



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

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo 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 marzo de 2021, asciende a MM\$473, cifra inferior en 68% a igual periodo del año 2020. Esta disminución es resultado principalmente consecuencia del confinamiento de las comunas de región metropolitana y regiones, que ha impedido materializar la escrituración de proyectos terminados y menor actividad en construcción terceros producto del término de 2 obras hospitalarias en el año 2020.

Este desfase de escrituración es resultante del nulo avance en la construcción durante los meses de marzo a agosto del año 2020 principalmente, producto de los confinamientos de las distintas comunas del país, lo que conllevó el desplazamiento del término de construcción de 13 proyectos a fines del año 2020 y principios del 2021. Una vez levantadas parcialmente las cuarentenas se continuó con la finalización de dichos proyectos y posterior obtención de la recepción final. Producto de la crisis sanitaria y en particular estos 2 meses de confinamiento de este año 2021, continúa afectando los tiempos usuales de operación de organismos municipales y estatales, instituciones financieras, notarías, Conservador de Bienes Raíces, etc. que emiten la documentación fundamental para concretar la escrituración respectiva. En consecuencia, proyectamos la escrituración de 16 proyectos para todo el año 2021, de acuerdo con el calendario más adelante expuesto. Cabe destacar que este desfase ha producido que al cierre de marzo 2021 exista un stock de promesas por escriturar por un monto que asciende a MMUF 5,0.

Todas nuestras obras se encuentran adheridos al Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción, por lo que siguen operando aun cuando existan restricciones de cuarentena, manteniendo todas las medidas para resguardar la salud y seguridad de nuestros trabajadores, proveedores, subcontratistas y comunidad en general.

Cabe destacar, que la velocidad de ventas, al igual que el trimestre anterior, ha retomado niveles pre-pandemia, reflejo de esto, es que en este periodo se promesaron MM\$28.954 (MUF 985) duplicando la venta del primer trimestre de 2020 e incluso superando nuestras proyecciones en un 10,2%.

En este primer trimestre de 2021 se inició la escrituración de los siguientes proyectos:

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Febrero 2021	Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	573
Marzo 2021	Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	772
<b>TOTAL</b>				<b>63</b>	<b>1.346</b>

Adicionalmente en este periodo, 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	Control Conjunto	68	953
3 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	989
4 Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	497
5 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	702
6 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	638
7 Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	183
8 Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	170
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	158
13 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	109
<b>TOTAL</b>			<b>1.077</b>	<b>5.482</b>

Y proyectamos el inicio de escrituración para el presente año de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
1 Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	II Trimestre 2021
2 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	II Trimestre 2021
3 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	II Trimestre 2021
4 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	II Trimestre 2021
5 Los Aromos de Buín I	Buín	Control Conjunto	66	II Trimestre 2021
6 Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	III Trimestre 2021
7 Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	III Trimestre 2021
8 Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	III Trimestre 2021
9 La Aurora	Vitacura	Filial	31	III Trimestre 2021
10 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	III Trimestre 2021
11 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	III Trimestre 2021
12 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	III Trimestre 2021
13 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	IV Trimestre 2021
14 Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	IV Trimestre 2021
<b>TOTAL</b>			<b>943</b>	

Durante este período se obtuvo 3 permisos de edificación, acumulando 14 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 6 proyectos en trámite para aprobación de permiso de edificación. En consecuencia, se consolidarán 20 proyectos con permiso de edificación, los cuales se pondrán en producción una vez obtenidos los permisos respectivos.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, una vez activados aumentarán el backlog de construcción en MUF 10.737 con un stock disponible a la venta de MUF 22.112.

Cabe destacar que durante este primer trimestre de 2021, se inició la construcción de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación
Partenón Nogal	Vitacura	Filial
Galvarino Gallardo	Providencia	Filial
Barrio Trebulco I	Talagante	Filial
Rojas Magallanes II	La Florida	Filial

En nuestra línea de negocio de Construcción Terceros continuamos el avance de las 3 obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, totalizando un backlog de MM\$75.820.

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	91,1%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	85,9%
Hospital Las Higuera de Talcahuano	61.660	94.063	48,7%
<b>TOTAL</b>	<b>161.360</b>	<b>215.352</b>	

Adicionalmente, continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario. A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación general, por un monto superior a MMUF 15,4.

### **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 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\$28.954 (MUF 985), en promesas de compraventa brutas, superior en 101% respecto al mismo periodo de 2020 e incluso superando nuestras proyecciones en un 10,2%. 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 2021):

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 Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	Iniciado
4 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	Iniciado
5 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	Iniciado
6 Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	Iniciado
7 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	Iniciado
8 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Iniciado
9 Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	Iniciado
10 Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	Iniciado
11 Las Vízcachas III	Los Andes	Moller	51	Iniciado
12 Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	Iniciado
13 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
14 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	Iniciado
15 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	Iniciado
1 Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	II Trimestre 2021
2 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	II Trimestre 2021
3 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	II Trimestre 2021
4 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	II Trimestre 2021
5 Los Aromos de Buín I	Buín	Control Conjunto	66	II Trimestre 2021
6 Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	III Trimestre 2021
7 Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	III Trimestre 2021
8 Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	III Trimestre 2021
9 La Aurora	Vitacura	Filial	31	III Trimestre 2021
10 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	III Trimestre 2021
11 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	III Trimestre 2021
12 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	III Trimestre 2021
13 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	IV Trimestre 2021
14 Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	IV Trimestre 2021
1 Los Aromos de Buín II	Buín	Control Conjunto	74	I Trimestre 2022
2 Santa Carlota I	Rancagua	Filial	96	II Trimestre 2022
3 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	III Trimestre 2022
4 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	IV Trimestre 2022
<b>33 TOTAL</b>			<b>2.374</b>	

Nota: Las proyecciones de inicio de escrituración, incorpora los efectos de atrasos en las obras, dada las paralizaciones producto de las cuarentenas efectuadas por la autoridad al 31 de marzo de 2021.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$185.115, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$99.116.

