

Estados Financieros Consolidados

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2024 y 2023



Shape the future
with confidence

EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Socovesa S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de Socovesa S.A. y filiales y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Socovesa S.A. y filiales para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Socovesa S.A. y filiales. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.



Shape the future
with confidence

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Socovesa S.A. y filiales para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luis Martínez M.'.

Luis Martínez M.
EY Audit Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2025

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

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

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.....	46
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	48
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	49
9.2.	Plazos de vencimiento.....	49
9.3.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	49
9.4.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	50
9.5.	Detalle del rubro “Cuentas por cobrar, no corrientes”.....	50
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	52
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	52
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	53
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	54
11.	INVENTARIOS.....	57
12.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1.	Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	58
12.2.	Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	58
12.3.	Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	58

13. INVERSIONES CONTABILIZADA SUTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	59
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	59
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	61
14.2. Vidas útiles.....	61
14.3. Movimiento de activos intangibles... ..	62
15. PLUSVALIA.....	63
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	64
16.2. Vidas útiles.....	64
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	65
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	66
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	66
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	67
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	67
17.3. Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos.....	68
17.4. Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas.....	68
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	69
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	69
18.3. Pasivos por arrendamiento	75
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	76
18.5. Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	77
18.6. Información adicional.....	77
19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1. Detalle del rubro.....	78
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	78
19.3. Detalle de morosidad.....	79
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	79
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	80
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	80

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	81
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	81
21.3. Dividendos.....	81
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	81
21.5. Gestión del Capital.....	82
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	83
22.2. Otros ingresos por función.....	83
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	84
23.2. Gastos por depreciación.....	84
23.3. Otros gastos, por función.....	84
23.4. Ingresos financieros.....	84
23.5. Costos financieros.....	85
23.6. Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera.....	85
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	85
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	86
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	88
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	89
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	92
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 PRÉSTAMOS.....	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
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.868.796	6.321.508
Otros activos financieros corrientes	7	1.125.640	1.573.792
Otros activos no financieros corrientes	8	2.829.012	1.129.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	105.134.141	100.947.644
Inventarios corrientes	11	339.733.910	472.242.859
Activos biológicos corrientes		612.922	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	19.183.675	44.278.225
Total de activos corrientes		474.488.096	627.127.296
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	7	1.636.447	2.087.233
Cuentas por cobrar no corrientes	9	10.764.145	5.103.440
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	23.382.248	16.234.009
Inventarios, no corrientes	11	201.224.846	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.502.926	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	62.381.880	77.209.662
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	16	12.589.771	14.528.102
Propiedades de inversión	24	195.430.663	215.990.928
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	14.357.181	13.776.225
Activos por impuestos diferidos	17	81.071.461	73.125.294
Total de activos no corrientes		615.594.669	608.053.782
Total de activos		1.090.082.765	1.235.181.078

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	18	602.881.688	715.049.318
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	86.132.659	116.269.249
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	11.659.208	4.478.021
Otras provisiones corrientes	20	5.226.298	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	4.562.842	172.202
Otros pasivos no financieros corrientes		5.827.705	5.338.707
Total de pasivos corrientes		716.290.400	846.052.851
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	2.282.143	3.517.175
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	10.347.377	6.077.223
Otras provisiones no corrientes	20	7.157.079	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.744.947	9.302.315
Total de pasivos no corrientes		29.531.546	24.332.450
Total de pasivos		745.821.946	870.385.301
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		161.020.399	180.829.819
Prima de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	1.057.021	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		339.363.113	359.136.481
Participaciones no controladoras	25	4.897.706	5.659.296
Patrimonio total		344.260.819	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos		1.090.082.765	1.235.181.078

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	Acumulado	Acumulado
		01.01.2024	01.01.2023
	N°	M\$	M\$
Estados de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	22	374.628.906	267.191.329
Costos de ventas		(292.185.491)	(205.925.537)
Ganancia bruta		82.443.415	61.265.792
Otros ingresos	22	640.841	2.056.588
Gastos de administración	23	(49.546.350)	(49.428.244)
Otros gastos, por función	23	(1.034.673)	(523.177)
Ingresos financieros	23	1.885.629	2.967.613
Costos financieros	23 - 30	(58.421.103)	(55.509.564)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(1.772.494)	(2.693.688)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	23	523	2.033
Resultados por unidades de reajuste	23	4.481.327	3.414.111
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(21.322.885)	(38.448.536)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	2.249.421	12.269.471
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		(19.073.464)	(26.179.065)
Ganancia (Pérdida)		(19.073.464)	(26.179.065)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(19.809.420)	(25.299.734)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	735.956	(879.331)
Ganancia (pérdida)		(19.073.464)	(26.179.065)
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	(16,1850)	(20,6708)
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	(16,1850)	(20,6708)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 01.01.2024 31.12.2024	Acumulado 01.01.2023 31.12.2023
	N°	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		(19.073.464)	(26.179.065)
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	36.052	38.303
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		36.052	38.303
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		36.052	38.303
Otro resultado integral,		36.052	38.303
Resultado integral total		(19.037.412)	(26.140.762)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(19.773.368)	(25.261.431)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		735.956	(879.331)
Resultado integral total		(19.037.412)	(26.140.762)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 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		391.066.917	272.026.097
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(127.194.803)	(221.865.124)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(70.931.333)	(97.381.292)
Otros pagos por actividades de operación		(19.956.926)	(10.989.635)
Dividendos pagados		(1.498.797)	(1.916.677)
Dividendos recibidos		7.575	8.901
Intereses pagados		(52.364.726)	(76.112.756)
Intereses recibidos		341.163	1.745.627
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		10.816.113	17.739.098
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		130.285.183	(116.745.761)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		100.816	164.339
Compras de propiedades, plantas y equipos		(185.603)	(317.812)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(84.787)	(153.473)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	18.5	89.629.574	298.599.566
Total importes procedentes de préstamos	18.5	89.629.574	298.599.566
Préstamos de entidades relacionadas	10.3	8.356.769	575.855
Pagos de préstamos	18.5	(218.464.933)	(194.910.263)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	18.5	(2.918.860)	(3.871.782)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	10.3	(7.255.658)	(4.345.379)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(130.653.108)	96.047.997
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(452.712)	(20.851.237)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(452.712)	(20.851.237)
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	5.868.796	6.321.508

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el periodo 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
31.12.2024										
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						(19.809.420)	(19.809.420)	735.956	(19.073.464)
Otro resultado integral	13			36.052		36.052		36.052	0	36.052
Resultado integral		0	0	36.052	0	36.052	(19.809.420)	(19.773.368)	735.956	(19.037.412)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	(1.497.546)	(1.497.546)
Total de cambios en patrimonio		0	0	36.052	0	36.052	(19.809.420)	(19.773.368)	(761.590)	(20.534.958)
Saldo Final al 31.12.2024	21 - 25	127.688.597	49.597.096	479.256	577.765	1.057.021	161.020.399	339.363.113	4.897.706	344.260.819

Por el periodo 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
31.12.2023										
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						(25.299.734)	(25.299.734)	(879.331)	(26.179.065)
Otro resultado integral	13			38.303		38.303		38.303	0	38.303
Resultado integral		0	0	38.303	0	38.303	(25.299.734)	(25.261.431)	(879.331)	(26.140.762)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	704	704
Total de cambios en patrimonio		0	0	38.303	0	38.303	(25.299.734)	(25.261.431)	(878.627)	(26.140.058)
Saldo Final al 31.12.2023	21 - 25	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

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Notas a Los Estados Financieros Consolidados

Correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 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 Ltda.; 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 4.500 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 de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2024, y 2023, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 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 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 por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024 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 reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2025.

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 Consejo 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 retrospectiva. 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.

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 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7	Mejoras anuales a las NIIF	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.

Mejoras Anuales a las NIIF

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las NIIF que afectan NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas NIIF que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

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, el Consejo 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, incluyendo orientación para determinar descripciones o nombres significativos para las partidas que se agregan en los estados financieros.

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.

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, el Consejo 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 y 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 Consejo 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			
			31.12.2024		31.12.2023	
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.			99,999900	99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.			0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.			99,998140	99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	SERVICIOS DE GESTION INTEGRAL SOCOVESA S.A.	2		100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	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).
- (2) Con fecha 02 de diciembre de 2024 se modificó el nombre de la Sociedad de Almagro División Arquitectura y Construcción S.A. a “Servicios de Gestión Integral Socovesa S.A.”; adicionalmente se amplió el objeto social de la Sociedad, para que contemple los giros de asesoría comercial y legal, y el de inversión y corretaje de propiedades.

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	31.12.2024 \$	31.12.2023 \$
Unidad de Fomento	38.416,69	36.789,36
Dólar	996,46	877,12

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2024 un 0,14% del total de activos consolidados (0,12% al 31 de diciembre de 2023) y los resultados que representan un -0,37% del resultado total consolidado (-0,16% al 31 de diciembre 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).

2.7. Entidades Asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa, pero no tiene el control, generalmente se presume que el inversor ejerce influencia significativa si posee, directa o indirectamente, el 20% o más del poder de voto de la participada.

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.

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).

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).

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). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024 y 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).

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). 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).

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) 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre 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, 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, 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, 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 31 de diciembre de 2024 y 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.

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). 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).

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).

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).

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).

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 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 31 de diciembre 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), 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).

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, existen compras de terrenos financiados con deuda directa adquirida con los vendedores (nota 19 a los estados financieros consolidados).

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).

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).

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 “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 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. 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. 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.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2024, no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

En cuanto a la marca Almagro, al 31 de diciembre de 2024 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).

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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en caja	155.025	106.693
Saldos en bancos	4.703.883	4.124.309
Fondos mutuos (a)	1.009.888	1.180.527
Pactos Financieros (b)	0	909.979
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.868.796	6.321.508

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

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	5.868.796	6.321.508
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		5.868.796	6.321.508

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre 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\$
30.12.2024	Banchile, Capital Financiero, Serie P1	\$	562.385	506.930,5949	1.109,6843	562.385	148	562.533
30.12.2024	Estado, Solvente, Serie A	\$	70.033	31.445,2553	2.227,7086	70.033	18	70.051
30.12.2024	Estado, Solvente, Serie B	\$	16.925	8.093,2489	2.091,6844	16.925	4	16.929
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	20.000	3.296,1603	6.069,3455	20.000	6	20.006
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	40.015	6.594,7652	6.069,3455	40.015	11	40.026
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	40.000	6.592,3206	6.069,3455	40.000	11	40.011
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	5.013	826,2403	6.069,3455	5.013	2	5.015
30.12.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	55.000	9.064,4408	6.069,3455	55.000	15	55.015
30.12.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Medium	\$	200.252	80.155,4181	2.498,9201	200.252	50	200.302
Totales						1.009.623	265	1.009.888

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) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	31 de diciembre 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)	4.530	1.121.110	0	1.125.640
Total Corriente	4.530	1.121.110	0	1.125.640
Pagarés (a)	0	1.631.916	0	1.631.916
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	1.631.916	0	1.636.447
Total	9.061	2.753.026	0	2.762.087

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)	142.329	1.431.463	0	1.573.792
Total Corriente	142.329	1.431.463	0	1.573.792
Pagarés (a)	0	2.082.702	0	2.082.702
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.082.702	0	2.087.233
Total	146.860	3.514.165	0	3.661.025

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

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2024		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%			71.528	
Aguas Andinas S.A.	07-06-2023	07-06-2033	1.878,36	UF	4,33%			70.801	
Aguas Andinas S.A.	08-11-2024	08-11-2034	174,38	UF	4,05%	4.530			
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	340.782		312.616	
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%		183.949		171.040
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%			302.723	
Aguas Araucanía S.A.	22-12-2022	22-12-2034	902,99	UF	2,92%		36.774		34.215
Aguas Araucanía S.A.	19-05-2023	19-05-2034	1.200,18	UF	4,03%		49.158		45.247
Aguas Araucanía S.A.	21-08-2024	21-08-2034	1.995,57	UF	4,57%		77.912		
Aguas Cordillera S.A.	12-03-2021	12-03-2031	1.421,00	UF	1,19%		57.068		54.026
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%			302.337	
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	91.374		84.031	
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	48.552			44.898
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%		73.807		67.936
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%		110.789		101.918
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%		13.279		12.234
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%		31.752		29.525
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%		46.405		43.150
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%		1.987		1.860
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%		45.827		43.010
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%		910		850
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%		3.653		3.432
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%		32.158		30.225
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%		563		531
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%		35.752		33.697
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%		55.016		51.860
Aguas San Pedro S.A.	25-04-2022	25-04-2037	1.517,01	UF	1,83%		61.189		57.542
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%			23.329	
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%			111.232	
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%			288.629	
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%			6.566	
Essal S.A.	08-09-2023	08-09-2038	195,08	UF	4,90%		7.900		7.266
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	417.980			389.767
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	222.422			207.368
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%		352.664		325.952
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%		51.246		47.309
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%		302.158		277.844
Total						1.125.640	1.631.916	1.573.792	2.082.702

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Otros Activos No Financieros	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pagos por amortizar (1)	454.634	566.459
Valores en garantía	2.112.873	290.335
Seguros pagados por anticipado	261.505	271.394
Publicidad anticipada	0	913
Total	2.829.012	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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Cientes ventas viviendas (a)	72.612.039	67.938.214
Documentos por cobrar (b)	19.215.237	20.620.714
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	12.059.921	6.570.981
Otras cuentas por cobrar	2.227.686	6.715.235
Cientes ventas varias	724.271	850.585
Anticipo a proveedores	390.250	229.204
Fondo a rendir	244.446	296.224
Cuentas corrientes del personal	231.861	201.886
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.571.570)	(2.475.399)
Total	105.134.141	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 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	34.597.434	51.587.385
Con vencimiento entre tres y seis meses	50.619.420	34.697.456
Con vencimiento mayor a seis meses	19.917.287	14.662.803
Total	105.134.141	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	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial	2.475.399	2.602.038
Aumentos (disminuciones) del período	96.171	(126.639)
Saldo final	2.571.570	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	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldos vigentes	98.279.234	88.510.130
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.960.304	3.676.565
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.775.608	1.198.672
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.472.825	3.999.788
Saldos vencidos sobre 365 días	1.646.170	3.562.489
Total	105.134.141	100.947.644

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

Cuentas por cobrar no corrientes	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Documentos por cobrar (ver nota nota 9.1 letra b)	8.421.763	2.767.158
Clientes por venta de colegio	1.246.761	1.288.176
Clientes por venta de terreno	1.095.621	1.048.106
Total	10.764.145	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 traspasos 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 11,11% a diciembre de 2024 (en pesos de 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 31 de diciembre de 2024 y 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.

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

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
						31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	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	23.382.248	16.234.009
Total						0	0	23.382.248	16.234.009

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
						31.12.2024	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	11.659.168	3.337.220
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	0	1.140.470
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	0	291
Total						11.659.208	4.478.021

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$			
				31.12.2024	Efecto en resultados (cargo) / abono	31.12.2023	Efecto en resultados (cargo)/abono
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Traspos de fondos cargos	1	5.855.491		3.639.016
			Reajustes devengados (activo)		795.542		599.298
			Intereses devengados (activo)		497.206		337.537
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)		35.752	(35.752)	33.831
			Reajustes devengados (pasivo)		150.238	(150.238)	154.849
			Facturas recibidas (arriendos)		977.138	(977.138)	1.801.003
			Pago de Facturas recibidas (arriendos)		977.138		1.801.003
			Traspos de fondos abonos	2	8.135.958		
			Traspos de fondos cargos	1			706.363
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Facturas recibidas (compras)		208	(208)	2.283
			Pago de Facturas recibidas (compras)		499		1.992
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)				2.916
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)				2.916
			Gastos comunes emitidos				1.115
			Pago de gastos comunes				1.229
72.684.200-0	Corporación Educacional Empreder	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)		116.871	116.871	112.078
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)		116.871		112.078
			Facturación emitida (servicios)		27.579	23.176	26.255
			Pago de facturación emitida (servicios)		27.579		28.777
79.636.180-8	Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	Relacionada con Director	Facturación emitida (servicios)		369	310	
			Pago de facturación emitida (servicios)		369		
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)		38.886	(38.886)	37.950
			Traspos de fondos cargos	1	1.400.167		
			Traspos de fondos abonos	2	220.811		575.855
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos		9.754	(9.754)	72.447
7.259.861-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías		67.625	(67.625)	64.865
7.015.896-5	José Tomás Izquierdo Silva	Director de la Matriz	Asesorías		5.414	(5.414)	0

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

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$	
	31.12.2024	31.12.2023
Traspos de fondos (cargos)	1	(7.255.658)
Traspos de fondos abonos	2	8.356.769
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas	1.101.111	(3.769.524)

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 31 de diciembre de 2024 y 2023 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2024			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2024 al 31.12.2024	157.768	0	157.768
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2024 al 31.12.2024	74.376	0	74.376
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2024 al 31.12.2024	56.346	14.058	70.404
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2024 al 31.12.2024	56.346	0	56.346
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2024 al 31.12.2024	56.346	14.058	70.404
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2024 al 31.12.2024	56.346	14.058	70.404
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2024 al 31.12.2024	56.346	0	56.346
Total			513.874	42.174	556.048

Retribución Directorio		31.12.2023			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2023 al 31.12.2023	151.311	0	151.311
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2023 al 31.12.2023	71.332	0	71.332
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	49.528	11.994	61.522
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	0	54.040
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	11.994	66.034
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	11.994	66.034
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2023 al 31.12.2023	54.040	0	54.040
Total			488.331	35.982	524.313

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 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.12.2024		31.12.2023	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	2.385.956	13	2.850.181
Indemnizaciones por término de relación laboral	4	1.298.843		0
Total		3.684.799		2.850.181

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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		31.12.2024			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2024 al 31.12.2024	73.965	0	73.965
Total			73.965	0	73.965

Retribución Directorio Filiales		31.12.2023			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	110.272	985	111.257
Hugo Ovando Zeballos	2 Director	01.01.2023 al 30.09.2023	116.094	1.254	117.348
Mauricio Varela Labbe	3 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	12.088	394	12.482
Blas Troncoso Montegu	3 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	12.088	394	12.482
Andrea Wormald Langdon	3 Director	01.01.2023 al 31.12.2023	15.151	394	15.545
Total			265.693	3.421	269.114

- (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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	31 de diciembre 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	109.953.067	109.953.067	0	79.058.941	79.058.941
Viviendas terminadas	226.015.222	3.094.893	229.110.115	256.276.587	2.255.498	258.532.085
Viviendas recibidas en parte de pago	21.766.168	0	21.766.168	21.768.399	0	21.768.399
Otros inventarios	1.014.603	216.191	1.230.794	671.378	275.710	947.088
Obras en ejecución	90.937.917	87.960.695	178.898.612	193.526.495	95.617.606	289.144.101
Total	339.733.910	201.224.846	540.958.756	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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	278.538.645	192.590.247
Totales	278.538.645	192.590.247

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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	25.730.472	12.326.396
Totales	25.730.472	12.326.396

c) Información adicional

Al 31 de diciembre de 2024 y 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).

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

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	3.375.104	1.847.468
Pagos provisionales mensuales	1.227.321	3.527.316
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	3.218.987
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.998.908	10.555.574
Otros créditos por aplicar a la renta	275.051	1.012.338
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	18.652.372	38.799.306
Impuestos por recuperar año actual	31.153.652	57.113.521
Activos por impuestos corrientes (bruto)	34.528.756	58.960.989
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(987.900)	(906.539)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(14.357.181)	(13.776.225)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	19.183.675	44.278.225

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.998.908	10.555.574
Iva crédito fiscal	3.358.273	3.220.651
Total	14.357.181	13.776.225

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Impuesto a la renta del año	4.048.814	1.078.741
Impuesto a la renta de años anteriores	1.501.928	0
Impuesto a la renta	5.550.742	1.078.741
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(987.900)	(906.539)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	4.562.842	172.202

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre 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 31.12.2024
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Madagascar SpA.	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.701.005)	0	0	1.701.005	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.538.031	(71.159)	0	36.052	0	1.502.924
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(330)	0	0	330	1
Total					1.538.033	(1.772.494)	0	36.052	1.701.335	1.502.926

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	38.303	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

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de diciembre 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%	118.128	67.350.506	36.873.491	37.084.506	0	(3.507.226)	(3.507.226)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	632.864	8.546.811	35.907	1.123.895	0	(379.719)	(379.719)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	833	0	4.501	0	0	(689)	(689)
Total		751.825	75.897.317	36.913.899	38.208.401	0	(3.887.634)	(3.887.634)

Al 31 de diciembre 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%	277.588	64.395.429	38.674.173	28.980.980	5.974.877	(11.445.129)	(5.470.252)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.084.120	8.352.814	131.568	1.098.154	2.331.385	(2.556.805)	(225.420)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.321	0	4.329	0	3.505	(250)	3.255
Total		1.363.029	72.748.243	38.810.070	30.079.134	8.309.767	(14.002.184)	(5.692.417)

- (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 Proyecta 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 2024, 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).

14.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.12.2024 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	22.989.570	37.817.352
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos Intangibles Neto	62.381.880	77.209.662
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	22.832.091	37.427.618
Programas Informáticos (Software)	157.479	389.734
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles identificables Neto	62.381.880	77.209.662
Activos Intangibles Brutos	31.12.2024 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	24.989.843	39.585.370
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos intangibles bruto	64.382.153	78.977.680
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	23.451.766	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	64.382.153	78.977.680
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	2.000.273	1.768.018
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.000.273	1.768.018
Opciones de compra de terreno	619.675	619.675
Programas Informáticos (Software)	1.380.598	1.148.343
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.000.273	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 31 de diciembre de 2024 y 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
Desapropiaciones	0	(16.271.918)	0	0	0	(16.271.918)
Amortización	0	0	(232.255)	0	0	(232.255)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.676.391	0	0	0	1.676.391
Total cambios	0	(14.595.527)	(232.255)	0	0	(14.827.782)
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2024	39.163.115	22.832.091	157.479	41.773	187.422	62.381.880

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
Desapropiaciones	0	0	0	0	0	0
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 2024, 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2024 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Detalle	31.12.2024 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, 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 2024 fluctúan entre un 8,45% y un 10,45% anual nominal.

Los resultados de las estimaciones efectuadas al 31 de diciembre de 2024 no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	4.469.801	4.609.049
Maquinarias y equipos	1.213.136	1.601.763
Herramientas y equipos livianos	8.093	10.907
Muebles de oficina	235.022	251.616
Maquinaria de oficina	417.564	609.850
Plantaciones	2.093.235	2.261.516
Activos por derecho de uso	4.152.920	5.183.401
Total	12.589.771	14.528.102

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	7.511.522	7.431.804
Maquinarias y equipos	6.705.178	7.022.905
Herramientas y equipos livianos	802.117	802.890
Muebles de oficina	1.346.734	1.347.440
Maquinaria de oficina	4.352.625	4.387.241
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	11.110.244	10.869.993
Total	35.194.033	35.227.886

Depreciación acumulada	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	3.041.721	2.822.755
Maquinarias y equipos	5.492.042	5.421.142
Herramientas y equipos livianos	794.024	791.983
Muebles de oficina	1.111.712	1.095.824
Maquinaria de oficina	3.935.061	3.777.391
Plantaciones	1.272.378	1.104.097
Activos por derecho de uso	6.957.324	5.686.592
Total	22.604.262	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 31 de diciembre de 2024 y 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	113.666	0	0	0	14.221	0	996.774	1.124.661
Desapropiaciones	0	(6.235)	0	0	(1.420)	0	0	(7.655)
Gasto por depreciación	(218.965)	(409.294)	(2.814)	(16.594)	(205.087)	(168.281)	(2.169.724)	(3.190.759)
Otros Incrementos (decrementos)	(33.949)	26.902	0	0	0	0	142.469	135.422
Total cambios	(139.248)	(388.627)	(2.814)	(16.594)	(192.286)	(168.281)	(1.030.481)	(1.938.331)
Saldo al 31.12.2024	4.469.801	1.213.136	8.093	235.022	417.564	2.093.235	4.152.920	12.589.771

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 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	8.484.109	8.200.161

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

Detalle del movimiento neto del período 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	774.047	996.774
Bajas	0	(65.520)	(65.520)
Gasto por depreciación	(1.014.070)	(1.155.654)	(2.169.724)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	108.000	99.989	207.989
Saldo final al 31 de diciembre 2024	2.077.947	2.074.973	4.152.920

Detalle del movimiento neto del período 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.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

17.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.523.767	3.800.761
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	555.064	536.548
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.212.200	50.429.699
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.336.788	1.502.041
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	31.603.158	28.408.028
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.328.202	2.326.448
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.202.151	1.443.053
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	91.761.330	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(10.689.869)	(15.321.284)
Total Activos por impuestos diferidos	81.071.461	73.125.294

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	219.582	248.189
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	8.380.292	12.231.890
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	139.612	169.961
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	1.121.289	1.399.518
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	20.434.816	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(10.689.869)	(15.321.284)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.744.947	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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	88.446.578	72.851.011
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	119.622	4.933.823
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	3.195.130	10.661.744
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	3.314.752	15.595.567
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	91.761.330	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(10.689.869)	(15.321.284)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	81.071.461	73.125.294

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	24.623.599	19.190.012
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	(4.188.783)	5.433.587
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	(4.188.783)	5.433.587
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	20.434.816	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(10.689.869)	(15.321.284)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.744.947	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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto corriente	(4.048.814)	2.140.246
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(1.205.300)	(32.755)
Ingreso (gasto) por impuestos corriente y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(5.254.114)	2.107.491
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	7.879.428	10.231.508
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	(375.893)	(69.528)
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	2.249.421	12.269.471

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	31.12.2024		31.12.2023	
	M\$	Efecto Tasa	M\$	Efecto Tasa
Ganancia (Pérdida) contable	(21.322.885)		(38.448.536)	
Total de Ingreso (gasto) por impuestos a la tasa impositiva aplicable	5.757.179	-0,2700	10.381.105	-0,2700
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	2.045	-0,0001	2.404	-0,0001
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(67.759)	0,0032	(104.352)	0,0027
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	2.167.575	-0,1017	1.700.124	-0,0442
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	(5.609.619)	0,2631	290.190	-0,0075
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	2.249.421	-0,1055	12.269.471	-0,3191

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	599.537.637	694.838.842
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	2.170.271	1.827.469
Factoring (18.4) y (18.5)	702.795	18.383.007
Instrumentos derivados (18.2) y (18.5)	470.985	0
Total	602.881.688	715.049.318

Otros pasivos financieros, no corrientes	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	2.282.143	3.517.175
Total	2.282.143	3.517.175

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

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 31 de diciembre de 2024 y 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.

