



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de diciembre de 2021

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Moller & Pérez Cotapos S.A. reporta sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

a) Resumen Ejecutivo

La utilidad neta de la compañía, a diciembre de 2021, asciende a MM\$8.723, un 139% superior a igual periodo del año 2020, el cual es fruto de una escrituración histórica de MUF5.156, retomando niveles de actividad pre-pandemia. Los proyectos que iniciaron escrituración el presente ejercicio son:

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Febrero 2021	Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	577
Marzo 2021	Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	771
Mayo 2021	Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	507
Mayo 2021	Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	275
Mayo 2021	Los Almendros de Buin II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	242
Julio 2021	Walker Martínez	La Florida	Filial	174	602
Agosto 2021	Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.720
Septiembre 2021	Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	666
Septiembre 2021	Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	193
Octubre 2021	Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	551
Octubre 2021	La Aurora	Vitacura	Filial	31	472
Noviembre 2021	Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	681
Diciembre 2021	Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	683
TOTAL				830	7.939

El mayor plazo involucrado, por parte de los organismos municipales y estatales, para la obtención de recepción final de nuestros proyectos terminados, afectó la materialización de la escrituración prevista, concentrando el inicio de escrituración de 6 proyectos para el último trimestre 2021.

Se destaca la reducción de la deuda financiera en MM\$37.989, un 19% inferior a igual periodo del año 2020, asociada a la escrituración antes expuesta, mejorando así nuestros indicadores financieros.

En el ejercicio terminado a diciembre se promesaron MM\$118.741 (MUF 3.831), 22% superior a igual periodo del año anterior, retornando a niveles de actividad pre-pandemia. Sin embargo, se ha visto en los 2 últimos meses una disminución en la velocidad de venta producto de la elevada inflación, el alza de tasas y la reducción en los plazos de los créditos hipotecarios, impactando levemente las resciliaciones, siempre dentro de un cuadro normal.

Con lo anterior acumulamos un total de promesas de UF 2.753.239 (promesas firmadas, pendientes de escriturar, de proyectos actualmente en venta), de las cuales UF 2.572.048 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 93,4% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

De igual forma en el período enero-diciembre 2021, se continuó con la escrituración de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
1 Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	569
2 Los Castaños II	Vitacura	Moller	68	954
3 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	985
4 Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	497
5 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	706
6 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	646
7 Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	183
8 Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	172
9 Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	118
10 Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	153
11 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	243
12 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	159
13 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	109
TOTAL			1.077	5.495

Durante el presente año se inició la construcción de 12 proyectos inmobiliarios, además se obtuvo 7 permisos de edificación, acumulando 10 proyectos aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 3 proyectos en trámite para aprobación de permiso de edificación. En consecuencia, se consolidarán 13 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción en los próximos meses, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado lo permitan.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, una vez activados aumentarán el backlog de construcción de obras inmobiliarias en MUF 9.855 con un stock disponible a la venta de MUF 19.428.

Cabe destacar el backlog de construcción de obras inmobiliarias que asciende a MM\$79.833, retomando niveles pre-pandemia, producto del inicio de construcción de los siguientes proyectos inmobiliarios:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Inicio construcción	Tipo
Partenón Nogal	Vitacura	Filial	ene-21	Depto.
Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	ene-21	Depto.
Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	ene-21	Casa
Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	mar-21	Depto.
Los Maitenes V	Quillota	Moller	may-21	Casa
Vista Francia	Independencia	Filial	jun-21	Depto.
El Parrón	La Cisterna	Filial	jul-21	Depto.
Alicante	Las Condes	Filial	ago-21	Depto.
Suiza	Providencia	Filial	ago-21	Depto.
Argentina	La Florida	Filial	sept-21	Depto.
Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	oct-21	Casa
Río Guadiana	Las Condes	Filial	nov-21	Depto.

En nuestra línea de negocio de Construcción Terceros se destaca que, con fecha 20 de diciembre de 2021, la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la

construcción del proyecto Hospital de Queilen (MM\$24.811 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción a inicios de 2022. Se destaca también el término, exitoso y en plazo, de la construcción del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena de 37.151 m² (MM\$58.563 IVA Incl.).

Continuamos el avance de las obras Hospital de San Antonio y Hospital de Higueras de Talcahuano, totalizando un backlog de MM\$97.382 que se compone de los siguientes proyectos:

Proyecto	m ²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	94,3%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	44,3%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	0,0%
TOTAL	131.180	184.423	

Adicionalmente, continuamos activos en las licitaciones del Programa de Concesión Hospitalario del MINSAL y MOP. A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación general, por un monto superior a MMUF 23,8, en donde la adjudicación del Programa se ha ralentizado debido a que el foco principal de la autoridad ha estado en la mitigación de los efectos de la pandemia.

Continuamos activamente manteniendo todas las medidas para resguardar la salud y seguridad de nuestros trabajadores, proveedores, subcontratistas y comunidad en general, adhiriendo el Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción.

Segmento Inmobiliario (Actividad de desarrollo inmobiliario y viviendas económicas y su respectiva construcción):

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de 2 fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados. La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%, dividiéndose en dos esquemas de reflejo en los estados financieros:

1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación con BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos".

2) Sociedades filiales que consolidan su operación (Asociación con BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

Es necesario señalar que, para todas estas sociedades, Moller realiza la gestión inmobiliaria completa, es decir, la comercialización, administración, gestión de los proyectos y construcción; utilizando ambas marcas Moller y Pérez Cotapos para el segmento medio alto y Convex para el segmento de viviendas económicas.

Durante este periodo se cerraron MM\$118.741 (MUF 3.831), en promesas de compraventa brutas, superior en 22% respecto al mismo periodo de 2020, a pesar de los períodos de

confinamiento, que hemos vivido en el presente año en la mayoría de nuestros proyectos Moller y Convet. En este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 31 de diciembre de 2021, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
1 Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	Iniciado
2 Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	Iniciado
3 Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	Iniciado
4 Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	Iniciado
5 La Aurora	Vitacura	Filial	31	Iniciado
6 Los Castaños II	Vitacura	Moller	68	Iniciado
7 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	Iniciado
8 Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	Iniciado
9 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	Iniciado
10 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	Iniciado
11 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	Iniciado
12 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	Iniciado
13 Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	Iniciado
14 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	Iniciado
15 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Iniciado
16 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	Iniciado
17 Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	Iniciado
18 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	Iniciado
19 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	Iniciado
20 Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	Iniciado
21 Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	Iniciado
22 Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	Iniciado
23 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
24 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	Iniciado
25 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	Iniciado
26 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	Iniciado
1 Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	I Trimestre 2022
2 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	II Trimestre 2022
3 Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	II Trimestre 2022
4 Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	II Trimestre 2022
5 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	III Trimestre 2022
6 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	IV Trimestre 2022
7 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	I Trimestre 2023
TOTAL			2.392	

Nota: Las proyecciones de inicio de escrituración, incorpora los efectos de atrasos en la obtención de recepción final de proyectos terminados, al 31 de diciembre de 2021.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$167.648, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$90.075.

Es atinente destacar que la política de inversión en terrenos es para desarrollar en el corto plazo, es decir, no estamos en el negocio de la plusvalía en el largo plazo. Cabe mencionar que en estos dos últimos años no hemos invertido en la compra de nuevos terrenos y sólo estamos desarrollando nuestro banco actual. Recientemente hemos iniciado el análisis de inversión en nuevos terrenos, en aquellos proyectos que necesitan su renovación por pronto término de stock.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 17 de ellos están en construcción, otros 10 ya cuentan con permiso de edificación, y los 3 restantes se encuentran en trámite para aprobación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur (Las Condes) y Los Leones (Providencia), los cuales se pondrán en producción una vez obtenidos los permisos correspondientes. El detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación	Estado
1 Mirador Los Trapenses Etapa I	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
2 Partenón Nogal	Vitacura	Aprobado	En construcción
3 Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
4 Alicante	Las Condes	Aprobado	En construcción
5 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	En construcción
6 Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	En construcción
7 Suiza	Providencia	Aprobado	En construcción
8 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
9 Argentina	La Florida	Aprobado	En construcción
10 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	En construcción
11 Francia	Independencia	Aprobado	En construcción
12 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
13 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
14 Las Vizcachas IV	Los Andes	Aprobado	En construcción
15 Los Almendros de Buin II Etapa II	Buín	Aprobado	En construcción
16 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
17 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II a IV	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
2 Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
3 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
4 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
5 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
6 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
7 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
8 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Aprobado	-
9 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
10 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
1 Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
2 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
3 Los Leones	Providencia	En trámite de aprobación	-

