

Estados Financieros Consolidados Intermedios

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Santiago, Chile

30 de junio de 2024 (no auditado) y 31 de diciembre 2023

Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A.

Resultado de la revisión sobre la información financiera consolidada intermedia

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de Socovesa S.A. y filiales, que comprenden el estado de situación financiera consolidado intermedio al 30 de junio de 2024, y los correspondientes estados consolidados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, los estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados intermedios (conjuntamente referida como información financiera consolidada intermedia).

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera realizarse a la información financiera consolidada intermedia adjunta para que esté de acuerdo con NIC 34, “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para los resultados de la revisión intermedia

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera intermedia como un todo. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra revisión se nos requiere ser independientes de la Socovesa S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos pertinentes. Consideramos que los resultados de los procedimientos de revisión nos proporcionan una base razonable para nuestra conclusión.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera consolidada intermedia

La Administración de Socovesa S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera consolidada intermedia de acuerdo con NIC 34, “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de la información financiera consolidada intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Otros asuntos – Estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2023

Con fecha 22 de marzo de 2024 emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de Socovesa S.A. y filiales, en los cuales se incluye el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023 que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Luis Martínez M.
EY Audit Ltda.

Santiago, 21 de agosto de 2024

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de junio de 2024

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

Estados Consolidados de Situación Financieras Intermedios.
Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios.
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios.
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios.
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - Activos.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera - Patrimonio y Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados por Función	3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales	4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo	5
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Período Contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	11
2.4. Bases de consolidación.....	19
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	20
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	22
2.7. Entidades Asociadas.....	23
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	23
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	23
2.10. Propiedades de inversión.....	24
2.11. Activos intangibles.....	25
2.12. Costos por intereses.....	26
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	27
2.14. Activos financieros.....	27
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	29
2.16. Inventario.....	31
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	32
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	33
2.19. Capital social.....	33
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	33
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	34
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	34
2.23. Beneficios a los empleados.....	35
2.24. Provisiones.....	35
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	35
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	36
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	36
2.28. Arrendamientos.....	37

2.29.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	38
2.30.	Distribución de dividendos	38
2.31.	Activos biológicos	38
2.32.	Reclasificaciones	39
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	40
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	40
3.3.	Maquinarias y Equipos	41
3.4.	Patentes y Otros activos	41
3.5.	Principales Activos	41
4.	MERCADO OBJETIVO.....	42
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	43
5.2.	Valor razonable de derivados.....	43
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	43
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	44
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	45
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	47
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	49
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	50
9.2.	Plazos de vencimiento.....	50
9.3.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	50
9.4.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	51
9.5.	Detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes”.....	51
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	53
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	53
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	54
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	55
11.	INVENTARIOS.....	58
12.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1.	Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
12.2.	Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	59

12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
13. INVERSIONES CONTABILIZADA SUTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	60
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	62
14.2. Vidas útiles.....	62
14.3. Movimiento de activos intangibles... ..	63
15. PLUSVALIA.....	64
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	65
16.2. Vidas útiles.....	65
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	66
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	67
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	67
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	68
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	68
17.3. Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos.....	69
17.4. Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas.....	69
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	70
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	70
18.3. Pasivos por arrendamiento	76
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	77
18.5. Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	78
18.6. Información adicional.....	78
19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1. Detalle del rubro.....	79
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	79
19.3. Detalle de morosidad.....	79
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	80
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	81
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	81

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	82
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	82
21.3. Dividendos.....	82
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	82
21.5. Gestión del Capital.....	83
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	84
22.2. Otros ingresos por función.....	84
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	85
23.2. Gastos por depreciación.....	85
23.3. Otros gastos por función.....	85
23.4. Ingresos financieros.....	85
23.5. Costos financieros.....	86
23.6. Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera.....	86
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	86
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	87
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	89
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	90
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	93
27.2. Sanciones administrativas.....	99
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	100
29. MEDIO AMBIENTE.....	102
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	102
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Políticas de gestión de riesgos.....	103
31.2. Factores de riesgo.....	103
31.3. Medición del riesgo.....	116
31.4. Instrumentos financieros.....	116
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	117
33. HECHOS POSTERIORES	118

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al diciembre de 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.733.897	6.321.508
Otros activos financieros corrientes	7	1.000.491	1.627.818
Otros activos no financieros corrientes	8	2.890.762	1.129.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	106.014.065	100.947.644
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	12.491	0
Inventarios corrientes	11	445.698.814	472.242.859
Activos biológicos corrientes		52.437	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	32.126.408	44.278.225
Total de activos corrientes		592.529.365	627.181.322
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	7	2.062.307	2.033.207
Cuentas por cobrar no corrientes	9	9.593.867	5.103.440
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	18.795.446	16.234.009
Inventarios, no corrientes	11	173.906.691	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.602.813	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	77.891.220	77.209.662
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	16	13.914.370	14.528.102
Propiedades de inversión	24	208.161.296	215.990.928
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	14.041.588	13.776.225
Activos por impuestos diferidos	17	77.511.128	73.125.294
Total de activos no corrientes		608.733.827	607.999.756
Total de activos		1.201.263.192	1.235.181.078

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al diciembre de 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	18	684.218.942	715.049.318
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	116.830.571	116.269.249
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	4.815.442	4.478.021
Otras provisiones corrientes	20	6.087.713	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	478.768	172.202
Otros pasivos no financieros corrientes		6.523.770	5.338.707
Total de pasivos corrientes		818.955.206	846.052.851
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	3.233.573	3.517.175
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	12.328.319	6.077.223
Otras provisiones no corrientes	20	6.993.630	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.447.597	9.302.315
Total de pasivos no corrientes		32.003.119	24.332.450
Total de pasivos		850.958.325	870.385.301
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		165.845.082	180.829.819
Prima de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	1.138.839	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		344.269.614	359.136.481
Participaciones no controladoras	25	6.035.253	5.659.296
Patrimonio total		350.304.867	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos		1.201.263.192	1.235.181.078

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado	
		01.01.2024	01.01.2023	01.04.2024	01.04.2023	
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$	
Estados de Resultados						
Ingresos de actividades ordinarias	22	160.905.423	95.347.571	90.740.388	43.954.501	
Costos de ventas		(126.072.087)	(71.064.058)	(69.962.637)	(33.224.026)	
Ganancia bruta		34.833.336	24.283.513	20.777.751	10.730.475	
Otros ingresos	22	44.076	201.455	28.250	153.731	
Gastos de administración	23	(24.178.825)	(22.869.185)	(12.908.767)	(12.317.716)	
Otros gastos, por función	23	(135.828)	(109.150)	(75.625)	(78.298)	
Ingresos financieros	23	772.020	2.377.768	444.460	1.133.460	
Costos financieros	23 - 30	(31.090.470)	(26.549.383)	(16.132.213)	(13.435.618)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(1.186.316)	(1.728.419)	(620.911)	(828.241)	
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	23	22	9	0	9	
Resultados por unidades de reajuste	23	2.471.686	1.610.893	1.505.310	995.808	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(18.470.299)	(22.782.499)	(6.981.745)	(13.646.390)	
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	3.860.271	6.816.842	2.856.341	4.701.646	
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		(14.610.028)	(15.965.657)	(4.125.404)	(8.944.744)	
Ganancia (Pérdida)		(14.610.028)	(15.965.657)	(4.125.404)	(8.944.744)	
Ganancia (pérdida), atribuible a						
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(14.984.737)	(15.332.179)	(4.676.404)	(8.590.102)	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	374.709	(633.478)	551.000	(354.642)	
Ganancia (pérdida)		(14.610.028)	(15.965.657)	(4.125.404)	(8.944.744)	
Ganancias por acción						
Ganancia por acción básica						
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	(12,2431)	(12,5269)	(3,8208)	(7,0184)
Ganancias por acción diluidas						
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	(12,2431)	(12,5269)	(3,8208)	(7,0184)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
	N°	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.01.2023 30.06.2023 M\$	01.04.2024 30.06.2024 M\$	01.04.2023 30.06.2023 M\$
Ganancia (pérdida)		(14.610.028)	(15.965.657)	(4.125.404)	(8.944.744)
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Diferencias de cambio por conversión					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	117.870	(117.919)	117.870	0
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		117.870	(117.919)	117.870	0
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación					
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		117.870	(117.919)	117.870	0
Otro resultado integral,		117.870	(117.919)	117.870	0
Resultado integral total		(14.492.158)	(16.083.576)	(4.007.534)	(8.944.744)
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(14.866.867)	(15.450.098)	(4.558.534)	(8.590.102)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		374.709	(633.478)	551.000	(354.642)
Resultado integral total		(14.492.158)	(16.083.576)	(4.007.534)	(8.944.744)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados)

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		175.913.820	128.062.549
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(64.892.692)	(108.455.974)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(38.655.395)	(50.349.866)
Otros pagos por actividades de operación		(8.813.010)	(5.486.021)
Dividendos pagados		0	(1.916.837)
Dividendos recibidos		7.575	450
Intereses pagados		(28.585.377)	(37.140.655)
Intereses recibidos		76.837	1.758.649
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		8.040.349	12.619.232
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		43.092.107	(60.908.473)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos			
		23.480	94.663
Compras de propiedades, plantas y equipos			
		(39.965)	(227.298)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(16.485)	(132.635)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo			
	18.5	62.486.106	175.387.672
Total importes procedentes de préstamos			
	18.5	62.486.106	175.387.672
Préstamos de entidades relacionadas			
	10.3	310.810	214.690
Pagos de préstamos			
	18.5	(103.874.536)	(115.781.007)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros			
	18.5	(1.496.013)	(1.855.805)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas			
	10.3	(2.089.600)	(1.756.798)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(44.663.233)	56.208.752
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
		(1.587.611)	(4.832.356)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo			
		(1.587.611)	(4.832.356)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año			
	6	6.321.508	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período			
	6	4.733.897	22.340.389

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados)
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el período terminado al	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
30.06.2024										
Saldo inicial al 01.01.2024		127.688.597	49.597.096	443.204	577.765	1.020.969	180.829.819	359.136.481	5.659.296	364.795.777
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						(14.984.737)	(14.984.737)	374.709	(14.610.028)
Otro resultado integral	13			117.870		117.870		117.870	0	117.870
Resultado integral		0	0	117.870	0	117.870	(14.984.737)	(14.866.867)	374.709	(14.492.158)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	1.248	1.248
Total de cambios en patrimonio		0	0	117.870	0	117.870	(14.984.737)	(14.866.867)	375.957	(14.490.910)
Saldo Final al 30.06.2024	21 - 25	127.688.597	49.597.096	561.074	577.765	1.138.839	165.845.082	344.269.614	6.035.253	350.304.867

Por el período terminado al	Nota N°	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
30.06.2023										
Saldo inicial al 01.01.2023		127.688.597	49.597.096	404.901	577.765	982.666	206.129.553	384.397.912	6.537.923	390.935.835
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						(15.332.179)	(15.332.179)	(633.478)	(15.965.657)
Otro resultado integral	13			(117.919)		(117.919)		(117.919)	0	(117.919)
Resultado integral		0	0	(117.919)	0	(117.919)	(15.332.179)	(15.450.098)	(633.478)	(16.083.576)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	1.958	1.958
Total de cambios en patrimonio		0	0	(117.919)	0	(117.919)	(15.332.179)	(15.450.098)	(631.520)	(16.081.618)
Saldo Final al 30.06.2023	21 - 25	127.688.597	49.597.096	286.982	577.765	864.747	190.797.374	368.947.814	5.906.403	374.854.217

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Notas a Los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Correspondiente al período terminado al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al año terminado al 31 de diciembre de 2023

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S.A. (en adelante el “Grupo de Empresas Socovesa”, “Empresas Socovesa”, la “Compañía” o la “Sociedad”) es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el N° 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yáñez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) - Ex Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de diciembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

Empresas Socovesa es controlado por el señor Eduardo Gras Díaz y familia, a través de acciones a título personal de algunos miembros de la familia y de las siguientes sociedades: Inversiones San Miguel Ltda.; Inversiones La Cordillera; Inversiones Aseco Ltda.; Inversiones Lagos del Sur Ltda.; Inversiones Santa Montserrat Ltda.; Inversiones Santa Cecilia SCC; Inversiones Santa Carolina Ltda.; G y A S.A.; Inversiones Aguas Coloradas; Inversiones Río Moldava Ltda.; Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.; Inversiones San Miguel II SpA; Inversiones Santa Monserrat II Ltda.; Inversiones Lagos de Sur II Ltda.; Inversiones Santa Carolina II Ltda.; Inversiones Famca Ltda. e Inversiones Santa Cecilia II Ltda.

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

La Sociedad desarrolla su actividad en el área de negocio denominada Desarrollo Inmobiliario. Su participación la realiza a través de sus filiales.

Desarrollo Inmobiliario

La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en distintas filiales, dependientes todas ellas del Gerente General Corporativo.

El sistema de administración está organizado en áreas funcionales únicas reportando todas al Gerente General Corporativo de Empresas Socovesa. Este sistema permite flexibilizar las distintas funciones a través de la cadena de valor y las áreas de apoyo, buscando mantener el foco en las distintas marcas y productos a través de las distintas filiales del Grupo. Esto permite aumentar el nivel de especialización y agilidad de la Sociedad y haciéndola más flexible a potenciales cambios.

Los cinco grupos de empresas que componen el negocio Inmobiliario son:

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.
- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana y Antofagasta.
- **Inmobiliaria Pilaes S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en

altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 2.000 y UF 4.000 por departamento.

- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Aborda el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes grupos de activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía, adicionalmente existen bienes inmuebles para obtener rentas de arrendamiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

Los presentes Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2024, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023; han sido preparados de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N°34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En nota 5 a estos estados financieros consolidados intermedios se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

El criterio general usado por la Sociedad para la valorización contable de sus activos y pasivos es el costo, excepto los instrumentos financieros que se registran a valor razonable, por cuanto esta forma de medición periódica elimina o reduce incoherencias en sus valorizaciones y/o rendimientos.

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 22 de marzo de 2024, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 25 de abril de 2024.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios al 30 de junio de 2024 (No auditado) y por el año terminado a 31 de diciembre de 2023.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados).
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados).

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados).
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados).

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2024 (No auditados) de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de agosto de 2024.

Nuevos pronunciamientos contables:

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2024. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aún no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
NIIF 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
NIC 7 y NIIF 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de NIIF 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de NIIF 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la NIIF 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de NIIF 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con NIC 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con NIC 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma NIIF 16.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 7 y NIIF 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la NIIF 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 9 e NIIF 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Por determinar

NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 9 e NIIF 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es

decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.

2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.

3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,

4. Requieren revelaciones adicionales en la NIIF 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, la Junta emitió la NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros” que reemplaza la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. NIIF 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera.

Estado de resultados: Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, NIIF 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para “ganancia o pérdida operativa”, “ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias” y “ganancia o pérdida”.

Principales actividades de negocio: Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por NIIF 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una "actividad de negocio principal" de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

Medidas de desempeño definidas por la administración: NIIF 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. NIIF 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por NIIF 18 u otra norma contable NIIF. También se proporciona orientación para determinar descripciones o etiquetas significativas para partidas que se agregan en los estados financieros.

Modificaciones resultantes a otras normas contables: Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica NIC 33 “Ganancias por Acción” para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por NIIF 18 o una MPM según lo definido por NIIF 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en NIC 1 se han trasladado a NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, que ha pasado a denominarse NIC 8 “Bases para la Preparación de Estados Financieros”. NIC 34 “Información Financiera Intermedia” ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

NIIF 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, la Junta emitió NIIF 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”, que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas de contabilidad NIIF. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar NIIF 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables NIIF.

Una entidad que aplica NIIF 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables NIIF. NIIF 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad NIIF, incluida NIIF 19, haga una declaración

explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar NIIF 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria según se define en NIIF 10 Estados Financieros Consolidados;
- No tiene obligación de pública de rendir cuentas; y
- Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables NIIF.

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables NIIF

Los requisitos de revelación de NIIF 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad NIIF y cuando los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad NIIF.

Las revelaciones de NIIF 19 excluyen NIIF 8 “Segmentos Operativos”, NIIF 17 “Contratos de Seguro” y NIC 33 “Ganancias por Acción”. Por lo tanto, si una entidad que aplica NIIF 19 debe aplicar NIIF 17 o elige aplicar NIIF 8 y/o NIC 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de NIIF 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad NIIF que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en NIIF 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad NIIF después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar NIIF 19.

NIIF 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho. Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según NIIF 19, a menos que NIIF 19 u otra norma contable NIIF permita o requiera lo contrario.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiéndose por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa los retornos de la participada.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación				
			30.06.2024		31.12.2023	30.06.2023	
			Directo	Indirecto	Total	Total	
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1		33,330000	33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.	0,000250		99,999750	100,000000	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	2,083300		97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	99,999900			99,999900	99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.	99,999999	0,000001		100,000000	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	2,083300		97,916700	100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	99,998140			99,998140	99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	99,000000	1,000000		100,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	99,999947			99,999947	99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	99,000000	1,000000		100,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	99,999998			99,999998	99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKER SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000	100,000000

(1) Estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

Para que exista control sobre una participada, el inversor tiene que estar expuesto a, o tener derecho sobre, los retornos variables de su involucración en la participada. Los retornos pueden ser positivos, negativos o ambos y no se limitan a los retornos habituales derivados de la tenencia de acciones.

Aun cuando el porcentaje de participación que posee Socovesa S.A. en esas sociedades, sea igual o inferior a un 50%, se concluye que cumple con la definición de control establecida en NIIF10, debido a que posee, entre otros, el control sobre la gestión financiera, administración, operaciones, definición y diseño del proyecto, servicios de venta, postventa, determinación de una estructura de financiación o la obtención de financiación, establecimiento de decisiones operativas y de capital de la entidad participada, incluidos los presupuestos. También el nombramiento, retribución o terminar el empleo de los proveedores de servicios de una entidad participada o personal clave de la gerencia, control de imagen y marketing, procesos contables y procesos operacionales. El poder se describe como los derechos presentes que dan la capacidad actual de dirigir aquellas actividades de la participada que afectan de manera significativa a los retornos de la misma (actividades relevantes).

La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.

En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

Los cambios de participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria, que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia que se produzca en la transacción se reconoce directamente en el patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora.

2.6. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los Estados Financieros Consolidados.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre respectivamente:

Fecha	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	37.571,86	36.789,36	36.089,48
Dólar	944,34	877,12	801,66

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de junio de 2024 un 0,13% del total de activos consolidados (0,12% al 31 de diciembre de 2023) y los resultados que representan un -0,36% del resultado total consolidado (-0,81% al 30 de junio de 2023); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (todo o parte), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (nota 13 y 21.4 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.7. Entidades Asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificada en la adquisición.

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos, en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.8. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en nota 26 a los estados financieros consolidados intermedios.

2.9. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior

son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los Estados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes estados financieros, el grupo de empresas Socovesa, no tiene registrado en este rubro estimaciones de costos por desmantelamiento, remoción y/o rehabilitación de activos. Así como tampoco, existen indicios de deterioro del valor de estos activos de la empresa.

2.10. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas, plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de

transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

2.11. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales.

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios).

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo de adquisición, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada y pérdidas por deterioro. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 36.

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil indefinida y se registran a costo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de “Gastos de administración” del “Estado de Resultados Integrales” (ver nota 23.1 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.12. Costos por intereses

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses (neto de rendimientos) incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (nota 30 a los estados financieros consolidados intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos financieros” (nota 23.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.14. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros no derivados, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (ver nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios) y los activos no corrientes mantenidos para la venta, en tres categorías:

(i) Costo amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones (i) el modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas específicas únicamente a flujos de efectivo compuestos por pagos de principal e intereses (criterio SPPI). Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado en el Grupo son: equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros y préstamos. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva. El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

(ii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI. Estas inversiones se reconocen en el

estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, normalmente el valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable, por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su costo de adquisición o por un monto inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales consolidado: Otros resultados integrales, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del período. En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, la diferencia se registra directamente en pérdidas del período.

Al 30 de junio de 2024, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

(iii) Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

Se incluye en esta categoría la cartera de negociación, aquellos activos financieros que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable y los activos financieros que no cumplen con las condiciones para ser clasificados en las dos categorías anteriores. Se valorizan en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las variaciones en su valor se registran directamente en resultados en el momento que ocurren. Las compras y ventas de activos financieros se contabilizan utilizando la fecha de negociación.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 30 de junio de 2024 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fueron suscritos.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, el Grupo de Empresas Socovesa no tiene este tipo de instrumentos.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés (“swaps”) que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como “gastos financieros”. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como “otras ganancias/ (pérdidas) -neto”. Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fijas cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como “gastos financieros”.

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”. Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro (Ej.: “otras ganancias/(pérdidas) neto”).

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.16. Inventario

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

- Mantenedos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de construcción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción;
- Terrenos.

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas nuevas y viviendas recibidas en parte de pago, disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se realizaron pruebas del valor neto realizable, encontrándose valorizaciones en libros que superan el valor neto de realización.

Inventario no corriente

La Sociedad presenta bajo el rubro “Inventarios no corrientes”, todas las obras en ejecución cuya fecha de recepción sea mayor a doce meses a la fecha de cierre de los estados financieros. Y los terrenos que no tienen definido un plan de desarrollo antes de doce meses, a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro “Otros gastos, por función”. Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta “Otros gastos, por función” en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la NIIF 9, y se presentan en nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores, basado en el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas establecido en NIIF 9. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente, ajustada de acuerdo a variables

macroeconómicas, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a los clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo (Entidades Bancarias). También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotado todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

La tasa de incobrabilidad aplicada para la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, generalmente corresponde al 100% del saldo neto adeudado. Esta tasa de incobrabilidad se aplica según se cumplan las condiciones descritas en el párrafo anterior.

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (nota 6 a los estados financieros consolidados intermedios). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.19. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única (ver nota 21 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa,

corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los Estados Financieros Consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a

disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.24. Provisiones

Las provisiones se estiman por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (nota 20 a los estados financieros consolidados intermedios).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.25. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro "Activos por impuestos corrientes, corrientes y no corrientes".

2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como “Corrientes” aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como “No Corriente” los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.27. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la NIIF 15 y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía. Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación y se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- se han transferido al cliente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes;
- la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el monto de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad;
- y los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El Grupo analiza y toma en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes: (i) identificación del contrato, (ii) identificar obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio, y (v) reconocer el ingreso. Además, el Grupo también evalúa la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

En la eventualidad de que existan contratos en los que el Grupo realice múltiples actividades generadoras de ingresos (contratos de elementos múltiples), los criterios de reconocimiento serán de aplicación a cada componente separado identificable de la transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la transacción, o de dos o más transacciones conjuntamente, cuando estas están vinculadas de tal manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. En este caso, el Grupo excluirá de la cifra de ingresos ordinarios aquellas, entradas brutas de beneficios económicos recibidas cuando actúe como agente o

comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

La Sociedad determinará y revelará el monto agregado del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas (o parcialmente no satisfechas) al final del período sobre el que se informa.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce y registra los ingresos provenientes de sus operaciones ordinarias según se explica a continuación:

Ingresos unidad de negocio Desarrollo Inmobiliario: Los ingresos de explotación se reconocen cuando se suscribe la escritura de compra-venta de la propiedad vendida.

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- Dividendos: Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.
- Arriendos: Se reconocen al momento de su devengamiento.
- Intereses: Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo, aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente. Estos ingresos se presentan en el rubro “Ingresos financieros” del “Estado de Resultados Integrales”.
- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.28. Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Sociedad evalúa si éste le otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado (explícita o implícitamente); si le da el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el periodo de vigencia; y si tiene derecho a dirigir y operar el uso del activo.

La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más los costos directos iniciales incurridos.

El activo por derecho de uso se deprecia utilizando el método lineal desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil estimada, de acuerdo al plazo del contrato y considerando las futuras renovaciones. Además, el activo por derecho de uso se reduce por pérdidas por deterioro del valor.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos futuros y se descuenta utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o la tasa de endeudamiento de Empresas Socovesa.

Los arrendamientos de corto plazo, igual o inferior a un año, o arrendamiento de activos de bajo valor se exceptúan de la aplicación de los criterios de reconocimiento descritos anteriormente, reconociendo los pagos por arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Sociedad presenta los activos por derecho de uso en el rubro de “Propiedades, plantas y equipos” y las obligaciones asociadas en “Pasivos por arrendamientos”, corrientes y no corrientes, dentro de los Estados Consolidados de Situación Financiera.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.29. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.30. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de cierre anual de los Estados Financieros, es decir, al 31 de diciembre de cada año. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

2.31. Activos biológicos

Los activos biológicos de Socovesa S.A. y subsidiarias están compuestos por plantaciones de vides en formación.

Las vides se clasifican como viñas en formación desde su nacimiento hasta el tercer año en formación; a partir de esta fecha se comienza a obtener producción y por lo tanto, se clasifican como viñas en producción, las cuales comienzan a amortizarse.

La Sociedad ha definido como política para valorizar los activos biológicos, el método del costo amortizado menos pérdidas por deterioro, debido a que en la actualidad es poco factible determinar

de manera fiable el valor razonable de las vides en formación o producción. Esto se basa en que en Chile no hay un mercado activo para las vides plantadas en formación y/o producción, dado que éstas no son un bien comúnmente transado en la industria vitivinícola.

2.32. Reclasificaciones

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 30 de junio de 2024. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos. Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores. En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida y con márgenes atractivos en los distintos segmentos de casas, departamentos, oficinas y otros productos inmobiliarios.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos nichos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo (nota 11 a los estados financieros consolidados intermedios), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

El Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados intermedios, existen compras de terrenos financiados con deuda directa adquirida con los vendedores (nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

- Opciones de compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantiene vigente una promesa de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 y 27.1.c a los estados financieros consolidados intermedios).

3.3. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.4. Patentes y Otros Activos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.5. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en los Inventario corrientes y no corrientes y en Propiedades de Inversión (nota 1 a los estados financieros consolidados intermedios “Principales activos”).

4. MERCADO OBJETIVO

Desarrollo Inmobiliario

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de viviendas con y sin subsidio, proyectos de oficinas, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Estas estimaciones están basadas en el mejor conocimiento de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios. Sin embargo, es posible que acontecimientos en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría, conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros. Las estimaciones y supuestos que pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la nota 2.13 a los estados financieros consolidados intermedios. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2023, no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

En cuanto a la marca Almagro, al 31 de diciembre de 2023 el valor resultante de la valuación fue superior al valor libro neto reconocido por Socovesa S.A., lo cual indica que no existió deterioro del activo Marca (ver nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

5.3. Activo por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos requiere la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 diciembre de 2023, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en caja	112.601	106.693
Saldos en bancos	2.785.200	4.124.309
Fondos mutuos (a)	1.836.096	1.180.527
Pactos Financieros (b)	0	909.979
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.733.897	6.321.508

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	4.733.897	6.321.508
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		4.733.897	6.321.508

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

a. El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

Al 30 de Junio de 2024								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M\$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre \$	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
28.06.2024	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	\$	31.000	20.887,4977	1.484,6885	31.000	11	31.011
28.06.2024	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	\$	35.000	23.582,6587	1.484,6885	35.000	13	35.013
28.06.2024	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	\$	13.000	8.759,2733	1.484,6885	13.000	5	13.005
28.06.2024	Banchile, Capital Financiero, Serie P1	\$	137.584	127.192,2194	1.082,1563	137.584	58	137.642
28.06.2024	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	14.002	283,6280	49.383,2507	14.002	4	14.006
28.06.2024	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	44.000	891,2991	49.383,2507	44.000	15	44.015
28.06.2024	Bice, Liquidez Pesos, Serie Inversionista	\$	74.000	51.141,1738	1.447,5606	74.000	30	74.030
28.06.2024	Estado, Solvente, Serie A	\$	98.000	45.104,2864	2.173,6565	98.000	42	98.042
28.06.2024	Estado, Solvente, Serie B	\$	17.000	8.317,8015	2.044,6091	17.000	7	17.007
28.06.2024	Estado, Solvente, Serie I	\$	561.448	351.541,7240	1.597,8562	561.448	266	561.714
28.06.2024	Itau, Select, Serie F1	\$	46.000	20.987,7750	2.192,5699	46.000	17	46.017
28.06.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	60.000	34.450,4920	1.742,3421	60.000	25	60.025
28.06.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	146.000	83.829,5305	1.742,3421	146.000	60	146.060
28.06.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	275.000	157.898,0882	1.742,3421	275.000	112	275.112
28.06.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	137.000	78.661,9567	1.742,3421	137.000	56	137.056
28.06.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	55.171	31.677,6620	1.742,3421	55.171	22	55.193
28.06.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	29.098	4.895,0787	5.946,4090	29.098	10	29.108
28.06.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Small	\$	62.012	14.267,1104	4.348,4585	62.012	28	62.040
Totales						1.835.315	781	1.836.096

Al 31 de diciembre de 2023								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original M\$	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre \$	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
29.12.2023	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	180.046	3.747,1936	48.075,0266	180.046	100	180.146
29.12.2023	Bice, Tesorería, Serie Clásica	\$	204.834	53.024,6717	3.865,5029	204.834	133	204.967
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	69.124	50.391,1733	1.372,6813	69.124	47	69.171
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Corporativa	\$	650.000	473.955,5933	1.372,6813	650.000	590	650.590
29.12.2023	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	75.602	44.820,6824	1.687,8988	75.602	51	75.653
Totales						1.179.606	921	1.180.527

b. El detalle de los Pactos es el siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2023								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Monto Contratado M\$	Tasa periodo %	Vencimiento	Monto Contratado Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Valor Presente M\$
29.12.2023	Banco Estado	\$	909.203	0,640%	02.01.2024	909.203	776	909.979
Totales						909.203	776	909.979

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos Financieros corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados intermedios) al 30 de junio de 2024 (No auditados) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	30 de junio de 2024			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	217.808	782.683	0	1.000.491
Total Corriente	217.808	782.683	0	1.000.491
Pagarés (a)	0	2.057.776	0	2.057.776
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.057.776	0	2.062.307
Total	222.339	2.840.459	0	3.062.798

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2023			
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	196.355	1.431.463	0	1.627.818
Total Corriente	196.355	1.431.463	0	1.627.818
Pagarés (a)	0	2.028.676	0	2.028.676
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.028.676	0	2.033.207
Total	200.886	3.460.139	0	3.661.025

a. El detalle de los Pagarés al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.06.2024		31.12.2023	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	01-06-2023	01-06-2033	1.902,27	UF	4,33%	74.628	0	71.528	0
Aguas Andinas S.A.	07-06-2023	07-06-2033	1.878,36	UF	4,33%	73.830	0	70.801	0
Aguas Andinas S.A.	05-01-2024	05-01-2034	359,83	UF	5,15%	13.857	0	0	0
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	324.852	0	312.616	0
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	177.258	0	171.040
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	0	302.723	0
Aguas Araucanía S.A.	22-12-2022	22-12-2034	902,99	UF	2,92%	0	35.448	0	34.215
Aguas Araucanía S.A.	19-05-2023	19-05-2034	1.200,18	UF	4,03%	0	47.129	0	45.247
Aguas Cordillera S.A.	12-03-2021	12-03-2031	1.421,00	UF	1,19%	55.493	0	54.026	0
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	316.396	0	302.337	0
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	87.907	0	84.031	0
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	46.659	0	0	44.898
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	70.761	0	67.936
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	106.185	0	101.918
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	12.737	0	12.234
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	30.598	0	29.525
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	44.717	0	43.150
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.922	0	1.860
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	44.367	0	43.010
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	881	0	850
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	3.539	0	3.432
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	31.157	0	30.225
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%	0	546	0	531
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%	0	34.688	0	33.697
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%	0	53.380	0	51.860
Aguas San Pedro S.A.	25-04-2022	25-04-2037	1.517,01	UF	1,83%	0	59.299	0	57.542
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	0	23.329	0
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	0	111.232	0
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	0	288.629	0
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	6.869	0	6.566	0
Essal S.A.	08-09-2023	08-09-2038	195,08	UF	4,90%	0	7.571	0	7.266
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	403.357	0	389.767
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	214.620	0	207.368
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	338.859	0	325.952
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	49.217	0	47.309
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	289.540	0	277.844
Total						1.000.491	2.057.776	1.627.818	2.028.676

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Otros Activos No Financieros	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pagos por amortizar (1)	315.130	566.459
Valores en garantía	2.108.927	290.335
Seguros pagados por anticipado	466.705	271.394
Publicidad anticipada	0	913
Total	2.890.762	1.129.101

(1) Corresponde a desembolsos pagados de forma anticipada que se amortizan por consumo (Beneficios al personal, artículos de oficina) o por vencimientos periódicos (Licencia de uso o mantención de software).

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

9.1 La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Cientes ventas viviendas (a)	64.054.911	63.768.122
Documentos por cobrar (b)	32.982.198	24.790.806
Otras cuentas por cobrar	5.430.827	6.715.235
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.808.731	6.570.981
Cientes ventas varias	1.279.293	850.585
Fondo a rendir	421.936	296.224
Anticipo a proveedores	338.707	229.204
Cuentas corrientes del personal	177.797	201.886
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.480.335)	(2.475.399)
Total	106.014.065	100.947.644

- a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
- b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

9.2 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre 2023, son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	53.707.495	51.587.385
Con vencimiento entre tres y seis meses	37.195.740	34.697.456
Con vencimiento mayor a seis meses	15.110.830	14.662.803
Total	106.014.065	100.947.644

9.3 Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial	2.475.399	2.602.038
Aumentos (disminuciones) del período	4.936	(126.639)
Saldo final	2.480.335	2.475.399

9.4 El detalle de los montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldos vigentes	98.855.168	88.510.130
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	984.313	3.676.565
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.806.801	1.198.672
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.661.018	3.999.788
Saldos vencidos sobre 365 días	2.706.765	3.562.489
Total	106.014.065	100.947.644

9.5 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Documentos por cobrar (ver nota nota 9.1 letra b)	7.198.706	2.767.158
Clientes por venta de colegio	1.323.635	1.288.176
Clientes por venta de terreno	1.071.526	1.048.106
Total	9.593.867	5.103.440

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44, 146 y 147 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los trasposos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual, en pesos de un 12,12% a junio de 2024 (en pesos de 13,75% a junio de 2023 y 13,42% a diciembre de 2023), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% al 30 de junio de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023.

Los préstamos a Madagascar SpA. son en UF con un interés del 2,5% anual, compuesto base 360 días; con vencimiento a más tardar el día 22 de enero de 2026.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de junio de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios "Sociedades filiales".

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
						30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Préstamos	con vencimiento	Asociada	UF	0	0	18.795.446	16.234.009
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	12.491	0	0	0
Total						12.491	0	18.795.446	16.234.009

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
						30.06.2024	31.12.2023
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	3.425.243	3.337.220
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	1.390.159	1.140.470
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	0	291
Total						4.815.442	4.478.021

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados).