Detalle al 31.12.2024																
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		Total Corriente al 31.12.2024	Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$	
									Vencimiento	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses	Total Corriente al 31.12.2024	Vencimiento			Más de 1 a 5 Años
									hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses	Total Corriente al 31.12.2024	1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total Corriente al 31.12.2024	
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	8.594.268	0	0	8.594.268	0	0	8.594.268	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	9.344.632	0	0	9.344.632	0	0	9.344.632	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	10.163.276	0	0	10.163.276	0	0	10.163.276	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	2.522.156	0	0	2.522.156	0	0	2.522.156	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	2.837.320	0	0	2.837.320	0	0	2.837.320	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	20.864.310	0	0	20.864.310	0	0	20.864.310	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,45%	6,85%	Hipotecaria	578.909	0	0	578.909	0	0	578.909	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,42%	Hipotecaria	4.289.350	0	0	4.289.350	0	0	4.289.350	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,24%	7,42%	Hipotecaria	4.565.683	0	0	4.565.683	0	0	4.565.683	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	14.215.539	0	14.215.539	0	0	14.215.539	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,10%	4,10%	Hipotecaria	0	9.532.357	0	9.532.357	0	0	9.532.357	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,42%	7,42%	Hipotecaria	0	419.939	0	419.939	0	0	419.939	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,55%	6,55%	Hipotecaria	0	1.702.928	0	1.702.928	0	0	1.702.928	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,64%	7,42%	Hipotecaria	0	2.264.224	0	2.264.224	0	0	2.264.224	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	4.026.698	0	0	4.026.698	0	0	4.026.698	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	3.983.884	0	0	3.983.884	0	0	3.983.884	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	3.037.175	0	0	3.037.175	0	0	3.037.175	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	7.762.022	0	0	7.762.022	0	0	7.762.022	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	548.880	0	548.880	0	0	548.880	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,37%	3,37%	Hipotecaria	0	5.028.228	0	5.028.228	0	0	5.028.228	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,58%	3,58%	Hipotecaria	0	0	4.218.005	4.218.005	0	0	4.218.005	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	553.804	0	553.804	0	0	553.804	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	2.281.671	0	2.281.671	0	0	2.281.671	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,20%	3,20%	Hipotecaria	2.953.257	0	0	2.953.257	0	0	2.953.257	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.920.595	0	5.920.595	0	0	5.920.595	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.986.089	0	5.986.089	0	0	5.986.089	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	6.088.542	0	6.088.542	0	0	6.088.542	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,20%	3,20%	Hipotecaria	0	3.431.522	0	3.431.522	0	0	3.431.522	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,30%	2,30%	Hipotecaria	0	8.641.829	0	8.641.829	0	0	8.641.829	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	2.799.013	0	0	2.799.013	0	0	2.799.013	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	3.057.560	0	0	3.057.560	0	0	3.057.560	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	4.605.264	0	0	4.605.264	0	0	4.605.264	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	2.821.118	0	0	2.821.118	0	0	2.821.118	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	4.304.272	0	0	4.304.272	0	0	4.304.272	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	6.340.915	0	0	6.340.915	0	0	6.340.915	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	14.758.610	0	14.758.610	0	0	14.758.610	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,64%	4,64%	Hipotecaria	0	8.063.214	0	8.063.214	0	0	8.063.214	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,64%	4,64%	Hipotecaria	0	8.240.437	0	8.240.437	0	0	8.240.437	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	0	2.502.533	0	2.502.533	0	0	2.502.533	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	7.567.272	0	7.567.272	0	0	7.567.272	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	12.612.120	0	12.612.120	0	0	12.612.120	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	15.142.224	0	15.142.224	0	0	15.142.224	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	MUTUOS HIPOTECARIOS RENTA NACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,29%	7,49%	Hipotecaria	2.596.169	0	0	2.596.169	0	0	2.596.169	0
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	BTG PACTUAL DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	6.726.842	0	6.726.842	0	0	6.726.842	0
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	1.083.571	0	0	1.083.571	0	0	1.083.571	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	67.124	0	0	67.124	0	0	67.124	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,72%	2,91%	Hipotecaria	0	232.810	0	232.810	0	0	232.810	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	877.928	0	0	877.928	0	0	877.928	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	877.928	0	0	877.928	0	0	877.928	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,75%	3,75%	Hipotecaria	622.860	0	0	622.860	0	0	622.860	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,04%	3,24%	Hipotecaria	0	365.927	0	365.927	0	0	365.927	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria	0	329.205	0	329.205	0	0	329.205	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,91%	2,91%	Hipotecaria	0	385.844	0	385.844	0	0	385.844	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,91%	2,91%	Hipotecaria	0	559.344	0	559.344	0	0	559.344	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,91%	2,91%	Hipotecaria	0	559.344	0	559.344	0	0	559.344	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,24%	4,34%	Hipotecaria	272.811	0	0	272.811	0	0	272.811	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria	0	619.218	0	619.218	0	0	619.218	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0	0	784.247	0	0	784.247	0
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	784.247	0						

Detalle al 31.12.2024																
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	Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2024	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2024	
										M\$	Más de 1 a 3 Meses		Más de 3 a 12 Meses	1 a 5 Años		
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,14%	3,33%	Hipotecaria	0	1.043.437	0	1.043.437	0	0	0	1.050.029
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,14%	3,33%	Hipotecaria	0	1.926.701	0	1.926.701	0	0	0	1.938.873
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,96%	3,15%	Hipotecaria	0	593.166	593.166	0	0	0	0	598.945
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,96%	3,15%	Hipotecaria	0	308.273	308.273	0	0	0	0	311.277
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	489.855	489.855	0	0	0	0	507.464
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	362.662	0	362.662	0	0	0	364.742
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	576.868	0	576.868	0	0	0	580.152
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	652.343	0	652.343	0	0	0	656.056
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	656.455	0	656.455	0	0	0	660.191
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	3,57%	Hipotecaria	0	326.016	0	326.016	0	0	0	327.889
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,98%	7,40%	Hipotecaria	5.148.879	0	5.148.879	0	0	0	0	5.173.140
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	4.762.809	0	4.762.809	0	0	0	0	4.775.431
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,17%	4,17%	Hipotecaria	4.301.266	0	4.301.266	0	0	0	0	4.308.224
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,06%	3,06%	Hipotecaria	2.466.305	0	2.466.305	0	0	0	0	2.466.932
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	4.253.653	4.253.653	0	0	0	0	4.318.600
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,49%	6,49%	Hipotecaria	0	2.213.958	0	2.213.958	0	0	0	2.247.054
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,15%	7,15%	Hipotecaria	5.271.187	0	5.271.187	0	0	0	0	5.284.769
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,37%	3,37%	Hipotecaria	0	2.611.412	0	2.611.412	0	0	0	2.627.284
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	8.402.498	0	8.402.498	0	0	0	8.475.228
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	1.574.645	0	1.574.645	0	0	0	1.590.064
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	4,96%	Hipotecaria	633.497	0	633.497	0	0	0	0	634.019
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,63%	5,61%	Hipotecaria	556.947	0	556.947	0	0	0	0	559.372
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,61%	5,61%	Hipotecaria	4.207.782	0	4.207.782	0	0	0	0	4.226.108
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	12.718.734	12.718.734	0	0	0	0	13.181.265
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,78%	7,92%	Hipotecaria	0	4.798.384	4.798.384	0	0	0	0	5.166.887
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,36%	4,36%	Hipotecaria	0	5.230.608	5.230.608	0	0	0	0	5.328.788
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	4.377.668	0	4.377.668	0	0	0	0	4.389.269
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	5.618.943	0	5.618.943	0	0	0	0	5.633.834
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	13.580.438	0	13.580.438	0	0	0	0	13.596.376
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	1.189.451	0	1.189.451	0	0	0	0	1.193.436
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	1.308.795	0	1.308.795	0	0	0	0	1.314.127
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,45%	6,85%	Hipotecaria	485.278	0	485.278	0	0	0	0	486.564
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	7,40%	Hipotecaria	265.365	0	265.365	0	0	0	0	266.615
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	11.815.620	11.815.620	0	0	0	0	11.850.504
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	0	5.110.214	0	5.110.214	0	0	0	5.183.925
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,29%	7,42%	Hipotecaria	0	2.242.735	2.242.735	0	0	0	0	2.289.777
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	16.554.690	0	16.554.690	0	0	0	0	16.577.835
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	4.183.937	0	4.183.937	0	0	0	0	4.189.786
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	279.986	0	279.986	0	0	0	0	280.378
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	1.292.072	0	1.292.072	0	0	0	1.303.256
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	1.700.168	0	1.700.168	0	0	0	1.714.885
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,30%	2,30%	Hipotecaria	0	4.613.093	4.613.093	0	0	0	0	4.650.700
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,62%	5,61%	Hipotecaria	1.268.630	0	1.268.630	0	0	0	0	1.274.164
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,62%	5,61%	Hipotecaria	745.361	0	745.361	0	0	0	0	748.600
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	17.412.461	17.412.461	0	0	0	0	18.038.388
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	0	1.491.066	1.491.066	0	0	0	0	1.507.468
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	7.427.569	7.427.569	0	0	0	0	7.514.158
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	10.000.441	10.000.441	0	0	0	0	10.117.024
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	1.152.386	0	1.152.386	0	0	0	0	1.155.440
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	1.298.830	0	1.298.830	0	0	0	0	1.302.272
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	6,85%	Hipotecaria	6.734.411	0	6.734.411	0	0	0	0	6.752.258
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,21%	7,21%	Hipotecaria	17.487.996	0	17.487.996	0	0	0	0	17.547.042
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,42%	7,40%	Hipotecaria	90.268	0	90.268	0	0	0	0	90.693
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,46%	6,85%	Hipotecaria	189.225	0	189.225	0	0	0	0	189.727
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	450.453	0	450.453	0	0	0	0	451.587
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	5.399.923	0	5.399.923	0	0	0	0	5.413.518
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	6.029.926	6.029.926	0	0	0	0	6.112.256
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	8.995.401	8.995.401	0	0	0	0	9.127.599
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,10%	4,10%	Hipotecaria	75.579	0	75.579	0	0	0	0	75.716
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,55%	6,55%	Hipotecaria	0	5.209.272	0	5.209.272	0	0	0	5.281.131
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	1.958.988	0	1.958.988	0	0	0	0	1.961.598
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	465.086	465.086	0	0	0	0	469.111
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	3.026.832	3.026.832	0	0	0	0	3.053.031
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	3.037.133	3.037.133	0	0	0	0	3.063.421
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,28%	3,28%	Hipotecaria	0	5.728.937	0	5.728.937	0	0	0	5.773.457
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,40%	8,40%	Hipotecaria	0	9.600.750	9.600.750	0	0	0	0	9.949.160
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	0	7.265.985	7.265.985	0	0	0	0	7.346.608
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	2.440.930	2.440.930	0	0	0	0	2.469.399
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,51%	4,51%	Hipotecaria	0	10.194.473	10.194.473	0	0	0	0	10.313.319
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	1.855.644	0	1.855.644	0	0	0	1.889.506
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	3.468.200	0	3.468.200	0	0	0	3.494.107
94.																

Detalle al 31.12.2024																
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\$	
									Vencimiento			Vencimiento				
									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\$	Total no Corriente al 31.12.2024 M\$		
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,06%	5,21%	Hipotecaria	270.314	0	0	270.314	0	0	0	270.847
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,68%	4,87%	Hipotecaria	1.041.238	0	0	1.041.238	0	0	0	1.043.166
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,63%	3,92%	Hipotecaria	0	0	396.451	396.451	0	0	0	403.150
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,54%	5,05%	Hipotecaria	0	0	507.511	507.511	0	0	0	522.927
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,46%	5,05%	Hipotecaria	0	0	499.938	499.938	0	0	0	515.117
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,85%	4,57%	Hipotecaria	0	0	1.175.947	1.175.947	0	0	0	1.217.636
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,34%	4,47%	Hipotecaria	0	0	427.337	427.337	0	0	0	440.285
Total Préstamos bancarios									234.413.579	125.699.470	239.424.588	599.537.637	0	0	0	604.542.107
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,42%	7,42%	Tasa de Interés	0	0	57.694	57.694	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,06%	7,06%	Tasa de Interés	66.627	0	0	66.627	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	7.847	0	0	7.847	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	32.195	0	0	32.195	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	29.755	0	0	29.755	0	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,55%	6,55%	Tasa de Interés	0	7.125	0	7.125	0	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	53.223	53.223	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,36%	7,36%	Tasa de Interés	67.170	0	0	67.170	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	3.630	0	0	3.630	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	24.943	0	0	24.943	0	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	0	17.552	0	17.552	0	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,06%	7,06%	Tasa de Interés	6.864	0	0	6.864	0	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,21%	7,21%	Tasa de Interés	25.605	0	0	25.605	0	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	9.726	0	0	9.726	0	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,55%	6,55%	Tasa de Interés	0	21.794	0	21.794	0	0	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,15%	7,15%	Tasa de Interés	27.886	0	0	27.886	0	0	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	6,85%	6,85%	Tasa de Interés	4.941	0	0	4.941	0	0	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	6,49%	6,49%	Tasa de Interés	0	6.388	0	6.388	0	0	0	0
Total Instrumentos derivados									307.209	52.859	110.917	470.985	0	0	0	0
Totales									234.720.788	125.752.329	239.535.505	600.008.622	0	0	0	604.542.107

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\$	
									hasta 1 mes M\$	Vencimiento Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2023 M\$	Vencimiento 1 a 5 Años M\$		Más de 5 Años M\$
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	23.358.029
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	0	5.722.420	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	5.154.556
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	7,57%	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	2.708.467
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	2.203.783
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	2.144.468	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	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	7.623.486	0	7.623.486	0	0	7.807.375
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-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	ITALU-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	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,85%	7,89%	Hipotecaria	0	0	2.901.414	2.901.414	0	0	2.993.771
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-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	ITALU-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	ITALU-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	ITALU-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	SCOTIABANK-BEVA	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	SCOTIABANK-BEVA	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	SCOTIABANK-BEVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	7.188.160	7.188.160	0	0	7.433.893
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BEVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,27%	9,96%	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	2.216.171	0	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	1.209.490
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	515.791
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,00%	8,00%	Hipotecaria	0	0	165.482	165.482	0	0	166.623
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA 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	1.557.780
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	766.347
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	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	8,82%	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 a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	316.725	316.725	0	0	326.484
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,16%	7,15%	Hipotecaria	0	65.158	0	65.158	0	0	65.628

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			
									Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses		1 a 5 Años	Más de 5 Años				
hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses	1 a 5 Años	Más de 5 Años													
96.859.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALQUÉN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,93%	11,93%	Hipotecaria	0	502.352	0	502.352	0	0	502.352	0	
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	905.154	0	
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	905.154	0	
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	843.345	843.345	0	0	0	861.976	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	828.459	828.459	0	0	0	846.761	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	778.222	778.222	0	0	0	795.415	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	769.670	769.670	0	0	0	786.674	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,82%	7,40%	Hipotecaria	0	0	766.026	766.026	0	0	0	782.949	0
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	0	719.717	0
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	0	719.717	0
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	0	639.854	0
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	0	556.990	0
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	0	400.608	0
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,89%	7,40%	Hipotecaria	0	0	379.944	379.944	0	0	0	388.386	0
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	0	216.595	0
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	0	190.291	0
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	0	93.252	0
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	0	72.882	0
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	0	9.935.402	0
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	0	4.922.417	0
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	0	4.285.019	0
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	0	1.022.111	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,95%	7,28%	Hipotecaria	926.057	0	0	926.057	0	0	0	930.728	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,94%	10,14%	Hipotecaria	0	0	347.911	347.911	0	0	0	357.795	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	0	8.091.557	8.091.557	0	0	0	8.259.472	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,25%	7,25%	Hipotecaria	0	0	4.457.599	4.457.599	0	0	0	4.552.225	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	0	960.636	960.636	0	0	0	983.944	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	7,97%	Hipotecaria	0	0	582.681	582.681	0	0	0	596.530	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	0	526.027	526.027	0	0	0	544.128	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,70%	10,93%	Hipotecaria	0	0	3.543.797	3.543.797	0	0	0	3.615.838	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,78%	10,97%	Hipotecaria	0	0	462.913	462.913	0	0	0	474.018	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	0	9.244.208	9.244.208	0	0	0	9.808.487	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	7.897.231	7.897.231	0	0	0	8.004.869	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES 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	0	3.139.097	0
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	0	2.191.966	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,54%	8,71%	Hipotecaria	0	4.171.209	0	4.171.209	0	0	0	4.242.021	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,20%	8,37%	Hipotecaria	0	2.310.114	0	2.310.114	0	0	0	2.355.853	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	1.407.707	0	1.407.707	0	0	0	1.441.944	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	1.385.580	0	1.385.580	0	0	0	1.419.002	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,01%	9,99%	Hipotecaria	0	87.954	0	87.954	0	0	0	90.075	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,29%	10,23%	Hipotecaria	0	85.846	0	85.846	0	0	0	87.281	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	12,48%	11,69%	Hipotecaria	0	0	4.334.779	4.334.779	0	0	0	4.587.120	0
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	0	5.999.250	0
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	0	20.328.436	0
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	0	7.427.773	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	13.254.288	13.254.288	0	0	0	13.635.507	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	5.492.085	5.492.085	0	0	0	5.650.048	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	4.278.834	4.278.834	0	0	0	4.401.902	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,36%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.256.393	1.256.393	0	0	0	1.292.530	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	1.121.772	1.121.772	0	0	0	1.154.036	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	259.093	259.093	0	0	0	266.384	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	0	11.376.381	11.376.381	0	0	0	11.612.462	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,42%	8,60%	Hipotecaria	0	0	2.734.119	2.734.119	0	0	0	2.800.455	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	10,12%	9,28%	Hipotecaria	0	0	637.387	637.387	0	0	0	659.319	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,81%	7,97%	Hipotecaria	0	0	584.362	584.362	0	0	0	598.251	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	0	2.753.591	2.753.591	0	0	0	2.968.673	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,65%	10,85%	Hipotecaria	0	0	1.123.837	1.123.837	0	0	0	1.210.803	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,42%	10,60%	Hipotecaria	0	0	870.019	870.019	0	0	0	913.399	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	17.573.128	17.573.128	0	0	0	18.329.546	0
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	0	5.012.436	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,17%	8,17%	Hipotecaria	0	0	4.513.298	4.513.298	0	0	0	4.652.328	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	4.050.550	4.050.550	0	0	0	4.224.671	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	2.192.157	2.192.157	0	0	0	2.222.035	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	1.323.508	1.323.508	0	0	0	1.341.547	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,23%	6,23%	Hipotecaria	0	0	953.330	953.330	0	0	0	994.311	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	527.847	527.847	0	0	0	535.042	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	6,31%	Hipotecaria	0	0	373.127	373.127	0	0	0	379.299	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	5.964.719	0	5.964.719	0	0	0	6.108.596	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAL-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,84%	8,63%	Hipotecaria	2.053.819	0	0	2.053.819	0	0	0	2.069.083	0
96.757.03																	

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			Vencimiento			
									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\$	Total no Corriente al 31.12.2023 M\$	
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	BCI	PESOS	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	8.590.187
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	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	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	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	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	0	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	0	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	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	0	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	0	11.755.080	0	0	12.006.083
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,78%	8,96%	Hipotecaria	9.518.200	0	0	9.518.200	0	0	9.558.552
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	11,69%	11,28%	Hipotecaria	0	0	9.672.819	9.672.819	0	0	10.002.146
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-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	13.172.581	0	13.172.581	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	0	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	0	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	0	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	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	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	0	3.124.953	0	0	3.147.666
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 31 de diciembre de 2024 y 2023 (Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados).

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2024 M\$
Menor a un año	2.447.505	277.234	2.170.271
Entre un año y cinco años	2.409.678	127.535	2.282.143
Total	4.857.183	404.769	4.452.414

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 31 de diciembre 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 31.12.2024 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	8,88%	8,88%	Pagare por Cobrar	702.795	0	0	702.795	02-07-2020	03-01-2025	Con Responsabilidad
Total Factoring									702.795	0	0	702.795			

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 los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 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 31.12.2024 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	72.264.496	(182.855.939)	(41.886.059)	0	19.027.394	38.148.903	0	0	599.537.637
Factoring	18.383.007	17.365.078	(35.608.994)	(379.157)	0	81.087	861.774	0	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	0	0	(2.918.860)	223.584	427.272	931.254	444.520	4.452.414
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	470.985	470.985
Total	718.566.493	89.629.574	(218.464.933)	(42.265.216)	(2.918.860)	19.332.065	39.437.949	931.254	915.505	605.163.831

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

18.6 Información adicional

Al 31 de diciembre de 2024 y 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).

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

19.1 El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	40.874.206	67.600.753
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	15.887.410	16.463.325
Otras cuentas por pagar (b)	12.621.746	11.283.927
Retenciones (c)	6.512.749	7.001.862
Proveedores (19.2) (19.3)	6.487.159	8.015.343
Retenciones a subcontratistas	3.309.710	5.455.343
Documentos por pagar	265.021	279.225
Obligaciones por compras de terrenos	152.061	145.620
Dividendos por pagar	22.597	23.851
Total	86.132.659	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 10,18% del total del rubro “Otras Cuentas por Pagar” al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.12.2024				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	2.678.780	2.249.569	713.405	5.641.754	3.816.638	1.949.929	952.375	6.718.942
31 a 60 Días	43.537	12.623	1.370	57.530	390.643	188.989	48.084	627.716
Total M\$	2.722.317	2.262.192	714.775	5.699.284	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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.12.2024				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	131.051	65.656	57.359	254.066	180.119	15.514	53.490	249.123
31 a 60 Días	128.602	17.062	2.517	148.181	47.788	269	5.893	53.950
61 a 90 Días	844	1.268	3.871	5.983	3.403	3.874	8.563	15.840
91 a 120 Días	350	7.461	10.494	18.305	1.387	2.371	3.840	7.598
121 a 365 Días	7.473	7.158	5.758	20.389	17.747	4.679	20.112	42.538
366 y más	177.975	45.530	117.446	340.951	162.556	41.409	95.671	299.636
Total M\$	446.295	144.135	197.445	787.875	413.000	68.116	187.569	668.685

El saldo de proveedores vencidos representa un 12,15% del total de proveedores al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	10.347.377	6.077.223
Total	10.347.377	6.077.223

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Provisiones	31.12.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	5.226.298	4.007.902	4.745.354	3.987.895
Provisión déficit asociadas (1)	0	3.149.177	0	1.447.842
Total	5.226.298	7.157.079	4.745.354	5.435.737

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

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	31.12.2024			
	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	480.944	20.007	1.701.335	1.721.342
Total	5.226.298	4.007.902	3.149.177	7.157.079

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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2024 no se efectuaron pagos de dividendos.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2023 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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Primas de emisión		
Sobrepeso ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096
Otras reservas		
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	479.256	443.204
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765
Total otras reservas	1.057.021	1.020.969

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 años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ventas de inmuebles	342.913.123	245.616.837
Casas	85.506.900	91.477.230
Departamentos	247.253.043	153.318.626
Oficinas y/o locales comerciales	10.153.180	820.981
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	13.827.579	9.560.043
Casas	285.455	655.279
Departamentos	13.542.124	8.904.764
Venta de terrenos	13.842.918	6.687.217
Otras ventas y servicios	4.045.286	5.327.232
Ventas y servicios varios	1.255.886	1.623.649
Ventas Agrícola	662.486	1.679.583
Venta de servicios (SELAR)	1.395.100	1.362.150
Ingresos por arriendos	731.814	661.850
Total	374.628.906	267.191.329

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Indemnizaciones recibidas	468.395	0
Utilidad en venta de activos	57.575	152.928
Reverso provisiones	54.227	285.231
Remisión Acreedores	32.880	1.578.014
Otros ingresos	27.764	40.415
Total	640.841	2.056.588

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneraciones de administración	22.068.440	22.527.965
Contribuciones	7.794.426	6.291.604
Gastos generales	7.152.129	7.534.195
Gastos de comercialización	4.797.094	5.040.004
Gastos de mantención stock	4.184.026	3.141.551
Honorarios de administración (1)	2.075.992	2.575.421
Depreciaciones	1.241.988	2.051.986
Amortización intangibles	232.255	255.398
Donaciones	0	10.120
Total	49.546.350	49.428.244

(1) Incluye servicios de auditoría externa por M\$ 299.660 Durante el año 2024 no hubo servicios de no auditoría.