Todos los proyectos descritos anteriormente, cuando las condiciones de mercado lo ameriten en función de una actividad comercial adecuada, una vez iniciados aumentarían el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 9.855 (venta inmobiliaria potencial de MUF 19.428), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$79.833 (MUF 2.576).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$151.499 superior en un 81% comparado a igual período año anterior, asociado al aumento en el volumen de escrituración. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de diciembre de 2021, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2021 (a)	Promesas al 31-12-2021 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2021 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	11	11	100%	13
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	2	2	100%	0
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	23	27	85%	6
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	19	25	76%	8
Los Castaños II (Vitacura)	1	1	100%	0
Agustín del Castillo (Vitacura)	12	12	100%	16
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	8	8	100%	17
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	62	69	90%	51
La Aurora (Vitacura)	17	19	89%	12
Medinacelli II (Las Condes)	22	22	100%	17
Carlos Alvarado (Las Condes)	6	15	40%	29
Lyon Luterano (Providencia)	46	52	88%	16
Simón Bolívar (Ñuñoa)	4	5	80%	0
Obispo Salas (Concepción)	94	95	99%	32
Rojas Magallanes (La Florida)	20	20	100%	22
Walker Martínez (La Florida)	137	141	97%	33
Portezuelo XI (Colina)	2	2	100%	0
Portezuelo XII (Colina)	85	87	98%	0
Los Maitenes I (Quillota)	24	24	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	75	77	97%	6
Las Vizcachas III (Los Andes)	4	4	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	5	5	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	60	61	98%	5
Las Pataguas II (Chillán)	28	28	100%	3
Parque Lantaño V (Chillán)	2	2	100%	1
	769	814	94%	287

Con respecto al Margen Bruto del Segmento Inmobiliario, es importante señalar que se compone de tres conceptos:

- 1. Margen del negocio inmobiliario puro.*
- 2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las inmobiliarias en control conjunto, con márgenes propios de la construcción y muy inferiores al margen inmobiliario puro.*
- 3. Margen de la venta de terrenos realizados, también inferiores al margen inmobiliario puro.*

El Margen Bruto Inmobiliario gestionado por Moller asciende a MM\$29.626, superior en 133% respecto del mismo periodo del año 2020. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$22.442, superior en un 113%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el mayor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, a diciembre del presente año son: Parque Nogales (Lo Barnechea) en la proporción correspondiente al 50% de participación de Moller y los proyectos Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$7.396.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 20% respecto de los ingresos gestionados, superior al 15% registrado a diciembre de 2020, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2021	A diciembre 2020
Desarrollo Propio (consolida)	16%	13%
Control Conjunto	25%	22%
Total	20%	15%

El aumento de costos por quiebres de stocks vividos durante el año 2021, no afectaron significativamente los márgenes inmobiliarios, debido al alto grado de avance de los proyectos y las acciones de mitigación realizadas, sin embargo, los nuevos proyectos iniciados durante el año 2021 contemplan dicho aumento de costos.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a diciembre de 2020, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones.

En consecuencia, la Ganancia Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$12.060.

Segmento Construcción a Terceros (Actividad de construcción por mandato de terceros)

Con fecha 20 de diciembre de 2021 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Hospital de Queilen (MM\$24.811 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción a inicios de 2022. Se destaca también el término, exitoso y en plazo, de la construcción del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena de 37.151 m² (MM\$58.563 IVA Incl.).

Continuamos con el avance de 2 obras Hospitalarias, Hospital de San Antonio y Hospital Las Higueras de Talcahuano.

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2021 en MM\$97.382 (MUF 3.142), un 4% superior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m ²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	94,3%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	44,3%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	0,0%
TOTAL	131.180	184.423	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 23,8, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación. Cabe destacar la lentitud

en el proceso de adjudicación del programa por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque los esfuerzos están puestos en mitigar los efectos de la pandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$5.728, es decir, un 73% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas en el año 2020, y compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital Las Higueras de Talcahuano y el término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a diciembre de 2020, debido principalmente al término de los hospitales antes mencionados.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.235, inferior en MM\$4.337 con respecto al mismo periodo del año 2020.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.12.2021	31.12.2020	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	182.996.590	229.661.463	(46.664.873)	-20%
Activos no corrientes	190.990.923	178.798.786	12.192.137	7%
TOTAL ACTIVOS	373.987.513	408.460.249	(34.472.736)	-8,4%

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$34.473 respecto al 31 de diciembre de 2020. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$21.798 en los inventarios, producto del alto nivel de escrituración de los proyectos planificados para este ejercicio.
- Una disminución de MM\$9.511 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes inmobiliarios asociados a la escrituración y al cobro de los avances de hospitales facturados a finales del año 2020.
- Una disminución de MM\$5.044 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, producto del cobro de pagarés a inmobiliarias en control conjunto, asociado al término de la escrituración de proyectos inmobiliarios.

ii. Stock de Inmuebles

El Stock (*) de inmuebles del Segmento Inmobiliario es el siguiente:

	dic-2021				dic-2020			
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	2.242.779	26	45.806.526	514	5.928.782	78	25.369.482	314
Departamentos	122.331.909	312	112.405.484	208	29.327.631	200	276.491.829	692
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	30.992	4	-	-	11.628	-	-	-
Total	124.605.680	342	158.212.009	722	35.268.041	278	301.861.311	1.006

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$50.611 en stock disponible y MM\$50.463 en stock potencial próximos 12 meses.

(1) **Stock disponible:** Se define como aquellos inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados al cierre del periodo, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

(2) **Stock potencial:** Se define como aquellos inmuebles cuya construcción será terminada y estarán disponibles para ser escriturados en los próximos doce meses, expresados en su valor comercial incluyendo los inmuebles promesados y excluyendo el stock disponible.

El stock disponible al 31 de diciembre de 2021 cuenta con 5 proyectos de casas y 13 proyectos de departamentos alcanzando MM\$124.606 (MUF 4.021). Los proyectos de casas son Portezuelo IV (Colina), Barrio Los Maitenes II (Quillota), Los Almendros II y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin) y Barrio Las Pataguas II (Chillán). Los proyectos de departamentos son Nogales del Golf y Parque Nogales (Lo Barnechea), Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Agustín del Castillo (Vitacura), Medinacelli II, La Aurora y Carlos Alvarado (Las Condes), Lyon Luterano (Providencia), Simón Bolívar (Ñuñoa), Rojas Magallanes y Walker Martínez (La Florida) y Obispo Salas (Concepción). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

Debido a la materialización de escrituración en el actual período, el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MM\$158.212 (MUF 5.105). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 40% ya se encuentra promesado equivalente a MUF 2.035. Por otra parte, el 93,4% de las promesas al cierre de diciembre estarán disponibles para ser escrituradas en los próximos 12 meses equivalentes a MUF 2.572.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 4.360, de los cuales están promesados el 4,2%.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de diciembre de 2021, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2021 (a)	Promesas al 31-12-2021 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2021 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	11	11	100%	13
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	2	2	100%	0
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	23	27	85%	6
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	19	25	76%	8
Los Castaños II (Vitacura)	1	1	100%	0
Agustín del Castillo (Vitacura)	12	12	100%	16
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	8	8	100%	17
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	62	69	90%	51
La Aurora (Vitacura)	17	19	89%	12
Medinacelli II (Las Condes)	22	22	100%	17
Carlos Alvarado (Las Condes)	6	15	40%	29
Lyon Luterano (Providencia)	46	52	88%	16
Simón Bolívar (Ñuñoa)	4	5	80%	0
Obispo Salas (Concepción)	94	95	99%	32
Rojas Magallanes (La Florida)	20	20	100%	22
Walker Martínez (La Florida)	137	141	97%	33
Portezuelo XI (Colina)	2	2	100%	0
Portezuelo XII (Colina)	85	87	98%	0
Los Maitenes I (Quillota)	24	24	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	75	77	97%	6
Las Vizcachas III (Los Andes)	4	4	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	5	5	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	60	61	98%	5
Las Pataguas II (Chillán)	28	28	100%	3
Parque Lantaño V (Chillán)	2	2	100%	1
	769	814	94%	287

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 7 permisos de edificación correspondiente a los proyectos Coronel Pereira (Las Condes), Matilde Salamanca y Aguilucho (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna), Las Vizcachas IV (Los Andes) y Barrio Trebulco (Talagante), acumulando 10 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 3 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur (Las Condes) y Los Leones (Providencia).

