



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de marzo de 2022

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo de 2022, 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

El primer trimestre del año 2022 se caracterizó por un efecto combinado de menor nivel de escrituración consolidada y el impacto en resultados del área de Construcción a Terceros. Producto de lo anterior, el resultado de la compañía fue de MM\$-1.238, MM\$1.712 inferior a igual periodo del año 2021.

Respecto a la escrituración, no se ha materializado en los niveles ni plazos previstos, lo cual nos tiene con un alto stock de producto terminado con una gran proporción promesado aún sin poder escriturar. Lo anterior debido al mayor plazo involucrado por parte de los organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos, para la obtención de recepción final de nuestros proyectos terminados, afectando la materialización de escrituración prevista. Ha sido mucho más profundo de lo proyectado, incluso más allá de lo antes visto en la industria. Estamos tomando todas las medidas necesarias para agilizar la recepción de nuestros proyectos terminados y así iniciar la pronta escrituración.

Prevedemos un escenario estable en los próximos meses explicado por indicadores que ya se observan en el mercado más favorables para la industria, tales como tasas de créditos hipotecarios estabilizadas e incluso levemente a la baja, recuperación de los plazos a 25 y 30 años, y el retorno del financiamiento al 85% - 90% del monto de las operaciones. Dado lo anterior, y en conjunto con niveles de desistimientos en rangos normales hasta la fecha, esperamos que nuestro horizonte de escrituración se normalice para la segunda mitad del año.

El único proyecto que inicio de escrituración en el presente ejercicio fue Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea):

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Febrero 2022	Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	928
TOTAL				36	928

Respecto al impacto en resultados del área de Construcción a Terceros en el primer trimestre del año 2022, se explica por el término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y la fase terminal del Hospital de San Antonio durante el año 2021. Cabe destacar el inicio de la construcción del Hospital de Queilen (Chiloé) el 1 de marzo de 2022, por un monto de MM\$24.811 IVA Incl. Adicionalmente, continuamos activos en las licitaciones del Programa de Concesión Hospitalario del MINSAL y MOP, así como en obras de licitación privadas.

En el periodo terminado a marzo se promesaron MM\$23.461 (MUF 739), 19% inferior a igual fecha del año anterior. Este periodo estuvo marcado por una menor velocidad de venta producto de la mayor inflación, alza de tasas hipotecarias y la reducción en los plazos de los créditos, en comparación con el primer trimestre del año anterior.

Acumulamos un total de promesas de UF 2.867.132 (promesas firmadas, pendientes de escriturar de proyectos actualmente en venta), de las cuales UF 2.772.039 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 96,7% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho periodo.

De igual forma en el período enero-marzo 2022, se continuó con la escrituración de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
1 Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	771
2 Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	552
3 Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	678
4 Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	505
5 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	983
6 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.720
7 La Aurora	Vitacura	Filial	31	472
8 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	577
9 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	680
10 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	665
11 Simón Bolívar	Ñuñoa	Moller	56	497
12 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	708
13 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	648
14 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	603
15 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	275
16 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	194
17 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	243
18 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	242
19 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	161
20 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	109
TOTAL			1.536	11.284

Durante este trimestre se obtuvo 1 permiso de edificación, acumulando 11 proyectos aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 2 proyectos en trámite para aprobación de permiso de edificación. En consecuencia, se consolidarán 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.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 9.855 con una venta equivalente de MUF 16.640. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la compañía asegurando su continuidad.

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 inició su construcción en marzo de 2022.

Continuamos el avance de las obras Hospital de San Antonio y Hospital de Higueras de Talcahuano, totalizando un backlog de MM\$93.846 que se compone de los siguientes proyectos:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	96,1%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	45,9%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	1,4%
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 8, en donde la problemática de adjudicación del Programa se ha ralentizado debido a que el foco principal de la autoridad estuvo 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 Convet para el segmento de viviendas económicas.

Durante este periodo se cerraron MM\$23.461 (MUF 739), en promesas de compraventa brutas, inferior en 19% respecto al mismo periodo de 2021. 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 marzo de 2022, 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 Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	Iniciado
2 Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	Iniciado
3 Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	Iniciado
4 Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	Iniciado
5 Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	Iniciado
6 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	Iniciado
7 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	Iniciado
8 La Aurora	Vitacura	Filial	31	Iniciado
9 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	Iniciado
10 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	Iniciado
11 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	Iniciado
12 Simón Bolívar	Ñuñoa	Moller	56	Iniciado
13 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	Iniciado
14 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Iniciado
15 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	Iniciado
16 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	Iniciado
17 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	Iniciado
18 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
19 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	Iniciado
20 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	Iniciado
21 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	Iniciado
1 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	II Trimestre 2022
2 Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	II Trimestre 2022
3 Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	II Trimestre 2022
4 Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	III Trimestre 2022
5 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	IV Trimestre 2022
6 Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	73	IV Trimestre 2022
7 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	IV Trimestre 2022
8 Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	IV Trimestre 2022
9 Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	IV Trimestre 2022
1 Suiza	Providencia	Filial	53	I Trimestre 2023
2 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	I Trimestre 2023
3 Vista Francia	Independencia	Filial	109	I Trimestre 2023
4 Alicante	Las Condes	Filial	66	II Trimestre 2023
5 El Parrón	La Cisterna	Filial	178	II Trimestre 2023
TOTAL			2.741	

Nota: Las proyecciones de inicio de escrituración, incorpora los efectos de atrasos en la obtención de recepción final de proyectos terminados, al 31 de marzo de 2022.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$167.961, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$88.115.