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
En costo de explotación	793.117	851.889
En gastos de administración	227.918	270.470
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	84.164	85.605
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	1.014.070	1.781.516
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	1.155.654	1.041.869
Total	3.274.923	4.031.349

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Multas e intereses	195.489	290.978
Pérdida de activos incobrables	800.794	79.056
Otros gastos fuera de explotación	33.152	141.441
Pérdida en venta de activo fijo	5.238	11.702
Total	1.034.673	523.177

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	1.292.748	936.835
Reajustes e intereses activos financieros	480.401	2.009.669
Reajustes e intereses otros activos	112.480	21.109
Total	1.885.629	2.967.613

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	55.999.867	49.801.982
Otros gastos bancarios (a)	1.063.031	2.704.623
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	984.177	2.711.906
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	224.879	226.629
Intereses pasivos por arrendamiento	149.149	64.424
Total	58.421.103	55.509.564

- 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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos	700	2.102
Pasivos	(177)	(69)
Total	523	2.033

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Reajustes de otros activos	19.097.001	12.536.951
Reajustes de impuestos	2.043.458	2.390.690
Reajustes de otros pasivos	(16.659.132)	(11.513.530)
Total	4.481.327	3.414.111

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

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Terrenos	157.939.927	174.107.591
Urbanizaciones	34.730.249	39.236.346
Bienes inmuebles	2.760.487	2.646.991
Propiedades de inversión, saldo Final	195.430.663	215.990.928

Movimientos de las propiedades de inversión	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo Inicial	215.990.928	192.863.948
Adiciones, Propiedades de Inversión	24.424.257	11.952.562
Transferencias de (a) Inventarios	(37.374.173)	14.744.397
Ventas de Propiedades de Inversión	(7.526.185)	(3.484.374)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(84.164)	(85.605)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	(20.560.265)	23.126.980
Propiedades de inversión, Saldo Final	195.430.663	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 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	653.700	650.556
Depreciación de Propiedades de Inversión	(84.164)	(85.605)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	569.536	564.951

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

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Precio de ventas	13.842.918	6.078.513
Costo de propiedades de inversión	(7.526.185)	(3.484.374)
Otros costos	(293.436)	(57.462)
Resultado de la venta	6.023.297	2.536.677

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Comuna	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
LA FLORIDA	40.701.198	43.718.962
SAN BERNARDO	37.888.932	13.142.228
LAMPA	14.776.302	13.348.917
SANTIAGO	14.617.914	9.685.387
PUERTO MONTT	13.018.293	13.408.262
COLINA	11.072.741	12.438.706
BUIN	7.736.557	7.736.557
LAS CONDES	7.091.212	11.069.362
MACUL	6.219.720	4.256.993
INDEPENDENCIA	5.074.502	5.074.502
MAIPU	4.429.559	4.429.559
TEMUCO	4.330.102	6.973.270
CHILLAN	4.301.762	4.413.124
CONCEPCIÓN	3.829.078	9.497.154
RANCAGUA	3.757.512	3.757.512
TALCAHUANO	3.140.305	3.140.305
HUECHURABA	2.122.062	2.122.062
LOS ANGELES	2.080.632	1.840.629
MACHALI	1.660.288	1.462.023
PUNTA ARENAS	1.624.041	2.401.413
ANTOFAGASTA	1.343.011	3.052.063
VALDIVIA	1.252.891	2.493.142
LO BARNECHEA	1.116.203	0
PROVIDENCIA	628.546	6.544.491
GRANEROS	438.364	438.364
OSORNO	410.621	775.339
PUCÓN	295.205	295.205
LA UNION	265.551	265.551
MAULE	207.559	207.559
RENCA	0	12.686.572
FRUTILLAR	0	175.017
TALCA	0	812.651
VITACURA	0	7.166.721
ÑUÑO A	0	7.161.326
Total	195.430.663	215.990.928

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(317.797)	(64.523)	(32)	(6)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.287.951	(366.013)	2.858.777	(244.021)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	589.153	3.031.683	294.577	1.515.842
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	5.007.179	(1.615.838)	1.668.893	(538.559)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(142.590)	(478)	(143)	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	76.106	2.695	38.053	1.348
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	27.587	549	8.276	165
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	266.261	12.676	26.626	1.268
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	51.006.630	(15.121.198)	510	(151)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.112.659	(2.019.565)	2	(2)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.725.689	(1.046.502)	1.390	(19)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	3.036.007	368.772	759	92
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.053.657	(1.245.898)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	34.355.771	(2.689.040)	18	(1)
Total				4.897.706	735.956

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$
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)

1) Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados.

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 31 de diciembre de 2024 y 2023, la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación

Estados de Situación Financiera	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.868.796	6.321.508
Otros activos financieros corrientes	1.125.640	1.573.792
Otros activos no financieros corrientes	2.829.012	1.129.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	105.134.141	100.947.644
Inventarios corrientes	339.733.910	472.242.859
Activos biológicos corrientes	612.922	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	19.183.675	44.278.225
Total de Activos corrientes	474.488.096	627.127.296
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	1.636.447	2.087.233
Cuentas por cobrar no corrientes	10.764.145	5.103.440
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	23.382.248	16.234.009
Inventarios, no corrientes	201.224.846	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.502.926	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.381.880	77.209.662
Plusvalía	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	12.589.771	14.528.102
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	14.357.181	13.776.225
Propiedades de inversión	195.430.663	215.990.928
Activos por impuestos diferidos	81.071.461	73.125.294
Total de Activos no corrientes	615.594.669	608.053.782
Total de activos	1.090.082.765	1.235.181.078
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	602.881.688	715.049.318
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	86.132.659	116.269.249
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.659.208	4.478.021
Otras provisiones corrientes	5.226.298	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	4.562.842	172.202
Otros pasivos no financieros corrientes	5.827.705	5.338.707
Total de Pasivos Corrientes	716.290.400	846.052.851
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	2.282.143	3.517.175
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	10.347.377	6.077.223
Otras provisiones no corrientes	7.157.079	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	9.744.947	9.302.315
Total de Pasivos no corrientes	29.531.546	24.332.450
Total de pasivos	745.821.946	870.385.301
Patrimonio		
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Prima de emisión	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	161.020.399	180.829.819
Otras reservas	1.057.021	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	339.363.113	359.136.481
Participaciones no controladoras	4.897.706	5.659.296
Patrimonio total	344.260.819	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos	1.090.082.765	1.235.181.078

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados	Desarrollo Inmobiliario	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	374.628.906	267.191.329
Costos de ventas	(292.185.491)	(205.925.537)
Ganancia bruta	82.443.415	61.265.792
Otros ingresos	640.841	2.056.588
Gastos de administración	(49.546.350)	(49.428.244)
Otros gastos, por función	(1.034.673)	(523.177)
Ingresos financieros	1.885.629	2.967.613
Costos financieros	(58.421.103)	(55.509.564)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.772.494)	(2.693.688)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	523	2.033
Resultados por unidades de reajuste	4.481.327	3.414.111
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(21.322.885)	(38.448.536)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	2.249.421	12.269.471
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas	(19.073.464)	(26.179.065)
Ganancia (Pérdida)	(19.073.464)	(26.179.065)
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(19.809.420)	(25.299.734)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	735.956	(879.331)
Ganancia (pérdida)	(19.073.464)	(26.179.065)

a) Al 31 de diciembre 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	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ventas de inmuebles	342.913.123	245.616.837
Casas	85.506.900	91.477.230
Departamentos	247.253.043	153.318.626
Oficinas y/o locales comerciales	10.153.180	820.981
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	13.827.579	9.560.043
Casas	285.455	655.279
Departamentos	13.542.124	8.904.764
Venta de terrenos	13.842.918	6.687.217
Otras ventas y servicios	4.045.286	5.327.232
Ventas y servicios varios	1.255.886	1.623.649
Ventas Agrícola	662.486	1.679.583
Venta de servicios (SELAR)	1.395.100	1.362.150
Ingresos por arriendos	731.814	661.850
Total	374.628.906	267.191.329

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 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	391.066.917	272.026.097
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(127.194.803)	(221.865.124)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(70.931.333)	(97.381.292)
Otros pagos por actividades de operación	(19.956.926)	(10.989.635)
Dividendos pagados	(1.498.797)	(1.916.677)
Dividendos recibidos	7.575	8.901
Intereses pagados	(52.364.726)	(76.112.756)
Intereses recibidos	341.163	1.745.627
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	10.816.113	17.739.098
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	130.285.183	(116.745.761)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	100.816	164.339
Compras de propiedades, plantas y equipos	(185.603)	(317.812)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(84.787)	(153.473)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	89.629.574	298.599.566
Total importes procedentes de préstamos	89.629.574	298.599.566
Préstamos de entidades relacionadas	8.356.769	575.855
Pagos de préstamos	(218.464.933)	(194.910.263)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(2.918.860)	(3.871.782)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7.255.658)	(4.345.379)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(130.653.108)	96.047.997
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(452.712)	(20.851.237)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(452.712)	(20.851.237)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6.321.508	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5.868.796	6.321.508

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024.

a.2.1 Hospital Cañete.

Causa terminada.

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 fue fallada en forma favorable a nuestra filial en diciembre de 2024. La sentencia fue objeto de un recurso de apelación ante la I. Corte de La Serena, recurso que estimamos será resuelto durante el segundo semestre del año 2025.

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 2025.

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.

El fallo de primera instancia fue favorable a la filial y no fue apelado.

Causa terminada.

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 y se llevó a cabo la prueba testimonial, encontrándose la causa a la espera de la resolución de los incidentes presentados durante el periodo probatorio.. Se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2025.

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 y la causa se encuentra a la espera de que se resuelva la reposición del auto de prueba. Se reestima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2025.

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 primer semestre de 2025.

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. Periodo probatorio finalizado. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2025.

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 (audiencia de conciliación fallida), 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 2025.

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 Indemnización de Perjuicios Napa con Constructora Socovesa Santiago S.A.

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada en sede civil respecto de una serie de subcontratos de ejecución de obras sanitarias. La contraparte solicita la indemnización de perjuicios por supuestos incumplimientos de la filial.

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 2026.

a.2.13 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 31 de diciembre 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 confirmatorio y recursos de casación pendientes ante la Extma. Corte Suprema, reestimándose que se contará con sentencia de término durante el segundo semestre de 2025.

a.4. Contingencias Tributarias al 31 de diciembre 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.

En primera instancia, el fallo del Tribunal Tributario y Aduanero fue desfavorable a nuestra filial, razón por la cual fue apelado. La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó el fallo de primera instancia, razón por la cual nuestra filial presentó un recurso de casación ante la Extma. Corte Suprema, el cual debiera resolverse durante el segundo semestre de 2025.

De acuerdo con nuestras políticas, con fallo desfavorable de primera instancia corresponde evaluar las provisiones a efectuar. En tal sentido, la Administración provisionó al 31 de diciembre de 2024 la suma de UF.39.006.-

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.
Con fecha 19 de Agosto de 2024 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Confort Letter por un monto de UF 930.000 donde compromete a mantener la propiedad de Inmobiliaria Socovesa Santiago 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 31 de diciembre 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).

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 término 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 2024 los indicadores fueron los siguientes:

		31.12.2024	Covenants
Patrimonio Total	Patrimonio Total	UF 8.961.231	UF 10.000.000
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,20	menor o igual a 2,3 veces
Cobertura de Gastos Financieros en resultado	Ebitda / Costo financiero	1,06	igual o superior a 1,2 veces

En consecuencia, los covenant vinculados al “Patrimonio Total” y “Cobertura de Gastos Financieros en resultado” a diciembre de 2024 fueron incumplidos; sin embargo, con fecha 7 de marzo de 2025 y 12 de marzo de 2025, Banco BCI y Estado respectivamente, emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de las referidas obligaciones, aplicable a los estados financieros a diciembre 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.- Aavales

La operación además considera el otorgamiento de aavales 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre de 2024, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	63.751
Total	63.751

(b) Garantías a favor de terceros

Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.12.2024 M\$
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCÁNTARA	275.256
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	215.650
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PEDRO DE VALDIVIA 3378	84.195
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA	194.822
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE BRASIL	22.775.393
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.882.757
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509	5.225.922
BCI - ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.395.818
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	15.332.288
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE	10.176.618
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	991.113
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALDERETE/COOK II	11.936.710
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.422.850
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO (FUTURA ETAPA)	2.794.949
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI	15.569.285
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	1.384.652
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ISABEL LA CATÓLICA	1.325.403
RENTA NACIONAL	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	2.286.395
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON-BILBAO	6.561.494
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA	25.798.577
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	20.212.417
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	603.795
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.333.925
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V	10.152.457
ALZA GROUP	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÍCTOR RAE 5533	617.391
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ELIODORO YÁNEZ	6.513.282
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAO ERRÁZURIZ	9.106.099
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA - MIGUEL LEÓN PRADO	4.643.527
CHILE	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUÁSCAR 1300	6.937.487
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANKLIN	2.898.206
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.906.709
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	615.925
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	15.074.902
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.129.362
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS	11.368.775
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	20.599.719
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PAJARITOS	4.195.104
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTJO	22.808.811
ALZA GROUP	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS COIHUES V	326.994
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	46.600.318
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS IX	5.197.317
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS X	6.203.380
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOCAL COMERCIAL	4.653
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BOLDOS	16.748.721
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.965.985
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	21.621.067
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.376.210
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO F	194.388
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.766.827
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I	2.772.815
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3	3.001.202
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.751.386
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.437.271
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	915.661
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E1	6.776.552
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E2	15.389.292
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.298.918
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.554.499
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RODRÍGUEZ VELASCO	12.052.250
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN	21.260.632
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZANARTU	10.293.867

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	
				Tipo	Valor Contable 31.12.2024 M\$
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.462.797
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V	18.025.139
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.432.817
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PORTAL DE MACHALÍ V	3.764.275
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	25.944.910
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	19.533.811
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.480.448
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE IV	18.062
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCÓN II - EQUIPAMIENTO	691.319
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCÍA REYES	1.587.644
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	24.347.854
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HACIENDA LOS BATROS II	25.321
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL IV	2.562.872
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÉRTICE	8.667.450
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	505.148
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.830.772
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA II	882.568
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA III	1.504.214
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	520.472
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	23.705.786
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.886.866
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	876.704
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL III	1.142.445
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.368.461
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ICONO Y ORIGEN DEL PORTAL	2.326.113
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO III	9.872.902
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA MAGALLANES	3.304.761
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS III	688.050
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADERO III	5.539.280
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.886.701
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII	6.284.696
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	733.574
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA B	1.366.282
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTINEZ	150.425
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COIPUE	28.525.154
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.206.255
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT I	10.245.823
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT II	9.080.280
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT III	21.755.775
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.629.312
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BANDERA	8.559.688
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E2	4.866.364
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DEL MAULE III	14.866.606
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUBLE E1	16.011.552
Total Garantías al 31.12.2024					877.525.973

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 31 de diciembre de 2024 y 2023, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.238	106.238
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.399.849	2.160.822
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.601.578	2.362.551

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

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,4673%	0,6656%
Total de costos financieros M\$	69.886.397	87.190.320
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	11.465.294	31.680.756
Costos Financieros en resultado M\$	58.421.103	55.509.564
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	16,41%	36,34%

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 riesgos de la compañía segmenta las amenazas según su tipología: Continuidad de Negocio, Cumplimiento, Riesgo Financiero, Estratégico y Operativo. Bajo esta clasificación se

consideran riesgos estratégicos derivados de factores internos y externos, como el ciclo económico, competencia, financiamiento hipotecario, regulación del sector inmobiliario, disponibilidad de terrenos, variaciones del tipo de cambio y precios de insumos, gestión operativa de proyectos, incluyendo riesgos asociados a fallas técnicas y mantenimientos, entre otros.

Para esta descripción, los riesgos se presentan según su origen, dividiéndose en riesgos externos e internos.

RIESGOS EXTERNOS:

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

a. Riesgo del Ciclo Económico

El sector inmobiliario es altamente sensible a las fluctuaciones del ciclo económico, siendo uno de los sectores más afectados durante períodos de crisis y uno de los más beneficiados en tiempos de expansión. Las principales variables económicas que impactan al sector incluyen tasas de interés, inflación, empleo y expectativas económicas. Estas variables afectan directamente la demanda, particularmente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

En el Informe de Política Monetaria (IPoM) de diciembre de 2024, el Banco Central de Chile señaló que la inflación del 2024 debiera cerrar en 4,8%, superando las expectativas previas. Anticipó que la inflación fluctuará en torno al 5% durante el primer semestre de 2025, influenciada por factores como la depreciación del peso y el aumento de los costos laborales, lo que representa un desafío para el sector inmobiliario, dado que las viviendas y terrenos se comercializan en UF. En cuanto a la actividad económica, se proyecta que el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) alcance a 2,3% en el 2024, con estimaciones de crecimiento entre 1,5% y 2,5% para 2025 y 2026.,

En diciembre de 2024, la tasa de desempleo en Chile se situó en 8,1%, experimentando una disminución de 0,4 puntos porcentuales en comparación con el mismo período del año anterior. Este descenso se atribuye a un incremento en la fuerza laboral (0,5%) que fue inferior al aumento de personas ocupadas (0,9%).

En cuanto al Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE), en diciembre de 2024 alcanzó un nivel de 41,77 puntos, ligeramente inferior al mes anterior, posicionando las expectativas empresariales globales en un nivel pesimista. Las presiones salariales se situaron por encima del nivel neutral, y la inflación esperada se ubicó en 4,3%, 0,1 puntos por debajo que el mes anterior. Finalmente, es destacable que el sector inmobiliario está expuesto a riesgos derivados de la incertidumbre global, especialmente por las crecientes tensiones geopolíticas y los desafíos económicos de potencias clave para Chile como Estados Unidos y China. Estas dinámicas podrían generar volatilidad en los mercados financieros y afectar las expectativas económicas, lo que impactaría la demanda en el sector inmobiliario.

Impacto en Empresas Socovesa:

Incrementos en las tasas de interés hipotecarias y el costo del crédito, o caídas en las expectativas económicas, pueden reducir la demanda por viviendas y aumentar los niveles de desistimientos.

Esto representa un riesgo crítico para las promesas de compraventa, que constituyen el respaldo inicial para diversas decisiones operacionales de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Diversificación en mercados geográficos, segmentos de precios y productos
- Monitoreo continuo de las condiciones macroeconómicas mediante asesores externos
- Estrategias de ajuste rápido frente a cambios en las tendencias de consumo

b. Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Este escenario genera riesgos competitivos, especialmente en periodos de menor actividad económica, particularmente cuando empresas de menor solvencia financiera tienden a disminuir sus precios para asegurar ventas, afectando la rentabilidad del sector.

Según el Informe de Toc Toc, a diciembre de 2024, las ventas netas medidas en UF aumentaron un 5,2% durante el 2024. El 49.7% de la oferta de departamentos y el 51.8% de la de casas era para entrega inmediata reflejando las menores velocidades de venta experimentada por la industria. Lo anterior ha generado descuentos en los precios de venta de las viviendas terminadas, lo cual ha generado mayor estrés sobre los márgenes de los proyectos en venta.

Impacto en Empresas Socovesa:

Este entorno competitivo puede presionar los márgenes de rentabilidad, especialmente en proyectos que enfrentan mayores costos de construcción. Además, la tendencia a ofrecer descuentos puntuales para atraer clientes incrementa los riesgos asociados al cumplimiento de metas financieras.

Medidas de Mitigación:

Empresas Socovesa ha implementado varias estrategias para enfrentar estos riesgos:

- Participación de fondos de inversión y otros actores financieros en desarrollos específicos, lo que asegura una base de capital más estable para proyectos en períodos de menor demanda
- Desarrollo de valor agregado en sus productos y marcas, fortaleciendo aspectos diferenciadores como la calidad de construcción y el prestigio de la marca, factores clave para los clientes al momento de decidir su compra
- Políticas de descuentos puntuales y selectivos, alineadas con las necesidades comerciales de proyectos específicos, evitando una estrategia de precios masiva que comprometa la sostenibilidad comercial y financiera
- Iniciativas de innovación en productos y servicios que Socovesa está implementando para hacer más eficiente la operación y diferenciarse en un mercado altamente competitivo, especialmente en términos de sostenibilidad o características del producto.

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

El financiamiento hipotecario y los subsidios públicos desempeñan un rol fundamental en la demanda de viviendas en Chile. Para las viviendas sobre **UF 2.600**, el poder concretar la compra

depende del acceso al crédito, de las tasas de interés y del porcentaje de financiamiento ofrecido por las instituciones financieras. Por otro lado, en el segmento de viviendas sociales, el impacto está ligado directamente a las políticas públicas de subsidios habitacionales.

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 diciembre de 2024 en un 4,4%. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

La capacidad de compra de los clientes en ambos segmentos se ve comprometida por las restricciones crediticias, afectando directamente la demanda por los productos de la compañía. Además, los cambios en las políticas de subsidios incrementan la incertidumbre en la planificación de proyectos destinados a segmentos más vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Desarrollo de productos alineados con las políticas habitacionales y subsidios disponibles
- Participación en programas públicos de subsidios que facilitan el acceso a financiamiento por parte de los clientes.
- Optimización de procesos internos para maximizar la adjudicación de subsidios y facilitar la compra en segmentos sociales
- Seguimiento permanente de las tasas de interés y del acceso al crédito por parte de los clientes

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

Cambios en la estabilidad política o en las normativas regulatorias pueden tener un impacto significativo en la factibilidad y rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Esto incluye modificaciones de planes reguladores, permisos de construcción, leyes tributarias, exigencias ambientales y planes reguladores.

Un tema que actualmente está siendo ampliamente debatido es el de la permisología y su impacto en las diferentes industrias, incluyendo la inmobiliaria y construcción, generando un relevante aumento de los costos para los desarrolladores.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las modificaciones regulatorias podrían incrementar los costos de desarrollo y los plazos de ejecución, lo que podría comprometer la rentabilidad proyectada de los proyectos. Además, la incertidumbre regulatoria afecta la planificación a mediano y largo plazo.

Medidas de Mitigación:

- Adquisición de terrenos con permisos preliminares aprobados para minimizar riesgos de retrasos regulatorios
- Monitoreo constante de cambios normativos y su impacto en la rentabilidad de los proyectos
- Participación en gremios y asociaciones del sector inmobiliario para contribuir a un diálogo constructivo sobre las reformas regulatorias

e. Disponibilidad de Terrenos

La disponibilidad de terrenos es un factor clave para garantizar la continuidad operativa y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. Empresas Socovesa mantiene una política activa de adquisición de terrenos, asegurando un stock suficiente para cubrir las necesidades de desarrollo de los próximos **3 a 5 años**. Sin embargo, la volatilidad del mercado de tierras, especialmente en contextos de incertidumbre económica, puede afectar la disponibilidad y el precio de los terrenos, incrementando los costos y reduciendo la competitividad.

En 2023, la compañía optó por limitar la compra de tierras como respuesta a las condiciones del mercado, manteniendo esta política durante 2024. Actualmente, las adquisiciones se realizan bajo estrictos análisis de oportunidad, considerando factores como la ubicación, el potencial de desarrollo y las regulaciones aplicables. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

En un escenario de menor dinamismo económico, las transacciones de terrenos tienden a ralentizarse, ya que las expectativas de precio entre compradores y vendedores divergen. Esto puede restringir el acceso a terrenos o generar sobrecostos para proyectos futuros.

Medidas de Mitigación:

- Evaluación continua del portafolio de terrenos, priorizando adquisiciones en ubicaciones de alto potencial
- Análisis exhaustivo del mercado de tierras para identificar oportunidades competitivas en función de la coyuntura económica
- Delegación de la gestión de tierras a un equipo especializado en la evaluación y compra, asegurando un enfoque profesional y eficiente

f. Riesgos de Siniestros

Los proyectos inmobiliarios están expuestos a riesgos de siniestros que podrían afectar tanto la infraestructura como la continuidad de las operaciones. Estos riesgos incluyen incendios, accidentes laborales, daños a activos y reclamos de responsabilidad civil.

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.

Empresas Socovesa ha implementado una política integral de seguros para mitigar estos riesgos, que incluye:

- **Todo Riesgo Construcción:** Cubre desde la demolición inicial hasta la recepción municipal de las propiedades
- **Seguro de Vida de sus trabajadores**
- **Seguro de Incendio:** Protege las viviendas hasta el momento de su escrituración
- **Responsabilidad Civil:** Cubre posibles demandas derivadas de accidentes laborales u otros incidentes durante la construcción

Impacto en Empresas Socovesa:

Si bien los seguros mitigan gran parte de los riesgos, los siniestros pueden generar retrasos en los proyectos y costos indirectos, afectando la relación con los clientes y los plazos comprometidos.

Medidas de Mitigación:

- Selección de corredores de seguros con experiencia en la industria y en el diseño de pólizas ad hoc para proyectos específicos
- Evaluación periódica de los riesgos asociados a cada proyecto y actualización de las coberturas aseguradas según las necesidades identificadas
- Fomentar una cultura de prevención de riesgos en toda la organización, minimizando la probabilidad de ocurrencia de siniestros
- 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 cambio climático y las regulaciones ambientales representan desafíos significativos para la industria inmobiliaria. Factores como inundaciones, sequías o normativas más estrictas pueden impactar la viabilidad económica de los proyectos y los plazos de ejecución. 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.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los riesgos medioambientales pueden aumentar los costos de desarrollo y generar retrasos en la obtención de permisos. Además, el cambio climático presenta riesgos de largo plazo para proyectos ubicados en zonas vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de una estrategia de cumplimiento ambiental que asegure el cumplimiento de las normativas vigentes.

- Evaluación constante de los riesgos ambientales y la incorporación de criterios de sostenibilidad en el diseño de proyectos.
- Cumplimiento estricto de la normativa medioambiental, incluyendo la evaluación de impacto ambiental (DIA) y la implementación de medidas de adaptación al cambio climático.
- Monitoreo de los compromisos adquiridos en los estudios de impacto ambiental y acciones de mitigación en la construcción.

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 mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra, como forma de hacer seguimiento y monitoreo a potenciales nuevos riesgos operativos.

Asimismo, 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 estacionalidad genera riesgos significativos, ya que cualquier retraso en la recepción municipal de proyectos o en la formalización de las escrituras puede impedir el reconocimiento de ingresos y utilidades dentro del ejercicio presupuestado. Esta situación también afecta la recuperación de los flujos de caja provenientes de dichas ventas, incrementando temporalmente el nivel de endeudamiento y el costo financiero.

Impacto en Empresas Socovesa:

La dependencia de un trimestre para alcanzar los objetivos anuales puede generar fluctuaciones en los resultados financieros y afectar las métricas clave evaluadas por analistas, inversionistas y la banca. Un retraso significativo podría desencadenar revisiones negativas en la percepción del mercado sobre la estabilidad de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Optimización de la programación de obras para distribuir de manera más uniforme las escrituraciones a lo largo del año
- Seguimiento y coordinación de los tramites ligados a los permisos y recepciones municipales
- Monitoreo continuo del avance de proyectos y su impacto en las metas presupuestarias de ingresos y caja

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El desarrollo de proyectos inmobiliarios implica largos ciclos que pueden extenderse hasta **30 meses** en el caso de edificios y **14 meses** en proyectos de casas, sin considerar el tiempo previo de adquisición y planificación del terreno. Esto genera un desfase entre las decisiones de inversión y la materialización de las ventas, exponiendo a la compañía a desbalances entre la oferta y la demanda real del mercado.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las fluctuaciones del mercado durante el ciclo de desarrollo pueden afectar los precios proyectados, las rentabilidades estimadas y la velocidad de venta, especialmente en contextos de alta inflación o incremento de los costos de construcción.

