



ENTREGA DE
RESULTADOS

Estados Financieros
diciembre 2025

EMPRESAS 
SOCOVESA

marzo, 2026

AGENDA

1

RESULTADOS
2025

BALANCE Y
LIQUIDEZ

2

3

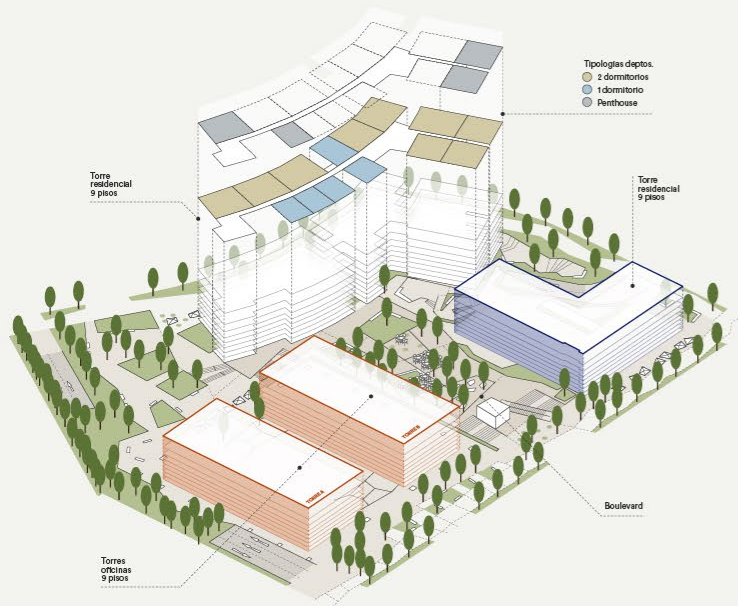
MERCADO Y
GESTIÓN
COMERCIAL

VISIBILIDAD Y
PROYECCIÓN
2026

4

01.

RESULTADOS 2025



2025



MEJORA DE POSICIÓN FINANCIERA EN UN ENTORNO AÚN EXIGENTE:

- Menor volumen de escrituración afectó ingresos y EBITDA
- La compañía mejoró el margen bruto, redujo la carga financiera y sostuvo la generación de caja operacional
- La menor deuda y la extensión de vencimientos dejan a Socovesa mejor posicionada para capturar un ciclo sectorial más favorable

2026

FOCO EN EJECUCIÓN SELECTIVA Y RENTABLE:

- Facturación del backlog, venta de activos prescindibles y relanzamiento disciplinado de proyectos
- La recuperación operativa tiene foco en financiación proyecto-proyecto, de menores desistimientos y avance de las recepciones

Resultados financieros:

Mejor margen bruto, menores gastos financieros y disminución de la deuda financiera neta marcan los resultados del ejercicio 2025

INGRESOS

-21,8%

Disminución impulsada por la menor escrituración de propiedades nuevas

MARGEN BRUTO

25,2%

Aumento de 3 puntos porcentuales por un cambio en el mix de los ingresos

GTOS. FINANCIEROS TOTALES

-37,8%

Reducción se da por la menor deuda financiera promedio y tasas de interés

DEUDA FINANCIERA NETA

-16,2%

Disminución de la deuda por reducción de viviendas terminadas y terrenos

FLUJO OPERACIONAL

-4,9%

Flujo operacional positivo permitió disminuir el stock de deuda

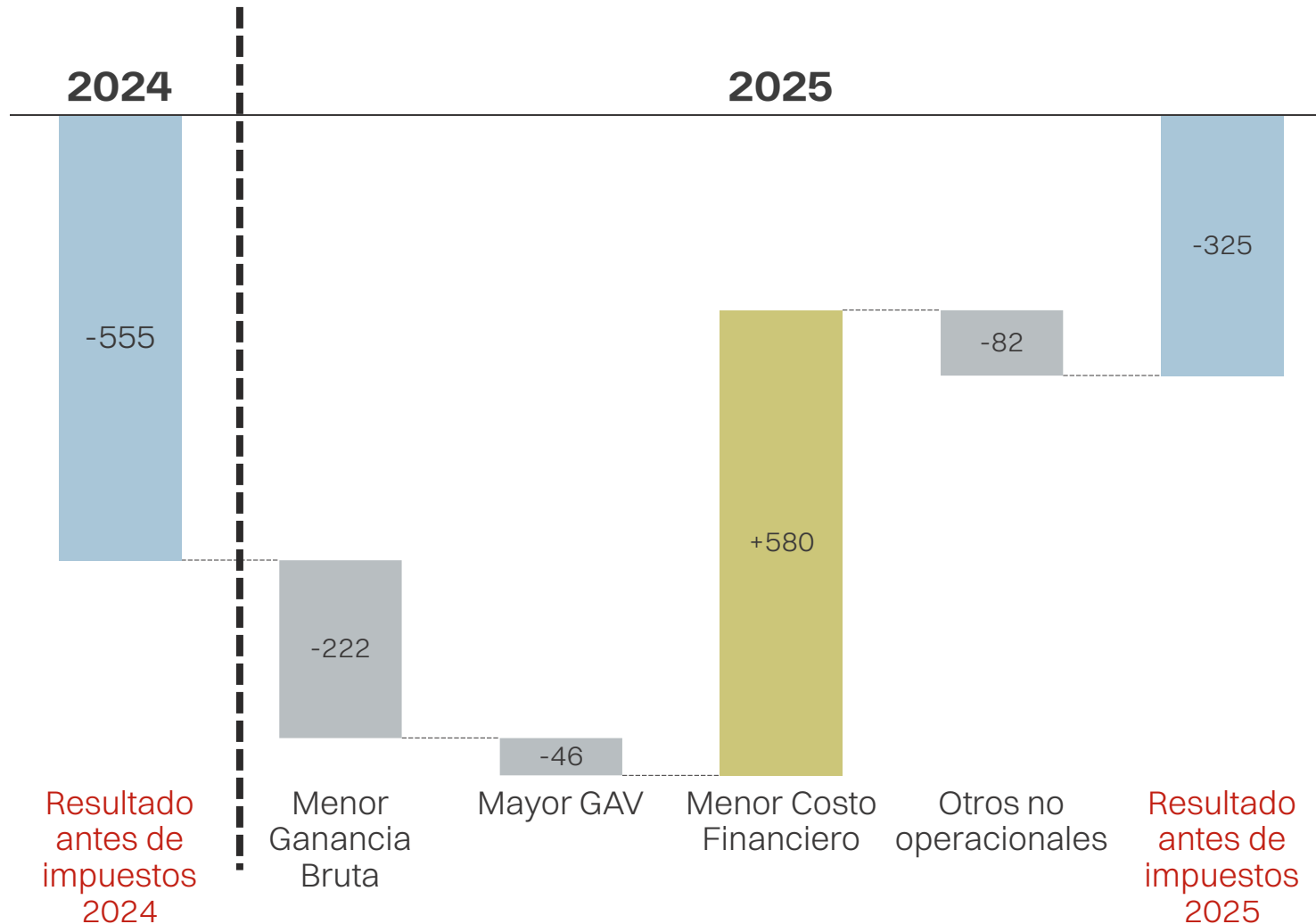
EBITDA

-31,8%

Disminución responde a menor volumen y alza de los GAV: impacto de la reestructuración de sep-25 (MUF 88)

Resultados financieros:

La menor pérdida del 2025 proviene principalmente del desapalancamiento financiero, con un nivel de ingresos todavía de baja escala

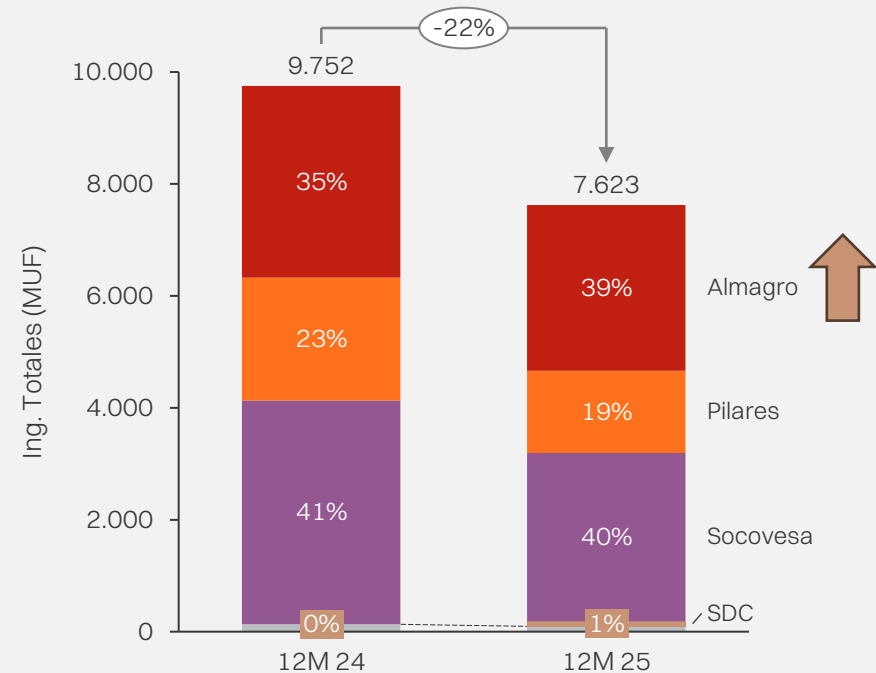
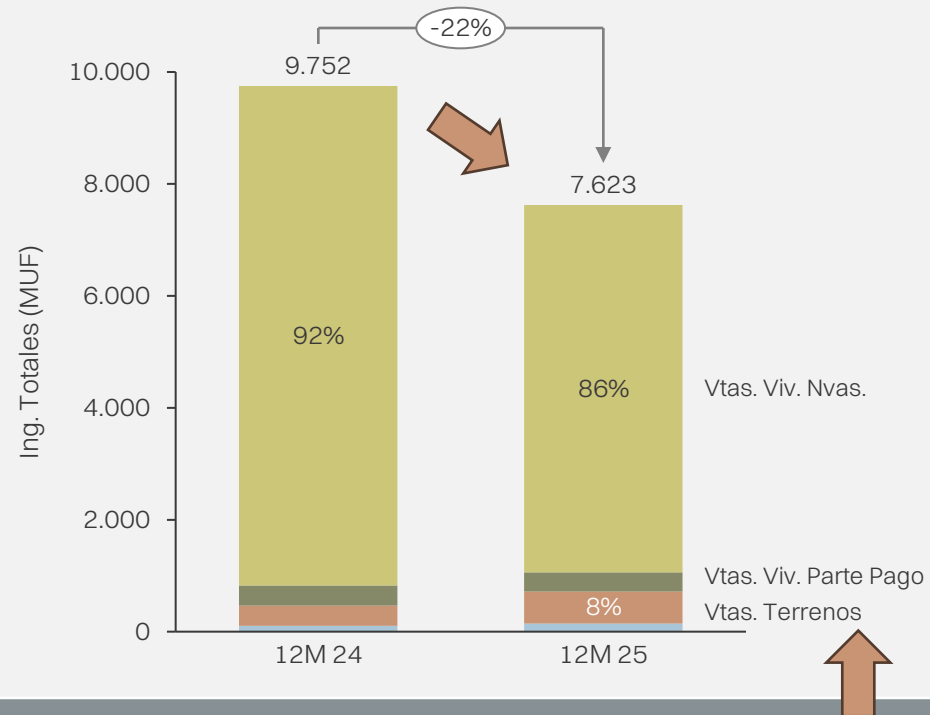


Mejora de calidad de balance, no aún recuperación plena de utilidades

Resultados financieros:

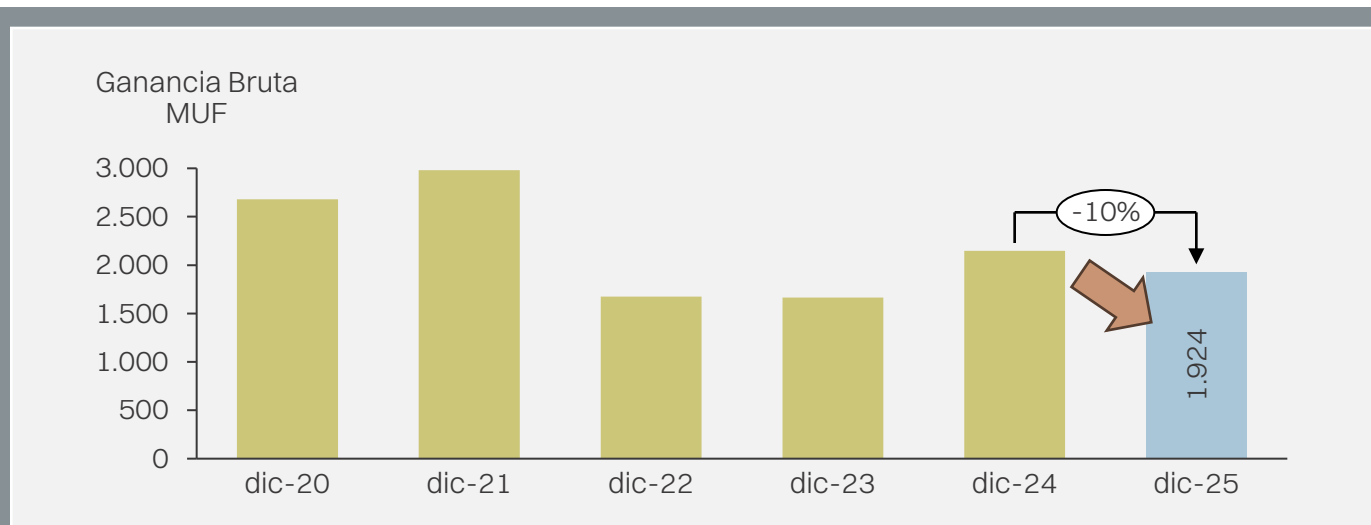
Menor escrituración pero con un mix más favorable. Mayor peso de Almagro y de la venta de tierra

INGRESOS POR VENTA

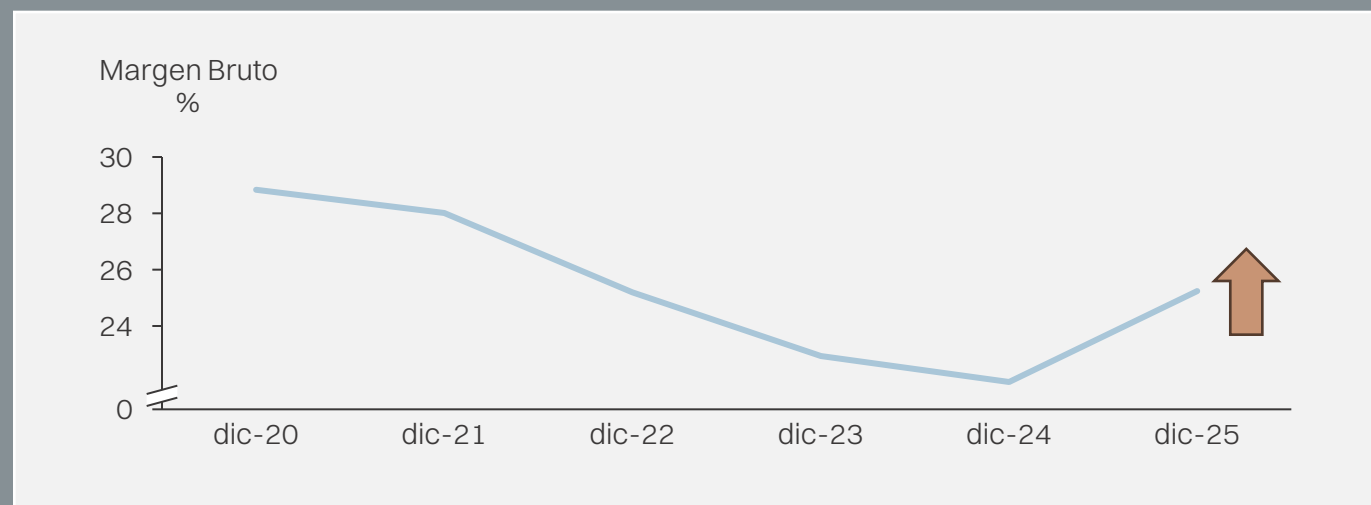


Resultados financieros:

El margen bruto alcanzó a 25,2%. El aumento se explica fundamentalmente por el alza del margen de Almagro y su mayor peso en la escrituración del periodo



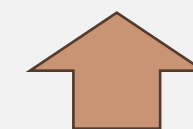
MARGEN BRUTO



Socovesa 20,2%

Almagro 33,0%

Pilares 19,8%

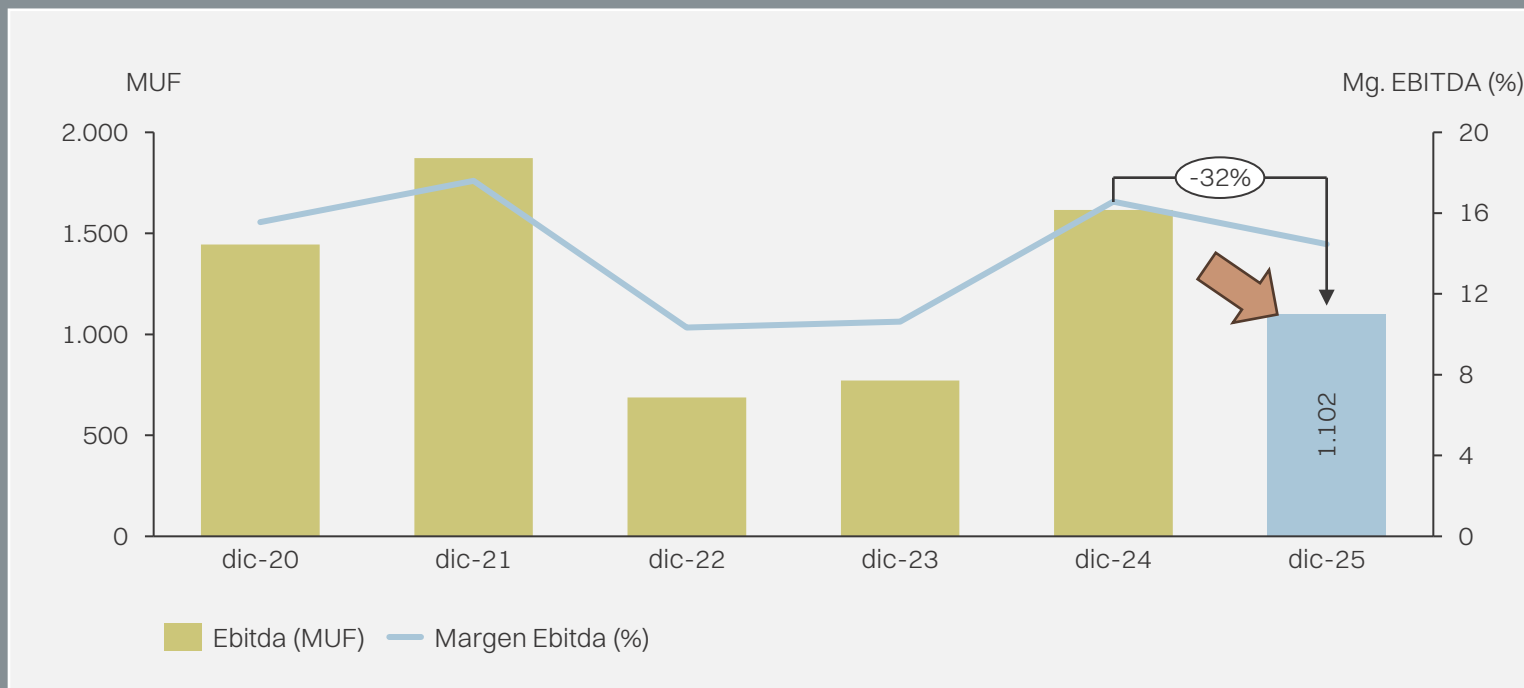


25,2%

Resultados financieros:

EBITDA aún refleja baja escala de facturación; la mejora de margen bruto no compensa completamente el menor volumen del negocio del periodo

EBITDA



GAV no recurrente por reestructuración: **MUF 88**

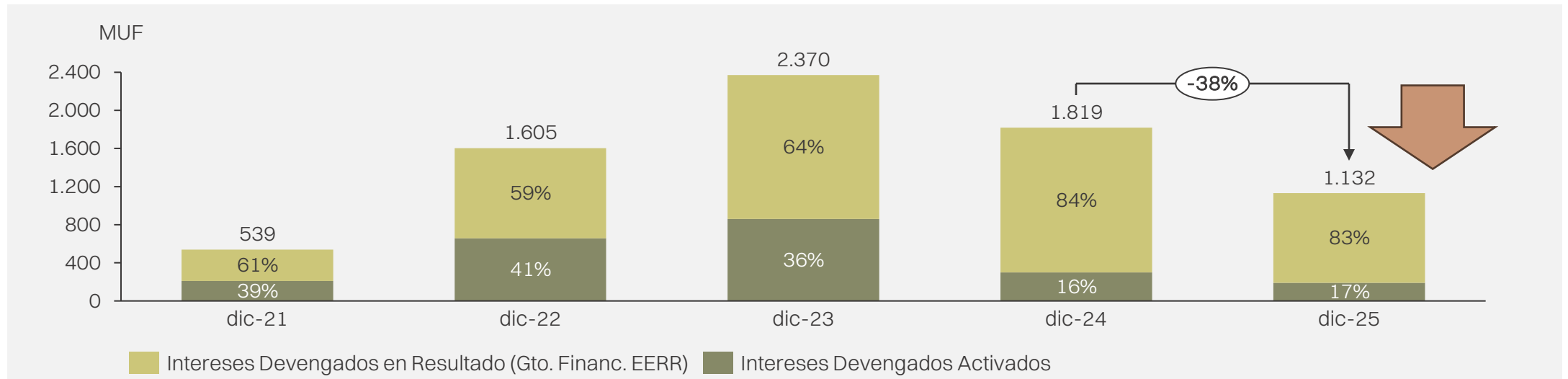
La mejora de margen aún no captura completamente eficiencia operacional

Gastos financieros:

La principal mejora de 2025 fue financiera: menor deuda promedio y menor tasa redujeron significativamente el costo financiero



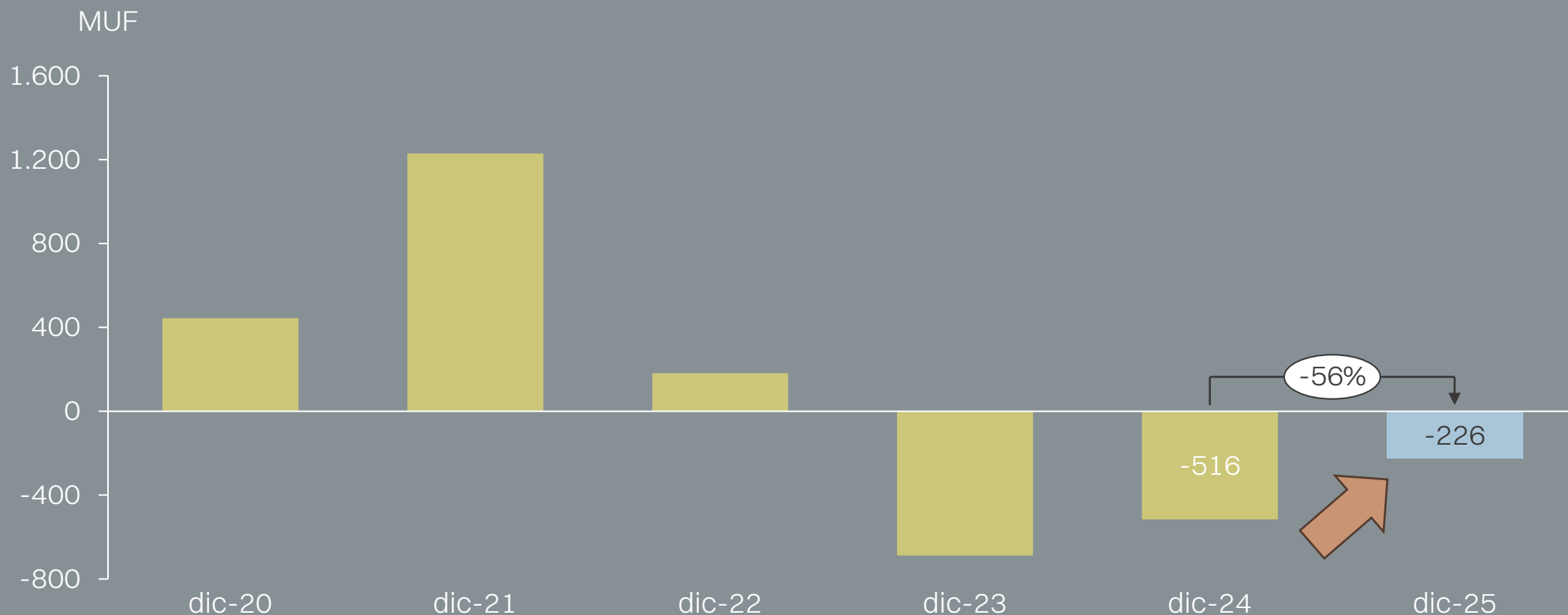
GASTOS FINANC. TOTALES



Resultados financieros:

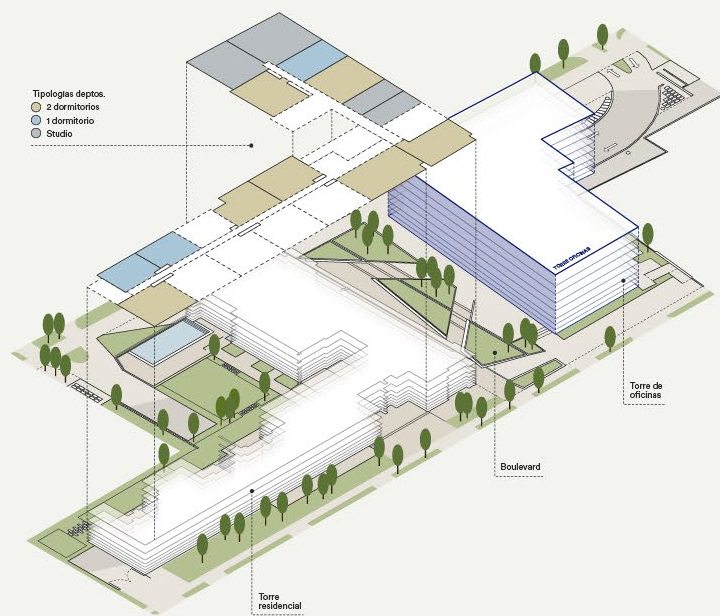
La pérdida disminuye fundamentalmente por el menor gasto financiero. El mejor margen bruto no compensa el menor volumen del negocio del periodo

RESULTADO DE LA CONTROLADORA



02.

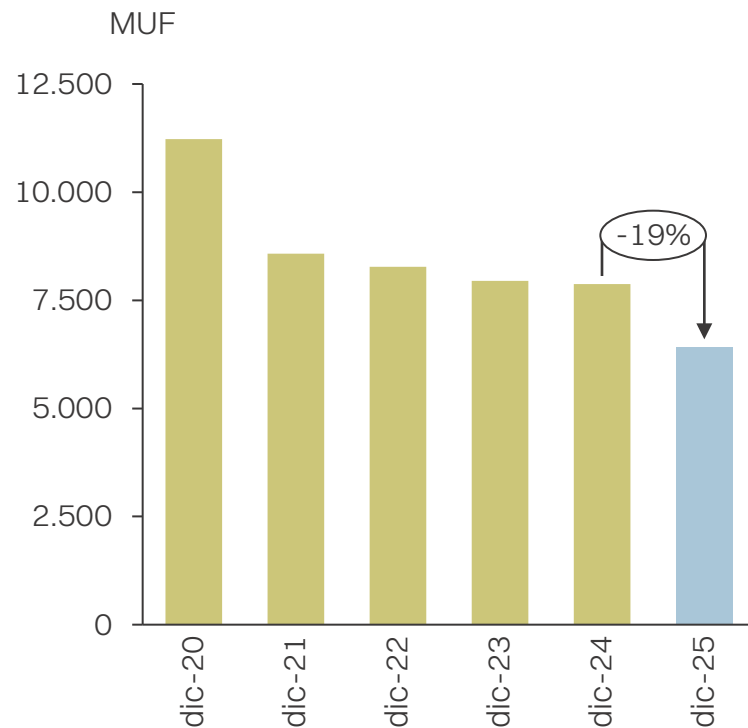
BALANCE Y LIQUIDEZ



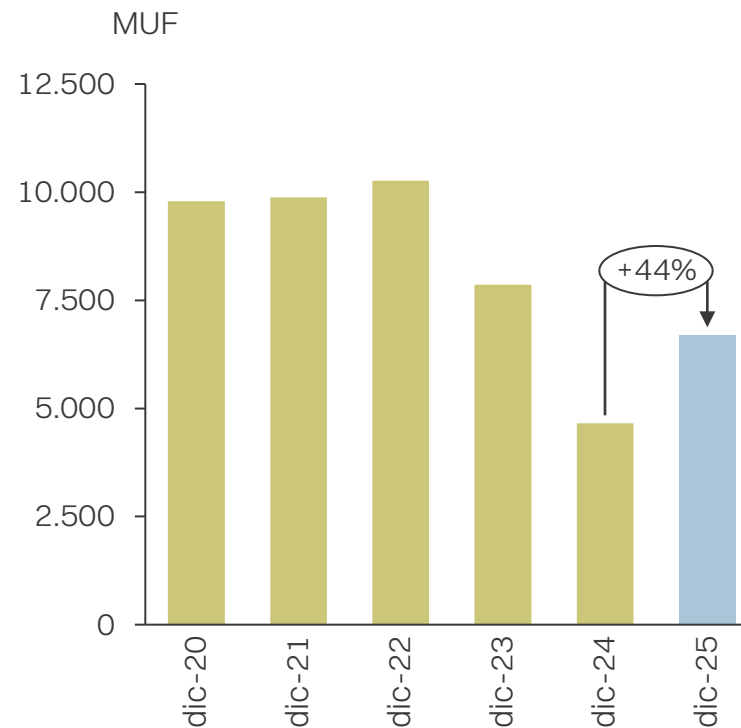
Activos inmobiliarios:

Los activos inmobiliarios disminuyeron 13%: Menor capital inmovilizado en stock terminado y mayor foco en pipeline con potencial de rotación

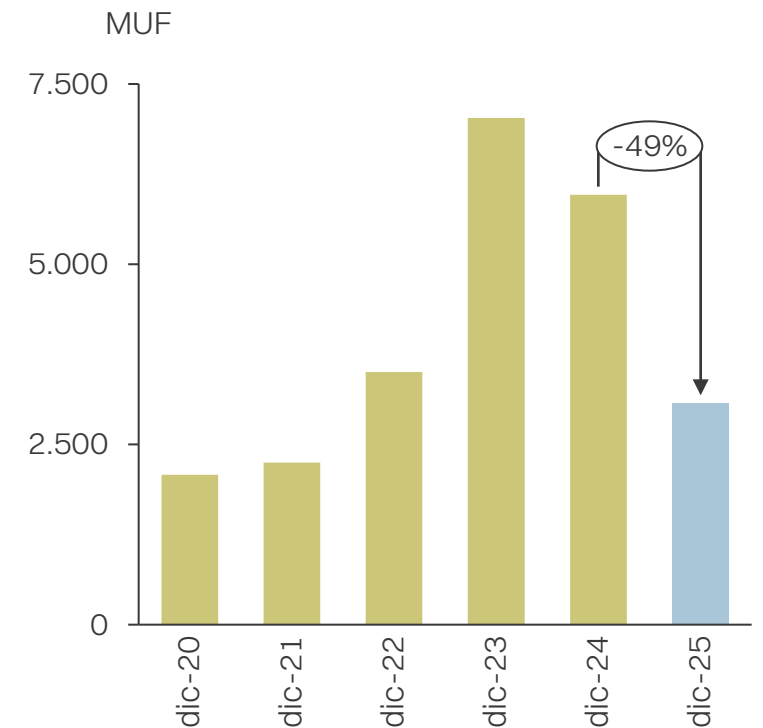
TERRENOS ON BALANCE (CON URBANIZACIÓN)



OBRAS EN EJECUCIÓN

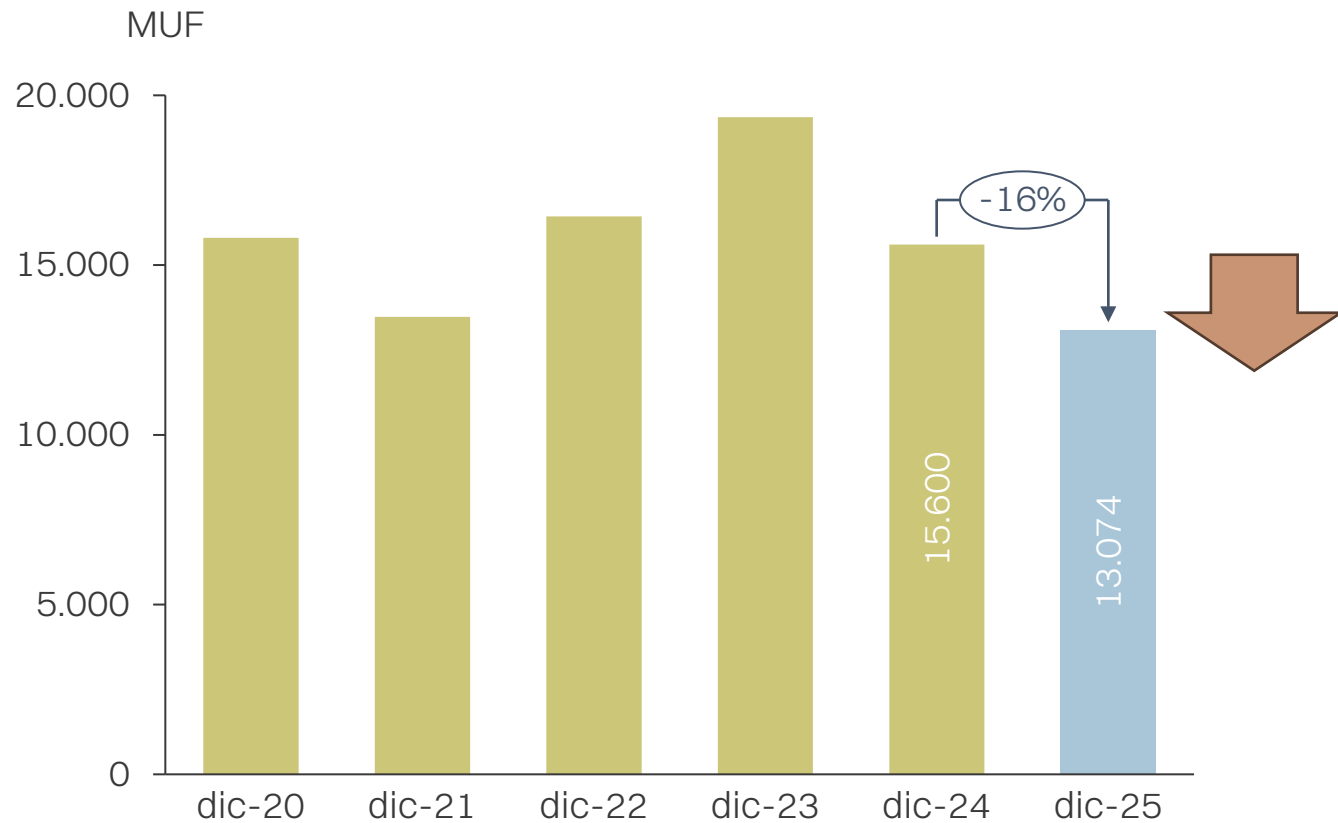


VIVIENDAS TERMINADAS



Deuda financiera:

El **stock de deuda financiera neta cae 16%** respecto de diciembre 2024 y el leverage financiero neto se mantiene en 1,6 veces aún incorporando la consolidación de Madagascar