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. Dado el escenario actual, la compañía ha retomado el lanzamiento de proyectos para este año 2021.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 16 de ellos están en construcción, otros 14 ya cuentan con permiso de edificación, y los 6 restantes se encuentran en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur y Coronel Pereira (Las Condes), Matilde Salamanca y Aguilucho (Providencia) y Williams Rebolledo (Ñuñoa), 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 Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
3 Partenón Nogal	Vitacura	Aprobado	En construcción
4 La Aurora	Vitacura	Aprobado	En construcción
5 Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado	En construcción
6 Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
7 Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado	En construcción
8 Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado	En construcción
9 Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	En Construcción
10 Walker Martínez	La Florida	Aprobado	En construcción
11 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
12 Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado	En construcción
13 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
14 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
15 Barrio Los Aromos	Buín	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 Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
3 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	-
4 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
5 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
6 Alicante	Las Condes	Aprobado	-
7 Suiza	Providencia	Aprobado	-
8 Argentina	La Florida	Aprobado	-
9 Francia	Independencia	Aprobado	-
10 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	-
11 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
12 Las Vizcachas IV	Los Andes	Aprobado	-
13 Santa Carlota	Rancagua	Aprobado	-
14 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
1 Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
2 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
3 Coronel Pereira	Las Condes	En trámite de aprobación	-
4 Matilde Salamanca	Providencia	En trámite de aprobación	-
5 Aguilucho	Providencia	En trámite de aprobación	-
6 Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación	-

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 10.737 (venta potencial de MUF 21.485), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$43.269 (MUF 1.472).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$15.567 inferior en un 40%, asociado a la baja en el volumen de escrituración y menor ingreso de edificación de proyectos en control conjunto, asociado a su grado de avance y estar próximos a iniciar 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 promesado al cierre de marzo de 2021, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2021 (a)	Promesas al 31-03-2021 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2021 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	4	15	27%	9
Los Castaños II (Vitacura)	1	1	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	3	33%	22
Medinacelli II (Las Condes)	5	18	28%	21
Simón Bolívar (Ñuñoa)	2	4	50%	1
Obispo Salas (Concepción)	37	54	69%	73
Rojas Magallanes (La Florida)	5	11	45%	31
Portezuelo XI (Colina)	1	2	50%	0
Los Maitenes I (Quillota)	15	22	68%	2
Las Vízcachas III (Los Andes)	3	4	75%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	5	5	100%	0
Las Pataguas II (Chillán)	1	30	3%	1
Parque Lantaño V (Chillán)	1	2	50%	1
	81	171	47%	161

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 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 Inmobiliario gestionado por Moller asciende a MM\$2.202, inferior en 50% respecto del mismo periodo del año 2020. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$2.115, inferior en un 50%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el aumento del costo inmobiliario asociado a los atrasos en el inicio de escrituración producto de las cuarentenas.

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 año son: Lingue (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura) y Portezuelo IV (Colina), asciende a MM\$91 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

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

Margen	A marzo 2021	A marzo 2020
Desarrollo Propio (consolida)	14%	16%
Control Conjunto	23%	31%
Total	14%	17%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente al bajo nivel de escrituración producto de la imposibilidad de poder concretarla en zonas de cuarentena.

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

En consecuencia, la Pérdida Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$263.

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

Continuamos con el avance de 3 obras Hospitalarias, Hospital de San Antonio, Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y Hospital de Higuera de Talcahuano, los dos primeros proyectados su término para el presente año 2021.

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2021 en MM\$75.820 (MUF 2.579), un 48% inferior 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
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	91,1%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	85,9%
Hospital Las Higuera de Talcahuano	61.660	94.063	48,7%
<b>TOTAL</b>	<b>161.360</b>	<b>215.352</b>	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 15,4, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$524, es decir, un 24% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas en 2020, y compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.312, inferior en MM\$243 con respecto al mismo periodo del año 2020.



**b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado**

**i. Activos**

	31.03.2021	31.12.2020	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	221.448.676	229.661.463	(8.212.787)	-4%
Activos no corrientes	198.040.025	192.593.378	5.446.647	3%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>419.488.701</b>	<b>422.254.841</b>	<b>(2.766.140)</b>	<b>-0,7%</b>

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$2.766 respecto al 31 de diciembre de 2020. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$10.260 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los avances de hospitales facturados en diciembre de 2020 y al cobro de los clientes inmobiliarios asociados a la escrituración.
- Un aumento de MM\$2.182 en efectivo y equivalentes al efectivo, por el ingreso de cuentas por cobrar inmobiliarias y de terceros.
- Un aumento de MM\$1.594 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, debido a aportes a inmobiliarias asociadas, producto del avance en el desarrollo de los proyectos.
- Un aumento por MM\$1.849 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.
- Un aumento de MM\$1.980 en activos por derechos de uso, producto del reconocimiento del contrato de arriendo de las oficinas de Moller en Vitacura.