Medidas de Mitigación:

- Monitoreo constante de los costos de construcción, ajustando precios en las unidades no vendidas siempre que la demanda lo permita.
- Gestión activa del portafolio de proyectos, equilibrando el avance de obras con las ventas para maximizar la rentabilidad.
- Evaluaciones periódicas de mercado para ajustar las decisiones de inversión de acuerdo con las tendencias y proyecciones actuales.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

- Incremento en los costos financieros debido a variaciones en tasas de interés.

- Limitaciones en la capacidad de acceder a financiamiento en momentos críticos del ciclo económico.
- Riesgo de descalce en los flujos de caja en caso de baja liquidez.

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 31 de diciembre de 2024			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 31.12.2024 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Cientes ventas viviendas	72.612.039	0,11%	80.961
Documentos por cobrar	27.637.000	2,60%	717.217
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	13.155.542	0,15%	20.341
Otras cuentas por cobrar	2.227.686	73,88%	1.645.739
Cientes ventas varias	1.971.032	5,44%	107.312
Anticipo a proveedores	390.250	0,00%	0
Fondo a rendir	244.446	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	231.861	0,00%	0
Total	118.469.856		2.571.570

Para un mejor entendimiento ver Nota 2.17 y Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados.

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\$	31.12.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	234.413.579	125.699.470	239.424.588	0	0	599.537.637
Factoring	702.795	0	0	0	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	181.277	364.879	1.624.115	2.282.143	0	4.452.414
Instrumentos derivados	307.209	52.859	110.917	0	0	470.985
Totales	235.604.860	126.117.208	241.159.620	2.282.143	0	605.163.831
% sobre total de pasivos financieros	38,9%	20,8%	39,9%	0,4%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	31.12.2024 Corriente M\$	31.12.2024 No Corriente M\$	31.12.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	599.537.637	0	599.537.637
Factoring	702.795	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	2.170.271	2.282.143	4.452.414
Instrumentos derivados	470.985	0	470.985
Totales	602.881.688	2.282.143	605.163.831
% sobre total de pasivos financieros	99,6%	0,4%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	31.12.2024 Tasa Fija M\$	31.12.2024 Tasa Variable M\$	31.12.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	599.537.637	0	599.537.637
Factoring	702.795	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	4.452.414	0	4.452.414
Instrumentos derivados	470.985	0	470.985
Totales	605.163.831	0	605.163.831
% 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 diciembre de 2023.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	12M 24	12M 23
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente) / Pasivos corriente	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 31 de diciembre de 2024 está compuesta en un 46,5% en pesos y un 53,5% en UF.

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 31 de diciembre 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 31.12.2024
Pesos chilenos	6.210.743	+79/-79	+/- 49.180	2,70%
US \$	772.210	+79/-79	+/- 6.115	0,34%
UF	10.207.351	+79/-79	+/- 80.828	4,44%
			136.123	7,48%

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 31 de diciembre 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.

Medidas de Mitigación (entre otras):

- Contratación de derivados de cobertura para mitigar riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.
- Planificación detallada de flujo de caja, incluyendo proyecciones de corto, mediano y largo plazo.

- Mantenimiento de líneas de crédito aprobadas y disponibles como respaldo ante imprevistos.

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. Un manejo inadecuado de reclamos puede dañar la reputación de la marca y exponer a la compañía a noticias adversas en medios de comunicación y redes sociales. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los defectos de construcción o una gestión deficiente de reclamos pueden generar conflictos con los clientes, afectando su percepción sobre la calidad del producto y el servicio ofrecido.

Medidas de Mitigación:

- Fortalecimiento de las áreas de Calidad y Postventa, garantizando la rápida resolución de inconvenientes
- Implementación de controles de calidad rigurosos durante la construcción y pre-entrega de viviendas
- Monitoreo continuo de la satisfacción de los clientes y ajustes en los procesos según sus comentarios

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: 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 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

El incumplimiento de normativas laborales puede resultar en multas, interrupciones de proyectos y daño reputacional, afectando la relación con colaboradores y comunidades.

Medidas de Mitigación:

- Código de Ética y Conducta Organizacional que implementa canales de denuncias anónimas para reportar infracciones de forma confidencial
- Creación de un Comité Laboral para supervisar el cumplimiento de normativas vigentes, como la Ley 20.393, la Ley 21.595 y la Ley 21.643
- Elaboración de 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
- Programas de capacitación transversal para educar a los colaboradores sobre los riesgos laborales y normativas aplicables
- Implementación de “Equipos de RRHH en obras”, formados por trabajadores y representantes de RRHH, que identifican las necesidades de los empleados y se buscan soluciones que promuevan un ambiente laboral saludable

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

Con el creciente uso de tecnologías en la gestión de datos y operaciones, Empresas Socovesa se expone a riesgos relacionados con la seguridad de la información. Esto incluye ciberataques, fallas en la infraestructura tecnológica y vulnerabilidades en las conexiones remotas, especialmente en un modelo híbrido de trabajo.

Impacto en Empresas Socovesa:

Un incidente de ciberseguridad puede comprometer la información sensible de clientes, empleados y proveedores, además de interrumpir las operaciones críticas.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de protocolos de seguridad avanzados para proteger la información sensible de clientes, empleados y proveedores.
- Establecimiento de un Comité de Seguridad Informática y de Gobierno de Datos, encabezado por un especialista en ciberseguridad.
- Capacitación continua a los empleados sobre las buenas prácticas en seguridad informática.

h. Riesgo Reputacional

El riesgo reputacional se refiere a la posibilidad de que una acción o inacción por parte de Empresas Socovesa pueda dañar la percepción pública de la compañía, afectando su relación con los clientes, inversores y otros grupos de interés. Esto incluye el impacto en la lealtad de los clientes, la percepción de la calidad de los productos y servicios, y la integridad de las operaciones.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de un plan de gestión de crisis para la resolución de posibles afectaciones operacionales.
- Estrategias de comunicación claras y transparentes hacia los grupos de interés, con énfasis en la gestión de la relación con las comunidades vecinas y los clientes.
- Proactivamente asegurar que todos los proyectos cumplan con las expectativas ambientales, sociales y de calidad, mitigando así el riesgo reputacional.

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
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	1.009.888	1.180.527	0	0	1.009.888	1.180.527	Nivel 1
Pactos financieros	Valor razonable	0	909.979	0	0	0	909.979	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		1.009.888	2.090.506	0	0	1.009.888	2.090.506	
Pagarés	Valor razonable	1.125.640	1.573.792	1.631.916	2.082.702	2.757.556	3.656.494	Nivel 2
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		1.125.640	1.573.792	1.636.447	2.087.233	2.762.087	3.661.025	
Total activos financieros		2.135.528	3.664.298	1.636.447	2.087.233	3.771.975	5.751.531	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	470.985	0	0	0	470.985	0	Nivel 2
Otros pasivos financieros		470.985	0	0	0	470.985	0	
Total pasivos financieros		470.985	0	0	0	470.985	0	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	31.12.2024	31.12.2023
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M\$	(19.809.420)	(25.299.734)
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción (\$ por acción)	(16,1850)	(20,6708)

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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(19.809.420)	(25.299.734)
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad líquida distribuable	(19.809.420)	(25.299.734)

33. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de enero y el 27 de marzo de 2025, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre 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 27 de marzo de 2025 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

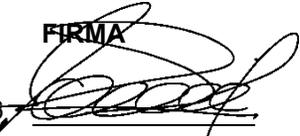
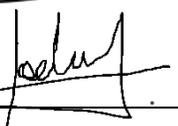
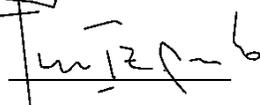
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

RUT : 94.840.000-6
Razón social : Socovesa S.A

En sesión de directorio de fecha 27 de marzo de 2025, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 31 de diciembre de 2024, de acuerdo al siguiente detalle:

CONSOLIDADO

Estados Consolidados de Situación FinancieraX.....
Estados Consolidados de Resultados por FunciónX.....
Estados Consolidados de Resultados IntegralesX.....
Estados Consolidados de Flujo de EfectivoX.....
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio NetoX.....
Notas a los Estados Financieros ConsolidadosX.....
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	6.372.987-7	
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	



EMPRESAS 
S O C O V E S A

ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A DICIEMBRE
2024

ÍNDICE

RESULTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE, 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.

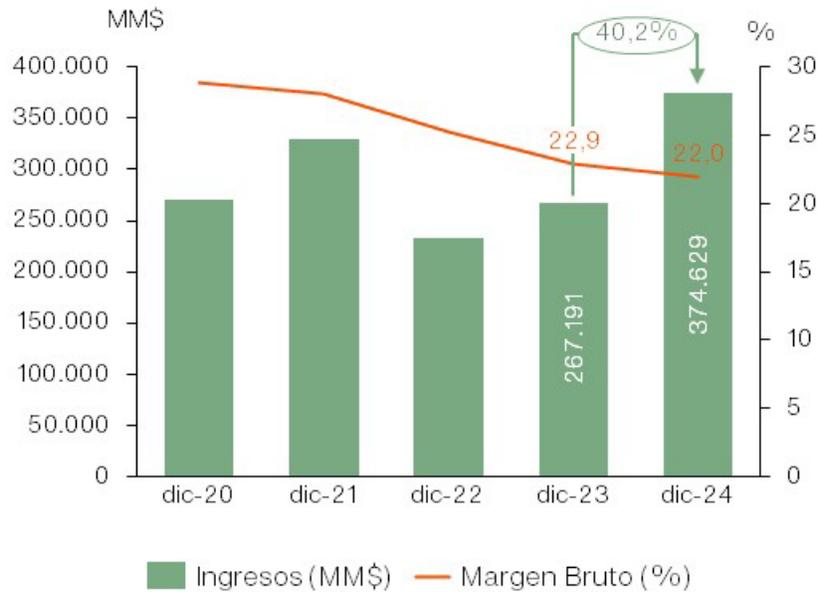
- i. Aspectos destacados del periodo
- ii. Análisis de resultados
 - a. Balance
 - b. Estado de Resultados
 - c. Flujo de Efectivo
- iii. Indicadores financieros
- iv. Cifras de gestión y CMF
 - a. Contexto del periodo
 - b. Cifras de gestión
- v. Análisis de las diferencias que puedan existir entre 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 Y COMUNICACIONES FINANCIERAS:

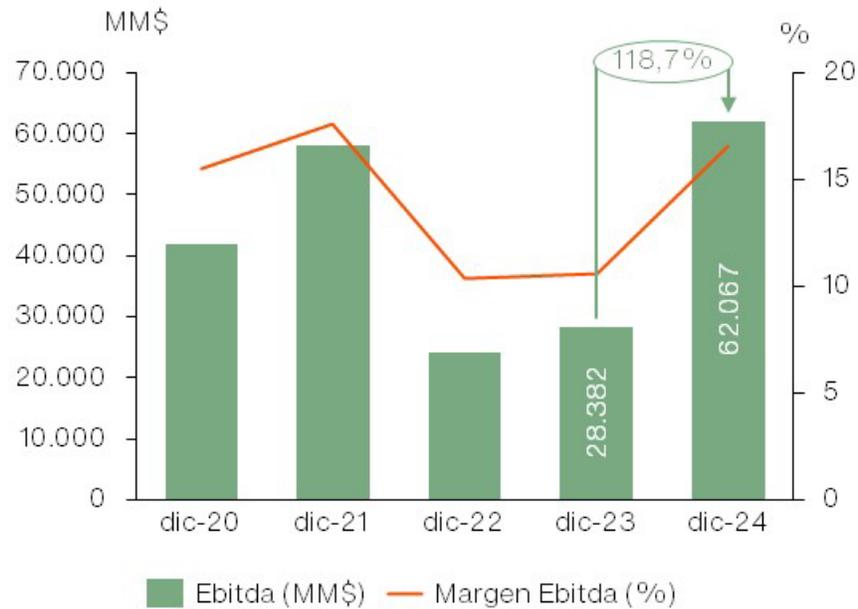
Andrea Wormald L.
awormald@eess.cl
+ (56 2) 2520 4347

I. ASPECTOS DESTACADOS DEL PERIODO

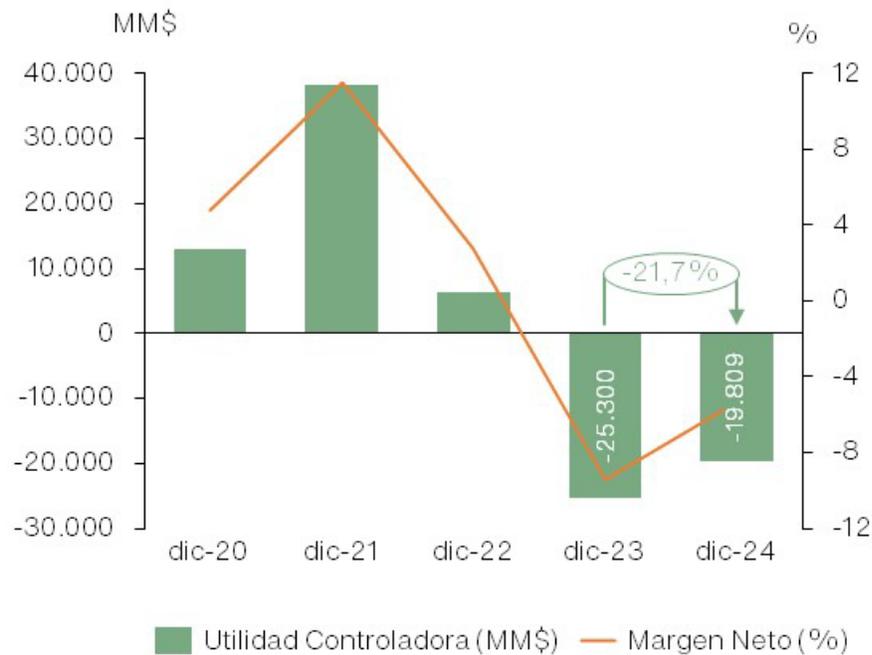
- Los ingresos de la compañía para el ejercicio 2024 aumentaron un 40.2% en comparación con 2023: mayor escrituración de viviendas nuevas, en parte de pago y de terrenos explican el crecimiento.



- El margen bruto total se situó en 22.0%, lo que representa una disminución de 0.9 puntos porcentuales debido a la escrituración de proyectos que reflejaron mayores costos en materiales, mano de obra y gastos financieros descargados en el periodo.
- Los gastos de administración se mantuvieron en términos nominales. Medidos en UF, los GAV del periodo disminuyeron 4.0% con una caída en las remuneraciones reales de 6.2%.
- Al cierre del periodo, el EBITDA alcanzó MM\$62.067, lo que representa un crecimiento del 118.7% con respecto a 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, que se descargaron como costo de ventas. El margen EBITDA fue del 16.6%.



- El stock de deuda financiera neta disminuyó un 15.9% respecto de diciembre de 2023, alcanzando MM\$599.295. Esta reducción se debe a una menor deuda financiera bruta (-15.8%), en línea con lo proyectado por la compañía, en un contexto de flujo operacional positivo de MM\$114.012.
- Los gastos financieros totales, que incluyen los gastos financieros en resultado y los activados en el periodo, se redujeron un 19.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a la disminución de las tasas de interés vigentes durante 2024. Asimismo, los intereses pagados a nivel de flujo de caja disminuyeron un 31.2%, en línea con las menores tasas observadas.
- La tasa de capitalización de gastos financieros disminuyó 19.9 puntos porcentuales, alcanzando un 16.4%. Por lo tanto, aunque el gasto financiero total disminuyó, el costo financiero en resultado se incrementó, pasando de MM\$55.510 en 2023 a MM\$58.421 en este periodo.
- El ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA se ubicó en 9.7 veces, mientras que la cobertura de gastos financieros totales alcanzó 0.9 veces, situándose por encima de los niveles de septiembre de 2024 (0.7x) y diciembre de 2023 (0.3x).
- El resultado atribuible a la controladora registró una pérdida de MM\$19.809, un 21.7% menor a la pérdida obtenida en 2023. Esta pérdida fue consecuencia principalmente de un menor margen y una tasa de activación de gastos financieros más baja.



- A diciembre, la compañía registró promesas netas por MUF 5.313, lo que representa una disminución del 8.3% en comparación con el mismo periodo de 2023. Esto se debe a una menor oferta y al aumento de los desistimientos en el periodo, los cuales impactaron las ventas netas, particularmente de Pilares. No obstante, Almagro presentó un crecimiento de su actividad comercial del 15.4%.
- El saldo vendido por facturar al cierre del periodo ascendió a MUF 5.843. De esta cifra, existen MUF 4.863 que podrían ser escrituradas durante 2025, implicando que, respecto del presupuesto para este año, el 61% estaría comprometido. Sin embargo, dado el complejo escenario de financiamiento que enfrentan los clientes, existe un riesgo comercial asociado a desistimientos mayores a los estimados, lo que podría generar un impacto en las escrituraciones de las promesas comprometidas.

FILIAL	Saldo Vendido por Facturar a diciembre 2024	Saldo Vendido por Facturar 2025	Presupuesto Facturación Inmob. 2025	% Cumplimiento 2025
Socovesa	MUF 3.015	MUF 2.929	MUF 4.060	72%
Almagro	MUF 1.902	MUF 1.093	MUF 3.000	36%
Pilares	MUF 836	MUF 751	MUF 850	88%
SDC	MUF 90	MUF 90	MUF 90	100%
TOTAL	MUF 5.843	MUF 4.863	MUF 8.000	61%

Notas:

- Las cifras de facturación incluyen la 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 riesgos de ejecución propios del negocio.

- Durante 2024, la compañía lanzó once nuevos proyectos o etapas por un total de MUF 5.707 en venta potencial: cuatro de Almagro y siete de Socovesa. Todos ellos, excepto uno de Socovesa Santiago ligado al programa DS19, fueron lanzados bajo la modalidad de venta en blanco. A la fecha, tres de estos proyectos, todos de Almagro, cuentan con financiamiento para iniciar su construcción una vez que alcancen un nivel de venta del 30%, condición que se ha cumplido en dos de los tres proyectos.
- Al finalizar diciembre de 2024, la tasa de desistimientos del año se incrementó en 2.5 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un 22.4%. Este aumento se atribuye principalmente a condiciones crediticias más exigentes para los clientes, especialmente en el segmento atendido por Pilares y Socovesa.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS EMPRESAS SOCOVESA

a. BALANCE

BALANCE	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Activos corrientes	474.488.096	627.127.296	-24,3%	12.351	17.046	-27,5%
Activos no corrientes	615.594.669	608.053.782	1,2%	16.024	16.528	-3,0%
TOTAL ACTIVOS	1.090.082.765	1.235.181.078	-11,7%	28.375	33.574	-15,5%
Pasivos corrientes	716.290.400	846.052.851	-15,3%	18.645	22.997	-18,9%
Pasivos no corrientes	29.531.546	24.332.450	21,4%	769	661	16,2%
TOTAL PASIVOS	745.821.946	870.385.301	-14,3%	19.414	23.659	-17,9%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	339.363.113	359.136.481	-5,5%	8.834	9.762	-9,5%
Patrimonio atribuible a minoritarios	4.897.706	5.659.296	-13,5%	127	154	-17,1%
TOTAL PATRIMONIO	344.260.819	364.795.777	-5,6%	8.961	9.916	-9,6%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.090.082.765	1.235.181.078	-11,7%	28.375	33.574	-15,5%

ACTIVOS

Desde la perspectiva de los activos, el balance de la compañía se explica principalmente por cuatro cuentas: “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.

A nivel consolidado, los activos disminuyeron un 14.3% respecto al cierre de diciembre de 2023, debido principalmente a una caída en los activos corrientes (-24.3%), mientras que los activos no corrientes aumentaron levemente (+1.2%).

La disminución de los activos corrientes se explica principalmente por las reducciones en “Inventarios Corrientes” (-28.1%) y “Activos por Impuestos Corrientes” (-56.7%).

ACTIVOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Activos corrientes	474.488.096	627.127.296	-24,3%	12.351	17.046	-27,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.868.796	6.321.508	-7,2%	153	172	-11,1%
Otros activos financieros, corrientes	1.125.640	1.573.792	-28,5%	29	43	-31,5%
Otros activos no financieros, corrientes	2.829.012	1.129.101	150,6%	74	31	139,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	105.134.141	100.947.644	4,1%	2.737	2.744	-0,3%
Inventarios corrientes	339.733.910	472.242.859	-28,1%	8.843	12.836	-31,1%
Activos biológicos, corrientes	612.922	634.167	-3,4%	16	17	-7,4%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	19.183.675	44.278.225	-56,7%	499	1.204	-58,5%
Activos no corrientes	615.594.669	608.053.782	1,2%	16.024	16.528	-3,0%
Otros activos financieros, no corrientes	1.636.447	2.087.233	-21,6%	43	57	-24,9%
Cuentas por cobrar, no corrientes	10.764.145	5.103.440	110,9%	280	139	102,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	23.382.248	16.234.009	44,0%	609	441	37,9%
Inventarios, no corrientes	201.224.846	177.207.755	13,6%	5.238	4.817	8,7%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.502.926	1.538.033	-2,3%	39	42	-6,4%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	62.381.880	77.209.662	-19,2%	1.624	2.099	-22,6%
Plusvalía	11.253.101	11.253.101	0,0%	293	306	-4,2%
Propiedades, plantas y equipos	12.589.771	14.528.102	-13,3%	328	395	-17,0%
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	14.357.181	13.776.225	4,2%	374	374	-0,2%
Propiedades de inversión	195.430.663	215.990.928	-9,5%	5.087	5.871	-13,4%
Activos por impuestos diferidos	81.071.461	73.125.294	10,9%	2.110	1.988	6,2%
TOTAL ACTIVOS	1.090.082.765	1.235.181.078	-11,7%	28.375	33.574	-15,5%

Por otro lado, el leve aumento en los activos no corrientes se debe al incremento en “Inventarios no Corrientes” (+13.6%), “Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no Corrientes” (+44.0%) y “Cuentas por Cobrar, no Corrientes” (+110.9%). Estos aumentos lograron compensar la disminución en “Propiedades de Inversión” (-9.5%) y “Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía” (-19.2%).

Desde una perspectiva de gestión del negocio, es pertinente analizar la cuenta de Inventarios en su conjunto, es decir, combinando los inventarios clasificados como corrientes y no corrientes. A diciembre de 2024, el total de la cuenta Inventarios alcanzó MM\$540.959. El inventario inmobiliario disponible para la venta, valorizado a costo (MM\$408.009), corresponde a viviendas terminadas y obras en ejecución¹.

INVENTARIOS TOTALES	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Terrenos	109.953.067	79.058.941	39,1%	2.862	2.149	33,2%
Viviendas terminadas	229.110.115	258.532.085	-11,4%	5.964	7.027	-15,1%
Viviendas recibidas en parte de pago	21.766.168	21.768.399	0,0%	567	592	-4,2%
Otros inventarios	1.230.794	947.088	30,0%	32	26	24,5%
Obras en ejecución	178.898.612	289.144.101	-38,1%	4.657	7.859	-40,7%
TOTAL INVENTARIOS, CORR. Y NO CORR.	540.958.756	649.450.614	-16,7%	14.081	17.653	-20,2%
Total Inventarios a la venta	408.008.727	547.676.186	-25,5%	10.621	14.887	-28,7%

¹ 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 38.1%, lo que se atribuye a las tres marcas inmobiliarias. Este descenso se debe a que los proyectos en construcción a diciembre del año pasado se han finalizado y recepcionado municipalmente, trasladándose a la cuenta de viviendas terminadas. Durante 2024, las filiales inmobiliarias lanzaron once nuevos proyectos, de los cuales diez fueron bajo la modalidad de venta en blanco. Esto implica que, aunque se inició su comercialización, la construcción dependerá de la obtención de financiamiento y el desempeño comercial. A la fecha, dos proyectos ya comenzaron su construcción, y uno está a la espera de lograr una preventa del 30% para iniciar su proceso constructivo.

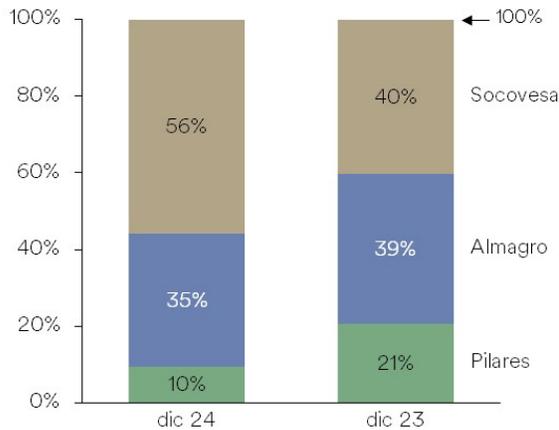
LANZAMIENTOS NUEVOS PROYECTOS/ETAPAS

VENTA POTENCIAL (MUF)					
Periodo	Casas	Deptos.	Loc.Com.	Oficinas	Total
12M 2024	MUF 1.422	MUF 4.285	MUF 0	MUF 0	MUF 5.707
12M 2023	MUF 568	MUF 912	MUF 0	MUF 0	MUF 1.480
12M 2022	MUF 2.190	MUF 4.700	MUF 16	MUF 0	MUF 6.906
12M 2021	MUF 2.994	MUF 9.046	MUF 0	MUF 0	MUF 12.041

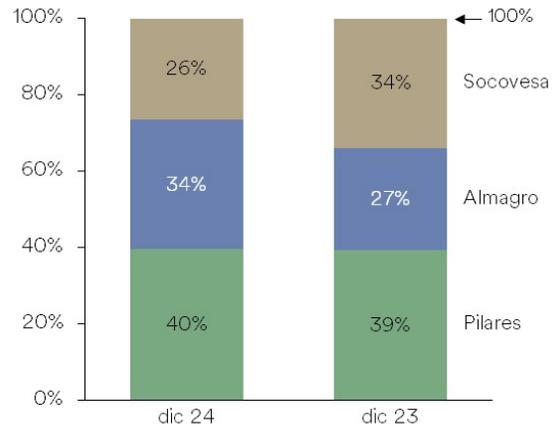
VENTA POTENCIAL (MUF)				
Periodo	Socovesa	Almagro	Pilares	Total
12M 2024	MUF 2.711	MUF 2.996		MUF 5.707
12M 2023	MUF 839	MUF 641	MUF 0	MUF 1.480
12M 2022	MUF 3.882	MUF 2.430	MUF 594	MUF 6.906
12M 2021	MUF 4.857	MUF 4.294	MUF 2.891	MUF 12.041

La cuenta de Viviendas Terminadas disminuyó un 11.4% respecto a diciembre de 2023. Aunque las viviendas recepcionadas durante el período aumentaron, fueron más que compensadas por una mayor escrituración, lo que generó una reducción en el stock respecto al cierre de 2023. Las viviendas terminadas clasificadas como no corrientes corresponden a unidades utilizadas como pilotos por Socovesa Santiago y Socovesa Sur, las cuales 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 prometadas, las cuales presentan un menor riesgo comercial en comparación con aquellas sin promesa firmada. Al 31 de diciembre de 2024, el 38.9% del stock contable (valorizado a precio de venta) tenía una promesa de compraventa firmada.