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$				
				30.06.2024	Efecto en resultados (cargo) / abono	30.06.2023	Efecto en resultados (cargo)/abono	
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Traspos de fondos cargos	1	2.089.600	0	1.050.434	0
			Traspos de fondos abonos	2	90.000	0	0	0
			Reajustes devengados (activo)		342.713	342.713	326.873	326.873
			Intereses devengados (activo)		219.124	219.124	157.136	157.136
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)		17.041	(17.041)	16.985	(16.985)
			Reajustes devengados (pasivo)		70.982	(70.982)	92.006	(92.006)
			Facturas recibidas (arrendos)		483.288	(483.288)	892.247	(892.247)
			Pago de Facturas recibidas (arrendos)		483.288	0	892.247	0
			Traspos de fondos cargos	1	0	0	708.364	0
96.655.110-0	Agrícola San José de Peraillo S.A.	Relacionada con Director	Compras		0	0	1.058	(1.058)
			Pago de Facturas recibidas		291	0	1.058	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arrendos)		0	0	1.550	0
			Pago de Facturas emitidas (arrendos)		0	0	1.288	0
			Gastos comunes emitidos		0	0	548	0
			Pago de gastos comunes		0	0	541	0
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arrendos)		57.806	57.806	55.525	55.525
			Pago de Facturas emitidas (arrendos)		48.061	0	55.525	0
			Facturación emitida (servicios)		12.693	10.666	13.953	11.725
			Pago de facturación emitida (servicios)		9.947	0	16.475	0
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)		28.879	(28.879)	16.524	(16.524)
			Traspos de fondos abonos	2	220.810	0	214.690	0
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos		9.754	(9.754)	54.104	(54.104)
7.259.661-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías		33.443	(33.443)	32.148	(32.148)

El resumen de los movimientos de (pagos) y cobros de préstamos a entidades relacionadas es el siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$		
	30.06.2024	30.06.2023	
Traspos de fondos (cargos)	1	(2.089.600)	(1.756.798)
Traspos de fondos abonos	2	310.810	214.690
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas		(1.778.790)	(1.542.108)

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por una Gerencia General Corporativa, de la cual dependen las gerencias Inmobiliaria, Construcción, Comercial, Socovesa Sur, Desarrollos Comerciales, Estrategia Digital y Excelencia, Administración y Finanzas, Personas, Sostenibilidad, Fiscalía e Investor Relations.

Existe un Comité Directivo (ex Comité Ejecutivo) integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente, Vicepresidente y un tercer Director de Socovesa S.A. y el Gerente General Corporativo; hasta el 30 de septiembre de 2023 incluía a un miembro que participaba en los Directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 25 de abril de 2024 fijó los siguientes montos para el período mayo 2024 a abril 2025 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 para el periodo mayo 2023 a abril 2024 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el periodo mayo 2022 a abril 2023).

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2024 a abril 2025, mayo 2023 a abril 2024 y mayo 2022 a abril 2023.

Una dieta de asistencia a sesión de 350 Unidades de Fomento para el Presidente, 165 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 125 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 1,6% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de un 55% para el Presidente y un 45% para los restantes directores, en iguales partes, previa aprobación de los estados financieros correspondientes. El monto provisionado se presenta en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”.

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1956 de la Comisión para el Mercado Financiero, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 25 de abril de 2024 fijó los siguientes montos para el período mayo 2024 a abril 2025 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 para el período mayo 2023 a abril 2024 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el período mayo 2022 a abril 2023).

Para el período mayo 2024 a abril 2025, mayo 2023 a abril 2024 y mayo 2022 a abril 2023.

La remuneración de los miembros de Comité de Directores será un tercio de la dieta por asistencia a sesión fijada respecto de los directores, es decir, 41,67 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2024			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2024 al 30.06.2024	78.035	0	78.035
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2024 al 30.06.2024	36.788	0	36.788
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	6.168	34.037
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	0	27.869
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	6.168	34.037
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	6.168	34.037
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2024 al 30.06.2024	27.869	0	27.869
Total			254.168	18.504	272.672

Retribución Directorio		30.06.2023			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2023 al 30.06.2023	74.990	0	74.990
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2023 al 30.06.2023	35.352	0	35.352
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2023 al 30.06.2023	22.271	5.934	28.205
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2023 al 30.06.2023	26.782	0	26.782
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2023 al 30.06.2023	26.782	5.934	32.716
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2023 al 30.06.2023	26.782	5.934	32.716
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2023 al 30.06.2023	26.782	0	26.782
Total			239.741	17.802	257.543

Remuneración de Ejecutivos Principales

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos principales, un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variables por cumplimiento de objetivos anuales y/o de aportación a los resultados de la Sociedad.

Las participaciones variables se provisionan al cierre del ejercicio (devengo) y son pagadas en el periodo siguiente una vez aprobados los estados financieros del año anterior.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones pagadas en el periodo, de los ejecutivos principales de la Sociedad al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.06.2024		30.06.2023	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	1.212.827	13	1.548.441
Indemnizaciones por término de relación laboral	4	1.298.843		0
Total		2.511.670		1.548.441

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) para los Señores Directores de las Filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S. A. es el siguiente:

Retribución Directorio Filiales		30.06.2024			
Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2024 al 30.06.2024	42.522	0	42.522
Total			42.522	0	42.522

Retribución Directorio Filiales		30.06.2023			
Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2023 al 30.06.2023	54.655	985	55.640
Hugo Ovando Zeballos	2 Director	01.01.2023 al 30.06.2023	99.296	1.254	100.550
Mauricio Varela Labbe	3 Director	01.01.2023 al 30.06.2023	12.810	394	13.204
Bias Troncoso Montegu	3 Director	01.01.2023 al 30.06.2023	12.810	394	13.204
Andrea Wormald Langdon	3 Director	01.01.2023 al 30.06.2023	15.873	394	16.267
Total			195.444	3.421	198.865

- (1) Cargo de Presidente en: Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. y Almagro S.A. a contar de 01 de octubre de 2023
- (2) Cargo de Presidente en Almagro S.A., hasta el 30 de septiembre de 2023.
- (3) El monto de la retribución de estos ejecutivos está contenida en el punto anterior "Remuneración de Ejecutivos Principales".

11. INVENTARIOS

- a) La composición del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	30 de junio de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$
Terrenos	0	79.410.799	79.410.799	0	79.058.941	79.058.941
Viviendas terminadas	256.616.727	2.022.206	258.638.933	256.276.587	2.255.498	258.532.085
Viviendas recibidas en parte de pago	22.206.259	0	22.206.259	21.768.399	0	21.768.399
Otros inventarios	1.571.871	275.710	1.847.581	671.378	275.710	947.088
Obras en ejecución	165.303.957	92.197.976	257.501.933	193.526.495	95.617.606	289.144.101
Total	445.698.814	173.906.691	619.605.505	472.242.859	177.207.755	649.450.614

- b) Rebaja de Inventarios reconocidos como costo y gasto financiero que forma parte del costo

El Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	118.730.439	66.913.853

El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período es el siguiente:

Gastos financieros que forman parte del costo reconocidos en el período	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	11.513.800	3.938.553
Totales	11.513.800	3.938.553

- c) Información adicional

Al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, existen inventarios (terrenos, viviendas terminadas y obras en ejecución) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios).

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio (No auditado) de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	5.462.984	1.847.468
Pagos provisionales mensuales	477.345	3.527.316
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	3.218.987
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.756.130	10.555.574
Otros créditos por aplicar a la renta	17.296	1.012.338
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	29.652.384	38.799.306
Impuestos por recuperar año actual	40.903.155	57.113.521
Activos por impuestos corrientes (bruto)	46.366.139	58.960.989
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(198.143)	(906.539)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(14.041.588)	(13.776.225)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	32.126.408	44.278.225

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.06.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.756.130	10.555.574
Iva crédito fiscal	3.285.458	3.220.651
Total	14.041.588	13.776.225

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.06.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Impuesto a la renta del año	676.911	1.078.741
Impuesto a la renta	676.911	1.078.741
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(198.143)	(906.539)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	478.768	172.202

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de junio de 2024										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2024	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 30.06.2024
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA.	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.133.066)	1	0	1.133.067	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.538.031	(53.091)	0	117.870	0	1.602.811
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(159)	0	0	159	1
Total					1.538.033	(1.186.316)	0	117.870	1.133.226	1.602.813

Al 31 de diciembre de 2023										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2023	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 31.12.2023
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(2.653.072)	0	0	1.446.337	1
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.541.972	(42.244)	0	38.363	0	1.538.031
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	1.628	(1)	0	(1.627)	1
Total					2.748.709	(2.693.688)	(1)	38.303	1.444.710	1.538.033

Al 30 de junio de 2023										
Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2023	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 30.06.2023
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(1.599.216)	0	0	392.481	1
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.541.972	(129.163)	0	(117.919)	0	1.294.890
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(40)	0	0	40	1
Total					2.748.709	(1.728.419)	0	(117.919)	392.521	1.294.892

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de junio de 2024								
Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA.	48,50%	1.601.848	63.745.929	38.750.071	31.916.062	0	(2.336.219)	(2.336.219)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	780.969	8.992.005	37.774	1.182.314	0	(283.302)	(283.302)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.175	0	4.501	0	0	(347)	(347)
Total		2.383.992	72.737.934	38.792.346	33.098.376	0	(2.619.868)	(2.619.868)

Al 30 de junio de 2023								
	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Madagascar SpA.	48,50%	1.617.370	61.159.024	7.074	63.578.557	551.692	(3.849.044)	(3.297.352)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.182.322	7.515.218	1.632.987	1.154.769	1.700.172	(2.369.409)	(669.237)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.491	0	7.835	0	0	(80)	(80)
Total		3.801.183	68.674.242	1.647.896	64.733.346	2.251.864	(6.238.533)	(3.986.669)

- (1) La Sociedad Madagascar SpA. se constituyó con fecha 02 de octubre de 2019 entre Sura Asset Management Chile S.A. (48.5%), Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. (48,5%) e Inversiones Projecta Ltda. (3%); con un capital inicial de M\$1.000, dividido en 1.000 acciones.
- Con fecha 07 de enero de 2020, mediante escritura pública, se acuerda aumentar el capital de la sociedad a la cantidad de M\$3.587.967, dividido en 3.587.967 acciones.
- Con fecha 20 de mayo de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$490.000, dividido en 490.000 acciones.
- Con fecha 03 de septiembre de 2021 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$850.000, dividido en 850.000 acciones.
- Con fecha 04 de marzo de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$1.210.000, dividido en 1.210.000 acciones.
- Con fecha 29 de julio de 2022 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerda aumentar el capital en M\$390.000, dividido en 390.000 acciones.
- (2) Con fecha 08 de julio de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 700.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 131.165, equivalente a M\$ 98.565.
- Con fecha 21 de diciembre de 2021 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 3.430.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 642.710, equivalente a M\$ 544.143.
- Con fecha 02 de agosto de 2022 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se acuerda disminuir el capital de Inversiones los Andes S.A., en la suma de US\$ 600.000, dado lo anterior se disminuye la inversión en la Sociedad en US\$ 112.440, equivalente a M\$ 100.430.

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesas de compra de terreno.

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2023, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa S.A..

Las Opciones de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 y 27.1.c a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	38.498.910	37.817.352
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos Intangibles Neto	77.891.220	77.209.662

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	38.236.874	37.427.618
Programas Informáticos (Software)	262.036	389.734
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles identificables Neto	77.891.220	77.209.662

Activos Intangibles Brutos	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	40.394.626	39.585.370
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos intangibles bruto	79.786.936	78.977.680

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	38.856.549	38.047.293
Programas informáticos (Software)	1.538.077	1.538.077
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles Identificables Bruto	79.786.936	78.977.680

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	1.895.716	1.768.018
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	1.895.716	1.768.018

Opciones de compra de terreno	619.675	619.675
Programas Informáticos (Software)	1.276.041	1.148.343
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	1.895.716	1.768.018

14.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Activos Intangibles, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Mínima	Años de vida Máxima
Opciones de compra de terreno	6	6
Programas Informáticos (Software)	3	10

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Movimientos año 2024	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (Software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	39.163.115	37.427.618	389.734	41.773	187.422	77.209.662
Adiciones	0	0	0	0	0	0
Amortización	0	0	(127.698)	0	0	(127.698)
Otros incrementos (disminuciones)	0	809.256	0	0	0	809.256
Total cambios	0	809.256	(127.698)	0	0	681.558
Saldo final Activos Intangibles al 30.06.2024	39.163.115	38.236.874	262.036	41.773	187.422	77.891.220

Movimientos año 2023	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (Software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	39.163.115	35.661.255	612.813	41.773	187.422	75.666.378
Adiciones	0	0	41.037	0	0	41.037
Amortización	0	0	(255.398)	0	0	(255.398)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.766.363	(8.718)	0	0	1.757.645
Total cambios	0	1.766.363	(223.079)	0	0	1.543.284
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2023	39.163.115	37.427.618	389.734	41.773	187.422	77.209.662

- a. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2023, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la Marca Almagro, reconocida por Socovesa.S.A..

15. PLUSVALIA

El saldo de la Plusvalía al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	11.253.101	11.253.101
Total		11.253.101	11.253.101

El movimiento de Plusvalía al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Detalle	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo al inicio del período	11.253.101	11.253.101
Deterioro del período	0	0
Saldo al final del período	11.253.101	11.253.101

Como se señala en nota 5.1 a los estados financieros consolidados intermedios, la Sociedad anualmente evalúa si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro. Para realizar la evaluación, la Sociedad, determina los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo sobre la base de cálculos de sus valores en uso, considerando los flujos futuros de efectivo que son generados por los activos asociados a la plusvalía.

Los criterios principales utilizados para la evaluación del deterioro son:

- Crecimiento en las ventas y márgenes operacionales.
- Gastos de administración y ventas en función del crecimiento en las ventas.
- Inversiones en propiedades de inversión.
- Las tasas de descuento aplicadas en la evaluación de diciembre 2023 fluctúan entre un 8,93% y un 10,93% anual nominal.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2023 no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	4.499.604	4.609.049
Maquinarias y equipos	1.394.332	1.601.763
Herramientas y equipos livianos	9.500	10.907
Muebles de oficina	243.080	251.616
Maquinaria de oficina	511.896	609.850
Plantaciones	2.177.375	2.261.516
Activos por derecho de uso	5.078.583	5.183.401
Total	13.914.370	14.528.102

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	7.431.804	7.431.804
Maquinarias y equipos	6.977.958	7.022.905
Herramientas y equipos livianos	802.117	802.890
Muebles de oficina	1.346.734	1.347.440
Maquinaria de oficina	4.358.297	4.387.241
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	11.275.462	10.869.993
Total	35.557.985	35.227.886

Depreciación acumulada	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	2.932.200	2.822.755
Maquinarias y equipos	5.583.626	5.421.142
Herramientas y equipos livianos	792.617	791.983
Muebles de oficina	1.103.654	1.095.824
Maquinaria de oficina	3.846.401	3.777.391
Plantaciones	1.188.238	1.104.097
Activos por derecho de uso	6.196.879	5.686.592
Total	21.643.615	20.699.784

16.2 El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipos es el siguiente:

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	6	52
Maquinarias y equipos	3	20
Herramientas y equipos livianos	6	8
Muebles de oficina	4	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Activos por derecho de uso	4	5

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Movimientos año 2024	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	4.609.049	1.601.763	10.907	251.616	609.850	2.261.516	5.183.401	14.528.102
Adiciones	0	0	0	0	8.275	0	907.890	916.165
Desapropiaciones	0	0	0	0	(1.255)	0	0	(1.255)
Gasto por depreciación	(109.445)	(207.431)	(1.407)	(8.536)	(104.974)	(84.141)	(1.069.832)	(1.585.766)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	0	0	0	0	57.124	57.124
Total cambios	(109.445)	(207.431)	(1.407)	(8.536)	(97.954)	(84.141)	(104.818)	(613.732)
Saldo al 30.06.2024	4.499.604	1.394.332	9.500	243.080	511.896	2.177.375	5.078.583	13.914.370

Movimientos año 2023	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.686.529	2.029.039	6.497	264.111	796.173	2.429.796	4.325.374	14.537.519
Adiciones	148.219	45.967	0	5.485	50.318	0	3.666.077	3.916.066
Desapropiaciones	0	(12.853)	0	0	(3.025)	0	0	(15.878)
Gasto por depreciación	(225.699)	(467.978)	(2.814)	(17.980)	(239.608)	(168.280)	(2.823.385)	(3.945.744)
Otros Incrementos (decrementos)	0	7.588	7.224	0	5.992	0	15.335	36.139
Total cambios	(77.480)	(427.276)	4.410	(12.495)	(186.323)	(168.280)	858.027	(9.417)
Saldo al 31.12.2023	4.609.049	1.601.763	10.907	251.616	609.850	2.261.516	5.183.401	14.528.102

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	8.190.012	8.200.161

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

Detalle del movimiento neto del periodo 2024	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones M\$	Vehículos M\$	Totales M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2024	2.761.290	2.422.111	5.183.401
Adiciones	222.727	685.163	907.890
Bajas	0	(43.565)	(43.565)
Gasto por depreciación	(498.758)	(571.074)	(1.069.832)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	56.871	43.818	100.689
Saldo final al 30 de junio de 2024	2.542.130	2.536.453	5.078.583

Detalle del movimiento neto del periodo 2023	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones M\$	Vehículos M\$	Totales M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2023	1.800.277	2.525.097	4.325.374
Adiciones	2.793.056	873.021	3.666.077
Bajas	(97.179)	(60.492)	(157.671)
Gasto por depreciación	(1.781.516)	(1.041.869)	(2.823.385)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	46.652	126.354	173.006
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	2.761.290	2.422.111	5.183.401

Ver nota 2.9, 2.28, 18.1 y 18.3 a los estados financieros consolidados intermedios.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

17.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.561.538	3.800.761
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	535.734	536.548
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.675.351	50.429.699
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.530.792	1.502.041
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	30.451.477	28.408.028
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.582.184	2.326.448
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.439.375	1.443.053
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	91.776.451	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(14.265.323)	(15.321.284)
Total Activos por impuestos diferidos	77.511.128	73.125.294

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	228.768	248.189
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	11.384.107	12.231.890
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	154.787	169.961
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	1.371.217	1.399.518
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	23.712.920	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(14.265.323)	(15.321.284)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.447.597	9.302.315

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro, la Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2 Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	88.446.578	72.851.011
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	1.286.424	4.933.823
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	2.043.449	10.661.744
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	3.329.873	15.595.567
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	91.776.451	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(14.265.323)	(15.321.284)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	77.511.128	73.125.294

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	24.623.599	19.190.012
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	(910.679)	5.433.587
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	(910.679)	5.433.587
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	23.712.920	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(14.265.323)	(15.321.284)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.447.597	9.302.315

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

17.3 Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos

Principales componentes del Ingreso (gasto) por impuestos	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto corriente	(676.911)	(1.049.271)
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	296.630	(8.853)
Ingreso (gasto) por impuestos corriente y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(380.281)	(1.058.124)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	4.550.088	7.853.606
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	(309.536)	21.360
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	3.860.271	6.816.842

17.4 Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas

Conciliación de la ganancia (pérdida) contable multiplicada por las tasas impositivas aplicables; y de la tasa impositiva media efectiva y la tasa impositiva aplicable	30.06.2024		30.06.2023	
	M\$	Efecto Tasa	M\$	Efecto Tasa
Ganancia (Pérdida) contable	(18.470.299)		(22.782.499)	
Total de Ingreso (gasto) por impuestos a la tasa impositiva aplicable	4.986.981	-0,2700	6.151.275	-0,2700
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	2.045	-0,0001	122	0,0000
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(32.863)	0,0018	(27.748)	0,0012
Efecto fiscal del deterioro del valor de la plusvalía	0	0,0000	0	0,0000
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	980.567	-0,0531	920.970	-0,0404
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	(2.076.459)	0,1124	(227.777)	0,0100
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	3.860.271	-0,2090	6.816.842	-0,2992

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	677.617.638	694.838.842
Factoring (18.4) y (18.5)	1.407.256	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	2.097.447	1.827.469
Instrumentos derivados (18.2) y (18.5)	3.096.601	0
Total	684.218.942	715.049.318

Otros pasivos financieros, no corrientes	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	3.233.573	3.517.175
Total	3.233.573	3.517.175

(1) Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados intermedios.

18.2 Préstamos bancarios

A continuación se presenta el detalle de los préstamos bancarios por monedas, tipo de amortización y vencimientos; e importe del valor nominal a pagar para los cierres al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023.

Para algunos préstamos bancarios, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que corresponden a renovaciones y no existen gastos operacionales asociados.

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Detalle al 30.06.2024				Importe del valor nominal de la obligación a pagar MS			
									Corriente			Total Corriente al 30.06.2024 MS		No Corriente		Total no Corriente al 30.06.2024 MS
									hasta 1 mes MS	Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS			Vencimiento 1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	21.022.651	21.022.651	0	0	0	21.930.565
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	2.776.328	2.776.328	0	0	0	2.824.917
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	2.467.939	2.467.939	0	0	0	2.511.130
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.11%	4.25%	Hipotecaria	0	0	961.062	961.062	0	0	0	971.986
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.12%	4.25%	Hipotecaria	0	0	284.345	284.345	0	0	0	293.891
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.51%	7.96%	Hipotecaria	0	10.168.150	0	10.168.150	0	0	0	10.255.712
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	10.132.526	10.132.526	0	0	0	10.470.854
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	9.316.359	9.316.359	0	0	0	9.627.435
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	8.568.266	8.568.266	0	0	0	8.854.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.50%	5.50%	Hipotecaria	0	0	13.525.752	13.525.752	0	0	0	14.150.151
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.93%	8.93%	Hipotecaria	0	15.157.347	0	15.157.347	0	0	0	15.368.917
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.11%	7.11%	Hipotecaria	0	0	8.805.328	8.805.328	0	0	0	9.021.582
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	7.919.004	0	7.919.004	0	0	0	8.011.669
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	5.808.744	5.808.744	0	0	0	6.006.190
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	5.710.998	5.710.998	0	0	0	5.905.122
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	5.648.514	5.648.514	0	0	0	5.840.514
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	0	4.151.220	4.151.220	0	0	0	4.199.797
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	4.108.135	0	4.108.135	0	0	0	4.156.208
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.21%	5.21%	Hipotecaria	0	3.808.298	0	3.808.298	0	0	0	3.855.061
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.68%	6.68%	Hipotecaria	0	0	3.488.486	3.488.486	0	0	0	3.555.914
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	3.164.747	0	3.164.747	0	0	0	3.201.780
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.47%	6.61%	Hipotecaria	0	2.722.120	0	2.722.120	0	0	0	2.764.033
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	2.176.817	2.176.817	0	0	0	2.250.810
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8.41%	8.00%	Hipotecaria	1.759.037	0	0	1.759.037	0	0	0	1.765.447
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.74%	4.92%	Hipotecaria	0	0	754.854	754.854	0	0	0	768.178
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.28%	4.45%	Hipotecaria	0	0	685.589	685.589	0	0	0	699.551
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.49%	5.30%	Hipotecaria	0	689.943	0	689.943	0	0	0	697.348
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.49%	4.68%	Hipotecaria	0	0	653.837	653.837	0	0	0	664.557
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.93%	5.11%	Hipotecaria	0	0	650.983	650.983	0	0	0	659.472
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	528.354	528.354	0	0	0	546.314
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	523.656	523.656	0	0	0	541.456
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.85%	7.85%	Hipotecaria	0	0	5.085.706	5.085.706	0	0	0	5.286.254
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.85%	7.85%	Hipotecaria	0	0	4.239.186	4.239.186	0	0	0	4.392.128
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.64%	7.42%	Hipotecaria	0	0	2.182.666	2.182.666	0	0	0	2.308.549
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.83%	8.99%	Hipotecaria	0	868.747	0	868.747	0	0	0	878.447
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.07%	7.42%	Hipotecaria	0	404.812	0	404.812	0	0	0	428.159
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.99%	5.99%	Hipotecaria	0	0	7.224.031	7.224.031	0	0	0	5.779.059
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.77%	5.76%	Hipotecaria	4.399.980	0	0	4.399.980	0	0	0	4.403.489
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.99%	5.99%	Hipotecaria	0	0	4.226.186	4.226.186	0	0	0	4.347.154
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.78%	5.76%	Hipotecaria	2.921.266	0	0	2.921.266	0	0	0	2.923.602
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.99%	5.99%	Hipotecaria	0	0	2.766.731	2.766.731	0	0	0	2.846.015
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.78%	5.76%	Hipotecaria	2.674.244	0	0	2.674.244	0	0	0	2.676.383
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.96%	5.96%	Hipotecaria	0	1.637.128	0	1.637.128	0	0	0	1.660.684
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.05%	6.05%	Hipotecaria	0	0	8.901.952	8.901.952	0	0	0	9.042.107
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.05%	6.05%	Hipotecaria	0	0	8.955.203	8.955.203	0	0	0	9.095.197
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.48%	9.48%	Hipotecaria	0	19.687.831	0	19.687.831	0	0	0	20.361.102
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10.32%	10.32%	Hipotecaria	5.294.038	0	0	5.294.038	0	0	0	5.318.686
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7.78%	7.78%	Hipotecaria	0	0	14.704.333	14.704.333	0	0	0	15.023.296
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7.78%	7.78%	Hipotecaria	0	0	11.858.333	11.858.333	0	0	0	12.115.561
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7.78%	7.78%	Hipotecaria	0	0	7.115.001	7.115.001	0	0	0	7.269.337
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	MUTUOS HIPOTECARIOS RENTA NACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	8.29%	7.49%	Hipotecaria	0	3.895.253	0	3.895.253	0	0	0	3.920.943
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	2.246.886	0	2.246.886	0	0	0	2.264.473
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.20%	6.20%	Hipotecaria	0	1.464.739	0	1.464.739	0	0	0	1.477.829
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.62%	6.62%	Hipotecaria	1.223.291	0	0	1.223.291	0	0	0	1.229.639
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.33%	6.50%	Hipotecaria	0	1.227.584	0	1.227.584	0	0	0	1.242.142
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.23%	5.23%	Hipotecaria	0	0	1.410.628	1.410.628	0	0	0	1.442.278
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.23%	5.23%	Hipotecaria	0	0	1.353.855	1.353.855	0	0	0	1.394.231
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.71%	5.71%	Hipotecaria	0	579.600	0	579.600	0	0	0	587.464
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.62%	6.62%	Hipotecaria	168.279	0	0	168.279	0	0	0	169.153
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8.09%	8.05%	Hipotecaria	92.098	0	0	92.098	0	0	0	92.407
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9.17%	8.30%	Hipotecaria	1.620.683	0	0	1.620.683	0	0	0	1.627.266
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.71%	5.71%	Hipotecaria	0	755.490	0	755.490	0	0	0	765.740
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.63%	6.62%	Hipotecaria	100.488	0	0	100.488	0	0	0	101.022
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.98%	7.15%	Hipotecaria	0	0	871.055	871.055	0	0	0	875.253
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.98%	7.15%	Hipotecaria	871.055	0	0	871.055	0	0	0	875.253
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	778.838
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	778.838
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	778.838
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	778.838
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	778.838
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	778.838
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	778.838
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.13%	6.13%	Hipotecaria	0	774.718	0	774.718	0	0	0	7

Detalle al 30.06.2024																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS		
									Vencimiento hasta 1 mes MS	Vencimiento Más de 1 a 3 Meses MS	Vencimiento Más de 3 a 12 Meses MS	Total Corriente al 30.06.2024 MS	Vencimiento 1 a 5 Años MS		Vencimiento Más de 5 Años MS	Total no Corriente al 30.06.2024 MS
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8.70%	8.70%	Hipotecaria	622.984	0	0	622.984	0	0	0	622.986
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.18%	5.18%	Hipotecaria	0	0	606.846	606.846	0	0	0	618.558
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.18%	5.18%	Hipotecaria	0	0	548.414	548.414	0	0	0	558.998
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.18%	5.18%	Hipotecaria	0	0	548.414	548.414	0	0	0	558.998
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.92%	4.92%	Hipotecaria	0	0	378.183	378.183	0	0	0	384.859
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.88%	5.05%	Hipotecaria	0	0	358.121	358.121	0	0	0	365.679
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.18%	5.18%	Hipotecaria	0	0	322.628	322.628	0	0	0	328.854
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.96%	6.13%	Hipotecaria	0	269.497	0	269.497	0	0	0	270.930
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.88%	5.05%	Hipotecaria	0	0	227.913	227.913	0	0	0	232.723
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.14%	6.13%	Hipotecaria	0	66.309	0	66.309	0	0	0	66.661
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.08%	6.25%	Hipotecaria	0	1.203.260	0	1.203.260	0	0	0	1.215.445
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.20%	5.35%	Hipotecaria	0	0	989.700	989.700	0	0	0	1.031.017
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.18%	5.34%	Hipotecaria	0	0	693.091	693.091	0	0	0	724.940
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.08%	6.25%	Hipotecaria	0	548.268	0	548.268	0	0	0	553.865
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.97%	4.14%	Hipotecaria	0	0	427.287	427.287	0	0	0	435.734
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.97%	4.14%	Hipotecaria	0	0	373.491	373.491	0	0	0	380.874
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.20%	5.35%	Hipotecaria	0	0	373.241	373.241	0	0	0	388.823
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.18%	5.34%	Hipotecaria	0	0	162.631	162.631	0	0	0	170.105
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.48%	9.48%	Hipotecaria	0	0	490.765	490.765	0	0	0	507.326
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.76%	5.94%	Hipotecaria	0	765.696	0	765.696	0	0	0	773.755
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.15%	5.15%	Hipotecaria	0	722.562	0	722.562	0	0	0	730.612
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.15%	5.15%	Hipotecaria	0	0	632.354	632.354	0	0	0	639.338
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.15%	5.15%	Hipotecaria	0	559.192	0	559.192	0	0	0	565.422
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.85%	4.85%	Hipotecaria	0	0	414.552	414.552	0	0	0	420.523
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.15%	5.15%	Hipotecaria	0	402.191	0	402.191	0	0	0	406.672
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.76%	5.94%	Hipotecaria	0	239.124	0	239.124	0	0	0	241.644
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	4.953.367	4.953.367	0	0	0	5.045.483
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	1.037.442	1.037.442	0	0	0	1.057.363
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	944.688	944.688	0	0	0	962.828
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.11%	4.25%	Hipotecaria	0	0	5.024.565	5.024.565	0	0	0	5.122.393
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.21%	8.21%	Hipotecaria	0	0	4.250.602	4.250.602	0	0	0	4.398.970
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.21%	8.21%	Hipotecaria	0	0	4.913.843	4.913.843	0	0	0	5.085.361
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.50%	5.50%	Hipotecaria	0	0	3.236.959	3.236.959	0	0	0	3.375.251
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.50%	5.50%	Hipotecaria	0	0	4.261.776	4.261.776	0	0	0	4.444.265
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.17%	5.37%	Hipotecaria	0	0	223.528	223.528	0	0	0	227.072
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.72%	5.89%	Hipotecaria	0	0	208.371	208.371	0	0	0	212.769
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11.70%	10.90%	Hipotecaria	0	2.373.390	0	2.373.390	0	0	0	2.430.105
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.11%	7.11%	Hipotecaria	0	0	9.776.994	9.776.994	0	0	0	10.017.111
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	8.016.362	8.016.362	0	0	0	8.288.848
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	3.164.747	0	3.164.747	0	0	0	3.201.780
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8.41%	8.00%	Hipotecaria	2.290.776	0	0	2.290.776	0	0	0	2.290.124
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.12%	6.25%	Hipotecaria	0	0	1.140.737	1.140.737	0	0	0	1.171.759
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.51%	6.25%	Hipotecaria	0	0	2.026.986	2.026.986	0	0	0	2.081.920
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.28%	5.28%	Hipotecaria	0	0	741.873	741.873	0	0	0	760.686
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.33%	5.33%	Hipotecaria	0	0	4.320.097	4.320.097	0	0	0	4.430.718
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.34%	6.00%	Hipotecaria	0	0	5.379.758	5.379.758	0	0	0	5.491.498
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.48%	9.48%	Hipotecaria	0	0	15.552.541	15.552.541	0	0	0	16.082.583
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.48%	9.48%	Hipotecaria	0	0	5.284.503	5.284.503	0	0	0	5.465.220
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	1.281.639	1.281.639	0	0	0	1.304.069
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	1.144.313	1.144.313	0	0	0	1.164.339
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.12%	4.25%	Hipotecaria	0	0	258.958	258.958	0	0	0	264.000
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	13.519.410	13.519.410	0	0	0	13.970.829
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	5.601.942	5.601.942	0	0	0	5.788.993
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	4.364.423	4.364.423	0	0	0	4.510.152
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.50%	5.50%	Hipotecaria	0	0	11.563.725	11.563.725	0	0	0	12.047.400
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.47%	5.40%	Hipotecaria	0	0	2.399.931	2.399.931	0	0	0	2.498.466
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.12%	5.70%	Hipotecaria	0	0	648.433	648.433	0	0	0	680.229
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.75%	5.93%	Hipotecaria	0	569.890	0	569.890	0	0	0	577.092
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.02%	5.21%	Hipotecaria	0	0	434.363	434.363	0	0	0	444.969
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.74%	5.92%	Hipotecaria	0	0	208.174	208.174	0	0	0	212.762
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11.74%	10.85%	Hipotecaria	0	2.900.488	0	2.900.488	0	0	0	2.966.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11.74%	10.85%	Hipotecaria	0	1.183.791	0	1.183.791	0	0	0	1.210.803
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10.56%	9.71%	Hipotecaria	0	514.189	0	514.189	0	0	0	514.189
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11.20%	10.40%	Hipotecaria	270.522	0	0	270.522	0	0	0	271.392
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	16.159.224	0	16.159.224	0	0	0	16.356.678
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8.41%	8.00%	Hipotecaria	5.286.042	0	0	5.286.042	0	0	0	5.305.305
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.18%	5.18%	Hipotecaria	0	0	4.526.688	4.526.688	0	0	0	4.614.053
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	4.264.625	0	4.264.625	0	0	0	4.314.529
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	1.622.038	1.622.038	0	0	0	1.677.132
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.95%	4.99%	Hipotecaria	0	0	1.232.695	1.232.695	0	0	0	1.274.695
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.23%	6.23%	Hipotecaria	0	273.063	0	273.063	0	0	0	276.402
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.29%	7.42%	Hipotecaria								

Detalle al 30.06.2024																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									hasta 1 mes M\$	Vencimiento		Total Corriente al 30.06.2024 M\$	Vencimiento			Total no Corriente al 30.06.2024 M\$
										Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$		
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	0	0	9.402.748	9.402.748	0	0	9.606.708	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	0	17.112.073	17.112.073	0	0	17.411.548	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	4,25%	Hipotecaria	0	0	82.058	82.058	0	0	83.656	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,12%	4,25%	Hipotecaria	0	0	88.089	88.089	0	0	89.804	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,62%	7,62%	Hipotecaria	0	0	6.714.035	6.714.035	0	0	6.938.219	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,62%	7,62%	Hipotecaria	0	0	1.294.900	1.294.900	0	0	1.338.137	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,62%	7,62%	Hipotecaria	0	0	1.148.899	1.148.899	0	0	1.187.261	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,95%	5,95%	Hipotecaria	5.261.838	0	0	5.261.838	0	0	5.283.244	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,95%	5,95%	Hipotecaria	438.934	0	0	438.934	0	0	440.720	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	8.559.684	8.559.684	0	0	8.928.872	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	0	5.738.015	5.738.015	0	0	5.977.840	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,00%	5,20%	Hipotecaria	1.871.351	0	0	1.871.351	0	0	1.879.455	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,52%	5,71%	Hipotecaria	0	0	1.123.129	0	0	1.138.367		
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	443.713	443.713	0	0	458.795	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	1.996.940	0	0	2.020.327		
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	2.897.562	2.897.562	0	0	2.996.053	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	2.887.734	2.887.734	0	0	2.985.891	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,41%	8,00%	Hipotecaria	5.380.912	0	0	5.380.912	0	0	5.400.521	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,93%	5,11%	Hipotecaria	0	0	5.625.501	5.625.501	0	0	5.698.586	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,48%	9,48%	Hipotecaria	0	0	11.698.136	11.698.136	0	0	12.093.193	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,32%	10,32%	Hipotecaria	9.432.752	0	0	9.432.752	0	0	9.476.668	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	0	0	9.585.184	9.585.184	0	0	9.793.101	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	0	0	2.295.045	2.295.045	0	0	2.344.827	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,59%	8,79%	Hipotecaria	0	0	13.060.199	0	0	0	13.183.363	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,59%	8,79%	Hipotecaria	0	0	5.076.427	0	0	0	5.124.300	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,59%	8,79%	Hipotecaria	0	0	3.727.285	0	0	0	3.762.435	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,59%	8,79%	Hipotecaria	0	0	4.646.017	0	0	0	4.689.831	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,59%	8,79%	Hipotecaria	0	0	7.542.138	0	0	0	7.613.264	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,59%	8,79%	Hipotecaria	0	0	2.485.829	0	0	0	2.509.272	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	FDO DE INV. ACTIVIA DEUDA ESTRUCTURADA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	5.395.856	0	0	5.395.856	0	0	5.432.001	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	FDO DE INV. ACTIVIA DEUDA ESTRUCTURADA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	3.600.046	0	0	3.600.046	0	0	3.624.161	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	FDO DE INV. LARRAINVAL DEUDA PRIVADA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	2.247.398	0	0	2.247.398	0	0	2.262.452	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,76%	8,94%	Hipotecaria	1.036.647	0	0	1.036.647	0	0	1.040.851	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,29%	6,47%	Hipotecaria	0	0	1.166.792	1.166.792	0	0	1.188.694	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,90%	6,04%	Hipotecaria	0	0	491.357	491.357	0	0	499.405	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,09%	6,25%	Hipotecaria	0	0	496.963	496.963	0	0	505.480	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,22%	6,37%	Hipotecaria	0	0	388.337	388.337	0	0	397.549	
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,06%	5,21%	Hipotecaria	0	0	257.516	257.516	0	0	264.891	
Total Préstamos bancarios									66.645.561	145.352.737	465.619.340	677.617.638	0	0	691.307.327	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	321.768	321.768	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	536.280	536.280	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	664.987	664.987	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,42%	7,42%	Tasa de Interés	0	0	41.391	41.391	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,85%	7,85%	Tasa de Interés	0	0	55.499	55.499	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,18%	7,18%	Tasa de Interés	0	0	37.634	37.634	0	0	0	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,62%	7,62%	Tasa de Interés	0	0	56.373	56.373	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	315.828	315.828	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	425.229	425.229	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,42%	7,42%	Tasa de Interés	0	0	38.661	38.661	0	0	0	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,62%	7,62%	Tasa de Interés	0	0	47.255	47.255	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	103.791	103.791	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	433.479	433.479	0	0	0	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,62%	7,62%	Tasa de Interés	0	0	18.426	18.426	0	0	0	
Total Instrumentos derivados									0	0	3.096.601	3.096.601	0	0	0	
Totales									66.645.561	145.352.737	468.715.941	680.714.239	0	0	691.307.327	