Lo antes mencionado, consolidará 13 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan, el detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación	Estado
1 Mirador Los Trapenses Etapa I	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
2 Partenón Nogal	Vitacura	Aprobado	En construcción
3 Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
4 Alicante	Las Condes	Aprobado	En construcción
5 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	En construcción
6 Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	En construcción
7 Suiza	Providencia	Aprobado	En construcción
8 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
9 Argentina	La Florida	Aprobado	En construcción
10 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	En construcción
11 Francia	Independencia	Aprobado	En construcción
12 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
13 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
14 Las Vizcachas IV	Los Andes	Aprobado	En construcción
15 Los Almendros de Buin II Etapa II	Buin	Aprobado	En construcción
16 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
17 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II a IV	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
2 Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
3 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
4 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
5 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
6 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
7 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
8 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Aprobado	-
9 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
10 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
1 Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
2 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
3 Los Leones	Providencia	En trámite de aprobación	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	dic-2021	dic-2020
	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Casas	15.475	25.454
Departamentos	66.146	78.124
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	81.621	103.578

(3) Permisos de edificación: Se definen como obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras correspondientes, pero aún no se ha iniciado las obras, indicando la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar. La suma de la superficie total corresponde a la autorizada para edificar bajo y sobre terreno. Incluye los proyectos en control conjunto en un 100%.

iv. Terrenos

El monto activado de terrenos consolidados asciende a MM\$131.942, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de diciembre de 2021 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	99.571.183	99.571.183
Viviendas económicas	-	32.370.864	32.370.864
Total	-	131.942.047	131.942.047

Adicionalmente, existe un banco de terrenos en los proyectos de negocio conjunto.

Al 31 de diciembre de 2021 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	35.706.232	35.706.232
Viviendas económicas	-	-	-
Total	-	35.706.232	35.706.232

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de diciembre de 2021, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$167.648 vs MM\$194.132 del cierre de diciembre de 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2021 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	6.068.331	93.502.852	35.706.232	135.277.415
Viviendas económicas	3.363.653	29.007.211	-	32.370.864
Total gestionado	9.431.984	122.510.063	35.706.232	167.648.279
En proporción Moller	9.431.984	62.480.132	18.163.172	90.075.288

Al 31 de diciembre de 2020 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	11.255.798	114.930.742	32.218.146	158.404.686
Viviendas económicas	3.690.723	29.936.925	2.099.547	35.727.195
Total gestionado	14.946.521	144.867.667	34.317.693	194.131.881
En proporción Moller	14.946.521	73.882.510	17.439.623	106.268.654

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 asciende a MM\$79.833, retomando niveles pre-pandemia, producto del inicio de construcción de los siguientes proyectos inmobiliarios:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Inicio construcción	Tipo
Partenón Nogal	Vitacura	Filial	ene-21	Depto.
Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	ene-21	Depto.
Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	ene-21	Casa
Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	mar-21	Depto.
Los Maitenes V	Quillota	Moller	may-21	Casa
Vista Francia	Independencia	Filial	jun-21	Depto.
El Parrón	La Cisterna	Filial	jul-21	Depto.
Alicante	Las Condes	Filial	ago-21	Depto.
Suiza	Providencia	Filial	ago-21	Depto.
Argentina	La Florida	Filial	sept-21	Depto.
Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	oct-21	Casa
Río Guadiana	Las Condes	Filial	nov-21	Depto.

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A dic-2021	A dic-2020
	M\$	M\$
Casas	13.237.305	9.060.384
Departamentos	66.595.695	17.845.346
Otros	-	-
Total	79.833.000	26.905.729

Saldo incluye el total de los proyectos con acuerdos de actuación conjunta.

De acuerdo con los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, y una vez iniciados estos proyectos, en la medida que las condiciones de mercado lo ameriten, aumentarán el backlog de construcción de obras inmobiliarias en MUF 9.855 (venta inmobiliaria potencial de MUF 19.428), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$79.833 (MUF 2.576).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.12.2021	31.12.2020	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	201.356.794	247.737.341	(46.380.547)	-19%
Total Pasivos no corrientes	87.263.464	81.471.156	5.792.308	7%
TOTAL PASIVOS	288.620.258	329.208.497	(40.588.239)	-12,3%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	84.859.898	79.796.741	5.063.157	6%
Participaciones no controladoras	507.357	(544.989)	1.052.346	193%
TOTAL PATRIMONIO	85.367.255	79.251.752	6.115.503	7,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	373.987.513	408.460.249	(34.472.736)	-8,4%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$40.588. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por M\$37.989, producto de pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes por MM\$4.316, debido a la disminución de los anticipos de clientes asociado a la alta escrituración del ejercicio.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021 aumentó de MM\$79.252 a MM\$85.367, respectivamente, explicado por la utilidad del periodo enero a diciembre de 2021.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020	Variac. dic. 2021 dic. 2020	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	137.166.322	140.581.201	(3.414.879)	-2,4%
Costo de ventas	(121.629.552)	(123.755.606)	2.126.054	1,7%
Ganancia bruta	15.536.770	16.825.595	(1.288.825)	-7,7%
<i>Margen (%)</i>	11,3%	12,0%		
Gasto de administración	(12.311.149)	(12.666.829)	355.680	2,8%
Resultado operacional	3.225.621	4.158.766	(933.145)	-22,4%
Otras ganancias (pérdidas)	133.311	35.693	97.618	273,5%
Ingresos financieros	1.952.998	1.547.843	405.155	26,2%
Costos financieros	(3.636.296)	(2.418.292)	(1.218.004)	-50,4%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	4.371.121	(220.828)	4.591.949	2079,4%
Resultados por unidades de reajuste	3.059.182	1.022.701	2.036.481	199,1%
Resultado no operacional	5.819.329	(125.949)	5.945.278	4720,4%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	9.044.950	4.032.817	5.012.133	124,3%
Gasto por impuestos a las ganancias	(321.659)	(379.455)	57.796	15,2%
Ganancia (pérdida)	8.723.291	3.653.362	5.069.929	138,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	7.233.081	3.030.070	4.203.011	138,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.490.210	623.292	866.918	139,1%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	35	15	20	138,7%
EBITDA	8.198.588	4.326.498	3.872.090	89,5%
<i>Margen EBITDA</i>	6,0%	3,1%		

(*) Incorpora consorcios hospitalarios y sociedades inmobiliarias en control conjunto.

- i. Los ingresos consolidados a diciembre de 2021 disminuyeron 2,4% respecto a diciembre de 2020, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$32.911, 42,8% inferior, por el término de construcción de los Hospitales de Angol, Padre Las Casas y Centro de Diagnóstico Terapéutico de La Serena y producto del menor ingreso de las obras hospitalarias que están próximas a terminar y que en el año 2020 estaban en plena etapa de construcción.
 - ♦ Compensado por, el aumento de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$29.496, 46,3% mayor, explicado por la mayor escrituración de proyectos inmobiliarios.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$1.289 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$15.537, explicado por:
 - ◆ El ajuste de consolidación de las utilidades no realizados que a diciembre de 2021 fueron de M\$-1.620 versus M\$731 a igual fecha del año anterior, producto de estar en plena etapa de construcción en los proyectos inmobiliarios. Dicha utilidad será reflejada cuando se materialice la escrituración de estos proyectos.
 - ◆ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$5.728, es decir, un 73% inferior, por el término de los Hospitales de Angol, Padre Las Casas, y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
 - ◆ Compensado por el aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$6.789, equivalente a 82%, por la materialización de la escrituración de los proyectos inmobiliarios.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 11,3% respecto de los ingresos consolidados, inferior respecto al mismo periodo del año anterior que fue de 12,0%.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en 2,8% respecto a diciembre de 2020, producto principalmente de la disminución del rubro remuneraciones, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a diciembre de 2021 ascendió a MM\$3.226, inferior en MM\$933 al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [Parque Nogales (Lo Barnechea), Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)] con un margen de MM\$7.396 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$1.218 respecto de diciembre de 2020, debido al mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración, dada la ralentización en todos los organismos públicos y privados que participan en este proceso (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.). Es necesario señalar que un proyecto inmobiliario al iniciar escrituración, los gastos financieros dejan de ser parte del costo de venta y pasan a ser reflejados en esta línea de costos financieros.
- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$4.371, cifra superior en MM\$4.592 con respecto al periodo anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por la escrituración de los

proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$7.396 versus MM\$2.287 el año anterior y compensado por los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.