Respecto al banco de terrenos, la tierra que posee la compañía se registra en tres cuentas de activos: “Inventarios Corrientes”, “Inventarios No Corrientes” y “Propiedades de Inversión”. Todos los terrenos están contabilizados a valor histórico de compra en pesos.

Al consolidar estas cuentas, el total de terrenos aumentó un 3.5% respecto de diciembre de 2023. Este aumento fue impulsado por el alza de los terrenos en inventarios corrientes y no corrientes, producto del ejercicio de una opción de compra por parte de Inmobiliaria Los Cóndores para un lote de terreno en San Bernardo, que está off-balance. Esta adquisición no implicó un desembolso, solo un aumento de las cuentas de terreno, lo cual más que compensó la disminución de los terrenos en propiedades de inversión (-9.3%) y de las urbanizaciones (-11.5%).

COMPOSICIÓN DE TERRENOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Terrenos Inventario Corriente y No Corriente	109.953.067	79.058.941	39,1%	2.862	2.149	33,2%
Terrenos Propiedades de Inversión	157.939.927	174.107.591	-9,3%	4.111	4.733	-13,1%
Urbanizaciones	34.730.249	39.236.346	-11,5%	904	1.067	-15,2%
Bienes inmuebles	2.760.487	2.646.991	4,3%	72	72	-0,1%
TOTAL TERRENOS	305.383.730	295.049.869	3,5%	7.949	8.020	-0,9%

Durante 2024, la compañía concretó la venta de 11 terrenos por un monto equivalente a MUF 360.

Al cierre de diciembre de 2024, Empresas Socovesa posee un banco de tierras total de MUF 9.366, incluyendo el 100% del terreno off-balance ubicado en San Bernardo, que está 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 DICIEMBRE 2024 (miles de \$)					
	TERRENOS EN INVENTARIO CORR. Y NO CORR.	TERRENOS PROP. DE INVERSIÓN	TOTAL TERRENOS ON BALANCE	TERRENO OFF BALANCE (100%)	TOTAL TERRRENOS
Socovesa	36.783.453	98.070.465	134.853.918	91.912.922	226.766.840
Almagro	46.483.033	17.142.183	63.625.216		63.625.216
Pilares	26.686.581	32.991.197	59.677.778		59.677.778
SDC	-	1.999.525	1.999.525		1.999.525
Linderos	-	7.736.557	7.736.557		7.736.557
M\$	109.953.067	157.939.927	267.892.994	91.912.922	359.805.916
MUF	2.862	4.111	6.973	2.393	9.366

*Nota:
El terreno Off Balance del cuadro se presenta consolidado al 100%. El VPP de la compañía correspondiente a este terreno alcanza a MUF 1.603, equivalente al 67% del terreno Los Cóndores (San Bernardo).*

Las cuentas “Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar” mostraron un aumento del 4.1% respecto a diciembre de 2023, impulsado principalmente por la subcuenta “Clientes Ventas Viviendas” (+6.9%) y “Clientes Otras Ventas Inmobiliarias-Terrenos” (+83.5%). Ambos aumentos responden a la mayor escrituración registrada en el periodo.

DEUDORES COMERCIALES, CORRIENTE	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Clientes ventas viviendas	72.612.039	67.938.214	6,9%	1.890	1.847	2,4%
Documentos por cobrar	19.215.237	20.620.714	-6,8%	500	561	-10,8%
Otras cuentas por cobrar	2.227.686	6.715.235	-66,8%	58	183	-68,2%
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	12.059.921	6.570.981	83,5%	314	179	75,8%
Clientes ventas varias	724.271	850.585	-14,9%	19	23	-18,5%
Anticipo a proveedores	390.250	229.204	70,3%	10	6	63,1%
Fondo a rendir	244.446	296.224	-17,5%	6	8	-21,0%
Cuentas corrientes del personal	231.861	201.886	14,8%	6	5	10,0%
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.571.570)	(2.475.399)	3,9%	-67	-67	-0,5%
TOTAL	105.134.141	100.947.644	4,1%	2.737	2.744	-0,3%

Finalmente, los activos por impuestos diferidos presentaron un aumento del 10.9% respecto al cierre de diciembre de 2023, debido principalmente a incrementos en este tipo de activos relacionados con las pérdidas fiscales (+11.2%) y provisiones (+19.0%).

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (miles de \$)	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.523.767	3.800.761	19,0%	118	103	14,0%
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	555.064	536.548	3,5%	14	15	-0,9%
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.212.200	50.429.699	-0,4%	1.307	1.371	-4,6%
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.336.788	1.502.041	-11,0%	35	41	-14,8%
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	31.603.158	28.408.028	11,2%	823	772	6,5%
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.328.202	2.326.448	0,1%	61	63	-4,2%
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.202.151	1.443.053	-16,7%	31	39	-20,2%
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	91.761.330	88.446.578	3,7%	2.389	2.404	-0,6%
Compensación impuestos diferidos	(10.689.869)	(15.321.284)	-30,2%	(278)	(416)	-33,2%
Total Activos por impuestos diferidos	81.071.461	73.125.294	10,9%	2.110	1.988	6,2%

PASIVOS Y PATRIMONIO

La compañía financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria mediante líneas de crédito compuestas por préstamos de corto y mediano plazo otorgados a sus filiales. Además, ha utilizado métodos alternativos de financiamiento, como asociaciones con privados, acuerdos con dueños de terrenos y estructuras de opciones de compra y financiamiento con inversionistas. Durante el período analizado, no se realizaron nuevas operaciones bajo estos esquemas alternativos.

El enfoque financiero de Empresas Socovesa establece lo siguiente:

- Los activos de corto plazo (viviendas terminadas y obras en ejecución) se financian con deuda a corto plazo.
- Los activos de largo plazo (terrenos) se respaldan con capital propio.

Esto implica que la suma de los activos inmobiliarios, las cuentas por cobrar y la caja debe ser similar a la deuda financiera bruta, mientras que el valor de los terrenos debería ser menor o igual al patrimonio.

ECUACIÓN DE FINANCIAMIENTO

Saldos al cierre del periodo

		Miles de \$				Miles de \$
ACTIVOS		12M 24		PASIVOS Y PATRIMONIO		12M 24
ACTIVOS INMOBILIARIOS CORTO PLAZO	Efectivo y equivalentes al efectivo	5.868.796		PASIVOS FINANCIEROS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN	Otros pasivos financieros, corrientes	602.881.688
	Otros activos financieros, corrientes	1.125.640			Otros pasivos financieros, no corrientes	2.282.143
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	105.134.141	≈			
	Viviendas terminadas	229.110.115				
	Viviendas recibidas en parte de pago	21.766.168				
	Otros inventarios	1.230.794				
	Obras en ejecución	178.898.612				
TOTAL ACTIVOS INMOB. CORTO PLAZO		543.134.266		TOTAL PASIVOS QUE FINANCIAN LA OPERACIÓN		605.163.831
ACTIVOS INMOBILIARIOS LARGO PLAZO	Terrenos Inventarios	109.953.067	<	PATRIMONIO	Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	339.363.113
	Terrenos en Propiedades de inversión	157.939.927				
	Urbanizaciones	34.730.249				
TOTAL ACTIVOS INMOB. LARGO PLAZO		302.623.243		TOTAL PATRIMONIO ACCIONISTAS		339.363.113

Al cierre de diciembre de 2024, los pasivos disminuyeron un 14.3% respecto a diciembre de 2023, debido principalmente a una caída del 15.3% en los pasivos corrientes, lo que más que compensó el aumento del 21.4% en los pasivos no corrientes.

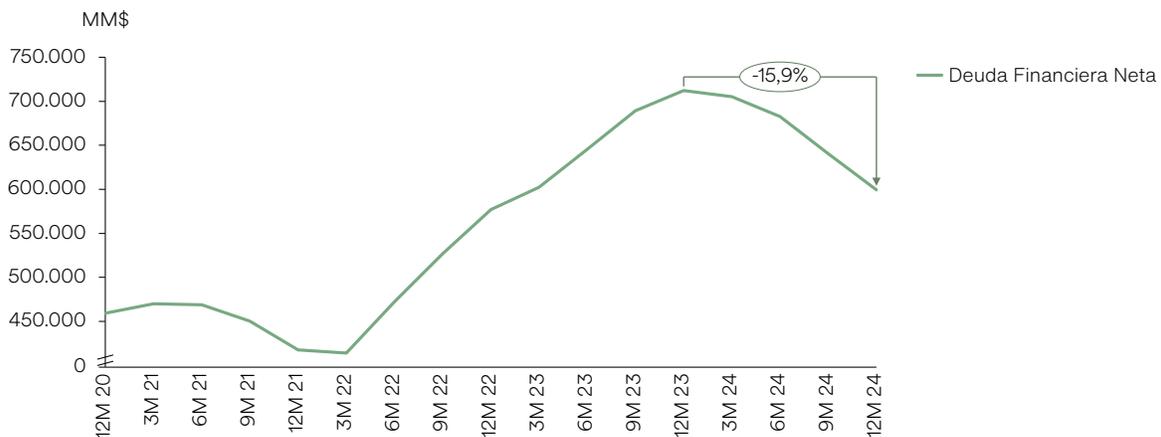
PASIVOS Y PATRIMONIO	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Pasivos corrientes	716.290.400	846.052.851	-15,3%	18.645	22.997	-18,9%
Otros pasivos financieros, corrientes	602.881.688	715.049.318	-15,7%	15.693	19.436	-19,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	86.132.659	116.269.249	-25,9%	2.242	3.160	-29,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.659.208	4.478.021	160,4%	303	122	149,3%
Otras provisiones, corrientes	5.226.298	4.745.354	10,1%	136	129	5,5%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	4.562.842	172.202	2549,7%	119	5	2437,5%
Otros pasivos no financieros, corrientes	5.827.705	5.338.707	9,2%	152	145	4,5%
Pasivos no corrientes	29.531.546	24.332.450	21,4%	769	661	16,2%
Otros pasivos financieros, no corrientes	2.282.143	3.517.175	-35,1%	59	96	-37,9%
Otras cuentas por pagar, no corrientes	10.347.377	6.077.223	70,3%	269	165	63,1%
Otras provisiones, no corrientes	7.157.079	5.435.737	31,7%	186	148	26,1%
Pasivo por impuestos diferidos	9.744.947	9.302.315	4,8%	254	253	0,3%
TOTAL PASIVOS	745.821.946	870.385.301	-14,3%	19.414	23.659	-17,9%
Patrimonio atribuible a participaciones controladoras	339.363.113	359.136.481	-5,5%	8.834	9.762	-9,5%
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	0,0%	3.324	3.471	-4,2%
Primas de emisión	49.597.096	49.597.096	0,0%	1.291	1.348	-4,2%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	161.020.399	180.829.819	-11,0%	4.191	4.915	-14,7%
Otras reservas	1.057.021	1.020.969	3,5%	28	28	-0,9%
Patrimonio atribuible a minoritarios	4.897.706	5.659.296	-13,5%	127	154	-17,1%
TOTAL PATRIMONIO	344.260.819	364.795.777	-5,6%	8.961	9.916	-9,6%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.090.082.765	1.235.181.078	-11,7%	28.375	33.574	-15,5%

La principal subcuenta que explica esta variación es "Otros pasivos financieros, corrientes", que disminuyó un 15.7% debido principalmente al pago de préstamos bancarios (-13.7%).

OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Préstamos bancarios	599.537.637	694.838.842	-13,7%	15.606	18.887	-17,4%
Factoring	702.795	18.383.007	-96,2%	18	500	-96,3%
Pasivos por arrendamiento	2.170.271	1.827.469	18,8%	56	50	13,7%
Instrumentos derivados	470.985	0		12	0	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	602.881.688	715.049.318	-15,7%	15.693	19.436	-19,3%
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	2.282.143	3.517.175	-35,1%	59	96	-37,9%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES	2.282.143	3.517.175	-35,1%	59	96	-37,9%
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	605.163.831	718.566.493	-15,8%	15.753	19.532	-19,3%

El stock de deuda financiera neta alcanzó MM\$599.295, representando una disminución del 15.9% respecto a diciembre de 2023. Este descenso se atribuye a una menor deuda financiera bruta (-15.8%), en línea con lo proyectado por la compañía a fines de 2023. En términos de UF, la deuda financiera neta disminuyó un 19.4%, alcanzando MMUF 15.6.

DEUDA FINANCIERA NETA	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Pasivos financieros corrientes	602.881.688	715.049.318	-15,7%	15.693	19.436	-19,3%
Pasivos financieros no corrientes	2.282.143	3.517.175	-35,1%	59	96	-37,9%
Deuda financiera bruta	605.163.831	718.566.493	-15,8%	15.753	19.532	-19,3%
Caja y equivalente al efectivo	5.868.796	6.321.508	-7,2%	153	172	-11,1%
Deuda financiera neta	599.295.035	712.244.985	-15,9%	15.600	19.360	-19,4%
Deuda financiera neta (on balance -- M\$)	599.295.035	712.244.985	-15,9%	15.600	19.360	-19,4%
EBITDA UDM (M\$)	62.067.414	28.381.771	118,7%	1.616	771	109,4%
Deuda Financ. Neta / Ebitda UDM (veces)	9,7x	25,1x		9,7x	25,1x	

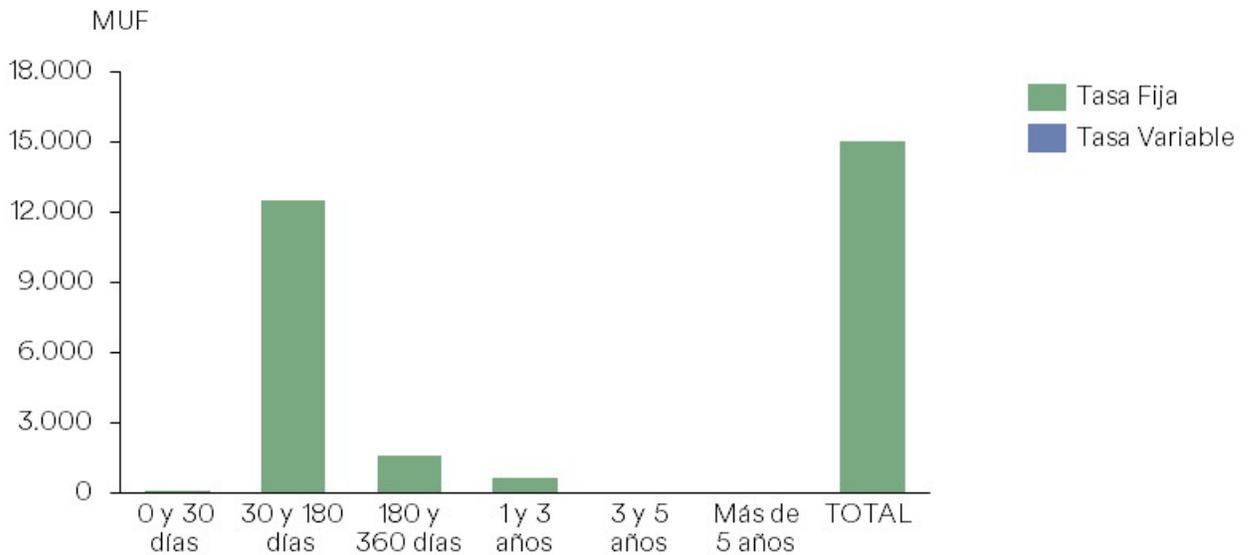


Respecto al endeudamiento sindicado con Banco Estado y BCI y el incumplimiento de los coventants, la compañía cuenta con waivers otorgados por ambos bancos con fecha 7 de marzo de 2025 y 12 de marzo de 2025 respectivamente, que dispensan el cumplimiento de estos aplicados a los Estados Financieros a diciembre de 2024 (ver Nota 27.d de los Estados Financieros Consolidados).

El leverage financiero neto mostró una disminución en relación con diciembre de 2023, situándose en 1.7 veces, como consecuencia principalmente de la menor deuda financiera neta. El indicador Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM disminuyó significativamente en comparación con diciembre de 2023, ubicándose en 9.7 veces. La Cobertura de Gastos Financieros Totales aumentó a 0.9 veces como consecuencia de un crecimiento significativo del EBITDA en el período (+118.7%) y una reducción del 19.8% en los costos financieros totales.

El 100% de los pasivos financieros de la compañía están pactados a tasa fija. Sin embargo, como los vencimientos de deuda se concentran en plazos menores a 360 días (principalmente inferiores a 180 días), la compañía permanece expuesta a variaciones en las tasas de interés de corto plazo.

APERTURA DEUDA FINANCIERA POR PLAZO DE VENCIMIENTO Y TIPO DE TASA
31 de diciembre de 2024



Las Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, en la suma de sus clasificaciones corrientes y no corrientes, disminuyeron un 21.1% respecto a diciembre de 2023, debido a menores saldos en las subcuentas “Anticipos y Depósitos de Clientes” (-30.5%), “Retenciones a Subcontratistas” (-39.3%) y “Proveedores” (-19.1%). Ninguna de estas obligaciones contiene interés o plan de pago vigente.

Cuentas por Pagar, Totales (Corrientes y no corrientes)	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Anticipos y depósitos de clientes, corrientes y no corrientes	51.221.583	73.677.976	-30,5%	1.333	2.003	-33,4%
Retenciones	6.512.749	7.001.862	-7,0%	170	190	-10,9%
Otras cuentas por pagar, corrientes y no corrientes	12.621.746	11.283.927	11,9%	329	307	7,1%
Proveedores (19.2) (19.3)	6.487.159	8.015.343	-19,1%	169	218	-22,5%
Reconocimiento cierre de proyectos	15.887.410	16.463.325	-3,5%	414	448	-7,6%
Retenciones a subcontratistas	3.309.710	5.455.343	-39,3%	86	148	-41,9%
Documentos por pagar	265.021	279.225	-5,1%	7	8	-9,1%
Obligaciones por compras de terrenos	152.061	145.620	4,4%	4	4	0,0%
Dividendos por pagar	22.597	23.851	-5,3%	1	1	-9,3%
TOTAL	96.480.036	122.346.472	-21,1%	2.511	3.326	-24,5%

El patrimonio total de la compañía disminuyó un 5.6% en comparación con diciembre de 2023, principalmente debido a la caída de la subcuenta “Ganancias (Pérdidas) Acumuladas” (-11.0%). El patrimonio atribuible a minoritarios también disminuyó un 13.5%.

b. ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE RESULTADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	374.628.906	267.191.329	40,2%	9.752	7.263	34,3%
Costos de ventas	(292.185.491)	(205.925.537)	41,9%	(7.606)	(5.597)	35,9%
Ganancia bruta	82.443.415	61.265.792	34,6%	2.146	1.665	28,9%
<i>Margen bruto</i>	<i>22,0%</i>	<i>22,9%</i>	<i>-0,9 ptos</i>	<i>22,0%</i>	<i>22,9%</i>	
Gastos de administración	(49.546.350)	(49.428.244)	0,2%	(1.290)	(1.344)	-4,0%
Resultado operacional	32.897.065	11.837.548	177,9%	856	322	166,1%
Resultado no operacional	(54.219.950)	(50.286.084)	7,8%	(1.411)	(1.367)	3,3%
Otros ingresos, por función	640.841	2.056.588	-68,8%	17	56	-70,2%
Otros gastos, por función	(1.034.673)	(523.177)	97,8%	(27)	(14)	89,4%
Ingresos financieros	1.885.629	2.967.613	-36,5%	49	81	-39,2%
Costos financieros	(58.421.103)	(55.509.564)	5,2%	(1.521)	(1.509)	0,8%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.772.494)	(2.693.688)	-34,2%	(46)	(73)	-37,0%
Diferencias de cambio	523	2.033	-74,3%	0	0	-75,4%
Resultados por unidades de reajuste	4.481.327	3.414.111	31,3%	117	93	25,7%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	(21.322.885)	(38.448.536)	-44,5%	(555)	(1.045)	-46,9%
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	2.249.421	12.269.471	-81,7%	59	334	-82,4%
Ganancia (pérdida)	(19.073.464)	(26.179.065)	-27,1%	(496)	(712)	-30,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(19.809.420)	(25.299.734)	-21,7%	(516)	(688)	-25,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	735.956	(879.331)	-183,7%	19	(24)	-180,1%
<i>Margen Neto</i>	<i>-5,3%</i>	<i>-9,5%</i>	<i>4,2 ptos</i>	<i>-5,3%</i>	<i>-9,5%</i>	<i>4,2 ptos</i>
EBITDA	62.067.414	28.381.771	118,7%	1.616	771	109,4%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>16,6%</i>	<i>10,6%</i>	<i>5,9 ptos</i>	<i>16,6%</i>	<i>10,6%</i>	<i>5,9 ptos</i>

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios de la compañía alcanzaron un total de MM\$374.629, lo que representa un incremento del 40.2% en comparación con el mismo período de 2023. Este aumento se atribuye principalmente a mayores ventas de inmuebles, incluyendo viviendas entregadas como parte de pago y terrenos.

El crecimiento en los ingresos por la venta de inmuebles (+39.6%) se observó en departamentos, oficinas y locales comerciales. Los ingresos provenientes de la venta de departamentos representaron el 72.1% de lo facturado durante el período, los ingresos por la venta de casas el 24.9% y los de oficinas/locales comerciales el 3.0%.

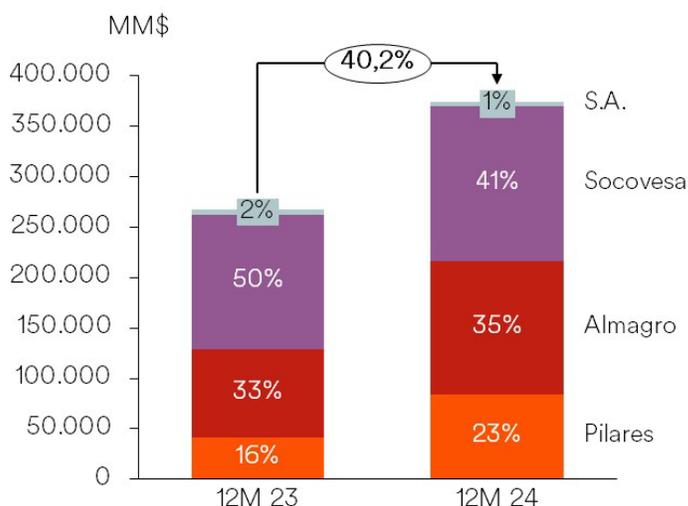
APERTURA INGRESOS CONSOLIDADOS	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Ventas de inmuebles	342.913.123	245.616.837	39,6%	8.926	6.676	33,7%
Casas	85.506.900	91.477.230	-6,5%	2.226	2.487	-10,5%
Departamentos	247.253.043	153.318.626	61,3%	6.436	4.167	54,4%
Oficinas y/o locales comerciales	10.153.180	820.981	1136,7%	264	22	1084,3%
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	13.827.579	9.560.043	44,6%	360	260	38,5%
Venta de terrenos	13.842.918	6.687.217	107,0%	360	182	98,2%
Otras ventas y servicios	4.045.286	5.327.232	-24,1%	105	145	-27,3%
TOTAL	374.628.906	267.191.329	40,2%	9.752	7.263	34,3%

Durante el ejercicio 2024, la compañía centró sus esfuerzos en la venta de activos prescindibles, principalmente terrenos, generando ingresos por MM\$13.843 (MUF 360), lo que equivale a un crecimiento del 107.0% respecto a 2023.

El mix de facturación entre filiales presentó un cambio significativo, con una disminución en la participación de Socovesa y un aumento en Pilares, explicado por la baja escrituración de Pilares durante 2023.

PARTICIPACIÓN DE CADA FILIAL EN LOS INGRESOS ESCRITURADOS

PERIODO	S.A.	SOCOVESA	ALMAGRO	PILARES	SDC	TOTAL
12M 24	1%	41%	35%	23%	0%	100%
12M 23	2%	50%	33%	16%	0%	100%



En el análisis por tipo de inmueble y tramo de precios, los ingresos consolidados mostraron diferencias relevantes entre 2023 y 2024.

MONTOS Y UNIDADES FACTURADAS

INMUEBLE	TRAMO DE PRECIO	12M 24		12M 23	
		TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS	TOTAL FACTURADO M\$	UNIDADES FACTURADAS
Casas	Hasta UF 1.000	-	-	12.879	-
	UF 1.001a UF 2.000	5.157.799	102	4.291.409	97
	UF 2.001a UF 4.000	30.640.560	279	34.950.035	349
	UF 4.001a UF 6.000	22.125.423	118	32.020.445	177
	UF 6.001a UF 9.000	6.024.456	25	4.316.800	19
	Más de UF 9.000	21.558.662	47	15.885.662	35
Departamentos	Hasta UF 1.000	1.154.724	-	763.805	-
	UF 1.001a UF 2.000	13.044.780	191	7.057.764	111
	UF 2.001a UF 4.000	121.237.719	1.121	66.816.272	692
	UF 4.001a UF 6.000	37.314.836	211	22.073.653	131
	UF 6.001a UF 9.000	39.844.190	144	18.179.292	68
	Más de UF 9.000	34.656.794	77	38.427.840	85
Oficinas	Hasta UF 1.000	1.131.887	-	-	-
	UF 1.001a UF 2.000	161.549	3	160.816	3
	UF 2.001a UF 4.000	780.444	7	451.712	4
	UF 4.001a UF 6.000	412.044	2	-	-
	UF 6.001a UF 9.000	820.664	3	-	-
	Más de UF 9.000	1.022.841	2	-	-
Otros	Terrenos	13.842.918	-	6.687.217	-
	Locales Comerciales	5.823.751	24	208.453	3
TOTAL		356.756.041	2.356	252.304.054	1.774

Notas:

- Durante el primer trimestre de este año, se facturaron 71 estacionamientos del proyecto Santos Dumont a un único cliente, registrándose esta operación en la categoría de Oficinas.
- Incluye solo la venta de inmuebles nuevos y terrenos.
- En las cifras de facturación de departamentos y oficinas se incluyen los estacionamientos y bodegas; sin embargo, no se consideran dentro del conteo de unidades.