Es atingente 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, 16 de ellos están en construcción, otros 11 ya cuentan con permiso de edificación, y los 2 restantes se encuentran en trámite para aprobación: 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 Partenón Nogal	Vitacura	Aprobado	En construcción
2 Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
3 Alicante	Las Condes	Aprobado	En construcción
4 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	En construcción
5 Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	En construcción
6 Suiza	Providencia	Aprobado	En construcción
7 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
8 Argentina	La Florida	Aprobado	En construcción
9 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	En construcción
10 Francia	Independencia	Aprobado	En construcción
11 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
12 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
13 Las Vizcachas IV	Los Andes	Aprobado	En construcción
14 Los Almendros de Buin II Etapa II	Buin	Aprobado	En construcción
15 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
16 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II a IV	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
2 Las Nieves	Vitacura	Aprobado	-
3 Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
4 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
5 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
6 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
7 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
8 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
9 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Aprobado	-
10 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
11 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
1 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
2 Los Leones	Providencia	En trámite de aprobación	-

Todos los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 9.855 con una venta equivalente de MUF 16.640. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la compañía asegurando su continuidad. Actualmente el backlog de construcción inmobiliario, al cierre de este periodo, asciende a MM\$66.903 (MUF 2.109).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$15.948, superior en un 2% a igual período del año anterior, explicado por un mayor volumen de escrituración de los proyectos inmobiliarios en Control Conjunto. Es pertinente aclarar que los ingresos gestionados por Moller corresponden a los ingresos de proyectos inmobiliarios que consolidan más los ingresos de proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan, reflejados 100% (*en los estados financieros*

consolidados, que se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” en su proporción).

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de marzo de 2022, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2022 (a)	Promesas al 31-03-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2022 (No prometado)
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	2	5	40%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	6	6	100%	8
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	2	4	50%	32
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	15
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	4	12	33%	46
La Aurora (Vitacura)	3	4	75%	10
Carlos Alvarado (Las Condes)	5	13	38%	25
Lyon Luterano (Providencia)	5	7	71%	15
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	12	18	67%	15
Rojas Magallanes (La Florida)	1	3	33%	19
Walker Martínez (La Florida)	5	7	71%	30
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Las Pataguas II (Chillán)	2	2	100%	1
	55	90	61%	225

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\$4.236, superior en 92% respecto del mismo periodo del año 2021. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$3.376, superior en un 60%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el mayor volumen de escrituración de proyectos en Control Conjunto. Cabe precisar que el margen bruto indicado corresponde al margen de proyectos inmobiliarios que consolidan más el margen de los proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan reflejados en 100% (en los estados financieros consolidados estos se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” en su proporción).

El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, a marzo 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), 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\$873.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 27% respecto de los ingresos gestionados, superior al 14% registrado a marzo de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2022	A marzo 2021
Desarrollo Propio (consolida)	26%	14%
Control Conjunto	28%	23%
Total	27%	14%

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, aumentaron respecto a marzo de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$947, superior en MM\$1.210 con respecto al mismo periodo del año 2021.

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 inició su construcción en marzo de 2022.

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 marzo de 2022 en MM\$93.846 (MUF 2.958), un 24% superior a igual periodo del año anterior, explicado principalmente por el inicio de la construcción del Hospital de Queilen. 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	96,1%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	45,9%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	1,4%
TOTAL	131.180	184.423	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 8, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del

MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación. La principal problemática en la adjudicación, es la lentitud en el proceso de cierre por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque los esfuerzos estuvieron 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\$1.542, es decir, un 92% inferior, producto del término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital Las Higueras de Talcahuano y el inicio del Hospital de Queilen.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a marzo de 2021, debido principalmente al término del hospital antes mencionado.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-122, inferior en MM\$1.434 con respecto al mismo periodo del año 2021.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.03.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	198.423.103	182.996.590	15.426.513	8%
Activos no corrientes	181.950.311	190.990.923	(9.040.612)	-5%
TOTAL ACTIVOS	380.373.414	373.987.513	6.385.901	1,7%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$6.386 respecto al 31 de diciembre de 2021. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$10.981 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.
- Un aumento de MM\$1.310 en efectivo y equivalentes al efectivo, por el ingreso de cuentas por cobrar inmobiliarias.
- Una disminución de MM\$6.000 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes inmobiliarios asociados a la escrituración.

ii. Stock de Inmuebles

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

	mar-2022				mar-2021			
	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	1.644.576	18	47.317.189	514	4.434.936	51	39.782.348	461
Departamentos	139.042.258	301	130.762.972	411	57.489.969	208	239.377.827	629
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	140.686.834	319	178.080.161	925	61.924.905	259	279.160.175	1.090