## ii. Stock de Inmuebles

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

	mar-2021				mar-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	4.434.936	51	39.782.348	461	14.095.369	120	31.694.508	449
Departamentos	57.489.969	208	239.377.827	629	14.952.888	87	280.681.684	928
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	5.719	-	-	-
Total	61.924.905	259	279.160.175	1.090	29.053.976	207	312.376.192	1.377

(\*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$11.372 en stock disponible y MM\$148.935 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 2021 cuenta con 7 proyectos de casas y 6 proyectos de departamentos alcanzando MM\$61.925 (MUF 2.107). Los proyectos de casas son Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), (Portezuelo IV (Colina), Las Vizcachas de San Esteban III (Los Andes), Barrio Los Maitenes I (Quillota), Los Almendros II (Buin), Parque Lantaño V (Chillán) y Barrio Las Pataguas II (Chillán). Los proyectos de departamentos son Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea), Lingue (Parque San Damián, Vitacura), Medinacelli II (Las Condes), Simón Bolívar (Ñuñoa), Rojas Magallanes (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\$279.161 (MUF 9.497). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 44% ya se encuentra promesado. Por otra parte, el 97% de las promesas al cierre de marzo estarán disponibles para ser escrituradas en los próximos 12 meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 2.314, de los cuales están promesados el 6,0%.

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

	Escrituras al 31-03-2021 (a)	Promesas al 31-03-2021 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2021 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	4	15	27%	9
Los Castaños II (Vitacura)	1	1	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	3	33%	22
Medinacelli II (Las Condes)	5	18	28%	21
Simón Bolívar (Ñuñoa)	2	4	50%	1
Obispo Salas (Concepción)	37	54	69%	73
Rojas Magallanes (La Florida)	5	11	45%	31
Portezuelo XI (Colina)	1	2	50%	0
Los Maitenes I (Quillota)	15	22	68%	2
Las Vizcachas III (Los Andes)	3	4	75%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	5	5	100%	0
Las Pataguas II (Chillán)	1	30	3%	1
Parque Lantaño V (Chillán)	1	2	50%	1
	81	171	47%	161

### iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 3 permisos de edificación correspondiente a los proyectos El Parrón (La Cisterna), Las Vizcachas IV (Los Andes) y Barrio Trebulco (Talagante), acumulando 14 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 6 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur y Coronel Pereira (Las Condes), Matilde Salamanca y Aguilucho (Providencia) y Williams Rebolledo (Ñuñoa).

Lo antes mencionado, consolidará 20 proyectos con permiso de edificación, los cuales se pondrán en producción una vez obtenidos los permisos respectivos, el detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación	Estado
1 Mirador Los Trapenses Etapa I	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
2 Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
3 Partenón Nogal	Vitacura	Aprobado	En construcción
4 La Aurora	Vitacura	Aprobado	En construcción
5 Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado	En construcción
6 Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
7 Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado	En construcción
8 Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado	En construcción
9 Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	En Construcción
10 Walker Martínez	La Florida	Aprobado	En construcción
11 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
12 Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado	En construcción
13 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
14 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
15 Barrio Los Aromos	Buín	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 Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
3 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	-
4 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
5 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
6 Alicante	Las Condes	Aprobado	-
7 Suiza	Providencia	Aprobado	-
8 Argentina	La Florida	Aprobado	-
9 Francia	Independencia	Aprobado	-
10 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	-
11 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
12 Las Vizcachas IV	Los Andes	Aprobado	-
13 Santa Carlota	Rancagua	Aprobado	-
14 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
1 Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
2 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
3 Coronel Pereira	Las Condes	En trámite de aprobación	-
4 Matilde Salamanca	Providencia	En trámite de aprobación	-
5 Aguilucho	Providencia	En trámite de aprobación	-
6 Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	mar-2021 m <sup>2</sup>	mar-2020 m <sup>2</sup>
Casas	15.475	-
Departamentos	14.771	43.400
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>30.245</b>	<b>43.400</b>

(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 dado inicio a 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\$150.982, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2021 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	116.884.260	116.884.260
Viviendas económicas	-	34.097.963	34.097.963
<b>Total</b>	-	<b>150.982.223</b>	<b>150.982.223</b>

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

Al 31 de marzo de 2021 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	32.113.700	32.113.700
Viviendas económicas	-	2.019.163	2.019.163
<b>Total</b>	-	<b>34.132.863</b>	<b>34.132.863</b>

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de marzo de 2021, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$185.115 vs MM\$197.730 del cierre de marzo de 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

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
<b>Total gestionado</b>	<b>9.724.222</b>	<b>141.258.001</b>	<b>34.132.863</b>	<b>185.115.086</b>
<b>En proporción Moller</b>	<b>9.724.222</b>	<b>72.041.581</b>	<b>17.350.131</b>	<b>99.115.934</b>

Al 31 de marzo de 2020 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	11.054.789	115.179.033	36.019.147	162.252.969
Viviendas económicas	4.567.288	28.984.186	1.925.182	35.476.656
<b>Total gestionado</b>	<b>15.622.077</b>	<b>144.163.219</b>	<b>37.944.329</b>	<b>197.729.625</b>
<b>En proporción Moller</b>	<b>15.622.077</b>	<b>73.523.242</b>	<b>19.289.916</b>	<b>108.435.235</b>

#### v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2021 es superior en un 16,1%, casi en línea a igual periodo del año anterior. En este periodo se destaca el inicio de Construcción de los proyectos Partenón Nogal (Vitacura), Galvarino Gallardo (Providencia), Rojas Magallanes II (La Florida) y Barrio Trebulco I (Talagante).

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación
Partenón Nogal	Vitacura	Filial
Galvarino Gallardo	Providencia	Filial
Barrio Trebulco I	Talagante	Filial
Rojas Magallanes II	La Florida	Filial

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A mar-2021 M\$	A mar-2020 M\$
Casas	11.203.827	4.217.159
Departamentos	32.065.257	33.057.807
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>43.269.084</b>	<b>37.274.966</b>

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, aumentarán el backlog de construcción para proyectos inmobiliarios en MUF 10.737 (venta potencial de MUF 22.112), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$43.269 (MUF 1.472).