Al comparar únicamente lo facturado en casas y departamentos y excluyendo oficinas y terrenos, se observa un alza en los ingresos de los tramos de precio entre MUF 1 - MUF 4 y MUF 6 – MUF 9. Los segmentos entre MUF 4 - MUF 6 y los de más de MUF 9 mostraron una caída.



COSTOS DE VENTAS

En términos absolutos, los costos de ventas para el período 2024 aumentaron un 41.9% en comparación con 2023, alcanzando MM\$292.185. Los proyectos facturados este año corresponden principalmente a aquellos en construcción durante el período post-pandemia, los cuales enfrentaron crisis de costos de materiales y un aumento en las tasas de interés. Estos proyectos absorbieron los sobre costos generados, sin la posibilidad de ajustar los precios para reflejar estos incrementos.

Según la normativa IFRS, los costos financieros activados durante el ciclo de construcción se transfieren al resultado al escriturar las viviendas. A diciembre de 2024, el gasto financiero transferido a costos de venta ascendió a MM\$25.730, incrementando su participación dentro de los costos de ventas totales de un 6.0% a un 8.8%.

	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Costos de ventas	292.185.491	205.925.537	41,9%	7.606	5.597	35,9%
Gasto financiero descargado	25.730.472	12.326.396	108,7%	670	335	99,9%
Peso Gasto Financiero en Costo Venta	8,8%	6,0%	2,8 pto	8,8%	6,0%	2,8 pto

GANANCIA BRUTA

La ganancia bruta consolidada mostró un alza del 34.6% respecto a 2023, aunque el margen bruto total disminuyó en 0.9 puntos porcentuales, situándose en 22.0%.

Socovesa registró un margen bruto del 20.4%, por debajo de su nivel histórico, debido a la facturación de proyectos con márgenes inferiores a lo normal, producto de los sobrecostos constructivos y financieros experimentados en los últimos años. Almagro, por su parte, presentó un margen bruto del 27.4%, inferior al registrado en diciembre de 2023, debido a mayores costos financieros y un menor margen en los ingresos de las propiedades entregadas como parte de pago, cuyo objetivo no es marginar, sino viabilizar la venta de unidades nuevas. Pilares, con un margen bruto del 18.4% en este período, mostró una mejora respecto al mismo periodo del año anterior, aunque sigue siendo inferior a los niveles previos a la crisis de costos.

MARGEN BRUTO INMOBILIARIO POR MARCA ENERO-DICIEMBRE DE CADA AÑO

PERIODO	SOCOVELSA	ALMAGRO	PILARES	SDC	NEG. INMOB.
12M 24	20,4%	27,4%	18,4%		22,0%
12M 23	21,0%	31,0%	11,2%		23,0%
12M 22	21,2%	31,3%	-15,4%		25,3%
12M 21	24,3%	33,2%	27,5%		28,1%
12M 20	28,4%	29,3%	30,8%		28,8%
12M 19	27,4%	30,2%	29,0%		29,0%
12M 18	25,8%	30,3%	27,1%	39,0%	27,9%
12M 17	27,6%	31,5%	27,9%	18,8%	27,8%
12M 16	26,3%	33,1%	30,0%		29,8%
12M 15	26,9%	32,2%	30,0%		29,3%

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

En términos nominales, los gastos de administración se mantuvieron estables debido a que los mayores gastos de mantenimiento de stock (+33.2%) y contribuciones (+23.9%) fueron compensados por la disminución en remuneraciones, gastos generales, depreciación, honorarios de administración y gastos de mantenimiento de stock.

En términos reales, los gastos de administración disminuyeron un 4.0%, impulsados por la caída en las remuneraciones reales (-6.2%) y en la depreciación (-42.0%). El ratio GAV/Ingresos disminuyó 5.3 puntos porcentuales, ubicándose en 13.2%.

GASTOS DE ADMINISTRACION	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Remuneraciones de administración	22.068.440	22.527.965	-2,0%	574	612	-6,2%
Gastos generales	7.152.129	7.534.195	-5,1%	186	205	-9,1%
Contribuciones	7.794.426	6.291.604	23,9%	203	171	18,6%
Gastos de mantención stock	4.184.026	3.141.551	33,2%	109	85	27,5%
Gastos de comercialización	4.797.094	5.040.004	-4,8%	125	137	-8,9%
Depreciaciones	1.241.988	2.051.986	-39,5%	32	56	-42,0%
Honorarios de administración	2.075.992	2.575.421	-19,4%	54	70	-22,8%
Amortización intangibles	232.255	255.398	-9,1%	6	7	-12,9%
Donaciones	-	10.120	-100,0%	-	0,3	-100,0%
TOTAL	49.546.350	49.428.244	0,2%	1.290	1.344	-4,0%
GAV/Ingresos	13,2%	18,5%	-5,3 pto	13,2%	18,5%	-5,3 pto

EBITDA

El EBITDA consolidado creció 118.7% en comparación con el mismo período del año anterior, pasando de MM\$28.382 a MM\$62.067. El margen EBITDA se elevó al 16.6%, superando el 10.6% registrado en diciembre de 2023.

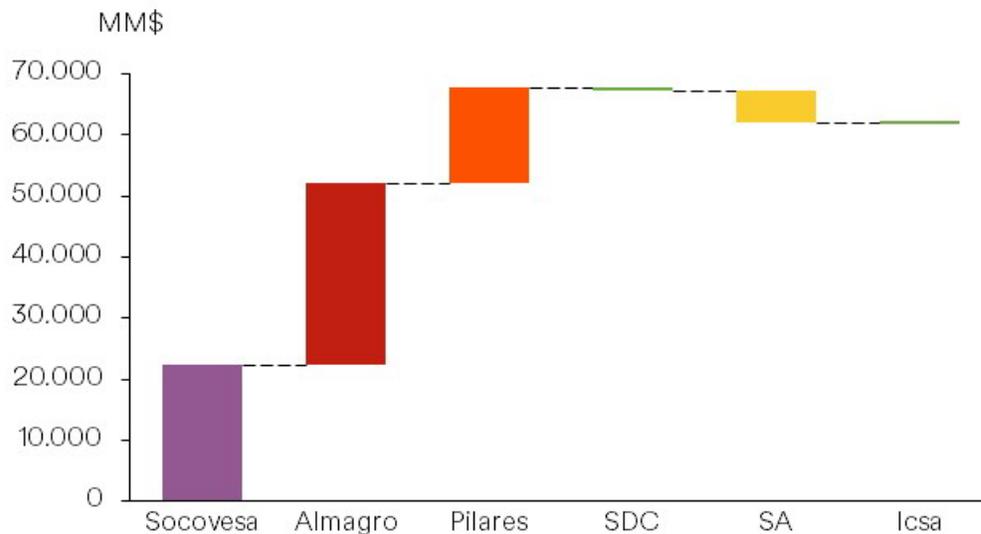
EBITDA	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR.	12M 24	12M 23	% VAR.
Ganancia Bruta	82.443.415	61.265.792	34,6%	2.146	1.665	28,9%
Gasto financiero descargado	25.730.472	12.326.396	108,7%	670	335	99,9%
Depreciación	3.274.923	4.031.349	-18,8%	85	110	-22,2%
Amortización de intangibles	232.255	255.398	-9,1%	6	7	-12,9%
Gasto de administración	(49.546.350)	(49.428.244)	0,2%	-1.290	-1.344	-4,0%
EBITDA Proyecto Madagascar (VPP)	(67.301)	(68.920)	-2,3%	-2	-2	-6,5%
EBITDA	62.067.414	28.381.771	118,7%	1.616	771	109,4%
Margen EBITDA (%)	16,6%	10,6%	5,9 pto	16,6%	10,6%	5,9 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 incrementos en la ganancia bruta y por mayores gastos financieros transferidos al margen bruto, debido al alza en las tasas de interés desde julio de 2021.

COMPOSICIÓN DEL EBITDA POR FILIAL
DICIEMBRE 2024



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. 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		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Gasto financiero en resultado	58.421.103	55.509.564	5,2%	1.521	1.509	0,8%
Gasto financiero activado	11.465.294	31.680.756	-63,8%	298	861	-65,3%
GASTO FINANCIERO TOTAL	69.886.397	87.190.320	-19,8%	1.819	2.370	-23,2%
% de activación	16,4%	36,3%	19,9 pto			
Cobertura de Gto. Financiero (Ebitda / Cto. Financiero total)	0,9x	0,3x	0,6x			

El gasto financiero total disminuyó un 19.8%, alcanzando MM\$69.886, lo que se explica por las menores tasas de interés del periodo. No obstante, debido a la disminución de la tasa de activación de 36.3% a 16.4%, producto de la menor actividad de la compañía, el gasto financiero reconocido en resultados aumentó 5.2%.

	Ene-Dic 2024	Ene-Dic 2023	<u>Nota:</u>
Tasa Nominal Promedio	10,7%	14,62%	Tasa nominal promedio del periodo e incluye intereses más reajustes del pasivo financiero

Los beneficios de la reducción de la deuda promedio aún no se reflejan completamente en los resultados; esto debiera observarse durante 2025. Sin embargo, la tasa de endeudamiento promedio del último trimestre se ubicó en 9.8%, nivel inferior a los de los trimestres anteriores y por debajo del 15.3% del cuarto trimestre de 2023.

El indicador de Cobertura de Gasto Financiero aumentó, impulsado por menores gastos financieros (-19.8%) y un incremento del EBITDA (+118.7%).

GANANCIA (PÉRDIDA)

Al cierre de 2024, la compañía registró una pérdida total de MM\$19.073 causada por los mayores costos financieros netos en resultado y los menores ingresos por impuestos a las ganancias.

El resultado atribuible a la controladora fue una pérdida de MM\$19.809, cifra 21.7% inferior a la pérdida registrada en el mismo periodo de 2023.

c. FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2024, el flujo de efectivo consolidado de la compañía muestra un efecto neto negativo de MM\$453, monto considerablemente menor al del cierre del 2023.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Flujo de efectivo por act. operación	130.285.183	(116.745.761)	na	3.391	(3.173)	na
Flujo de efectivo por act. inversión	(84.787)	(153.473)	-44,8%	(2)	(4)	-47,1%
Flujo de efectivo por act. financiación	(130.653.108)	96.047.997	na	(3.401)	2.611	na
Cambio neto en flujo de efectivo	(452.712)	(20.851.237)	-97,8%	(12)	(567)	-97,9%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	6.321.508	27.172.745	-76,7%	165	739	-77,7%
Efectivo y efectivo equivalente final	5.868.796	6.321.508	-7,2%	153	172	-11,1%

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

El flujo de efectivo proveniente de las actividades operativas registró un aumento significativo, alcanzando un flujo positivo de MM\$130.285. Este aumento fue impulsado por varios factores, entre los que destacan:

- Mayores cobros provenientes de la venta de bienes y servicios (+43.8%).
- Una reducción en los pagos a proveedores, empleados y otros pagos (-34.0%).
- La disminución de los intereses netos pagados (-30.0%).

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	391.066.917	272.026.097	43,8%	10.180	7.394	37,7%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(127.194.803)	(221.865.124)	-42,7%	(3.311)	(6.031)	-45,1%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(70.931.333)	(97.381.292)	-27,2%	(1.846)	(2.647)	-30,2%
Otros pagos por actividades de operación	(19.956.926)	(10.989.635)	81,6%	(519)	(299)	73,9%
Dividendos pagados	(1.498.797)	(1.916.677)	-21,8%	(39)	(52)	-25,1%
Dividendos recibidos	7.575	8.901	-14,9%	0	0	-18,5%
Intereses pagados	(52.364.726)	(76.112.756)	-31,2%	(1.363)	(2.069)	-34,1%
Intereses recibidos	341.163	1.745.627	-80,5%	9	47	-81,3%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	10.816.113	17.739.098	-39,0%	282	482	-41,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	130.285.183	(116.745.761)	na	3.391	(3.173)	na

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

El flujo de efectivo por actividades de inversión, que por su naturaleza es negativo, alcanzó MM\$84.7, lo que representa una mejora con respecto a la cifra registrada en diciembre de 2023. Esta variación se explica principalmente por la disminución en las "Compras de Propiedades, Plantas y Equipos".

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	100.816	164.339	-38,7%	3	4	-41,3%
Compras de propiedades, plantas y equipos	(185.603)	(317.812)	-41,6%	(5)	(9)	-44,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(84.787)	(153.473)	-44,8%	(2)	(4)	-47,1%

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

En relación con las actividades de financiamiento, la compañía redujo su deuda financiera, lo que resultó en menores importes procedentes de préstamos y un incremento en los pagos de los mismos. Esto produjo un efecto neto de pago de obligaciones por préstamos de MM\$120.479. 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		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Total importes procedentes de préstamos	89.629.574	298.599.566	-70,0%	2.333	8.116	-71,3%
Préstamos de entidades relacionadas	8.356.769	575.855	1351,2%	218	16	1289,7%
Pagos de préstamos	(218.464.933)	(194.910.263)	12,1%	(5.687)	(5.298)	7,3%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(2.918.860)	(3.871.782)	-24,6%	(76)	(105)	-27,8%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7.255.658)	(4.345.379)	67,0%	(189)	(118)	59,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(130.653.108)	96.047.997	na	(3.401)	2.611	na

	Miles de \$			Miles de UF		
	12M 24	12M 23	% VAR	12M 24	12M 23	% VAR
Flujo de importes - pagos de préstamos (efecto neto)	(120.478.590)	104.265.158	na	(3.136)	2.834	na

III. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	12M 24	12M 23	12M 22
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	2,2x	2,4x	2,0x
Leverage financiero neto	Deuda financiera neta / Total patrimonio	1,7x	2,0x	1,5x
Deuda Financiera Neta / EBITDA	Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM	9,7x	25,1x	23,9x
Cobertura Gto. financiero	Ebitda / Ctos. financieros totales	0,9x	0,3x	0,4x
% Deuda corto plazo	Pasivos corriente / Total pasivos	96,0%	97,2%	96,5%
% Deuda largo plazo	Pasivos no corriente / Total pasivos	4,0%	2,8%	3,5%
ACTIVIDAD				
Rotación de Inventario	Costo de venta UDM / (Inventarios corriente - terrenos)	0,9x	0,4x	0,4x
Permanencia de inventarios	Días periodo / Rotación de inventario	424 días	837 días	818 días
RENTABILIDAD				
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Ganancia atribuible controladores UDM / Patrimonio controladores promedio	-5,7%	-6,8%	1,7%
Rentabilidad del activo (ROA)	Ebitda UDM / Total activos promedio	5,3%	2,4%	2,2%
Margen Ebitda	Ebitda / Ing. por ventas	16,6%	10,6%	10,3%
Margen Neto	Ganancia atribuible controladores / Ing. por ventas	-5,3%	-9,5%	2,7%
Utilidad por acción	Utilidad ejercicio / N° acciones	-\$ 16,2	-\$ 20,7	\$ 5,2

LIQUIDEZ

Durante el período, tanto la liquidez corriente como la razón ácida se mantuvieron en los mismos niveles que los observados al cierre de diciembre de 2023 y 2022. Esto se debe a una reducción del

24.3% en los activos corrientes y una disminución del 15.4% en los pasivos corrientes en comparación con diciembre de 2023.

ENDEUDAMIENTO

El leverage total disminuyó a 2.2 veces respecto a diciembre de 2023, debido a una disminución del 14.3% en los pasivos totales y una caída menor en el patrimonio total (-5.6%).

El leverage financiero neto cayó respecto al cierre de 2023, situándose en 1.7 veces. Esto se debió a una baja del 15.9% en la deuda financiera neta, una caída mayor a la disminución del patrimonio total (-5.6%).

El indicador Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM disminuyó significativamente, ubicándose en 9.7 veces. Esta mejora del indicador se da tanto en comparación con el cierre de 2023 (25.1 veces) como con el de 2022 (23.9 veces).

La Cobertura de Gastos Financieros, considerando los costos financieros totales, aumentó a 0.9 veces, impulsada por un crecimiento significativo del EBITDA en el período (+118.7%) y una reducción del 19.8% en los costos financieros totales respecto de diciembre de 2023.

Una proporción 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 mostraron una tendencia a la baja, alcanzando 424 días al cierre del período enero-diciembre de 2024. Este indicador refleja una gestión más eficiente de los inventarios en comparación con periodos anteriores.

RENTABILIDAD

El retorno sobre el capital (ROE), aunque se mantiene en el rango negativo, mejoró en comparación con diciembre de 2023, alcanzando un -5.7%. Esta mejora se explica principalmente por menores pérdidas de la controladora en los últimos doce meses.

Por otro lado, el retorno sobre activos (ROA) aumentó en comparación con 2023, alcanzando el 5.3%. Este incremento fue impulsado por un crecimiento del 118.7% en el EBITDA de los últimos doce meses y una disminución del 2.8% en los activos totales promedio de la compañía.

El EBITDA creció un 118.7%, superando ampliamente el incremento de los ingresos (+40.2%), lo que resultó en un aumento del margen EBITDA a 16.6%.

Finalmente, aunque el margen neto se mantuvo en territorio negativo debido a las pérdidas del período, esta cifra se redujo, reflejando un aumento en los ingresos del período y una disminución en la pérdida atribuible a la Controladora (-21.7%) respecto de diciembre de 2023.

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, muestra una generación de flujo de caja positivo. Sin embargo, los niveles de endeudamiento y la dependencia de deuda a corto plazo continuarán requiriendo un monitoreo constante. 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 requiere mejora. A medida que la compañía avanza en la estrategia financiera que ha guiado su actuar en los últimos ejercicios, es esencial continuar optimizando las operaciones y gestionando su estructura de financiamientos para mejorar la rentabilidad y mitigar los riesgos financieros.

IV. CIFRAS DE GESTIÓN Y CMF

a. CONTEXTO DEL PERIODO

Durante el cuarto trimestre de 2024, el mercado inmobiliario mantuvo una dinámica similar a la del trimestre anterior, con señales mixtas de recuperación y retos persistentes. A pesar de una estabilidad relativa en las condiciones macroeconómicas, el sector continuó enfrentando dificultades, especialmente relacionadas con el acceso al financiamiento. Las tasas de interés hipotecarias, aunque ligeramente reducidas, seguían siendo superiores a los niveles previos a la pandemia, lo que afectaba la confianza de los compradores.

Según el Banco Central, las tasas de los créditos hipotecarios continuaron su descenso progresivo en el último trimestre, alcanzando un promedio de 4.4% en diciembre de 2024. Aunque este nivel es inferior al registrado en septiembre (4.8%), aún se mantiene por encima de los niveles prepandemia, lo que limita la capacidad de compra de viviendas para muchos sectores de la población.

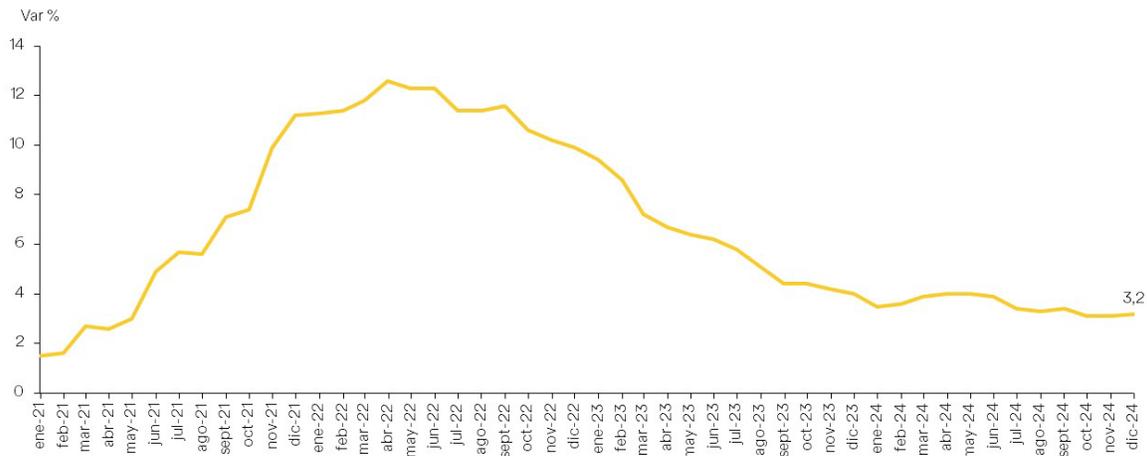
En cuanto a la inflación, aunque se observó una desaceleración durante el año, la disminución fue menos pronunciada de lo que se esperaba. Para diciembre de 2024, la inflación se situó en 4.5%, lo que representó una disminución respecto a los niveles de 2023. Sin embargo, aún estuvo por encima de las proyecciones y superó el rango meta establecido por el Banco Central. Aunque esta desaceleración contribuyó a una mayor previsibilidad económica para consumidores y el sector inmobiliario, continuó ejerciendo presión sobre la demanda, ya que las viviendas son transadas en UF, lo que implica una mayor carga financiera para los compradores.

De acuerdo con el informe de Toc Toc, las ventas inmobiliarias medidas en UF registraron una variación positiva de 5.2% en comparación con 2023, aunque con una desaceleración considerable respecto al primer semestre del año, cuando las ventas crecían a un ritmo de 12.9%. Esta desaceleración refleja la cautela de los compradores, aún afectados por los desafíos relacionados con el acceso al crédito hipotecario y las tasas de interés relativamente altas. Las ventas de departamentos crecieron un 4.9%, mientras que las de casas aumentaron un 6.4%. No obstante, al excluir las ventas de casas sujetas a subsidios DS, el aumento de estas ventas se eleva desde un 6.4% a un 15.8%, lo que sugiere una recuperación más marcada en la demanda de casas que en la de departamentos, pese a las diferencias en el tamaño de ambos mercados.

Por otro lado, los desistimientos continuaron siendo elevados, alcanzando el 28.8% en casas y el 27.5% en departamentos, niveles considerablemente más altos que los históricos. Estos desistimientos continúan concentrándose en promesas de compra con antigüedad superior a 24 meses, lo que indica que muchos compradores están reconsiderando sus decisiones ante un entorno económico incierto y las dificultades para acceder al crédito hipotecario.

En cuanto a los costos de construcción, se mantuvieron estables respecto al cierre de 2023, lo que ofrece una perspectiva optimista para el sector. Aunque los costos aún no han regresado a los niveles previos a la crisis de 2020-2021, su progresiva reducción y estabilización han facilitado una normalización significativa en la industria.

VARIACIÓN DEL COSTO DIRECTO



Fuente: Información interna de la compañía

En cuanto a la gestión financiera de Empresas Socovesa, la compañía logró mantener un flujo de caja operativo positivo, y reducir su nivel de endeudamiento dentro del rango comprometido. La empresa aceleró la facturación de sus viviendas y la recuperación de los créditos hipotecarios, lo que le permitió mejorar la liquidez y optimizar sus recursos financieros. Esta estrategia fue clave para mantener la estabilidad financiera de la compañía en un entorno desafiante.

Al cierre de diciembre de 2024, a pesar de la pérdida financiera, la compañía reportó una disminución orgánica significativa de su deuda financiera neta, un aumento relevante del EBITDA, menores gastos financieros totales y un flujo de caja operacional positivo. Esto permite que la empresa afronte el 2025 con una posición financiera más sólida y con una mayor capacidad para responder a eventuales fluctuaciones del mercado.

b. CIFRAS DE GESTIÓN

Durante 2024, Empresas Socovesa registró promesas netas por un total de MUF 5.313, lo que representa una disminución del 8.3% en comparación con 2023. Este retroceso se explicó principalmente por una caída del 16.7% en el número de unidades comprometidas, que fue parcialmente compensada por un aumento del 10.2% en los precios promedio. Este incremento en los precios se debe en gran parte a un cambio en la composición de los productos vendidos.

FILIAL	PROMESAS NETAS			UNIDADES NETAS			PRECIO PROMEDIO		
	12M 24	12M 23	% Var	12M 24	12M 23	% Var	12M 24	12M 23	% Var
Socovesa	MUF 2.364	MUF 2.338	1,1%	696	735	-5,3%	UF 3.396	UF 3.181	6,8%
Almagro	MUF 2.943	MUF 2.551	15,4%	449	362	24,0%	UF 6.555	UF 7.047	-7,0%
Pilares	MUF 7	MUF 903	-99,3%	-	10	-103,8%	-UF 654	UF 3.394	-119,3%
Filiales Inmobiliarias	MUF 5.313	MUF 5.792	-8,3%	1.135	1.363	-16,7%	UF 4.681	UF 4.249	10,2%

El desempeño de la marca Pilares se vio particularmente afectado por un alto nivel de desistimientos, lo que distorsionó las cifras generales. Esto da espacio para analizar las promesas en términos brutos, lo que permite comprender mejor el comportamiento de la demanda en el segmento en el que opera esta marca. En este caso, la caída fue menos pronunciada, alcanzando un -48.8%, en comparación con el 99.3% registrado en las promesas netas. Las unidades brutas comprometidas disminuyeron un 35.1%, reflejando las condiciones económicas adversas del sector.