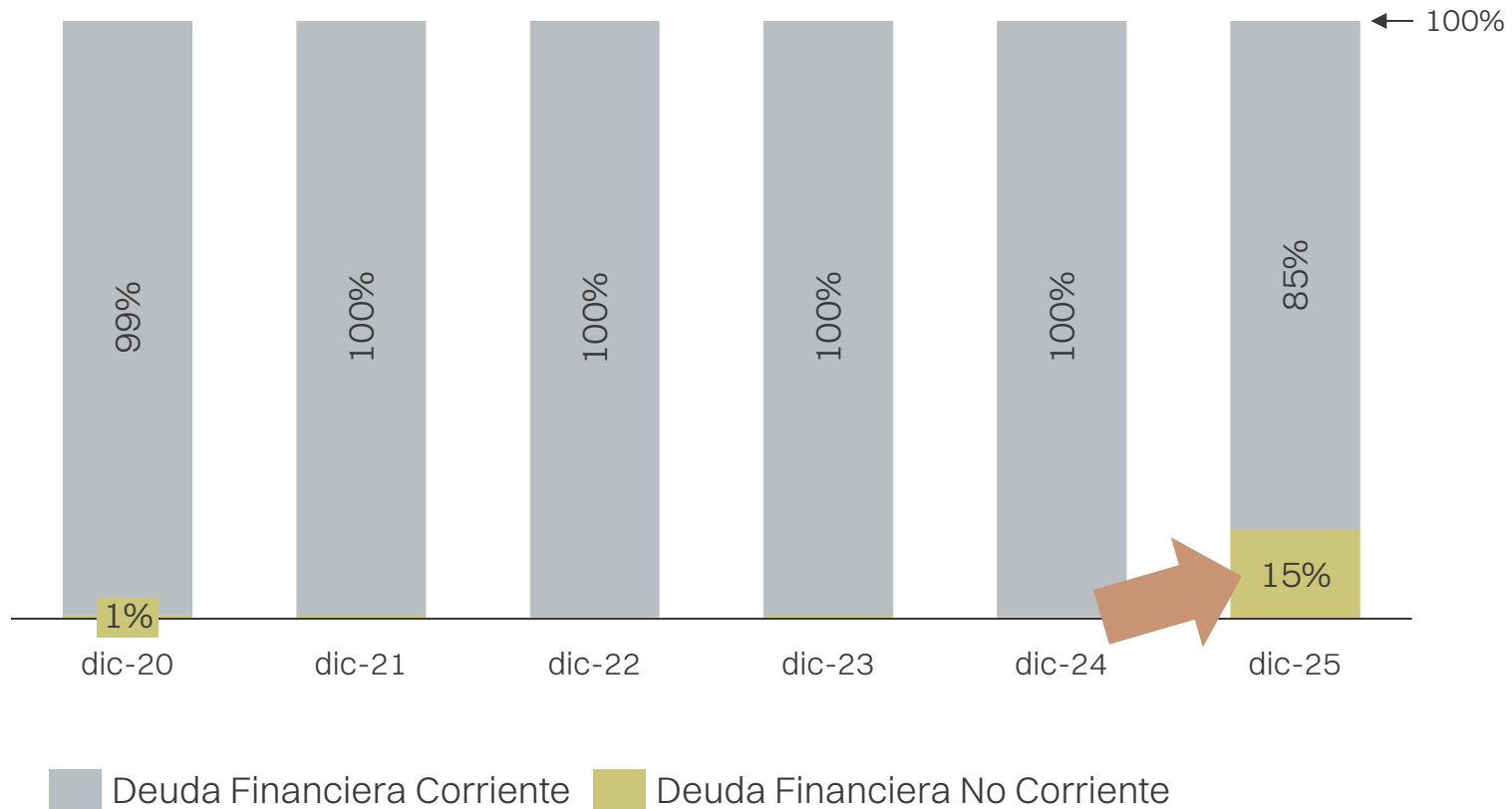


LEVERAGE FINANCIERO TOTAL
2,0 x

LEVERAGE FINANCIERO NETO
1,6 x

Deuda financiera:

Durante 2025, la compañía extendió sus vencimientos financieros, mejorando el perfil de deuda y el calce con los flujos del negocio

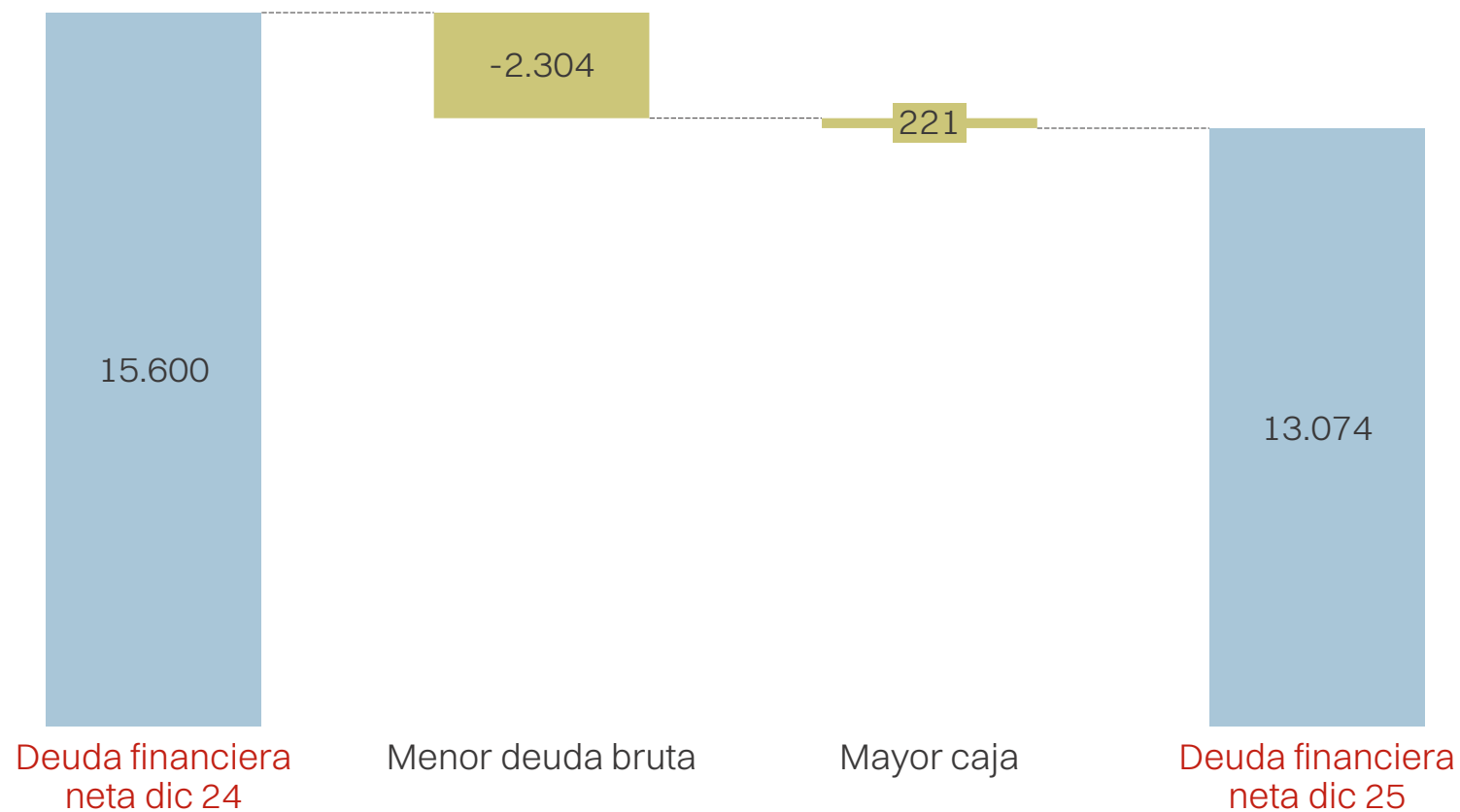


Deuda Financiera Corriente
MUF 15.693 → 11.452

Deuda Financiera No Corriente
MUF 59 → 1.997

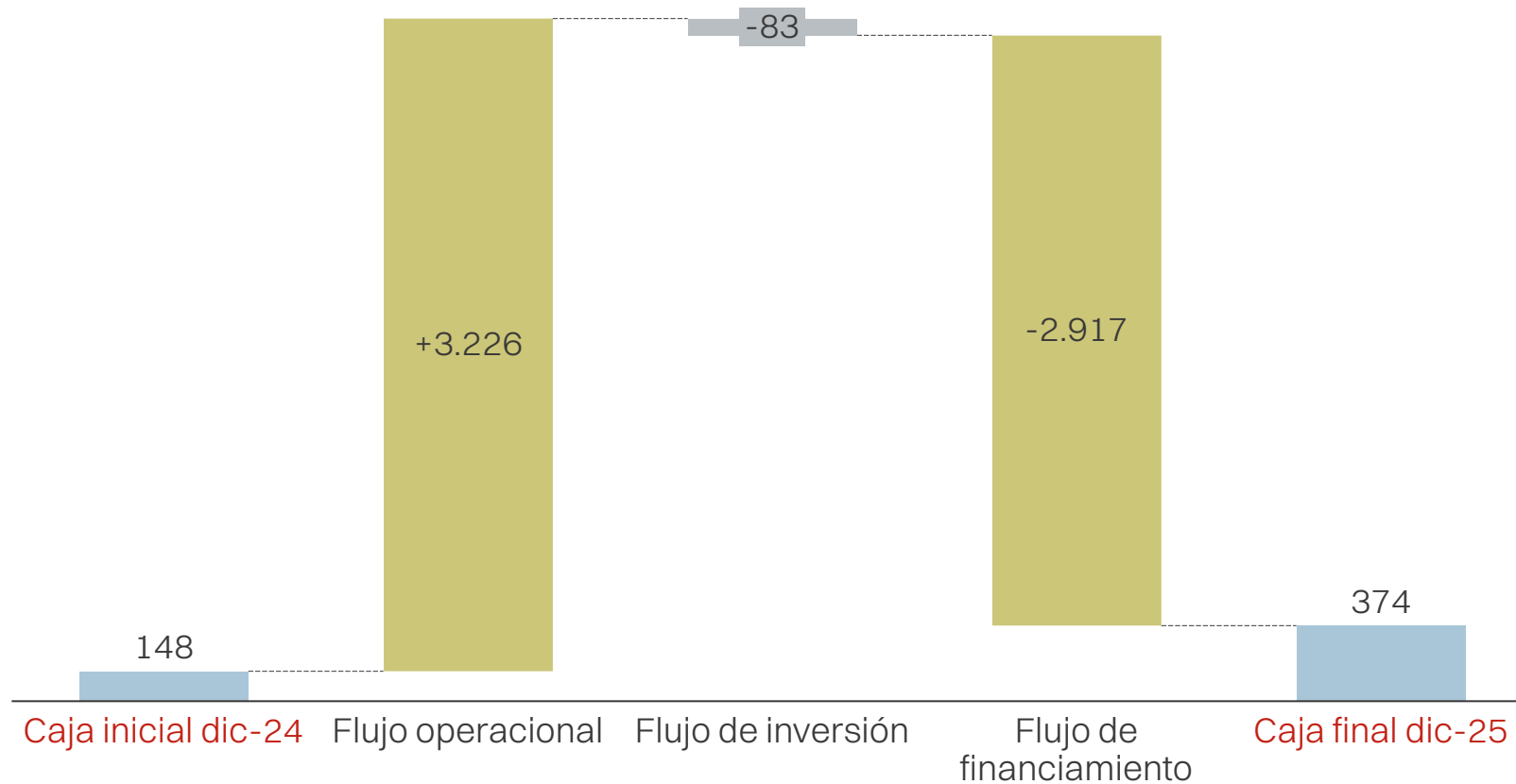
Deuda financiera:

La reducción de deuda neta fue financiada por generación operacional y mayor generación de caja



Deuda financiera:

La caja aumentó en MUF 221 apoyada por una generación operacional positiva y una inversión acotada, pese al uso de caja en financiamiento para reducir deuda

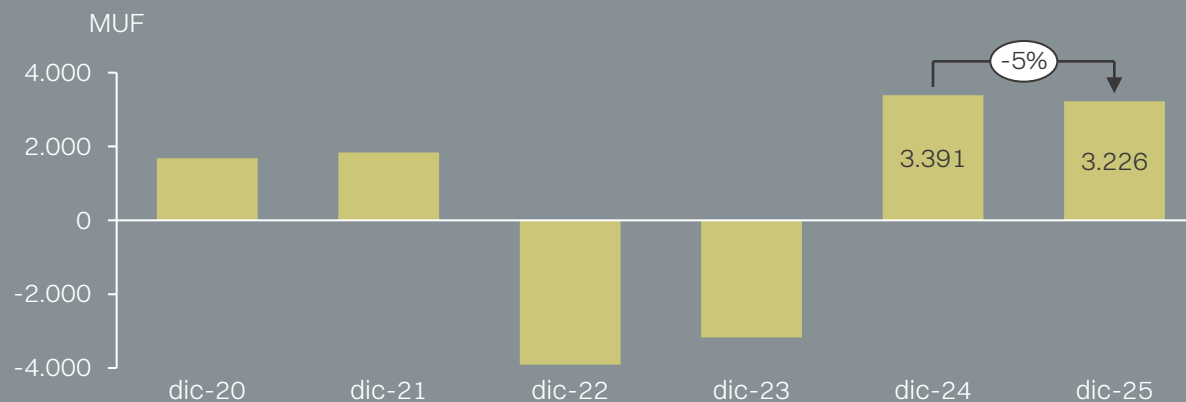


Flujo de caja:

La operación permitió continuar pagando deuda de la compañía

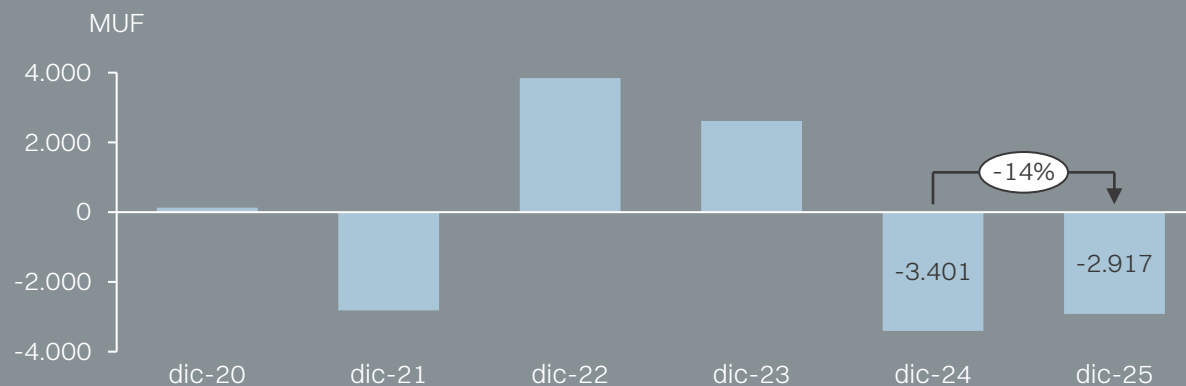
FLUJO DE CAJA OPERACIONAL

-5%



FLUJO DE CAJA FINANCIACIÓN

-14%



03.

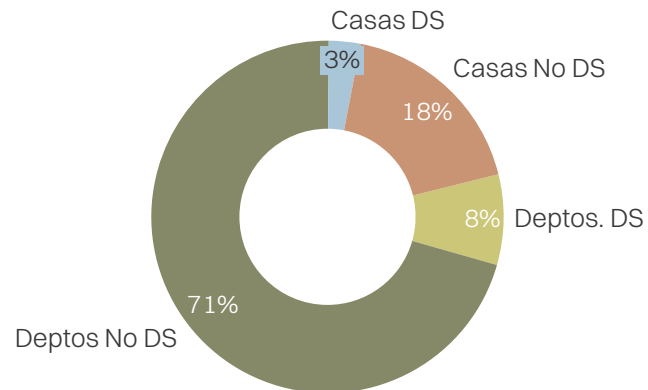
INDUSTRIA Y GESTIÓN COMERCIAL



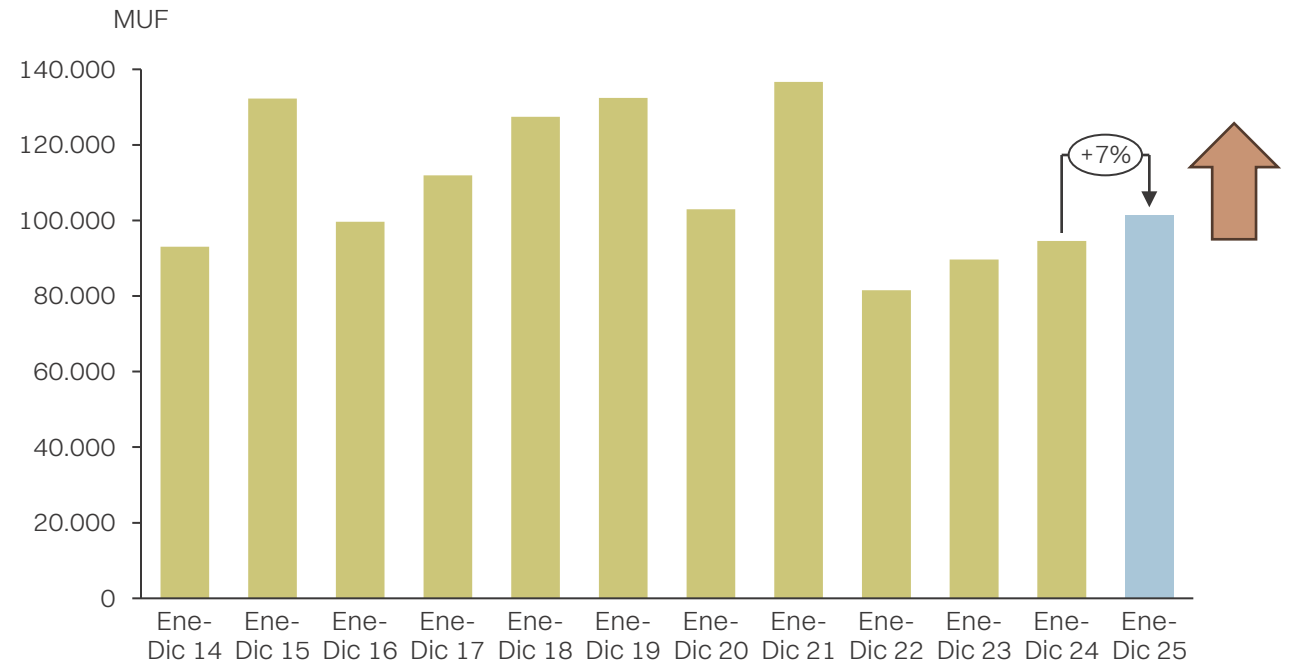
Industria Inmobiliaria :

Aumento de las ventas en 7% por el mayor dinamismo del mercado de casas y departamentos

Tipo de Vivienda	Var % 2025-2024	Var % 2025-2023
Departamentos No DS	4,1%	9,3%
Departamentos DS	18,5%	24,1%
Total Departamentos	5,4%	10,7%
Casas No DS	10,3%	27,5%
Casas DS	49,0%	-6,7%
Total Casas	14,3%	21,4%
Total Mercado	7,2%	12,8%



VENTAS NETAS ACUMULADAS A DICIEMBRE (MUF)