## vi. Pasivos y Patrimonio

	31.03.2021	31.12.2020	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	238.783.214	247.737.341	(8.954.127)	-4%
Total Pasivos no corrientes	101.181.811	95.265.748	5.916.063	6%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>339.965.025</b>	<b>343.003.089</b>	<b>(3.038.064)</b>	<b>-0,9%</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	80.041.868	79.796.741	245.127	0%
Participaciones no controladoras	(518.192)	(544.989)	26.797	5%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>79.523.676</b>	<b>79.251.752</b>	<b>271.924</b>	<b>0,3%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>419.488.701</b>	<b>422.254.841</b>	<b>(2.766.140)</b>	<b>-0,7%</b>

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$3.038. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por M\$8.790, producto de pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- Un aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM\$5.659, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios, además de aumento de anticipos por inicio de obras en control conjunto.
- Una disminución de otros pasivos no financieros corrientes por MM\$2.595, producto del consumo del anticipo contractual por avance de los hospitales de La Serena, San Antonio e Higuera de Talcahuano.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 aumentó de MM\$79.252 a MM\$79.524, respectivamente, explicado por la utilidad del periodo enero a marzo de 2021.

**c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados**

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020	Variac. mar. 2021 mar. 2020	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	32.114.557	45.584.290	(13.469.733)	-29,6%
Costo de ventas	(28.373.587)	(40.166.597)	11.793.010	29,4%
Ganancia bruta	3.740.970	5.417.693	(1.676.723)	-31,0%
<i>Margen (%)</i>	11,6%	11,9%		
Gasto de administración	(2.880.432)	(3.393.447)	513.015	15,1%
Resultado operacional	860.538	2.024.246	(1.163.708)	-57,5%
Otras ganancias (pérdidas)	8.054	11.668	(3.614)	-31,0%
Ingresos financieros	400.447	356.122	44.325	12,5%
Costos financieros	(832.743)	(677.065)	(155.678)	-23,0%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(176.673)	(202.640)	25.967	12,8%
Resultados por unidades de reajuste	376.208	439.544	(63.336)	-14,4%
Resultado no operacional	(224.707)	(72.371)	(152.336)	-210,5%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	635.831	1.951.875	(1.316.044)	-67,4%
Gasto por impuestos a las ganancias	(162.376)	(467.932)	305.556	65,3%
Ganancia (pérdida)	473.455	1.483.943	(1.010.488)	-68,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	245.127	1.322.623	(1.077.496)	-81,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	228.328	161.320	67.008	41,5%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	1	6	(5)	-81,5%
EBITDA	829.357	1.907.876	(1.078.519)	-56,5%
<i>Margen EBITDA</i>	2,6%	4,2%		

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

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2021 disminuyeron 30% respecto a marzo de 2020, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$10.010, explicado por la menor escrituración de proyectos inmobiliarios, producto de la situación país mencionada inicialmente y la menor construcción de proyectos inmobiliarios en control conjunto, debido a la madurez de dichos proyectos.
  - ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$3.459, 16,7% inferior, por el término de construcción de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas y producto del menor ingreso de las obras hospitalarias que están próximas a terminar y en 2020 estaban en plena etapa de construcción.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$1.677 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$3.741, explicado por:
  - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$2.040, equivalente a 50%, explicado por el mayor costo inmobiliario asociado a los atrasos en el inicio de escrituración producto de las cuarentenas.
  - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$524, es decir, un 24% inferior, por el término de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas, compensado en parte por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 12% respecto de los ingresos consolidados, en línea con el mismo periodo del año anterior.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en MM\$513 respecto a marzo 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 marzo de 2021 ascendió a MM\$861, cifra inferior en MM\$1.164 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [Lingue (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura) y Portezuelo IV (Colina)] con un margen de MM\$91 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$156 respecto de marzo 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 pérdida de MM\$170, cifra inferior en MM\$26 con respecto al periodo anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por el resultado de los consorcios hospitalarios que en este trimestre fue superior en MM\$23 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 marzo de 2021 asciende a MM\$473, cifra inferior en 68% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$1 al 31 de marzo 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 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 Convét para el segmento de viviendas económicas.

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

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

Ventas de Inmuebles (1)	A mar-2021		A mar-2020	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>1.350.771</b>	<b>25</b>	<b>10.036.262</b>	<b>50</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	536.977	12	668.220	15
[2001-4000] UF	813.794	13	1.361.191	23
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	8.006.851	12
<b>Departamentos</b>	<b>9.618.814</b>	<b>53</b>	<b>7.657.090</b>	<b>59</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	2.587.650	32	1.193.840	13
[4001-6000] UF	1.040.700	9	3.896.258	33
[6001-9000] UF	178.700	1	1.757.934	10
9001+ UF	5.811.764	11	809.057	3
<b>Otros (2)</b>	<b>1.777</b>	<b>1</b>	<b>12.769</b>	<b>8</b>
[0-1000] UF	1.777	1	12.769	8
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10.971.362</b>	<b>79</b>	<b>17.706.121</b>	<b>117</b>

(\*) 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 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 4 unidades del proyecto Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea), 5 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 2 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 5 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida) y 37 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 (año 2019, inicio de escrituración en septiembre 2019) y en el caso de departamentos al proyecto Lingue (año 2020, inicio de escrituración agosto 2020) y Los Castaños II (año 2019, inicio de escrituración en junio 2019).