- viii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a diciembre de 2021 asciende a MM\$8.723, un 139% superior a igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$35 al 31 de diciembre de 2021.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de 2 fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados. La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%, dividiéndose en dos esquemas de reflejo en los estados financieros:

1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.

2) Sociedades filiales que consolidan su operación (Asociación BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

Cabe destacar que, para todas estas sociedades, Moller realiza la gestión inmobiliaria completa, es decir, la comercialización, administración, gestión de los proyectos y construcción; utilizando ambas marcas Moller y Pérez Cotapos para el segmento medio alto y Convet para el segmento de viviendas económicas.

i. Ventas (escrituras) Inmobiliarias propias (no incorpora proyectos en control conjunto)

A diciembre de 2021, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A dic-2021		A dic-2020	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	9.167.875	140	27.875.338	304
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	1.743.600	37	4.369.663	97
[2001-4000] UF	6.218.776	101	10.763.195	188
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	1.205.499	2	12.742.479	19
Departamentos	67.103.068	369	19.716.717	183
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	16.303.750	204	7.282.014	89
[4001-6000] UF	5.809.581	47	8.460.374	74
[6001-9000] UF	5.234.401	24	2.913.967	16
9001+ UF	39.755.336	94	1.060.361	4
Otros (2)	72.714	12	16.771	9
[0-1000] UF	72.714	12	16.771	9
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	76.343.658	521	47.608.826	496

(*) Las ventas (escrituras) informadas no incluyen la escrituración de proyectos inmobiliarios en control conjunto.

(1) Unidades vendidas: Se definen como aquellos inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

(2) En otros se incluyen estacionamientos adicionales y bodegas.

A diciembre de 2021, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto menor al de 2020, producto principalmente de la escrituración en el año anterior del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) cuyo valor promedio de venta es de UF 29.000.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 11 unidades del proyecto Nogales del Golf (Lo Barnechea), 12 unidades del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 22 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 6 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 17 unidades del proyecto Aurora (Las Condes), 46 unidades del proyecto Lyon Luterano (Providencia), 4 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 20 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida), 137 unidades del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 94 unidades del proyecto Obispo Salas (Concepción).

ii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

A continuación se muestra la escrituración de bienes inmuebles en proyectos en control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, correspondientes al proyecto de casas Portezuelo de Colina Etapa IV (Portezuelo XI inicio de escrituración septiembre 2019 y Portezuelo XII inicio de escrituración mayo 2021) y Los Almendros de Buin II Etapa I (año 2021, inicio de escrituración mayo 2021) y en el caso de departamentos al proyecto Parque Nogales (año 2021, inicio de escrituración octubre 2021), Lingue (año 2020, inicio de escrituración agosto 2020), al proyecto Cedro (año 2021, inicio de escrituración agosto 2021) y Los Castaños II (año 2019, inicio de escrituración en septiembre 2019).

A diciembre de 2021, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A dic-2021		A dic-2020	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	12.584.524	147	1.063.291	16
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	11.651.050	139	1.063.291	16
[4001-6000] UF	933.475	8	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	45.607.676	113	19.040.708	66
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	3.967.163	19
9001+ UF	45.607.676	113	15.073.545	47
Otros (2)	54.844	8	41.013	5
[0-1000] UF	54.844	8	41.013	5
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	58.247.044	268	20.145.011	87

(3) Corresponde a ventas de proyectos inmobiliarios en control conjunto que no consolidan en Moller S.A.

iii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias totales (propias más sociedades en control conjunto)

A diciembre de 2021, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales, propios más control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, es la siguiente:

Ventas de Inmuebles (4)	A dic-2021		A dic-2020	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	21.752.399	287	28.938.629	320
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	1.743.600	37	4.369.663	97
[2001-4000] UF	17.869.826	240	11.826.486	204
[4001-6000] UF	933.475	8	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	1.205.499	2	12.742.479	19
Departamentos	112.710.744	482	38.757.425	249
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	16.303.750	204	7.282.014	89
[4001-6000] UF	5.809.581	47	8.460.374	74
[6001-9000] UF	5.234.401	24	6.881.130	35
9001+ UF	85.363.012	207	16.133.906	51
Otros (2)	127.558	20	57.783	14
[0-1000] UF	127.558	20	57.783	14
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	134.590.701	789	67.753.837	583

(4) Corresponde a ventas propias más sociedades en control conjunto.

iv. Desistimientos de Promesas Inmobiliarias totales (propias + sociedades en control conjunto)

El detalle de los inmuebles prometados y resciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2021					A dic-2020						
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas			
	M\$		M\$			M\$		M\$				
Casas	33.916.472	359	(3.060.608)	9,0%	(36)	10,0%	28.604.663	349	(5.771.950)	20,2%	(74)	21,2%
Departamentos	84.732.463	290	(17.319.476)	20,4%	(46)	15,9%	68.353.225	240	(14.058.278)	20,6%	(51)	21,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	92.138	13	-	-	-	-	46.208	14	-	-	-	-
Total	118.741.074	662	(20.380.084)	17,2%	(82)	12,4%	97.004.096	603	(19.830.227)	20,4%	(125)	20,7%

(*) La información de los inmuebles prometados y resciliados incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%.

El cuadro anterior muestra los niveles de desistimiento tanto en cantidad como en monto, los cuales se calculan sobre la base de resciliaciones ejecutadas en el período de análisis con respecto a promesas del período en cuestión. Dichos indicadores, en períodos de alta concentración de escrituración, en los cuales se ejecutan las resciliaciones, principalmente por falta de financiamiento, no son representativos de los niveles globales de desistimiento para los proyectos, acrecentado por los menores niveles de ventas, en este período, producto del confinamiento asociado a la pandemia que vivimos.

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento en miles de pesos está en 12,4%, superior al 10,8% del año 2020. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, está en 11,7% inferior al 12,8% del año anterior. El aumento del indicador de desistimiento en miles de pesos se debe principalmente a 2 proyectos: Nogales del Golf y Parque Nogales. Si no se consideraran estos proyectos, el indicador sería de 8,6%, el cual se sitúa en rangos normales para nuestra operación.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2021					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	114.070.824	1.197	(11.917.806)	10,4%	(146)	12,2%
Departamentos	316.190.194	1.097	(41.296.253)	13,1%	(125)	11,4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	104.535	13	-	-	-	-
Total	430.365.554	2.307	(53.214.059)	12,4%	(271)	11,7%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2020					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	101.412.560	1.259	(13.172.064)	13,0%	(191)	15,2%
Departamentos	255.236.219	874	(25.349.518)	9,9%	(84)	9,6%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	46.208	14	-	-	-	-
Total	356.694.988	2.147	(38.521.582)	10,8%	(275)	12,8%

(*) La información de los inmuebles prometados y resciliados incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%.

v. Promesas Totales (Desarrollo Propio + Sociedades en control conjunto)

El detalle de promesas netas comparadas por sociedad se refiere a las firmadas en los periodos respectivos (no correspondiendo al stock total de promesas). El detalle es el siguiente:

	Segmento	Promesas M\$			Unidades		
		01-01-2021	01-01-2020	%Var	01-01-2021	01-01-2020	%Var
		31-12-2021	31-12-2020		31-12-2021	31-12-2020	
MPC S.A.	Medio - Alto	(736.981)	6.956.214	-110,6%	-	8	-100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	492.149	1.834.206	-73,2%	1	4	-75,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	12.671.399	1.128.976	1022,4%	22	2	1000,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	2.660.982	2.499.717	6,5%	6	6	0,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	4.176.921	837.324	398,8%	8	2	300,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	2.557.056	-	100,0%	7	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	468.595	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	2.536.447	4.218.454	-39,9%	6	11	-45,5%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	2.029.669	3.170.066	-36,0%	4	7	-42,9%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	4.803.515	4.402.286	9,1%	49	44	11,4%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	738.831	1.626.962	-54,6%	2	4	-50,0%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	7.957.936	4.636.899	71,6%	26	15	73,3%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	661.922	2.018.300	-67,2%	2	9	-77,8%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	2.010.194	-	100,0%	7	-	100,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	16.470.984	20.420.651	-19,3%	31	45	-31,1%
Inmovet	Viviendas Económicas	13.043.404	13.372.206	-2,5%	160	205	-22,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	731.047	3.349.076	-78,2%	5	36	-86,1%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	(1.948)	-100,0%	-	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	5.066.270	3.323.320	52,4%	35	30	16,7%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	1.057.002	-	100,0%	11	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	3.800.246	-	100,0%	42	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	3.771.965	2.977.122	26,7%	35	32	9,4%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	2.671.344	93.374	2760,9%	16	2	700,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	6.735.724	88.694	7494,3%	79	1	7800,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	1.349.253	175.759	667,7%	7	1	600,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	542.978	-	100,0%	5	-	100,0%
Otros	Otros	92.138	46.208	99,4%	13	14	-7,1%
Total Inmobiliarias		98.360.990	77.173.868	27,5%	580	478	21,3%

*Inmobiliarias en control conjunto (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BTG Pactual S.A. Administradora Gral. de Fondos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

**Inmobiliarias en control conjunto (50 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 50% Manquehue Desarrollos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

***Inmobiliarias filiales (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BCI Administradora Gral. de Fondos o Larrain Vial Desarrollo Inmobiliario). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

A continuación, se muestra el stock total de promesas firmadas de los proyectos actualmente en venta pendientes de escriturar, vigentes al periodo de análisis respectivo:

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		31-12-2021	31-12-2020	%Var	31-12-2021	31-12-2020	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	44.219	471.589	-90,6%	2	15	-86,7%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	193.591	551.573	-64,9%	10	30	-66,7%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	128.045	130.146	-1,6%	9	9	0,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	-	64.352	-100,0%	-	4	-100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	82.508	-	100,0%	7	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	15.120	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	19.544	175.595	-88,9%	2	13	-84,6%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	-	254.063	-100,0%	-	18	-100,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	2.417	149.209	-98,4%	1	46	-97,8%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	79.806	55.966	42,6%	6	4	50,0%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	56.839	257.215	-77,9%	6	26	-76,9%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	7.450	22.358	-66,7%	1	3	-66,7%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	64.862	-	100,0%	7	-	100,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	991.179	1.430.344	-30,7%	49	88	-44,3%
Inmovet	Viviendas Económicas	405.101	288.982	40,2%	156	134	16,4%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	6.389	257.923	-97,5%	2	84	-97,6%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	196.757	254.061	-22,6%	45	70	-35,7%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	34.106	-	100,0%	11	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	122.621	-	100,0%	42	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	14.192	345.798	-95,9%	4	106	-96,2%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	-	16.870	-100,0%	-	4	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	220.390	3.051	7122,6%	80	1	7900,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	49.582	6.046	720,0%	8	1	700,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	17.520	-	100,0%	5	-	100,0%
Otros	Otros	1.000	400	149,8%	4	2	100,0%
Total Inmobiliarias		2.753.239	4.735.543	-41,9%	458	658	-30,4%

*Inmobiliarias en control conjunto (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BTG Pactual S.A. Administradora Gral. de Fondos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

**Inmobiliarias en control conjunto (50 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 50% Manquehue Desarrollos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

***Inmobiliarias filiales (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BCI Administradora Gral. de Fondos o Larrain Vial Desarrollo Inmobiliario). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

Del total de promesas de UF 2.753.239 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.572.048 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 93,4% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

vi. Indicadores de Ventas (escrituras de proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

La fórmula aplicada para el cálculo de los meses para agotar stock es la siguiente:

Stock disponible (Unidades en etapa de escrituración) / Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades escrituradas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2021	Meses para agotar stock dic-2020
Casas	1,2	1,5
Departamentos	5,0	4,7
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	26	78	-67%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	21,0	51,0	-59%
Meses para agotar stock	1,2	1,5	-19%

Departamentos (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	312	200	56%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	62,3	43,0	45%
Meses para agotar stock	5,0	4,7	8%

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas a diciembre de 2021, se debe al menor stock disponible, caso contrario para departamentos donde el indicador aumenta por el mayor stock disponible.

La fórmula aplicada para el cálculo de la velocidad de ventas es la siguiente:

Ventas último trimestre M\$ (escrituras) / Stock disponible M\$ (en etapa de escrituración)

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas dic-2021	Velocidad de ventas dic-2020
Casas	2,3	2,1
Departamentos	0,5	0,7
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	2.242.779	5.928.782	-62%
Ventas último trimestre (escrituras)	5.080.192	12.386.917	-59%
Velocidad de ventas	2,3	2,1	8%

Departamentos (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	122.331.909	29.327.631	317%
Ventas último trimestre (escrituras)	64.699.500	19.122.399	238%
Velocidad de ventas	0,5	0,7	-19%

La velocidad de venta (escrituras) de casas aumenta respecto al período anterior por la disminución del stock disponible. Para departamentos el indicador disminuye por el mayor stock disponible.

vii. Indicadores de promesas (proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

Los indicadores anteriores, que se establecen sobre la base de stock disponible para escriturar y ventas (escrituras último trimestre), no muestran el real comportamiento de este sector, lo cual se suma a la lentitud en el proceso de escrituración asociado al confinamiento, del último trimestre. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

Stock disponible para promesar (Unidades) / Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades prometadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2021	Meses para agotar stock dic-2020
Casas	13,2	7,1
Casas Moller	N/A	3,0
Casas Convet	13,2	7,2
Departamentos	43,7	21,1
Departamentos Moller	35,0	21,8
Departamentos Convet	62,4	19,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	215	273	-21%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16	38	-57%
Meses para agotar stock	13,2	7,1	85%

Casas Moller (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	0	2	-100%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,0	0,7	-100%
Meses para agotar stock	N/A	3,0	N/A

Casas Convet (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	215	271	-21%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16,3	37,7	-57%
Meses para agotar stock	13,2	7,2	83%

Departamentos (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	874	646	35%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	20	31	-35%
Meses para agotar stock	43,7	21,1	107%

Dptos Moller (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	479	464	3%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	13,7	21,3	-36%
Meses para agotar stock	35,0	21,8	61%

Dptos Convet (Unidades)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	395	182	117%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	6,3	9,3	-32%
Meses para agotar stock	62,4	19,5	220%

A diciembre de 2021 el indicador para casas aumenta por la disminución del promedio mensual de ventas del último trimestre. En el caso del indicador para departamentos, el aumento se debe al lanzamiento de ventas de 5 proyectos, que en su etapa inicial de maduración tienen menores niveles de venta, comparado con un proyecto que ya cuenta con departamento piloto. Se detalla a continuación:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Tipo
Alicante	Las Condes	Filial	66	928	Dpto.
Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	734	Dpto.
Suiza	Providencia	Filial	53	577	Dpto.
Vista Francia	Independencia	Filial	109	418	Dpto.
El Parrón	La Cisterna	Filial	178	559	Dpto.
TOTAL			472	3.216	

Ventas último trimestre M\$ (promesas)/ Stock disponible para promesar M\$

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas dic-2021	Velocidad de ventas dic-2020
Casas	0,25	0,47
Casas Moller	N/A	1,11
Casas Convvet	0,25	0,43
Departamentos	0,06	0,12
Departamentos Moller	0,06	0,12
Departamentos Convvet	0,05	0,12
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	18.568.141	22.964.670	-19%
Venta último trimestre (promesas)	4.619.521	10.812.093	-57%
Velocidad de ventas	0,25	0,47	-47%

Casas Moller (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	0	1.409.305	-100%
Ventas último trimestre (promesas)	0	1.569.385	-100%
Velocidad de ventas	N/A	1,11	N/A

Casas Convvet (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	18.568.141	21.555.366	-14%
Ventas último trimestre (promesas)	4.619.521	9.242.708	-50%
Velocidad de ventas	0,25	0,43	-42%

Departamentos (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	269.407.450	222.441.162	21%
Venta último trimestre (promesas)	16.356.088	26.939.020	-39%
Velocidad de ventas	0,06	0,12	-50%

Dptos Moller (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	221.471.905	197.987.042	12%
Ventas último trimestre (promesas)	13.930.990	24.024.400	-42%
Velocidad de ventas	0,06	0,12	-48%

Dptos Convvet (M\$)	dic-2021	dic-2020	Var. %
Stock disponible	47.935.545	24.454.121	96%
Ventas último trimestre (promesas)	2.425.097	2.914.620	-17%
Velocidad de ventas	0,05	0,12	-58%

A diciembre de 2021 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos disminuye por el efecto combinado de proyectos iniciados y menores ventas trimestrales.