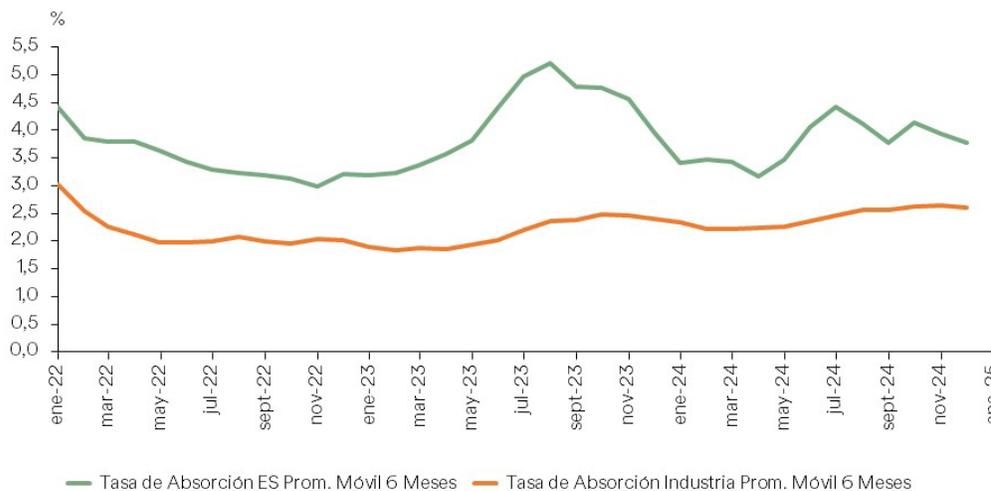
FILIAL	PROMESAS BRUTAS			UNIDADES BRUTAS			
		12M 24	12M 23	% Var	12M 24	12M 23	% Var
Pilares	MUF	656	MUF 1.282	-48,8%	261	402	-35,1%

A nivel consolidado, los desistimientos registrados durante el período estuvieron principalmente vinculados a las dificultades que enfrentaron los clientes para acceder a créditos hipotecarios y a la incapacidad de algunos de reunir el pie necesario para concretar la escrituración de sus viviendas. Este fenómeno se vio acentuado por el aumento de la UF y de las tasas de interés, lo que dificultó la formalización de los compromisos adquiridos, especialmente aquellos firmados entre 2021 y 2022.

La oferta promedio en el período enero-diciembre de 2024 experimentó una disminución del 11.2% en comparación con el mismo período del año anterior. Sin embargo, la tasa de absorción promedio de la compañía se mantuvo por encima del promedio de la industria, situándose en 3.8% frente al 2.5% observado en el mercado general. Este desempeño refleja una relativa fortaleza competitiva, aunque con marcadas diferencias entre las marcas.

TASA DE ABSORCIÓN²

(Calculada sobre UFs)



² 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.

En el caso de Socovesa, las promesas netas alcanzaron un total de MUF 2.364, reflejando un leve aumento del 1.1% frente al mismo período del año anterior. Las unidades vendidas registraron una caída de 5.3%, mientras que los precios promedio aumentaron en un 6.8%, atribuido principalmente a una variación en la composición de las ventas.

OFERTA PROMEDIO ENERO-DICIEMBRE SOCOVESA



En particular, Socovesa registró una oferta promedio muy similar a la del mismo periodo en 2023. La tasa de absorción promedio móvil de seis meses, expresada en UF, se situó en 4.7%, mismo nivel al registrado en diciembre de 2023.

Almagro destacó con un aumento del 15.4% en el volumen de promesas netas, que alcanzaron MUF 2.943. Este crecimiento fue impulsado por un incremento del 24.0% en las unidades netas transadas, aunque los precios promedio disminuyeron en un 7.0%.

OFERTA PROMEDIO ENERO-DICIEMBRE ALMAGRO



La oferta promedio de Almagro experimentó una reducción del 11.2% respecto a 2023, y la tasa de absorción promedio móvil de seis meses aumentó a 4.9%, representando una mejora relevante en comparación con el 3.8% registrado en el mismo período de 2023.

En contraste, Pilares mostró un desempeño crítico, con una caída del 99.3% en las promesas netas durante el período. Este descenso se debió a los altos desistimientos, que generaron que lo vendido

en términos brutos (MUF 656) fuera anulado por aquellos compromisos que se cayeron durante el periodo. Este complejo panorama de desistimientos probablemente se mantendrá durante 2025 si las condiciones crediticias no mejoran. La cartera de promesas de Pilares está en permanente evaluación y el área comercial, luego de hacer todos los esfuerzos pertinentes, desiste las promesas cuando los clientes efectivamente no logran cumplir las condiciones requeridas.

OFERTA PROMEDIO ENERO-DICIEMBRE PILARES



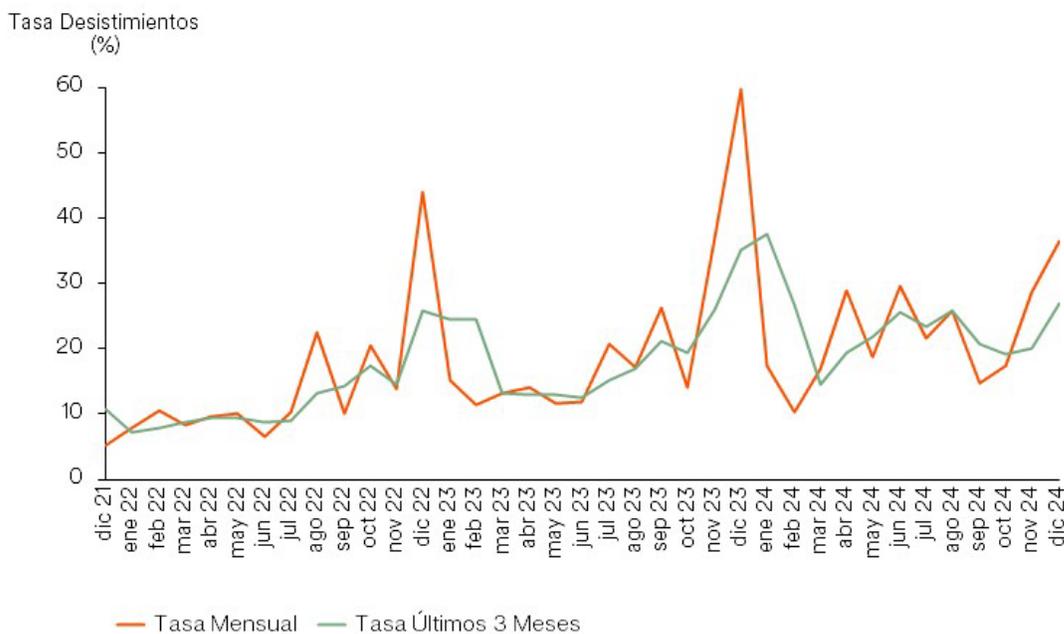
La oferta promedio de Pilares se redujo en un 15.2% porque no se lanzó ningún proyecto vinculado a la marca. Del total ofertado, prácticamente el 100% está terminado, haciendo más difícil para los clientes cumplir con las condiciones de pie para poder concretar las ventas. La tasa de absorción se situó en un 0.0%, una caída significativa en comparación con el 2.8% registrado en diciembre de 2023.

En el consolidado, la distribución de las promesas netas mostró una diversificación en los tipos de propiedades vendidas. Del total, el 27.3% correspondió a casas, mientras que el 72.2% se concentró en departamentos. Los desistimientos registrados en el período generaron un impacto negativo no solo en las tipologías de viviendas sino también en las oficinas y locales comerciales, reduciendo su participación relativa en lo vendido durante el periodo.

Inmuebles	12M 24				12M 23			
	Monto bruto prometado M\$	Unidades brutas prometadas	Monto promesas desistidas M\$	Unidades promesas desistidas	Monto bruto prometado M\$	Unidades brutas prometadas	Monto promesas desistidas M\$	Unidades promesas desistidas
Casas	72.525.909	497	20.029.233	101	75.447.615	622	24.999.038	181
Departamentos	191.973.105	1.098	39.600.702	338	181.785.520	1.136	26.744.108	238
Oficinas	182.170	2	1.557.411	24	274.596	4	925.473	13
Loc. Comerciales	1.279.329	5	653.814	4	8.381.893	34	143.739	1
Total	265.960.513	1.602	61.841.160	467	265.889.624	1.796	52.812.358	433
Tasa de Desistimientos								
Casas			27,6%				33,1%	
Departamentos			20,6%				14,7%	
Oficinas			854,9%				337,0%	
Loc. Comerciales			51,1%				1,7%	
Tasa de Desistimientos			23,3%				19,9%	

A diciembre de 2024, la tasa de desistimientos total alcanzó un 23.3%, lo que representó un incremento de 3.4 puntos porcentuales en comparación con el año anterior. Este aumento se atribuye principalmente a condiciones crediticias más exigentes para los clientes. La compañía está abordando este fenómeno mediante la revisión detallada de la cartera de clientes y la homogeneización de las políticas comerciales lideradas por la nueva Gerencia Comercial, que asumió el 1 de mayo de 2024. Se espera que estas medidas contribuyan a reducir los niveles de desistimientos en los próximos ejercicios.

EVOLUCIÓN TASA DE DESISTIMIENTOS EMPRESAS SOCOVESA (enero 2022 – diciembre 2024)



Cabe destacar que mensualmente la compañía informa sus promesas netas de desistimientos a través de su página web³, por lo que los cierres de negocios informados ya incorporan las tasas de desistimientos antes señaladas.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el stock contable de viviendas terminadas que se encontraban disponibles a la venta al 31 de diciembre 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.

³ <https://www.Empresassocovesa.cl/inversionistas/informacion-financiera/cifras-de-gestion/>

Inmuebles	A dic 2024				A dic 2023	
	Stock disponible		Stock potencial próximos 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unds.	M\$	Unds.	M\$	Unds.
Casas	50.781.332	358	4.678.189	434	77.095.673	308
Departamentos	245.965.521	1.684	31.020.000	354	264.104.045	1.768
Oficinas	5.374.934	69	-	-	5.302.961	43
Loc. Comerciales	2.857.380	17	10.195	3	9.747.578	75
Total	304.979.167	2.128	35.708.383	791	356.250.258	2.194

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 diciembre de 2024 es de MUF 5.519.*
- *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 diciembre de 2024 se observó una baja en el número de unidades de viviendas terminadas, equivalente a un 3.0%. Este decrecimiento se dio en el segmento de departamentos y de locales comerciales, los cuales experimentaron una baja de 4.8% y 77.3%, respectivamente. Las casas por su parte aumentaron las unidades en stock y su peso en las unidades totales recepcionadas al cierre del periodo.

Las viviendas catalogadas como "terminadas" permanecen en esta categoría contable hasta el momento de su escrituración. A pesar de que estas unidades están 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 diciembre de cada año prácticamente se mantuvo, alcanzando a MMUF 11.0. Esto resultó en un tiempo estimado de 27 meses para agotar la oferta existente. Los MAO correspondientes a departamentos y casas registraron una leve baja en comparación con diciembre de 2023, alcanzando 30 meses para departamentos y 13 meses para casas. Lo anterior considera los lanzamientos comerciales de once proyectos, diez de los cuales fueron hechos bajo la modalidad de venta en blanco. Este tipo de proyectos, si bien aumentan la oferta, afectando los MAO, tiene un riesgo más acotado ya que requieren de un nivel de preventa mínimo para buscar financiamiento y de esa manera comenzar la construcción.

MESES PARA AGOTAR OFERTA (promedio móvil promesas 6M)	dic-24	dic-23
Casas	13 meses	14 meses
Departamentos	30 meses	31 meses
Oficinas	-193 meses	-23 meses
Locales Comerciales	362 meses	3 meses
Total	27 meses	25 meses

Notas:

- Estas cifras consideran las UF disponibles a la venta al 31 de diciembre 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 vendidas)	MESES PARA AGOTAR STOCK		VELOCIDAD DE VENTA (Ventas M\$/Stock disp. M\$)	VELOCIDAD DE VENTA	
	A dic 2024	A dic 2023		A dic 2024	A dic 2023
Casas	3,8	5,4	Casas	0,20	0,12
Departamentos	9,2	12,4	Departamentos	0,11	0,08
Oficinas	69,0	12,3	Oficinas	0,02	0,05
Loc. Comerciales	11,3	75,0	Loc. Comerciales	0,11	0,01
Total	7,6	10,9	Total	0,12	0,08

Nota:

Cifras consideran promedio móvil mensual de los últimos 3 meses para las unidades e ingresos facturados.

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 prometados 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 31 de diciembre 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 dic 2024		A dic 2023		% VARIACIÓN	
	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)	STOCK (Unidades)	UNDS. FACTURADAS (Prom. Móvil 3M)
Casas	358	94	308	57	16,2%	65,3%
Departamentos	1.684	184	1.768	142	-4,8%	29,3%
Oficinas	69	1	43	4	60,5%	-71,4%
Loc. Comerciales	17	2	75	1	-77,3%	50,0%
TOTAL	2.128	279	2.194	202	-3,0%	38,1%

En el consolidado, los meses para agotar stock disminuyeron de 10.9 a 7.6. El indicador relativo al tiempo necesario para agotar el stock de casas experimentó una caída derivada de un alza en las unidades de stock (+16.2%) menor al aumento del promedio de unidades facturadas durante los últimos tres meses (+65.3%). En el caso de los departamentos, el indicador se movió en forma similar, pero con oscilaciones diferentes en sus componentes. Mientras las unidades en stock disminuyeron 4.8%, el promedio móvil de los últimos tres meses de las unidades facturadas aumentó (+29.3%), generando que los meses para agotar el stock disminuyeran a 9.2.

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 31 de diciembre de cada año.

Las cifras usadas para calcular estos indicadores (expresadas en M\$) son:

INMUEBLE	A dic 2024		A dic 2023		% VARIACIÓN	
	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$	FACTURACIÓN M\$ (Prom. móvil 3M)	STOCK DISPONIBLE M\$
Casas	10.330.248	50.781.332	9.390.364	77.095.673	10,0%	-34,1%
Departamentos	26.894.034	245.965.521	20.446.424	264.104.045	31,5%	-6,9%
Oficinas	119.624	5.374.934	271.711	5.302.961	-56,0%	1,4%
Loc. Comerciales	319.117	2.857.380	86.147	9.747.578	270,4%	-70,7%
TOTAL	37.476.902	304.979.167	30.075.359	356.250.258	24,6%	-14,4%

El indicador de velocidad de venta total aumentó desde 0.08 a 0.12 entre un periodo y otro, en respuesta a una disminución del stock disponible valorizado a precio de venta (-14.4%) y a un incremento del 24.6% en el promedio móvil de la facturación del periodo. La combinación de estos factores resultó en una mejora de la eficiencia en la conversión de inventario en ventas concretadas.

Al cierre de diciembre de 2024, el saldo de proyectos pendientes de ejecución registró una disminución significativa del 86.2% en comparación con el mismo período del año anterior. Esta reducción se explicó por la disminución en los proyectos correspondientes a casas, departamentos y oficinas. Los proyectos están en su etapa de término y no se han comenzado a construir nuevos proyectos, excepto uno de Almagro en el último trimestre de 2023 y uno de Socovesa Santiago este año ligado al subsidio DS-19. Sin embargo, al cierre del ejercicio 2024, había tres proyectos con

financiamiento aprobado, de los cuales dos cumplían la condición comercial requerida para iniciar su construcción, la cual debiera iniciarse en el primer trimestre de 2025.

BACKLOG (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	dic-24 M\$	dic-23 M\$	% VAR
Casas	2.608.332	12.522.207	-79,2%
Departamentos	9.568.722	66.001.248	-85,5%
Oficinas	-	9.418.407	-100,0%
Locales Comerciales	-	-	
Total	12.177.054	87.941.862	-86,2%

En lo que respecta a los metros cuadrados de permisos de construcción, éstos aumentaron un 5.4% respecto de diciembre 2023, impulsado tanto por departamentos como por casas.

PERMISOS EN M ²	dic-24 m ²	dic-23 m ²	% VAR
Casas	172.723	166.841	3,5%
Departamentos	504.552	468.462	7,7%
Oficinas	5.731	12.685	-54,8%
Locales Comerciales	-	-	
Total	683.006	647.988	5,4%

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, Paz, Ingevec, Fundamenta, Norte Verde, Aconcagua, Bricsa, Manquehue, Imagina, Besalco, Simonetti, Santolaya, Enaco, Moller y Perez-Cotapos, entre otras.

De acuerdo con las cifras proporcionadas por Toc Toc, centradas exclusivamente en la Región Metropolitana, el análisis de la industria al cierre de diciembre de 2024 muestra que las ventas netas de viviendas (medidas en UF) crecieron 5.2% respecto del 2023. Al desglosar los datos por tipo de propiedad, se observa que las ventas de casas aumentaron un 6.4%, mientras que las de departamentos crecieron un 4.9%.

En términos de unidades las ventas de casas disminuyeron 5.7%, mientras que las de departamentos experimentaron un crecimiento del 3.6%. Este comportamiento generó un crecimiento consolidado

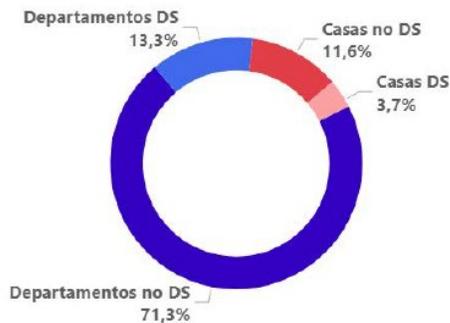
del mercado del 2,0%, aunque esto representa una desaceleración respecto al aumento observado en el primer semestre de 2024.

VENTAS NETAS A DICIEMBRE 2024

UNIDADES

Tipo de Vivienda	Variación %	
	2023 - 2024	2022 - 2024
Departamentos no DS	4,7 %	10,3 %
Departamentos DS	-1,8 %	181,5 %
Total Departamentos	3,6 %	22,0 %
Casas no DS	13,4 %	3,0 %
Casas DS	-38,2 %	12,0 %
Total Casas	-5,7 %	5,1 %
Total Mercado	2,0 %	19,0 %

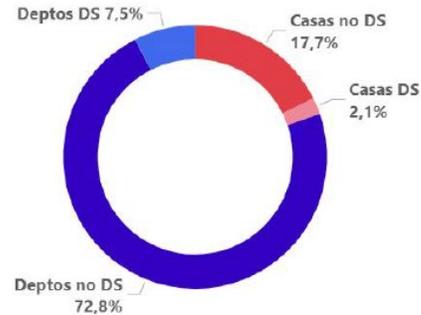
% Ventas en Unidades al Mes Acumulado



MUF

Tipo de Vivienda	Variación %	
	2023 - 2024	2022 - 2024
Departamentos no DS	4,9 %	14,2 %
Departamentos DS	4,9 %	221,7 %
Total Departamentos	4,9 %	21,5 %
Casas no DS	15,8 %	-6,2 %
Casas DS	-37,3 %	37,3 %
Total Casas	6,4 %	-3,0 %
Total Mercado	5,2 %	15,8 %

% Ventas en MUF al Mes Acumulado



Fuente: Toc Toc, diciembre 2024

A diciembre de 2024, los departamentos mostraron mayor actividad en los segmentos de precio comprendidos entre MUF 3 y MUF 12, destacando como el rango con mejor desempeño en comparación con 2023. En el caso de las casas, los segmentos que presentaron mejoras fueron aquellos con precios promedio superiores a MUF 9, indicando una mayor demanda en propiedades de mayor valor y aquellos que están entre MUF 3 y MUF 6.

VENTAS ACUMULADAS DE UNIDADES NETAS POR TRAMO DE PRECIO
DEPARTAMENTOS CASAS

Variación 2023 - 2024		
Rango (MUF)	%	Unidades
menos de 2.200	↓ -18,4 %	-526
2.200 - 3.000	→ -0,2 %	-15
3.000 - 4.000	↑ 10,4 %	505
4.000 - 6.000	↑ 37,8 %	656
6.000 - 9.000	↑ 9,0 %	89
9.000 - 12.000	↑ 14,7 %	61
12.000 - 15.000	↓ -17,9 %	-51
más de 15.000	↓ -11,5 %	-41

Variación 2023 - 2024		
Rango (MUF)	%	Unidades
menos de 2.200	↓ -19,5 %	-131
2.200 - 3.000	↓ -25,9 %	-267
3.000 - 4.000	↑ 11,4 %	69
4.000 - 6.000	↑ 13,8 %	103
6.000 - 9.000	↓ -25,6 %	-104
9.000 - 12.000	↑ 6,9 %	9
12.000 - 15.000	↑ 103,7 %	56
más de 15.000	↑ 40,9 %	52

Fuente: Toc Toc, diciembre 2024

Durante el año 2024, la tasa de desistimientos aumentó tanto en casas como en departamentos. Para las casas, la tasa alcanzó un 28.8% en diciembre, mientras que en los departamentos se situó en un 27.5%, niveles superiores a los registrados en trimestres anteriores. Este incremento refleja las condiciones desafiantes del mercado, marcadas por restricciones crediticias y cambios en las expectativas de los compradores, lo cual ha impactado el desempeño de todos los actores de la industria.



Fuente: Toc Toc, diciembre 2024

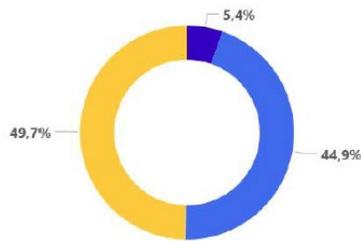
Al cierre de diciembre de 2024, la oferta consolidada de la industria alcanzó 62.837 unidades en departamentos y 7.343 unidades en casas. Del total de la oferta, el 50.1% corresponde a ventas en verde y en blanco, mientras que el porcentaje de viviendas terminadas aumentó al 49.9%.

APERTURA DE LA OFERTA

DEPARTAMENTOS

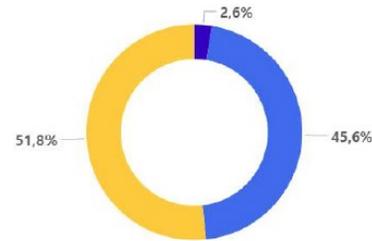
CASAS

Distribución Actual



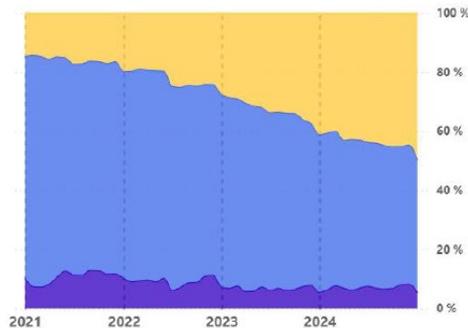
● Blanco ● Verde ● Entrega Inmediata

Distribución Actual

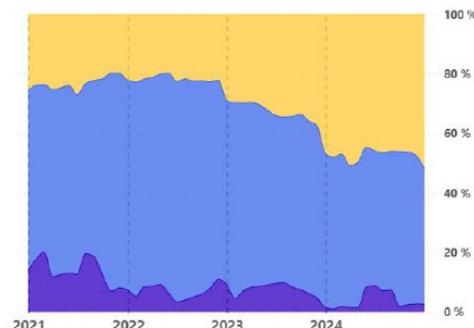


● Blanco ● Verde ● Entrega Inmediata

Distribución Histórica



Distribución Histórica



Fuente: Toc Toc diciembre 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 venta⁴), ésta se ubicó en 2.3% para departamentos, lo que se compara favorablemente respecto de la tasa de 2.1% registrada en diciembre de 2023. Para las casas la absorción fue 3.7% versus 2.7% al cierre de diciembre del año pasado.

Al analizar los meses necesarios para agotar la oferta (MAO), según cifras de Toc Toc al cierre de diciembre de 2024, se identificaron diferencias significativas entre ventas brutas y netas. Los departamentos registraron un MAO de 28.0 meses en venta bruta mientras que las casas alcanzaron los 18.4 meses. No obstante, si se utilizan las ventas netas, los MAO de los departamentos aumentan a 37.0 meses y los de casas a 24.2 meses.

⁴ Esta ecuación equivale al inverso de los MAO.

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA BRUTA)
DEPARTAMENTOS

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
San Miguel	1.350	21,3	63,3
Conchalí	1.511	29,7	50,9
Huechuraba	1.589	36,3	43,7
Independencia	2.150	49,7	43,3
Macul	2.993	77,0	38,9
Vitacura	911	24,7	36,9
Estación Central	2.005	58,3	34,4
La Florida	8.539	255,0	33,5
Santiago	13.268	405,7	32,7
Providencia	1.172	36,0	32,6
San Joaquín	1.859	58,7	31,7
Cerrillos	3.389	112,3	30,2
Nuñoa	8.741	341,7	25,6
La Cisterna	3.082	124,0	24,9
Renca	841	34,7	24,3
La Pintana	782	34,0	23,0
Las Condes	1.944	98,7	19,7
Puente Alto	779	45,3	17,2
Maipú	913	54,3	16,8
RM	62.837	2.245,7	28,0

CASAS

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
Pudahuel	125	1,3	93,8
Peñalolén	238	5,3	44,6
Talagante	109	2,7	40,9
Lo Barnechea	150	4,0	37,5
San Bernardo	652	22,7	28,8
Cerrillos	102	3,7	27,8
Colina	1.656	67,0	24,7
Padre Hurtado	1.067	48,3	22,1
El Monte	36	1,7	21,6
La Florida	97	4,7	20,8
Buín	1.004	50,7	19,8
Melipilla	203	10,7	19,0
Lampa	886	58,7	15,1
Puente Alto	725	48,7	14,9
Providencia	27	2,0	13,5
Huechuraba	34	2,7	12,8
Las Condes	116	10,3	11,2
Quilicura	167	19,7	8,5
Peñaflor	85	20,3	4,2
RM	7.598	413,0	18,4

MESES PARA AGOTAR LA OFERTA (PROMEDIO 3 MESES DE VENTA NETA)
DEPARTAMENTOS

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
San Miguel	1.350	10,3	130,6
Independencia	2.150	33,7	63,9
Conchalí	1.511	24,3	62,1
Huechuraba	1.589	26,7	59,6
La Florida	8.539	159,0	53,7
Macul	2.993	63,7	47,0
Cerrillos	3.389	76,7	44,2
Santiago	13.268	314,0	42,3
Estación Central	2.005	48,0	41,8
San Joaquín	1.859	44,7	41,6
Providencia	1.172	29,7	39,5
Vitacura	911	23,3	39,0
Nuñoa	8.741	241,0	36,3
La Cisterna	3.082	87,7	35,2
Renca	841	29,0	29,0
La Pintana	782	29,0	27,0
Puente Alto	779	33,3	23,4
Las Condes	1.944	92,3	21,1
Maipú	913	52,3	17,4
RM	62.837	1696,3	37,0

CASAS

Comuna	Stock Disponible	Venta Promedio 3 Meses	MAO 3 Meses
La Florida	97	1,3	72,8
Peñalolén	238	3,7	64,9
Lo Barnechea	150	3,7	40,9
Talagante	109	2,7	40,9
Colina	1.656	41,3	40,1
Padre Hurtado	1.067	29,7	36,0
Melipilla	203	5,7	35,8
San Bernardo	652	18,3	35,6
Cerrillos	102	3,7	27,8
Buín	1.004	45,3	22,1
El Monte	36	1,7	21,6
Puente Alto	725	37,3	19,4
Lampa	886	49,3	18,0
Huechuraba	34	2,0	17,0
Las Condes	116	7,3	15,8
Quilicura	167	15,7	10,7
Peñaflor	85	17,0	5,0
La Pintana	60	18,3	3,3
RM	7.598	313,3	24,2

VII. GESTIÓN DE RIESGO

La matriz de riesgos de la compañía segmenta las amenazas según su tipología: Continuidad de Negocio, Cumplimiento, Riesgo Financiero, Estratégico y Operativo. Bajo esta clasificación se consideran riesgos estratégicos derivados de factores internos y externos, como el ciclo económico, competencia, financiamiento hipotecario, regulación del sector inmobiliario, disponibilidad de terrenos, variaciones del tipo de cambio y precios de insumos, gestión operativa de proyectos, incluyendo riesgos asociados a fallas técnicas y mantenimientos, entre otros.