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

Ventas de Inmuebles (3)	A mar-2021		A mar-2020	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>64.093</b>	<b>1</b>	<b>391.861</b>	<b>6</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	64.093	1	391.861	6
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>694.224</b>	<b>2</b>	<b>578.450</b>	<b>1</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	694.224	2	578.450	1
<b>Otros (2)</b>	<b>11.636</b>	<b>1</b>	<b>11.334</b>	<b>1</b>
[0-1000] UF	11.636	1	11.334	1
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>769.954</b>	<b>4</b>	<b>981.645</b>	<b>8</b>

(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 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 mar-2021		A mar-2020	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>1.414.864</b>	<b>26</b>	<b>10.428.124</b>	<b>56</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	536.977	12	668.220	15
[2001-4000] UF	877.887	14	1.753.053	29
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	8.006.851	12
<b>Departamentos</b>	<b>10.313.038</b>	<b>55</b>	<b>8.235.539</b>	<b>60</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	2.587.650	32	1.193.840	13
[4001-6000] UF	1.040.700	9	3.896.258	33
[6001-9000] UF	178.700	1	1.757.934	10
9001+ UF	6.505.989	13	1.387.507	4
<b>Otros (2)</b>	<b>13.413</b>	<b>2</b>	<b>24.103</b>	<b>9</b>
[0-1000] UF	13.413	2	24.103	9
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>11.741.315</b>	<b>83</b>	<b>18.687.766</b>	<b>125</b>

(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 promesados y resciliados (\*) es el siguiente:

Inmuebles Promesados y Resciliados	A mar-2021						A mar-2020					
	Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas		Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas	
	M\$		M\$				M\$		M\$			
Casas	10.637.788	111	(1.005.184)	9,4%	(13)	11,7%	5.101.234	67	(1.639.442)	32,1%	(14)	20,9%
Departamentos	18.302.431	59	(3.271.344)	17,9%	(9)	15,3%	9.277.311	44	(1.970.251)	21,2%	(13)	29,5%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	13.816	2	-	-	-	-	18.588	9	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>28.954.034</b>	<b>172</b>	<b>(4.276.528)</b>	<b>14,8%</b>	<b>(22)</b>	<b>12,8%</b>	<b>14.397.133</b>	<b>120</b>	<b>(3.609.692)</b>	<b>25,1%</b>	<b>(27)</b>	<b>22,5%</b>

(\*) La información de los inmuebles promesados 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 está en 10,9%, superior al 8,0% del año 2020.

Inmuebles Promesados y Resciliados	A mar-2021					
	Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas 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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>324.509.093</b>	<b>1.817</b>	<b>(35.418.605)</b>	<b>10,9%</b>	<b>(211)</b>	<b>11,6%</b>

  

Inmuebles Promesados y Resciliados	A mar-2020					
	Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	73.092.056	905	(8.157.461)	11,2%	(116)	12,8%
Departamentos	193.123.722	678	(13.077.824)	6,8%	(46)	6,8%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	18.588	9	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>266.234.366</b>	<b>1.592</b>	<b>(21.235.284)</b>	<b>8,0%</b>	<b>(162)</b>	<b>10,2%</b>

(\*) La información de los inmuebles promesados 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
		31-03-2021	31-03-2020		31-03-2021	31-03-2020	
MPC S.A.	Medio - Alto	2.980.512	281.783	957,7%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	358.616	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	1.379.223	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	449.740	45.756	882,9%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	3.504.738	-	100,0%	6	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	1.476.205	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	-3.821	400.364	-101,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	848.774	1.718.367	-50,6%	8	18	-55,6%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	316.699	147.654	114,5%	1	1	0,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	2.043.054	4.204.284	-51,4%	5	9	-44,4%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	1.281.525	472.859	171,0%	5	2	150,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	2.929.277	2.768.063	5,8%	42	41	2,4%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	602.916	717.310	-15,9%	5	8	-37,5%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	2.494.231	531.284	369,5%	20	5	300,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	690.145	702.868	-1,8%	8	7	14,3%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	1.110.617	(1.221.741)	-190,9%	7	(8)	-187,5%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	2.203.226	-	100,0%	29	-	100,0%
Otros	Otros	11.828	18.588	-36,4%	2	9	-77,8%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>24.677.507</b>	<b>10.787.440</b>	<b>128,8%</b>	<b>150</b>	<b>93</b>	<b>61,3%</b>

\*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.

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		
		31-03-2021	31-03-2020	%Var	31-03-2021	31-03-2020	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	444.815	434.359	2,4%	15	14	7,1%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	142.346	44.158	222,4%	10	3	233,3%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	222.516	30.483	630,0%	16	2	700,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	-	45.979	-100,0%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	670.803	512.737	30,8%	36	28	28,6%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	114.572	35.549	222,3%	7	2	250,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	175.282	159.015	10,2%	13	12	8,3%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	53.893	375.522	-85,6%	17	113	-85,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	55.966	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	13.093	7.319	78,9%	2	1	100,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.488.085	1.504.677	-1,1%	92	110	-16,4%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	300.812	114.244	163,3%	31	13	138,5%
Inmovet	Viviendas Económicas	335.626	448.551	-25,2%	151	217	-30,4%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	275.926	191.391	44,2%	88	65	35,4%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	3.349	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	338.914	158.319	114,1%	90	45	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	369.277	267.965	37,8%	114	81	40,7%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	27.278	87.584	-68,9%	6	19	-68,4%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	78.004	-	100,0%	30	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	6.046	-	100,0%	1	-	100,0%
Otros	Otros	-	200	-100,0%	-	1	-100,0%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>5.113.255</b>	<b>4.421.401</b>	<b>15,6%</b>	<b>723</b>	<b>730</b>	<b>-1,0%</b>

\*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 5.113.255 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 4.973.238 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 97% 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-2021	Meses para agotar stock mar-2020
Casas	5,9	6,4
Departamentos	11,3	4,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	51	120	-58%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	8,7	18,7	-54%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>5,9</b>	<b>6,4</b>	<b>-8%</b>

Departamentos (Unidades)	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	208	87	139%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	18,3	20,0	-8%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>11,3</b>	<b>4,4</b>	<b>161%</b>