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

A continuación, se indica el backlog de proyectos de construcción del segmento Construcción a Terceros:

Áreas de negocio	dic-2021			dic-2020
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	5.378.159	92.003.609	97.381.768	93.249.928
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	5.378.159	92.003.609	97.381.768	93.249.928

*Incluye consorcios en proporción a participación

Con fecha 20 de diciembre de 2021 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Hospital de Queilen (MM\$24.811 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción a inicios de 2022.

Este nuevo proyecto aumentó nuestro backlog, para este segmento, en MUF 673 el cual se sitúa a diciembre de 2021 en MM\$97.382 (MUF 3.142), un 4% superior a igual periodo del año anterior.

Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	94,3%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	44,3%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	0,0%
TOTAL	131.180	184.423	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 23,8 participando de manera activa en el Programa Hospitalario del Ministerio de Salud y MOP de nuevas obras, como también proyectos privados de edificación. Cabe destacar la lentitud en el proceso de adjudicación del Programa por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque todos los esfuerzos están puestos en mitigar los efectos de la pandemia.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2021 31.12.2021 M\$	01.01.2020 31.12.2020 M\$	Variac. dic. 2021 dic. 2020 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	33.981.573	7.915.486	26.066.087	329,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1.609.900	(1.228.350)	2.838.250	231,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(37.767.546)	(7.929.511)	(29.838.035)	-376,3%
Cambio neto en flujo de efectivo	(2.176.073)	(1.242.375)	(933.698)	-75,2%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	6.318.554	7.560.929	(1.242.375)	-16,4%
Efectivo y efectivo equivalente final	4.142.481	6.318.554	(2.176.073)	-34,4%

El flujo de actividades de la operación acumulado a diciembre de 2021 fue de MM\$33.982 producto del cobro de los avances de hospitales facturados en diciembre de 2020 y al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la alta escrituración.

El flujo de actividades de inversión presenta a diciembre de 2021 un monto de MM\$1.610 como consecuencia de dividendos recibidos de Inmobiliaria Los Castaños (asociación con BTG Pactual) y compensado con préstamos a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en sociedad (control conjunto y filiales).

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-37.768 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria en el ejercicio terminado a diciembre de 2021 y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-12-2021	31-12-2020	% Var.
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(18.360.204)	(18.075.878)	-1,6%
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,91	0,93	-2,2%
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,40	0,39	2,6%
ENDEUDAMIENTO				
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,38	4,15	-18,6%
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,33	4,07	-18,2%
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,92	2,54	-24,4%
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	69,77	75,25	-7,3%
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	30,23	24,75	22,1%
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	2,25	1,79	25,7%

El capital de trabajo disminuyó respecto del ejercicio anterior debido a la disminución del inventario corriente asociado a la alta escrituración del ejercicio.

El índice de liquidez corriente alcanzó en diciembre de 2021 a 0,91 veces, producto de la disminución del inventario corriente.

El endeudamiento alcanzó al cierre de diciembre de 2021 a 3,38 veces, menor en 18,6% comparado con diciembre de 2020, debido al pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 2,25 veces al cierre de diciembre de 2021, producto del aumento del EBITDA respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-12-2021	31-12-2020	% Var.
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	1,93	0,74	160,8%
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	8,52	3,80	124,2%
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	5,27	2,16	144,0%
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	11,33	11,97	-5,3%
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	1,31	1,63	-20,0%
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	35	15	133,3%
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	8.198.588	4.326.498	89,5%

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-12-2021	31-12-2020
Resultado Operacional (1)	3.225.621	4.158.766
(+) Ganancia Bruta	15.536.770	16.825.595
(-) Gastos de Administración	12.311.149	12.666.829
Activos Promedios (2)	247.173.203	254.812.217
(+) Inventarios, corrientes 2021 y 2020 dividido en dos	117.754.573	131.065.790
(+) Inventarios, no corrientes 2021 y 2020 dividido en dos	127.605.160	121.652.271
(+) Propiedades, planta y equipo 2021 y 2020 dividido en dos	1.813.470	2.094.156
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	4.371.121	(220.828)

* Datos obtenidos de nota 11 inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un 1,93% y 8,52% respectivamente, al 31 de diciembre de 2021, producto de la mayor ganancia de este periodo, comparado con igual periodo del año anterior.

El EBITDA a diciembre de 2021 ascendió a MM\$8.199, un 89,5% superior al mismo periodo del año anterior, debido a la mayor escrituración del periodo.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-12-2021	31-12-2020	% Var.
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,52	0,48	8,3%
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días período	694	745	-6,9%
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,92	1,74	10,3%
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	187	207	-9,7%

La rotación de inventarios a diciembre de 2021 aumentó, comparado con igual periodo del año anterior, debido a la disminución del inventario producto de la alta escrituración.

La rotación de cuentas por cobrar a diciembre de 2021 aumentó respecto a diciembre de 2020, por la disminución de los deudores comerciales corrientes debido al cobro de los avances de hospitales facturados en diciembre de 2020 y al cobro de los clientes inmobiliarios asociados a la escrituración.

El período promedio de cobranzas al cierre de diciembre de 2021 disminuyó con respecto a diciembre de 2020, debido a la disminución de los deudores comerciales corrientes.

h) Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	93.251.836	43.914.486	137.166.322	-	137.166.322
Ingresos ordinarios intersegmentos	33.776.257	-	33.776.257	(33.776.257)	-
Costo de ventas	(111.981.698)	(41.804.515)	(153.786.213)	32.156.661	(121.629.552)
Margen bruto	15.046.395	2.109.971	17.156.366	(1.619.596)	15.536.770
Gasto de administración	(11.231.394)	(1.539.534)	(12.770.928)	459.779	(12.311.149)
Otras ganancias (pérdidas)	133.311	-	133.311	-	133.311
Ingresos financieros	2.923.802	-	2.923.802	(970.804)	1.952.998
Costos financieros	(3.568.630)	(67.666)	(3.636.296)	-	(3.636.296)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	4.358.944	12.177	4.371.121	-	4.371.121
Resultados por unidades de reajuste	(50.546)	(10.441)	(60.987)	-	(60.987)
Diferencias de cambio	5.017.675	821.341	5.839.016	(2.779.834)	3.059.182
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	12.629.557	1.325.848	13.955.405	(4.910.455)	9.044.950
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(569.194)	(90.409)	(659.603)	337.944	(321.659)
Ganancia (pérdida) neta	12.060.363	1.235.439	13.295.802	(4.572.511)	8.723.291
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	10.570.152	1.235.439	11.805.592	(4.572.511)	7.233.081
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	1.490.210	-	1.490.210	-	1.490.210
Ganancia (Pérdida)	12.060.362	1.235.439	13.295.802	(4.572.511)	8.723.291

Balance por Segmentos diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	572.005.076	50.543.276	622.548.352	(439.551.762)	182.996.590
Activos no corrientes	258.555.010	1.767.084	260.322.094	(69.331.171)	190.990.923
Total Activos	830.560.086	52.310.360	882.870.446	(508.882.933)	373.987.513
Pasivos corrientes	624.624.674	15.064.863	639.689.537	(438.332.743)	201.356.794
Pasivos no corrientes	115.799.596	18.078.068	133.877.664	(46.614.200)	87.263.464
Total Pasivos	740.424.270	33.142.931	773.567.201	(484.946.943)	288.620.258

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	35.667.890	(1.686.317)	33.981.573	-	33.981.573
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	1.609.900	-	1.609.900	-	1.609.900
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(37.699.880)	(67.666)	(37.767.546)	-	(37.767.546)