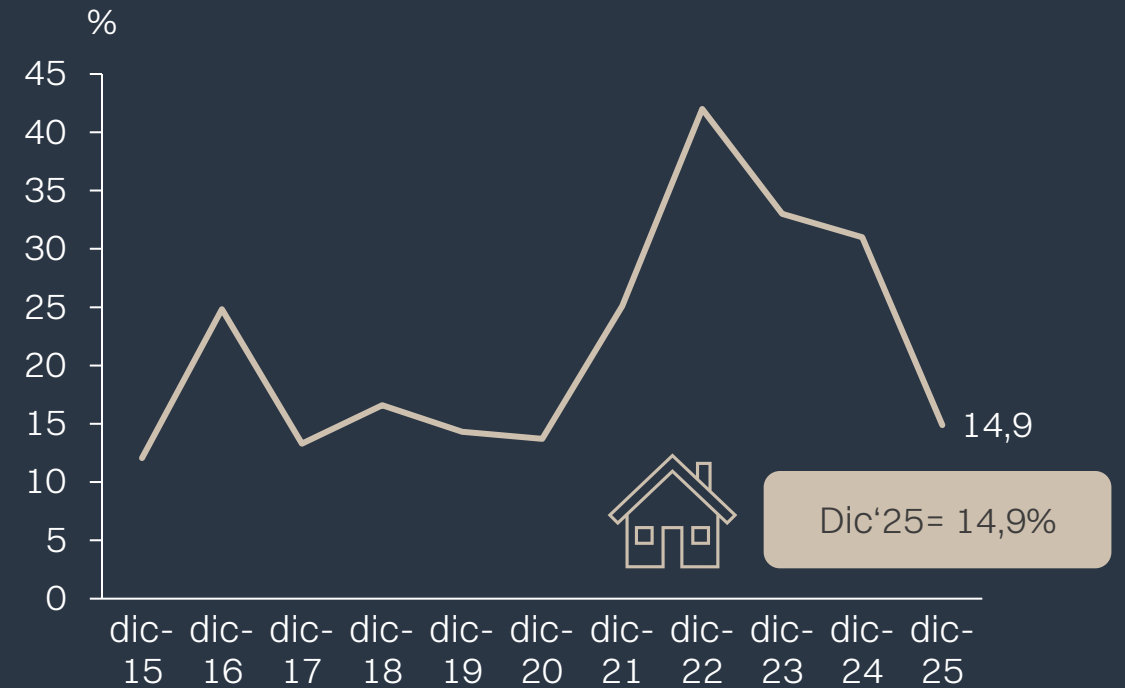


Industria Inmobiliaria:

Las tasas de desistimientos de la industria han bajado, aunque aún no retoman los niveles previos a la pandemia, particularmente en el segmento de departamentos



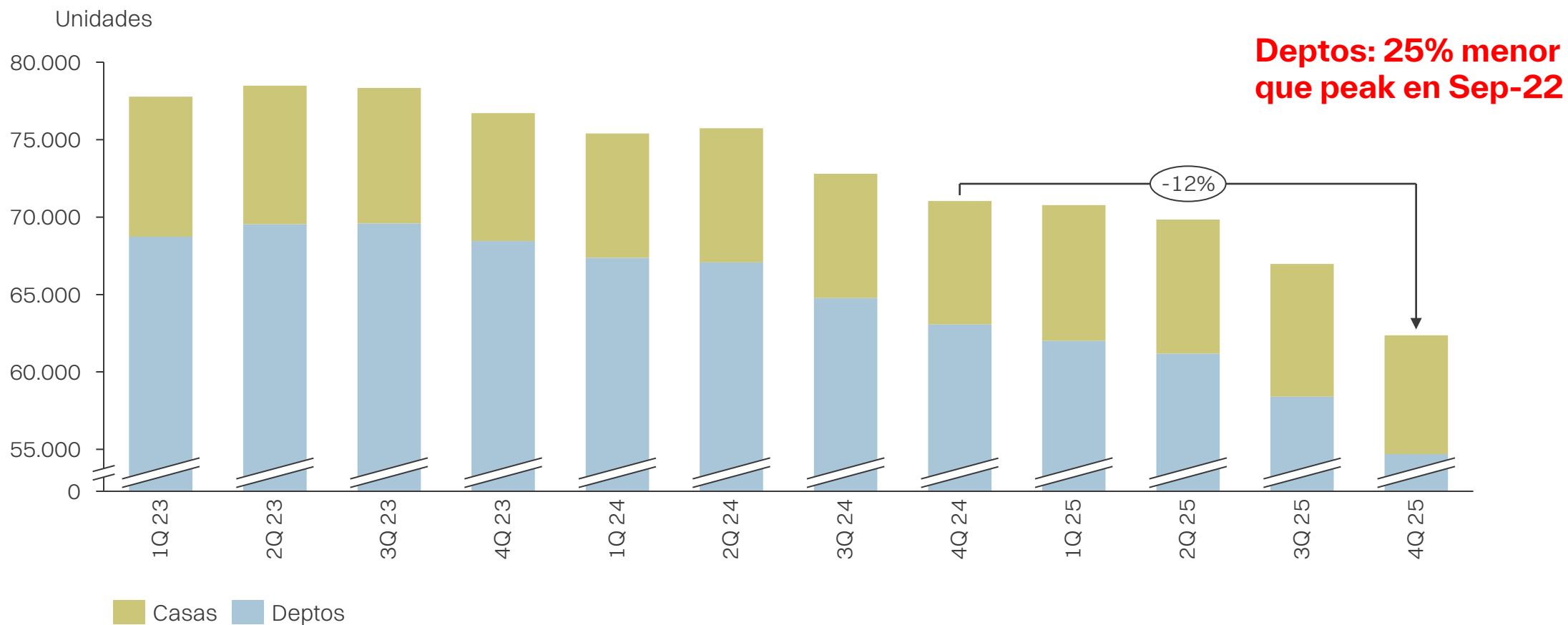
TASA DE DESISTIMIENTO EN UNIDADES POR TIPO Y MES



Industria Inmobiliaria:

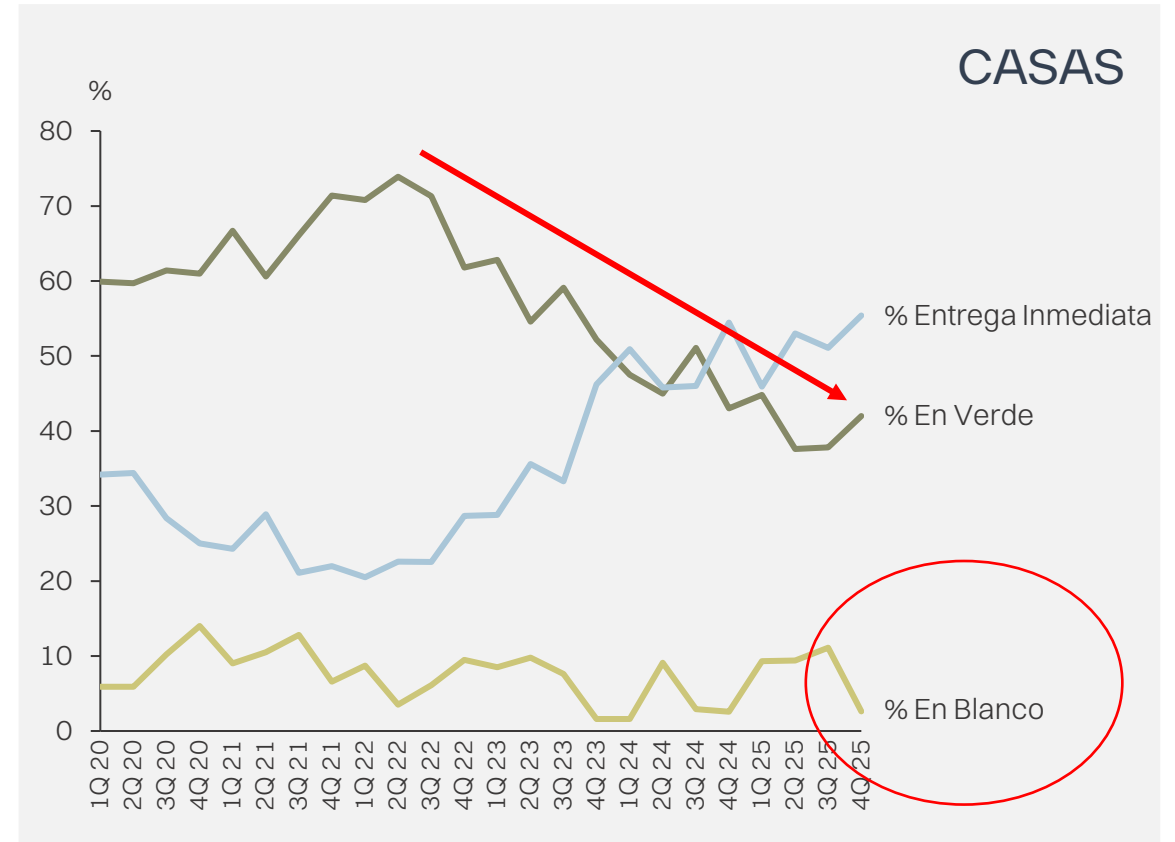
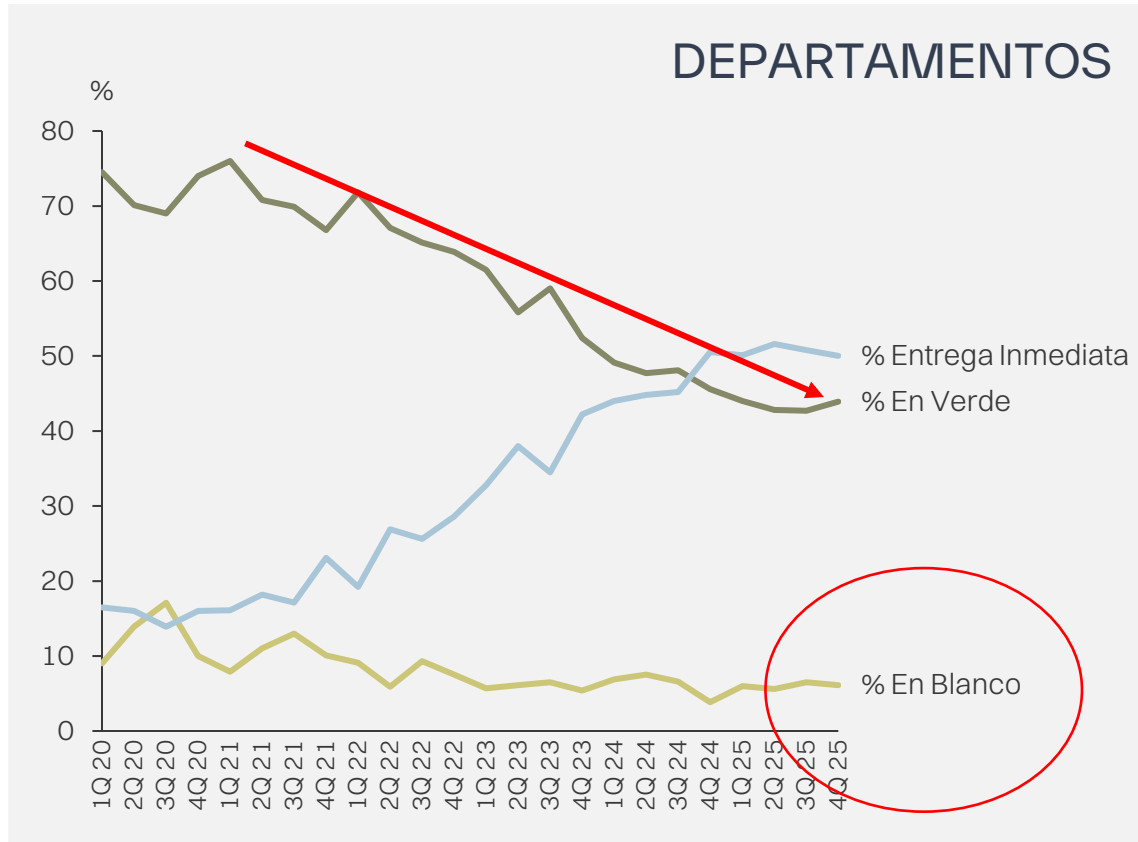
La oferta de la industria, medida como unidades disponibles, disminuyó 12% respecto del 4Q 2024 impulsado por la caída de las unidades de departamentos

OFERTA



Industria Inmobiliaria :

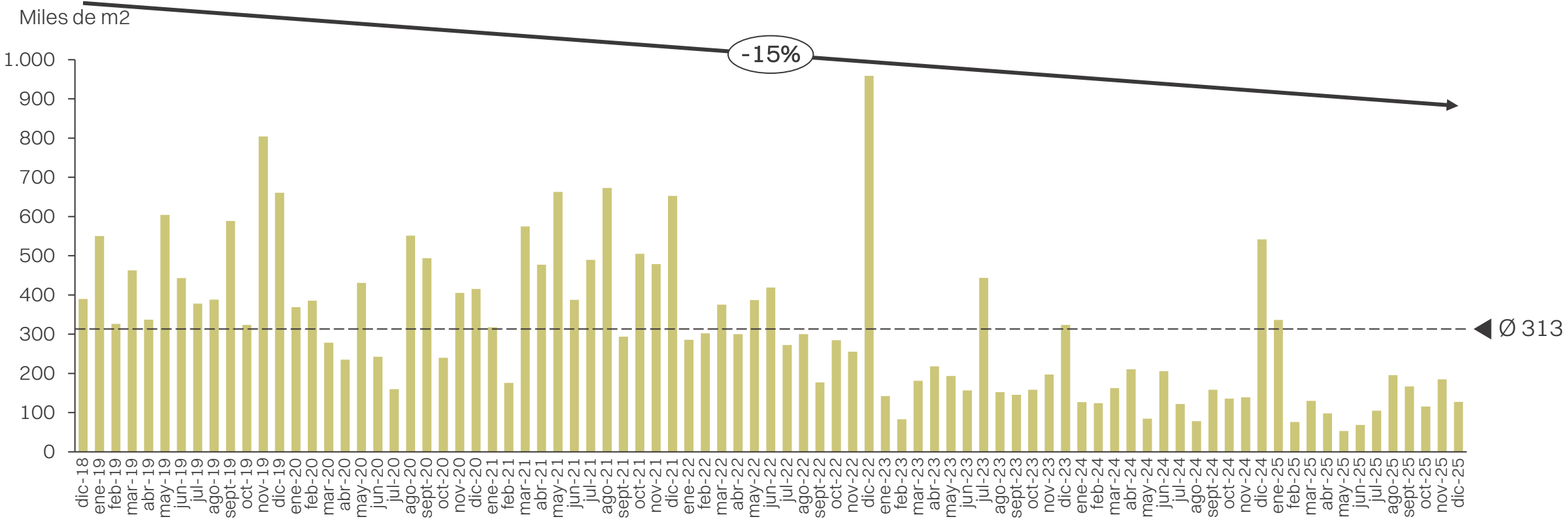
Medido como porcentaje de las unidades en oferta, el nivel de viviendas terminadas de la industria ha aumentado. Las unidades en construcción han caído y aquellas que están en blanco se mantienen en niveles del 6% aproximadamente



Industria Inmobiliaria:

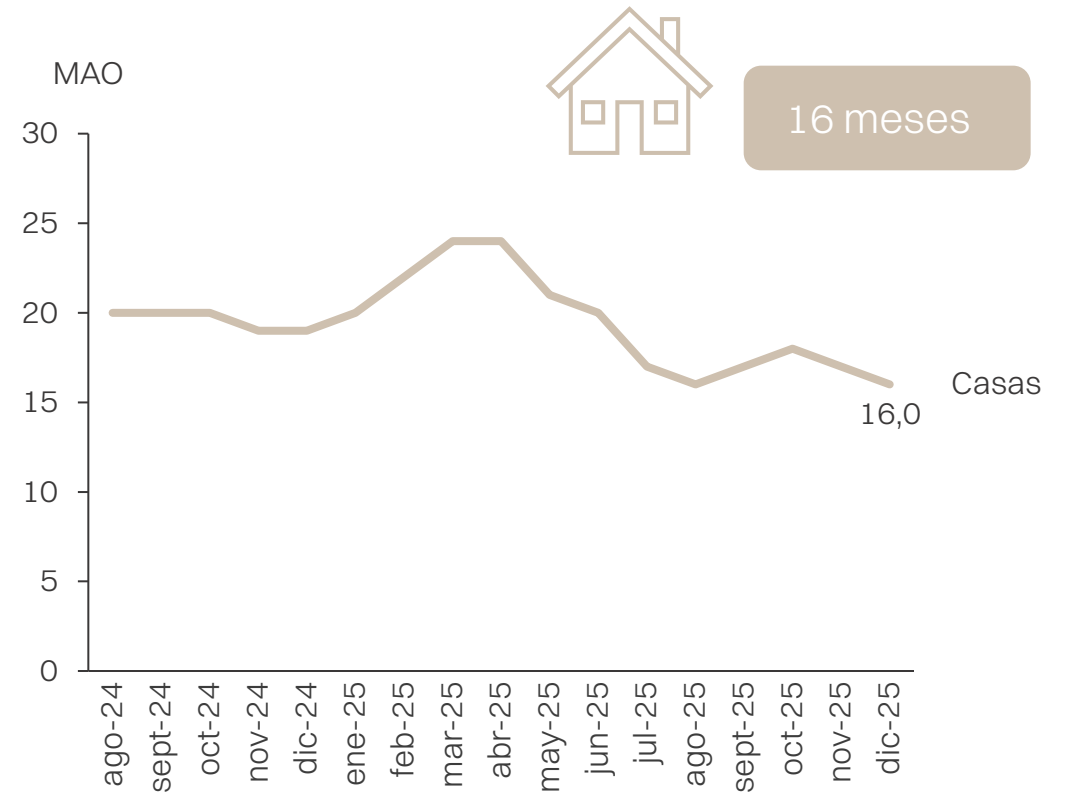
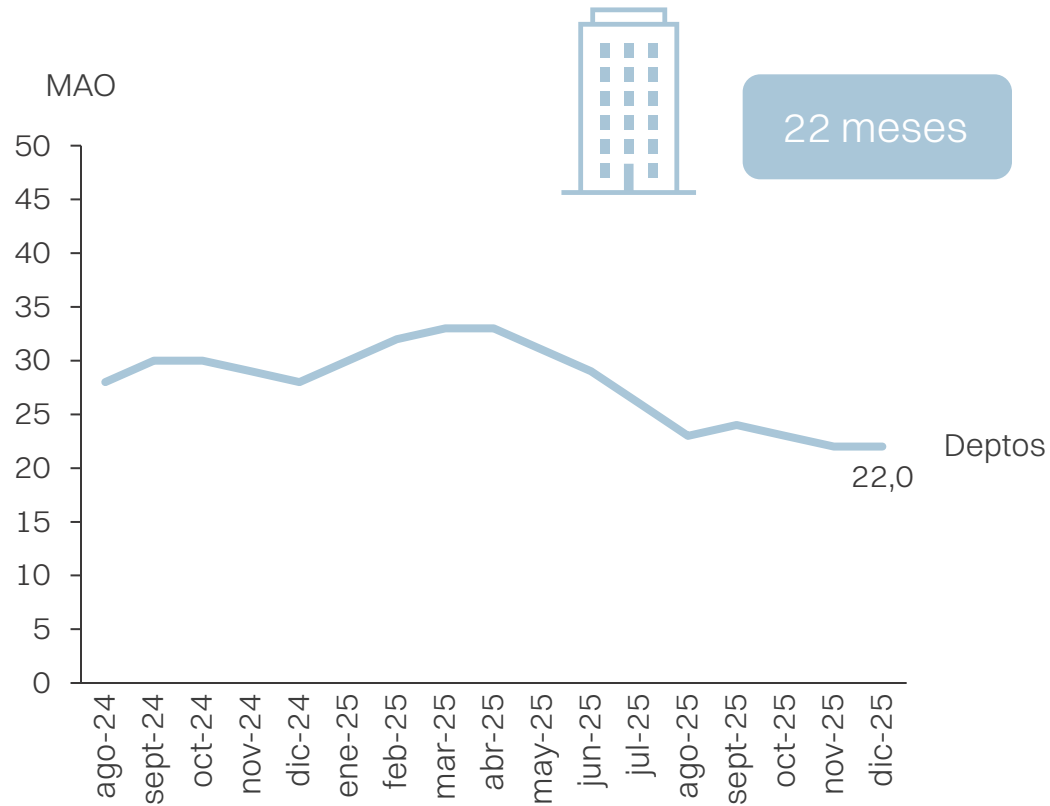
Los permisos de edificación están en sus niveles más bajos desde los últimos años