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$44.300 en stock disponible y MM\$51.729 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 marzo de 2022 cuenta con 4 proyectos de casas y 13 proyectos de departamentos alcanzando MM\$140.687 (MUF 4.434). Los proyectos de casas son 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 Mirador Los Trapenses, Nogales del Golf y Parque Nogales (Lo Barnechea), Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Agustín del Castillo y La Aurora (Vitacura), Medinacelli II y Carlos Alvarado (Las Condes), Lyon Luterano (Providencia), 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\$178.080 (MUF 5.613). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 41% ya se encuentra promesado equivalente a MUF 2.316. Por otra parte, el 96,7% de las promesas al cierre de marzo estarán disponibles para ser escrituradas en los próximos 12 meses equivalentes a MUF 2.772.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 2.951, de los cuales están promesados el 3,2%.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de marzo de 2022, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2022 (a)	Promesas al 31-03-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2022 (No promesado)
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	2	5	40%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	6	6	100%	8
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	2	4	50%	32
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	15
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	4	12	33%	46
La Aurora (Vitacura)	3	4	75%	10
Carlos Alvarado (Las Condes)	5	13	38%	25
Lyon Luterano (Providencia)	5	7	71%	15
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	12	18	67%	15
Rojas Magallanes (La Florida)	1	3	33%	19
Walker Martínez (La Florida)	5	7	71%	30
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Las Pataguas II (Chillán)	2	2	100%	1
	55	90	61%	225

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 1 permiso de edificación correspondiente al proyecto Las Nieves (Vitacura), acumulando 11 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 2 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: 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 Partenón Nogal	Vitacura	Aprobado	En construcción
2 Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
3 Alicante	Las Condes	Aprobado	En construcción
4 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	En construcción
5 Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	En construcción
6 Suiza	Providencia	Aprobado	En construcción
7 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
8 Argentina	La Florida	Aprobado	En construcción
9 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	En construcción
10 Francia	Independencia	Aprobado	En construcción
11 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
12 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
13 Las Vizcachas IV	Los Andes	Aprobado	En construcción
14 Los Almendros de Buin II Etapa II	Buin	Aprobado	En construcción
15 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
16 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II a IV	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
2 Las Nieves	Vitacura	Aprobado	-
3 Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
4 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
5 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
6 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
7 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
8 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
9 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Aprobado	-
10 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
11 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
1 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
2 Los Leones	Providencia	En trámite de aprobación	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	mar-2022	mar-2021
	m ²	m ²
Casas	-	15.475
Departamentos	11.272	14.771
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	11.272	30.245

(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\$130.353, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	97.001.496	97.001.496
Viviendas económicas	-	33.351.595	33.351.595
Total	-	130.353.091	130.353.091

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

Al 31 de marzo de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	36.897.946	36.897.946
Viviendas económicas	-	709.935	709.935
Total	-	37.607.881	37.607.881

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de marzo de 2022, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$167.961 versus MM\$185.115 del cierre de marzo de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de marzo de 2022 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	1.742.905	95.258.591	36.897.946	133.899.442
Viviendas económicas	3.363.655	29.987.940	709.935	34.061.530
Total gestionado	5.106.560	125.246.531	37.607.881	167.960.972
En proporción Moller	5.106.560	63.875.731	19.133.013	88.115.304

Al 31 de marzo de 2021 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	6.033.499	110.850.761	32.113.700	148.997.960
Viviendas económicas	3.690.723	30.407.240	2.019.163	36.117.126
Total gestionado	9.724.222	141.258.001	34.132.863	185.115.086
En proporción Moller	9.724.222	72.041.581	17.350.131	99.115.934

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2022 asciende a MM\$66.903, superior en 55% a igual periodo del año anterior, producto del lanzamiento de proyectos durante el año 2021.

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A mar-2022	A mar-2021
	M\$	M\$
Casas	8.618.235	11.203.827
Departamentos	58.284.988	32.065.257
Otros	-	-
Total	66.903.222	43.269.084

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, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 9.855 con una venta equivalente de MUF 16.640. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la compañía asegurando su continuidad. Actualmente el backlog de construcción inmobiliario, al cierre de este periodo, asciende a MM\$66.903 (MUF 2.109).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.03.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	208.620.361	201.356.794	7.263.567	4%
Total Pasivos no corrientes	87.819.102	87.263.464	555.638	1%
TOTAL PASIVOS	296.439.463	288.620.258	7.819.205	2,7%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	83.804.634	84.859.898	(1.055.264)	-1%
Participaciones no controladoras	129.317	507.357	(378.040)	-75%
TOTAL PATRIMONIO	83.933.951	85.367.255	(1.433.304)	-1,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	380.373.414	373.987.513	6.385.901	1,7%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$7.819. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por M\$4.581, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la Compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.

