



Análisis Razonado de los Estados Financieros  
Consolidados al 31 de diciembre de 2020

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

## **a) Resumen Ejecutivo**

La utilidad neta de la compañía, a diciembre de 2020, asciende a MM\$3.653, cifra inferior en 59% a igual periodo del año 2019. Esta disminución es básicamente consecuencia de los siguientes conceptos; a) atraso y ralentización en la escrituración de proyectos terminados, producto de la demora en el proceso normal debido a la crisis sanitaria, b) pago de indemnizaciones por años de servicio (MM\$907) fruto de los necesarios ajustes materializados en el primer trimestre del año 2020, asociados a la menor actividad y c) finalmente se suma a lo anterior, el ajuste contable necesario de realizar en virtud del fallo definitivo de la Corte Suprema (octubre 2020) en causa Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. sentencia que, aunque favorable para el consorcio donde Moller participa con un 50%, debió actualizar la partida contable, a lo efectivamente otorgado por los tribunales, impactando el resultado negativamente en MM\$791.

Se afectaron todos los tiempos usuales de operación de organismos municipales y estatales, instituciones financieras, notarías, etc. que emiten documentación fundamental para concretar la recepción final y escrituración programada. Se suma adicionalmente la paralización de obras ubicadas en zonas en cuarentena lo que ha atrasado proyectos que se esperaba escriturar durante el año 2020 y que, como consecuencia, se traspasaron para el presente año 2021.

Nuestra principal preocupación ha sido adoptar medidas para mitigar los efectos de la crisis sanitaria sobre nuestros trabajadores y la Compañía, donde respecto de las personas mantendremos las medidas de seguridad Covid y seguiremos desarrollando los proyectos inmobiliarios actualmente en ejecución, suspendiendo temporalmente la inversión en la compra de terrenos y postergado el inicio de nuevos proyectos, todo lo cual activaremos cuando las condiciones de mercado y de stock lo justifiquen.

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 diseñamos 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.

Después de un difícil comienzo del año 2020 y un prolongado periodo de emergencia sanitaria, se reactivaron de manera significativa las ventas post confinamiento de comunas a partir de la

segunda quincena del mes de agosto de 2020, alcanzando un aumento de 142% respecto al primer semestre de 2020, y sólo este semestre corresponde a 71% de todo lo prometado del año. Sin embargo, este aumento del segundo semestre compensa parcialmente la baja de promesas con respecto año anterior en un 19%, cerrando con MM\$97.004 (MUF 3.337), y en torno a un 8% inferior a lo que teníamos presupuestado.

A pesar de estas contingencias, logramos iniciar la escrituración de los siguientes proyectos:

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Enero 2020	Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	570
Abril 2020	Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	118
Agosto 2020	Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	158
Agosto 2020	Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	991
Octubre 2020	Obispo Salas	Concepción	Filial	220	700
Octubre 2020	Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	168
<b>TOTAL</b>				<b>541</b>	<b>2.705</b>

Adicionalmente en este periodo, se continuó con la escrituración de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	951
Parque San Damián de Vitacura I	Vitacura	Control Conjunto	62	1.213
Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	497
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	633
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	182
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	164
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	165
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	132
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	130
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	153
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	243
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	146
Parque Lantaño V	Chillán	Moller	61	109
<b>TOTAL</b>			<b>939</b>	<b>4.716</b>

Al igual que en el caso de las promesas de compraventa, y post apertura en agosto 2020, se logró concretar parte de la escrituración pendiente, equivalente a un incremento de 81%, respecto al primer semestre de 2020, sin embargo, quedaron UF340.000 por escriturar, de proyectos que ya habían iniciado su proceso de escrituración.

Durante este período se obtuvo 7 permisos de edificación, acumulando 15 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 8 proyectos en trámite para aprobación de permiso de edificación. En consecuencia, se consolidarán 23 proyectos con permiso de edificación, los cuales se pondrán en producción una vez que las condiciones de mercado lo ameriten.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, una vez activados aumentarán el backlog de construcción en MUF 11.836 con un stock disponible a la venta de MUF 24.692.

Dado el nivel de ventas del último trimestre del año 2020, hemos vuelto a la normalización de nuestros indicadores de meses para agotar stock tanto para casas como departamentos, los que

se sitúan en 7 y 21 meses, respectivamente, implicando el lanzamiento de proyectos para el primer semestre del año 2021.

En nuestra línea de negocio de Construcción Terceros se destaca por la entrega de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas, quienes han contribuido en la Región de la Araucanía para enfrentar de una mejor forma los efectos del Covid-19. Y se continúa el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, totalizando un backlog de MM\$93.250. Cabe destacar que se realizaron las gestiones para aumentar la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$25.345, en el primer semestre del año 2020.