PERMISOS DE EDIFICACIÓN



Industria Inmobiliaria:

Meses para agotar la oferta continúan disminuyendo. MAO de departamentos en camino de converger a rangos históricos

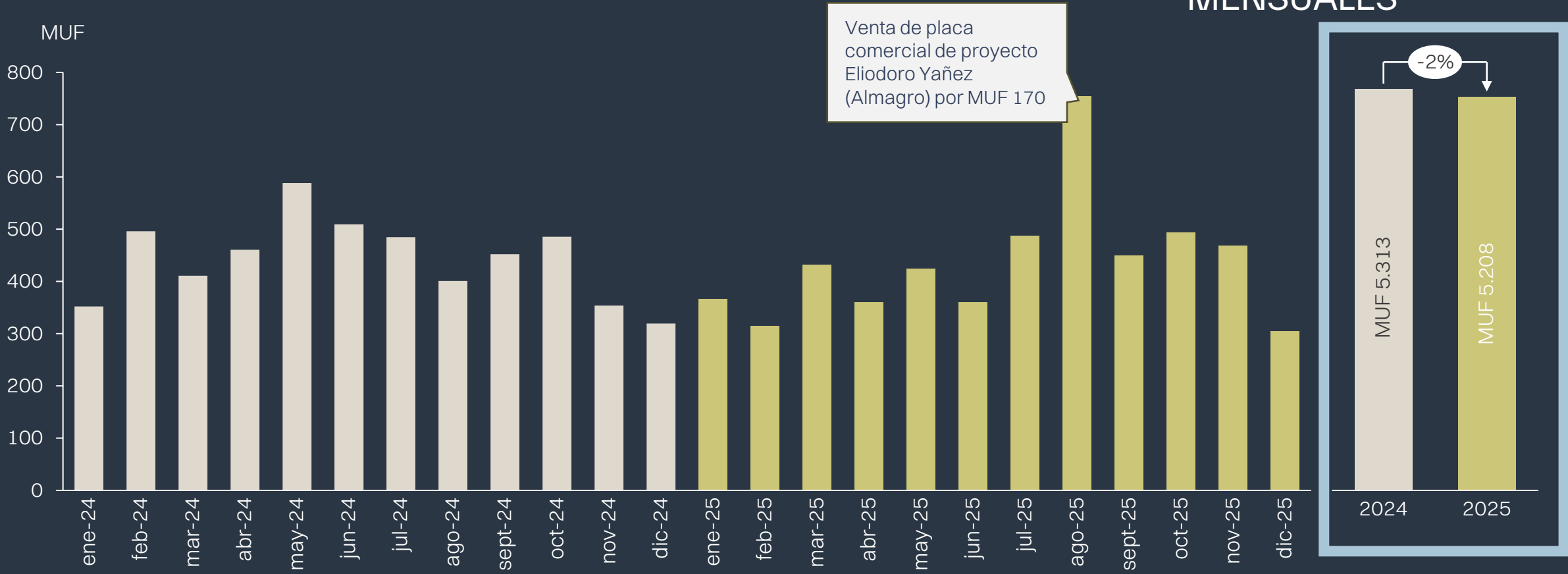


Nota: MAO calculado con las unidades brutas vendidas los últimos 3 meses

Fuente: Infolmobiliario / Información de la Región Metropolitana

Empresas Socovesa:
La actividad comercial prácticamente se mantuvo

PROMESAS NETAS MENSUALES



Empresas Socovesa:

La recuperación comercial aún no es transversal a todos los segmentos

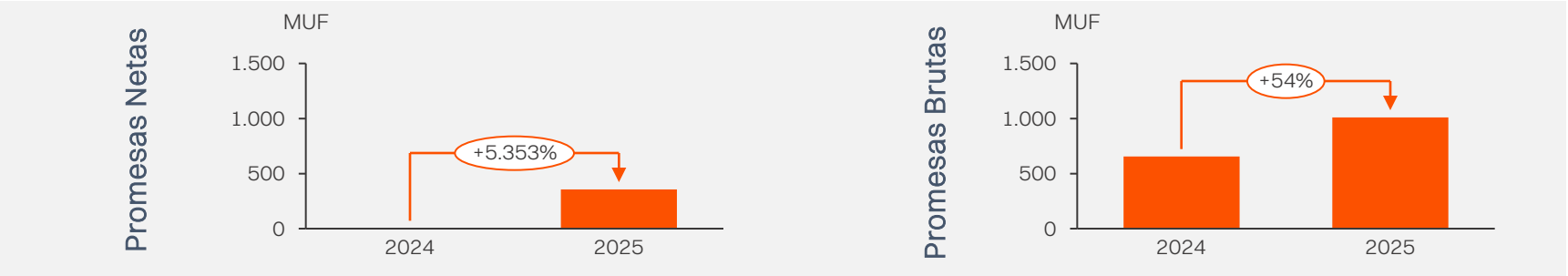
ALMAGRO



SOCOVESA



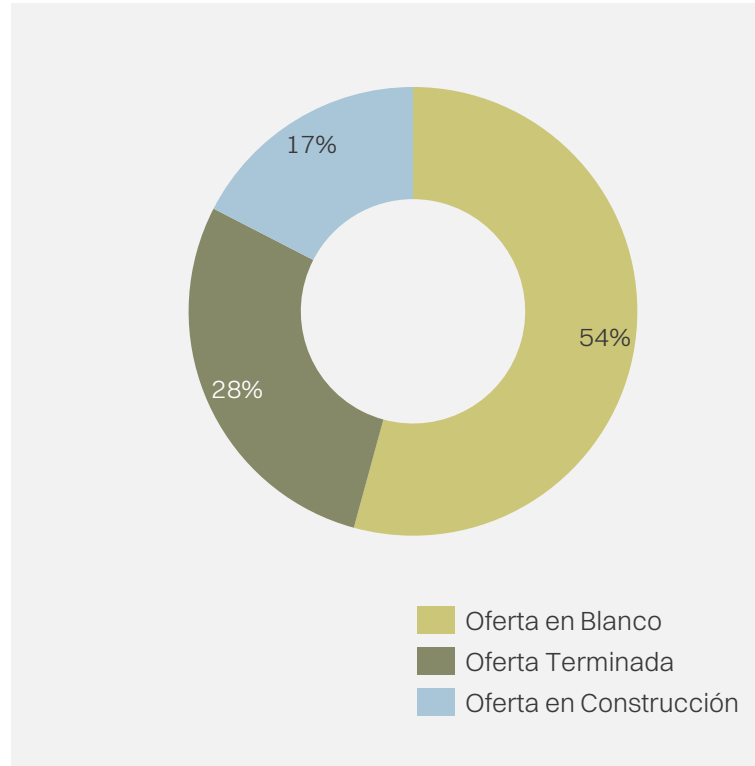
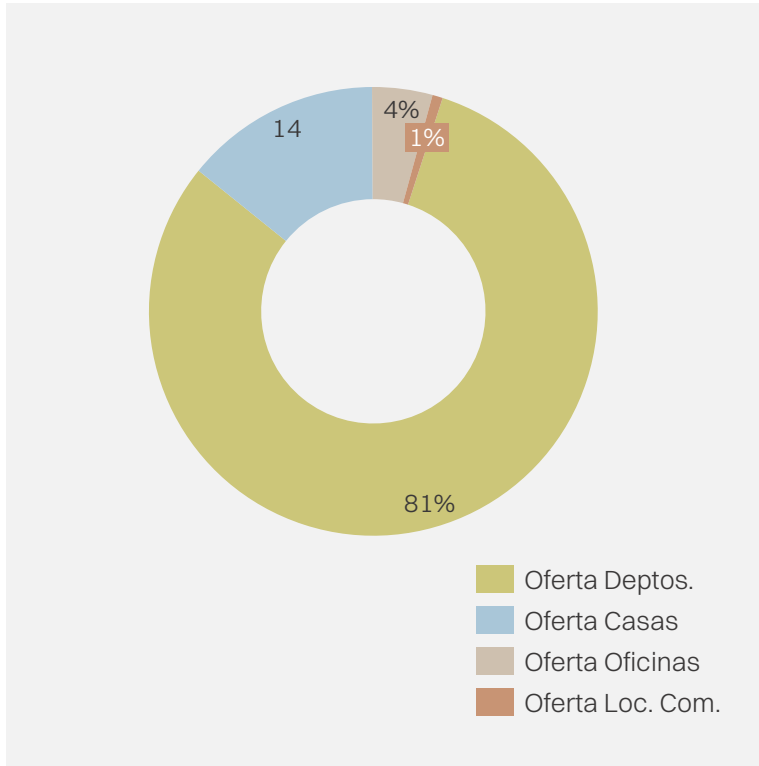
PILARES



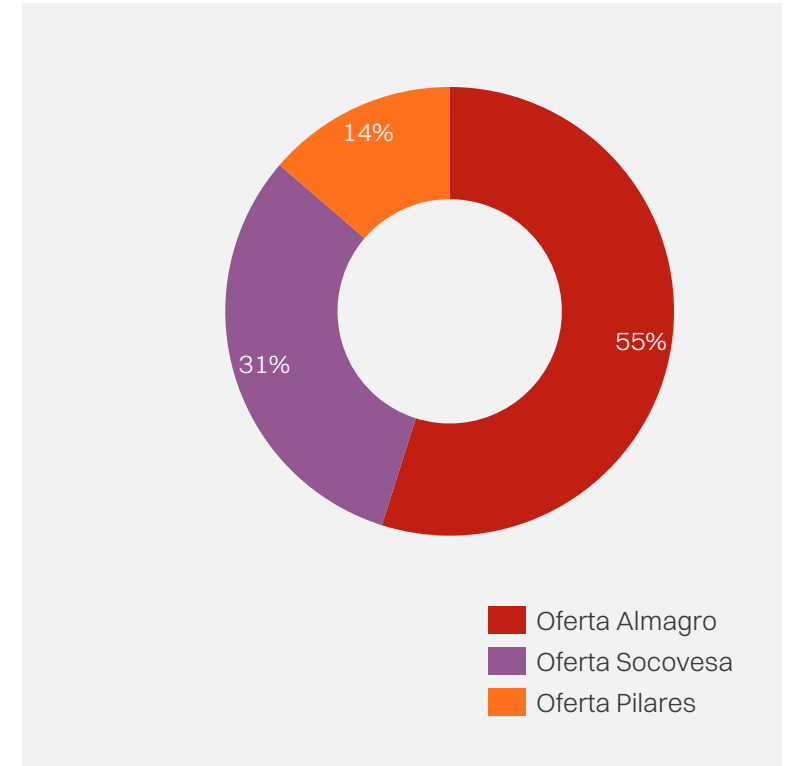
Empresas Socovesa:

La oferta está concentrada en departamentos y en etapas tempranas, lo que favorece opcionalidad, pero exige ejecución comercial

OFERTA



MUF 11.628

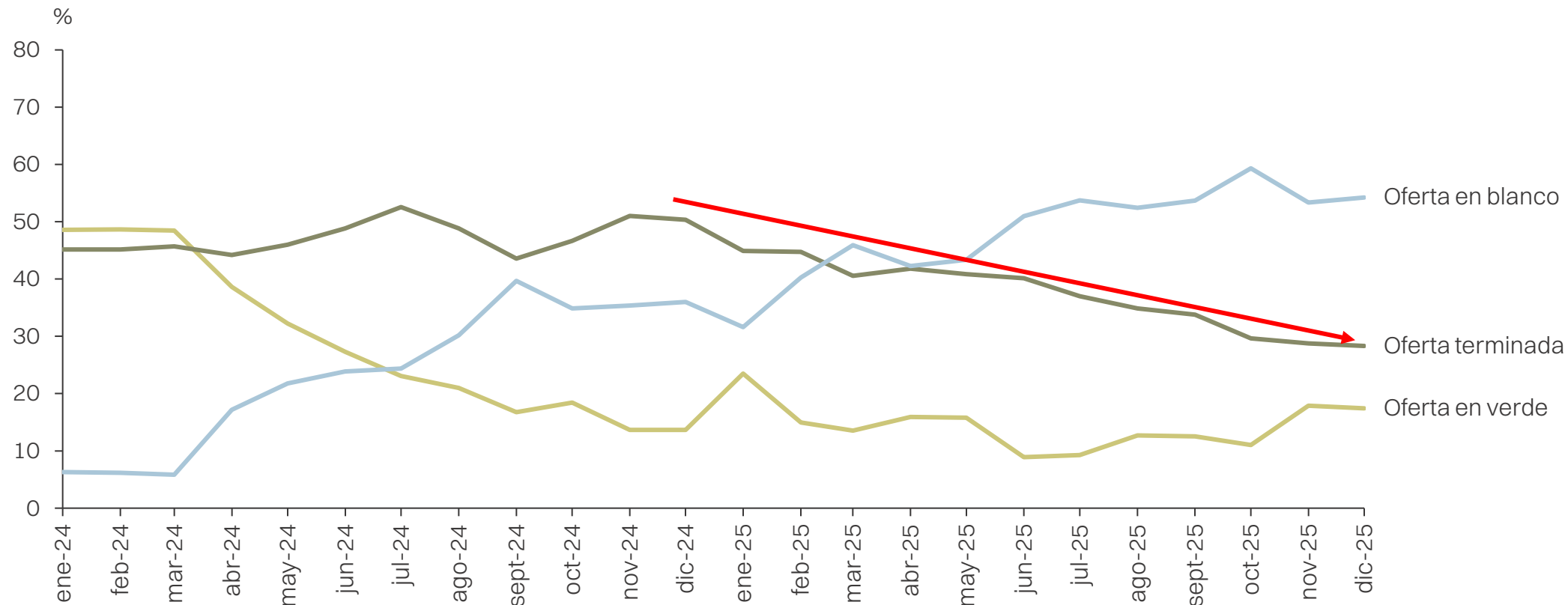


10 proyectos lanzados:

- 6 de Almagro
- 4 de Socovesa

Empresas Socovesa:

A diciembre el 28% de la oferta inmobiliaria de la compañía, medida en UF, está terminada y el 54% está en blanco.

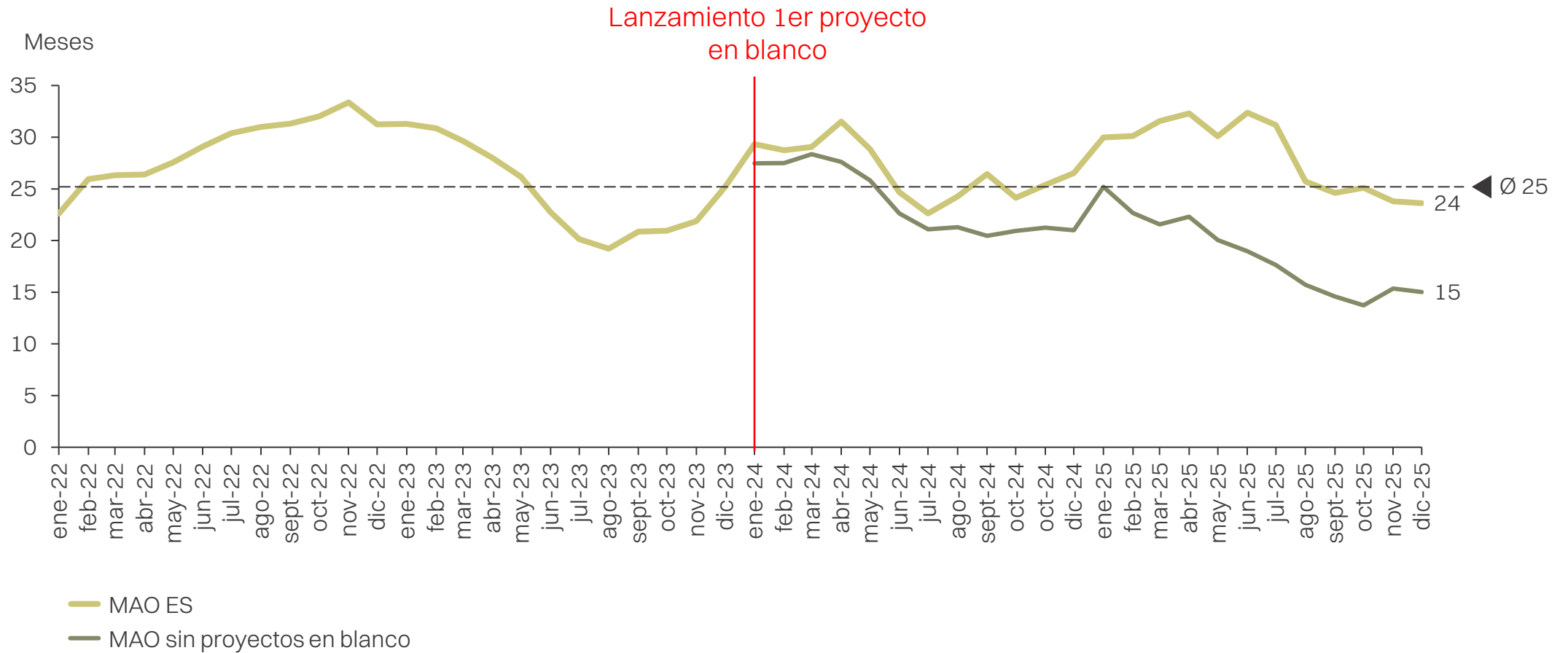


Oferta en Blanco = Proyecto que inicia su comercialización, pero no aún su construcción

Oferta Terminada = Stock de gestión = Viviendas terminadas disponibles para la venta, sin una promesa asociada, valorizadas a precio de venta

Empresas Socovesa:

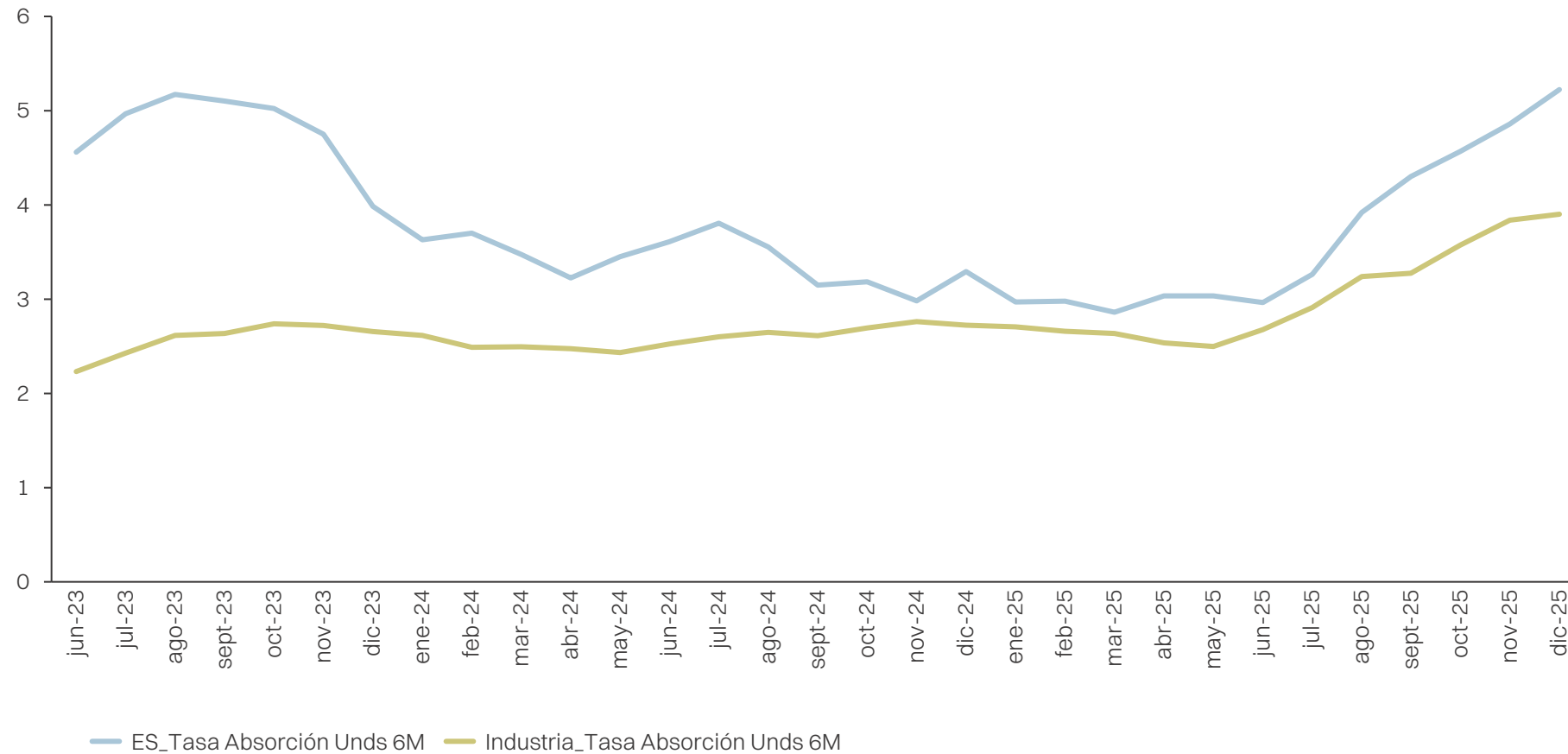
Al cierre de diciembre, la compañía presenta 24 meses para agotar la oferta. Las cifras consideran los 10 lanzamientos realizados durante el año. Al analizar los MAO sin la oferta y la venta en blanco, la cifra disminuye a 15 meses



Empresas Socovesa:

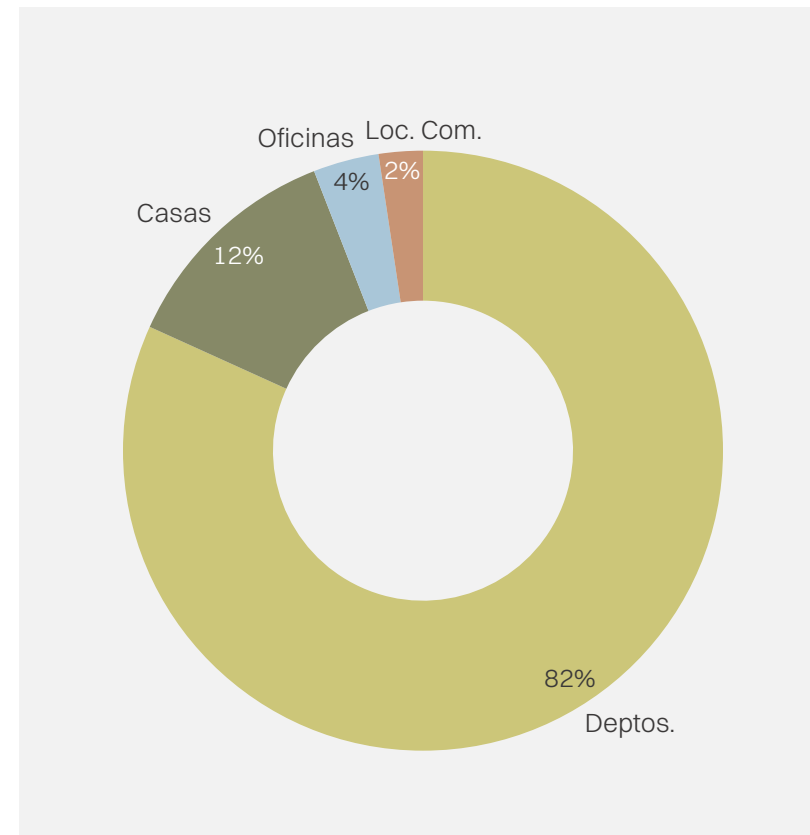
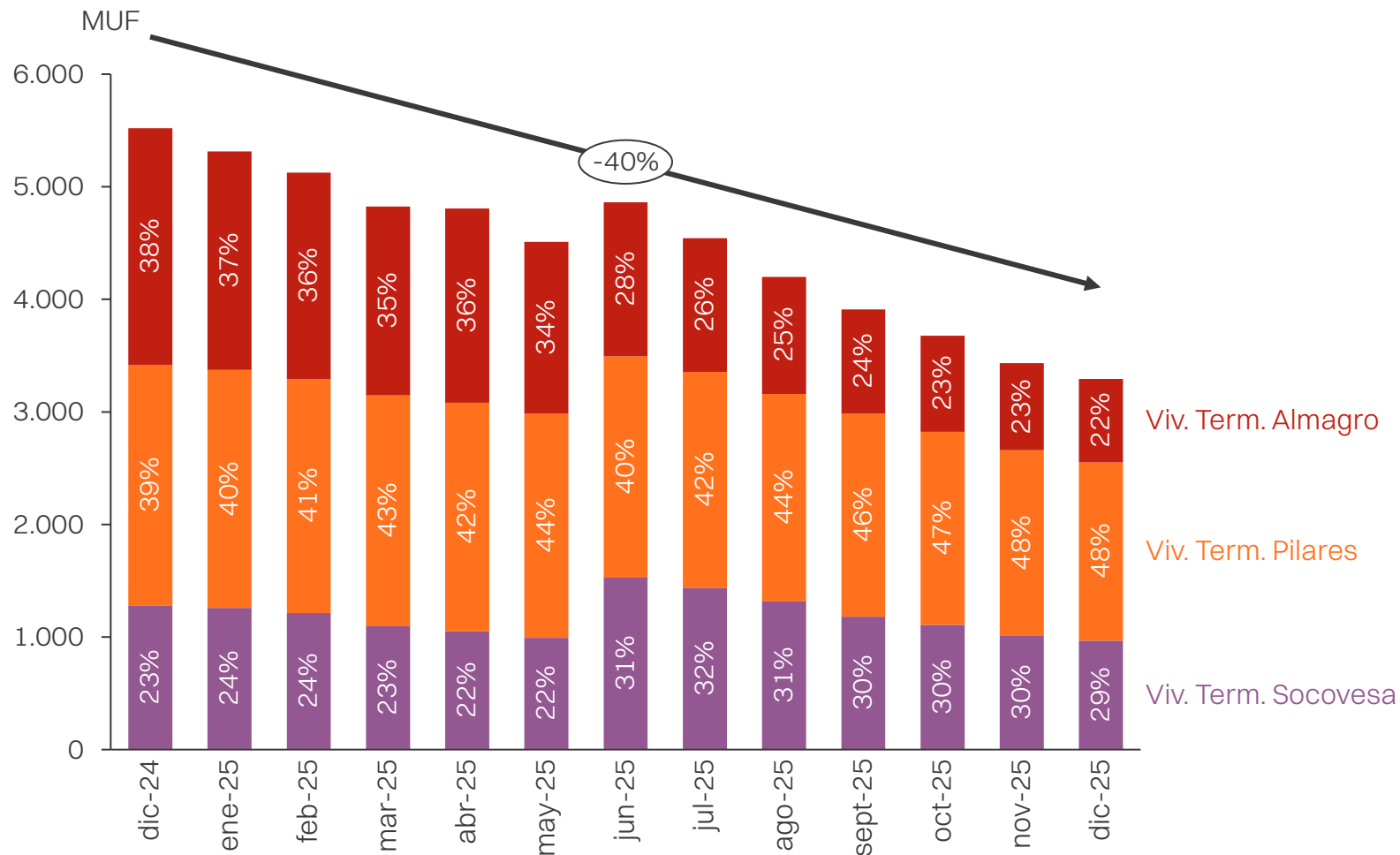
La absorción de la compañía supera consistentemente la del mercado, sugiriendo mejor posicionamiento comercial relativo

% Absorción Venta Unds
Promedio U6M



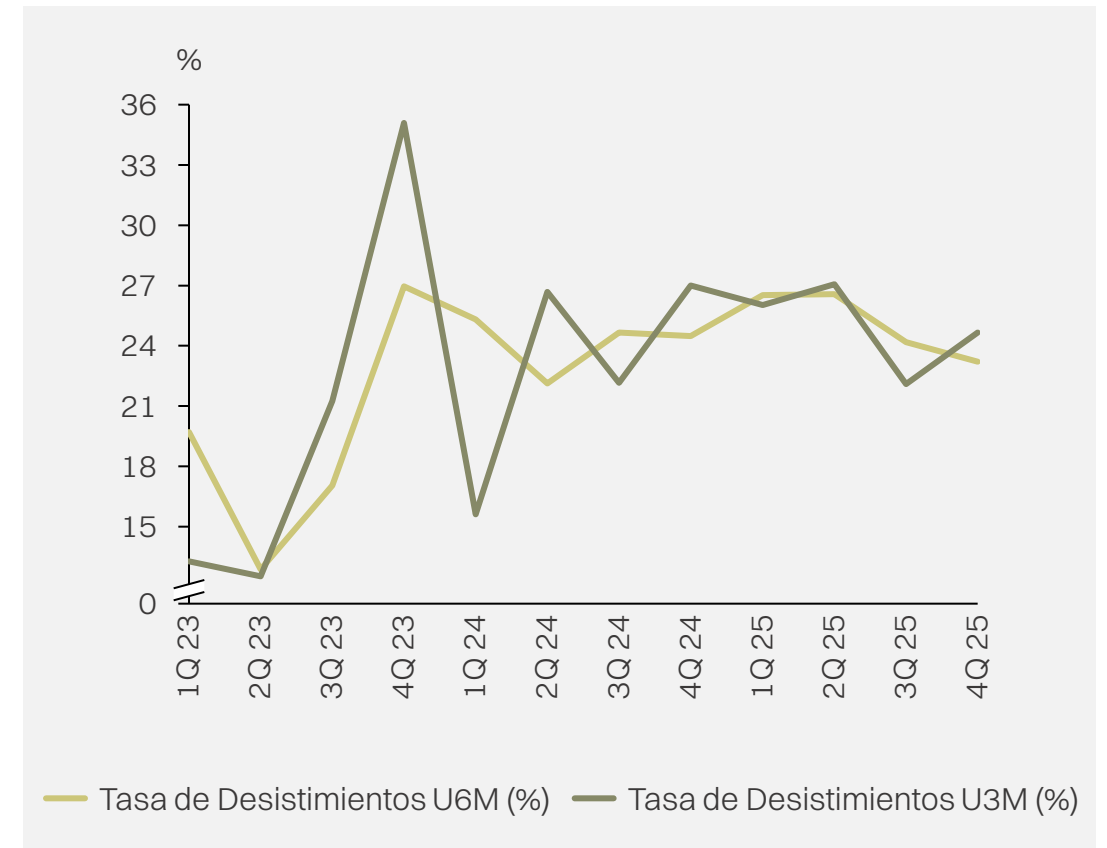
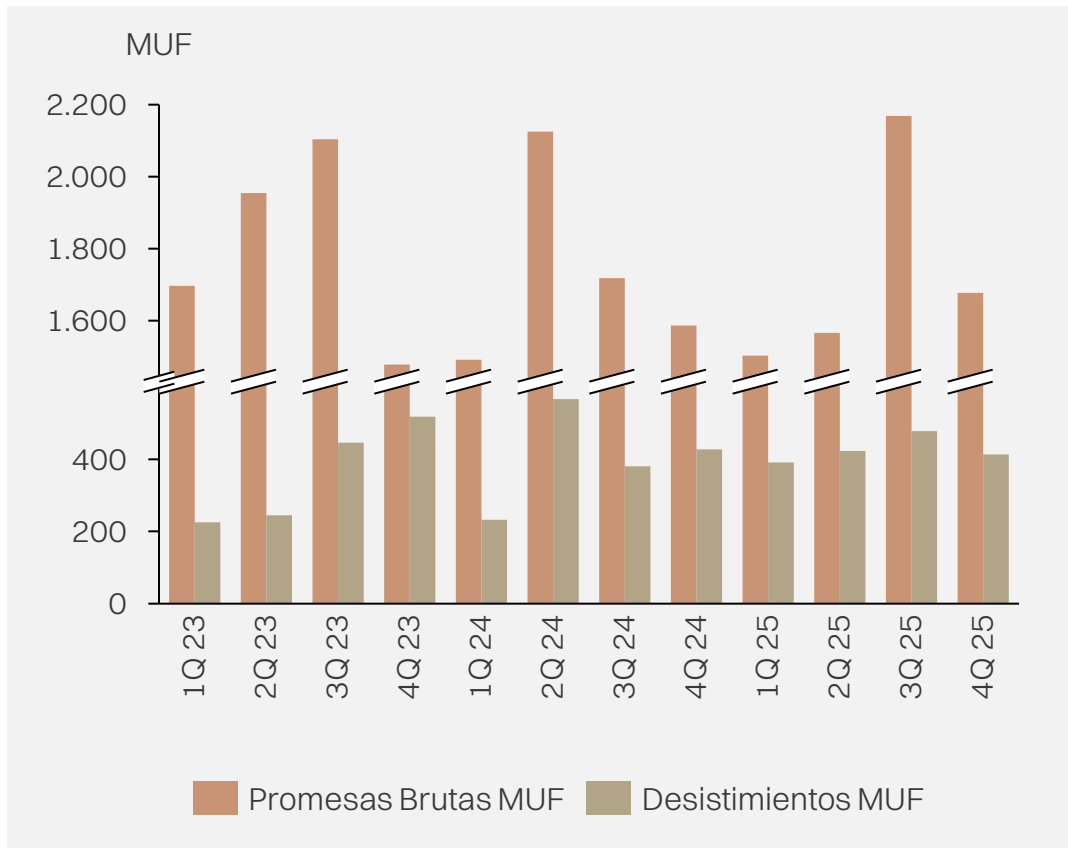
Empresas Socovesa:

La marca que explica mayoritariamente el vivienda terminadas es Pilares. Almagro y Socovesa han ido disminuyendo sus viviendas terminadas.



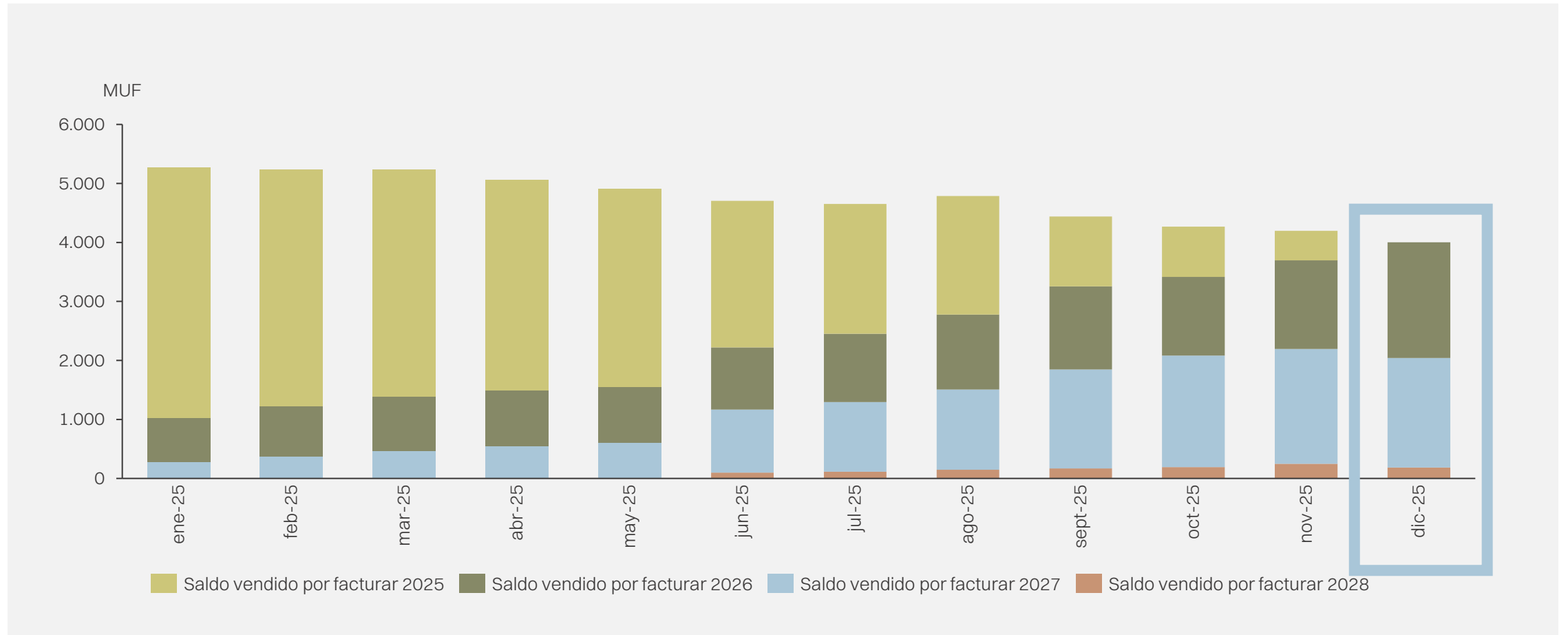
Empresas Socovesa:

Las tasas de desistimiento se mantienen altas, todavía afectadas por las exigencias de pie y plazos de entrega en proyectos comercializados en blanco