- Un aumento de cuentas por pagar a empresas relacionadas por MM\$1.281, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios.
- Un aumento de otros pasivos no financieros por MM\$1.904, producto de la facturación del anticipo contractual del proyecto Hospital de Queilen.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de marzo de 2022 disminuyó de MM\$85.367 a MM\$83.934, respectivamente, explicado por la pérdida del periodo enero a marzo de 2022.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2022 31.03.2022	01.01.2021 31.03.2021	Variac. mar. 2022 mar. 2021	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	13.544.397	32.114.557	(18.570.160)	-57,8%
Costo de ventas	(11.947.553)	(28.373.587)	16.426.034	57,9%
Ganancia bruta	1.596.844	3.740.970	(2.144.126)	-57,3%
<i>Margen (%)</i>	11,8%	11,6%		
Gasto de administración	(2.992.059)	(2.880.432)	(111.627)	-3,9%
Resultado operacional	(1.395.215)	860.538	(2.255.753)	-262,1%
Otras ganancias (pérdidas)	31.307	8.054	23.253	288,7%
Ingresos financieros	135.235	400.447	(265.212)	-66,2%
Costos financieros	(1.329.092)	(832.743)	(496.349)	-59,6%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	275.904	(176.673)	452.577	256,2%
Resultados por unidades de reajuste	690.862	376.208	314.654	83,6%
Resultado no operacional	(195.784)	(224.707)	28.923	12,9%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(1.590.999)	635.831	(2.226.830)	-350,2%
Gasto por impuestos a las ganancias	352.914	(162.376)	515.290	317,3%
Ganancia (pérdida)	(1.238.085)	473.455	(1.711.540)	-361,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(1.055.264)	245.127	(1.300.391)	-530,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(182.821)	228.328	(411.149)	-180,1%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	(5)	1	(6)	-530,5%
EBITDA	(996.348)	829.357	(1.825.705)	-220,1%
<i>Margen EBITDA</i>	-7,4%	2,6%		

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

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2022 disminuyeron 57,8% respecto a marzo de 2021, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$13.434, 77,6% inferior, por el término de construcción del Centro de Diagnóstico Terapéutico de La Serena y producto del menor ingreso de las obras hospitalarias que están próximas a terminar y que comparado con el año 2021 estaban en plena etapa de construcción.
 - ♦ La disminución de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$5.136, 34,7% menor, explicado por la menor escrituración de proyectos inmobiliarios propios y menor ingreso por edificación.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$2.144 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$1.597, explicado por:
 - ◆ El ajuste de consolidación de las utilidades no realizados que a marzo de 2022 fueron de M\$-1.032 versus M\$51 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\$1.542, es decir, un 92% inferior, por el término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y la fase de término del hospital de San Antonio.
 - ◆ Compensado por el aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$480, equivalente a 24%, por la materialización de la escrituración de los proyectos inmobiliarios.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 11,8% respecto de los ingresos consolidados, superior respecto al mismo periodo del año anterior que fue de 11,6%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en 3,9% respecto a marzo de 2021, producto del aumento de actividad, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a marzo de 2022 ascendió a MM\$-1.395, inferior en MM\$2.256 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), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)] con un margen de MM\$873 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$496 respecto de marzo de 2021, 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\$276, cifra superior en MM\$453 con respecto al periodo anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$873 versus MM\$91 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 pérdida neta de la compañía a marzo de 2022 asciende a MM\$-1.238, un 362% inferior a igual periodo del año anterior.

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 marzo de 2022, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A mar-2022		A mar-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	440.715	6	1.350.771	25
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	536.977	12
[2001-4000]UF	440.715	6	813.794	13
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	7.250.156	34	9.618.814	53
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	1.231.782	16	2.587.650	32
[4001-6000]UF	242.989	2	1.040.700	9
[6001-9000]UF	450.619	2	178.700	1
9001+ UF	5.324.766	14	5.811.764	11
Otros (2)	16.815	3	1.777	1
[0-1000]UF	16.815	3	1.777	1
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	7.707.686	43	10.971.362	79

(*) 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 marzo de 2022, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto y unidades menor al de 2021.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 2 unidades del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 5 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 3 unidades del proyecto Aurora (Vitacura), 5 unidades del proyecto Lyon Luterano (Providencia), 1 unidad del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 1 unidad del proyecto Rojas Magallanes (La Florida), 5 unidades del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 12 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 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) y al proyecto Cedro (año 2021, inicio de escrituración agosto 2021).

A marzo de 2022, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A mar-2022		A mar-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	169.242	2	64.093	1
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	169.242	2	64.093	1
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	6.101.896	13	694.224	2
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	6.101.896	13	694.224	2
Otros (2)	15.586	2	11.636	1
[0-1000] UF	15.586	2	11.636	1
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	6.286.724	17	769.954	4

(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 marzo de 2022, 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 mar-2022		A mar-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	609.958	8	1.414.864	26
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	536.977	12
[2001-4000] UF	609.958	8	877.887	14
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	13.352.052	47	10.313.038	55
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.231.782	16	2.587.650	32
[4001-6000] UF	242.989	2	1.040.700	9
[6001-9000] UF	450.619	2	178.700	1
9001+ UF	11.426.662	27	6.505.989	13
Otros (2)	32.401	5	13.413	2
[0-1000] UF	32.401	5	13.413	2
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	13.994.411	60	11.741.315	83

(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 mar-2022						A mar-2021					
	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	4.434.578	48	(626.182)	14,1%	(6)	12,5%	10.637.788	111	(1.005.184)	9,4%	(13)	11,7%
Departamentos	19.006.545	63	(2.918.381)	15,4%	(7)	11,1%	18.302.431	59	(3.271.344)	17,9%	(9)	15,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	19.417	3	-	-	-	-	13.816	2	-	-	-	-
Total	23.460.541	114	(3.544.563)	15,1%	(13)	11,4%	28.954.034	172	(4.276.528)	14,8%	(22)	12,8%