Detalle al 31.12.2023															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	Pais entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS	
									Vencimiento hasta 1 mes MS	Vencimiento Más de 1 a 3 Meses MS	Total Corriente al 31.12.2023 MS	Vencimiento			Total no Corriente al 31.12.2023 MS
												1 a 5 Años MS	Más de 5 Años MS		
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	22.704.988	22.704.988	0	0	23.354.029
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	9.933.822	9.933.822	0	0	10.219.538
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	9.133.660	9.133.660	0	0	9.396.363
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	8.400.238	8.400.238	0	0	8.641.845
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	2.721.640	2.721.640	0	0	2.799.920
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	2.419.326	2.419.326	0	0	2.488.910
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	362.470	362.470	0	0	372.670
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,20%	12,20%	Hipotecaria	13.821.866	0	0	13.821.866	0	0	13.862.507
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	15.100.028	0	15.100.028	0	0	15.302.197
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	0	8.325.492	8.325.492	0	0	8.833.691
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	7.521.486	7.521.486	0	0	7.844.812
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	5.722.420	0	0	5.722.420	0	0	5.800.416
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	5.626.127	0	5.626.127	0	0	5.702.811
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	5.564.572	0	5.564.572	0	0	5.640.416
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,77%	7,94%	Hipotecaria	0	0	5.015.687	5.015.687	0	0	5.154.566
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,23%	8,23%	Hipotecaria	0	0	4.166.096	4.166.096	0	0	4.313.795
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.942.838	3.942.838	0	0	4.112.329
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.901.915	3.901.915	0	0	4.069.647
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,75%	6,74%	Hipotecaria	0	3.740.926	0	3.740.926	0	0	3.801.539
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,68%	6,68%	Hipotecaria	0	0	3.305.590	3.305.590	0	0	3.481.856
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	3.005.883	3.005.883	0	0	3.135.097
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	6,61%	Hipotecaria	0	0	2.580.548	2.580.548	0	0	2.706.467
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,40%	Hipotecaria	0	0	2.156.150	2.156.150	0	0	2.203.793
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	2.144.468	0	0	2.144.468	0	0	2.173.697
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	1.679.068	0	0	1.679.068	0	0	1.683.163
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,82%	7,99%	Hipotecaria	0	0	741.813	741.813	0	0	763.652
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	520.502	0	520.502	0	0	527.597
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	515.874	0	515.874	0	0	522.906
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,19%	10,36%	Hipotecaria	0	0	685.918	685.918	0	0	719.369
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	7.623.486	0	0	7.623.486	0	0	7.807.375
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	4.438.961	0	0	4.438.961	0	0	4.442.165
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	0	4.323.758	4.323.758	0	0	4.492.605
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,66%	7,86%	Hipotecaria	0	0	2.901.414	2.901.414	0	0	2.993.771
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.868.164	0	0	2.868.164	0	0	2.870.234
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.763.509	0	0	2.763.509	0	0	2.765.503
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,53%	8,53%	Hipotecaria	0	2.099.066	0	2.099.066	0	0	2.139.744
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALI-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,20%	Hipotecaria	1.890.549	0	0	1.890.549	0	0	1.891.913
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	0	0	9.489.905	9.489.905	0	0	9.685.009
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,03%	8,03%	Hipotecaria	0	0	8.965.687	8.965.687	0	0	9.150.013
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	27.490.760	0	27.490.760	0	0	28.060.906
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTTABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	14.863.215	14.863.215	0	0	15.369.258
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTTABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	0	0	11.969.460	11.969.460	0	0	12.376.980
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTTABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,09%	11,28%	Hipotecaria	0	0	7.188.160	7.188.160	0	0	7.432.893
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTTABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,27%	8,96%	Hipotecaria	5.342.591	0	0	5.342.591	0	0	5.365.237
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,87%	7,87%	Hipotecaria	0	0	2.216.171	2.216.171	0	0	2.236.397
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,00%	7,00%	Hipotecaria	0	1.437.283	0	1.437.283	0	0	1.453.120
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	0	1.431.714	1.431.714	0	0	1.480.391
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,83%	7,83%	Hipotecaria	0	0	1.326.607	1.326.607	0	0	1.371.711
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,52%	7,52%	Hipotecaria	0	1.200.724	0	1.200.724	0	0	1.203.490
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,30%	9,30%	Hipotecaria	879.483	0	0	879.483	0	0	883.411
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,31%	8,31%	Hipotecaria	0	0	570.609	570.609	0	0	587.418
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,30%	9,30%	Hipotecaria	513.498	0	0	513.498	0	0	515.971
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,00%	8,00%	Hipotecaria	0	165.482	0	165.482	0	0	166.623
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,45%	7,65%	Hipotecaria	0	1.545.983	0	1.545.983	0	0	1.557.790
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,10%	8,30%	Hipotecaria	0	0	1.525.181	1.525.181	0	0	1.593.376
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,24%	8,40%	Hipotecaria	0	0	744.028	744.028	0	0	768.347
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,25%	Hipotecaria	856.594	0	0	856.594	0	0	861.526
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,25%	Hipotecaria	856.594	0	0	856.594	0	0	861.526
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	761.331	0	761.331	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	595.744	595.744	0	0	614.100
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,31%	5,31%	Hipotecaria	592.627	0	0	592.627	0	0	593.578
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	538.381	538.381	0	0	554.969
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	538.381	538.381	0	0	554.969
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,26%	7,99%	Hipotecaria	0	0	371.650	371.650	0	0	382.591
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta										

Detalle al 31.12.2023																
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		Importe del valor nominal de la Obligación a pagar MS		
									Vencimiento hasta 1 mes MS	Más de 1 a 3 Meses MS	Más de 3 a 12 Meses MS	Total Corriente al 31.12.2023 MS	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2023 MS	
													1 a 5 Años MS			Más de 5 Años MS
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	502.352	0	502.352	0	0	512.771	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,93%	9,09%	Hipotecaria	905.154	0	0	905.154	0	0	909.329	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,93%	9,09%	Hipotecaria	905.154	0	0	905.154	0	0	909.329	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	843.345	843.345	0	0	0	861.976	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	828.459	828.459	0	0	0	846.761	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	778.222	778.222	0	0	0	795.415	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	769.670	769.670	0	0	0	786.674	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	766.026	766.026	0	0	0	782.949	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	707.733	0	707.733	0	0	719.717	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	707.733	0	707.733	0	0	719.717	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	619.376	0	619.376	0	0	629.864	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	547.716	0	547.716	0	0	556.990	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	393.937	0	393.937	0	0	400.608	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,89%	7,40%	Hipotecaria	0	379.944	379.944	0	0	0	388.386	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,77%	6,94%	Hipotecaria	0	213.042	0	213.042	0	0	216.595	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,74%	6,94%	Hipotecaria	0	187.118	0	187.118	0	0	190.291	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	6,88%	Hipotecaria	0	91.747	0	91.747	0	0	93.282	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	6,88%	Hipotecaria	0	71.710	0	71.710	0	0	72.882	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	9.885.536	0	0	9.885.536	0	0	9.935.402	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	4.897.712	0	0	4.897.712	0	0	4.922.417	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	4.236.648	0	0	4.236.648	0	0	4.258.019	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	1.016.981	0	0	1.016.981	0	0	1.023.111	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	526.057	0	0	526.057	0	0	532.278	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,94%	10,14%	Hipotecaria	0	347.911	347.911	0	0	0	357.795	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	8.091.557	8.091.557	0	0	0	8.259.472	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	0	4.457.599	4.457.599	0	0	0	4.552.225	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	960.636	960.636	0	0	0	983.944	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	7,97%	Hipotecaria	0	592.681	592.681	0	0	0	598.530	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	526.027	526.027	0	0	0	544.128	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,70%	10,90%	Hipotecaria	0	3.543.797	3.543.797	0	0	0	3.815.638	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,78%	10,97%	Hipotecaria	0	462.913	0	462.913	0	0	474.018	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	9.244.208	9.244.208	0	0	0	9.808.487	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	7.897.231	0	7.897.231	0	0	8.004.869	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	3.005.883	3.005.883	0	0	0	3.133.087	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	2.186.632	0	0	2.186.632	0	0	2.191.986	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,54%	8,71%	Hipotecaria	0	4.171.209	0	4.171.209	0	0	4.242.021	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,20%	8,37%	Hipotecaria	0	2.310.114	0	2.310.114	0	0	2.355.853	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	1.407.707	0	1.407.707	0	0	1.441.944	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	1.385.580	0	1.385.580	0	0	1.419.002	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,01%	9,98%	Hipotecaria	0	87.954	0	87.954	0	0	90.075	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,29%	10,23%	Hipotecaria	0	85.846	0	85.846	0	0	87.281	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,48%	11,69%	Hipotecaria	0	4.334.779	4.334.779	0	0	0	4.587.120	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,09%	8,29%	Hipotecaria	0	5.902.201	0	5.902.201	0	0	5.999.250	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	19.915.400	0	19.915.400	0	0	20.328.436	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	7.276.836	0	7.276.836	0	0	7.427.753	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	13.254.288	13.254.288	0	0	0	13.635.507	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	5.492.085	5.492.085	0	0	0	5.650.048	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	4.278.834	4.278.834	0	0	0	4.401.930	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	1.256.393	1.256.393	0	0	0	1.292.530	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	1.121.772	1.121.772	0	0	0	1.154.036	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	259.093	259.093	0	0	0	266.384	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	11.376.381	11.376.381	0	0	0	11.616.462	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	2.734.119	2.734.119	0	0	0	2.800.455	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	637.387	637.387	0	0	0	659.319	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	7,97%	Hipotecaria	0	584.362	584.362	0	0	0	598.251	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	2.753.591	2.753.591	0	0	0	2.966.673	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	1.123.837	1.123.837	0	0	0	1.210.803	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,42%	10,60%	Hipotecaria	0	870.019	870.019	0	0	0	913.399	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	17.573.128	17.573.128	0	0	0	18.328.546	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	5.000.118	0	0	5.000.118	0	0	5.012.426	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	4.513.298	4.513.298	0	0	0	4.652.329	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	4.050.550	4.050.550	0	0	0	4.224.671	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.192.157	0	2.192.157	0	0	2.222.035	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	1.323.508	0	1.323.508	0	0	1.341.547	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	953.330	953.330	0	0	0	994.311	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	527.847	0	527.847	0	0	536.042	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	6,31%	Hipotecaria	0	373.127	373.127	0	0	0	379.299	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	5.964.719	0	5.964.719	0	0	6.108.596	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,64%	8,63%	Hipotecaria	2.053.819	0	0	2.053.819	0	0	2.068.083	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,41%	8,63%	Hipotecaria	1.988.987	0	0	1.988.987	0	0	2.000.615	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	1.240.063	1.240.063	0	0	0	1.288.498	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,54%	8,71%	Hipotecaria	0	568.754	0	568.754	0	0	568.239	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,51%	8,71%	Hipotecaria	0	64.400	0	64.400	0	0	65.503	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	17.948.760	0	17.948.760	0	0	18.321.010	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile														

Detalle al 31.12.2023															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2023	Vencimiento			Total no Corriente al 31.12.2023
									hasta 1 mes MS	Más de 1 a 3 Meses MS		Más de 3 a 12 Meses MS	1 a 5 Años MS		
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	6.582.370	6.582.370	0	0	6.771.692
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.269.506	1.269.506	0	0	1.306.020
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.126.369	1.126.369	0	0	1.158.765
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	167.464	167.464	0	0	172.177
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	0	0	8.411.625	8.411.625	0	0	8.599.197
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	0	5.645.053	5.645.053	0	0	5.762.199
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,70%	9,70%	Hipotecaria	0	5.117.708	0	5.117.708	0	0	5.236.619
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,70%	9,70%	Hipotecaria	0	426.911	0	426.911	0	0	436.831
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,80%	7,99%	Hipotecaria	0	4.209.117	4.209.117	0	0	4.312.494	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,57%	6,76%	Hipotecaria	1.301.796	0	1.301.796	0	0	1.307.106	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,27%	7,44%	Hipotecaria	0	1.128.315	0	1.128.315	0	0	1.144.738
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	6,31%	Hipotecaria	0	5.519.351	5.519.351	0	0	5.609.953	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,02%	5,22%	Hipotecaria	5.136.285	0	5.136.285	0	0	5.148.813	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.854.501	2.854.501	0	0	2.893.407	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.844.819	2.844.819	0	0	2.883.594	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	1.896.650	1.896.650	0	0	1.978.250	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	437.119	437.119	0	0	443.077	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	11.755.080	11.755.080	0	0	12.006.083	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,78%	8,96%	Hipotecaria	9.518.200	0	9.518.200	0	0	9.556.562	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	9.672.819	9.672.819	0	0	10.002.146	
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,28%	11,28%	Hipotecaria	0	0	2.314.832	2.314.832	0	0	2.393.644
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,94%	11,14%	Hipotecaria	0	13.172.591	13.172.591	0	0	13.313.064	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,37%	10,57%	Hipotecaria	0	4.950.622	4.950.622	0	0	5.002.433	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,37%	10,57%	Hipotecaria	0	4.530.879	4.530.879	0	0	4.578.297	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,60%	10,80%	Hipotecaria	0	7.409.244	7.409.244	0	0	7.487.895	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCTURAD	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	7.503.035	0	7.503.035	0	0	7.557.570	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCTURAD	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	4.988.769	0	4.988.769	0	0	5.025.029	
94.840.000-6	SOCOVESA S.A	Chile	FDO DE INV. LARRAINVAL DEUDA PRIVADA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	3.124.953	0	3.124.953	0	0	3.147.696	
Total Préstamos bancarios									103.574.299	228.545.719	362.718.824	694.838.842	0	0	711.307.811

18.3 Pasivos por arrendamiento

a) Plazos de vencimiento, a continuación se detallan los montos según plazo de pago de los Pasivos por arrendamiento, corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023 (Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados intermedios).

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 30.06.2024 M\$
Menor a un año	2.448.676	351.229	2.097.447
Entre un año y cinco años	3.467.497	233.924	3.233.573
Total	5.916.173	585.153	5.331.020

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2023 M\$
Menor a un año	2.194.693	367.224	1.827.469
Entre un año y cinco años	3.817.147	299.972	3.517.175
Total	6.011.840	667.196	5.344.644

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

a.1) A continuación, se detallan las operaciones de factoring vigentes y sus condiciones al cierre de cada período.

Saldos al 30 de junio de 2024															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Vencimiento						Total Corriente al 30.06.2024 M\$
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	8,16%	8,16%	Pagare por Cobrar	0	0	1.407.256	1.407.256	02-07-2020	01-10-2024	Con Responsabilidad
Total Factoring									0	0	1.407.256	1.407.256			

Saldos al 31 de diciembre de 2023															
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	Moneda o unidad de reajuste	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente			Fecha de Ingreso	Fecha de vencimiento	Tipo de Responsabilidad	
									Vencimiento						Total Corriente al 31.12.2023 M\$
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	7,68%	7,68%	Pagare por Cobrar	0	0	1.362.967	1.362.967	02-07-2020	28-05-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	4.895.727	0	4.895.727	22-12-2023	21-03-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	5.518.037	0	5.518.037	22-12-2023	25-03-2024	Con Responsabilidad
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	Security Factoring	PESOS	Al Vencimiento	18,00%	18,00%	Escrituras	1.803.662	0	0	1.803.662	17-11-2023	16-01-2024	Con Responsabilidad
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	11,88%	11,88%	Escrituras	0	4.802.614	0	4.802.614	21-12-2023	20-03-2024	Con Responsabilidad
Total Factoring									1.803.662	15.216.378	1.362.967	18.383.007			

a.2) Para el período terminado al 30 de junio de 2024 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

b.1) El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante el periodo terminado al 30 de junio de 2024 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Desarrollo Inmobiliario			
Para el período 2024		Para el año 2023	
M\$	UF	M\$	UF
17.365.078	0,00	81.815.702	0

b.2) Para el periodo terminado al 30 de junio de 2024 (No auditado) y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, no se realizaron operaciones de confirming.

18.5 Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2024 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 30.06.2024 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos bancarios	694.838.842	45.121.028	(69.022.859)	(22.687.897)	0	7.609.923	21.758.601	0	0	677.617.638
Factoring	18.383.007	17.365.078	(34.851.677)	(363.044)	0	45.962	815.871	0	12.059	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	0	0	(1.496.013)	119.565	228.889	864.325	269.610	5.331.020
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	3.096.601	3.096.601
Total	718.566.493	62.486.106	(103.874.536)	(23.050.941)	(1.496.013)	7.775.450	22.803.361	864.325	3.378.270	687.452.515

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2023 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 31.12.2023 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos bancarios	583.794.656	216.783.864	(115.817.989)	(60.822.417)	0	13.891.588	57.009.140	0	0	694.838.842
Factoring	15.888.108	81.815.702	(79.092.274)	(2.863.522)	0	89.357	2.524.344	0	21.292	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento	4.475.119	0	0	0	(3.871.782)	166.626	332.186	3.508.405	734.090	5.344.644
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	604.157.883	298.599.566	(194.910.263)	(63.685.939)	(3.871.782)	14.147.571	59.865.670	3.508.405	755.382	718.566.493

Cuadro de movimiento de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	Saldo inicial al 01.01.2023 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 30.06.2023 M\$
		Obtención de préstamos	Pagos de préstamos	Pagos de intereses	Pago cuotas pasivos por arrendamiento	Diferencia de cambio y unidad de reajuste	Interés devengado	Arrendamientos financieros nuevos y bajas	Otros movimientos que no representan flujo	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Préstamos bancarios	583.794.656	126.445.504	(68.353.574)	(30.169.811)	0	4.247.684	29.848.054	0	323.630	646.136.143
Factoring	15.888.108	48.942.168	(47.427.433)	(1.962.895)	0	62.579	1.404.939	0	28.870	16.936.336
Pasivos por Arrendamiento	4.475.119	0	0	0	(1.855.805)	107.093	167.803	387.239	314.627	3.596.076
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	1.180.373	1.180.373
Total	604.157.883	175.387.672	(115.781.007)	(32.132.706)	(1.855.805)	4.417.356	31.420.796	387.239	1.847.500	667.848.928

18.6 Información adicional

Al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad y sus Filiales mantienen covenants de cumplimiento establecidos en los contratos de obligaciones financieras (ver nota 27.1d a los estados financieros consolidados intermedios).

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

19.1 El detalle de este rubro al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	62.996.225	67.600.753
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	19.579.062	16.463.325
Otras cuentas por pagar (b)	11.659.502	11.283.927
Proveedores (19.2) (19.3)	9.506.042	8.015.343
Retenciones (c)	6.335.060	7.001.862
Retenciones a subcontratistas	5.579.932	5.455.343
Documentos por pagar	1.003.427	279.225
Obligaciones por compras de terrenos	148.717	145.620
Dividendos por pagar	22.604	23.851
Total	116.830.571	116.269.249

- Corresponde a la provisión de los montos pendientes por gastar al cierre de los proyectos a la fecha de la recepción final (Cierre de obra en ejecución y traspaso a Viviendas terminadas).
- Corresponde a obligaciones provisionadas al cierre de los estados financieros, tales como, provisión de contribuciones, provisión de participaciones variables de ejecutivos y directores, provisión de vacaciones, obligaciones por propiedades recibidas en parte de pago y otras cuentas por pagar menores que representan un 11,53% del total del rubro "Otras Cuentas por Pagar" al 30 de junio de 2024 (15,69% al 31 de diciembre de 2023). Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.
- Corresponde a obligaciones por descuentos previsionales, impuestos retenidos (IVA, IVA retenido a terceros, impuesto único a los trabajadores y retenciones de honorarios) y obligaciones con el personal.

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar", según plazos de vencimientos al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.06.2024				31.12.2023			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	3.624.011	3.179.564	936.766	7.740.341	3.816.638	1.949.929	952.375	6.718.942
31 a 60 Días	301.701	150.746	102.632	555.079	390.643	188.989	48.084	627.716
Total M\$	3.925.712	3.330.310	1.039.398	8.295.420	4.207.281	2.138.918	1.000.459	7.346.658

19.3 El detalle de la morosidad del ítem "Proveedores" del rubro "Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar" al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.06.2024				31.12.2023			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	470.898	155.529	66.901	693.328	180.119	15.514	53.490	249.123
31 a 60 Días	58.871	31.083	2.737	92.691	47.788	269	5.893	53.950
61 a 90 Días	5.094	2.917	2.742	10.753	3.403	3.874	8.563	15.840
91 a 120 Días	4.425	889	4.250	9.564	1.387	2.371	3.840	7.598
121 a 365 Días	18.607	20.877	28.187	67.671	17.747	4.679	20.112	42.538
366 y más	171.220	44.996	120.399	336.615	162.556	41.409	95.671	299.636
Total M\$	729.115	256.291	225.216	1.210.622	413.000	68.116	187.569	668.685

El saldo de proveedores vencidos representa un 12,74% del total de proveedores al 30 de junio de 2024 (8,34% al 31 de diciembre de 2023), que corresponden a situaciones no resueltas con los proveedores.

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	12.328.319	6.077.223
Total	12.328.319	6.077.223

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Provisiones	30.06.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	6.087.713	4.412.562	4.745.354	3.987.895
Provisión déficit asociadas (1)	0	2.581.068	0	1.447.842
Total	6.087.713	6.993.630	4.745.354	5.435.737

(1) Ver nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios.

Información adicional

- Provisión garantía post-venta: Corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Adicionalmente incluye la garantía por eventuales desperfectos estipulada contractualmente en la construcción de obras de infraestructura.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.06.2024			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	4.745.354	3.987.895	1.447.842	5.435.737
Incremento (decremento) en provisiones existentes	1.342.359	424.667	1.133.226	1.557.893
Total	6.087.713	4.412.562	2.581.068	6.993.630

Clase de provisiones	31.12.2023			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	4.352.190	3.474.419	3.132	3.477.551
Incremento (decremento) en provisiones existentes	393.164	513.476	1.444.710	1.958.186
Total	4.745.354	3.987.895	1.447.842	5.435.737

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.06.2023 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de junio de 2024 (No auditado), al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023 (No auditado), el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Para el período terminado al 30 de junio de 2024 (No auditado) no se efectuaron pagos de dividendos.

Efecto en patrimonio neto	30.06.2023 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2022	(1.916.744)
Dividendo efectivamente pagado en 2023	1.916.744
Efecto en patrimonio neto	0

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.06.2023 M\$
Primas de emisión			
Sobrepeso ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas			
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	561.074	443.204	286.982
Otras reservas varias			
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765	577.765
Total otras reservas	1.138.839	1.020.969	864.747

Información adicional

- a) Sobrepeso en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- b) Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos Estados Financieros Consolidados.
- c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M\$ (5.838.991).

- d) Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M\$ 3.005.976; y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M\$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía.

El objetivo de la Sociedad y sus Filiales, en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas.

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en su área de negocio Desarrollo Inmobiliario.

La empresa tiene como objetivo mantener un leverage adecuado, buscando con ello no asumir riesgos por sobre lo que se estima prudente. Este leverage es considerado a nivel consolidado.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Ventas de inmuebles	149.630.434	88.077.767
Casas	36.145.644	29.432.449
Departamentos	104.150.974	58.594.519
Oficinas y/o locales comerciales	9.333.816	50.799
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.087.612	4.098.987
Casas	285.455	0
Departamentos	6.802.157	4.098.987
Venta de terrenos	1.968.433	0
Otras ventas y servicios	2.218.944	3.170.817
Ventas y servicios varios	465.524	531.138
Ventas Agrícola	666.946	1.560.725
Venta de servicios (SELAR)	720.754	723.435
Ingresos por arriendos	365.720	355.519
Total	160.905.423	95.347.571

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Reverso provisiones	12.754	119.310
Utilidad en venta de activos	18.871	66.252
Otros ingresos	12.451	15.893
Total	44.076	201.455

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Remuneraciones de administración	11.212.644	10.465.242
Contribuciones	3.546.667	3.033.271
Gastos generales	3.511.496	3.575.568
Gastos de comercialización	2.216.058	2.255.697
Gastos de mantención stock	1.943.392	1.172.797
Honorarios de administración	1.005.548	1.214.493
Depreciaciones	615.322	1.024.419
Amortización intangibles	127.698	127.698
Total	24.178.825	22.869.185

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
En costo de explotación	399.370	429.159
En gastos de administración	116.564	139.321
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	42.803	42.803
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	498.758	885.098
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	571.074	513.838
Total	1.628.569	2.010.219

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Multas e intereses	100.600	78.796
Pérdida de activos incobrables	17.690	11.939
Otros gastos fuera de explotación	17.144	16.580
Pérdida en venta de activo fijo	394	1.835
Total	135.828	109.150

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	561.838	484.009
Reajustes e intereses activos financieros	191.219	1.886.094
Reajustes e intereses otros activos	18.963	7.665
Total	772.020	2.377.768

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	29.294.414	23.854.934
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	947.182	1.500.668
Otros gastos bancarios (a)	651.891	1.027.025
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	116.902	125.515
Intereses pasivos por arrendamiento	80.081	41.241
Total	31.090.470	26.549.383

- a. Corresponde a los costos asociados a mantención de cuentas corrientes, impuestos y gastos de constitución de garantías de préstamos, cuentas vistas y otros costos menores.

23.6 Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera

Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Activos	0	70
Pasivos	22	(61)
Total	22	9

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Reajustes de otros activos	10.849.509	4.625.068
Reajustes de impuestos	1.038.219	1.333.707
Reajustes de otros pasivos	(9.416.042)	(4.347.882)
Total	2.471.686	1.610.893

24. COMPOSICIÓN Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, urbanizaciones y en menor medida a bienes inmuebles. Los bienes inmuebles se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. El Grupo de Empresas Socovesa realiza tasaciones de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable.

A juicio de la administración el rango de precios dentro del cual se encuentra el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición más las urbanizaciones, que en su conjunto generan valor agregado y/o plusvalía. Por lo anterior, se estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es superior a su costo.

Al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 diciembre de 2023, existen propiedades de inversión (terrenos) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios). No existen otras restricciones sobre las propiedades de inversión.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Terrenos	163.627.823	174.107.591
Urbanizaciones	41.929.285	39.236.346
Bienes inmuebles	2.604.188	2.646.991
Propiedades de inversión, saldo Final	208.161.296	215.990.928

Movimientos de las propiedades de inversión	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo Inicial	215.990.928	192.863.948
Adiciones, Propiedades de Inversión	10.608	11.952.562
Transferencias de (a) Inventarios	(7.569.224)	14.744.397
Ventas de Propiedades de Inversión	(228.213)	(3.484.374)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(42.803)	(85.605)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	(7.829.632)	23.126.980
Propiedades de inversión, Saldo Final	208.161.296	215.990.928

(1) Corresponde a la depreciación de bienes inmuebles clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	353.022	355.519
Depreciación de Propiedades de Inversión	(42.803)	(42.803)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	310.219	312.716

A continuación se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado operacional por la venta de propiedades de inversión.

Propiedades de Inversión vendidas	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Precio de ventas	1.968.433	0
Costo de propiedades de inversión	(228.213)	0
Otros costos	(38.776)	0
Resultado de la venta	1.701.444	0

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Comuna	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
LA FLORIDA	34.092.196	43.718.962
LAMPA	14.835.135	13.348.917
SANTIAGO	14.612.142	9.685.387
SAN BERNARDO	13.283.117	13.142.228
PUERTO MONTT	13.173.052	13.408.262
RENCA	12.680.606	12.686.572
COLINA	12.338.168	12.438.706
LAS CONDES	11.069.362	11.069.362
CONCEPCIÓN	9.497.154	9.497.154
BUIN	7.736.557	7.736.557
VITACURA	7.166.721	7.166.721
ÑUÑO A	7.161.326	7.161.326
MACUL	6.219.720	4.256.993
TEMUCO	5.376.027	6.973.270
INDEPENDENCIA	5.074.502	5.074.502
MAIPU	4.429.559	4.429.559
CHILLAN	4.413.124	4.413.124
RANCAGUA	3.757.512	3.757.512
TALCAHUANO	3.140.305	3.140.305
ANTOFAGASTA	2.719.304	3.052.063
PUNTA ARENAS	2.401.413	2.401.413
VALDIVIA	2.304.763	2.493.142
LOS ANGELES	2.238.203	1.840.629
HUECHURABA	2.122.062	2.122.062
MACHALI	1.660.287	1.462.023
LO BARNECHEA	1.116.201	0
OSORNO	775.339	775.339
TALCA	757.197	812.651
PROVIDENCIA	628.546	6.544.491
GRANEROS	438.364	438.364
PUCÓN	295.205	295.205
LA UNION	265.551	265.551
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
Total	208.161.296	215.990.928

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.360)	(86)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	3.892.716	(761.248)	2.595.274	(507.524)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	2.228.080	1.673.016	1.114.040	836.508
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.757.717	134.700	2.252.347	44.896
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(143.752)	(1.640)	(144)	(2)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	74.667	1.256	37.334	628
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	27.289	251	8.187	75
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	255.353	1.768	25.535	177
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	56.966.181	(9.243.465)	570	(92)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	3.180.838	(951.386)	3	(1)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	73.388.406	(2.004.993)	1.365	(37)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.993.551	326.316	748	82
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	17.719.566	420.011	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	35.246.432	(1.798.379)	19	(1)
Total				6.035.253	374.709

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.274)	(147)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.653.963	(1.097.191)	3.102.797	(731.497)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	555.062	(572.016)	277.531	(286.008)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	6.623.017	402.424	2.207.452	134.128
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(142.111)	(2.151)	(142)	(2)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	72.597	2.718	36.299	1.359
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	26.881	525	8.064	158
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	246.367	24.058	24.637	2.406
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	66.091.777	(13.067.090)	661	(131)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	4.120.265	303.413	4	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	75.393.399	1.262.640	1.402	23
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.382.931	947.680	596	237
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	17.299.557	252.326	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	37.044.812	(7.539.519)	20	(4)
Total				5.659.296	(879.331)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.208)	(81)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.238.285	(512.869)	3.492.365	(341.930)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	932.078	(195.000)	466.039	(97.500)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	5.633.275	(587.318)	1.877.571	(195.753)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(134.025)	5.935	(134)	6
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	72.104	1.410	36.052	705
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	26.772	258	8.032	77
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	238.486	8.960	23.849	896
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	71.633.574	(7.369.071)	716	(74)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	4.349.152	520.340	4	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	73.593.995	(915.556)	1.369	(17)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.173.194	453.639	543	113
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.676.442	(370.789)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	41.742.350	(2.841.981)	22	(2)
Total				5.906.403	(633.478)

1) Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios.

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de su negocio en el área Desarrollo Inmobiliario, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 diciembre de 2023, la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.733.897	6.321.508
Otros activos financieros, corrientes	1.000.491	1.627.818
Otros activos no financieros, corrientes	2.890.762	1.129.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	106.014.065	100.947.644
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.491	0
Inventarios, corrientes	445.698.814	472.242.859
Activos biológicos, corrientes	52.437	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	32.126.408	44.278.225
Total de Activos corrientes	592.529.365	627.181.322
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	2.062.307	2.033.207
Derechos por cobrar, no corrientes	9.593.867	5.103.440
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	18.795.446	16.234.009
Inventarios, no corrientes	173.906.691	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.602.813	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	77.891.220	77.209.662
Plusvalía	11.253.101	11.253.101
Propiedades, plantas y equipos	13.914.370	14.528.102
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	14.041.588	13.776.225
Propiedades de inversión	208.161.296	215.990.928
Activos por impuestos diferidos	77.511.128	73.125.294
Total de Activos no corrientes	608.733.827	607.999.756
Total de activos	1.201.263.192	1.235.181.078
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	684.218.942	715.049.318
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	116.830.571	116.269.249
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.815.442	4.478.021
Otras provisiones, corrientes	6.087.713	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	478.768	172.202
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	0	0
Otros pasivos no financieros, corrientes	6.523.770	5.338.707
Total de Pasivos Corrientes	818.955.206	846.052.851
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	3.233.573	3.517.175
Otras cuentas por pagar, no corrientes	12.328.319	6.077.223
Otras provisiones, no corrientes	6.993.630	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	9.447.597	9.302.315
Total de Pasivos no corrientes	32.003.119	24.332.450
Total de pasivos	850.958.325	870.385.301
Patrimonio		
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096
Canancias (pérdidas) acumuladas	165.845.082	180.829.819
Otras reservas	1.138.839	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	344.269.614	359.136.481
Participaciones no controladoras	6.035.253	5.659.296
Patrimonio total	350.304.867	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos	1.201.263.192	1.235.181.078

Al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	160.905.423	95.347.571
Costos de ventas	(126.072.087)	(71.064.058)
Ganancia bruta	34.833.336	24.283.513
Otros ingresos	44.076	201.455
Gastos de administración	(24.178.825)	(22.869.185)
Otros gastos, por función	(135.828)	(109.150)
Ingresos financieros	772.020	2.377.768
Costos financieros	(31.090.470)	(26.549.383)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.186.316)	(1.728.419)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	22	9
Resultados por unidades de reajuste	2.471.686	1.610.893
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(18.470.299)	(22.782.499)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	3.860.271	6.816.842
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas	(14.610.028)	(15.965.657)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		
Ganancia (Pérdida)	(14.610.028)	(15.965.657)
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(14.984.737)	(15.332.179)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	374.709	(633.478)
Ganancia (pérdida)	(14.610.028)	(15.965.657)

a) Al 30 de junio de 2024 y 2023 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por la unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Ventas de inmuebles	149.630.434	88.077.767
Casas	36.145.644	29.432.449
Departamentos	104.150.974	58.594.519
Oficinas y/o locales comerciales	9.333.816	50.799
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.087.612	4.098.987
Casas	285.455	0
Departamentos	6.802.157	4.098.987
Venta de terrenos	1.968.433	0
Otras ventas y servicios	2.218.944	3.170.817
Ventas y servicios varios	465.524	531.138
Ventas Agrícola	666.946	1.560.725
Venta de servicios (SELAR)	720.754	723.435
Ingresos por arriendos	365.720	355.519
Total	160.905.423	95.347.571

Al 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados) la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo	Desarrollo Inmobiliario	
	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Estado de Flujo de Efectivo Directo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	175.913.820	128.062.549
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(64.892.692)	(108.455.974)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(38.655.395)	(50.349.866)
Otros pagos por actividades de operación	(8.813.010)	(5.486.021)
Dividendos pagados	0	(1.916.837)
Dividendos recibidos	7.575	450
Intereses pagados	(28.585.377)	(37.140.655)
Intereses recibidos	76.837	1.758.649
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	8.040.349	12.619.232
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	43.092.107	(60.908.473)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	23.480	94.663
Compras de propiedades, plantas y equipos	(39.965)	(227.298)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(16.485)	(132.635)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	62.486.106	175.387.672
Total importes procedentes de préstamos	62.486.106	175.387.672
Préstamos de entidades relacionadas	310.810	214.690
Pagos de préstamos	(103.874.536)	(115.781.007)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.496.013)	(1.855.805)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.089.600)	(1.756.798)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(44.663.233)	56.208.752
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.587.611)	(4.832.356)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.587.611)	(4.832.356)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6.321.508	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	4.733.897	22.340.389

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de junio de 2024.

Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas laborales y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios Civiles al 30 de junio de 2024.

a.2.1 Hospital Cañete.

Nuestra filial Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A. es parte demandante contra el Servicio de Salud de Arauco en causa seguida ante el Juzgado de Letras de Lebu desde septiembre de 2014.

Con fecha 13 de julio de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual rechazó completamente la demanda de nuestra filial, razón por la cual dentro de los plazos legales se interpusieron recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Concepción.

Con fecha 27 de enero de 2020 se produjo la vista de la causa y con fecha 18 de febrero de 2020 la Corte de Apelaciones de Concepción revirtió el fallo de primera instancia, condenando al Servicio de Salud de Arauco al pago de **M\$2.475.000.-**

El fallo quedó ejecutoriado con fecha 31 de marzo de 2021, fecha a partir de la cual comienza a devengar reajustes. Actualmente se encuentra tramitando el Cúmplase ante el tribunal de primera instancia, habiéndose desechado las oposiciones interpuestas por el Servicio de Salud de Arauco (SSA) al cumplimiento del fallo durante el mes de marzo de 2022. En virtud de lo anterior, la Administración estima que se cumplen los requisitos jurídicos para considerar el monto obtenido como un ingreso reflejado en una cuenta por cobrar afirmé.

Como parte del mismo conflicto, con fecha 10 de enero de 2022 nuestra filial fue notificada de una demanda ordinaria de cobro de pesos por supuestas multas incurridas en la ejecución de la obra. La demanda es por una cuantía de UF800.000.- El 14 de septiembre de 2022 esta causa fue fallada favorablemente a favor de nuestra filial, desechándose en todas sus partes las pretensiones del SSA. El fallo fue apelado por la contraparte, habiendo sido desechada la apelación. Ello dio lugar a la interposición de recursos de casación en la forma y fondo, los cuales fueron declarados inadmisibles por la Extma. Corte Suprema.

En virtud de todo lo anterior, la causa ha terminado en términos favorables para los intereses de nuestra filial. Los fondos fueron percibidos en fecha posterior al cierre de los presentes estados financieros.

a.2.2 Mirador del Valle I y II, La Serena.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las viviendas construidas en el proyecto Mirador del Valle. La demanda se encontraba en etapa de prueba. Sin embargo, la contraparte abandonó la tramitación lo cual motivó que nuestra parte promoviera un incidente de abandono que en definitiva fue concedido, razón por la cual la causa se declaró abandonada.

Con posterioridad al fallo indicado, nuestra filial fue notificada de una nueva demanda de idénticas características que la abandonada. Esta nueva causa se encuentra en etapa de prueba, la que ha tomado más tiempo del usual para causas similares. En razón de ello, hemos revisado nuestras estimaciones previas y por ello el fallo de primera instancia se postergará para el segundo semestre de 2024.

a.2.3 Casa Proyecto Lautaro, Maipú.

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago ha sido demandada por situaciones de postventa en una de las viviendas construidas en el proyecto Lautaro. La demanda fue desechada en primera instancia mediante fallo de fecha 28 de febrero de 2020, el cual fue objeto de la interposición de recurso de apelación, actualmente en relación en la Corte de Apelaciones de Santiago. Nuestra estimación era contar con fallo de segunda instancia al 30 de septiembre de 2023. Sin embargo, ello no ha ocurrido. Nueva estimación, segundo semestre 2024.

a.2.4 Postventa Sócrates Aedo Monsalve Proyecto Condominio Torobayo

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por supuestos daños en la vivienda de cliente del Proyecto Condominio Torobayo de la comuna de Valdivia.

La demanda se encuentra en etapa probatoria, reestimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.5 Postventa Condominio Mirador II (Giacomozzi)

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Condominio Mirador II en la ciudad de Puerto Montt.

Con fecha 29 de marzo de 2022 se contestó demanda en audiencia de contestación y conciliación (juicio sumario). Con fecha 04 de diciembre de 2023 se recibió la causa a prueba todavía pendiente la rendición de la prueba testimonial. Se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.6 Postventa Condominio Mirador I (Zúñiga)

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Condominio Mirador I en la ciudad de Puerto

Montt.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se contestó demanda en audiencia de contestación y conciliación (juicio sumario). Con fecha 24 de abril de 2024 se recibió la causa a prueba. Se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.7 Postventa Condominio Jardines de Antilhue

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de clientes por supuestos daños en sus viviendas en el Proyecto Jardines de Antilhue en la ciudad de Concepción.

Con fecha 11 de julio 2023, el tribunal acogió la excepción de incompetencia del tribunal en favor de nuestras pretensiones; sentencia que fue objeto de apelación por parte de la contraparte, recurso que se estima quedará resuelto durante el segundo semestre de 2024.

a.2.8 Indemnización de perjuicios urbanizaciones Proyecto La Paloma – Puerto Montt

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un grupo de vecinos colindantes a la piscina de regulación de aguas lluvias del proyecto La Paloma en Puerto Montt, quienes solicitan indemnización de perjuicios por inundaciones en el sector.

Con fecha 21 de febrero de 2023 se contestó demanda en juicio ordinario y con fecha 13 de noviembre de 2023 se recibió la causa a prueba. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.9 Indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual Proyecto Santa María de Labranza

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un vecino quien alega el incumplimiento de un acuerdo de servidumbre, el que le permitiría acceso a la urbanización del proyecto.

Con fecha 04 de mayo de 2024 se contestó demanda en juicio ordinario. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2025.

a.2.10 Postventa Proyecto Colon 4947 – Zúñiga Rivas

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por un cliente del proyecto Colon 4947 por problemas de postventa en su departamento, alegando perjuicios por daño emergente y daño moral. La acción se encuentra actualmente en estado probatorio, a la espera de informes periciales, reestimándose que se contará con fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.11 Resolución de Contrato e Indemnización de Perjuicios - Paola Vivallos

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de un subcontrato de ejecución de obra material. La contraparte solicita la resolución del contrato más indemnización de perjuicios.

La causa se encuentra en etapa de discusión y se estima que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2025.

a.2.12 Otras Causas.

Socovesa S.A. y filiales son parte en otras demandas civiles de menor cuantía, relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ellas no tendrán un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.3. Juicios Arbitrales al 30 de junio de 2024.

a.3.1 Incumplimiento Promesa Proyecto Los Bravos - Ochoa

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. es parte demandada en causa arbitral intentada por cliente que considera se incumplió la promesa de compraventa que había suscrito respecto de una casa habitación en el proyecto Los Bravos. La cuantía estimada de la demanda asciende a UF.2.750.- La causa se encuentra con fallo arbitral desfavorable para la filial por la suma indicada, con recurso de apelación en trámite, reestimándose que se contará con sentencia de segunda instancia durante el segundo semestre de 2024, debido al retraso en la vista de causas en la Corte de Apelaciones de Santiago.

a.4. Contingencias Tributarias al 30 de junio de 2024.

a.4.1 Gastos Rechazados 2013 - Inmobiliaria Los Cóndores S.A.

Nuestra filial Inmobiliaria Los Cóndores S.A. ha sido citada por el SII para acreditar la procedencia de ciertos gastos incurridos por la empresa durante el ejercicio 2013, la liquidación reclamada es por un monto de M\$ 920.863. Al tratarse de gastos oportunamente aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas de la filial, la Administración ha decidido defender su procedencia ante las instancias administrativas y judiciales pertinentes.

Habida cuenta de los efectos de la pandemia Covid-19, hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.5. Gestiones Administrativas.

No existen causas de esta naturaleza actualmente en trámite.

a.6 Conclusión.

El impacto final de estas contingencias en la situación financiera de la compañía depende de la

resolución de cada uno de estos eventos.

b. Comfort Letter y Garantías emitidas por Socovesa S.A.

Con fecha 15 de noviembre de 2023 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Comfort Letter por un monto de UF 600.000 donde compromete a mantener la propiedad de Pilares S.A. y a proporcionar los recursos necesarios en caso de que esta empresa no contase con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

Con fecha 4 de enero de 2024 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Comfort Letter por un monto de UF 474.900 donde compromete a mantener la propiedad de Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A. y a proporcionar los recursos necesarios en caso de que esta empresa no contase con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

c. Compromisos

Al 30 de junio de 2024, no existen saldos por pagar por las promesas de compra de opciones por terreno de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (ver nota 3.2 y 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

d. Covenants Crédito Sindicado Banco Estado - BCI

Con fecha 26 de septiembre de 2023 se firmó un contrato de crédito por UF 1.000.000 entre Socovesa S.A. y Banco Estado con Banco BCI.

Con motivo de este crédito Socovesa S.A. contrajo una serie de obligaciones de Hacer y No Hacer, que consideran aspectos como su existencia legal, el cumplimiento de normas legales y obligaciones, la mantención de activos, el registro contable bajo IFRS, etc., siendo las obligaciones más importantes:

1.- Entrega de información:

Estados Financieros

- i. Entregar dentro de los 90 primeros días de año calendario, los estados financieros consolidados anuales y auditados y sus memorias anuales.
- ii. Entregar dentro de los 75 días siguientes al termino de cada semestre calendario los estados financieros consolidados semestrales auditados.

En cada caso en los mismos formatos en que dicha información es entregada a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según normativa vigente con sus respectivas notas, y preparados conforme a IFRS.

- iii. Un análisis razonado de los estados financieros precedentes.

2.- Indicadores Financieros

Cumplir y mantener al 31 de diciembre de cada año calendario, los siguientes indicadores financieros, calculados en base a los estados financieros consolidados anuales auditados.

a.- Patrimonio Total mínimo: Diez millones de Unidades de Fomento, según la cuenta del mismo nombre en el balance consolidado;

b.- Nivel de Endeudamiento o Leverage: menor o igual a 2,3 veces;

c.- Cobertura de Gastos Financieros en resultado igual o superior a 1,2 veces.

En caso de incumplirse alguno de los indicadores financieros del punto “b o c” precedentes, dicha situación podrá ser calculada y subsanada al término del trimestre inmediatamente siguiente, considerándose para este efecto los estados financieros consolidados trimestrales al 31 de marzo siguiente, incluyendo en dicho calculo la información financiera de los últimos doce meses móviles terminados en dicha fecha.

Sin perjuicio de lo anterior, la cobertura de gastos financieros indicada en la letra “c” precedente se medirá por primera vez con los estados financieros consolidados auditados al 30 de junio de 2024.

Al cierre de diciembre de 2023 los indicadores fueron los siguientes:

		31.12.2023	Covenants
Patrimonio Total	Patrimonio Total	UF 9.915.796	UF 10.000.000
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,39	menor o igual a 2,3 veces

Respecto al “Patrimonio Total” este covenant fue incumplido; sin embargo, con fecha 20 de marzo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, exclusivamente para los estados financieros a diciembre 2023.

Respecto del “Leverage Total”, si bien también fue incumplido, según indica el contrato esta situación puede ser subsanada en el trimestre siguiente, es decir, con los estados financieros a marzo de 2024.

Al cierre de marzo de 2024, el indicador en cuestión fue el siguiente:

		31.03.2024	Covenants
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,41	menor o igual a 2,3 veces

En consecuencia, el covenant vinculado al “Leverage Total” a marzo de 2024 fue incumplido; sin embargo con fecha 22 de mayo de 2024 y 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI respectivamente, emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, aplicable a los estados financieros a marzo de 2024.

Al cierre de junio de 2024, el indicador cobertura de gastos financiero en resultado fue el siguiente:

		30.06.2024	Covenants
Cobertura de Gastos Financieros en resultado	Ebitda / Costo financiero	0,77	igual o superior a 1,2 veces

En consecuencia, el covenant vinculado al “Cobertura de Gastos Financieros en resultado” Total” a junio de 2024 fue incumplido; sin embargo con fecha 22 de mayo de 2024 y 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI respectivamente, emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, aplicable a los estados financieros a junio de 2024.

3.- Propiedad en Garantes

Mantener su actual participación accionaria directa en sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. (99,9990%), Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (99,9981%), Almagro S.A. (99,9999%), Inmobiliaria Pilares S.A. (99,9999%) y la participación directa e indirecta en Inmobiliaria Arcilla Roja S.A. (100%).

4.- Dividendos

Realizar las gestiones y proposiciones que estén al alcance de la Administración del Deudor para que anualmente se proponga a la junta de accionistas una distribución anual de dividendos que no supere el mínimo legal establecido en el artículo 79 de la ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, esto es, por sobre el treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio anual.

5.- Modificaciones importantes de los estatutos

En el marco de lo que la legislación vigente permite al Directorio y a la Gerencia General del Deudor:

a no proponer a sus accionistas modificaciones importantes a sus estatutos sociales, esto es, modificar su objeto social, su forma de administración, disminuir su capital social o el plazo de duración de la sociedad, transformarse u otra modificación que pueda causar un Efecto Importante Adverso.

b no proponer a sus accionistas fusionarse, dividirse, disolverse, liquidarse o transformarse, o segregar o escindir sus activos para constituir una nueva sociedad o para aportarlos a una sociedad preexistente; y no permitir que sus filiales realicen cualquiera de los actos antes indicados.

6.- Avales

La operación además considera el otorgamiento de avales y codeudas solidarias de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Sur S.A., Almagro S.A., Inmobiliaria Pilares S.A. e Inmobiliaria Arcilla Roja S.A.

27.2 Sanciones administrativas

Para el período terminado al 30 de junio de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas.

28. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 30 de junio de 2024 (No auditado), existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	109.834
Total	109.834

(b) Garantías a favor de terceros

Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.06.2024 M\$
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	219.907
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCÁNTARA	269.203
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA	525.192
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PEDRO DE VALDIVIA 3378	1.792.805
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509	8.633.262
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.577.459
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE BRASIL	20.544.052
BCI - ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.321.140
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.498.466
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	12.496.648
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE	20.230.821
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	969.317
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO (FUTURA ETAPA)	2.756.929
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.064.912
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALDERETE/COOK II	10.901.831
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI	43.354.542
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	1.354.203
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ISABEL LA CATOLICA	5.238.526
RENTA NACIONAL	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	2.236.113
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON-BILBAO	6.417.199
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA	41.479.417
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	590.517
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.150.651
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	25.578.761
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V	17.374.202
ALZA GROUP	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VICTOR RAE 5533	1.757.090
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA - MIGUEL LEÓN PRADO	4.541.412
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL IDOORO YAÑEZ	6.370.047
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAO ERRAZURIZ	8.905.845
CHILE	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUÁSCAR 1300	9.674.458
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANKLIN	2.834.471
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.842.787
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	602.390
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	14.743.386
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.928.596
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS	15.713.151
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PAJARITOS	4.102.848
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	20.146.706
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTJO	32.908.815
ALZA GROUP	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS COIHUES V	619.175
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOCAL COMERCIAL	4.550
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS IX	5.047.969
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS X	5.648.623
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BOLDOS	16.100.447
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	45.575.520
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.922.750
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	21.145.593
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.235.989
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO F	950.568
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.694.135
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3	2.818.133
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I	6.118.790
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.690.880
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.185.751
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E1	10.847.192
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E2	11.906.095
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	17.896.502
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.454.340
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RODRIGUEZ VELASCO	22.278.236
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZANARTU	10.067.493
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN	25.093.237

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable
				Tipo	30.06.2024
					M\$
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.254.700
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	10.497.653
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.181.396
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V	17.619.683
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio PORTAL DE MACHALI V	6.074.244
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	14.381.917
ITAU - CORFPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	19.104.239
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.359.927
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio TIERRA NOBLE IV	17.665
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HACIENDA LOS BATROS II	266.290
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	676.116
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCIA REYES	1.552.730
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	23.141.994
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	494.039
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL IV	2.506.511
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÉRTICE	12.321.920
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.570.600
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.990.160
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDominio PARQUE OLIMPIA II	3.064.879
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	23.512.366
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.845.371
ITAU - CORFPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	857.424
ITAU - CORFPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL III	2.250.671
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS III	1.623.291
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ICONO Y ORIGEN DEL PORTAL	2.126.813
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA MAGALLANES	3.232.086
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO III	9.610.382
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.266.584
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII	6.064.631
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADERO III	7.919.457
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.625.298
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	696.343
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTINEZ	1.189.994
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA B	3.539.127
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COIPIJE	27.513.644
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.069.772
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT I	10.352.906
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT II	10.472.084
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT III	25.292.369
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.461.534
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E2	5.822.383
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BANDERA	8.249.442
ITAU - CORFPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DEL MAULE III	16.377.153
ITAU - CORFPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUBLE E1	21.049.537
Total Garantías al 30.06.2024					1.000.225.960

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 30 de junio de 2024 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.160.822	2.160.822
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.362.550	2.362.550

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	30.06.2024	30.06.2023
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,6141%	0,6304%
Total de costos financieros M\$	39.508.779	42.577.105
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	8.418.309	16.027.722
Costos Financieros en resultado M\$	31.090.470	26.549.383
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	21,31%	37,64%

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar. Para estos efectos, el Directorio ha aprobado un documento denominado “Políticas y objetivos de gestión de riesgos” y ha implementado una Matriz de Riesgo para el grupo de filiales que forman parte de Empresas Socovesa, documentos que son revisados y actualizados por el Directorio anualmente.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de éstos en cada filial y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso, interviene tanto la alta gerencia de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgos.

La función de gestión y control de riesgos se distribuye entre las filiales operativas y las unidades corporativas, siendo todas ellas las responsables de asegurar el cumplimiento de las políticas y estrategias globales.

Las unidades tomadoras de riesgos, a la vez que proponen y gestionan los perfiles de riesgos dentro de su autonomía, asumen la gestión del riesgo operacional, el control interno de los riesgos y la validación interna de los modelos de medición y asunción de nuevos riesgos, siempre respetando el marco corporativo definido por el Directorio y la alta administración.

Las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría combinan la visión por tipos de riesgos con una visión global de los mismos, debiendo controlar que las unidades tomadoras de riesgo cumplan con el marco corporativo y utilicen herramientas y procedimientos adecuados para controlar los riesgos. El aporte que entrega el área de Procesos Corporativos es a través del levantamiento de los procesos, incorporando en ellos los mecanismos de control definidos por las áreas tomadoras de riesgo. La Fiscalía aporta el marco legal y las políticas de cumplimiento definidas por el Directorio. La Contraloría por su parte, valida la ejecución y efectividad de los controles para cada uno de los riesgos identificados.

Consecuentemente con esta estructura, las áreas de Procesos Corporativos, Fiscalía y Contraloría, en conjunto, aportan una razonable seguridad en cuanto a la integración, control y gestión de todos los riesgos del grupo.

El riesgo financiero al que está expuesta la Empresa es materia de un análisis periódico por parte del Directorio y la administración de Empresas Socovesa.

31.2 Factores de Riesgo

La Matriz de riesgo levantada por el Directorio está segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Continuidad de Negocio,

Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad, el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector privado, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento para el negocio de desarrollo inmobiliario, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

RIESGOS EXTERNOS:

Los principales factores de riesgos externos que enfrenta la Compañía son:

a. Riesgo del Ciclo Económico

El riesgo de ciclo económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser procíclico ante los shocks económicos, sobre reaccionando en periodos de crecimiento y cayendo más que el producto interno bruto en periodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores, por su parte, cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La Empresa - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - tiene un asesor externo en esta materia que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la Compañía reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

El negocio inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas políticas y económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente impactar la demanda por viviendas, mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. Como forma de administrar este riesgo, la Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos, segmentos de precios y productos. No obstante, un cambio relevante en las expectativas económicas podría afectar el nivel de ventas ya realizadas, a pesar de tener promesas de compraventa como respaldo, ya que el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarias y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentar a Empresas Socovesa a un aumento de los desistimientos.

En cuanto al “Riesgo de Ciclo Económico”, el IPoM de junio de 2024 del Banco Central ajustó su proyección de crecimiento para este año, ubicándola entre 2,25% y 3% (comparado con un rango de 1,25% - 2,25% en diciembre de 2023). El informe señala que la economía nacional ha evolucionado en línea con lo previsto, con un desempeño de la demanda interna algo sobre lo esperado. Respecto de la inflación, un factor relevante para la industria inmobiliaria dado que las

viviendas y terrenos se comercializan en UF, el informe aumenta 0,4 puntos porcentuales la inflación esperada para diciembre de 2024 en comparación con las proyecciones de marzo pasado.

También es importante considerar el impacto de los índices de empleo, un factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación alcanzó un 8,3% en el trimestre abril-junio de 2024, lo que representó una disminución de 0,4 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil enero-marzo de 2024 y 0,2 puntos en doce meses, debido a un aumento de la fuerza de trabajo (3,0%) menor a la presentada por las personas ocupadas (3,2%).

Aunque el Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de junio de 2024 muestra una recuperación respecto a diciembre de 2023 (43,78 puntos frente a 35,68 puntos), aún se encuentra en un nivel pesimista y ha disminuido respecto a marzo de 2024. El IMCE del sector construcción se mantiene en niveles pesimistas (27,27 puntos), siendo el índice sectorial más bajo. Por su parte, el Índice de Percepción de la Economía (IPEC) presenta una leve mejora, marcando 32,39 puntos en junio de 2024, aunque el indicador continúa en un nivel pesimista.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas reportada por Toc Toc para la industria, y monitoreada permanentemente, muestra niveles de desistimientos de 22% en departamentos y 21% en casas para junio 2024. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses, pues los desistimientos se miden como porcentaje de la venta bruta. Si bien el impacto en la Empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha permitido mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

b. Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de Empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que Compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas estrategias comerciales. Según el Informe de Toc Toc, a junio de 2024, los precios de venta de los departamentos registraron una caída del 4,5%, evidenciando que las propiedades que están para entrega inmediata registran una disminución en sus precios de 14,9% mientras que las unidades en construcción han aumentado sus precios en un 5,0%. En el caso de las casas, tanto las terminadas como las en construcción, muestran una disminución promedio del 6,1% respecto del mismo periodo de 2023.

Este riesgo se ha mitigado, en parte, con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear periodos de menor demanda inmobiliaria. También se mitiga mediante la inversión en las marcas y el desarrollo de valor agregado para los productos inmobiliarios de la Empresa, activos que hoy son relevantes en la toma de decisiones de los clientes quienes valoran cada vez más el prestigio de los desarrolladores inmobiliarios y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley. Las filiales de

Empresas Socovesa han realizado descuentos puntuales en los precios de determinados proyectos.

c. Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.600 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.600, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa. La Compañía ha tenido en el pasado un buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio. Sin embargo, la eliminación del CEEC (Crédito Especial Empresas Constructoras) ha impactado en la oferta de viviendas con subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC vía precio de venta. En el pasado se ha comentado que, de no haber cambios, se reduciría drásticamente la oferta de viviendas en este segmento, en especial para las familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para una parte importante de la población. El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios (FOGAES) que fue extendido hasta diciembre de 2024 ha sido un esfuerzo por parte del Gobierno, para facilitar el acceso a la vivienda y mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos. El FOGAES permite a las familias obtener créditos hipotecarios para la compra de su primera vivienda con una garantía estatal que cubre hasta el 10% del valor de la propiedad, cuyo monto no debe superar las 4.500 UF.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la Compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, encontrándose a fines de junio de 2024 en un 5,0%. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Asimismo, los mayores requerimientos de capital y liquidez, junto con los límites en el apalancamiento que establece Basilea III, generan un impacto en la capacidad de los bancos para colocar créditos incluyendo los préstamos hipotecarios, por lo que el porcentaje del valor de la vivienda que los bancos están dispuestos a financiar ha disminuido y han aumentado los costos de préstamos para los consumidores. Es predecible, por tanto, que en tiempos de estrés financiero, la disponibilidad de crédito se restrinja aún más.

d. Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la Empresa. Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales, entre otras.

La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Respecto de estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. En cuanto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la Empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, entre otras, contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la Empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudiesen afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en el último tiempo es el de la permisología en la industria y su impacto en el aumento de costo de las viviendas.

e. Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se cumplió y mantiene vigente para el año 2024. Actualmente la Empresa compra propiedades después de un estricto análisis de oportunidad. Para esta función, la Empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área Inmobiliaria, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación actual de la industria trae una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

f. Riesgos de Siniestros

La Empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la Compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil y seguro de vida de sus trabajadores.

Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la Compañía son en sí una fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de:

- “Todo Riesgo Construcción”, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente;
- “Seguro de Incendio”, que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente protegida.

Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria. Es importante aclarar que hasta la fecha, no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que se está expuestos a este riesgo.

g. Riesgo Medioambiental

El riesgo medioambiental en la industria inmobiliaria se refiere a los impactos negativos que pueden tener los factores ambientales sobre los proyectos de desarrollo inmobiliario. Este tipo de riesgo puede afectar tanto la viabilidad económica de los proyectos como la seguridad y calidad de vida de los ocupantes de las propiedades desarrolladas.

Las regulaciones ambientales en Chile han aumentado en forma relevante, siendo cada vez más exigentes. En muchos casos, éstas generan mayores costos y tiempos de desarrollo además de posibles modificaciones de los proyectos para cumplir con la normativa.

El cambio climático por su parte presenta riesgos a largo plazo para la industria inmobiliaria, particularmente para aquellos desarrolladores que tienen proyectos en ubicaciones costeras, lugares muy secos, o donde pueden ocurrir inundaciones.

Parte de la estrategia de mitigación de este riesgo contempla el diseño de proyectos que contemplen estos cambios y nuevos desafíos, a través de una estrategia de cumplimiento ambiental que permita dotar a los equipos de herramientas conceptuales y operativas para lograr el

cumplimiento de los compromisos y las regulaciones ambientales aplicadas a todos los proyectos de la Compañía.

h. Otros Riesgos propios de la Industria de la Construcción

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la Empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso.

Asimismo, la Compañía ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión, ya que se ha convencido que es relevante que sus proyectos sean un aporte a la comunidad en los barrios donde se insertan.

La Empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra alguna de las filiales del grupo. La Empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción, que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia, ya se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de entrega de las obras.

RIESGOS INTERNOS

Los principales factores de riesgos internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

a. Estacionalidad de las escrituraciones

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará el reconocimiento de los ingresos, y por tanto de las utilidades, durante el año que estaba presupuestado. Esta situación afecta también las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre la caja y, consecuentemente, el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la Compañía, por lo que este riesgo tiene un alto impacto si es que el análisis de la Empresa es superficial y no toma en cuenta las particularidades propias del negocio descritas en los puntos anteriores. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente.

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras. Sin duda que hoy es preocupación principal del Directorio y la alta administración analizar la contingencia e ir decidiendo sobre los niveles de inversión de la Compañía.

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en los que el grado de avance en las ventas es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La Compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte del grupo, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

c. Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política de la Compañía no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Riesgo de Crédito: La Empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 30 de junio de 2024			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 30.06.2024 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Clientes ventas viviendas	64.054.911	0,07%	45.589
Documentos por cobrar	40.180.904	1,66%	666.551
Otras cuentas por cobrar	5.430.827	30,30%	1.645.739
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	4.880.257	0,42%	20.341
Clientes ventas varias	2.602.928	3,92%	102.115
Anticipo a proveedores	338.707	0,00%	0
Fondo a rendir	421.936	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	177.797	0,00%	0
Total	118.088.267		2.480.335

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas.

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”, que actuará a través de los bancos, obligará a la Empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo, la Compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. El plan de inversiones para este año 2024 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	30.06.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	66.645.561	145.352.737	465.619.340	0	0	677.617.638
Factoring	0	0	1.407.256	0	0	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	170.654	343.222	1.583.571	3.233.573	0	5.331.020
Instrumentos derivados	0	0	3.096.601	0	0	3.096.601
Totales	66.816.215	145.695.959	471.706.768	3.233.573	0	687.452.515
% sobre total de pasivos financieros	9,7%	21,2%	68,6%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.06.2024 Corriente M\$	30.06.2024 No Corriente M\$	30.06.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	677.617.638	0	677.617.638
Factoring	1.407.256	0	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	2.097.447	3.233.573	5.331.020
Instrumentos derivados	3.096.601	0	3.096.601
Totales	684.218.942	3.233.573	687.452.515
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.06.2024 Tasa Fija M\$	30.06.2024 Tasa Variable M\$	30.06.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	677.617.638	0	677.617.638
Factoring	1.407.256	0	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	5.331.020	0	5.331.020
Instrumentos derivados	3.096.601	0	3.096.601
Totales	687.452.515	0	687.452.515
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo en cuestión, tanto la liquidez corriente como la razón ácida se mantuvieron respecto de los niveles presentados en junio y diciembre 2023.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	06M 24	12M 23	06M 23
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente) / Pasivos corriente	0,2x	0,2x	0,2x

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La Empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados.

No obstante, las variaciones relevantes en el tipo de cambio real, sin duda tienen un efecto en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, lo que hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico. La deuda financiera al 30 de junio de 2024 está compuesta en un 35% en pesos un 55,6% en UF y un 9,4% en US\$.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos, y de acuerdo con las estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar

estos riesgos. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la Compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de los créditos financieros susceptibles de renovaciones periódicas promedio al 30 de junio de 2024, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero de la Compañía:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2024	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 30.06.2024
Pesos chilenos	6.120.010	+43/-43	+/- 13.274	1,26%
US \$	662.406	+43/-43	+/- 1.437	0,14%
UF	11.402.452	+43/-43	+/- 24.731	2,35%
			39.442	3,75%

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) las operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

Al 30 de junio de 2024 el total de los pasivos financieros de Empresas Socovesa están pactados a tasa fija.

Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

d. Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa es clasificada anualmente por dos empresas clasificaciones de riesgo. Dichas clasificaciones son analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la Empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la Compañía, entre otros. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la Empresa enfrenta el riesgo de una rebaja en su clasificación, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la Compañía.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB-	1a Clase N3	Estables	abr24
ICR	BB+	Segunda Clase	En Observación	may-24

La Compañía todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones, tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras, en las que se les explica los resultados, la situación actual de la Compañía y sus proyecciones futuras. Asimismo, se les invita a participar en las reuniones de entrega de resultados que se sostienen con el mercado financiero, de manera de mantenerlos informados con las últimas tendencias, análisis y proyecciones de la Compañía. Todas estas oportunidades de entrega de información y de intercambio de visiones, permiten atenuar este riesgo, generando transparencia, consistencia y alineamiento entre los distintos actores financieros.

e. Riesgo de Post Venta

La Empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la Empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos no se canalicen a través de los distintos medios de los que dispone la Compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la Empresa a medios de comunicación masivos.

Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera de que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa. El área de Calidad tiene la responsabilidad de analizar la calidad de los materiales utilizados, realizar retroalimentación a las constructoras para evitar el uso de materiales que les generen inconvenientes posteriores a los clientes y de realizar un control de calidad de las viviendas en el proceso de construcción y pre-entrega. Por su parte el área de Postventa debe responder con prontitud a las llamadas de los clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto, entre otros, de accidentes, enfermedades profesionales, derechos fundamentales, despidos injustificados, etc. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la Compañía.

Las nuevas normativas imponen obligaciones estrictas a las empresas en cuanto a la seguridad y

el bienestar de sus trabajadores, pudiendo el incumplimiento de éstos transformarse en reclamos y litigios, compensaciones, multas, eventualmente la interrupción de proyectos y daño reputacional de la Compañía.

Frente a estos riesgos la Empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que la Compañía se ajuste a la normativa laboral vigente y a las nuevas normativas, como la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, la Ley 21.595 de Delitos Económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, la Ley 21.643 que regula el acoso sexual, acoso laboral y violencia en el trabajo, entre otras.

Dentro de medidas preventivas promovidas por la Empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional, se han implementado canales de denuncias anónimas para reportar vulneraciones a las normas legales y de conducta, asegurando un proceso adecuado y confidencial. Asimismo, Empresas Socovesa cuenta con protocolos de seguridad y de conducta destinados a minimizar los riesgos de incumplimiento, además de realizar auditorías y monitoreos para detectar y corregir posibles brechas. La Compañía ha diseñado programas de capacitación transversales para explicar y concientizar a los colaboradores sobre los riesgos asociados a las nuevas normativas y riesgos laborales.

Finalmente, a través de los “Equipos de RRHH en obras”, formados por trabajadores y representantes de RRHH, se identifican las necesidades de los empleados y se buscan soluciones consensuadas que promuevan un ambiente laboral saludable, mitigando así los posibles riesgos laborales.

g. Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información

La Empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la Empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que la Compañía utiliza; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad que tiene por objeto gestionar gran parte de estos riesgos. Asimismo, se ha creado un Comité de Data Governance que busca fomentar una cultura organizativa orientada hacia los datos, abordando los aspectos de seguridad y privacidad de éstos en el entorno digital.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la Compañía a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera Empresas Socovesa corresponde a aplicaciones

WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la Empresa. Se puede informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en las oficinas centrales tienen efectividad en las casas de los colaboradores. A esto hay que sumarle que, en general, los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

31.3 Medición del Riesgo

La alta administración y las unidades operativas y corporativas tomadoras de riesgo realizan periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición se emplean metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico. Cada área responsable de administrar y controlar sus riesgos posee informes adecuados a estos fines. Sería imposible presentar en este informe todos esos reportes, aparte de ser información estratégica de la Empresa que es razonable no divulgar. La Compañía estima que lo ya expuesto en este informe es suficiente.

31.4 Instrumentos Financieros

a. Jerarquía del valor razonable

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo con los siguientes niveles de jerarquía:

- Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.
- Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).
- Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	1.836.096	1.180.527	0	0	1.836.096	1.180.527	Nivel 1
Pactos financieros	Valor razonable	0	909.979	0	0	0	909.979	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		1.836.096	2.090.506	0	0	1.836.096	2.090.506	
Pagarés	Valor razonable	1.000.491	1.627.818	2.057.776	2.028.676	3.058.267	3.656.494	Nivel 2
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		1.000.491	1.627.818	2.062.307	2.033.207	3.062.798	3.661.025	
Total activos financieros		2.836.587	3.718.324	2.062.307	2.033.207	4.898.894	5.751.531	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	3.096.601	0	0	0	3.096.601	0	Nivel 2
Otros pasivos financieros		3.096.601	0	0	0	3.096.601	0	
Total pasivos financieros		3.096.601	0	0	0	3.096.601	0	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	30.06.2024	30.06.2023
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M\$	(14.984.737)	(15.332.179)
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción (\$ por acción)	(12,2431)	(12,5269)

b) Utilidad líquida distribuable

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la CMF N° 1945, de fecha 29 de septiembre de 2009, y N° 1983, de fecha 30 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuable de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada “Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora”, menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

Utilidad líquida distribuable	30.06.2024 M\$	30.06.2023 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(14.984.737)	(15.332.179)
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad líquida distribuable	(14.984.737)	(15.332.179)

33. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de julio y el 21 de agosto de 2024, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2024 al 30 de junio de 2024

1. Junta de Accionistas.

Con fecha 25 de abril de 2024 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se tomaron los siguientes acuerdos relevantes:

- Se aprobaron la Memoria Anual y los Estados Financieros auditados, correspondiente al año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023.
- Se aprobó la absorción de las pérdidas del ejercicio 2023 en la cuenta de Resultados Acumulados, no procediéndose al reparto de dividendos.
- Se aprobó la política de dividendos de la Sociedad, sujeta a las disposiciones legales vigentes, en orden a repartir anualmente al menos el 30% de la utilidad líquida distribuible.
- Se designó como Auditores Externos para el ejercicio 2024 a la firma de auditoría EY Audit SpA.
- Se fijó al Diario Electrónico El Mostrador como periódico en que se publicarán los avisos de citación a Juntas de Accionistas.