Resultado por Segmentos diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	63.756.019	76.825.182	140.581.201	-	140.581.201
Ingresos ordinarios intersegmentos	31.560.930	-	31.560.930	(31.560.930)	-
Costo de ventas	(87.059.596)	(68.987.552)	(156.047.148)	32.291.542	(123.755.606)
Margen bruto	8.257.353	7.837.630	16.094.983	730.612	16.825.595
Gasto de administración	(11.380.209)	(1.684.200)	(13.064.409)	397.580	(12.666.829)
Otras ganancias (pérdidas)	35.693	-	35.693	-	35.693
Ingresos financieros	2.750.958	-	2.750.958	(1.203.115)	1.547.843
Costos financieros	(2.361.501)	(56.791)	(2.418.292)	-	(2.418.292)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	621.861	(842.689)	(220.828)	-	(220.828)
Resultados por unidades de reajuste	(38.289)	(54.777)	(93.066)	-	(93.066)
Diferencias de cambio	1.157.182	1.002.133	2.159.315	(1.136.614)	1.022.701
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(956.952)	6.201.306	5.244.354	(1.211.537)	4.032.817
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	140.841	(628.374)	(487.533)	108.078	(379.455)
Ganancia (pérdida) neta	(816.111)	5.572.932	4.756.821	(1.103.459)	3.653.362
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(1.439.403)	5.572.932	4.133.529	(1.103.459)	3.030.070
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	623.292	-	623.292	-	623.292
Ganancia (Pérdida)	(816.111)	5.572.932	4.756.821	(1.103.459)	3.653.362

Balance por Segmentos diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	499.746.331	51.586.342	551.332.673	(321.671.210)	229.661.463
Activos no corrientes	247.156.929	9.440.358	256.597.287	(77.798.501)	178.798.786
Total Activos	746.903.260	61.026.700	807.929.960	(399.469.711)	408.460.249
Pasivos corrientes	584.826.806	25.844.645	610.671.451	(362.934.110)	247.737.341
Pasivos no corrientes	77.772.189	20.046.879	97.819.068	(16.347.912)	81.471.156
Total Pasivos	662.598.995	45.891.524	708.490.519	(379.282.022)	329.208.497

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	3.129.697	4.785.789	7.915.486	-	7.915.486
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(1.228.350)	-	(1.228.350)	-	(1.228.350)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(7.859.548)	(69.963)	(7.929.511)	-	(7.929.511)

ii. Estado de Resultados de la Compañía gestionado por segmentos.

El presente Estado de Resultados corresponde a un ejercicio considerando el 100% de los proyectos, independiente si consolidan o no, asignando las eliminaciones en el segmento correspondiente y eliminando la participación que no es de Moller en la línea de participación en las ganancias. Cabe destacar que esto es sólo un ejercicio para un mejor entendimiento.

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	151.498.880	43.914.486	195.413.366	-	195.413.366
Ingresos ordinarios intersegmentos	33.776.257	-	33.776.257	(33.776.257)	-
Costo de ventas	(155.649.008)	(41.804.515)	(197.453.523)	32.156.661	(165.296.862)
Ganancia bruta	29.626.128	2.109.971	31.736.099	(1.619.596)	30.116.503
Margen	20%	5%	16%		16%
Gasto de administración	(12.450.318)	(1.539.534)	(13.989.852)	459.779	(13.530.073)
Resultado Operacional	17.175.810	570.437	17.746.247	(1.159.817)	16.586.430
Otras ganancias (pérdidas)	133.311	-	133.311	-	133.311
Ingresos financieros	2.923.802	-	2.923.802	(970.804)	1.952.998
Costos financieros	(3.568.630)	(67.666)	(3.636.296)	-	(3.636.296)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(9.001.865)	12.177	(8.989.688)	-	(8.989.688)
Diferencias de cambio	(50.546)	(10.441)	(60.987)	-	(60.987)
Resultados por unidades de reajuste	5.017.675	821.341	5.839.016	(2.779.834)	3.059.182
Resultado No Operacional	(4.546.253)	755.411	(3.790.842)	(3.750.638)	(7.541.480)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	12.629.557	1.325.848	13.955.405	(4.910.455)	9.044.950
Gasto por impuestos a las ganancias	(569.194)	(90.409)	(659.603)	337.944	(321.659)
Ganancia (pérdida)	12.060.363	1.235.439	13.295.802	(4.572.511)	8.723.291
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.490.210	-	1.490.210	-	1.490.210
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	10.570.153	1.235.439	11.805.592	(4.572.511)	7.233.081

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	83.901.030	76.825.182	160.726.212	-	160.726.212
Ingresos ordinarios intersegmentos	31.560.930	-	31.560.930	(31.560.930)	-
Costo de ventas	(102.719.750)	(68.987.552)	(171.707.302)	32.291.542	(139.415.760)
Ganancia bruta	12.742.210	7.837.630	20.579.840	730.612	21.310.452
Margen	15%	10%	13%		13%
Gasto de administración	(12.053.121)	(1.684.200)	(13.737.321)	397.580	(13.339.741)
Resultado Operacional	689.088	6.153.430	6.842.518	1.128.192	7.970.710
Otras ganancias (pérdidas)	35.693	-	35.693	-	35.693
Ingresos financieros	2.750.958	-	2.750.958	(1.203.115)	1.547.843
Costos financieros	(2.361.501)	(56.791)	(2.418.292)	-	(2.418.292)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(3.190.083)	(842.689)	(4.032.772)	-	(4.032.772)
Diferencias de cambio	(38.289)	(54.777)	(93.066)	-	(93.066)
Resultados por unidades de reajuste	1.157.182	1.002.133	2.159.315	(1.136.614)	1.022.701
Resultado No Operacional	(1.646.040)	47.876	(1.598.164)	(2.339.729)	(3.937.893)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(956.952)	6.201.306	5.244.354	(1.211.537)	4.032.817
Gasto por impuestos a las ganancias	140.841	(628.374)	(487.533)	108.078	(379.455)
Ganancia (pérdida)	(816.111)	5.572.932	4.756.821	(1.103.459)	3.653.362
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	623.292	-	623.292	-	623.292
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(1.439.403)	5.572.932	4.133.529	(1.103.459)	3.030.070

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$151.499 superior en un 81%, asociado al aumento en el volumen de escrituración. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$122.757. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a diciembre de 2021 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-09-2021 (a)	Promesas al 30-09-2021 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2021 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	10	11	91%	13
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	2	2	100%	0
Los Castaños II (Vitacura)	1	1	100%	0
Agustín del Castillo (Vitacura)	10	12	83%	16
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	5	8	63%	17
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	43	67	64%	53
Medinacelli II (Las Condes)	21	21	100%	18
Lyon Luterano (Providencia)	6	48	13%	20
Simón Bolívar (Ñuñoa)	4	4	100%	1
Obispo Salas (Concepción)	74	82	90%	45
Rojas Magallanes (La Florida)	14	18	78%	24
Walker Martínez (La Florida)	107	133	80%	41
Portezuelo XI (Colina)	2	2	100%	0
Portezuelo XII (Colina)	76	87	87%	0
Los Maitenes I (Quillota)	24	24	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	25	79	32%	4
Las Vizcachas III (Los Andes)	3	4	75%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	5	5	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	58	63	92%	3
Las Pataguas II (Chillán)	27	27	100%	4
Parque Lantaño V (Chillán)	2	2	100%	0
	519	700	74%	259

Con respecto al Margen Bruto del segmento Inmobiliario, éste se compone de tres conceptos:

1. Margen del negocio inmobiliario puro.
2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las filiales inmobiliarias en control conjunto, con márgenes propios de la construcción y muy inferiores al margen inmobiliario puro.
3. Margen de la venta de terrenos realizados, también inferiores al margen inmobiliario puro.

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) asciende a MM\$29.626 superior en MM\$16.884 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 133% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$22.442, superior en 113% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el mayor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: Parque Nogales (Lo Barnechea) en la proporción correspondiente al 50% de participación de Moller y los proyectos Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$7.396.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 20% respecto de los ingresos gestionados, superior al 15% registrado a diciembre de 2020, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2021	A diciembre 2020
Desarrollo Propio (consolida)	16%	13%
Control Conjunto	25%	22%
Total	20%	15%

El aumento de costos por quiebres de stocks vividos durante el año 2021, no afectaron significativamente los márgenes inmobiliarios, debido al alto grado de avance de los proyectos y las acciones de mitigación realizadas, sin embargo, los nuevos proyectos iniciados durante el año 2021 contemplan dicho aumento de costos.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a diciembre de 2020, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$12.060, superior en MM\$12.876 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

Con fecha 20 de diciembre de 2021 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Hospital de Queilen (MM\$24.811 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción a inicios de 2022.