(*) 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 12,9%, superior al 10,9% del año 2021. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, está en 10,7% inferior al 11,6% 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 8,1%, el cual se sitúa en rangos normales para nuestra operación.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A mar-2022					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	77.761.838	875	(7.316.819)	9,4%	(85)	9,7%
Departamentos	309.809.453	1.086	(42.532.232)	13,7%	(126)	11,6%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	35.281	5	-	-	-	-
Total	387.606.572	1.966	(49.849.052)	12,9%	(211)	10,7%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A mar-2021					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	86.661.875	949	(9.405.980)	10,9%	(123)	13,0%
Departamentos	237.833.402	866	(26.012.624)	10,9%	(88)	10,2%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	13.816	2	-	-	-	-
Total	324.509.093	1.817	(35.418.605)	10,9%	(211)	11,6%

(*) 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		
		01-01-2022	01-01-2021	%Var	01-01-2022	01-01-2021	%Var
		31-03-2022	31-03-2021		31-03-2022	31-03-2021	
MPC S.A.	Medio - Alto	2.210.829	2.980.512	-25,8%	3	4	-25,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	-	449.740	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	406.559	3.504.738	-88,4%	1	6	-83,3%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	1.868.002	358.616	420,9%	4	1	300,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	522.588	1.476.205	-64,6%	1	3	-66,7%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	386.856	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	1.062.879	1.379.223	-22,9%	2	3	-33,3%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	-	(3.821)	-100,0%	-	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	1.500.077	848.774	76,7%	17	8	112,5%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	525.783	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	414.093	1.281.525	-67,7%	1	5	-80,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	-	316.699	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	373.753	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	5.215.104	2.043.054	155,3%	10	5	100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	2.346.357	2.929.277	-19,9%	26	42	-38,1%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	602.916	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	-	100,0%	-	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	(124.062)	2.494.231	-105,0%	(1)	20	-105,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	572.539	-	100,0%	6	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	286.977	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***	Viviendas Económicas	272.879	690.145	-60,5%	3	8	-62,5%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	540.673	1.110.617	-51,3%	3	7	-57,1%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	1.299.124	2.203.226	-41,0%	14	29	-51,7%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	-	-	100,0%	-	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	215.552	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	-	-	100,0%	-	-	100,0%
Otros	Otros	19.417	11.828	64,2%	3	2	50,0%
Total Inmobiliarias		19.915.978	24.677.507	-19,3%	101	150	-32,7%

*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		
		31-03-2022	31-03-2021	%Var	31-03-2022	31-03-2021	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	71.100	444.815	-84,0%	3	15	-80,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	48.601	670.803	-92,8%	3	36	-91,7%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	115.991	142.346	-18,5%	8	10	-20,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	16.471	114.572	-85,6%	1	7	-85,7%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	82.508	-	100,0%	7	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	27.313	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	15.400	222.516	-93,1%	1	16	-93,8%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	-	175.282	-100,0%	-	13	-100,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	16.204	53.893	-69,9%	6	17	-64,7%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	96.378	55.966	72,2%	7	4	75,0%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	19.948	300.812	-93,4%	2	31	-93,5%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	0	13.093	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	76.642	-	100,0%	8	-	100,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.087.181	1.488.085	-26,9%	54	92	-41,3%
Inmovet	Viviendas Económicas	462.457	335.626	37,8%	176	151	16,6%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	275.926	-100,0%	-	88	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	192.847	338.914	-43,1%	44	90	-51,1%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	52.151	-	100,0%	17	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	131.666	-	100,0%	45	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	6.689	369.277	-98,2%	2	114	-98,2%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	12.353	27.278	-54,7%	2	6	-66,7%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	261.336	78.004	235,0%	94	30	213,3%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	49.582	6.046	720,1%	8	1	700,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	6.794	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	17.520	-	100,0%	5	-	100,0%
Otros	Otros	-	-	100,0%	-	-	100,0%
Total Inmobiliarias		2.867.132	5.113.255	-43,9%	497	723	-31,3%

*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 Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

Del total de promesas de UF 2.867.132 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.772.039 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 96,7% 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 mar-2022	Meses para agotar stock mar-2021
Casas	6,8	5,9
Departamentos	19,2	11,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	18	51	-65%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	2,7	8,7	-69%
Meses para agotar stock	6,8	5,9	15%

Departamentos (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	301	208	45%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	15,7	18,3	-15%
Meses para agotar stock	19,2	11,3	69%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas a marzo de 2022, se debe al menor promedio mensual de ventas, 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 mar-2022	Velocidad de ventas mar-2021
Casas	0,4	0,4
Departamentos	0,1	0,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	1.644.576	4.434.936	-63%
Ventas último trimestre (escrituras)	729.294	1.631.909	-55%
Velocidad de ventas	0,4	0,4	21%

Departamentos (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	139.042.258	57.489.969	142%
Ventas último trimestre (escrituras)	15.541.364	11.919.318	30%
Velocidad de ventas	0,1	0,2	-46%

La velocidad de venta (escrituras) de casas está en línea respecto al período anterior. 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 mar-2022	Meses para agotar stock mar-2021
Casas	14,8	4,7
Casas Moller	N/A	-
Casas Convet	14,8	4,8
Departamentos	46,2	30,3
Departamentos Moller	27,3	30,6
Departamentos Convet	106,8	29,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	236	174	36%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16	37	-57%
Meses para agotar stock	14,8	4,7	214%

Casas Moller (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	0	0	N/A
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,0	0,7	100%
Meses para agotar stock	N/A	0,0	N/A