Al 21 de agosto de 2024 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.



EMPRESAS 
SOCOVESA

ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A JUNIO 2024



ÍNDICE

RESULTADOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO, 2024

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Los cortes trimestrales no son necesariamente indicativos de tendencias o del estado actual del negocio, ya que el ciclo de éste es más largo y, generalmente, el análisis de cifras de un trimestre puede mostrar ciertas desviaciones, positivas o negativas, que podrían no ser permanentes.

A partir de esto, la Compañía sugiere siempre usar un análisis de los últimos 12 meses para entender mejor las tendencias y cifras que se presentan en los cortes trimestrales.

- i. Aspectos destacados del periodo
- ii. Análisis de resultados
 - a. Balance
 - b. Estado de Resultados
 - c. Flujo de Efectivo
- iii. Indicadores financieros
- iv. Cifras de gestión y CMF
 - a. Contexto del periodo
 - b. Cifras de gestión
- v. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos
- vi. Análisis de las variaciones más importantes en el mercado
- vii. Gestión de riesgo
- viii. Anexos

CONTACTO RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

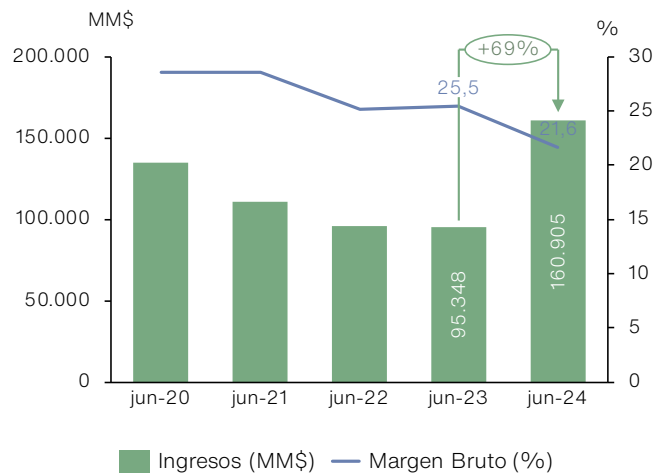
Andrea Wormald L.

awormald@eess.cl

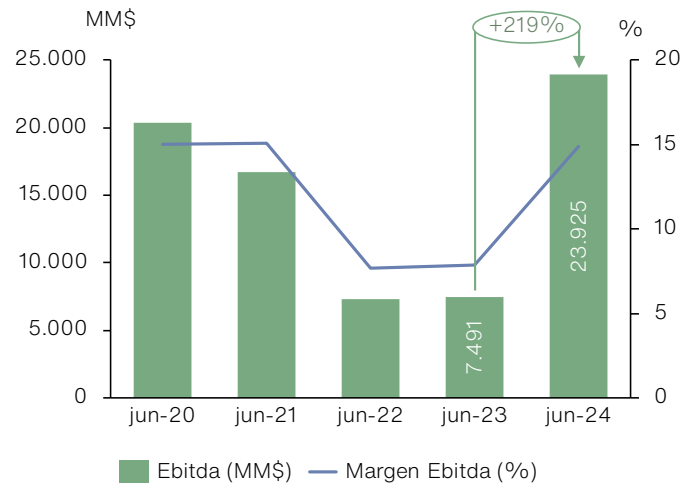
+ (56 2) 2520 4347

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PERIODO

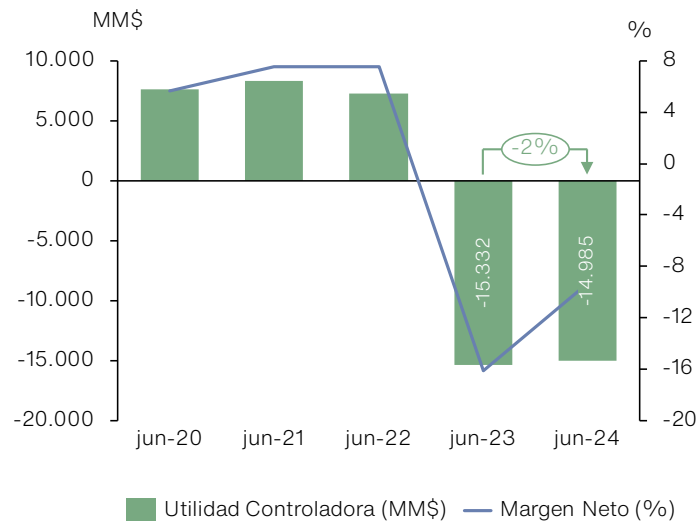
- Durante el primer semestre de 2024, los ingresos de la Compañía aumentaron un 68,8% en comparación con el mismo periodo de 2023, impulsados por la recuperación de la facturación postergada de diciembre de 2023, particularmente en la marca Pilares.



- El margen bruto total se situó en 21,6%, una disminución de 3,8 puntos porcentuales, debido a la escrituración de proyectos que reflejaron los altos costos de materiales y mano de obra, además de las elevadas tasas de gastos financieros.
- Los gastos de administración aumentaron un 5,7% en términos nominales, impulsados por incrementos en los costos de mantenimiento de stock, remuneraciones y contribuciones. Medidos en UF, los GAV del periodo se incrementaron un 1,6%.
- Al cierre del periodo, el EBITDA alcanzó MM\$23.882, lo que representa un crecimiento del 218,8% con respecto al acumulado a junio de 2023. Este aumento se atribuye a una mejora en la ganancia bruta del periodo y a un balance más favorable de los gastos financieros netos descargados como costo de ventas, que compensaron el incremento en los gastos de administración. El margen EBITDA fue 14,8%.



- El stock de deuda financiera neta disminuyó un 4,1% respecto de diciembre de 2023, alcanzando MM\$682.719. Esta reducción se debe a una menor deuda financiera bruta (-4,3%), que más que compensó la reducción del 25,1% en el nivel de caja. La disminución en la deuda este año 2024 ha estado en línea con lo proyectado por la Compañía, y se genera por un flujo operacional positivo por un monto de MM\$43.092 en este primer semestre.
- Los gastos financieros totales, es decir, gastos financieros en resultado más gastos financieros activados en el periodo, se redujeron un 7,2% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a la disminución de las tasas de interés vigentes durante el periodo. Asimismo, los intereses pagados a nivel de flujo de caja disminuyeron un 23,0%, en línea con las menores tasas observadas.
- La tasa de capitalización de gastos financieros disminuyó 16,3 puntos porcentuales, alcanzando un 21,3%. Por ello, aunque el gasto financiero total disminuyó, el costo financiero en resultado se incrementó, pasando de MM\$26.549 en el primer semestre de 2023 a MM\$31.090 en el mismo periodo de 2024.
- El ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA UDM se ubicó en 15,2 veces, mientras que la cobertura de gastos financieros totales alcanzó 0,6 veces, situándose por encima del nivel de junio y diciembre de 2023.
- El resultado atribuible a la controladora registró una pérdida de (MM\$14.985), un 2,3% menor a la pérdida obtenida el primer semestre de 2023.



- El ROE (Ganancia atribuible a la Controladora UDM/Patrimonio atribuible a la Controladora Promedio) cayó 2.7 puntos porcentuales respecto del registrado en junio de 2023, llegando a -7.0%.
- Durante el periodo en cuestión, la Compañía registró promesas netas por MUF 2.817, equivalente a una disminución del 11.5% en comparación con el primer semestre de 2023. Esto responde a una menor oferta y al aumento de los desistimientos del periodo que terminaron impactando las ventas netas, particularmente de Pilares.
- Al cierre de junio de 2024, el saldo vendido por facturar ascendió a MUF 8.192¹. De esta cifra, se proyecta la escrituración de MUF 6.335 durante el año 2024, implicando que el 104.0% del presupuesto anual ya se encuentra comprometido (comparado con el 102.1% registrado al cierre de junio de 2023). Esta situación limita el riesgo comercial asociado al cumplimiento del presupuesto principalmente a los eventuales desistimientos de clientes y a la eficiencia en el proceso de aprobación de los créditos hipotecarios de los mismos. No obstante, este es un riesgo que, en las circunstancias actuales, se ha acentuado.

¹ Incluye venta de viviendas nuevas y venta de terrenos.

Filial	Facturación Real a jun-2024 (a)	Saldo Vendido por Facturar el Año 2024 (b)	Facturación Comprometida 2024 (a) + (b)	Ppto. Facturación Total 2024 (c)	% Cumplimiento 2024 (a+b) / (c)
Socovesa	MUF 1.726	MUF 2.910	MUF 4.637	MUF 4.270	108,6%
Almagro	MUF 1.307	MUF 1.632	MUF 2.940	MUF 3.460	85,0%
Pilares	MUF 1.363	MUF 1.792	MUF 3.156	MUF 2.590	121,8%
SDC	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0	na
TOTAL	MUF 4.397	MUF 6.335	MUF 10.732	MUF 10.320	104,0%

Notas:

- › Cifras de facturación incluyen venta de viviendas nuevas, venta de inmuebles en parte de pago y venta de terrenos; excluye los ingresos de otras ventas y servicios.
 - › La facturación comprometida de cada año está sujeta a desistimientos y a riesgos de ejecución propios del negocio.
- Durante el primer semestre de 2024 la Compañía lanzó siete nuevos proyectos o etapas por MUF 3.653 de venta potencial: dos de Almagro y cinco de Socovesa. Todos ellos, excepto uno de Socovesa Santiago ligado al programa DS19, fueron lanzados con venta en blanco.
 - Al finalizar junio de 2024, la tasa de desistimientos se incrementó en nueve puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un 22.2%. Este aumento se atribuye principalmente a condiciones crediticias más exigentes para los clientes, particularmente del segmento que atiende Pilares y Socovesa.
 - En relación con la contingencia que existía relacionada con el Hospital de Cañete, ésta se dio por cerrada en términos favorables para los intereses de la Compañía, habiendo percibido los fondos involucrados con fecha posterior al cierre de los Estados Financieros Consolidados de junio (MM\$3.139).

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

a. BALANCE

	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
BALANCE						
Activos corrientes	592.529.365	627.181.322	-5,5%	15.771	17.048	-7,5%
Activos no corrientes	608.733.827	607.999.756	0,1%	16.202	16.527	-2,0%
TOTAL ACTIVOS	1.201.263.192	1.235.181.078	-2,7%	31.972	33.574	-4,8%
Pasivos corrientes	818.955.206	846.052.851	-3,2%	21.797	22.997	-5,2%
Pasivos no corrientes	32.003.119	24.332.450	31,5%	852	661	28,8%
TOTAL PASIVOS	850.958.325	870.385.301	-2,2%	22.649	23.659	-4,3%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	344.269.614	359.136.481	-4,1%	9.163	9.762	-6,1%
Patrimonio atribuible a minoritarios	6.035.253	5.659.296	6,6%	161	154	4,4%
TOTAL PATRIMONIO	350.304.867	364.795.777	-4,0%	9.324	9.916	-6,0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.201.263.192	1.235.181.078	-2,7%	31.972	33.574	-4,8%

ACTIVOS

El Balance de la Compañía, desde la perspectiva de los activos, se explica principalmente por cuatro cuentas contables: “Inventarios”, “Inventarios no corrientes”, “Propiedades de Inversión” y “Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar”. Analizar el comportamiento de estas cuentas durante el periodo es clave para comprender los Estados Financieros de Empresas Socovesa.

Las cuentas de activos a nivel consolidado disminuyeron un 2,7% respecto al cierre de diciembre de 2023, debido a una caída en los activos corrientes (-5,5%), mientras que los activos no corrientes se mantuvieron relativamente estables.

La disminución de los activos corrientes se explica principalmente por la reducción en “Inventarios corrientes” (-5,6%), “Activos por impuestos corrientes” (-27,4%) y “Efectivo y equivalentes al efectivo” (-25,1%). No obstante, en el mismo periodo, los “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” aumentaron un 5.0%.

ACTIVOS	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
Activos corrientes	592.529.365	627.181.322	-5,5%	15.771	17.048	-7,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.733.897	6.321.508	-25,1%	126	172	-26,7%
Otros activos financieros, corrientes	1.000.491	1.627.818	-38,5%	27	44	-39,8%
Otros activos no financieros, corrientes	2.890.762	1.129.101	156,0%	77	31	150,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	106.014.065	100.947.644	5,0%	2.822	2.744	2,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.491	0		0,33	0,00	
Inventarios, corrientes	445.698.814	472.242.859	-5,6%	11.863	12.836	-7,6%
Activos biológicos, corrientes	52.437	634.167	-91,7%	1	17	-91,9%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	32.126.408	44.278.225	-27,4%	855	1.204	-29,0%
Activos no corrientes	608.733.827	607.999.756	0,1%	16.202	16.527	-2,0%
Otros activos financieros, no corrientes	2.062.307	2.033.207	1,4%	55	55	-0,7%
Derechos por cobrar, no corrientes	9.593.867	5.103.440	88,0%	255	139	84,1%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	18.795.446	16.234.009	15,8%	500	441	13,4%
Inventarios, no corrientes	173.906.691	177.207.755	-1,9%	4.629	4.817	-3,9%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.602.813	1.538.033	4,2%	43	42	2,0%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	77.891.220	77.209.662	0,9%	2.073	2.099	-1,2%
Plusvalía	11.253.101	11.253.101	0,0%	300	306	-2,1%
Propiedades, plantas y equipos	13.914.370	14.528.102	-4,2%	370	395	-6,2%
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	14.041.588	13.776.225	1,9%	374	374	-0,2%
Propiedades de inversión	208.161.296	215.990.928	-3,6%	5.540	5.871	-5,6%
Activos por impuestos diferidos	77.511.128	73.125.294	6,0%	2.063	1.988	3,8%
TOTAL ACTIVOS	1.201.263.192	1.235.181.078	-2,7%	31.972	33.574	-4,8%

Por otro lado, los activos no corrientes se mantuvieron estables en comparación con diciembre de 2023, debido a que el aumento en “Activos por impuestos diferidos” (+6.0%), “Derechos por cobrar no corrientes” (+88,0%) y “Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes” (+15,8%) compensó la disminución en “Propiedades de Inversión” (-3,6%) e “Inventarios no corrientes” (-1,9%).

Desde una perspectiva de gestión del negocio, es pertinente analizar la cuenta de Inventarios como un total, es decir, combinando los inventarios clasificados como corrientes y no corrientes. A junio de 2024, el total de la cuenta Inventarios alcanzó MM\$619.606. El inventario inmobiliario disponible para la venta, valorizado a costo y equivalente a MM\$516.141, corresponde a viviendas terminadas y obras en ejecución².

INVENTARIOS TOTALES	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
Terrenos	79.410.799	79.058.941	0,4%	2.114	2.149	-1,6%
Viviendas terminadas	258.638.933	258.532.085	0,0%	6.884	7.027	-2,0%
Viviendas recibidas en parte de pago	22.206.259	21.768.399	2,0%	591	592	-0,1%
Otros inventarios	1.847.581	947.088	95,1%	49	26	91,0%
Obras en ejecución	257.501.933	289.144.101	-10,9%	6.854	7.859	-12,8%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	619.605.505	649.450.614	-4,6%	16.491	17.653	-6,6%
Total Inventarios a la venta	516.140.866	547.676.186	-5,8%	13.737	14.887	-7,7%

² Excluye las viviendas recibidas en partes de pago, por no haber sido desarrolladas por la Compañía, los terrenos, ya que éstos si bien tienen un proyecto inmobiliario asociado, aún no ha comenzado su construcción, y los otros inventarios.

En comparación con diciembre de 2023, las obras en ejecución de la Compañía disminuyeron un 10,9%, una caída atribuible a las cuatro filiales inmobiliarias. Esta disminución se debe a que los proyectos en construcción a diciembre del año pasado han ido finalizándose y recepcionándose a nivel municipal.

Durante el primer semestre de 2024, las filiales inmobiliarias lanzaron siete nuevos proyectos: dos de Socovesa Santiago (uno de subsidio), tres de Socovesa Sur y dos de Almagro. Excepto el proyecto de Las Pataguas VII, que está vinculado al subsidio DS19, todos los proyectos se lanzaron bajo la modalidad de venta en blanco, es decir, la comercialización comenzó, pero el inicio de la construcción depende del desempeño comercial y de la obtención de financiamiento.

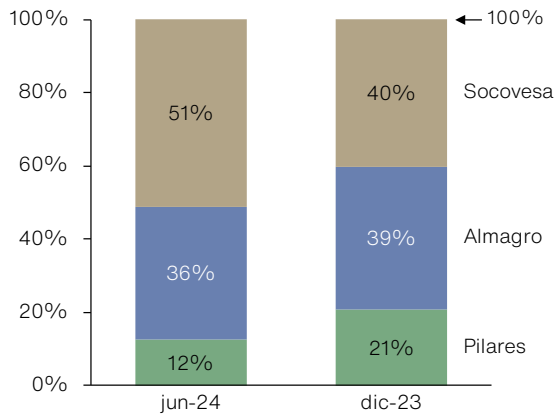
LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS

VENTA POTENCIAL (MUF)					
Periodo	Casas	Deptos.	Loc.Com.	Oficinas	Total
6M 2024	MUF 1.255	MUF 2.399	MUF 0	MUF 0	MUF 3.653
6M 2023	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0
6M 2022	MUF 1.108	MUF 3.826	MUF 16	MUF 0	MUF 4.951
6M 2021	MUF 1.045	MUF 3.102	MUF 0	MUF 0	MUF 4.147

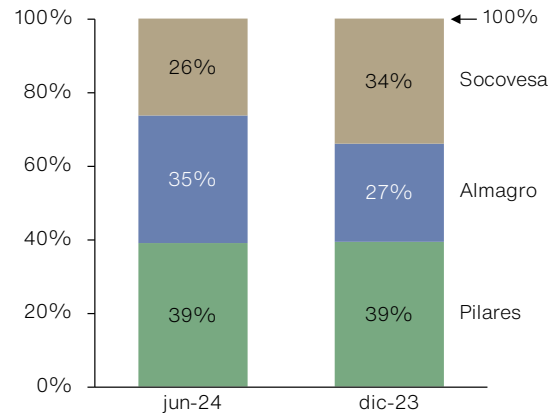
VENTA POTENCIAL (MUF)				
Periodo	Socovesa	Almagro	Pilares	Total
6M 2024	MUF 2.185	MUF 1.468	MUF 0	MUF 3.653
6M 2023	MUF 0	MUF 0	MUF 0	MUF 0
6M 2022	MUF 1.927	MUF 2.430	MUF 594	MUF 4.951
6M 2021	MUF 1.581	MUF 1.219	MUF 1.347	MUF 4.147

La cuenta de viviendas terminadas se mantuvo estable respecto a diciembre de 2023. Las viviendas recepcionadas durante el periodo fueron compensadas con la mayor escrituración, generando que el stock no sufriera cambios relevantes respecto del registrado al cierre del 2023. Las viviendas terminadas clasificadas como no corrientes corresponden a unidades utilizadas como pilotos por Socovesa Santiago y Socovesa Sur, que no están disponibles para la venta.

**COMPOSICIÓN DE LAS OBRAS EN
EJECUCIÓN POR FILIAL**



**COMPOSICIÓN VIVIENDAS TERMINADAS
CONTABLE POR FILIAL**



Es importante recordar que, contablemente, las viviendas recepcionadas municipalmente se reflejan en la cuenta "Viviendas Terminadas" dentro de Inventarios. Este stock incluye unidades ya promesadas, que presentan un menor riesgo comercial en comparación con aquellas sin promesa firmada. Al 30 de junio de 2024, el 66,6% del stock contable terminado (valorizado a precio de venta) tenía una promesa de compraventa firmada.

Con relación al banco de terrenos, la tierra que posee la Compañía hoy se registra en tres cuentas de activos. Para entender el movimiento del banco de tierras durante el periodo, es necesario consolidar la subcuenta "Terrenos" de las cuentas "Inventarios Corrientes", "Inventarios No Corrientes", y "Propiedades de Inversión". Es importante destacar que todos los terrenos registrados en los activos de la Compañía están contabilizados a valor histórico de compra en pesos.

Este reordenamiento o consolidación de cuentas muestra que el total de terrenos de la Compañía disminuyó un 2,5% respecto a diciembre de 2023. Los cambios se generaron principalmente en las subcuentas "Propiedades de Inversión", que disminuyeron un 6,0%, y que más que compensaron el alza en "Urbanizaciones" (+6,9%).

COMPOSICIÓN DE TERRENOS	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	79.410.799	79.058.941	0,4%	2.114	2.149	-1,6%
Terrenos Propiedades de Inversión	163.627.823	174.107.591	-6,0%	4.355	4.733	-8,0%
Urbanizaciones	41.929.285	39.236.346	6,9%	1.116	1.067	4,6%
Bienes inmuebles	2.604.188	2.646.991	-1,6%	69	72	-3,7%
TOTAL TERRENOS	287.572.095	295.049.869	-2,5%	7.654	8.020	-4,6%

Durante el primer semestre de 2024, la Compañía no realizó ninguna compra de nuevos paños y concretó la venta de 4 terrenos por un monto equivalente a MUF 52.

A junio de 2024, Empresas Socovesa cuenta con un banco de tierra total que asciende a MUF 8.812, incluyendo un terreno off balance ubicado en la comuna de San Bernardo, el cual se encuentra pagado. El detalle por comuna de los terrenos registrados como propiedades de inversión se presenta en la Nota 24 de los Estados Financieros Consolidados.

	A JUNIO 2024 (miles de \$)				
	TERRENOS EN INVENTARIO CORR. Y NO CORR.	TERRENOS PROP. DE INVERSIÓN	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENO OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRENOS
Socovesa	22.406.400	86.578.437	108.984.837	88.050.798	197.035.635
Almagro	34.325.264	29.657.575	63.982.839		63.982.839
Pilares	22.679.135	37.655.729	60.334.864		60.334.864
SDC	-	1.999.525	1.999.525		1.999.525
Linderos	-	7.736.557	7.736.557		7.736.557
M\$	79.410.799	163.627.823	243.038.622	88.050.798	331.089.420
MUF	2.114	4.355	6.469	2.344	8.812

Nota:

El terreno Off Balance del cuadro se presenta consolidado al 100%. El VPP de la Compañía correspondiente a este terreno alcanza a MUF 1.563, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo).

Las cuentas "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" mostraron un aumento del 5,0% respecto a diciembre de 2023, impulsado principalmente por la subcuenta "Documentos por cobrar", que compensó la caída en "Clientes otras ventas inmobiliarias-Terrenos" y "Otras cuentas por cobrar".

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR	6M 24	12M 23	% VAR
Cientes ventas viviendas	64.054.911	63.768.122	0,4%	1.705	1.733	-1,6%
Documentos por cobrar	32.982.198	24.790.806	33,0%	878	674	30,3%
Otras cuentas por cobrar	5.430.827	6.715.235	-19,1%	145	183	-20,8%
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.808.731	6.570.981	-42,0%	101	179	-43,2%
Cientes ventas varias	1.279.293	850.585	50,4%	34	23	47,3%
Anticipo a proveedores	338.707	229.204	47,8%	9	6	44,7%
Fondo a rendir	421.936	296.224	42,4%	11	8	39,5%
Cuentas corrientes del personal	177.797	201.886	-11,9%	5	5	-13,8%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.480.335)	(2.475.399)	0,2%	-66	-67	-1,9%
TOTAL	106.014.065	100.947.644	5,0%	2.822	2.744	2,8%

Respecto de la plusvalía, ésta está ligada a la compra de Almagro y no presenta deterioro de acuerdo con la evaluación realizada en diciembre de 2023. Los detalles se presentan en la nota 15 de los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2024.

PLUSVALÍA	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR	6M 24	12M 23	% VAR
Saldo al inicio del período	11.253.101	11.253.101	0,0%	300	306	-2,1%
Deterioro del período	-	-				
SALDO FINAL DEL PERIODO	11.253.101	11.253.101	0,0%	300	306	-2,1%

Finalmente, respecto de los “Activos por impuestos diferidos”, éstos presentan un aumento de 6.0% respecto al saldo registrado en diciembre de 2023, producto principalmente del alza de este tipo de activos relativo a las pérdidas fiscales (+7.2%) y a provisiones (+20.0%).

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR	6M 24	12M 23	% VAR
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.561.538	3.800.761	20,0%	121	103	17,5%
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	535.734	536.548	-0,2%	14	15	-2,2%
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.675.351	50.429.699	0,5%	1.349	1.371	-1,6%
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.530.792	1.502.041	1,9%	41	41	-0,2%
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	30.451.477	28.408.028	7,2%	810	772	5,0%
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.582.184	2.326.448	11,0%	69	63	8,7%
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.439.375	1.443.053	-0,3%	38	39	-2,3%
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	91.776.451	88.446.578	3,8%	2.443	2.404	1,6%
Compensación impuestos diferidos	(14.265.323)	(15.321.284)	-6,9%	(380)	(416)	-8,8%
Total Activos por impuestos diferidos	77.511.128	73.125.294	6,0%	2.063	1.988	3,8%

PASIVOS Y PATRIMONIO

La Compañía financia sus necesidades de capital de trabajo del área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto y mediano plazo otorgados a sus filiales inmobiliarias. Al respecto, la Compañía ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera descrita, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos o de estructuras de opciones de compra y financiamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras. Con relación a estos últimos, durante el periodo en cuestión no hubo nuevas operaciones.

El enfoque de financiamiento de Empresas Socovesa se basa en la premisa de que los activos de corto plazo, como las viviendas terminadas y las obras en ejecución, deben financiarse con deuda a corto plazo, mientras que los activos de largo plazo, como los terrenos, deben financiarse con capital. Esto significa que la suma de los activos inmobiliarios (excluyendo los terrenos), más las cuentas por cobrar y la caja, debería ser similar a la deuda financiera bruta, y los terrenos deberían ser menores o iguales al patrimonio.

ECUACIÓN DE FINANCIAMIENTO

Saldos al cierre del periodo

		Miles de \$				Miles de \$	
		6M 24				6M 24	
ACTIVOS				PASIVOS Y PATRIMONIO			
ACTIVOS INMOBILIARIOS CORTO PLAZO	Efectivo y equivalentes al efectivo	4.733.897		PASIVOS FINANCIEROS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN	Otros pasivos financieros, corrientes	684.218.942	
	Otros activos financieros, corrientes	1.000.491			Otros pasivos financieros, no corrientes	3.233.573	
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	106.014.065					
	Viviendas terminadas	258.638.933					
	Viviendas recibidas en parte de pago	22.206.259					
	Otros inventarios	1.847.581					
	Obras en ejecución	257.501.933					
TOTAL ACTIVOS INMOB. CORTO PLAZO		651.943.159		TOTAL PASIVOS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN		687.452.515	
ACTIVOS INMOBILIARIOS LARGO PLAZO	Terrenos Inventarios	79.410.799		PATRIMONIO	Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	344.269.614	
	Terrenos en Propiedades de inversión	163.627.823					
	Urbanizaciones	41.929.285					
TOTAL ACTIVOS INMOB. LARGO PLAZO		284.967.907		TOTAL PATRIMONIO ACCIONISTAS		344.269.614	

Al cierre de junio de 2024, los pasivos disminuyeron un 2,2% respecto a diciembre de 2023, debido principalmente a una caída del 3,2% en los pasivos corrientes, que más que compensó un aumento del 31,5% en los pasivos no corrientes.

	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos corrientes	818.955.206	846.052.851	-3,2%	21.797	22.997	-5,2%
Otros pasivos financieros, corrientes	684.218.942	715.049.318	-4,3%	18.211	19.436	-6,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	116.830.571	116.269.249	0,5%	3.110	3.160	-1,6%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.815.442	4.478.021	7,5%	128	122	5,3%
Otras provisiones, corrientes	6.087.713	4.745.354	28,3%	162	129	25,6%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	478.768	172.202	178,0%	13	5	172,2%
Otros pasivos no financieros, corrientes	6.523.770	5.338.707	22,2%	174	145	19,7%
Pasivos no corrientes	32.003.119	24.332.450	31,5%	852	661	28,8%
Otros pasivos financieros, no corrientes	3.233.573	3.517.175	-8,1%	86	96	-10,0%
Otras cuentas por pagar, no corrientes	12.328.319	6.077.223	102,9%	328	165	98,6%
Otras provisiones, no corrientes	6.993.630	5.435.737	28,7%	186	148	26,0%
Pasivo por impuestos diferidos	9.447.597	9.302.315	1,6%	251	253	-0,6%
TOTAL PASIVOS	850.958.325	870.385.301	-2,2%	22.649	23.659	-4,3%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	344.269.614	359.136.481	-4,1%	9.163	9.762	-6,1%
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	0,0%	3.399	3.471	-2,1%
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096	0,0%	1.320	1.348	-2,1%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	165.845.082	180.829.819	-8,3%	4.414	4.915	-10,2%
Otras reservas	1.138.839	1.020.969	11,5%	30	28	9,2%
Patrimonio atribuible a minoritarios	6.035.253	5.659.296	6,6%	161	154	4,4%
TOTAL PATRIMONIO	350.304.867	364.795.777	-4,0%	9.324	9.916	-6,0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.201.263.192	1.235.181.078	-2,7%	31.972	33.574	-4,8%

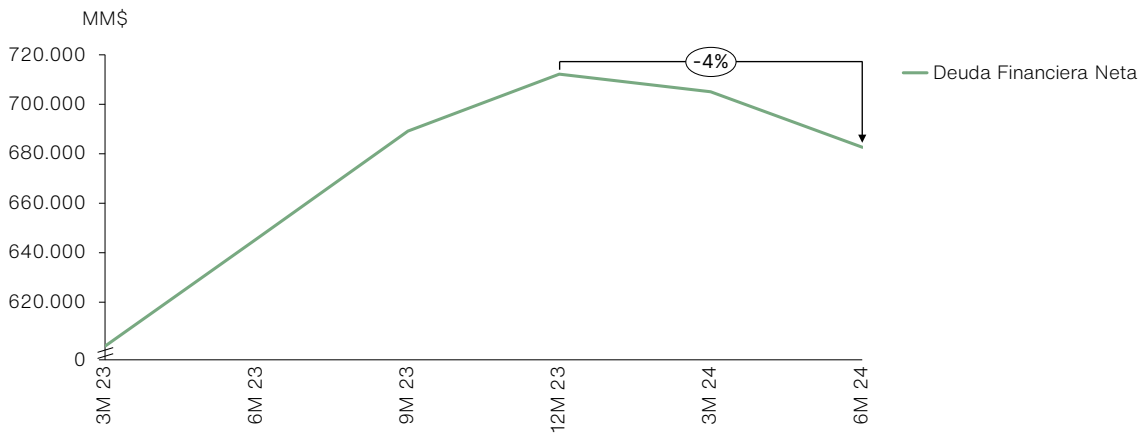
La principal subcuenta que explica esta variación es la de "Otros pasivos financieros corrientes", que disminuyó un 4,3% debido al pago de préstamos bancarios (-2,5%), compensado por el aumento del 14,8% en "Pasivos por arrendamiento corriente".

DETALLE DEUDA FINANCIERA	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
Préstamos bancarios, corrientes	677.617.638	694.838.842	-2,5%	18.035	18.887	-4,5%
Factoring	1.407.256	18.383.007	-92,3%	37	500	-92,5%
Pasivos por arrendamiento	2.097.447	1.827.469	14,8%	56	50	12,4%
Instrumento derivados	3.096.601	-		82	-	
Total Deuda Financiera corriente	684.218.942	715.049.318	-4,3%	18.211	19.436	-6,3%
Préstamos bancarios, no corrientes	3.233.573	3.517.175	-8,1%	86	96	-10,0%
Total Deuda Financiera	687.452.515	718.566.493	-4,3%	18.297	19.532	-6,3%

El stock de deuda financiera neta alcanzó MM\$682.719, lo que representa una disminución del 4,1% respecto a diciembre de 2023. Esta reducción se debe a una menor deuda financiera bruta (-4,3%), que más que compensó la reducción del 25,1% en efectivo y equivalentes al efectivo. En términos de UF, la deuda decreció un 6,1%.

DEUDA FINANCIERA NETA	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	684.218.942	715.049.318	-4,3%	18.211	19.436	-6,3%
Pasivos financieros no corrientes	3.233.573	3.517.175	-8,1%	86	96	-10,0%
Deuda financiera bruta	687.452.515	718.566.493	-4,3%	18.297	19.532	-6,3%
Caja y equivalente al efectivo	4.733.897	6.321.508	-25,1%	126	172	-26,7%
Deuda financiera neta	682.718.618	712.244.985	-4,1%	18.171	19.360	-6,1%
Deuda financiera neta	682.718.618	712.244.985	-4,1%	18.171	19.360	-6,1%
EBITDA UDM (M\$)	44.772.552	28.381.771	57,8%	1.192	771	54,5%
Deuda Financ. Neta / EBITDA UDM (veces)	15,2x	25,1x		15,2x	25,1x	

Las proyecciones de la Compañía para este año anticipan una reducción de la deuda neta a un rango entre MMUF 15 y MMUF 16. Este proceso comenzó a registrarse al cierre de marzo y se ha acentuado durante el año. Si no existen sorpresas en el escenario macroeconómico y en los tiempos de facturación y recuperación, la Compañía estima que logrará su objetivo financiero.



Respecto al endeudamiento sindicado con Banco Estado y BCI, la Compañía contrajo una serie de obligaciones que incluyen aspectos como la existencia legal, el cumplimiento de normas, la mantención de activos, indicadores financieros, y el registro contable bajo IFRS, entre otros. A junio de 2024, el indicador de Cobertura de Gastos Financieros fue incumplido, pero el 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron un waiver, aplicable a los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 (ver Nota 27.d de los Estados Financieros Consolidados).

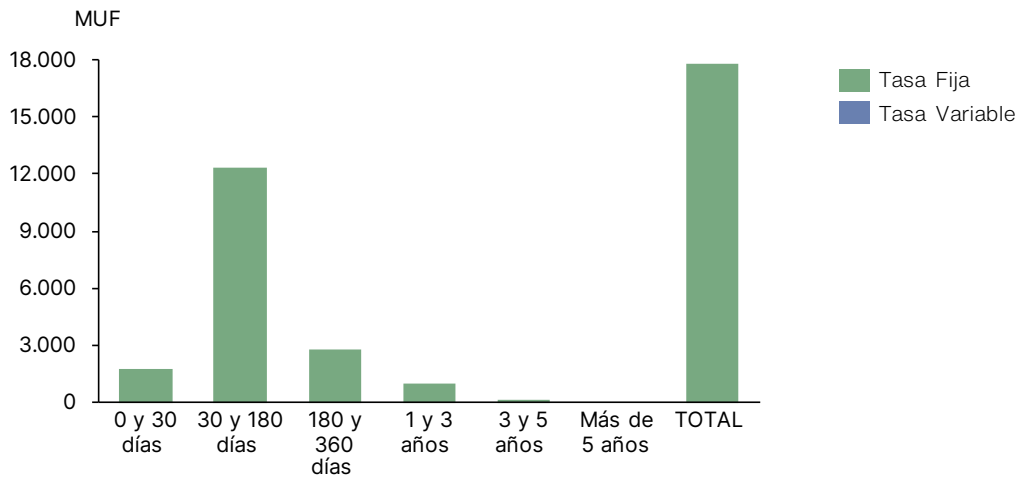
El leverage financiero neto mostró una leve disminución en relación con diciembre de 2023, situándose en 1,9 veces. En comparación con junio de 2023, este indicador aumentó debido a un crecimiento del 5,8% en la deuda financiera neta y una reducción del 6,5% en el patrimonio total.