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas a marzo de 2021, se debe al menor stock en etapa de escrituración, efecto contrario para departamentos donde el indicador aumenta por efecto del 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-2021	Velocidad de ventas mar-2020
Casas	0,4	0,9
Departamentos	0,2	0,6
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	4.434.936	14.095.369	-69%
Ventas último trimestre (escrituras)	1.631.909	12.207.077	-87%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>	<b>-58%</b>

Departamentos (M\$)	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	57.489.969	14.952.888	284%
Ventas último trimestre (escrituras)	11.919.318	9.590.273	24%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-68%</b>

La velocidad de venta (escrituras) de casas disminuye respecto al período anterior por la baja en las ventas del último trimestre y para departamentos, por el efecto del aumento del 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 promesadas)**

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-2021	Meses para agotar stock mar-2020
Casas	4,7	13,2
Casas Moller	-	N/A
Casas Convét	4,8	12,9
Departamentos	30,3	49,7
Departamentos Moller	30,6	50,4
Departamentos Convét	29,5	47,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-



<b>Casas (Unidades)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	174	238	-27%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	37	18	106%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>4,7</b>	<b>13,2</b>	<b>-64%</b>

<b>Casas Moller (Unidades)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	0	6	-100%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,7	0,0	100%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>0,0</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

<b>Casas Convet (Unidades)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	174	232	-25%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	36,3	18,0	102%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>4,8</b>	<b>12,9</b>	<b>-63%</b>

<b>Departamentos (Unidades)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	596	679	-12%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	20	14	44%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>30,3</b>	<b>49,7</b>	<b>-39%</b>

<b>Dptos Moller (Unidades)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	429	538	-20%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14,0	10,7	31%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>30,6</b>	<b>50,4</b>	<b>-39%</b>

<b>Dptos Convet (Unidades)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	167	141	18%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	5,7	3,0	89%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>29,5</b>	<b>47,0</b>	<b>-37%</b>

A marzo de 2021 el indicador para casas y departamentos disminuye por el mayor nivel de ventas.

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

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>Velocidad de ventas mar-2021</b>	<b>Velocidad de ventas mar-2020</b>
Casas	0,74	0,20
Casas Moller	N/A	-
Casas Convet	0,64	0,25
Departamentos	0,09	0,04
Departamentos Moller	0,09	0,04
Departamentos Convet	0,09	0,06
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (M\$)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	14.324.459	20.581.556	-30%
Venta último trimestre (promesas)	10.637.788	4.016.656	165%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,74</b>	<b>0,20</b>	<b>281%</b>

<b>Casas Moller (M\$)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	0	4.512.056	-100%
Ventas último trimestre (promesas)	1.402.954	0	100%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>N/A</b>	<b>0,00</b>	<b>N/A</b>

<b>Casas Convet (M\$)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	14.324.459	16.069.500	-11%
Ventas último trimestre (promesas)	9.234.834	4.016.656	130%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,64</b>	<b>0,25</b>	<b>158%</b>

<b>Departamentos (M\$)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	209.445.127	235.176.845	-11%
Venta último trimestre (promesas)	18.304.488	8.738.192	109%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,09</b>	<b>0,04</b>	<b>135%</b>

<b>Dptos Moller (M\$)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	186.224.579	220.141.693	-15%
Ventas último trimestre (promesas)	16.225.946	7.825.933	107%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,09</b>	<b>0,04</b>	<b>145%</b>

<b>Dptos Convet (M\$)</b>	mar-2021	mar-2020	Var. %
Stock disponible	23.220.548	15.035.152	54%
Ventas último trimestre (promesas)	2.078.542	912.259	128%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,09</b>	<b>0,06</b>	<b>48%</b>

A marzo de 2021 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos aumenta por la mayor venta del último trimestre.

**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-2021			mar-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*	16.959.151	58.860.595	75.819.745	144.511.671
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16.959.151</b>	<b>58.860.595</b>	<b>75.819.745</b>	<b>144.511.671</b>

\* Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2021 en MM\$75.820 (MUF 2.579), un 48% inferior 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
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	91,1%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	85,9%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	48,7%
<b>TOTAL</b>	<b>161.360</b>	<b>215.352</b>	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF15,4, participando de manera activa en el Programa Hospitalario del Ministerio de Salud y MOP de nuevas obras, como también proyectos privados de edificación.

**f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado**

	01.01.2021 31.03.2021 M\$	01.01.2020 31.03.2020 M\$	Variac. mar. 2021 mar. 2020 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9.360.047	(6.167.149)	15.527.196	251,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	42.838	133.075	(90.237)	-67,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(7.220.497)	7.240.970	(14.461.467)	-199,7%
Cambio neto en flujo de efectivo	2.182.388	1.206.896	975.492	80,8%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	6.318.554	7.560.929	(1.242.375)	-16,4%
Efectivo y efectivo equivalente final	8.500.942	8.767.825	(266.883)	-3,0%

El flujo de actividades de la operación acumulado a marzo de 2021 fue de MM\$9.360 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 escrituración.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo de 2021 un monto de MM\$43 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\$-7.220 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria en el periodo terminado a marzo 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	31-03-2021	31-12-2020	% Var.	31-03-2020
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(17.334.538)	(18.075.878)	4,1%	(32.565.937)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,93	0,93	0,0%	0,88
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,37	0,39	-5,1%	0,36
<b>ENDEUDAMIENTO</b>					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,28	4,33	-1,2%	4,39
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,17	4,25	-1,9%	4,27
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,45	2,54	-3,5%	2,73
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	70,24	72,23	-2,8%	79,08
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	29,76	27,77	7,2%	20,92
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	1,00	1,79	-44,1%	2,82