Empresas Socovesa:

Saldo vendido por facturar de viviendas nuevas alcanza MMUF 4,0* con el 49% proyectado para escriturarse en 2026

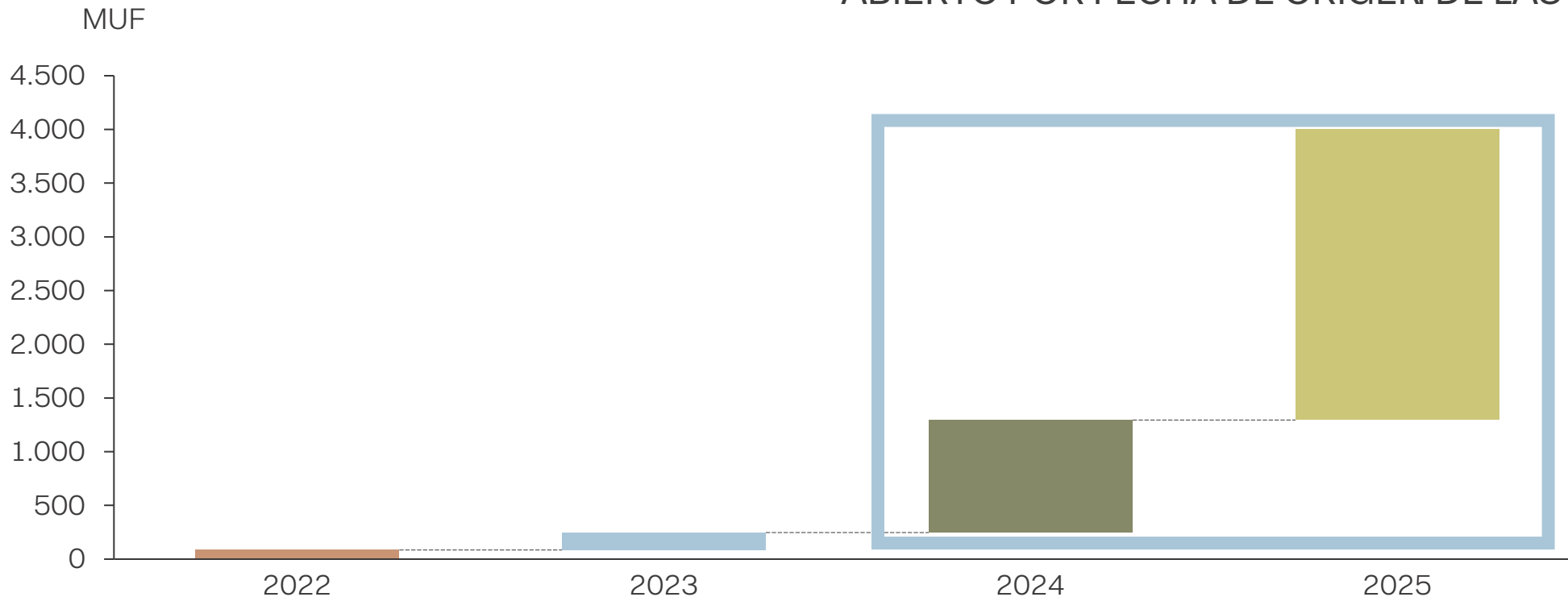


* Las cifras están sujetas a desistimientos y a la recepción municipal de los proyectos que están en carpeta

Empresas Socovesa:

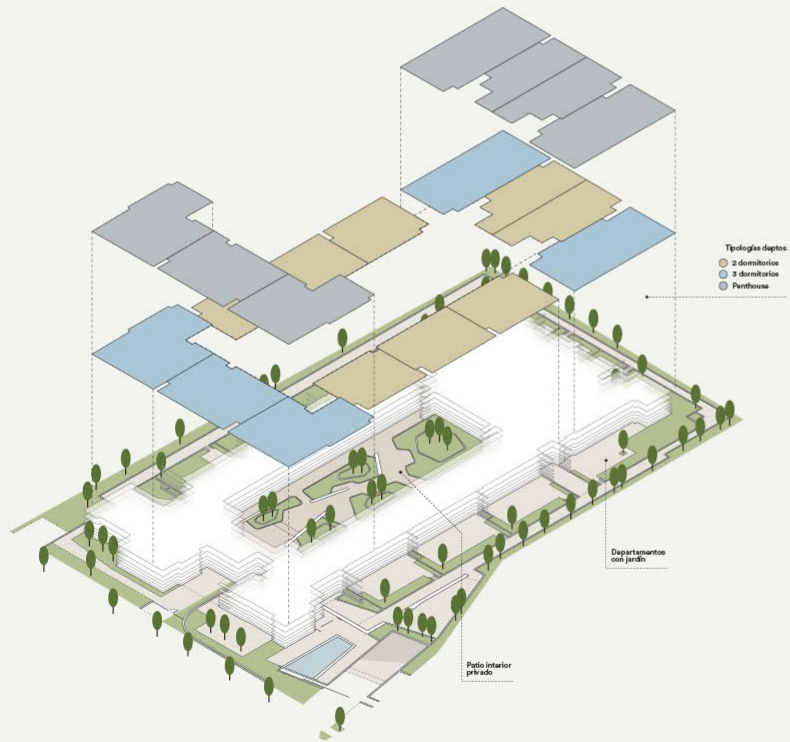
El saldo vendido por facturar **se concentra en promesas generadas entre 2024 y 2025 (94%)**. La gestión de la cartera de promesas permite proyectar menores tasas de desistimientos el 2026

SALDO VENDIDO POR FACTURAR DE VIVIENDAS NUEVAS DIC-25 ABIERTO POR FECHA DE ORIGEN DE LAS PROMESAS



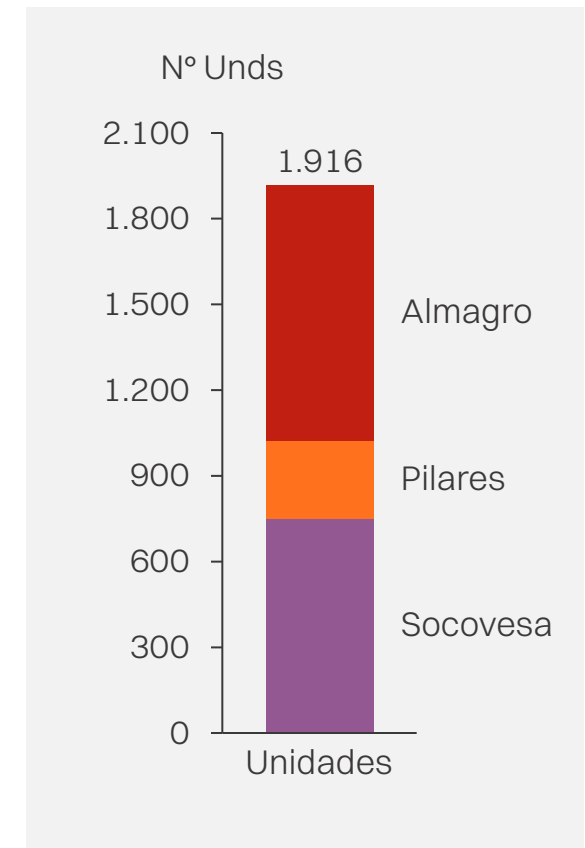
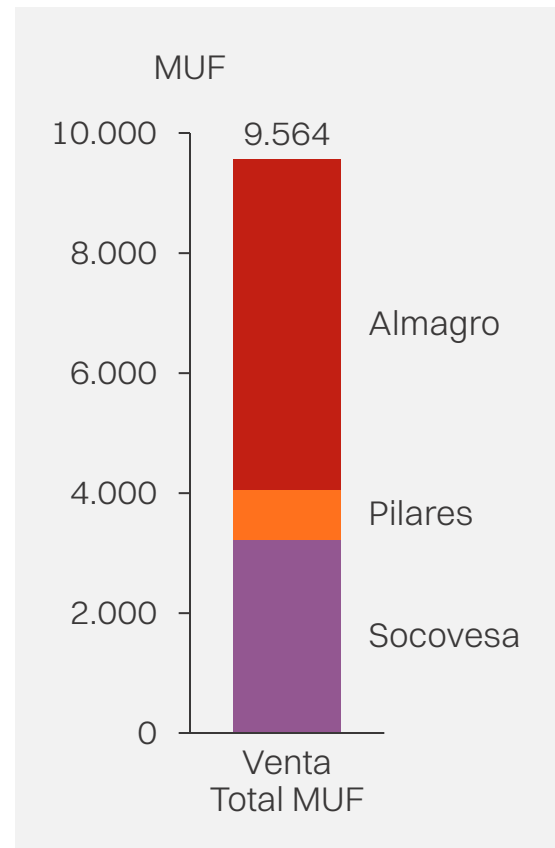
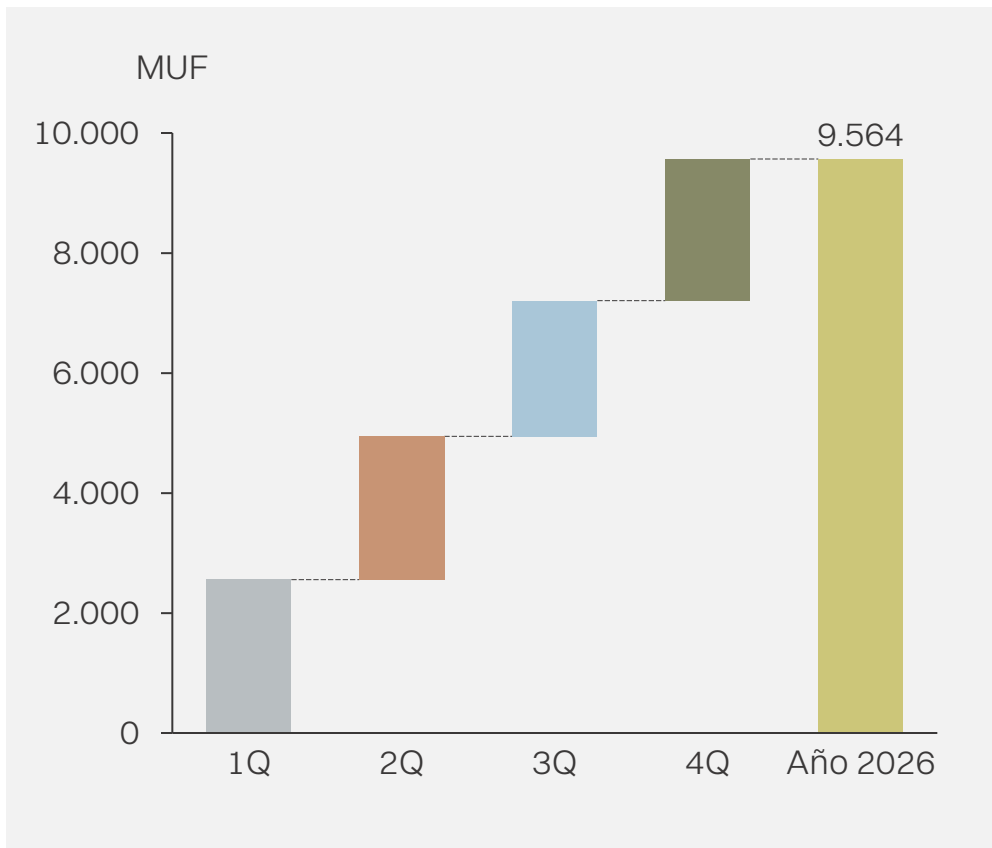
04.

VISIBILIDAD Y PROYECCIÓN 2026



Plan de lanzamientos:

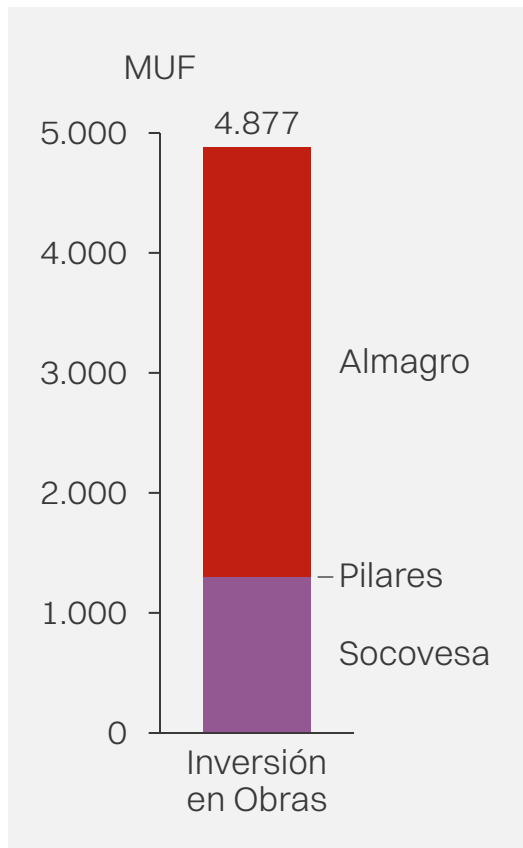
Los lanzamientos del presupuesto 2026 se proyectan en MMUF 9,6*. Este plan está sujeto a disciplina comercial y monitoreo de demanda



*Monto a ser monitoreado por la Administración y el Directorio de acuerdo con la evolución del negocio durante el año.

Inicios de obra:

Se contempla el inicio de construcción de 17 proyectos que tienen un costo de construcción aproximado de MMUF 4,9 en la duración de la vida de los proyectos

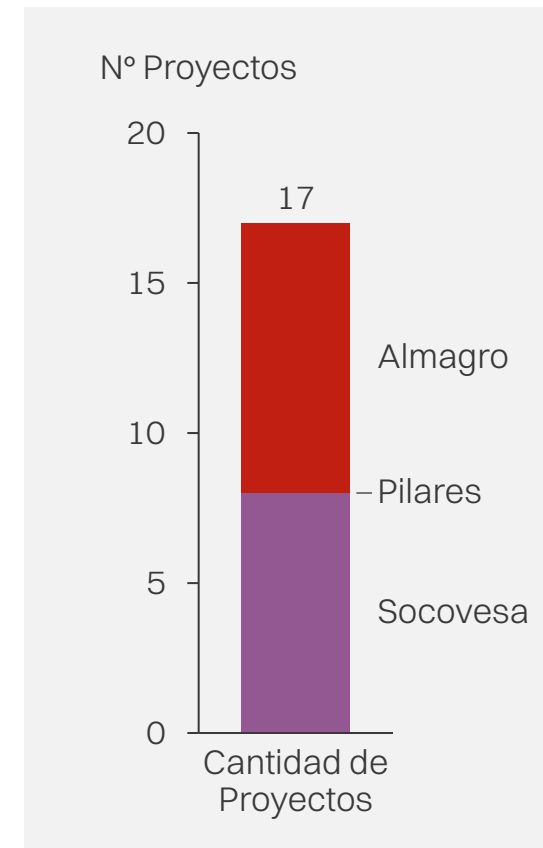


PROYECTOS CON INGRESOS
POR

MMUF 9,6

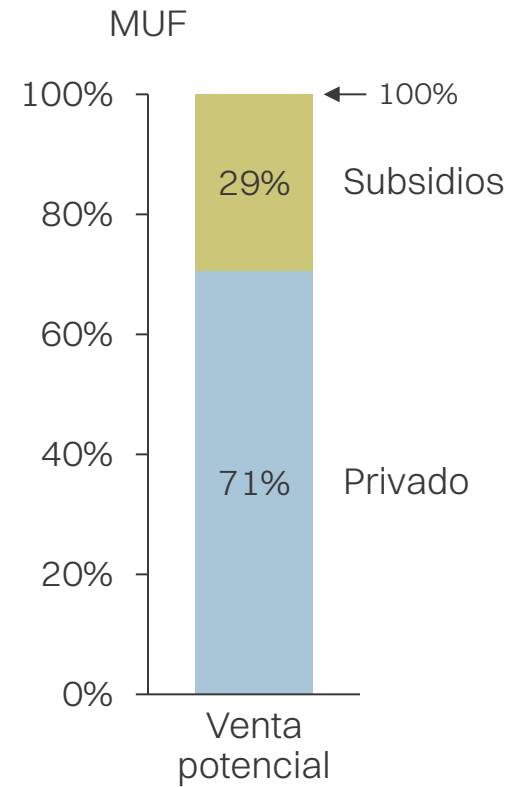
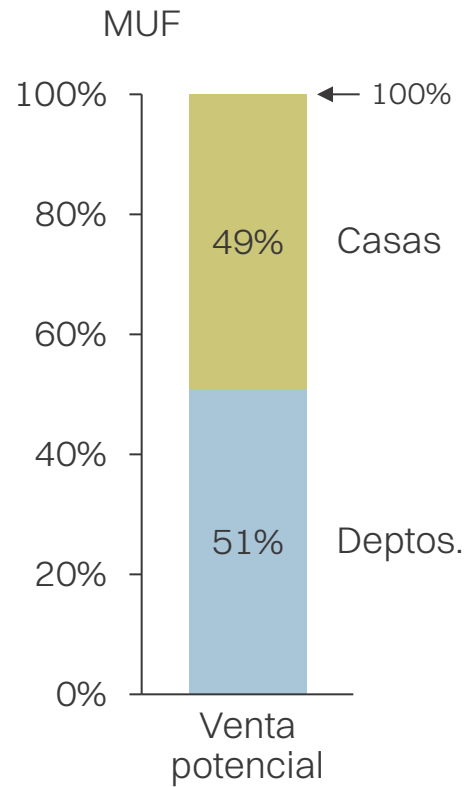
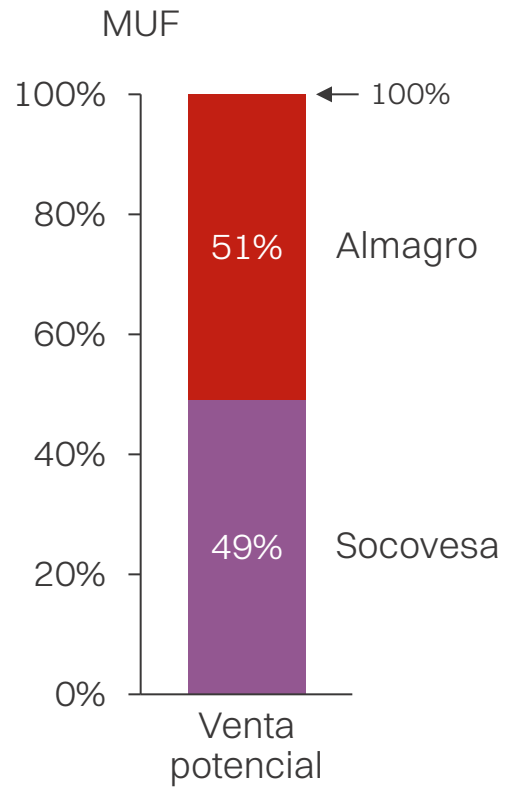
COSTO DE CONSTRUCCIÓN
EQUIVALENTE A

MMUF 4,9



Recepciones municipales:

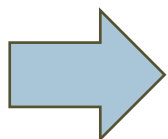
Durante el año 2026 se debieran **recepccionar 6 proyectos**, con una venta potencial por MMUF 2,9.