Adicionalmente, continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario, donde estamos a la espera de resolución de adjudicaciones de propuestas competitivas. A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación general, por un monto superior a MUF 15.900.

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	84,6%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	73,9%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	45,8%
<b>TOTAL</b>	<b>161.360</b>	<b>215.352</b>	

### **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 Convét para el segmento de viviendas económicas.

Durante este periodo se cerraron MM\$97.004 (MUF 3.337), en promesas de compraventa brutas, inferior en 19% respecto al mismo periodo de 2019, impactado negativamente por la contingencia sanitaria que hoy vive el país, y en un 8% inferior a lo que teníamos presupuestado. Sin embargo, durante este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios

anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 31 de diciembre de 2020):

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	Iniciado
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	Iniciado
Parque San Damián de Vitacura I	Vitacura	Control Conjunto	62	Iniciado
Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	Iniciado
Simón Bolívar	Nuñoa	Filial	56	Iniciado
Obispo Salas	Concepción	Filial	220	Iniciado
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Iniciado
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	Iniciado
Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	Iniciado
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	Iniciado
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	Iniciado
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	Iniciado
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	Iniciado
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	Iniciado
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	Iniciado
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	Iniciado
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	Iniciado
Parque Lantano V	Chillán	Moller	61	Iniciado
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	I Trimestre 2021
Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	I Trimestre 2021
Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	I Trimestre 2021
Walker Martínez	La Florida	Filial	174	I Trimestre 2021
Los Aromos de Buín I	Buín	Control Conjunto	66	I Trimestre 2021
Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	II Trimestre 2021
Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	II Trimestre 2021
La Aurora	Vitacura	Filial	31	II Trimestre 2021
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	II Trimestre 2021
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	II Trimestre 2021
Parque Nogales	Lo Barnechea	Control Conjunto	66	III Trimestre 2021
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	III Trimestre 2021
Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	III Trimestre 2021
Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	IV Trimestre 2021
<b>TOTAL</b>			<b>2.408</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 diciembre de 2020.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$194.132, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$106.269.

Es atinente destacar que la política de compra en terrenos es invertir para desarrollo en el corto plazo, es decir, no para apostar a plusvalía en el largo plazo. Dado el escenario actual, la compañía ha suspendido la inversión en compra de terrenos y al mismo tiempo postergado el inicio de nuevos proyectos. Sin embargo, producto del nivel de ventas del último trimestre del año 2020, los indicadores de meses para agotar stock se han normalizado, lo que implicará retomar el lanzamiento de proyectos para el primer semestre del año 2021.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 16 de ellos están en construcción, otros 15 ya cuentan con permiso de edificación, y los 8 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), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna) y Trebulco (Talagante), los cuales se pondrán en producción una vez que las condiciones de mercado lo respalden. El detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapa Permiso de Edificación	Estado
Mirador Los Trapenses Etapa I	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Mirador Los Trapenses Etapa II a IV	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Los Castaños III	Vitacura	Aprobado	-
La Aurora	Vitacura	Aprobado	En construcción
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado	En construcción
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	-
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado	En construcción
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
Coronel Pereira	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado	En construcción
Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
Alicante	Las Condes	Aprobado	-
Suiza	Providencia	Aprobado	-
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado	En construcción
Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	-
Matilde Salamanca	Providencia	En trámite de aprobación	-
Aguilucho	Providencia	En trámite de aprobación	-
Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación	-
Walker Martínez	La Florida	Aprobado	En construcción
Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	-
Argentina	La Florida	Aprobado	-
Francia	Independencia	Aprobado	-
El Parrón	La Cisterna	En trámite de aprobación	-
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado	En construcción
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado	En construcción
Trebulco	Talagante	En trámite de aprobación	-
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado	En construcción
Santa Carlota	Rancagua	Aprobado	-
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez que las condiciones de mercado lo permitan, aumentarán el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 11.836 (venta potencial de MUF 24.692), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$26.906 (MUF 926).

Dado el nivel de ventas del último trimestre del año 2020, hemos vuelto a la normalización de nuestros indicadores de meses para agotar stock para casas y departamentos, los que se sitúan en 7 y 21 meses, respectivamente, implicando el lanzamiento de proyectos para el primer semestre del año 2021.