Para esta descripción, los riesgos se presentan según su origen, dividiéndose en riesgos externos e internos.

RIESGOS EXTERNOS:

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

a. RIESGO DEL CICLO ECONÓMICO

El sector inmobiliario es altamente sensible a las fluctuaciones del ciclo económico, siendo uno de los sectores más afectados durante períodos de crisis y uno de los más beneficiados en tiempos de expansión. Las principales variables económicas que impactan al sector incluyen tasas de interés, inflación, empleo y expectativas económicas. Estas variables afectan directamente la demanda, particularmente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

En el Informe de Política Monetaria (IPoM) de diciembre de 2024, el Banco Central de Chile señaló que la inflación del 2024 debiera cerrar en 4,8%, superando las expectativas previas. Anticipó que la inflación fluctuará en torno al 5% durante el primer semestre de 2025, influenciada por factores como la depreciación del peso y el aumento de los costos laborales, lo que representa un desafío para el sector inmobiliario, dado que las viviendas y terrenos se comercializan en UF. En cuanto a la actividad económica, se proyecta que el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) alcance a 2,3% en el 2024, con estimaciones de crecimiento entre 1,5% y 2,5% para 2025 y 2026.,

En diciembre de 2024, la tasa de desempleo en Chile se situó en 8,1%, experimentando una disminución de 0,4 puntos porcentuales en comparación con el mismo período del año anterior. Este descenso se atribuye a un incremento en la fuerza laboral (0,5%) que fue inferior al aumento de personas ocupadas (0,9%).

En cuanto al Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE), en diciembre de 2024 alcanzó un nivel de 41,77 puntos, ligeramente inferior al mes anterior, posicionando las expectativas empresariales globales en un nivel pesimista. Las presiones salariales se situaron por encima del nivel neutral, y la inflación esperada se ubicó en 4,3%, 0,1 puntos por debajo que el mes anterior. Finalmente, es destacable que el sector inmobiliario está expuesto a riesgos derivados de la incertidumbre global, especialmente por las crecientes tensiones geopolíticas y los desafíos económicos de potencias clave para Chile como Estados Unidos y China. Estas dinámicas podrían

generar volatilidad en los mercados financieros y afectar las expectativas económicas, lo que impactaría la demanda en el sector inmobiliario.

Impacto en Empresas Socovesa:

Incrementos en las tasas de interés hipotecarias y el costo del crédito, o caídas en las expectativas económicas, pueden reducir la demanda por viviendas y aumentar los niveles de desistimientos.

Esto representa un riesgo crítico para las promesas de compraventa, que constituyen el respaldo inicial para diversas decisiones operacionales de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Diversificación en mercados geográficos, segmentos de precios y productos
- Monitoreo continuo de las condiciones macroeconómicas mediante asesores externos
- Estrategias de ajuste rápido frente a cambios en las tendencias de consumo

b. COMPETENCIA

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Este escenario genera riesgos competitivos, especialmente en periodos de menor actividad económica, particularmente cuando empresas de menor solvencia financiera tienden a disminuir sus precios para asegurar ventas, afectando la rentabilidad del sector.

Según el Informe de Toc Toc, a diciembre de 2024, las ventas netas medidas en UF aumentaron un 5,2% durante el 2024. El 49.7% de la oferta de departamentos y el 51.8% de la de casas era para entrega inmediata reflejando las menores velocidades de venta experimentada por la industria. Lo anterior ha generado descuentos en los precios de venta de las viviendas terminadas, lo cual ha generado mayor estrés sobre los márgenes de los proyectos en venta.

Impacto en Empresas Socovesa:

Este entorno competitivo puede presionar los márgenes de rentabilidad, especialmente en proyectos que enfrentan mayores costos de construcción. Además, la tendencia a ofrecer descuentos puntuales para atraer clientes incrementa los riesgos asociados al cumplimiento de metas financieras.

Medidas de Mitigación:

Empresas Socovesa ha implementado varias estrategias para enfrentar estos riesgos:

- Participación de fondos de inversión y otros actores financieros en desarrollos específicos, lo que asegura una base de capital más estable para proyectos en periodos de menor demanda
- Desarrollo de valor agregado en sus productos y marcas, fortaleciendo aspectos diferenciadores como la calidad de construcción y el prestigio de la marca, factores clave para los clientes al momento de decidir su compra
- Políticas de descuentos puntuales y selectivos, alineadas con las necesidades comerciales de proyectos específicos, evitando una estrategia de precios masiva que comprometa la sostenibilidad comercial y financiera

- Iniciativas de innovación en productos y servicios que Socovesa está implementando para hacer más eficiente la operación y diferenciarse en un mercado altamente competitivo, especialmente en términos de sostenibilidad o características del producto.

c. RIESGOS INHERENTES AL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO Y SUBSIDIOS DEL SECTOR PÚBLICO

El financiamiento hipotecario y los subsidios públicos desempeñan un rol fundamental en la demanda de viviendas en Chile. Para las viviendas sobre UF 2.600, el poder concretar la compra depende del acceso al crédito, de las tasas de interés y del porcentaje de financiamiento ofrecido por las instituciones financieras. Por otro lado, en el segmento de viviendas sociales, el impacto está ligado directamente a las políticas públicas de subsidios habitacionales.

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 diciembre de 2024 en un 4,4%. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

La capacidad de compra de los clientes en ambos segmentos se ve comprometida por las restricciones crediticias, afectando directamente la demanda por los productos de la compañía. Además, los cambios en las políticas de subsidios incrementan la incertidumbre en la planificación de proyectos destinados a segmentos más vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Desarrollo de productos alineados con las políticas habitacionales y subsidios disponibles
- Participación en programas públicos de subsidios que facilitan el acceso a financiamiento por parte de los clientes.
- Optimización de procesos internos para maximizar la adjudicación de subsidios y facilitar la compra en segmentos sociales
- Seguimiento permanente de las tasas de interés y del acceso al crédito por parte de los clientes

d. RIESGO POLÍTICO Y DE REGULACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y CONSTRUCCIÓN

Cambios en la estabilidad política o en las normativas regulatorias pueden tener un impacto significativo en la factibilidad y rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Esto incluye modificaciones de planes reguladores, permisos de construcción, leyes tributarias, exigencias ambientales y planes reguladores.

Un tema que actualmente está siendo ampliamente debatido es el de la permisología y su impacto en las diferentes industrias, incluyendo la inmobiliaria y construcción, generando un relevante aumento de los costos para los desarrolladores.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las modificaciones regulatorias podrían incrementar los costos de desarrollo y los plazos de ejecución, lo que podría comprometer la rentabilidad proyectada de los proyectos. Además, la incertidumbre regulatoria afecta la planificación a mediano y largo plazo.

Medidas de Mitigación:

- Adquisición de terrenos con permisos preliminares aprobados para minimizar riesgos de retrasos regulatorios
- Monitoreo constante de cambios normativos y su impacto en la rentabilidad de los proyectos
- Participación en gremios y asociaciones del sector inmobiliario para contribuir a un diálogo constructivo sobre las reformas regulatorias

e. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

La disponibilidad de terrenos es un factor clave para garantizar la continuidad operativa y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. Empresas Socovesa mantiene una política activa de adquisición de terrenos, asegurando un stock suficiente para cubrir las necesidades de desarrollo de los próximos 3 a 5 años. Sin embargo, la volatilidad del mercado de tierras, especialmente en contextos de incertidumbre económica, puede afectar la disponibilidad y el precio de los terrenos, incrementando los costos y reduciendo la competitividad.

En 2023, la compañía optó por limitar la compra de tierras como respuesta a las condiciones del mercado, manteniendo esta política durante 2024. Actualmente, las adquisiciones se realizan bajo estrictos análisis de oportunidad, considerando factores como la ubicación, el potencial de desarrollo y las regulaciones aplicables. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

En un escenario de menor dinamismo económico, las transacciones de terrenos tienden a ralentizarse, ya que las expectativas de precio entre compradores y vendedores divergen. Esto puede restringir el acceso a terrenos o generar sobrecostos para proyectos futuros.

Medidas de Mitigación:

- Evaluación continua del portafolio de terrenos, priorizando adquisiciones en ubicaciones de alto potencial
- Análisis exhaustivo del mercado de tierras para identificar oportunidades competitivas en función de la coyuntura económica
- Delegación de la gestión de tierras a un equipo especializado en la evaluación y compra, asegurando un enfoque profesional y eficiente

f. RIESGOS DE SINIESTROS

Los proyectos inmobiliarios están expuestos a riesgos de siniestros que podrían afectar tanto la infraestructura como la continuidad de las operaciones. Estos riesgos incluyen incendios, accidentes laborales, daños a activos y reclamos de responsabilidad civil.

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.

Empresas Socovesa ha implementado una política integral de seguros para mitigar estos riesgos, que incluye:

- Todo Riesgo Construcción: Cubre desde la demolición inicial hasta la recepción municipal de las propiedades
- Seguro de Vida de sus trabajadores
- Seguro de Incendio: Protege las viviendas hasta el momento de su escrituración
- Responsabilidad Civil: Cubre posibles demandas derivadas de accidentes laborales u otros incidentes durante la construcción

Impacto en Empresas Socovesa:

Si bien los seguros mitigan gran parte de los riesgos, los siniestros pueden generar retrasos en los proyectos y costos indirectos, afectando la relación con los clientes y los plazos comprometidos.

Medidas de Mitigación:

- Selección de corredores de seguros con experiencia en la industria y en el diseño de pólizas ad hoc para proyectos específicos
- Evaluación periódica de los riesgos asociados a cada proyecto y actualización de las coberturas aseguradas según las necesidades identificadas
- Fomentar una cultura de prevención de riesgos en toda la organización, minimizando la probabilidad de ocurrencia de siniestros
- 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 cambio climático y las regulaciones ambientales representan desafíos significativos para la industria inmobiliaria. Factores como inundaciones, sequías o normativas más estrictas pueden impactar la viabilidad económica de los proyectos y los plazos de ejecución. 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.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los riesgos medioambientales pueden aumentar los costos de desarrollo y generar retrasos en la obtención de permisos. Además, el cambio climático presenta riesgos de largo plazo para proyectos ubicados en zonas vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de una estrategia de cumplimiento ambiental que asegure el cumplimiento de las normativas vigentes.
- Evaluación constante de los riesgos ambientales y la incorporación de criterios de sostenibilidad en el diseño de proyectos.
- Cumplimiento estricto de la normativa medioambiental, incluyendo la evaluación de impacto ambiental (DIA) y la implementación de medidas de adaptación al cambio climático.
- Monitoreo de los compromisos adquiridos en los estudios de impacto ambiental y acciones de mitigación en la construcción.

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 mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra, como forma de hacer seguimiento y monitoreo a potenciales nuevos riesgos operativos.

Asimismo, 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 estacionalidad genera riesgos significativos, ya que cualquier retraso en la recepción municipal de proyectos o en la formalización de las escrituras puede impedir el reconocimiento de ingresos y utilidades dentro del ejercicio presupuestado. Esta situación también afecta la recuperación de los flujos de caja provenientes de dichas ventas, incrementando temporalmente el nivel de endeudamiento y el costo financiero.

Impacto en Empresas Socovesa:

La dependencia de un trimestre para alcanzar los objetivos anuales puede generar fluctuaciones en los resultados financieros y afectar las métricas clave evaluadas por analistas, inversionistas y la banca. Un retraso significativo podría desencadenar revisiones negativas en la percepción del mercado sobre la estabilidad de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Optimización de la programación de obras para distribuir de manera más uniforme las escrituraciones a lo largo del año
- Seguimiento y coordinación de los tramites ligados a los permisos y recepciones municipales
- Monitoreo continuo del avance de proyectos y su impacto en las metas presupuestarias de ingresos y caja

b. RIESGO DE CICLO DE NEGOCIO

El desarrollo de proyectos inmobiliarios implica largos ciclos que pueden extenderse hasta 30 meses en el caso de edificios y 14 meses en proyectos de casas, sin considerar el tiempo previo de adquisición y planificación del terreno. Esto genera un desfase entre las decisiones de inversión y la materialización de las ventas, exponiendo a la compañía a desbalances entre la oferta y la demanda real del mercado.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las fluctuaciones del mercado durante el ciclo de desarrollo pueden afectar los precios proyectados, las rentabilidades estimadas y la velocidad de venta, especialmente en contextos de alta inflación o incremento de los costos de construcción.

Medidas de Mitigación:

- Monitoreo constante de los costos de construcción, ajustando precios en las unidades no vendidas siempre que la demanda lo permita.
- Gestión activa del portafolio de proyectos, equilibrando el avance de obras con las ventas para maximizar la rentabilidad.
- Evaluaciones periódicas de mercado para ajustar las decisiones de inversión de acuerdo con las tendencias y proyecciones actuales.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

- Incremento en los costos financieros debido a variaciones en tasas de interés.
- Limitaciones en la capacidad de acceder a financiamiento en momentos críticos del ciclo económico.
- Riesgo de descalce en los flujos de caja en caso de baja liquidez.

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 31 de diciembre de 2024			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 31.12.2024 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Cientes ventas viviendas	72.612.039	0,11%	80.961
Documentos por cobrar	27.637.000	2,60%	717.217
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	13.155.542	0,15%	20.341
Otras cuentas por cobrar	2.227.686	73,88%	1.645.739
Cientes ventas varias	1.971.032	5,44%	107.312
Anticipo a proveedores	390.250	0,00%	0
Fondo a rendir	244.446	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	231.861	0,00%	0
Total	118.469.856		2.571.570

Para un mejor entendimiento ver Nota 2.17 y Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados.

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\$	31.12.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	234.413.579	125.699.470	239.424.588	0	0	599.537.637
Factoring	702.795	0	0	0	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	181.277	364.879	1.624.115	2.282.143	0	4.452.414
Instrumentos derivados	307.209	52.859	110.917	0	0	470.985
Totales	235.604.860	126.117.208	241.159.620	2.282.143	0	605.163.831
% sobre total de pasivos financieros	38,9%	20,8%	39,9%	0,4%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	31.12.2024 Corriente M\$	31.12.2024 No Corriente M\$	31.12.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	599.537.637	0	599.537.637
Factoring	702.795	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	2.170.271	2.282.143	4.452.414
Instrumentos derivados	470.985	0	470.985
Totales	602.881.688	2.282.143	605.163.831
% sobre total de pasivos financieros	99,6%	0,4%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	31.12.2024 Tasa Fija M\$	31.12.2024 Tasa Variable M\$	31.12.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	599.537.637	0	599.537.637
Factoring	702.795	0	702.795
Pasivos por Arrendamiento	4.452.414	0	4.452.414
Instrumentos derivados	470.985	0	470.985
Totales	605.163.831	0	605.163.831
% 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 diciembre de 2023.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	12M 24	12M 23
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente) / Pasivos corriente	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 afectada 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 31 de diciembre de 2024 está compuesta en un 46,5% en pesos y un 53,5% en UF.

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 31 de diciembre 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 31.12.2024
Pesos chilenos	6.210.743	+79/-79	+/- 49.180	2,70%
US \$	772.210	+79/-79	+/- 6.115	0,34%
UF	10.207.351	+79/-79	+/- 80.828	4,44%
			136.123	7,48%

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 31 de diciembre 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.

Medidas de Mitigación (entre otras):

- Contratación de derivados de cobertura para mitigar riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.
- Planificación detallada de flujo de caja, incluyendo proyecciones de corto, mediano y largo plazo.
- Mantenimiento de líneas de crédito aprobadas y disponibles como respaldo ante imprevistos.

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. Un manejo inadecuado de reclamos puede dañar la reputación de la marca y exponer a la compañía a noticias adversas en medios de comunicación y redes sociales. 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los defectos de construcción o una gestión deficiente de reclamos pueden generar conflictos con los clientes, afectando su percepción sobre la calidad del producto y el servicio ofrecido.

Medidas de Mitigación:

- Fortalecimiento de las áreas de Calidad y Postventa, garantizando la rápida resolución de inconvenientes

- Implementación de controles de calidad rigurosos durante la construcción y pre-entrega de viviendas
- Monitoreo continuo de la satisfacción de los clientes y ajustes en los procesos según sus comentarios

f. RIESGO LABORAL

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: 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 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

El incumplimiento de normativas laborales puede resultar en multas, interrupciones de proyectos y daño reputacional, afectando la relación con colaboradores y comunidades.

Medidas de Mitigación:

- Código de Ética y Conducta Organizacional que implementa canales de denuncias anónimas para reportar infracciones de forma confidencial
- Creación de un Comité Laboral para supervisar el cumplimiento de normativas vigentes, como la Ley 20.393, la Ley 21.595 y la Ley 21.643
- Elaboración de 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
- Programas de capacitación transversal para educar a los colaboradores sobre los riesgos laborales y normativas aplicables
- Implementación de “Equipos de RRHH en obras”, formados por trabajadores y representantes de RRHH, que identifican las necesidades de los empleados y se buscan soluciones que promuevan un ambiente laboral saludable

g. RIESGO DE INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Con el creciente uso de tecnologías en la gestión de datos y operaciones, Empresas Socovesa se expone a riesgos relacionados con la seguridad de la información. Esto incluye ciberataques, fallas en la infraestructura tecnológica y vulnerabilidades en las conexiones remotas, especialmente en un modelo híbrido de trabajo.

Impacto en Empresas Socovesa:

Un incidente de ciberseguridad puede comprometer la información sensible de clientes, empleados y proveedores, además de interrumpir las operaciones críticas.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de protocolos de seguridad avanzados para proteger la información sensible de clientes, empleados y proveedores.
- Establecimiento de un Comité de Seguridad Informática y de Gobierno de Datos, encabezado por un especialista en ciberseguridad.
- Capacitación continua a los empleados sobre las buenas prácticas en seguridad informática.

h. RIESGO REPUTACIONAL

El riesgo reputacional se refiere a la posibilidad de que una acción o inacción por parte de Empresas Socovesa pueda dañar la percepción pública de la compañía, afectando su relación con los clientes, inversores y otros grupos de interés. Esto incluye el impacto en la lealtad de los clientes, la percepción de la calidad de los productos y servicios, y la integridad de las operaciones.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de un plan de gestión de crisis para la resolución de posibles afectaciones operacionales.
- Estrategias de comunicación claras y transparentes hacia los grupos de interés, con énfasis en la gestión de la relación con las comunidades vecinas y los clientes.
- Proactivamente asegurar que todos los proyectos cumplan con las expectativas ambientales, sociales y de calidad, mitigando así el riesgo reputacional.

VIII. ANEXOS: CÁLCULO INDICADORES FINANCIEROS

		12M 24	12M 23	12M 22	
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	M\$ 474.488.096	M\$ 627.127.296	M\$ 550.105.636	
	Pasivos Corrientes	M\$ 716.290.400	M\$ 846.052.851	M\$ 739.561.958	
	Liquidez Corriente	0,7x	0,7x	0,7x	
Razón Ácida	Activos Corrientes	M\$ 474.488.096	M\$ 627.127.296	M\$ 550.105.636	
	Inventarios corrientes	M\$ 339.733.910	M\$ 472.242.859	M\$ 391.376.323	
	Terrenos Corrientes	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0	
	Activos Corrientes Netos de Inventario Corr.	M\$ 134.754.186	M\$ 154.884.437	M\$ 158.729.313	
	Pasivos Corrientes	M\$ 716.290.400	M\$ 846.052.851	M\$ 739.561.958	
	Razón Ácida	0,2x	0,2x	0,2x	
Leverage Total	Total Pasivos	M\$ 745.821.946	M\$ 870.385.301	M\$ 766.630.998	
	Total Patrimonio	M\$ 344.260.819	M\$ 364.795.777	M\$ 390.935.835	
	Leverage Total	2,2x	2,4x	2,0x	
Leverage Financiero Neto	Otros pasivos financieros corrientes	M\$ 602.881.688	M\$ 715.049.318	M\$ 602.368.273	
	Otros pasivos financieros no corrientes	M\$ 2.282.143	M\$ 3.517.175	M\$ 1.789.610	
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 5.868.796	M\$ 6.321.508	M\$ 27.172.745	
	Deuda Financiera Neta	M\$ 599.295.035	M\$ 712.244.985	M\$ 576.985.138	
	Total Patrimonio	M\$ 344.260.819	M\$ 364.795.777	M\$ 390.935.835	
	Leverage Financiero Neto	1,7x	2,0x	1,5x	
	Otros pasivos financieros corrientes	M\$ 602.881.688	M\$ 715.049.318	M\$ 602.368.273	
	Otros pasivos financieros no corrientes	M\$ 2.282.143	M\$ 3.517.175	M\$ 1.789.610	
	Total Deuda Financiera Bruta	M\$ 605.163.831	M\$ 718.566.493	M\$ 604.157.883	
	Caja	M\$ 5.868.796	M\$ 6.321.508	M\$ 27.172.745	
Deuda Financiera/EBITDA	Deuda Financiera Neta	M\$ 599.295.035	M\$ 712.244.985	M\$ 576.985.138	
	Ebitda UDM	M\$ 62.067.414	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640	
	Deuda Neta/ EBITDA	9,7x	25,1x	23,9x	
	Cobertura Gto. Financiero	Ebitda	M\$ 62.067.414	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640
		Costos Financieros Totales	M\$ 69.886.397	M\$ 87.190.320	M\$ 56.339.220
		Cobertura Gto. Financiero	0,9x	0,3x	0,4x
	% Deuda Corto Plazo	Pasivos Corrientes	M\$ 716.290.400	M\$ 846.052.851	M\$ 739.561.958
Total Pasivos		M\$ 745.821.946	M\$ 870.385.301	M\$ 766.630.998	
% Deuda Corto Plazo		96,0%	97,2%	96,5%	
% Deuda Largo Plazo	Pasivos No Corrientes	M\$ 29.531.546	M\$ 24.332.450	M\$ 27.069.040	
	Total Pasivos	M\$ 745.821.946	M\$ 870.385.301	M\$ 766.630.998	
	% Deuda Largo Plazo	4,0%	2,8%	3,5%	
Rotación de Inventario	Costos de Ventas	M\$ 292.185.491	M\$ 205.925.537	M\$ 174.556.862	
	Costo de Venta UDM	M\$ 292.185.491	M\$ 205.925.537	M\$ 174.556.862	
	Inventario Corriente	M\$ 339.733.910	M\$ 472.242.859	M\$ 391.376.323	
	Terrenos Corriente	M\$ 0	M\$ 0	M\$ 0	
	Rotación de Inventario	0,9x	0,4x	0,4x	
	Permanencia Inventarios	Días Periodo	365	365	365
Rotación de Inventario		0,86	0,44	0,45	
Permanencia Inventarios		424 días	837 días	818 días	

		12M 24	12M 23	12M 22
ROE	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 19.809.420	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145
	Ganancia atribuible a la Controladora UDM	-M\$ 19.809.420	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145
	Patrimonio atribuible Propietarios Controladora	M\$ 339.363.113	M\$ 359.136.481	M\$ 384.397.912
	Patrimonio atribuible Controladora Promedio	M\$ 349.249.797	M\$ 371.767.197	M\$ 384.656.400
	ROE	-5,7%	-6,8%	1,7%
ROA	Ebitda	M\$ 62.067.414	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640
	Ebitda UDM	M\$ 62.067.414	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640
	Total Activos	M\$ 1.090.082.765	M\$ 1.235.181.078	M\$ 1.157.566.833
	Total Activos Promedio	M\$ 1.162.631.922	M\$ 1.196.373.956	M\$ 1.084.581.787
	ROA	5,3%	2,4%	2,2%
Margen Ebitda	Ebitda	M\$ 62.067.414	M\$ 28.381.771	M\$ 24.115.640
	Ingresos por Ventas	M\$ 374.628.906	M\$ 267.191.329	M\$ 233.320.878
	Margen Ebitda	16,6%	10,6%	10,3%
Margen Neto	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 19.809.420	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145
	Ingresos por Ventas	M\$ 374.628.906	M\$ 267.191.329	M\$ 233.320.878
	Margen Neto	-5,3%	-9,5%	2,7%
Utilidad por Acción	Ganancia atribuible a Controladora	-M\$ 19.809.420	-M\$ 25.299.734	M\$ 6.389.145
	Número de Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691
	Utilidad por Acción	-\$ 16,2	-\$ 20,7	\$ 5,2
Enterprise Value	Precio Acción	82,1	99	90
	Interés Minoritario	M\$ 4.897.706	M\$ 5.659.296	M\$ 6.537.923
	Otros Pasivos Financieros, Corrientes	M\$ 602.881.688	M\$ 715.049.318	M\$ 602.368.273
	Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	M\$ 2.282.143	M\$ 3.517.175	M\$ 1.789.610
	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	M\$ 5.868.796	M\$ 6.321.508	M\$ 27.172.745
	EV	M\$ 704.726.819	M\$ 839.624.685	M\$ 693.444.725