El indicador de Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM disminuyó en comparación con junio y diciembre de 2023, ubicándose en 15,2 veces. La Cobertura de Gastos Financieros aumentó a 0,6 veces, reflejando un crecimiento significativo del EBITDA en el período (+218,8%) y una reducción del 7,2% en los costos financieros totales.

Es relevante señalar que una porción significativa de la deuda financiera de la Compañía corresponde a líneas de crédito a corto plazo, lo que ha mantenido el porcentaje de deuda de corto plazo relativamente estable.

A junio de 2024, el 100% de los pasivos financieros de la Compañía estaban pactados a tasa fija. Los plazos de vencimiento de la deuda, que se detallan en el gráfico “Apertura de la Deuda Financiera de Empresas Socovesa por Plazo de Vencimiento y Tipo de Tasa”, muestran que ésta se concentra en vencimientos menores a 360 días, particularmente menores a 180 días, por lo que, si bien está pactada a tasas fijas, en la práctica, existe una exposición de la Compañía a los cambios en las tasas de interés de corto plazo.

APERTURA DEUDA FINANCIERA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA
30 de junio de 2024

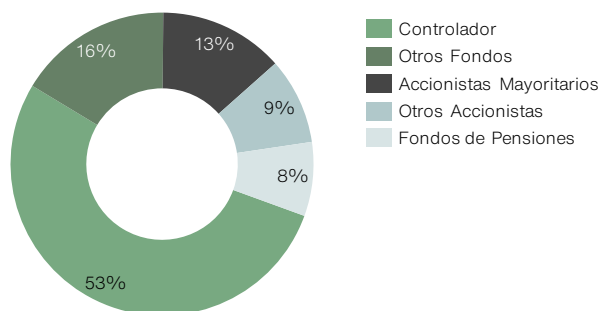


Las “Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, en la suma de sus clasificaciones corrientes y no corrientes, aumentaron 5.6% respecto a diciembre de 2023. Lo anterior responde al incremento de las subcuentas “Reconocimientos cierre de proyectos” (+18.9%) y “Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes” (+2.2%). Ninguna de estas obligaciones contiene algún tipo de interés o plan de pago vigente.

Cuentas por Pagar, Totales (Corrientes y No Corrientes)	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	12M 23	% VAR.	6M 24	12M 23	% VAR.
Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes	75.324.544	73.677.976	2,2%	2.005	2.003	0,1%
Retenciones	6.335.060	7.001.862	-9,5%	169	190	-11,4%
Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes	11.659.502	11.283.927	3,3%	310	307	1,2%
Proveedores	9.506.042	8.015.343	18,6%	253	218	16,1%
Reconocimiento cierre de proyectos	19.579.062	16.463.325	18,9%	521	448	16,4%
Retenciones a subcontratistas	5.579.932	5.455.343	2,3%	149	148	0,2%
Documentos por pagar	1.003.427	279.225	259,4%	27	8	251,9%
Obligaciones por compras de terrenos	148.717	145.620	2,1%	4	4	0,0%
Dividendos por pagar	22.604	23.851	-5,2%	1	1	-7,2%
TOTAL	129.158.890	122.346.472	5,6%	3.438	3.326	3,4%

El patrimonio total de la Compañía disminuyó un 4,0% respecto a diciembre de 2023, principalmente debido a la caída de la subcuenta "Ganancias (pérdidas) acumuladas" (-8,3%). El patrimonio atribuible a minoritarios presentó un incremento del 6,6%.

El capital emitido alcanza a MM\$127.689 y está representado por 1.223.935.691 acciones, las cuales están distribuidas a junio de 2024 de la siguiente manera:



Nota:

- Controlador: Familia Gras
- Accionistas Mayoritarios: Familia Negrón
- Otros Fondos: Fondos de Inversión y Fondos Mutuos
- Otros Accionistas: Corredoras de Bolsa y Retail
- Fondos de Pensiones: AFP's
- Estas cifras no reagrupan las acciones que tiene la Familia Gras en las Corredoras de Bolsa

b. ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR.	6M 24	6M 23	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	160.905.423	95.347.571	68,8%	4.283	2.642	62,1%
Costos de ventas	(126.072.087)	(71.064.058)	77,4%	(3.355)	(1.969)	70,4%
Ganancia bruta	34.833.336	24.283.513	43,4%	927	673	37,8%
<i>Margen bruto</i>	<i>21,6%</i>	<i>25,5%</i>	<i>-3,8 ptos</i>	<i>21,6%</i>	<i>25,5%</i>	<i>-3,8 ptos</i>
Gastos de administración	(24.178.825)	(22.869.185)	5,7%	(644)	(634)	1,6%
Resultado operacional	10.654.511	1.414.328	653,3%	284	39	623,6%
Resultado no operacional	(29.124.810)	(24.196.827)	20,4%	(775)	(670)	15,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(18.470.299)	(22.782.499)	-18,9%	(492)	(631)	-22,1%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	3.860.271	6.816.842	-43,4%	103	189	-45,6%
Ganancia (pérdida)	(14.610.028)	(15.965.657)	-8,5%	(389)	(442)	-12,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(14.984.737)	(15.332.179)	-2,3%	(399)	(425)	-6,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	374.709	(633.478)	-159,2%	10	(18)	-156,8%
<i>Margen Neto</i>	<i>-9,3%</i>	<i>-16,1%</i>	<i>6,8 ptos</i>	<i>-9,3%</i>	<i>-16,1%</i>	<i>6,8 ptos</i>
EBITDA	23.881.579	7.490.798	218,8%	636	208	206,2%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>14,8%</i>	<i>7,9%</i>	<i>7,0 ptos</i>	<i>14,8%</i>	<i>7,9%</i>	<i>7,0 ptos</i>

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la Compañía alcanzaron un total de MM\$160.905, lo que representa un aumento del 68,8% en comparación con el mismo período de 2023. Este incremento se debe a mayores ventas de inmuebles, incluidas viviendas entregadas como parte de pago y terrenos.

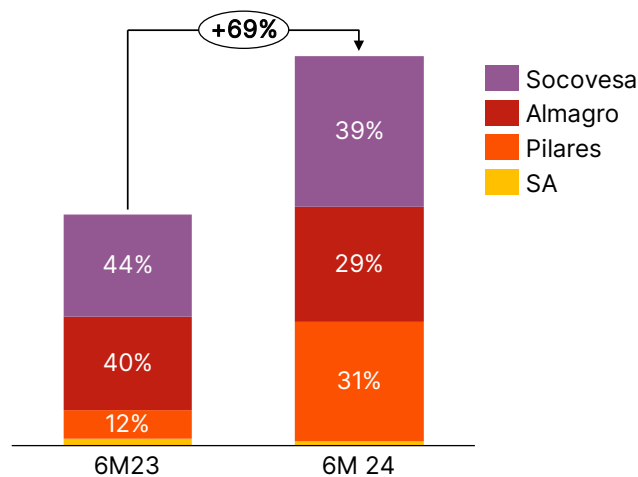
El crecimiento en los ingresos por la venta de inmuebles se observó en todas las tipologías de propiedades. Los ingresos provenientes de la venta de departamentos representaron el 69,6% de lo facturado durante el período, los ingresos por la venta de casas alcanzaron el 24,2% y los de oficinas/locales comerciales, el 6,2%.

APERTURA INGRESOS CONSOLIDADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR.	6M 24	6M 23	% VAR.
Ventas de inmuebles	149.630.434	88.077.767	69,9%	3.983	2.441	63,2%
Casas	36.145.644	29.432.449	22,8%	962	816	18,0%
Departamentos	104.150.974	58.594.519	77,7%	2.772	1.624	70,7%
Oficinas y/o locales comerciales	9.333.816	50.799	18274,0%	248	1	17549,1%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	7.087.612	4.098.987	72,9%	189	114	66,1%
Venta de terrenos	1.968.433	-		52	-	
Otras ventas y servicios	2.218.944	3.170.817	-30,0%	59	88	-32,8%
TOTAL	160.905.423	95.347.571	68,8%	4.283	2.642	62,1%

El mix facturado entre filiales presentó un cambio significativo, con una disminución en la participación de Socovesa y Almagro y un aumento en la de Pilares. Esto se produjo en el contexto de una muy baja escrituración de Pilares en el primer semestre de 2023.

PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS

PERIODO	S.A.	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	TOTAL
6M 24	1%	39%	29%	31%	0%	100%
6M 23	3%	44%	40%	12%	0%	100%



El cuadro presentado a continuación, muestra un comparativo de los ingresos consolidados por tipo de inmueble y tramo de precios para el cierre del primer semestre de los años 2023 y 2024. Durante el primer trimestre se facturaron 71 estacionamientos de la Torre A del proyecto Santos Dumont a un solo cliente, edificio que tienen locales comerciales, oficinas y algunos departamentos, quedando registrada la venta de estos estacionamientos en la categoría de Oficinas.

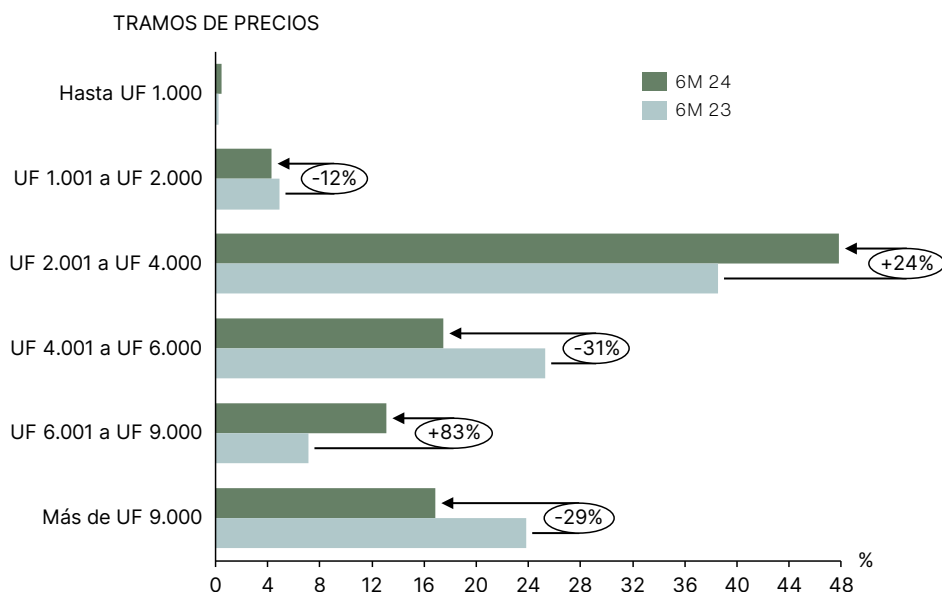
MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	6M 24		6M 23	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	206.143	4	2.343.233	54
	UF 2.001 a UF 4.000	10.799.107	95	11.171.451	131
	UF 4.001 a UF 6.000	13.014.100	69	9.351.385	51
	UF 6.001 a UF 9.000	3.348.722	14	2.233.437	10
	Más de UF 9.000	8.777.572	19	4.332.943	10
Departamentos	Hasta UF 1.000	632.304	-	202.821	-
	UF 1.001 a UF 2.000	5.836.442	87	1.976.088	35
	UF 2.001 a UF 4.000	56.297.322	522	22.774.564	247
	UF 4.001 a UF 6.000	11.556.486	68	12.945.154	77
	UF 6.001 a UF 9.000	14.985.866	53	4.058.789	16
	Más de UF 9.000	14.842.554	32	16.637.103	39
Oficinas	Hasta UF 1.000	1.131.887	-	-	-
	UF 1.001 a UF 2.000	100.042	2	-	-
	UF 2.001 a UF 4.000	660.820	6	-	-
	UF 4.001 a UF 6.000	412.044	2	-	-
	UF 6.001 a UF 9.000	820.664	3	-	-
	Más de UF 9.000	1.022.841	2	-	-
Otros	Terrenos	1.968.433	-	-	-
	Locales Comerciales	5.185.518	21	50.799	1
TOTAL		151.598.867	999	88.077.767	671

Notas:

- Incluye sólo venta de inmuebles nuevos y terrenos.
- En las cifras facturadas de los departamento y oficinas, se incluye la facturación de estacionamientos y bodegas, sin embargo, no se consideran dentro del conteo de unidades.

Al tomar solo lo facturado en casas y departamentos y compararlo con lo escriturado el mismo periodo del 2023, sin incluir oficinas ni terrenos, se puede apreciar que los ingresos de los tramos de precio entre UF 2.001-UF 4.000 y UF 6.001-UF 9.000 presentaron un alza. Los segmentos bajo las UF 2.000, entre UF 4.001-UF 6.000 y por sobre las UF 9.000, cayeron.



COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas para el período de enero a junio de 2024 aumentaron un 77,4% en comparación con el mismo período de 2023, alcanzando los MM\$126.072. Los proyectos facturados este año corresponden principalmente a aquellos que estaban en construcción durante la pandemia, enfrentando la crisis de costos de materiales y el aumento en las tasas de interés. Estos proyectos absorbieron los sobrecostos generados sin la posibilidad de ajustar los precios para reflejar estos incrementos.

Es importante destacar que, según la normativa IFRS, los costos financieros activados durante el ciclo de construcción de las viviendas se transfieren al resultado en la medida en que las viviendas se facturan. Durante el primer semestre de 2024, el gasto financiero descargado en costo de venta ascendió a MM\$11.514. Comparando estos periodos, los costos financieros incrementaron su peso dentro de los costos totales de los proyectos facturados, pasando del 5,5% en el primer semestre de 2023 al 9,1% en el mismo periodo de 2024.

	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Costos de ventas	-126.072.087	-71.064.058	77%	- 3.355	- 1.969	70%
Gasto financiero descargado	-11.513.800	-3.938.553	192%	- 306	- 109	181%
Peso Gasto Financiero en Costo Venta	9,1%	5,5%		9,1%	5,5%	

GANANCIA BRUTA

En términos consolidados, la ganancia bruta presentó un alza del 43,4% respecto al mismo periodo de 2023. Sin embargo, el margen bruto total (medido como porcentaje de las ventas) disminuyó 3,8 puntos porcentuales, alcanzando el 21,6%.

Socovesa registró un margen bruto del 18,9%, por debajo de su nivel histórico, debido a la facturación puntual de cuatro proyectos con márgenes inferiores a lo normal, producto de los sobre costos experimentados en 2022. Almagro, por su parte, presentó un margen bruto del 30,4%, ligeramente inferior al registrado en junio de 2023, pero aun mostrando capacidad para recuperar niveles de rentabilidad históricos. Pilares, con un margen bruto del 18,3% en este periodo, mostró una mejora respecto al primer trimestre de 2024, aunque sigue siendo inferior a los niveles previos a la crisis de costos.

MARGEN BRUTO INMOBILIARIO POR MARCA ENERO-JUNIO DE CADA AÑO

PERIODO	SOCOVELSA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
6M 24	18,9%	30,4%	18,3%		21,6%
6M 23	20,7%	32,5%	19,7%		25,5%
6M 22	26,0%	23,8%	17,1%		25,3%
6M 21	26,2%	33,5%	22,7%		28,6%
6M 20	27,3%	29,2%	30,7%		28,6%
6M 19	26,4%	28,3%	27,8%		27,4%
6M 18	23,3%	27,0%	28,9%		25,4%
6M 17	26,7%	30,7%	28,3%		28,6%
6M 16	24,3%	34,4%	29,3%		29,8%
6M 15	25,4%	31,9%	27,5%		28,0%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración en términos nominales aumentaron un 5,7% en comparación con el mismo período de 2023, impulsados por mayores gastos de mantención de stock (+65,7%), remuneraciones por las indemnizaciones vinculadas a la reestructuración de la Compañía equivalentes a MUF 54 (+7,1%), y contribuciones (+16,9%). En términos reales, el aumento de los gastos de administración fue del 1,6%. El ratio GAV/Ingresos disminuyó 9,0 puntos porcentuales en comparación con junio de 2023, situándose en 15,0%.

GASTOS DE ADMINISTRACION	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Remuneraciones de administración	11.212.644	10.465.242	7,1%	298	290	2,9%
Contribuciones	3.546.667	3.033.271	16,9%	94	84	12,3%
Gastos generales	3.511.496	3.575.568	-1,8%	93	99	-5,7%
Gastos de comercialización	2.216.058	2.255.697	-1,8%	59	63	-5,6%
Gastos de mantención stock	1.943.392	1.172.797	65,7%	52	32	59,2%
Honorarios de administración	1.005.548	1.214.493	-17,2%	27	34	-20,5%
Depreciaciones	615.322	1.024.419	-39,9%	16	28	-42,3%
Amortización intangibles	127.698	127.698	0,0%	3	4	-3,9%
TOTAL	24.178.825	22.869.185	5,7%	644	634	1,6%
GAV/Ingresos	15,0%	24,0%	-9,0 pto	15,0%	24,0%	-9,0 pto

EBITDA

El EBITDA consolidado presentó un alza del 218,8% en comparación con el mismo período del año anterior, pasando de MM\$7.491 a MM\$23.882. El EBITDA del semestre fue generado principalmente por Pilares, Almagro y Socovesa Santiago. El margen EBITDA se incrementó, alcanzando el 14,8%, superando el 10,9% registrado en marzo de 2024.

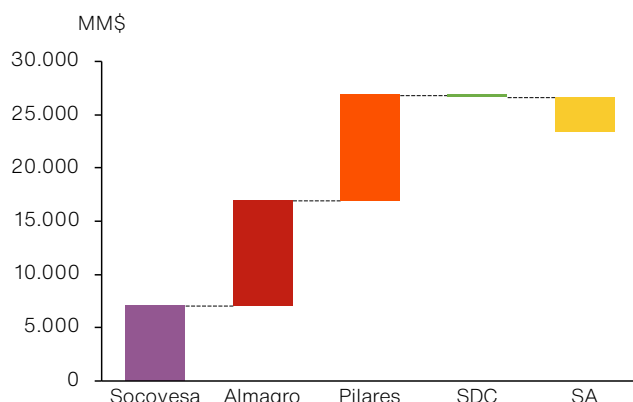
EBITDA	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR.	6M 24	6M 23	% VAR.
Ganancia Bruta	34.833.336	24.283.513	43,4%	927	673	37,8%
Gasto financiero descargado	11.513.800	3.938.553	192,3%	306	109	180,8%
Depreciación	1.628.569	2.010.219	-19,0%	43	56	-22,2%
Amortización de intangibles	127.698	127.698	0,0%	3	4	-3,9%
Gasto de administración	(24.178.825)	(22.869.185)	5,7%	-644	-634	1,6%
EBITDA Madagascar	(42.999)			-1		
EBITDA	23.881.579	7.490.798	218,8%	636	208	206,2%
MARGEN EBITDA (%)	14,8%	7,9%	7,0 pto	14,8%	7,9%	7,0 pto

Nota:

- Madagascar SpA es una sociedad entre Sura Asset Management Chile S.A. (48,5%), Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. (48,5%) e Inversiones Proyecta Ltda. (3%). Esta sociedad no se consolida por lo que los resultados relacionados con la gestión de este proyecto se registran como inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación tanto en el Balance como en el Estado de Resultados.

Este resultado fue impulsado por una mayor ganancia bruta y por mayores gastos financieros transferidos al margen bruto, debido al alza en las tasas de interés desde julio de 2021, lo que compensó el aumento en los gastos de administración.

COMPOSICIÓN DEL EBITDA POR FILIAL



GASTOS FINANCIEROS

El gasto financiero de la Compañía tiene un tratamiento particular, ya que las normas contables requieren activar la parte del gasto financiero que está destinado a financiar las obras en ejecución. Dado lo anterior, Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses (netos de rendimiento) incurridos en este proceso, se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 30 a los Estados Financieros Consolidados). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos financieros” (Nota 23.5 de los Estados Financieros Consolidados). Es decir, el gasto financiero incurrido en el periodo en cuestión queda reflejado una parte en el resultado (gasto financiero en resultado) y la otra, se activa en la cuenta “Obras en ejecución” (gasto financiero activado).

El gasto financiero se empieza a activar junto con el inicio del proyecto. Dicho gasto se llevará a resultado a través del costo de venta de las viviendas cuando éstas sean escrituradas (gasto financiero en costo de venta). Es importante destacar que el costo financiero total de la Compañía incorpora el efecto del reajuste de los créditos en UF, es decir, incluye el resultado por unidades de reajustes de los pasivos financieros.

GASTO FINANCIERO	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Gasto financiero en resultado	31.090.470	26.549.383	17,1%	827	736	12,5%
Gasto financiero activado	8.418.309	16.027.722	-47,5%	224	444	-49,5%
GASTO FINANCIERO TOTAL	39.508.779	42.577.105	-7,2%	1.052	1.180	-10,9%
% de activación	21,3%	37,6%				
Cobertura de Gto. Financiero (EBITDA / Cto. Financiero total)	0,6x	0,2x				

El gasto financiero total de la Compañía alcanzó los MM\$39.509 durante el primer semestre de 2024, lo que representó una disminución del 7,2% en comparación con el mismo período de 2023. Esta reducción se debe a menores tasas de interés enfrentadas durante el periodo. Es importante destacar que, aunque la deuda promedio del primer semestre de 2024 sigue siendo superior a la de 2023, los beneficios vinculados a la reducción de los montos adeudados aún no se reflejan completamente a nivel de resultado.

	Ene-Jun 2024	Ene-Jun 2023	Nota:
Tasa Nominal Promedio	11.53%	13.53%	<ul style="list-style-type: none"> Tasa nominal promedio del periodo e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero

La tasa de activación de gastos financieros alcanzó el 21,3%, un nivel inferior al del año pasado, reflejando una menor actividad de la Compañía. El indicador de Cobertura de Gasto Financiero aumentó impulsado por menores gastos financieros (-7,2%) y un incremento del EBITDA (+218.8%).

GANANCIA (PÉRDIDA)

Al cierre de junio de 2024, la Compañía registró una pérdida total de MM\$14.610, principalmente debido a un menor resultado no operacional, impactado por mayores costos financieros netos y menores ingresos por impuestos a las ganancias. El resultado atribuible a los propietarios de la controladora fue una pérdida de MM\$14.985, ligeramente inferior a la pérdida registrada en el primer semestre de 2023.

c. FLUJO DE EFECTIVO

Al 30 de junio de 2024, el flujo de efectivo consolidado de la Compañía muestra un efecto neto negativo de MM\$1.588.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Flujo de efectivo por act. operación	43.092.107	(60.908.473)	na	1.147	(1.688)	na
Flujo de efectivo por act. inversión	(16.485)	(132.635)	-87,6%	(0)	(4)	-88,1%
Flujo de efectivo por act. financiación	(44.663.233)	56.208.752	na	(1.189)	1.557	na
Cambio neto en flujo de efectivo	(1.587.611)	(4.832.356)	-67,1%	(42)	(134)	-68,4%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	6.321.508	27.172.745	-76,7%	168	753	-77,7%
Efectivo y efectivo equivalente final	4.733.897	22.340.389	-78,8%	126	619	-79,6%

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

El flujo operativo de la Compañía registró un aumento significativo en comparación con el primer semestre de 2023, alcanzando un flujo positivo de MM\$43.092. Este incremento fue impulsado por mayores cobros procedentes de la venta de bienes y servicios (+37,4%) y una reducción en los pagos a proveedores y empleados (-34,8%). Además, los intereses pagados disminuyeron un 23,0%, y el flujo neto de intereses pagados menos intereses recibidos cayó un 19,4%.

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	175.913.820	128.062.549	37,4%	4.682	3.548	31,9%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(64.892.692)	(108.455.974)	-40,2%	(1.727)	(3.005)	-42,5%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(38.655.395)	(50.349.866)	-23,2%	(1.029)	(1.395)	-26,3%
Otros pagos por actividades de operación	(8.813.010)	(5.486.021)	60,6%	(235)	(152)	54,3%
Dividendos pagados	-	(1.916.837)	-100,0%	-	(53)	-100,0%
Dividendos recibidos	7.575	450	1583,3%	0	0	1516,9%
Intereses pagados	(28.585.377)	(37.140.655)	-23,0%	(761)	(1.029)	-26,1%
Intereses recibidos	76.837	1.758.649	-95,6%	2	49	-95,8%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	8.040.349	12.619.232	-36,3%	214	350	-38,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	43.092.107	(60.908.473)	na	1.147	(1.688)	na

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

El flujo de efectivo por actividades de inversión, que por definición es negativo, alcanzó MM\$16,5, lo que representa una mejora con respecto a la cifra registrada en junio de 2023. Esta variación se explica por la disminución del flujo asociado a la subcuenta "Importes

procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos", y por un menor flujo negativo en "Compras de activos intangibles".

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	23.480	94.663	-75,2%	1	3	-76,2%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(39.965)	(227.298)	-82,4%	(1)	(6)	-83,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(16.485)	(132.635)	-87,6%	(0)	(4)	-88,1%

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

En cuanto a las actividades de financiamiento, al cierre del primer semestre de 2024, la Compañía redujo su deuda financiera generando menores importes procedentes de préstamos y un incremento en los pagos de préstamos. Esto resultó en un efecto neto de obligaciones por préstamos de MM\$41.078. Esta reducción neta de la deuda es una mejora significativa en comparación con el mismo periodo de 2023, cuando la Compañía fue un tomador neto de créditos.

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Total importes procedentes de préstamos	62.486.106	175.387.672	-64,4%	1.663	4.860	-65,8%
Préstamos de entidades relacionadas	310.810	214.690	44,8%	8	6	39,1%
Pagos de préstamos	(103.874.536)	(115.781.007)	-10,3%	(2.765)	(3.208)	-13,8%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.496.013)	(1.855.805)	-19,4%	(40)	(51)	-22,6%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.089.600)	(1.756.798)	18,9%	(56)	(49)	14,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(44.663.233)	56.208.752	na	(1.189)	1.557	na

	Miles de \$			Miles de UF		
	6M 24	6M 23	% VAR	6M 24	6M 23	% VAR
Flujo de importes - pagos de préstamos (efecto neto)	(41.077.620)	59.821.355	na	(1.093)	1.658	na

III. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	6M 24	12M 23	6M 23
LIQUIDEZ				
Liquidez corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente - inventario + terrenos corriente) / Pasivo corriente	0,2x	0,2x	0,2x
ENDEUDAMIENTO				
Leverage total	Total pasivos / Total patrimonio	2,4x	2,4x	2,2x
Leverage financiero neto	Deuda financiera neta / Total patrimonio	1,9x	2,0x	1,7x
Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	15,2x	25,1x	26,6x
Cobertura Gto. financiero	Ebitda / Ctos. financieros totales	0,6x	0,3x	0,2x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	96,2%	97,2%	96,8%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	3,8%	2,8%	3,2%
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,6x	0,4x	0,4x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	623 días	837 días	974 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	-7,0%	-6,8%	-4,3%
Rentabilidad del activo (ROA)	EBITDA UDM / Total activos promedio	3,7%	2,4%	2,2%
Margen EBITDA	EBITDA / Ing. por ventas	14,8%	10,6%	7,9%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	-9,3%	-9,5%	-16,1%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	-\$ 12,2	-\$ 20,7	-\$ 12,5

LIQUIDEZ

Durante el primer semestre de 2024, tanto la liquidez corriente como la razón ácida de la Compañía se mantuvieron en niveles similares a los observados al cierre de junio y diciembre

de 2023. Este comportamiento fue el resultado de una leve reducción del 1,8% en los activos corrientes, combinada con un incremento del 1,8% en los pasivos corrientes en comparación con junio de 2023. En relación con diciembre de 2023, los activos corrientes disminuyeron un 5,5%, mientras que los pasivos corrientes se redujeron un 3,2%.

ENDEUDAMIENTO

En cuanto al endeudamiento, el leverage total aumentó ligeramente en comparación con junio de 2023, aunque se mantuvo estable respecto a diciembre del mismo año, ubicándose en 2,4 veces. Este incremento se debió a un aumento del 2,3% en los pasivos totales y una disminución del 6,5% en el patrimonio total en relación con junio de 2023. Respecto a diciembre de 2023, los pasivos disminuyeron un 2,2%, mientras que el patrimonio total se redujo un 4,0%.

El leverage financiero neto mostró una leve disminución en relación con diciembre de 2023, situándose en 1,9 veces. En comparación con junio de 2023, este indicador aumentó debido a un crecimiento del 5,8% en la deuda financiera neta y una reducción del 6,5% en el patrimonio total.

El indicador de Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM disminuyó en comparación con junio y diciembre de 2023, ubicándose en 15.2 veces. Por su parte, la Cobertura de Gastos Financieros aumentó a 0.6 veces, reflejando un crecimiento significativo del EBITDA en el período (+218.8%) y una reducción del 7.2% en los costos financieros totales.

Es relevante señalar que una porción significativa de la deuda financiera de la Compañía corresponde a líneas de crédito a corto plazo, lo que ha mantenido el porcentaje de deuda de corto plazo relativamente estable en comparación con periodos anteriores.

ACTIVIDAD

Los días de inventario han mostrado una tendencia a la baja, situándose en 623 días al cierre del primer semestre de 2024, lo que refleja una gestión más eficiente de los inventarios en comparación con periodos anteriores.

RENTABILIDAD

El retorno sobre el capital (ROE) experimentó una disminución en comparación con junio de 2023, alcanzando un -7,0%. Esta caída se explica principalmente por las pérdidas acumuladas por la controladora en los últimos doce meses y una reducción del 5,7% en el patrimonio promedio.

Por otro lado, el retorno sobre activos (ROA) aumentó en comparación con junio de 2023. Este incremento fue impulsado por un crecimiento del 84,5% en el EBITDA de los últimos doce meses, significativamente superior al aumento del 6,9% en los activos totales promedio de la Compañía.

El EBITDA³ aumentó un 218,8% en comparación con el mismo período del año anterior, superando considerablemente el crecimiento de los ingresos (+68,8%), lo que resultó en un incremento del margen EBITDA a 14,8%.

Finalmente, aunque el margen neto se mantuvo en territorio negativo debido a las pérdidas del semestre, esta cifra se redujo ligeramente, reflejando un aumento en los ingresos del período y una disminución en la pérdida atribuible a la Controladora (-2,3%).

En resumen, los indicadores financieros reflejan tanto desafíos como oportunidades para la Compañía. La estabilidad en la liquidez y la razón ácida es un signo positivo, y la disminución de la deuda de acuerdo con lo proyectado da cuenta de la generación de un flujo de caja positivo. No obstante, los niveles de endeudamiento y la dependencia de deuda a corto plazo continuarán requiriendo un monitoreo continuo. El aumento en el EBITDA y la mejora incipiente en la cobertura de gastos financieros son alentadores, aunque el retorno sobre el capital sigue siendo un área que hay que observar. A medida que se avanza en la estrategia financiera que ha guiado el actuar de los últimos ejercicios, es esencial que la Compañía siga optimizando sus operaciones y gestionando su estructura de capital para mejorar la rentabilidad y minimizar los riesgos financieros.

³ Cálculo del EBITDA = Ganancia Bruta + Depreciación + Amortización de Intangibles – Gastos de Administración + Gastos Financieros descargados en Costo de Venta del periodo + EBITDA VPP (en caso de proceder).

IV. CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF

a. CONTEXTO DEL PERIODO

Durante el primer semestre de 2024, el sector inmobiliario no experimentó grandes cambios en comparación con lo enfrentado en 2023. A marzo, Toc Toc mostraba para la industria un crecimiento del 19,7% en ventas netas en la Región Metropolitana respecto al mismo periodo de 2023. Sin embargo, esta alza se moderó hacia junio, cerrando el semestre con un crecimiento del 12,9%.

Las tasas de los créditos hipotecarios aumentaron levemente durante el segundo trimestre, ubicándose en un 5,0% según el Banco Central, más del doble de las tasas registradas antes de la pandemia. La inflación, aunque disminuyó, lo hizo a un ritmo menor del esperado, pero se mantuvo por debajo del nivel registrado en junio de 2023.

Estas condiciones económicas impulsaron, según Toc Toc, un crecimiento del 12,9% en las ventas inmobiliarias, medidas en UF, en comparación con el mismo periodo de 2023. Sin embargo, se observó un comportamiento dispar entre los segmentos de casas y departamentos: mientras que las ventas de casas se mantuvieron estables, las ventas de departamentos experimentaron un aumento del 16,4%. Al excluir las ventas de viviendas sujetas al subsidio DS-19, el crecimiento en el mercado de departamentos fue más contenido (+15,5%) y el indicador de casas registró un incremento del 6,7%.

En cuanto a los desistimientos, estos mostraron una significativa reducción durante el primer semestre de 2024, con tasas del 20,9% en casas y del 21,9% en departamentos. Las dinámicas de precios en el mercado inmobiliario también evidenciaron correcciones importantes. En el segmento de departamentos, las unidades para entrega inmediata vieron una disminución del 14,9% en los precios respecto a 2023, reflejando la respuesta del mercado ante las actuales condiciones económicas y de demanda. De manera similar, aunque con menor intensidad, el segmento de casas experimentó una reducción de precios más moderada, con una caída del 6,3% en las unidades listas para entrega y del 5,1% en aquellas en construcción.