Casas Convet (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	236	174	36%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16,0	36,3	-56%
Meses para agotar stock	14,8	4,8	208%

Departamentos (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	971	596	63%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	21	20	7%
Meses para agotar stock	46,2	30,3	52%

Dptos Moller (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	437	429	2%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16,0	14,0	14%
Meses para agotar stock	27,3	30,6	-11%

Dptos Convet (Unidades)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	534	167	220%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	5,0	5,7	-12%
Meses para agotar stock	106,8	29,5	262%

A marzo de 2022 el indicador para casas y departamentos aumenta por el aumento del stock disponible.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas mar-2022	Velocidad de ventas mar-2021
Casas	0,21	0,74
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	0,21	0,64
Departamentos	0,07	0,09
Departamentos Moller	0,08	0,09
Departamentos Convet	0,02	0,09
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	21.457.228	14.324.459	50%
Venta último trimestre (promesas)	4.434.578	10.637.788	-58%
Velocidad de ventas	0,21	0,74	-72%

Casas Moller (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	0	0	N/A
Ventas último trimestre (promesas)	0	1.402.954	100%
Velocidad de ventas	N/A	N/A	N/A

Casas Convet (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	21.457.228	14.324.459	50%
Ventas último trimestre (promesas)	4.434.578	9.234.834	-52%
Velocidad de ventas	0,21	0,64	-68%

Departamentos (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	281.742.135	209.445.127	35%
Venta último trimestre (promesas)	19.025.963	18.304.488	4%
Velocidad de ventas	0,07	0,09	-23%

Dptos Moller (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	211.696.883	186.224.579	14%
Ventas último trimestre (promesas)	17.296.902	16.225.946	7%
Velocidad de ventas	0,08	0,09	-6%

Dptos Convet (M\$)	mar-2022	mar-2021	Var. %
Stock disponible	70.045.251	23.220.548	202%
Ventas último trimestre (promesas)	1.729.061	2.078.542	-17%
Velocidad de ventas	0,02	0,09	-72%

A marzo de 2022 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos disminuye por el aumento del stock disponible.

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	mar-2022			mar-2021
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	3.337.842	90.508.381	93.846.224	75.819.745
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	3.337.842	90.508.381	93.846.224	75.819.745

*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 inició su construcción en marzo de 2022.

Este nuevo proyecto aumentó nuestro backlog, para este segmento, en MUF 673 el cual se sitúa a marzo de 2022 en MM\$93.846 (MUF 2.958), un 24% 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	96,1%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	45,9%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	1,4%
TOTAL	131.180	184.423	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 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

	01.01.2022 31.03.2022 M\$	01.01.2021 31.03.2021 M\$	Variac. mar. 2022 mar. 2021 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(488.816)	9.565.516	(10.054.332)	-105,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	223.506	38.900	184.606	474,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	1.575.414	(7.422.028)	8.997.442	121,2%
Cambio neto en flujo de efectivo	1.310.104	2.182.388	(872.284)	-40,0%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.142.482	6.318.554	(2.176.072)	-34,4%
Efectivo y efectivo equivalente final	5.452.586	8.500.942	(3.048.356)	-35,9%

El flujo de actividades de la operación acumulado a marzo de 2022 fue de MM\$-489 producto del pago a proveedores y a empleados, y compensado por el cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo de 2022 un monto de MM\$224 como consecuencia de intereses recibidos y cobro a entidades relacionadas.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$1.575 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2022	31-12-2021	% Var.	31-03-2021
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(10.197.258)	(18.360.204)	44,5%	(17.334.538)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,95	0,91	4,4%	0,93
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,37	0,40	-7,5%	0,37
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,53	3,38	4,4%	4,28
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,47	3,33	4,2%	4,17
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,00	1,92	4,2%	2,45
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	70,38	69,77	0,9%	70,24
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	29,62	30,23	-2,0%	29,76
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,75	2,25	-133,3%	1,00

El capital de trabajo aumentó respecto del ejercicio anterior producto del traspaso del inventario no corriente a corriente de proyectos a escriturarse durante los próximos 12 meses.

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2022 a 0,95 veces, producto del aumento del inventario corriente.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2022 a 3,53 veces, mayor en 4,4% comparado con diciembre de 2021, debido al aumento de los préstamos bancarios por el avance en la construcción de proyectos inmobiliarios.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a -0,75 veces al cierre de marzo de 2022, producto del EBITDA negativo de este periodo.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2022	31-12-2021	% Var.	31-03-2021
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	-0,28	1,93	-114,5%	0,06
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	-1,26	8,52	-114,8%	0,31
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	-7,79	5,27	-247,8%	0,76
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	11,79	11,33	4,1%	11,65
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-0,58	1,31	-144,3%	0,32
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	(5)	35	-114,3%	1
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(996.348)	8.198.588	-112,2%	829.357

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2022	31-12-2021	31-03-2021
Resultado Operacional (1)	(1.395.215)	3.225.621	860.538
(+) Ganancia Bruta	1.596.844	15.536.770	3.740.970
(-) Gastos de Administración	2.992.059	12.311.149	2.880.432
Activos Promedios (2)	241.567.489	247.173.203	272.773.519
(+) Inventarios, corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	111.928.366	117.754.573	133.091.870
(+) Inventarios, no corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	128.023.150	127.605.160	137.749.430
(+) Propiedades, planta y equipo 2022 y 2021 dividido en dos	1.615.973	1.813.470	1.932.219
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	275.904	4.371.121	(176.673)

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un -0,28% y -1,26% respectivamente, al 31 de marzo de 2022, producto de la pérdida de este periodo.