El capital de trabajo aumentó respecto del ejercicio anterior debido al cobro de los avances de hospitales facturados en diciembre de 2020 y al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2021 a 0,93 veces, en línea respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2021 a 4,28 veces, menor en 1,2% 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 1,00 veces al cierre de marzo de 2021, producto del aumento de los gastos financieros respecto al mismo periodo del año anterior, debido al mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias dada la ralentización en todos los organismos que participan en el proceso de escrituración (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.), una mayor deuda en capital de trabajo dado el aumento en el volumen de proyectos y la contingencia que vivimos.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2021	31-12-2020	% Var.	31-03-2020
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,06	0,72	-91,7%	0,31
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	0,31	3,80	-91,8%	1,67
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	0,76	2,16	-64,8%	2,90
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	11,65	11,97	-2,7%	11,89
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,32	1,54	-79,6%	0,75
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	1	15	-93,3%	6
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	829.357	4.326.498	-80,8%	1.907.876

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2021	31-12-2020	31-03-2020
Resultado Operacional (1)	860.538	4.158.766	2.024.246
(+) Ganancia Bruta	3.740.970	16.825.595	5.417.693
(-) Gastos de Administración	2.880.432	12.666.829	3.393.447
Activos Promedios (2)	272.773.519	269.382.764	268.407.123
(+) Inventarios, corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	133.091.870	131.065.790	134.305.880
(+) Inventarios, no corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	137.749.430	136.222.818	131.773.764
(+) Propiedades, planta y equipo 2020 y 2019 dividido en dos	1.932.219	2.094.156	2.327.479
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	(176.673)	(220.828)	(202.640)

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,06% al 31 de marzo de 2021, producto de la menor ganancia de este periodo.

El EBITDA a marzo de 2021 ascendió a MM\$829, un 56,5% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto asociado a la menor escrituración.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2021	31-12-2020	% Var.	31-03-2020
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,10	0,46	-78,3%	0,15
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	862	785	9,8%	599
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,46	1,74	-73,6%	0,56
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	198	207	-4,3%	160

La rotación de inventarios disminuyó a marzo de 2021, explicado principalmente por el aumento de los inventarios, dado el avance en la construcción de los proyectos inmobiliarios, comparado con igual periodo del año anterior.

La rotación de cuentas por cobrar a marzo de 2021 disminuyó respecto a marzo de 2020, por la menor escrituración de este periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre de marzo de 2021 aumentó con respecto a marzo de 2020, 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 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	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)
<b>Margen bruto</b>	<b>2.023.282</b>	<b>1.666.978</b>	<b>3.690.260</b>	<b>50.710</b>	<b>3.740.970</b>
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
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>(285.110)</b>	<b>1.639.249</b>	<b>1.354.139</b>	<b>(718.308)</b>	<b>635.831</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	21.679	(327.606)	(305.927)	143.551	(162.376)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>(263.431)</b>	<b>1.311.643</b>	<b>1.048.212</b>	<b>(574.757)</b>	<b>473.455</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a</b>					
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
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(263.431)</b>	<b>1.311.642</b>	<b>1.048.212</b>	<b>(574.757)</b>	<b>473.455</b>

  

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
<b>Total Activos</b>	<b>796.775.402</b>	<b>58.467.309</b>	<b>855.242.711</b>	<b>(435.754.010)</b>	<b>419.488.701</b>
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
<b>Total Pasivos</b>	<b>712.369.266</b>	<b>42.858.537</b>	<b>755.227.803</b>	<b>(415.262.778)</b>	<b>339.965.025</b>

  

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

Resultado por Segmentos marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	24.807.307	20.776.983	45.584.290	-	45.584.290
Ingresos ordinarios intersegmentos	16.030.790	-	16.030.790	(16.030.790)	-
Costo de ventas	(36.775.173)	(18.585.570)	(55.360.743)	15.194.146	(40.166.597)
<b>Margen bruto</b>	<b>4.062.924</b>	<b>2.191.413</b>	<b>6.254.337</b>	<b>(836.644)</b>	<b>5.417.693</b>
Gasto de administración	(3.247.542)	(384.636)	(3.632.178)	238.731	(3.393.447)
Otras ganancias (pérdidas)	11.668	-	11.668	-	11.668
Ingresos financieros	709.192	-	709.192	(353.070)	356.122
Costos financieros	(649.492)	(27.573)	(677.065)	-	(677.065)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(202.462)	(178)	(202.640)	-	(202.640)
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	688.427	206.702	895.129	(455.585)	439.544
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>1.372.715</b>	<b>1.985.728</b>	<b>3.358.443</b>	<b>(1.406.568)</b>	<b>1.951.875</b>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(342.107)	(431.313)	(773.420)	305.488	(467.932)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>1.030.608</b>	<b>1.554.415</b>	<b>2.585.023</b>	<b>(1.101.080)</b>	<b>1.483.943</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	869.288	1.554.413	2.423.702	(1.101.079)	1.322.623
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	161.320	-	161.320	-	161.320
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>1.030.608</b>	<b>1.554.413</b>	<b>2.585.022</b>	<b>(1.101.079)</b>	<b>1.483.943</b>

  

Balance por Segmentos marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	434.956.270	55.231.166	490.187.436	(252.169.593)	238.017.843
Activos no corrientes	254.311.606	12.025.567	266.337.173	(84.209.843)	182.127.330
<b>Total Activos</b>	<b>689.267.876</b>	<b>67.256.733</b>	<b>756.524.609</b>	<b>(336.379.436)</b>	<b>420.145.173</b>
Pasivos corrientes	535.597.940	30.564.125	566.162.065	(295.578.285)	270.583.780
Pasivos no corrientes	78.519.330	12.583.154	91.102.484	(19.532.538)	71.569.946
<b>Total Pasivos</b>	<b>614.117.270</b>	<b>43.147.279</b>	<b>657.264.549</b>	<b>(315.110.823)</b>	<b>342.153.726</b>