ÍNDICE DE PRECIOS HEDÓNICOS

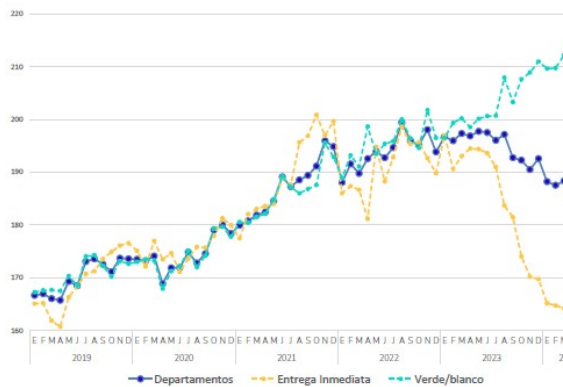
DEPARTAMENTOS

	Estado de Obra	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24
Variación Anual	Entrega Inmediata	-16,1%	-13,6%	-14,9%	-14,9%	-15,0%	-14,9%
	Verde	6,7%	5,2%	6,0%	5,2%	6,3%	5,0%
	Indicador general	-4,3%	-4,3%	-4,6%	-5,0%	-4,8%	-5,5%
Variación Mensual	Entrega Inmediata	-2,7%	-0,3%	-0,3%	0,8%	-0,2%	-0,3%
	Verde	-0,6%	0,0%	1,2%	-1,6%	1,9%	-1,0%
	Indicador general	-2,3%	-0,4%	0,4%	-0,7%	0,7%	-0,8%

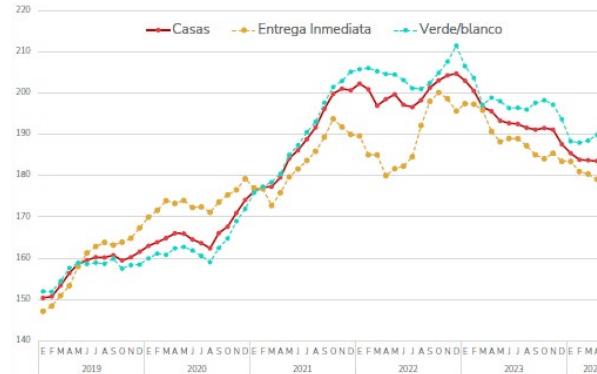
CASAS

	Estado de Obra	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24
Variación Anual	Entrega Inmediata	-7,1%	-8,3%	-7,9%	-6,1%	-5,3%	-6,3%
	Verde	-8,8%	-7,7%	-4,4%	-4,5%	-5,2%	-5,1%
	Indicador general	-8,6%	-8,3%	-6,6%	-6,2%	-5,8%	-6,1%
Variación Mensual	Entrega Inmediata	-1,2%	-0,9%	-0,1%	-0,1%	-0,8%	-0,7%
	Verde	0,0%	-1,3%	-0,3%	-0,7%	-0,5%	-0,7%
	Indicador general	-2,8%	-0,2%	0,3%	0,7%	-1,2%	-0,7%

DEPARTAMENTOS



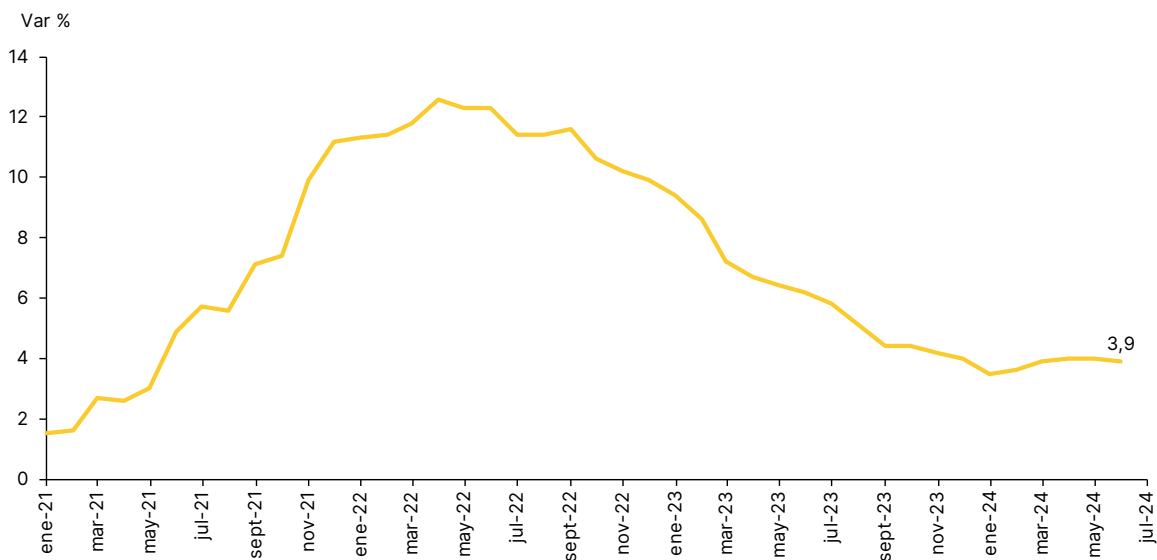
CASAS



Fuente: Toc Toc, Infoinmobiliario junio 2024

Por otro lado, los costos de construcción se mantuvieron en niveles comparables a los del cierre de 2023, ofreciendo una perspectiva optimista para el sector. Aunque estos costos aún no han regresado a los niveles previos a la crisis de 2020-2021, su progresiva reducción y estabilización han facilitado un proceso de normalización significativo en la industria.

VARIACIÓN DEL COSTO DIRECTO



Fuente: Información interna de la Compañía

En este contexto, Empresas Socovesa ha centrado sus esfuerzos en la gestión del riesgo financiero, acelerando la facturación de las viviendas y la recuperación de los créditos hipotecarios, con el objetivo de continuar reduciendo progresivamente el nivel de endeudamiento y optimizando la gestión del flujo de caja, estrategia que se ha ido

materializando durante este semestre, con la generación de un flujo operacional positivo y la disminución de la deuda financiera.

b. CIFRAS DE GESTIÓN

Al cierre de junio de 2024, se registraron promesas netas por MUF 2.817, lo que representa una disminución del 11,5% en comparación con el mismo periodo de 2023. Esta variación se debe a una reducción del 19,2% en el número de unidades comprometidas, compensada parcialmente por un aumento del 9,6% en los precios promedio. Este incremento en precios se atribuye principalmente a cambios en la composición de los productos vendidos. En el caso particular de Pilares, las cifras se vieron afectadas por un alto nivel de desistimientos durante el semestre.

FILIAL	PROMESAS NETAS			UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO		
	6M 24	6M 23	% Var	6M 24	6M 23	% Var	6M 24	6M 23	% Var
Socovesa	MUF 1.200	MUF 1.290	-6,9%	357	383	-6,8%	UF 3.363	UF 3.368	-0,2%
Almagro	MUF 1.561	MUF 1.341	16,4%	245	182	34,6%	UF 6.373	UF 7.369	-13,5%
Pilares	MUF 55	MUF 550	-90,0%	11	194	-94,3%	UF 4.994	UF 2.837	76,0%
Desarrollo Inmobiliario	MUF 2.817	MUF 3.181	-11,5%	613	759	-19,2%	UF 4.595	UF 4.192	9,6%

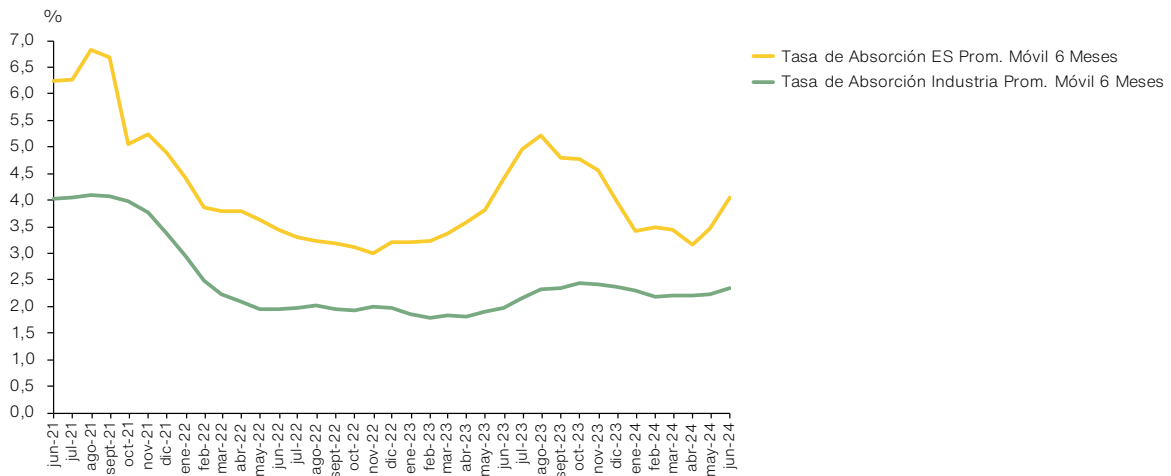
Dado el impacto significativo de los desistimientos en las cifras de Pilares y las distorsiones que esto genera, es más apropiado analizar las promesas en términos brutos para comprender mejor el comportamiento de la demanda en este semestre. En este caso, la caída fue menos pronunciada (-38,8%) en comparación con las promesas netas. Las unidades comprometidas disminuyeron en un 27,0%, mientras que los precios promedio bajaron un 16,2%, reflejando las tendencias observadas en la industria y la situación económica actual.

FILIAL	PROMESAS BRUTAS			UNIDADES BRUTAS			PRECIO PROMEDIO		
	6M 24	6M 23	% Var	6M 24	6M 23	% Var	6M 24	6M 23	% Var
Pilares	MUF 382	MUF 624	-38,8%	162	222	-27,0%	UF 2.355	UF 2.810	-16,2%

Los desistimientos registrados durante el semestre se explican principalmente por las dificultades que enfrentan los clientes para obtener créditos hipotecarios y la falta de capacidad de algunos para reunir el pie necesario al momento de concretar la escrituración de la vivienda, principalmente debido al incremento en la UF y en las tasas de interés. Estas dificultades han impedido la formalización de los compromisos adquiridos, en su mayoría, durante los años 2021-2022.

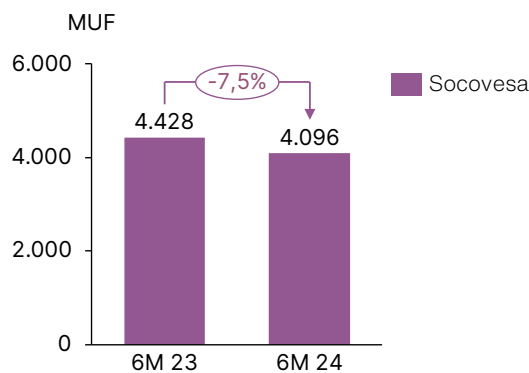
Por su parte, la oferta promedio de la Compañía durante el primer semestre experimentó una disminución de 16.2% respecto a junio de 2023. La tasa de absorción promedio del primer semestre se mantuvo por sobre la de la industria (4.0% versus 2.4%, respectivamente).

TASA DE ABSORCIÓN⁴ (%)



A junio de 2024, Socovesa registró promesas netas por un total de MUF 1.200, lo que representó una disminución del 6.9% en comparación con el mismo período del año 2023. La cantidad de unidades vendidas experimentó una caída del 6.8%, mientras que los precios promedio se mantuvieron, debido principalmente a una variación en la composición de las ventas.

OFERTA PROMEDIO PRIMER SEMESTRE SOCOVESA

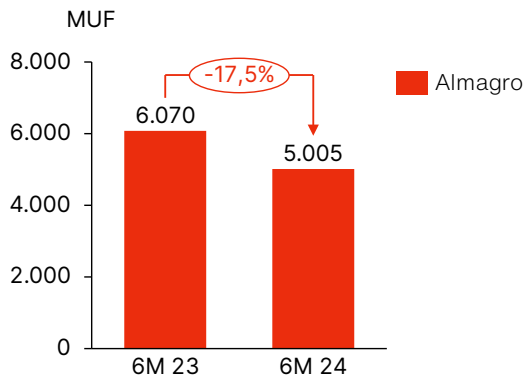


En particular, Socovesa registró una oferta promedio semestral un 7,5% inferior a la del mismo periodo en 2023. La tasa de absorción promedio móvil de seis meses, expresada en UF, se situó en 4,3%, nivel inferior al registrado en junio de 2023 debido a menores velocidades de ventas.

⁴ Se entiende la tasa de absorción como el cociente del número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado (en unidades o UFs) y el número total de viviendas disponibles para la venta (en unidades o UFs). Es el inverso de los MAO.

Por su parte, Almagro logró aumentar un 16,4% el volumen de promesas netas en comparación con el primer semestre de 2023, alcanzando MUF 1.561. Este crecimiento se explica por un aumento del 34,6% en las unidades netas transadas, compensado por una disminución del 13,5% en el precio promedio de las unidades vendidas.

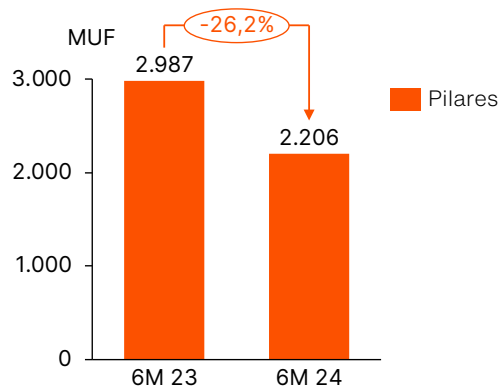
OFERTA PROMEDIO PRIMER SEMESTRE ALMAGRO



La oferta promedio del periodo enero-junio de 2024 de Almagro experimentó una reducción del 17.5% respecto del 2023. La tasa de absorción promedio móvil de seis meses al cierre de junio de 2024 aumentó a 5.5%, lo que representó una mejora relevante en comparación con el 4.1% registrado en el mismo período del año 2023.

Pilares, por su parte, registró una disminución de 90.0% en sus promesas netas a junio explicada por una reducción del 94.3% en el número de unidades vendidas. Lo anterior responde a la alta tasa de desistimientos registrada por esta marca durante el periodo en respuesta a las condiciones crediticias que enfrentan sus clientes y las mayores tasas de interés.

OFERTA PROMEDIO PRIMER SEMESTRE PILARES



La oferta promedio semestral de Pilares se redujo en un 26.2% en comparación con el primer semestre del 2023. La disminución en las promesas netas impactó la tasa de absorción promedio móvil de seis meses, la cual se ubicó en 0.4% en junio de 2024 en comparación con el 3.3% de junio de 2023.

En el consolidado del primer semestre de 2024, la distribución de las UFs netas prometadas mostró una diversificación en el tipo de propiedades prometadas. Del total, el 25.8%

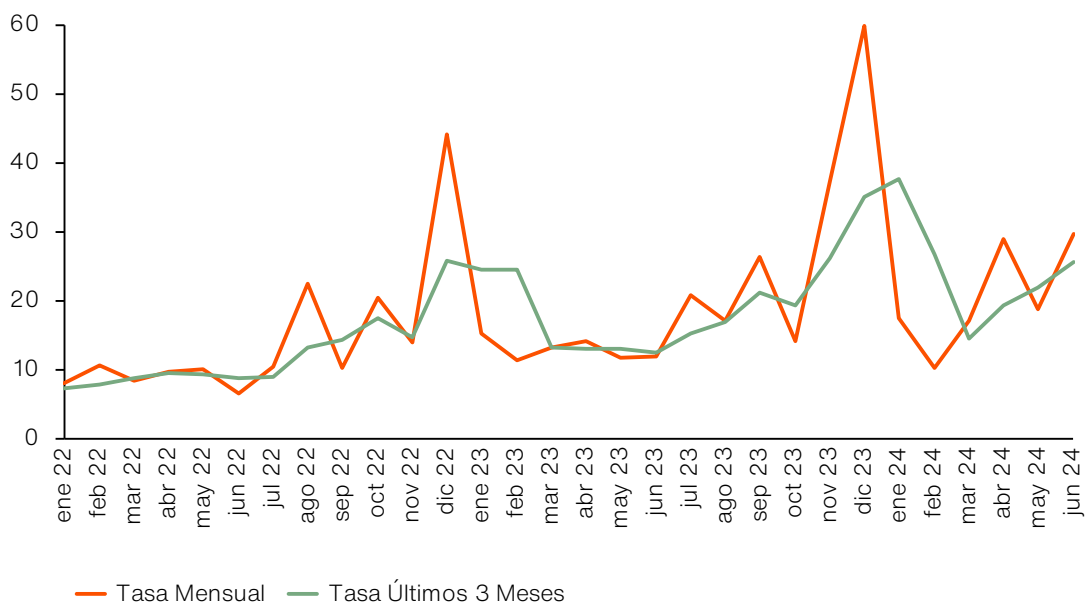
corresponde a casas, el 75.5% a departamentos y, por los desistimientos del periodo, las oficinas y los locales comerciales registraron un peso relativo negativo.

Inmuebles	A JUNIO 2024				A JUNIO 2023			
	Promesas Brutas		Promesas desistidas		Promesas Brutas		Promesas desistidas	
	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.
Casas	36.279.016	259	9.021.833	44	36.518.193	285	8.931.647	72
Departamentos	99.631.108	584	19.749.639	166	94.862.086	617	7.870.835	71
Oficinas	61.392	1	1.275.640	20	-	-	-	-
Loc. Comerciales	-	-	90.774	1	381.430	1	141.004	1
Total	135.971.516	844	30.137.886	231	131.761.709	903	16.943.486	144
Tasa de Desistimientos								
Casas					24,9%			
Departamentos					19,8%			
Oficinas					2077,8%			
Loc. Comerciales					37,0%			
Tasa de Desistimientos					22,2%			

Al cierre de junio de 2024, la tasa de desistimientos total de la Compañía aumentó, alcanzando un 22,2%, lo que representó un incremento de 9,3 puntos porcentuales en comparación con el primer semestre de 2023. Este aumento se atribuye principalmente a condiciones crediticias más exigentes para los clientes. La nueva Gerencia Comercial, que comenzó sus funciones el 1 de mayo de 2024, ha estado revisando detalladamente la cartera de clientes, alineando criterios y homogeneizando políticas comerciales, lo que debería traducirse en una disminución de los desistimientos hacia el cierre del ejercicio.

EVOLUCIÓN TASA DE DESISTIMIENTOS EMPRESAS SOCOVESA (enero 2022 – junio 2024)

Tasa Desistimientos %



Por el lado de la industria, en términos de desistimientos ésta experimentó en junio una tasa equivalente a 21.9% para los departamentos y 20.9% para las casas.

Cabe destacar que mensualmente la Compañía informa sus promesas netas de desistimientos a través de su página web⁵, por lo que los cierres de negocios ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock de viviendas terminadas contable que se encontraban disponibles a la venta al 30 de junio de cada periodo, valorizado a su precio estimado de venta. Asimismo, el cuadro presenta en la columna de stock potencial, las unidades que serán terminadas y estarán disponibles a la venta durante los próximos 12 meses. El stock potencial no resta las ventas de los próximos 12 meses ni incluye el stock disponible al cierre del ejercicio.

Inmuebles	A JUNIO 2024				A JUNIO 2023	
	Stock disponible		Stock potencial próximos 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.
Casas	65.831.709	378	93.995.495	1.054	49.953.359	391
Departamentos	280.565.506	1.938	131.995.597	795	118.757.092	772
Oficinas	5.532.317	71	1.148.800	3		
Loc. Comerciales	1.697.567	12	366.220	3		
Total	353.627.099	2.399	227.506.111	1.855	168.710.451	1.163

Notas:

- El stock disponible no descuenta las promesas suscritas que están asociadas a algunas unidades que se mantienen en el inventario. La cifra de stock disponible de gestión, valorizadas a su precio estimado de venta, al cierre de junio de 2024 es de MUF 5.673.
- Oferta Potencial corresponde a viviendas terminadas e incluye las recepciones de los próximos 12 meses, sin incluir el stock disponible del periodo en cuestión. No incorpora las promesas actuales o futuras de los próximos 12 meses.

A junio de 2024, se observó un incremento relevante en el número de unidades de viviendas terminadas, registrando un aumento del 109.6%. Este crecimiento fue en el segmento de departamentos, los cuales experimentaron un incremento del 151.0%. Las casas, sin embargo, mostraron una baja del 3.3%. Paralelamente, el valor promedio del stock total, expresado en pesos, evidenció un incremento del 109.6% durante el mismo periodo. Este aumento refleja no solo la incorporación de nuevas unidades al inventario sino también una nueva composición de éste.

Es importante destacar que las viviendas catalogadas como "terminadas" permanecen en esta categoría contable hasta el momento de su escrituración. A pesar de que estas unidades están

⁵ <https://www.Empresassocovesa.cl/inversionistas/informacion-financiera/cifras-de-gestion/>

recepcionadas y contabilizadas como terminadas, pueden no estar inmediatamente disponibles para la venta debido a que ya cuentan con promesas de compra. Esta distinción es crucial para entender la dinámica entre la oferta disponible y las unidades efectivamente disponibles para nuevos compradores en el mercado.

La oferta disponible al cierre de junio de cada año disminuyó 3.6%, alcanzando a MMUF 11.6. Esto se tradujo en un tiempo estimado de 25 meses para agotar la oferta existente. Los MAO correspondientes a departamentos registraron una leve alza en comparación con junio de 2023, y los de casas aumentaron a 16 meses. Lo anterior considera los lanzamientos comerciales de siete proyectos, seis de los cuales son lanzamientos en blanco.

MESES PARA AGOTAR OFERTA (promedio móvil promesas 6M)	jun-24	jun-23
Casas	16 meses	11 meses
Departamentos	27 meses	26 meses
Oficinas	-20 meses	
Locales Comerciales	33 meses	33 meses
Total	25 meses	23 meses

Notas:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 30 de junio de cada año (viviendas terminadas y en construcción) y el promedio mensual móvil de las promesas en UF realizadas en los últimos seis meses en cuestión.
- El indicador de locales comerciales y oficinas que se comercializa en alguno de los proyectos, en la mayoría de los casos presentan ventas discretas a lo largo del año, por lo que el promedio semestral de ventas puede ser cercano a 0 para algunos periodos.
- Si existieron mayores desistimientos que ventas durante el periodo en cuestión, el indicador resultante puede ser negativo.

Los indicadores de meses para agotar stock y velocidad de venta conforme a lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) son:

MESES PARA AGOTAR STOCK (Unid Stock/Unid ventas)	A jun		VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M\$/Stock disp. M\$)	A jun	
	2024	2023		2024	2023
Casas	12,1	13,0	Casas	0,09	0,10
Departamentos	13,9	13,1	Departamentos	0,07	0,07
Oficinas	11,8	-	Oficinas	0,21	-
Loc. Comerciales	1,2	-	Loc. Comerciales	1,48	-
Total	13,3	13,1	Total	0,06	0,08

Nota:

- Cifras consideran promedio móvil mensual de los últimos 3 meses para las unidades e ingresos facturados.

Es relevante considerar que esta forma de calcular los meses para agotar stock y las velocidades de venta no se ajustan a la manera en que la industria lo hace, ya que esta última considera las unidades y montos promesados y no los facturados, por lo que las cifras antes

expuestas no pueden ser comparadas con los indicadores de la CChC, Collect, Toc Toc o cualquier otra fuente que esté referida a la industria y que use las promesas como indicador de ventas.

Al considerar el indicador “Meses para agotar stock” calculado de acuerdo con la fórmula de la CMF, las cifras mostradas se calculan dividiendo las unidades terminadas totales disponibles para la venta al 30 de junio de cada año y las unidades facturadas expresadas como promedio móvil mensual de los últimos tres meses.

Específicamente, el cálculo a diciembre de cada año considera los siguientes datos:

INMUEBLE	A jun 2024		A jun 2023		% VARIACIÓN	
	STOCK (Unds.)	UNDS. FACT. (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unds.)	UNDS. FACT. (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unds.)	UNDS. FACT. (Prom. Móvil 3M)
Casas	378	31	391	30	-3,3%	4,4%
Departamentos	1.938	139	772	59	151,0%	135,6%
Oficinas	71	6	-	-		
Loc. Comerciales	12	10	-	-		
TOTAL	2.399	181	1.163	89	106,3%	103,4%

En el consolidado, los meses para agotar stock prácticamente se mantuvieron. El indicador relativo al tiempo necesario para agotar el stock de casas experimentó una disminución, derivado de una caída en las unidades de stock (-3.3%) y de un aumento del promedio de unidades facturadas durante los últimos tres meses (+4.4%). En el caso de los departamentos los indicadores se movieron en una dirección diferente. Mientras las unidades en stock aumentaron 151.0%, el promedio móvil de los últimos tres meses de las unidades facturadas aumentó en menor proporción (+135.6%), generando que los meses para agotar el stock aumentaran a 13.9.

Para el caso del indicador de “Velocidad de venta”, las cifras mostradas se calculan dividiendo la facturación expresada como promedio móvil mensual de los últimos tres meses y las viviendas terminadas expresadas a valor comercial, disponible al 30 de junio de cada año.

Las cifras usadas para calcular estos indicadores (expresadas en M\$) son:

INMUEBLE	A jun 2024		A jun 2023		% VARIACIÓN	
	FACT. M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISP. M\$	FACT. M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISP. M\$	FACT. M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISP. M\$
Casas	6.045.934	65.831.709	4.903.929	49.953.359	23,3%	31,8%
Departamentos	19.143.048	280.565.506	8.682.543	118.757.092	120,5%	136,3%
Oficinas	1.171.795	5.532.317	-	-	-	-
Loc. Comerciales	2.508.657	1.697.567	-	-	-	-
TOTAL	21.596.683	353.627.099	13.586.472	168.710.451	59,0%	109,6%

El indicador de velocidad de venta total disminuyó desde 0.08 a 0.06 entre un periodo y otro, en respuesta a un aumento significativo en el stock disponible, que creció un 109.6%, lo cual superó ampliamente el incremento del 59.0% en la facturación del periodo. La combinación de estos factores resultó en una reducción de la eficiencia en la conversión de inventario en ventas concretadas. En relación con las casas, se registró una disminución en el índice de velocidad de ventas mayor que en los departamentos. La facturación promedio mensual de los últimos tres meses experimentó un alza de 23.3%, mientras que el stock disponible, valorizado a precio de venta, se incrementó en un 31.8%. Este desbalance entre la oferta y la demanda efectiva ha contribuido a la reducción de la velocidad con la que se venden las casas. Para los departamentos, la velocidad de ventas se mantuvo. Aunque la facturación promedio móvil mensual de los últimos tres meses registró un aumento del 120.5%, stock disponible también se incrementó (+136.3%).

La disminución en la velocidad de ventas tanto para casas como para departamentos ha sido un reflejo de los desafíos enfrentados por el sector inmobiliario en el equilibrio entre oferta y demanda. El marcado aumento en el stock disponible, especialmente relevante en el segmento de departamentos, ha impuesto presiones adicionales sobre la capacidad del mercado para absorber nuevas unidades.

Al cierre de junio de 2024, el saldo de proyectos pendientes de ejecución de la Compañía registró una disminución significativa del 62.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta reducción fue explicada por la disminución en los proyectos correspondientes a casas, departamentos y oficinas, ya que los proyectos están en su etapa de término y no se han comenzado a construir nuevos proyectos excepto uno de Almagro el último trimestre de 2023 y uno de Socovesa Santiago ligado al subsidio DS-19.

BACKLOG (Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A jun 2024 (M\$)	A jun 2023 (M\$)	% VAR
Casas	16.908.531	27.954.179	-39,5%
Departamentos	33.973.948	87.967.195	-61,4%
Oficinas	-	20.028.615	-100,0%
Locales Comerciales	-	-	-
Total	50.882.479	135.949.988	-62,6%

En lo que respecta a los metros cuadrados de permisos de construcción, se registró un incremento del 19.5% en el período analizado. Este aumento se atribuyó fundamentalmente al crecimiento en los permisos para casas y departamentos aún no iniciados por Socovesa y Pilares.

PERMISOS EN M ²	A jun 2024 m ²	A jun 2023 m ²	% Var
Casas	180.383	127.772	41,2%
Departamentos	524.661	454.189	15,5%
Oficinas	5.731	12.685	-54,8%
Locales Comerciales	-	-	
Total	710.775	594.646	19,5%

Nota:

- Los m² de locales comerciales no se puede separar de los m² de los proyectos inmobiliarios por lo que las cifras se muestran dentro de la clasificación "Departamentos" y no en "Locales Comerciales".

V. ANÁLISIS DE LAS DIFERENCIAS QUE PUEDAN EXISTIR ENTRE LOS VALORES LIBRO Y VALORES ECONÓMICOS Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.

Dado que en gran medida el objeto del negocio inmobiliario consiste en comprar tierras y en valorizarlas mediante el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos para los clientes, la administración no considera razonable el reconocer anticipadamente el valor que va adquiriendo la tierra comprada mientras se están ejecutando los proyectos, sino que hacerlo una vez que estos proyectos se hagan realidad. Solamente en ese momento se podrá saber si la Empresa hizo rentablemente los desarrollos.

Dado lo anterior, la administración cree que la postura conservadora es que el valor razonable de las propiedades de inversión es su costo de adquisición en unidades de fomento (UF) más las urbanizaciones.

No obstante, cabe destacar que en la contabilidad los terrenos se registran a su valor de compra en pesos.

VI. ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES MÁS IMPORTANTES OCURRIDAS DURANTE EL PERÍODO, EN LOS MERCADOS QUE PARTICIPA, EN LA COMPETENCIA QUE ENFRENTA Y EN SU PARTICIPACIÓN RELATIVA.

El sector inmobiliario (residencial y no residencial) y de la construcción juegan un rol importante en la mayoría de las economías del mundo y Chile no es la excepción. Estos sectores en conjunto representan el 9% del PIB y en torno a un 10% del empleo nacional en los últimos años, estando altamente interconectados con el mundo real y financiero.

Esta característica de tamaño hace que sea un sector relevante en términos de empleo e inversión. Por su naturaleza (tamaño relativo de los proyectos y tiempo de construcción) es altamente intensivo en crédito, muy sensible al ciclo económico, y por tanto es impactado por variables como la inflación y la tasa de interés de largo plazo, el nivel de empleo y la masa salarial, las políticas de subsidios habitacionales vigentes y el nivel de inversión tanto pública como privada en los distintos sectores industriales. Asimismo, las expectativas de consumidores y Empresarios juegan un rol central en lo que serán las decisiones de compra e inversión en este sector económico.

De igual manera, se caracteriza por ser procíclico, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción retrocede más que el promedio. Parte importante de esta característica se debe a la naturaleza del negocio inmobiliario que implica inversiones poco fraccionables y plazos de construcción que en general, van entre los 18 y los 24 meses. De esta manera, un alza de la demanda se enfrenta con una oferta inelástica en el corto plazo, lo que genera un aumento relevante de precios, gatillando una respuesta de la oferta que sólo se materializa al cabo de algunos trimestres.

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa a través de sus filiales inmobiliarias en las etapas antes mencionadas, principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio.

Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas EuroInmobiliaria, Ingevec, Norte Verde, Besalco, Fundamenta, Aconcagua, Paz, Santolaya, RVC, Simonetti, Bricca, Maestra, entre otras.

Si se consideran las cifras que entrega Toc Toc, que aplican sólo para la Región Metropolitana, el análisis de la industria al cierre del primer semestre del año 2024 muestra que las ventas netas de viviendas, medidas en unidades, registraron un alza de 10.2% con respecto al mismo periodo del 2023. La venta de unidades de casas cayó 14.1% y la de departamentos aumentó 15.6%.

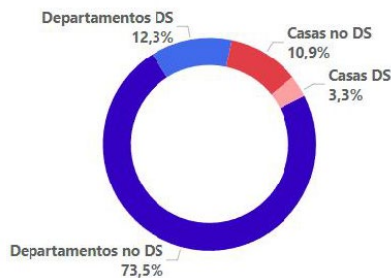
Medido en UF, las casas registraron una caída de 4.4%, y los departamentos un aumento de 16.8%, generando que, en el consolidado, el mercado creciera un 12.4%. Lo anterior representa una desaceleración respecto de lo observado durante los tres primeros meses de este año donde las ventas presentaban un aumento de 19.7% respecto del primer trimestre del 2023.

VENTAS NETAS A JUNIO 2024

UNIDADES

Tipo de Vivienda	Variación %	
	2023 - 2024	2022 - 2024
Departamentos no DS	17,1 %	15,6 %
Departamentos DS	7,6 %	121,4 %
Total Departamentos	15,6 %	24,1 %
Casas no DS	3,2 %	-18,2 %
Casas DS	-44,8 %	3,3 %
Total Casas	-14,1 %	-14,1 %
Total Mercado	10,2 %	16,7 %

% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



MUF

Tipo de Vivienda	Variación %	
	2023 - 2024	2022 - 2024
Departamentos no DS	16,5 %	21,5 %
Departamentos DS	21,1 %	159,8 %
Total Departamentos	16,8 %	27,3 %
Casas no DS	4,3 %	-25,7 %
Casas DS	-45,6 %	22,4 %
Total Casas	-4,4 %	-22,6 %
Total Mercado	12,4 %	14,2 %

% Ventas en MUF al Mes Acumulado



Fuente: Toc Toc, junio 2024

El primer semestre de 2024 el mercado mantuvo una mayor actividad que la vista los últimos periodos, focalizada en la venta de departamentos. Para éstos, la recuperación se dio en prácticamente todos los segmentos de precio respecto del 2023, excepto en aquellos cuyos precios están sobre las MUF 12.

En el caso de las casas, a pesar de registrar una caída en sus ventas totales respecto del semestre de 2023, hubo algunos segmentos que presentaron una mejora. Éstos fueron los centrados en viviendas con precios superiores a las MUF 9.

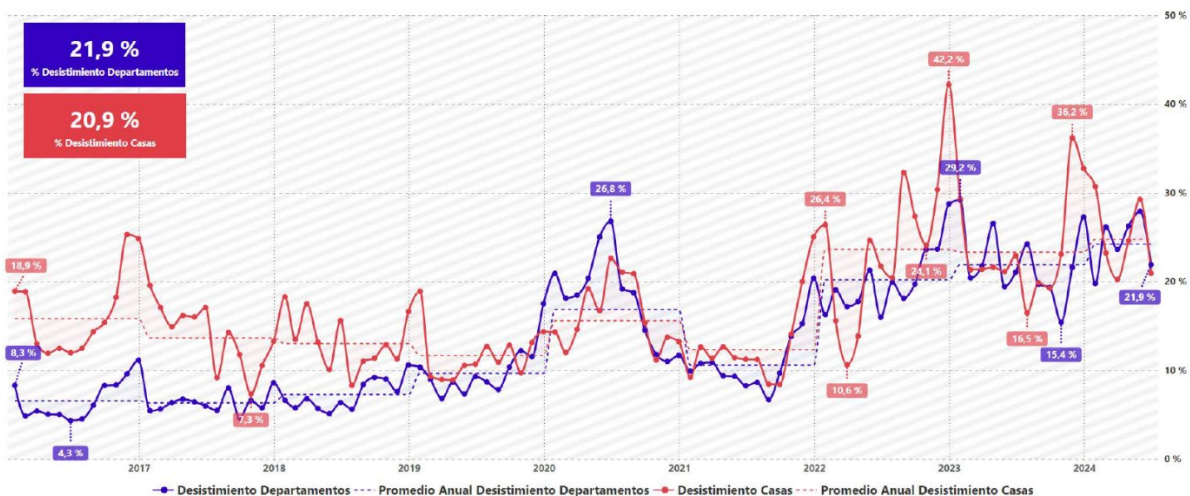
VENTAS ACUMULADAS DE UNIDADES NETAS POR TRAMO DE PRECIO DEPARTAMENTOS CASAS

Rango (MUF)	Variación %	
	2023 - 2024	2022 - 2024
menos de 2.200	↓ -15,8 %	↓ -13,6 %
2.200 - 3.000	↑ 18,1 %	↑ 32,3 %
3.000 - 4.000	↑ 23,4 %	↑ 33,9 %
4.000 - 6.000	↑ 33,3 %	↑ 24,0 %
6.000 - 9.000	↑ 28,2 %	↑ 28,8 %
9.000 - 12.000	↑ 41,7 %	↑ 55,6 %
12.000 - 15.000	→ -2,4 %	↑ 14,3 %
más de 15.000	↓ -6,8 %	↑ 36,4 %

Rango (MUF)	Variación %	
	2023 - 2024	2022 - 2024
menos de 2.200	↓ -7,2 %	↓ -29,6 %
2.200 - 3.000	↓ -49,5 %	↑ 32,8 %
3.000 - 4.000	→ 2,0 %	→ 3,8 %
4.000 - 6.000	→ 0,2 %	→ 3,0 %
6.000 - 9.000	↓ -31,3 %	↓ -52,1 %
9.000 - 12.000	↑ 59,6 %	↓ -30,3 %
12.000 - 15.000	↑ 124,0 %	→ 0,0 %
más de 15.000	↑ 8,1 %	↓ -37,4 %

Fuente: Toc Toc, junio 2024

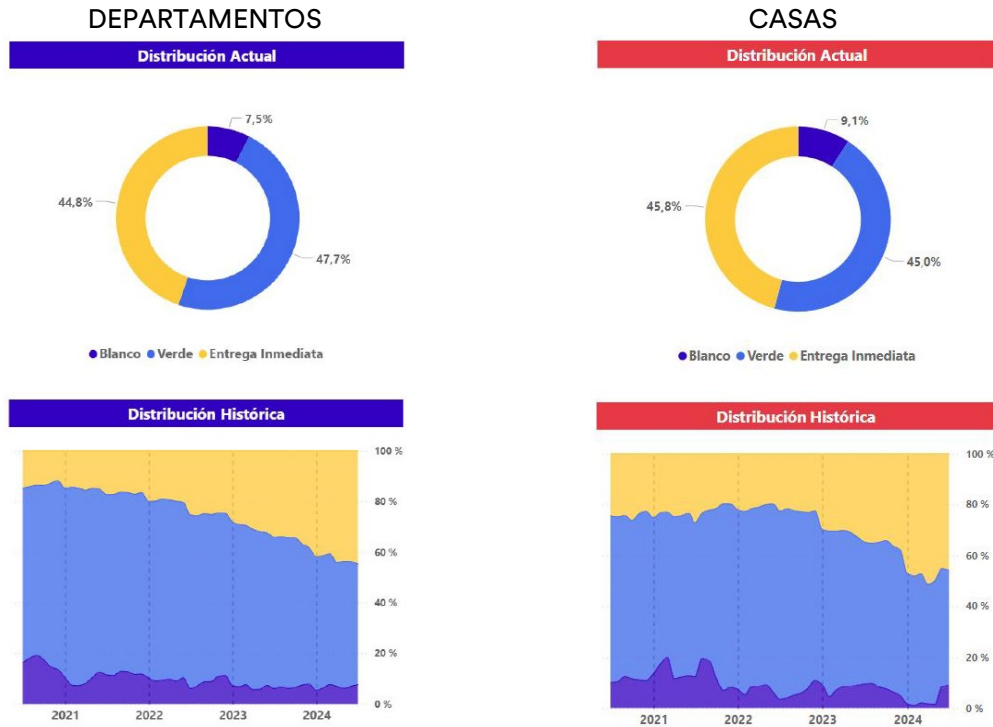
Durante el primer semestre de 2024, se registró una disminución en la tasa de desistimientos tanto para casas como departamentos, en comparación con los trimestres anteriores. Específicamente, la tasa de desistimientos para casas alcanzó 20.9%, mientras que para los departamentos se situó en 21.9%.