El EBITDA a marzo de 2022 ascendió a MM\$-996, un 220% inferior al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2022	31-12-2021	% Var.	31-03-2021
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,05	0,52	-90,4%	0,10
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	1849	694	166,4%	862
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,21	1,92	-89,1%	0,46
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	434	187	132,1%	198

La rotación de inventarios a marzo de 2022 disminuyó, comparado con igual periodo del año anterior, debido al aumento del inventario dado el avance en la construcción.

La rotación de cuentas por cobrar a marzo de 2022 disminuyó respecto a marzo de 2021, por la disminución de las ventas del periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre de marzo de 2022 aumentó con respecto a marzo de 2021, debido a la disminución de las ventas del periodo.

h) Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos marzo 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	9.660.809	3.883.588	13.544.397	-	13.544.397
Ingresos ordinarios intersegmentos	15.258.487	-	15.258.487	(15.258.487)	-
Costo de ventas	(22.415.841)	(3.758.345)	(26.174.186)	14.226.633	(11.947.553)
Margen bruto	2.503.455	125.243	2.628.698	(1.031.854)	1.596.844
Gasto de administración	(2.894.593)	(354.785)	(3.249.378)	257.319	(2.992.059)
Otras ganancias (pérdidas)	31.307	-	31.307	-	31.307
Ingresos financieros	791.274	-	791.274	(656.039)	135.235
Costos financieros	(1.308.146)	(20.946)	(1.329.092)	-	(1.329.092)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	275.264	640	275.904	-	275.904
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	1.704.778	99.239	1.804.017	(1.113.155)	690.862
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.103.339	(150.609)	952.730	(2.543.729)	(1.590.999)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(156.537)	28.592	(127.945)	480.859	352.914
Ganancia (pérdida) neta	946.802	(122.017)	824.785	(2.062.870)	(1.238.085)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	1.129.623	(122.017)	1.007.606	(2.062.870)	(1.055.264)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(182.821)	-	(182.821)	-	(182.821)
Ganancia (Pérdida)	946.802	(122.017)	824.785	(2.062.870)	(1.238.085)

Balance por Segmentos marzo 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	663.818.947	54.756.716	718.575.663	(520.152.560)	198.423.103
Activos no corrientes	257.384.896	1.561.484	258.946.380	(76.996.069)	181.950.311
Total Activos	921.203.843	56.318.200	977.522.043	(597.148.629)	380.373.414
Pasivos corrientes	724.007.274	13.871.449	737.878.723	(529.258.362)	208.620.361
Pasivos no corrientes	113.472.219	18.078.068	131.550.287	(43.731.185)	87.819.102
Total Pasivos	837.479.493	31.949.517	869.429.010	(572.989.547)	296.439.463

Estado de Flujo por Segmentos marzo 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	1.005.836	(1.494.652)	(488.816)	-	(488.816)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	223.506	-	223.506	-	223.506
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	1.596.360	(20.946)	1.575.414	-	1.575.414

Resultado por Segmentos marzo 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	14.797.041	17.317.516	32.114.557	-	32.114.557
Ingresos ordinarios intersegmentos	6.453.667	-	6.453.667	(6.453.667)	-
Costo de ventas	(19.227.426)	(15.650.538)	(34.877.964)	6.504.377	(28.373.587)
Margen bruto	2.023.282	1.666.978	3.690.260	50.710	3.740.970
Gasto de administración	(2.561.741)	(403.278)	(2.965.019)	84.587	(2.880.432)
Otras ganancias (pérdidas)	8.054	-	8.054	-	8.054
Ingresos financieros	751.078	-	751.078	(350.631)	400.447
Costos financieros	(815.005)	(17.738)	(832.743)	-	(832.743)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(176.631)	(42)	(176.673)	-	(176.673)
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	485.853	393.329	879.182	(502.974)	376.208
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(285.110)	1.639.249	1.354.139	(718.308)	635.831
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	21.679	(327.606)	(305.927)	143.551	(162.376)
Ganancia (pérdida) neta	(263.431)	1.311.643	1.048.212	(574.757)	473.455
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(491.759)	1.311.642	819.884	(574.757)	245.127
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	228.328	-	228.328	-	228.328
Ganancia (Pérdida)	(263.431)	1.311.642	1.048.212	(574.757)	473.455

Balance por Segmentos marzo 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	535.969.490	50.097.147	586.066.637	(364.617.961)	221.448.676
Activos no corrientes	260.805.912	8.370.162	269.176.074	(71.136.049)	198.040.025
Total Activos	796.775.402	58.467.309	855.242.711	(435.754.010)	419.488.701
Pasivos corrientes	622.998.448	23.573.444	646.571.892	(407.788.678)	238.783.214
Pasivos no corrientes	89.370.818	19.285.093	108.655.911	(7.474.100)	101.181.811
Total Pasivos	712.369.266	42.858.537	755.227.803	(415.262.778)	339.965.025