  

Estado de Flujo por Segmentos marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(3.991.027)	(2.176.122)	(6.167.149)	-	(6.167.149)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	133.075	-	133.075	-	133.075
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(764.654)	8.005.624	7.240.970	-	7.240.970



## 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 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)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.202.113</b>	<b>1.666.978</b>	<b>3.869.091</b>	<b>50.710</b>	<b>3.919.801</b>
Margen	14%	10%	12%		12%
Gasto de administración	(2.678.510)	(403.278)	(3.081.788)	84.587	(2.997.201)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(476.397)</b>	<b>1.263.700</b>	<b>787.303</b>	<b>135.297</b>	<b>922.600</b>
Otras ganancias (pérdidas)	8.054	-	8.054	-	8.054
Ingresos financieros	751.078	-	751.078	(350.631)	400.447
Costos financieros	(775.952)	(56.791)	(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)
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	485.853	393.329	879.182	(502.974)	376.208
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>230.340</b>	<b>336.496</b>	<b>566.836</b>	<b>(853.605)</b>	<b>(286.769)</b>
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>(246.057)</b>	<b>1.600.196</b>	<b>1.354.139</b>	<b>(718.308)</b>	<b>635.831</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	13.875	(319.802)	(305.927)	143.551	(162.376)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>(232.182)</b>	<b>1.280.394</b>	<b>1.048.212</b>	<b>(574.757)</b>	<b>473.455</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	228.328	-	228.328	-	228.328
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>(460.510)</b>	<b>1.280.394</b>	<b>819.884</b>	<b>(574.757)</b>	<b>245.127</b>

Resultado gestionado por Segmentos Marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25.788.953	20.776.983	46.565.936	-	46.565.936
Ingresos ordinarios intersegmentos	16.030.790	-	16.030.790	(16.030.790)	-
Costo de ventas	(37.452.804)	(18.585.570)	(56.038.374)	15.194.146	(40.844.228)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.366.939</b>	<b>2.191.413</b>	<b>6.558.352</b>	<b>(836.644)</b>	<b>5.721.708</b>
Margen	17%	11%	14%		14%
Gasto de administración	(3.426.671)	(384.636)	(3.811.307)	238.731	(3.572.576)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>940.268</b>	<b>1.806.777</b>	<b>2.747.045</b>	<b>(597.913)</b>	<b>2.149.132</b>
Otras ganancias (pérdidas)	11.668	-	11.668	-	11.668
Ingresos financieros	709.192	-	709.192	(353.070)	356.122
Costos financieros	(649.492)	(27.573)	(677.065)	-	(677.065)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(327.348)	(178)	(327.526)	-	(327.526)
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	688.427	206.702	895.129	(455.585)	439.544
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>432.447</b>	<b>178.951</b>	<b>611.398</b>	<b>(808.655)</b>	<b>(197.257)</b>
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>1.372.715</b>	<b>1.985.728</b>	<b>3.358.443</b>	<b>(1.406.568)</b>	<b>1.951.875</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(342.107)	(431.313)	(773.420)	305.488	(467.932)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>1.030.608</b>	<b>1.554.415</b>	<b>2.585.023</b>	<b>(1.101.080)</b>	<b>1.483.943</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	161.320	-	161.320	-	161.320
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>869.288</b>	<b>1.554.415</b>	<b>2.423.703</b>	<b>(1.101.080)</b>	<b>1.322.623</b>

### Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$15.567 inferior en un 40%, asociado a la baja en el volumen de escrituración y menor ingreso de edificación de proyectos en control conjunto, asociado a la menor actividad dado su grado de madurez y al impacto de la situación sanitaria. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$15.190. 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 2021 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2021 (a)	Promesas al 31-03-2021 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2021 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	4	15	27%	9
Los Castaños II (Vitacura)	1	1	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	3	33%	22
Medinacelli II (Las Condes)	5	18	28%	21
Simón Bolívar (Ñuñoa)	2	4	50%	1
Obispo Salas (Concepción)	37	54	69%	73
Rojas Magallanes (La Florida)	5	11	45%	31
Portezuelo XI (Colina)	1	2	50%	0
Los Maitenes I (Quillota)	15	22	68%	2
Las Vizcachas III (Los Andes)	3	4	75%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	5	5	100%	0
Las Pataguas II (Chillán)	1	30	3%	1
Parque Lantaño V (Chillán)	1	2	50%	1
	81	171	47%	161

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\$2.202 inferior en MM\$2.165 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 50% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$2.115, inferior en 50% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el aumento del costo inmobiliario asociado a los atrasos en el inicio de escrituración producto de las cuarentenas.

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: Lingue (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura) y Portezuelo IV (Colina), asciende a MM\$91 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

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

Margen	A marzo 2021	A marzo 2020
Desarrollo Propio (consolida)	14%	16%
Control Conjunto	23%	31%
Total	14%	17%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente al bajo nivel de escrituración producto de la imposibilidad de poder concretarla en zonas de cuarentena.

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

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$232.

### **Segmento Construcción a Terceros**

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2021 en MM\$75.820 (MUF 2.579), un 48% inferior 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
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	91,1%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	85,9%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	48,7%
<b>TOTAL</b>	<b>161.360</b>	<b>215.352</b>	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF15,4.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$524, es decir, un 24% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, compensado por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.280, inferior en MM\$274 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 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 2019 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 2021, aumentó 6,4% en comparación con igual mes del año anterior. Todos los componentes del Imacec crecieron, destacando las contribuciones de las actividades de servicios y el 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 publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 7.528 viviendas de enero a marzo de 2021, frente a 4.361 a igual periodo de 2020, lo que representa un aumento de 72,6%. 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.