Equilibrios inmobiliarios:

El presupuesto 2026 exige de una ejecución fina y mantiene sensibilidad a desistimientos, recepciones y temas normativos

PERIODO	OFERTA MUF (promedio anual)	VIV. TERM. MUF (promedio anual)	VIV. TERM. / OFERTA (promedio anual)	PROMESAS MUF (UDM o anuales)	MAO (promedio anual)	LANZAMIENTOS MUF (vta. potencial sin IVA)
2013	17.729	2.327	13%	13.901	15 meses	14.426
2014	17.718	3.249	18%	12.248	17 meses	10.950
2015	16.321	3.549	22%	13.105	15 meses	10.502
2016	14.281	2.995	21%	10.448	16 meses	7.384
2017	15.109	3.659	24%	11.264	16 meses	12.760
2018	15.423	2.612	17%	13.008	14 meses	12.122
2019	15.208	2.443	16%	11.692	16 meses	11.168
2020	14.259	2.729	19%	7.756	22 meses	7.782
2021	15.237	2.106	14%	10.243	18 meses	12.041
2022	17.900	2.142	12%	6.740	29 meses	6.906
2023	12.411	3.008	24%	5.792	25 meses	1.480
2024	11.448	5.395	47%	5.313	27 meses	5.707
2025	11.843	4.375	37%	5.208	28 meses	6.095
2026 Ppto	13.933	2.116	15%	6.000	28 meses	9.564

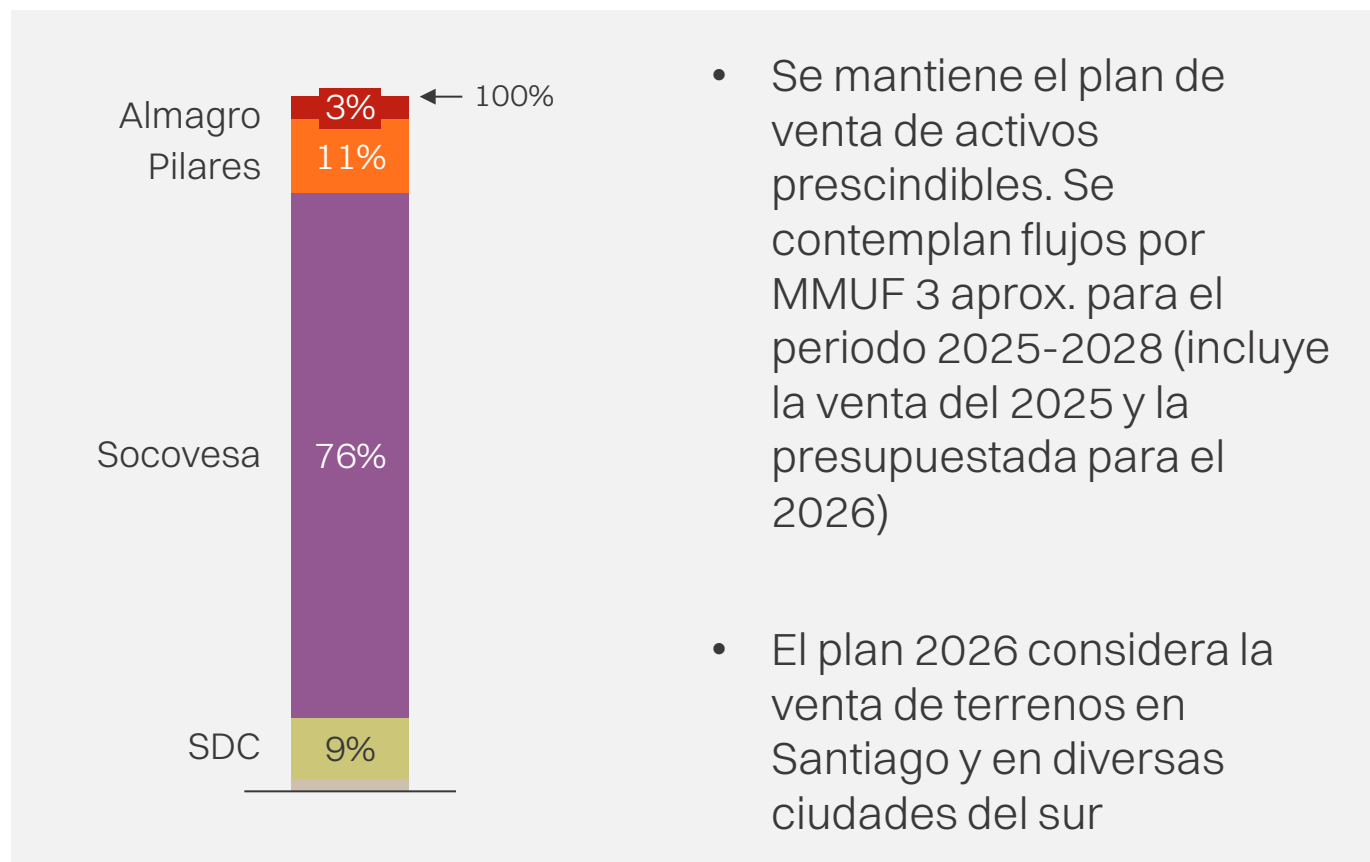


Estas cifras podrían variar frente a un aumento de los desistimientos por sobre lo estimado, atrasos en las recepciones municipales, nuevos desafíos que enfrente el país, cambios en las normativas vigentes, entre otros.

Venta de activos prescindibles:

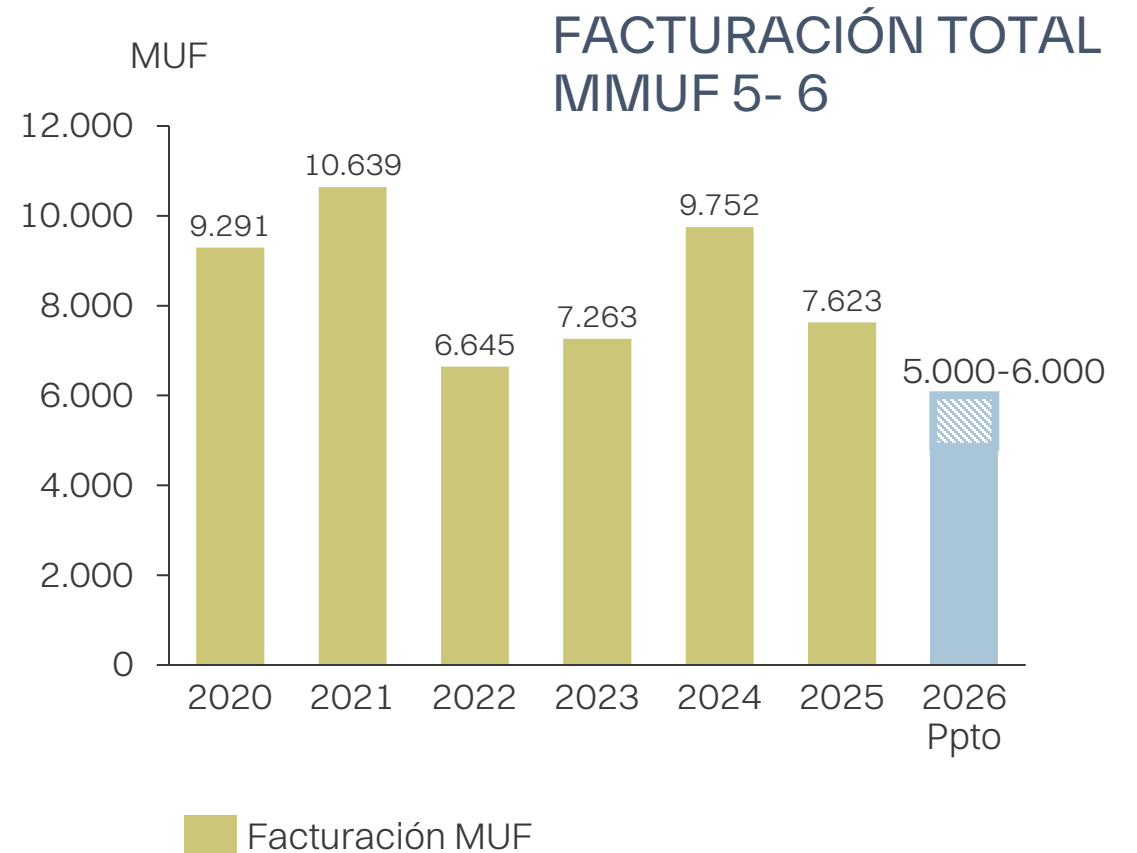
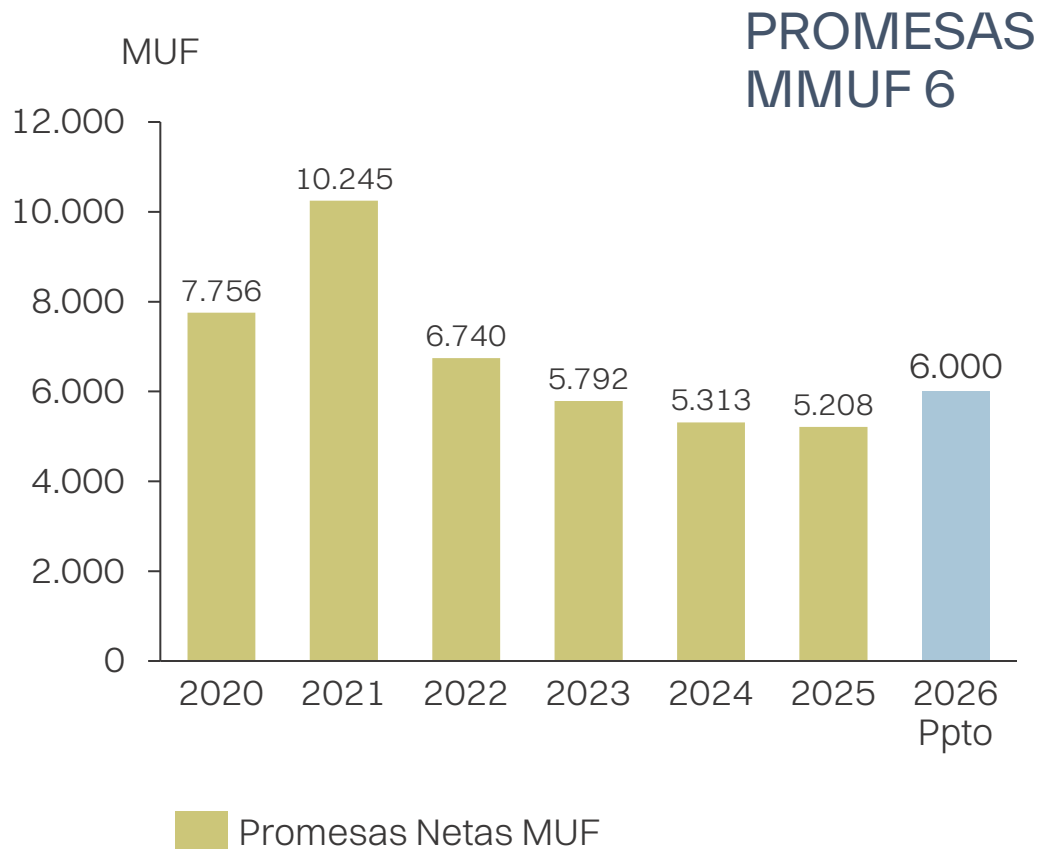
La compañía tiene un plan de venta de tierra que está gestionando activamente. El presupuesto de facturación para el 2026 está en el rango de MMUF 1,5-1,7

Al 31 de diciembre 2025 el
77% tiene promesa de
compraventa firmada



Proyecciones 2026:

El 2026 debiera consolidar la mejora financiera; la recuperación del resultado combinará la capacidad de concretar la venta de activos prescindibles y el avance gradual del negocio core





Si la oferta futura viene restringida por bajos permisos, y la absorción comienza a normalizarse, las condiciones competitivas del próximo ciclo deberían ser mejores para los operadores que lleguen con balance sano y capacidad de relanzar proyectos



Nuevo ciclo:

Señales de política pública potencialmente favorables para el sector, con distinto grado de avance y materialización, pero hay que entender el alcance, los *timings* y la manera de implementarlas

- Se ve un entorno **potencialmente más favorable** para vivienda e inversión inmobiliaria. Sin embargo, el impacto en valorización y resultados debe **evaluarse con prudencia**, según avance legislativo, reglamentación e implementación efectiva.
- **Prórroga de permisos de construcción**: el Gobierno firmó una nueva extensión por 12 meses; aún requiere toma de razón de Contraloría para entrar en vigencia.
- Hay propuestas e iniciativas que aún no se pueden incorporar al caso base pero que están siendo estudiadas:
 - Eliminación del IVA de las viviendas,
 - Reinstaurar el DFL 2 para más de 3 viviendas de hasta 90 m²,
 - Modificación a las OGUC,
 - Revisión a temas de sistema de gestión del SEIA
 - Extensión del subsidio a la tasa mientras se tramitan alguna de las medidas anteriores, entre otras



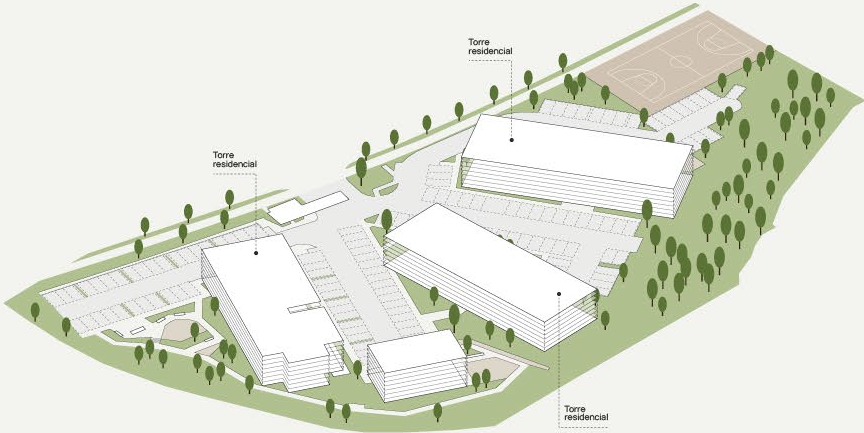
ENTREGA DE
RESULTADOS

Estados Financieros
diciembre 2025

EMPRESAS 
SOCOVESA

marzo, 2026

ANEXOS



ALMAGRO

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 589	MUF 972	MUF 717	MUF 665	MUF 676	MUF 656	MUF 869	MUF 532
Promesas Netas Unds (incluyen desistimientos)	92	153	105	99	108	103	139	86
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 6,4	MUF 6,4	MUF 6,8	MUF 6,7	MUF 6,3	MUF 6,4	MUF 6,3	MUF 6,2
Escrituras*	MUF 439	MUF 664	MUF 947	MUF 1.105	MUF 685	MUF 936	MUF 599	MUF 510
Escrituras Unds	53	112	173	186	105	115	95	73
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 8,3	MUF 5,9	MUF 5,5	MUF 5,9	MUF 6,5	MUF 8,1	MUF 6,3	MUF 7,0
Oferta de Viviendas Nuevas en Venta	MUF 4.954	MUF 4.721	MUF 5.533	MUF 4.840	MUF 5.937	MUF 6.717	MUF 5.837	MUF 6.382
Stock Viviendas Terminadas	MUF 2.042	MUF 2.373	MUF 2.156	MUF 2.104	MUF 1.677	MUF 1.366	MUF 927	MUF 740
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 2.288	MUF 2.591	MUF 2.366	MUF 1.902	MUF 1.918	MUF 1.637	MUF 1.907	MUF 1.929

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo

PILARES

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 145	-MUF 91	-MUF 43	-MUF 5	-MUF 23	MUF 24	MUF 146	MUF 210
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	51 -	40 -	14 -	7 -	8	10	57	76
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 2,9	MUF 2,3	MUF 3,1	MUF 0,7	MUF 2,9	MUF 2,4	MUF 2,6	MUF 2,8
Escrituras*	MUF 666	MUF 671	MUF 368	MUF 575	MUF 240	MUF 208	MUF 360	MUF 339
Escrituras Unds	222	204	140	225	85	82	135	37
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 3,0	MUF 3,3	MUF 2,6	MUF 2,6	MUF 2,8	MUF 2,5	MUF 2,7	MUF 9,3
Oferta de Viviendas Nuevas en Venta	MUF 2.175	MUF 2.215	MUF 3.056	MUF 2.156	MUF 2.058	MUF 1.973	MUF 1.807	MUF 1.592
Stock Viviendas Terminadas	MUF 1.534	MUF 2.078	MUF 2.104	MUF 2.133	MUF 2.052	MUF 1.968	MUF 1.801	MUF 1.586
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 2.578	MUF 1.792	MUF 1.384	MUF 836	MUF 618	MUF 465	MUF 275	MUF 142

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo

SOCOVESA

	1T 24	2T 24	3T 24	4T 24	1T 25	2T 25	3T 25	4T 25
Promesas Netas (incluyen desistimientos)	MUF 524	MUF 676	MUF 664	MUF 499	MUF 459	MUF 463	MUF 674	MUF 522
Promesas Netas Unidades (incluyen desistimientos)	168	189	191	148	131	139	261	183
Precio Promedio Promesas (UF/Un)	MUF 3,1	MUF 3,6	MUF 3,5	MUF 3,4	MUF 3,5	MUF 3,3	MUF 2,6	MUF 2,9
Escrituras*	MUF 727	MUF 879	MUF 868	MUF 1.260	MUF 406	MUF 562	MUF 1.004	MUF 861
Escrituras Unds	181	227	207	426	121	149	379	317
Precio Promedio Escrituras (UF/Un)	MUF 4,0	MUF 3,9	MUF 4,2	MUF 3,0	MUF 3,4	MUF 3,8	MUF 2,6	MUF 2,7
Oferta de Viviendas Nuevas en Venta	MUF 3.580	MUF 4.647	MUF 4.169	MUF 4.045	MUF 3.947	MUF 3.470	MUF 3.973	MUF 3.654
Stock Viviendas Terminadas	MUF 1.311	MUF 1.189	MUF 1.284	MUF 1.281	MUF 1.095	MUF 1.527	MUF 1.182	MUF 966
Saldo Vendido por Facturar Viviendas	MUF 3.815	MUF 3.614	MUF 3.412	MUF 2.648	MUF 2.704	MUF 2.604	MUF 2.257	MUF 1.930

* Considera la escrituración en pesos de cada mes, transformada al valor de la UF del último día del mes respectivo



ENTREGA DE
RESULTADOS

Estados Financieros
diciembre 2025

EMPRESAS 
SOCOVESA

marzo, 2026