Fuente: Toc Toc, junio 2024

La oferta de la industria a junio alcanzó las 66.312 unidades de departamentos y las 8.450 unidades de casas. Si bien la oferta consolidada presenta un 55.1% de venta en verde y en blanco, el porcentaje de vivienda terminada se ha mantenido, alcanzando al 44.9%.

APERTURA DE LA OFERTA



Fuente: Toc Toc junio 2024

Respecto a las tasas de absorción de la industria medida en unidades (la cual se utiliza para evaluar la tasa de venta de las viviendas disponibles en un mercado específico durante un período de tiempo determinado y se calcula dividiendo el número de viviendas vendidas en un periodo de tiempo determinado por el número total de viviendas disponibles para la venta⁶), ésta se ubicó en 2.8% para departamentos, lo que se compara favorablemente respecto de la tasa de 2.5% registrada en junio de 2023. Para las casas la absorción fue 3.5% versus 3.6% al cierre de primer semestre del año pasado.

Analizando los meses para agotar la oferta utilizando las ventas brutas, según las cifras de Toc Toc al cierre de junio de 2024, los departamentos registraron un MAO de 29.4 meses mientras que las casas alcanzaron los 21.2 meses. No obstante, si se utilizan las ventas netas, los MAO de los departamentos aumentan a 39.3 meses y los de casas a 28.2 meses.

⁶ Esta ecuación equivale al inverso de los MAO.

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA BRUTA)
DEPARTAMENTOS CASAS

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Huechuraba	1.675	35,3	47,4
Independencia	2.369	50,3	47,1
Conchalí	1.655	36,7	45,1
San Joaquín	1.460	33,3	43,8
Cerrillos	3.546	84,0	42,2
Padre Hurtado	795	20,7	38,5
Macul	3.567	94,0	37,9
Santiago	12.579	339,3	37,1
San Miguel	1.407	40,0	35,2
Núñoa	9.533	315,3	30,2
Vitacura	978	34,3	28,5
Providencia	1.420	52,7	27,0
Renca	1.020	39,3	25,9
La Florida	8.926	350,0	25,5
Estación Central	2.331	97,0	24,0
Puente Alto	985	41,3	23,8
Las Condes	2.246	97,7	23,0
La Cisterna	3.035	163,3	18,6
Peñalolén	883	53,0	16,7
RM	66.310	2.255,0	29,4

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Peñalolén	263	7,0	37,6
Pudahuel	111	3,3	33,3
Talagante	128	4,0	32,0
San Bernardo	375	12,0	31,3
Cerrillos	122	4,0	30,5
Lo Barnechea	141	4,7	30,2
Padre Hurtado	1.200	43,0	27,9
Peñaflor	171	6,7	25,7
Buín	1.289	54,3	23,7
Quilicura	146	6,7	21,9
Colina	1.601	77,3	20,7
Puente Alto	875	48,3	18,1
Lampa	1.139	66,0	17,3
Melipilla	248	17,3	14,3
Las Condes	146	11,0	13,3
La Florida	107	9,3	11,5
El Monte	50	4,7	10,7
Maipú	50	6,0	8,3
Providencia	37	5,7	6,5
RM	8.449	399,0	21,2

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA NETA)
DEPARTAMENTOS CASAS

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
San Joaquín	1.460	11,3	128,8
Independencia	2.369	20,3	116,5
Huechuraba	1.675	27,3	61,3
Macul	3.567	68,7	51,9
Renca	1.020	20,0	51,0
Cerrillos	3.546	69,7	50,9
Santiago	12.579	255,7	49,2
Conchalí	1.655	35,0	47,3
Padre Hurtado	795	19,7	40,4
Núñoa	9.533	240,0	39,7
San Miguel	1.407	37,3	37,7
La Florida	8.926	238,3	37,5
Vitacura	978	31,7	30,9
Providencia	1.420	46,3	30,6
Estación Central	2.331	76,7	30,4
Puente Alto	985	33,0	29,8
La Cisterna	3.035	115,7	26,2
Las Condes	2.246	86,0	26,1
Peñalolén	883	45,7	19,3
RM	66.310	1.687,3	39,3

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
La Florida	107	0,7	160,5
Pudahuel	111	1,0	111,0
San Bernardo	375	7,0	53,6
Lo Barnechea	141	3,0	47,0
Peñalolén	263	5,7	46,4
Padre Hurtado	1.200	31,7	37,9
Quilicura	146	4,0	36,5
Talagante	128	3,7	34,9
Colina	1.601	49,0	32,7
Cerrillos	122	4,0	30,5
Buín	1.289	46,0	28,0
Peñaflor	171	6,7	25,7
Melipilla	248	11,3	21,9
Puente Alto	875	40,3	21,7
Lampa	1.139	55,0	20,7
Las Condes	146	9,3	15,6
El Monte	50	4,7	10,7
Maipú	50	6,0	8,3
Providencia	37	5,7	6,5
RM	8.449	299,7	28,2

Fuente: Toc Toc junio 2024

VII. GESTIÓN DE RIESGO

FACTORES DE RIESGO

La Matriz de riesgo levantada por el Directorio está segmentada de acuerdo con la tipología del riesgo. En base a ello, la matriz considera los siguientes tipos de riesgo: Continuidad de Negocio, Riesgo de Cumplimiento, Riesgo Financiero, Riesgo Estratégico y Riesgo Operativo.

Bajo esta clasificación se consideran los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad, el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector privado, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento para el negocio de desarrollo inmobiliario, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de *commodities*, riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta descripción se ha preferido exponer los riesgos en función del origen del que proceden; es decir, si son externos o internos.

RIESGOS EXTERNOS:

Los principales factores de riesgos externos que enfrenta la Compañía son:

a. Riesgo del Ciclo Económico

El riesgo de ciclo económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser procíclico ante los shocks económicos, sobre reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto interno bruto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores, por su parte, cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La Empresa - aparte de contar con directores y ejecutivos competentes en estos temas - tiene un asesor externo en esta materia que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la Compañía reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

El negocio inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas políticas y económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente impactar la demanda por viviendas, mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. Como forma de administrar este riesgo, la Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos,

segmentos de precios y productos. No obstante, un cambio relevante en las expectativas económicas podría afectar el nivel de ventas ya realizadas, a pesar de tener promesas de compraventa como respaldo, ya que el efecto de un aumento en el costo de las tasas de interés hipotecarias y de los plazos en los que debe servirse la deuda, podría enfrentar a Empresas Socovesa a un aumento de los desistimientos.

En cuanto al “Riesgo de Ciclo Económico”, el IPoM de junio de 2024 del Banco Central ajustó su proyección de crecimiento para este año, ubicándola entre 2.25% y 3% (comparado con un rango de 1.25%- 2.25% en diciembre de 2023). El informe señala que la economía nacional ha evolucionado en línea con lo previsto, con un desempeño de la demanda interna algo sobre lo esperado. Respecto de la inflación, un factor relevante para la industria inmobiliaria dado que las viviendas y terrenos se comercializan en UF, el informe aumenta 0.4 puntos porcentuales la inflación esperada para diciembre de 2024 en comparación con las proyecciones de marzo pasado.

También es importante considerar el impacto de los índices de empleo, un factor relevante en la demanda inmobiliaria. La tasa de desocupación alcanzó un 8,3% en el trimestre abril-junio de 2024, lo que representó una disminución de 0,4 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil enero-marzo de 2024 y 0.2 puntos en doce meses, debido a un aumento de la fuerza de trabajo (3.0%) menor a la presentada por las personas ocupadas (3.2%).

Aunque el Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) de junio de 2024 muestra una recuperación respecto a diciembre de 2023 (43,78 puntos frente a 35,68 puntos), aún se encuentra en un nivel pesimista y ha disminuido respecto a marzo de 2024. El IMCE del sector construcción se mantiene en niveles pesimistas (27,27 puntos), siendo el índice sectorial más bajo. Por su parte, el Índice de Percepción de la Economía (IPEC) presenta una leve mejora, marcando 32,39 puntos en junio de 2024, aunque el indicador continúa en un nivel pesimista.

La tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas reportada por Toc Toc para la industria, y monitoreada permanentemente, muestra niveles de desistimientos de 22% en departamentos y 21% en casas para junio 2024. Este aumento responde al cambio en las condiciones de los créditos hipotecarios en plazo y tasa, pero también está afectado por la baja en la venta de los últimos meses, pues los desistimientos se miden como porcentaje de la venta bruta. Si bien el impacto en la Empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha permitido mitigar en parte los efectos del escenario descrito.

b. Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de Empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Esto podría generar situaciones en que Compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector. Este riesgo se ha materializado por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos mediante distintas

estrategias comerciales. Según el Informe de Toc Toc, a junio de 2024, los precios de venta de los departamentos registraron una caída del 4.5%, evidenciando que las propiedades que están para entrega inmediata registran una disminución en sus precios de 14.9% mientras que las unidades en construcción han aumentado sus precios en un 5.0%. En el caso de las casas, tanto las terminadas como las en construcción, muestran una disminución promedio del 6.1% respecto del mismo periodo de 2023.

Este riesgo se ha mitigado, en parte, con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. También se mitiga mediante la inversión en las marcas y el desarrollo de valor agregado para los productos inmobiliarios de la Empresa, activos que hoy son relevantes en la toma de decisiones de los clientes quienes valoran cada vez más el prestigio de los desarrolladores inmobiliarios y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley. Las filiales de Empresas Socovesa han realizado descuentos puntuales en los precios de determinados proyectos.

c. Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.600 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.600, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda.

Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa. La Compañía ha tenido en el pasado un buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio. Sin embargo, la eliminación del CEEC (Crédito Especial Empresas Constructoras) ha impactado en la oferta de viviendas con subsidios, pues al tener los subsidios precios de venta máximos limitados por los decretos de la política habitacional, no hay forma de compensar el mayor costo que supone la eliminación del CEEC vía precio de venta. En el pasado se ha comentado que, de no haber cambios, se reduciría drásticamente la oferta de viviendas en este segmento, en especial para las familias más vulnerables, que es donde se concentra el actual déficit habitacional, acrecentando la carencia de viviendas para una parte importante de la población. El fondo de garantías especiales dirigido a créditos hipotecarios (FOGAES) que fue extendido hasta diciembre de 2024 ha sido un esfuerzo por parte del Gobierno, para facilitar el acceso a la vivienda y mejorar el análisis crediticio de los compradores por parte de los bancos. El

FOGAES permite a las familias obtener créditos hipotecarios para la compra de su primera vivienda con una garantía estatal que cubre hasta el 10% del valor de la propiedad, cuyo monto no debe superar las 4.500 UF.

Cambios en las tasas de interés de financiamiento hipotecario y en el porcentaje del precio que las instituciones financieras otorguen a los clientes de la Compañía, pueden afectar relevantemente la capacidad de compra de dichos clientes. En relación con estos riesgos, las tasas de créditos hipotecarios subieron desde niveles históricamente bajos de 1,91% antes de octubre de 2019, encontrándose a fines de junio de 2024 en un 5.0%. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Asimismo, los mayores requerimientos de capital y liquidez, junto con los límites en el apalancamiento que establece Basilea III, generan un impacto en la capacidad de los bancos para colocar créditos incluyendo los préstamos hipotecarios, por lo que el porcentaje del valor de la vivienda que los bancos están dispuestos a financiar ha disminuido y han aumentado los costos de préstamos para los consumidores. Es predecible, por tanto, que en tiempos de estrés financiero, la disponibilidad de crédito se restrinja aún más.

d. Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la Empresa. Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales, entre otras.

La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Respecto de estos riesgos, en general los gobiernos de turno y los cambios que periódicamente propician algunos alcaldes generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores y otras variables que afectan a la industria de la construcción. En cuanto a las modificaciones en los planes reguladores, se pone especial cuidado en comprar los terrenos para construcciones en altura con un anteproyecto municipal aprobado, lo que permite tener un tiempo adecuado para la aprobación del permiso de construcción definitivo.

En el último tiempo se ha observado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico y tributario que han impactado o tendrán impactos, negativos algunos y positivos otros, sobre la Empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces, las modificaciones a las exenciones tributarias como el CEEC, la eliminación del beneficio tributario a las viviendas DFL-2, entre otras, contenidas en la última propuesta de reforma tributaria. Independientemente de si las propuestas prosperarán o no, es importante destacar que la Empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudiesen afectar. Otro tema que ha estado muy debatido en

el último tiempo es el de la permisología en la industria y su impacto en el aumento de costo de las viviendas.

e. Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa manifestó que durante el 2023 reduciría la compra de tierra, lo que se cumplió y mantiene vigente para el año 2024. Actualmente la Empresa compra propiedades después de un estricto análisis de oportunidad. Para esta función, la Empresa cuenta con una gerencia con competencia corporativa: el área Inmobiliaria, especializada en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo, exceptuando a Socovesa Sur que tiene un equipo especializado en sus zonas de operación.

La situación actual de la industria trae una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

f. Riesgos de Siniestros

La Empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, los proyectos inmobiliarios de edificios, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente, la Compañía cuenta con seguros de responsabilidad civil y seguro de vida de sus trabajadores.

Para los desarrollos de casas, se cuenta con un seguro de responsabilidad civil primera capa, cuyo objetivo principal es cubrir las eventuales demandas producto de accidentes de trabajadores.

Los proyectos que construye la Compañía son en sí una fuente de riesgo, por lo que se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues, existen seguros contratados de:

“Todo Riesgo Construcción”, que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada municipalmente;

“Seguro de Incendio”, que cubre hasta el momento en que la vivienda es transferida al futuro propietario; etc. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que se considera que Empresas Socovesa está razonablemente protegida.

Para cubrir bien estos riesgos, se cuenta con la asesoría de Corredores de Seguros que han sido elegidos después de un estricto proceso de selección, en el que se ha tomado en cuenta su experiencia en la industria. Es importante aclarar que hasta la fecha, no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que se está expuestos a este riesgo.

g. Riesgo Medioambiental

El riesgo medioambiental en la industria inmobiliaria se refiere a los impactos negativos que pueden tener los factores ambientales sobre los proyectos de desarrollo inmobiliario. Este tipo de riesgo puede afectar tanto la viabilidad económica de los proyectos como la seguridad y calidad de vida de los ocupantes de las propiedades desarrolladas.

Las regulaciones ambientales en Chile han aumentado en forma relevante, siendo cada vez más exigentes. En muchos casos, éstas generan mayores costos y tiempos de desarrollo además de posibles modificaciones de los proyectos para cumplir con la normativa.

El cambio climático por su parte presenta riesgos a largo plazo para la industria inmobiliaria, particularmente para aquellos desarrolladores que tienen proyectos en ubicaciones costeras, lugares muy secos, o donde pueden ocurrir inundaciones.

Parte de la estrategia de mitigación de este riesgo contempla el diseño de proyectos que contemplen estos cambios y nuevos desafíos, a través de una estrategia de cumplimiento ambiental que permita dotar a los equipos de herramientas conceptuales y operativas para lograr el cumplimiento de los compromisos y las regulaciones ambientales aplicadas a todos los proyectos de la Compañía.

h. Otros Riesgos propios de la Industria de la Construcción

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, etc. También es fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la Empresa tiene una responsabilidad subsidiaria o solidaria según sea el caso.

Asimismo, la Compañía ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión, ya que se ha convencido que es relevante que sus proyectos sean un aporte a la comunidad en los barrios donde se insertan.

La Empresa cuenta con seguros vigentes que cubren parte de estos riesgos, a través de las pólizas de "Todo Riesgo Construcción" y "Responsabilidad Civil", las que se activan en la medida que exista una demanda contra alguna de las filiales del grupo. La Empresa mantiene

un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra.

La cadena de abastecimiento de la construcción, que tuvo una disrupción logística y productiva producto de la pandemia, ya se ha normalizado. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía está expuesta a sobrecostos en la construcción y demoras en los plazos de entrega de las obras.

RIESGOS INTERNOS

Los principales factores de riesgos internos que enfrenta Empresas Socovesa son:

a. Estacionalidad de las escrituraciones

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no podrán ser escriturados y, consiguientemente, no se logrará el reconocimiento de los ingresos, y por tanto de las utilidades, durante el año que estaba presupuestado. Esta situación afecta también las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre la caja y, consecuentemente, el nivel de endeudamiento y costo financiero.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la Compañía, por lo que este riesgo tiene un alto impacto si es que el análisis de la Empresa es superficial y no toma en cuenta las particularidades propias del negocio descritas en los puntos anteriores. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente.

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El largo ciclo de negocio, que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras. Sin duda que hoy es preocupación principal del Directorio y la alta administración analizar la contingencia e ir decidiendo sobre los niveles de inversión de la Compañía.

Es parte importante de este riesgo el lograr gestionar el aumento de los costos de construcción, particularmente cuando el alza ocurre en proyectos en los que el grado de avance en las ventas

es mayor al grado de avance de la obra, dado que el precio de esas unidades ya está fijado mientras que los costos de construcción varían a lo largo del tiempo que se demora la ejecución del proyecto, pudiendo presionar las rentabilidades comprometidas. La Compañía gestiona este riesgo a través del permanente y oportuno monitoreo de los costos, información que levantan periódicamente las constructoras que forman parte del grupo, de tal manera de poder realizar un rápido ajuste de precios - en la medida que la demanda lo permita - en todas aquellas unidades que quedan por vender, y a través de una gestión, proyecto a proyecto, del portafolio que equilibre el avance de las ventas con el avance de las obras de manera de maximizar, dentro del escenario enfrentado, las rentabilidades de sus proyectos.

c. Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo financiero de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones de deuda y capital e instrumentos financieros derivados. Es política de la Compañía no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Riesgo de Crédito: La Empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El riesgo de crédito está dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo, por lo tanto, es casi nulo.

A continuación, se presenta un cuadro con el análisis de las cuentas por cobrar y su tasa esperada de pérdida:

Riesgo de Crédito al 30 de junio de 2024			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 30.06.2024 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Clientes ventas viviendas	64.054.911	0,07%	45.589
Documentos por cobrar	40.180.904	1,66%	666.551
Otras cuentas por cobrar	5.430.827	30,30%	1.645.739
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	4.880.257	0,42%	20.341
Clientes ventas varias	2.602.928	3,92%	102.115
Anticipo a proveedores	338.707	0,00%	0
Fondo a rendir	421.936	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	177.797	0,00%	0
Total	118.088.267		2.480.335

Para un mejor entendimiento ver notas 2.17 y nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

Riesgo de Liquidez: Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas.

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”, que actuará a través de los bancos, obligará a la Empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo, la Compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. El plan de inversiones para este año 2024 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Las tablas siguientes resumen el perfil de vencimientos de los pasivos:

Vencimiento Pasivos Financieros	Hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	30.06.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	66.645.561	145.352.737	465.619.340	0	0	677.617.638
Factoring	0	0	1.407.256	0	0	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	170.654	343.222	1.583.571	3.233.573	0	5.331.020
Instrumentos derivados	0	0	3.096.601	0	0	3.096.601
Totales	66.816.215	145.695.959	471.706.768	3.233.573	0	687.452.515
% sobre total de pasivos financieros	9,7%	21,2%	68,6%	0,5%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.06.2024 Corriente M\$	30.06.2024 No Corriente M\$	30.06.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	677.617.638	0	677.617.638
Factoring	1.407.256	0	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	2.097.447	3.233.573	5.331.020
Instrumentos derivados	3.096.601	0	3.096.601
Totales	684.218.942	3.233.573	687.452.515
% sobre total de pasivos financieros	99,5%	0,5%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.06.2024 Tasa Fija M\$	30.06.2024 Tasa Variable M\$	30.06.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	677.617.638	0	677.617.638
Factoring	1.407.256	0	1.407.256
Pasivos por Arrendamiento	5.331.020	0	5.331.020
Instrumentos derivados	3.096.601	0	3.096.601
Totales	687.452.515	0	687.452.515
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo en cuestión, tanto la liquidez corriente como la razón ácida se mantuvieron respecto de los niveles presentados en junio y diciembre 2023.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	06M 24	12M 23	06M 23
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente) / Pasivos corriente	0,2x	0,2x	0,2x

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La Empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados.

No obstante, las variaciones relevantes en el tipo de cambio real, sin duda tienen un efecto en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, lo que hace necesario monitorear permanentemente estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico. La deuda financiera al 30 de junio de 2024 está compuesta en un 35% en pesos un 55,6% en UF y un 9,4% en US\$.

Riesgo de Tasa de Interés: Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasas de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos, y de acuerdo con las

estimaciones de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la Compañía. Para esto, se opera en base a un modelo desarrollado por un asesor externo que permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder, a partir de ahí, tomar las decisiones relevantes.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de los créditos financieros susceptibles de renovaciones periódicas promedio al 30 de junio de 2024, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero de la Compañía:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2024	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 30.06.2024
Pesos chilenos	6.120.010	+43/-43	+/- 13.274	1,26%
US \$	662.406	+43/-43	+/- 1.437	0,14%
UF	11.402.452	+43/-43	+/- 24.731	2,35%
			39.442	3,75%

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) las operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento de menor costo, pues no están afectas al impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

Al 30 de junio de 2024 el total de los pasivos financieros de Empresas Socovesa están pactados a tasa fija.

Dado que casi toda la deuda está pactada con vencimientos menores a 360 días, existe una exposición a la variabilidad que puedan experimentar las tasas de interés de corto plazo.

d. Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa es clasificada anualmente por dos empresas clasificaciones de riesgo. Dichas clasificaciones son analizadas por distintos actores del ámbito financiero, especialmente las instituciones financieras, quienes toman en cuenta dichas clasificaciones - riesgo asociado a la Empresa – para establecer el costo financiero que le exigirán a la Compañía, entre otros. Dadas las circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las

escrituraciones, la Empresa enfrenta el riesgo de una rebaja en su clasificación, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la Compañía.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB-	1a Clase N3	Estables	abr24
ICR	BB+	Segunda Clase	En Observación	may-24

La Compañía todos los años y en varias oportunidades realiza reuniones, tanto con las clasificadoras de riesgo como con las instituciones financieras, en las que se les explica los resultados, la situación actual de la Compañía y sus proyecciones futuras. Asimismo, se les invita a participar en las reuniones de entrega de resultados que se sostienen con el mercado financiero, de manera de mantenerlos informados con las últimas tendencias, análisis y proyecciones de la Compañía. Todas estas oportunidades de entrega de información y de intercambio de visiones, permiten atenuar este riesgo, generando transparencia, consistencia y alineamiento entre los distintos actores financieros.

e. Riesgo de Post Venta

La Empresa debe responder por la calidad de la construcción de los productos que vende según lo estipulado en la legislación vigente. El servicio de post venta en sí no podría ser clasificado como de alto riesgo, pues junto con hacer las provisiones correspondientes, la Empresa cuenta con áreas de Calidad y Post Venta especializadas tanto en el control de calidad de todas las viviendas que construye como en entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes de alguna de las filiales. Lo que reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos no se canalicen a través de los distintos medios de los que dispone la Compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la Empresa a medios de comunicación masivos.

Una forma de mitigar este riesgo es contar con equipos idóneos y con una clara orientación al cliente, de manera de que cualquier defecto de construcción sea solucionado a la brevedad, frente en el que Empresas Socovesa ha puesto énfasis los últimos años potenciando el área de Calidad y Postventa. El área de Calidad tiene la responsabilidad de analizar la calidad de los materiales utilizados, realizar retroalimentación a las constructoras para evitar el uso de materiales que les generen inconvenientes posteriores a los clientes y de realizar un control de calidad de las viviendas en el proceso de construcción y pre-entrega. Por su parte el área de Postventa debe responder con prontitud a las llamadas de los clientes y resolver los desperfectos si estos son defectos de la construcción, conforme a lo que exige la ley.

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto, entre otros, de accidentes, enfermedades profesionales, derechos fundamentales, despidos injustificados, etc. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la Compañía.

Las nuevas normativas imponen obligaciones estrictas a las empresas en cuanto a la seguridad y el bienestar de sus trabajadores, pudiendo el incumplimiento de éstos transformarse en reclamos y litigios, compensaciones, multas, eventualmente la interrupción de proyectos y daño reputacional de la Compañía.

Frente a estos riesgos la Empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que la Compañía se ajuste a la normativa laboral vigente y a las nuevas normativas, como la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, la Ley 21.595 de Delitos Económicos que sistematiza los delitos económicos y los atentados contra el medio ambiente y que amplía la responsabilidad penal de las personas jurídicas, la Ley 21.643 que regula el acoso sexual, acoso laboral y violencia en el trabajo, entre otras.

Dentro de medidas preventivas promovidas por la Empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional, se han implementado canales de denuncias anónimas para reportar vulneraciones a las normas legales y de conducta, asegurando un proceso adecuado y confidencial. Asimismo, Empresas Socovesa cuenta con protocolos de seguridad y de conducta destinados a minimizar los riesgos de incumplimiento, además de realizar auditorías y monitoreos para detectar y corregir posibles brechas. La Compañía ha diseñado programas de capacitación transversales para explicar y concientizar a los colaboradores sobre los riesgos asociados a las nuevas normativas y riesgos laborales.

Finalmente, a través de los “Equipos de RRHH en obras”, formados por trabajadores y representantes de RRHH, se identifican las necesidades de los empleados y se buscan soluciones consensuadas que promuevan un ambiente laboral saludable, mitigando así los posibles riesgos laborales.

g. Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información

La Empresa posee una gran dependencia de los sistemas de información para el manejo interno de aplicaciones, servicios a sus clientes, empleados y proveedores. Para impulsar los negocios cada vez se apunta más a la incorporación de nuevas tecnologías, lo que se traduce en asumir nuevos riesgos.

Incluye el riesgo de la intrusión a la red de Empresas Socovesa, donde la información puede verse comprometida, y los sistemas informáticos pueden resultar dañados o alterados; el riesgo

asociado a la denegación de servicios a los clientes a través de las páginas web de la Empresa en caso de ataque o hackeo; el correcto licenciamiento en los softwares que la Compañía utiliza; etc.

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad que tiene por objeto gestionar gran parte de estos riesgos. Asimismo, se ha creado un Comité de Data Governance que busca fomentar una cultura organizativa orientada hacia los datos, abordando los aspectos de seguridad y privacidad de éstos en el entorno digital.

La implementación de un modelo de trabajo híbrido (presencial y teletrabajo) ha obligado a la Compañía a adaptar y mejorar los servicios de comunicaciones con que opera. El teletrabajo exige el cumplimiento de estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera Empresas Socovesa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la Empresa. Se puede informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en las oficinas centrales tienen efectividad en las casas de los colaboradores. A esto hay que sumarle que, en general, los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se han realizado evaluaciones y cambios en los procedimientos que nos ayudan a mitigar estos riesgos.

VIII. ANEXOS: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		6M 24	12M 23	6M 23
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 592.529.365	M\$ 627.181.322	M\$ 603.361.029
	Pasivos Corrientes	M\$ 818.955.206	M\$ 846.052.851	M\$ 804.854.987
	Liquidez Corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 592.529.365	M\$ 627.181.322	M\$ 603.361.029
	Inventario Corriente	M\$ 445.698.814	M\$ 472.242.859	M\$ 463.785.986
	Terrenos Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
	Activos Corrientes Netos de Inventario Corr.	M\$ 146.830.551	M\$ 154.938.463	M\$ 139.575.043
	Pasivos Corrientes	M\$ 818.955.206	M\$ 846.052.851	M\$ 804.854.987
Razón Ácida	0,2x	0,2x	0,2x	
Leverage Total	Total Pasivos	M\$ 850.958.325	M\$ 870.385.301	M\$ 831.750.886
	Total Patrimonio	M\$ 350.304.867	M\$ 364.795.777	M\$ 374.854.217
	Leverage Total	2,4x	2,4x	2,2x
Leverage Financiero Neto	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 684.218.942	M\$ 715.049.318	M\$ 666.049.578
	Deuda Financiera No Corrientes Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 3.233.573	M\$ 3.517.175	M\$ 1.799.350
	Deuda Financiera Neta	M\$ 4.733.897	M\$ 6.321.508	M\$ 22.340.389
	Deuda Financiera Neta	M\$ 682.718.618	M\$ 712.244.985	M\$ 645.508.539
	Total Patrimonio	M\$ 350.304.867	M\$ 364.795.777	M\$ 374.854.217
Leverage Financiero Neto	1,9x	2,0x	1,7x	
Deuda Financiera Neta/EBITDA	Deuda Financiera Corrientes	M\$ 684.218.942	M\$ 715.049.318	M\$ 666.049.578
	Deuda Financiera No Corrientes	M\$ 3.233.573	M\$ 3.517.175	M\$ 1.799.350
	Total Deuda Financiera Bruta	M\$ 687.452.515	M\$ 718.566.493	M\$ 667.848.928
	Caja	M\$ 4.733.897	M\$ 6.321.508	M\$ 22.340.389
	Deuda Financiera Neta	M\$ 682.718.618	M\$ 712.244.985	M\$ 645.508.539
	EBITDA UDM	M\$ 44.772.552	M\$ 28.381.771	M\$ 24.265.136
Deuda Neta/ EBITDA	15,2x	25,1x	26,6x	
Cobertura Gto. Financiero	EBITDA	M\$ 23.881.579	M\$ 28.381.771	M\$ 7.490.798
	Costos Financieros Totales	M\$ 39.508.779	M\$ 87.190.320	M\$ 42.577.105
	Cobertura Gto. Financiero	0,6x	0,3x	0,2x
% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 818.955.206	M\$ 846.052.851	M\$ 804.854.987
	Total Pasivos	M\$ 850.958.325	M\$ 870.385.301	M\$ 831.750.886
	% Deuda Corto Plazo	96,2%	97,2%	96,8%
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 32.003.119	M\$ 24.332.450	M\$ 26.895.899
	Total Pasivos	M\$ 850.958.325	M\$ 870.385.301	M\$ 831.750.886
	% Deuda Largo Plazo	3,8%	2,8%	3,2%
Rotación de Inventario	Costos de Ventas	M\$ 126.072.087	M\$ 205.925.537	M\$ 71.064.058
	Costo de Venta UDM	M\$ 260.933.566	M\$ 205.925.537	M\$ 173.822.497
	Inventario Corriente	M\$ 445.698.814	M\$ 472.242.859	M\$ 463.785.986
	Terrenos Corriente	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0
	Rotación de Inventario	0,6x	0,4x	0,4x
Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
	Rotación de Inventario	0,59	0,44	0,37
	Permanencia Inverntarios	623 días	837 días	974 días

		6M 24	12M 23	6M 23
ROE	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 14.984.737	-M\$ 25.299.734	-M\$ 15.332.179
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 24.952.292	-M\$ 25.299.734	-M\$ 16.160.432
	Patrimonio atribuible Propietarios Controladora	M\$ 344.269.614	M\$ 359.136.481	M\$ 368.947.814
	Patrimonio atribuible Controladora Promedio	M\$ 356.608.714	M\$ 371.767.197	M\$ 377.974.604
	ROE	-7,0%	-6,8%	-4,3%
ROA	EBITDA	M\$ 23.881.579	M\$ 28.381.771	M\$ 7.490.798
	EBITDA UDM	M\$ 44.772.552	M\$ 28.381.771	M\$ 24.265.136
	Total Activos	M\$ 1.201.263.192	M\$ 1.235.181.078	M\$ 1.206.605.103
	Total Activos Promedio	M\$ 1.203.934.148	M\$ 1.196.373.956	M\$ 1.125.886.875
	ROA	3,7%	2,4%	2,2%
Margen Ebitda	EBITDA	M\$ 23.881.579	M\$ 28.381.771	M\$ 7.490.798
	Ingresos por Ventas	M\$ 160.905.423	M\$ 267.191.329	M\$ 95.347.571
	Margen EBITDA	14,8%	10,6%	7,9%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 14.984.737	-M\$ 25.299.734	-M\$ 15.332.179
	Ingresos por Ventas	M\$ 160.905.423	M\$ 267.191.329	M\$ 95.347.571
	Margen Neto	-9,3%	-9,5%	-16,1%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 14.984.737	-M\$ 25.299.734	-M\$ 15.332.179
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Utilidad por Acción	-\$ 12,2	-\$ 20,7	-\$ 12,5
Enterprise Value	Precio Acción	73	99	114
	N° Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Interés Minoritario	M\$ 6.035.253	M\$ 5.659.296	M\$ 5.906.403
	Otros Pasivos Financieros, Corrientes	M\$ 684.218.942	M\$ 715.049.318	M\$ 666.049.578
	Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	M\$ 3.233.573	M\$ 3.517.175	M\$ 1.799.350
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 4.733.897	M\$ 6.321.508	M\$ 22.340.389
	EV	M\$ 778.248.049	M\$ 839.624.685	M\$ 791.237.355


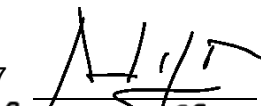

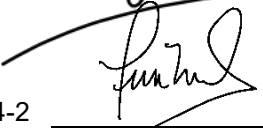
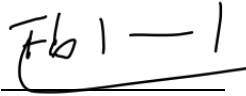
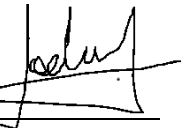
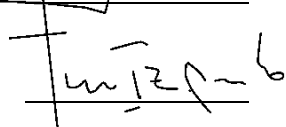
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

RUT : 94.840.000-6
Razón social : Socovesa S.A

En sesión de directorio de fecha 21 de agosto de 2024, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 30 de junio de 2024, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

Estados Consolidados de Situación Financiera IntermediosX.....
Estados Consolidados de Resultados por Función IntermediosX.....
Estados Consolidados de Resultados Integrales IntermediosX.....
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo IntermediosX.....
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto IntermediosX.....
Notas a los Estados Financieros Consolidados IntermediosX.....
Análisis RazonadoX.....
Hechos relevantesX.....

NOMBRE	CARGO	R.U.T	FIRMA
JAVIER GRAS RUDLOFF	PRESIDENTE	7.232.243-6	
RENÉ CASTRO DELGADO	VICE-PRESIDENTE	7.259.661-7	
NICOLAS GELLONA AMUNATEGUI	DIRECTOR	6.372.987-8	
FABIOLA NEGRÓN GRANZOTTO	DIRECTORA	12.706.854-2	
FERNANDO BARROS TOCORNAL	DIRECTOR	6.379.075-3	
RODRIGO GRAS RUDLOFF	DIRECTOR	10.004.833-7	
JOSÉ TOMÁS IZQUIERDO SILVA	DIRECTOR	7.015.896-5	
MAURICIO VARELA LABBE	GERENTE GENERAL	12.454.687-7	