Estado de Flujo por Segmentos marzo 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	15.359.867	(5.999.820)	9.360.047	-	9.360.047
Flujos de efectivo de actividades de inversión	42.838	-	42.838	-	42.838
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(7.202.759)	(17.738)	(7.220.497)	-	(7.220.497)

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 Marzo 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15.947.533	3.883.588	19.831.121	-	19.831.121
Ingresos ordinarios intersegmentos	15.258.487	-	15.258.487	(15.258.487)	-
Costo de ventas	(26.969.880)	(3.758.345)	(30.728.225)	14.226.633	(16.501.592)
Ganancia bruta	4.236.141	125.243	4.361.384	(1.031.854)	3.329.530
Margen	27%	3%	22%		22%
Gasto de administración	(3.178.142)	(354.785)	(3.532.927)	257.319	(3.275.608)
Resultado Operacional	1.057.998	(229.542)	828.456	(774.535)	53.921
Otras ganancias (pérdidas)	31.307	-	31.307	-	31.307
Ingresos financieros	791.274	-	791.274	(656.039)	135.235
Costos financieros	(1.308.146)	(20.946)	(1.329.092)	-	(1.329.092)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(1.173.872)	640	(1.173.232)	-	(1.173.232)
Resultados por unidades de reajuste	1.704.778	99.239	1.804.017	(1.113.155)	690.862
Resultado No Operacional	45.341	78.933	124.274	(1.769.194)	(1.644.920)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.103.339	(150.609)	952.730	(2.543.729)	(1.590.999)
Gasto por impuestos a las ganancias	(156.537)	28.592	(127.945)	480.859	352.914
Ganancia (pérdida)	946.802	(122.017)	824.785	(2.062.870)	(1.238.085)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(182.821)	-	(182.821)	-	(182.821)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.129.623	(122.017)	1.007.606	(2.062.870)	(1.055.264)

Resultado gestionado por Segmentos Marzo 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15.566.995	17.317.516	32.884.511	-	32.884.511
Ingresos ordinarios intersegmentos	6.453.667	-	6.453.667	(6.453.667)	-
Costo de ventas	(19.818.549)	(15.650.538)	(35.469.087)	6.504.377	(28.964.710)
Ganancia bruta	2.202.113	1.666.978	3.869.091	50.710	3.919.801
Margen	14%	10%	12%		12%
Gasto de administración	(2.678.510)	(403.278)	(3.081.788)	84.587	(2.997.201)
Resultado Operacional	(476.397)	1.263.700	787.303	135.297	922.600
Otras ganancias (pérdidas)	8.054	-	8.054	-	8.054
Ingresos financieros	751.078	-	751.078	(350.631)	400.447
Costos financieros	(815.005)	(17.738)	(832.743)	-	(832.743)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(238.693)	(42)	(238.735)	-	(238.735)
Resultados por unidades de reajuste	485.853	393.329	879.182	(502.974)	376.208
Resultado No Operacional	191.287	375.549	566.836	(853.605)	(286.769)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(285.110)	1.639.249	1.354.139	(718.308)	635.831
Gasto por impuestos a las ganancias	21.679	(327.606)	(305.927)	143.551	(162.376)
Ganancia (pérdida)	(263.431)	1.311.643	1.048.212	(574.757)	473.455
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	228.328	-	228.328	-	228.328
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(491.759)	1.311.643	819.884	(574.757)	245.127

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$15.948 superior en un 2%, asociado al aumento en el volumen de escrituración de los proyectos en control conjunto. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$12.825. 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 marzo de 2022 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2022 (a)	Promesas al 31-03-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2022 (No promesado)
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	2	5	40%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	6	6	100%	8
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	2	4	50%	32
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	15
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	4	12	33%	46
La Aurora (Vitacura)	3	4	75%	10
Carlos Alvarado (Las Condes)	5	13	38%	25
Lyon Luterano (Providencia)	5	7	71%	15
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	12	18	67%	15
Rojas Magallanes (La Florida)	1	3	33%	19
Walker Martínez (La Florida)	5	7	71%	30
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Las Pataguas II (Chillán)	2	2	100%	1
	55	90	61%	225

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\$4.236 superior en MM\$2.034 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 92% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$3.376, superior en 60% 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), 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\$873.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 27% respecto de los ingresos gestionados, superior al 14% registrado a marzo de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2022	A marzo 2021
Desarrollo Propio (consolida)	26%	14%
Control Conjunto	28%	23%
Total	27%	14%

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, aumentaron respecto a marzo de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$947, superior en MM\$1.210 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 marzo de 2022 en MM\$93.846 (MUF 2.958), un 24% 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	96,1%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	45,9%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	1,4%
TOTAL	131.180	184.423	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 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\$1.542, es decir, un 92% inferior, producto del término del proyecto hospitalario Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, compensado por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y el inicio del Hospital de Queilen.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a marzo de 2021, debido principalmente al término del hospital antes mencionado.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-122, inferior en MM\$1.434 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 preestablecidos 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 marzo de 2022 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 marzo de 2022, aumentó 7,2% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado del Imacec fue explicado principalmente por el aumento de las actividades de servicios. En tanto, la producción de bienes cayó, incidida principalmente por la minería y el resto de bienes.

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, Brotect 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 4.416 viviendas de enero a marzo de 2022, frente a 7.528 a igual periodo de 2021, lo que representa una disminución de 41%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,1% 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.