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2021 en MM\$97.382 (MUF 3.142), un 4% superior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	94,3%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	44,3%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	0,0%
TOTAL	131.180	184.423	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 24,8. Cabe destacar la lentitud en el proceso de adjudicación por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque todos los esfuerzos están puestos en mitigar los efectos de la pandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$5.728, es decir, un 73% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol, Padre Las Casas y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, compensado por el avance del Hospital de San Antonio y Hospital de Higueras de Talcahuano.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a diciembre de 2020, debido principalmente al término de los hospitales antes mencionados.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.235, inferior en MM\$4.337 con respecto al mismo periodo del año 2020.

a) Análisis de riesgo

La exposición a determinados riesgos a los que están sometidas la sociedad y sus filiales se gestionan mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentraciones y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos para afrontar tales riesgos se destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Sociedad.
- Las inversiones en terrenos son aprobadas por el Directorio de acuerdo a una política de rentabilidad mínima.
- El Directorio monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

a) Riesgo por tasa de interés

La variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos, por esta razón es de vital importancia mantener rangos de control de esta variable que nos permitan visualizar eventuales pérdidas, de acuerdo a lo expuesto en nota 26 y la aplicación de la estrategia indicada nos ha permitido anticipar tales eventualidades.

Adicionalmente, el riesgo de la eventual variación de las tasas de interés se mitiga en parte a través de la definición de políticas de precios, traspaso de estas variaciones al mandante de acuerdo con los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos

genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior. Otra forma que utiliza la sociedad para minimizar este riesgo es la compra por volumen, lo que genera seguridad de abastecimiento de insumos y precios más bajos.

- Riesgo cambiario

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados en su mayoría en moneda nacional, las operaciones de forward son para cubrir importaciones de productos y materiales utilizados en la construcción de las diferentes obras.

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones. La sociedad minimiza este riesgo a través de la diversificación de sus líneas de negocio, donde participa en el sector privado y público, construyendo hospitales y clínicas, así como también obras civiles e industriales.

- Riesgo inmobiliario

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, se participa en dos segmentos de negocio; segmento ABC1 y viviendas económicas, esta última se activa en tiempos de desaceleración ya que los gobiernos normalmente invierten en subsidios habitacionales.

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

La Sociedad está afianzada desde hace años en la venta de propiedades de segmentos medios y altos, sin embargo, debido a la protección de ciertas zonas y a planos reguladores existentes, cada vez está siendo menor el espacio urbano disponible para poder construir, lo que encarece los terrenos y por ende las viviendas. Existe una demora creciente en la obtención de permisos lo que repercute en los tiempos de los proyectos.

c) Riesgo de crédito

El riguroso control de las inversiones de excedentes de caja, las cuales se efectúan en entidades financieras nacionales de primera línea y con límites establecidos para cada entidad y con una clasificación de riesgo igual o superior a los límites prestablecidos para cada tipo de instrumento, permite confiar que ninguna de sus inversiones tenga pérdidas anormales.

Por otro lado, el riesgo de crédito asociado a los clientes del grupo es acotado y se tiene un adecuado control al contar con carteras de clientes compuesta por grandes compañías del ámbito económico y entidades públicas.

No existe riesgo asociado a los mutuos hipotecarios generados por la venta de las viviendas ya que estos créditos los otorgan entidades financieras externas. La sociedad no otorga ningún tipo de crédito hipotecario.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad financia sus actividades e inversiones con los fondos obtenidos en la operación y a través de financiamiento bancario.

La Sociedad se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo, los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Al cierre de diciembre de 2021 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

Por otro lado, la sociedad para sus proyectos en los cuales invierte con otros consorcios entrega garantías y préstamos a sus sociedades afiliadas o consorcios (en proporción a su participación), las garantías se encuentran para el respaldo de las obras que Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. y sus filiales efectúan en distintos ámbitos.

La política del Directorio es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los inversionistas, acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio.

e) Riesgo de inflación

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y sus filiales enfrentan un bajo impacto por riesgo inflacionario ya que gran parte de los flujos provenientes de los ingresos están indexados en unidades de fomento.

b) Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el periodo, en los mercados que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a diciembre de 2021, aumentó 10,1% en comparación con igual mes del año anterior. Todos los componentes del Imacec crecieron, destacando las contribuciones de las actividades de servicios y, en menor medida, del comercio.

El desarrollo y desempeño del sector inmobiliario y construcción de Chile han estado fuertemente ligados al crecimiento del país y a los ciclos económicos que éste ha registrado históricamente. Informes del Banco Central de Chile, indican que la industria de la construcción representa aproximadamente un 7% del Producto Interno Bruto del país. Las condiciones económicas generales y las expectativas de los consumidores e inversionistas se ven reflejadas en el desempeño de las empresas del rubro.

ii. Mercados en los que participa y competencia que enfrenta.

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

En el sector inmobiliario, la Compañía tiene una larga trayectoria en el desarrollo de proyectos de edificios y casas para todos los segmentos, tanto en Santiago como en regiones. Entre los principales competidores de Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Almagro, Simonetti, Bersa, Brotec Icafal, Echeverría Izquierdo, Empresas PY, Enaco, Inmobiliaria Manquehue, Paz, Pocuro, Socovesa entre otras.

Según cifras de ventas (promesas de compraventa de viviendas nuevas firmadas en cada momento del tiempo) publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 29.670 viviendas de enero a diciembre de 2021, frente a 22.672 a igual periodo de 2020, lo que representa un aumento de 31%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,2% por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. ha enfocado su quehacer en la construcción de obras civiles y montajes para compañías de los sectores minero, de energía e industrial, además de hospitales y clínicas de alta complejidad, edificios corporativos, centros educacionales y centros comerciales, entre otros.

En el negocio de Construcción a Terceros, participan Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Delta, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, Sigro, Constructora San José, Sacyr, OHL, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, Ecisa, entre otras.

c) Contingencia por Covid-19

El gobierno ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. Lo anterior también ha generado la volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial, respecto de la extensión en el tiempo del problema continua afectando prácticamente a todos los países del mundo, cada país ha implementado diversas medidas de apoyo a la población que en vista del confinamiento, en muchos casos, o por el cese de actividades no esenciales han visto mermados sus ingresos, consistente con lo enunciado, las actividades de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y sus filiales, han paralizado las obras de construcción de obras inmobiliarias principalmente y ralentizado la construcción de obras a terceros, la mayor consecuencia es la importante baja en las ventas inmobiliarias de todos los proyectos inmobiliarios. Las proyecciones indican que los mercados consumidores seguirán presentando una retracción a mediano plazo, se contempla que la recuperación será gradual una vez que las actividades retomen su ritmo de operación normal.

Respecto a las operaciones de la Sociedad y filiales, ella cuenta con protocolos de higiene y seguridad que cumplen con lo establecido por la autoridad sanitaria de tal forma de resguardar la seguridad de sus trabajadores, medidas que serán mantenidas en cuanto la autoridad competente levante las restricciones imperantes que permitan la operación.

Nuestro compromiso como Empresa ha sido mantener nuestra continuidad operacional, cuidando la salud y seguridad de nuestros trabajadores, proveedores, subcontratistas y comunidad en general, es por ello que hemos diseñado nuestro Programa Preventivo COVID 19 (Corporativo). Dicho programa considera las modificaciones e indicaciones establecidas por el Servicio de Salud, entidades de Gobierno y Mutual de Seguridad. Cabe destacar que el programa y todos sus anexos se encuentra debidamente revisados y aprobados por nuestro organismo administrador del Seguro de la Ley 16.744, Mutual de Seguridad. Adicionalmente se elaboró El Plan de Retorno para obra, salas de venta y oficina central; basado entre otros documentos, en el Protocolo de Manejo y Prevención ante Covid-19 en sector construcción, del Gobierno de Chile (Paso a Paso). Todos nuestros centros de trabajo se encuentran adheridos al Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción.

La compañía ha tomado medidas financieras para resguardar prudentemente su liquidez, previniendo así el riesgo de un retraso en los pagos de sus obligaciones, medidas que fueron presentadas y aprobadas en Junta Ordinaria de Accionistas desarrollada el día 29 de abril de 2020. La sociedad también ha hecho uso de las alternativas paliativas que buscan dar financiamiento a sus operaciones, este financiamiento contempla créditos con tasa efectiva cercanas a cero.