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$83.901 inferior en un 16%, 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 a impacto de la situación sanitaria. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la

línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”, por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de diciembre de 2020, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2020 (a)	Promesas al 31-12-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2020 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	19	19	100%	2
Los Castaños II (Vitacura)	7	7	100%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	57	59	97%	23
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	2	2	100%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	14	17	82%	2
Obispo Salas (Concepción)	93	139	67%	81
Rojas Magallanes (La Florida)	76	80	95%	38
Portezuelo XI (Colina)	15	16	94%	1
Los Maitenes I (Quillota)	66	85	78%	5
Las Vízcachas I (Los Andes)	4	4	100%	0
Las Vízcachas II (Los Andes)	18	18	100%	0
Las Vízcachas III (Los Andes)	47	51	92%	0
Don Baltazar I (Rancagua)	2	2	100%	0
Don Baltazar II (Rancagua)	15	15	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	65	69	94%	1
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	6
Las Pataguas I (Chillán)	22	22	100%	0
Las Pataguas II (Chillán)	46	76	61%	1
Parque Lantaño V (Chillán)	0	1	0%	3
	569	683	83%	164

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\$12.742, inferior en 59% respecto del mismo periodo del año 2019. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$10.545, inferior en un 63%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el atraso en la obtención de la recepción municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.

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: San Damián de Vitacura y Lingue (Parque San

Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Almendros Casas II (Buin), asciende a MM\$2.287 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 15% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2020	A diciembre 2019
Desarrollo Propio (consolida)	13%	36%
Control Conjunto	22%	20%
<b>Total</b>	<b>15%</b>	<b>31%</b>

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a la concentración de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) y su menor margen explicado anteriormente, sumado al reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial, que en este año 2020 no se realizaron.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a diciembre de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio de MM\$773, por ajustes en la dotación de personal asociado a la menor actividad.

En consecuencia, la Pérdida Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$816.

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

Cabe destacar, en este período, la finalización y entrega de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas en la Región de la Araucanía.

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2020 en MM\$93.250 (MUF 3.208), un 44% 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	84,5%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	74,8%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	44,6%
<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 MUF 15.900, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación. Adicionalmente, nos encontramos a la espera de resolución de adjudicaciones de propuestas competitivas.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$3.489, es decir, un 31% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, 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 diciembre de 2019, debido principalmente al término de los hospitales antes mencionados, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio de MM\$134, por ajustes en la dotación de personal.

Cabe destacar que el resultado contable de este segmento está impactado negativamente por el reconocimiento del efecto de la sentencia en la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. (Nota 25) que asciende a MM\$791, a pesar de que la Corte Suprema condenó al Servicio de Salud de Reloncaví el pago de MM\$2.348.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$5.573, inferior en MM\$2.313 con respecto al mismo periodo del año 2019.

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

### i. Activos

	31.12.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	229.661.463	215.553.575	14.107.888	7%
Activos no corrientes	192.593.378	190.083.609	2.509.769	1%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>422.254.841</b>	<b>405.637.184</b>	<b>16.617.657</b>	<b>4,1%</b>

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$16.618 respecto al 31 de diciembre de 2019, lo que equivale a una variación positiva de 4,1%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$8.824 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al aumento del avance de los proyectos hospitalarios.
- Un aumento de MM\$3.835 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, debido a aportes a inmobiliarias en control conjunto, asociado al avance en el desarrollo de los proyectos.
- Un aumento por MM\$5.257 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.

## ii. Stock de Inmuebles

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

	dic-2020				dic-2019			
	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	5.928.782	78	25.369.482	314	9.943.222	155	41.753.831	387
Departamentos	29.327.631	200	276.491.829	692	24.696.009	147	251.423.865	892
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	11.628	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>35.268.041</b>	<b>278</b>	<b>301.861.311</b>	<b>1.006</b>	<b>34.639.230</b>	<b>302</b>	<b>293.177.696</b>	<b>1.279</b>

(\*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$12.073 en stock disponible y MM\$139.072 en stock potencial próximos 12 meses.

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

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

El stock disponible al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 8 proyectos de casas y 5 proyectos de departamentos alcanzando MM\$35.268 (MUF 1.213). Los proyectos de casas son Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), (Portezuelo IV (Colina), Las Vizcachas de San Esteban II y III (Los Andes), Los Almendros II (Buin), Don Baltazar III (Rancagua) y Barrio Las Pataguas I y II (Chillán). Los proyectos de departamentos son Lingue (Parque San Damián), Los Castaños II (Vitacura), 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\$301.861 (MUF 10.384). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 41% ya se encuentra promesado. Por otra parte, el 98% de las promesas al cierre de diciembre 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 1.580, de los cuales están promesados el 6,1%.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de diciembre de 2020, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2020 (a)	Promesas al 31-12-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2020 (No promesado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	19	19	100%	2
Los Castaños II (Vitacura)	7	7	100%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	57	59	97%	23
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	2	2	100%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	14	17	82%	2
Obispo Salas (Concepción)	93	139	67%	81
Rojas Magallanes (La Florida)	76	80	95%	38
Portezuelo XI (Colina)	15	16	94%	1
Los Maitenes I (Quillota)	66	85	78%	5
Las Vízcachas I (Los Andes)	4	4	100%	0
Las Vízcachas II (Los Andes)	18	18	100%	0
Las Vízcachas III (Los Andes)	47	51	92%	0
Don Baltazar I (Rancagua)	2	2	100%	0
Don Baltazar II (Rancagua)	15	15	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	65	69	94%	1
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	6
Las Pataguas I (Chillán)	22	22	100%	0
Las Pataguas II (Chillán)	46	76	61%	1
Parque Lantaño V (Chillán)	0	1	0%	3
	569	683	83%	164

### iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 7 permisos de edificación correspondiente a los proyectos Lo Gallo (Vitacura), Alicante y Bilbao Manquehue (Las Condes), Argentina (La Florida), Santa Carlota (Rancagua), Talca-Lircay (Talca) y Manuel Rodríguez (Concepción), acumulando 15 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 8 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), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna) y Trebulco (Talagante).

Lo antes mencionado, consolidará 23 proyectos con permiso de edificación, los cuales se pondrán en producción una vez que las condiciones de mercado lo permitan, el detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapa Permiso de Edificación	Estado
Mirador Los Trapenses Etapa I	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Mirador Los Trapenses Etapa II a IV	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Los Castaños III	Vitacura	Aprobado	-
La Aurora	Vitacura	Aprobado	En construcción
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado	En construcción
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	-
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado	En construcción
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
Coronel Pereira	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado	En construcción
Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
Alicante	Las Condes	Aprobado	-
Suiza	Providencia	Aprobado	-
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado	En construcción
Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	-
Matilde Salamanca	Providencia	En trámite de aprobación	-
Aguilucho	Providencia	En trámite de aprobación	-
Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación	-
Walker Martínez	La Florida	Aprobado	En construcción
Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	-
Argentina	La Florida	Aprobado	-
Francia	Independencia	Aprobado	-
El Parrón	La Cisterna	En trámite de aprobación	-
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado	En construcción
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado	En construcción
Trebulco	Talagante	En trámite de aprobación	-
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado	En construcción
Santa Carlota	Rancagua	Aprobado	-
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	dic-2020	dic-2019
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Casas	25.454	-
Departamentos	78.124	90.089
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>103.578</b>	<b>90.089</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\$159.814, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de diciembre de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	126.186.540	126.186.540
Viviendas económicas	-	33.627.648	33.627.648
<b>Total</b>	-	<b>159.814.188</b>	<b>159.814.188</b>

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

Al 31 de diciembre de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	32.218.146	32.218.146
Viviendas económicas	-	2.099.547	2.099.547
<b>Total</b>	-	<b>34.317.693</b>	<b>34.317.693</b>

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre del año 2020, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$194.132 vs MM\$198.296 del año 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

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

Al 31 de diciembre de 2019 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	13.472.776	114.103.675	35.632.200	163.208.651
Viviendas económicas	4.567.289	28.617.074	1.903.433	35.087.796
<b>Total gestionado</b>	<b>18.040.065</b>	<b>142.720.749</b>	<b>37.535.633</b>	<b>198.296.447</b>
<b>En proporción Moller</b>	<b>18.040.065</b>	<b>72.787.582</b>	<b>19.081.482</b>	<b>109.909.128</b>

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

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 es inferior en un 60% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al avance de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en etapas finales de construcción y hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea); Cedro y Lingue (Parque San Damián, Vitacura); Agustín del Castillo, Carlos Alvarado y Medinacelli II (Las Condes); Ricardo Lyon (Providencia); Walker Martínez (La Florida); Portezuelo XII (Colina) y Obispo Salas (Concepción).

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Inicio construcción
Los Maitenes II	Quillota	Moller	ene-20
Santa Carlota I	Rancagua	Filial	ene-20
Las Pataguas III	Chillán	Moller	nov-20
Los Aromos de Buin II	Buin	Control Conjunto	dic-20

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A dic-2020	A dic-2019
	M\$	M\$
Casas	9.060.384	3.952.292
Departamentos	17.845.346	63.513.674
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>26.905.729</b>	<b>67.465.966</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 en la medida que las condiciones del mercado permitan el inicio de estos proyectos, aumentarán el backlog de construcción para proyectos inmobiliarios en MUF 11.836 (venta potencial de MUF 24.692), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$26.906 (MUF 926).

## vi. Pasivos y Patrimonio

	31.12.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	247.737.341	257.664.340	(9.926.999)	-4%
Total Pasivos no corrientes	95.265.748	71.465.433	23.800.315	33%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>343.003.089</b>	<b>329.129.773</b>	<b>13.873.316</b>	<b>4,2%</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	79.796.741	77.675.692	2.121.049	3%
Participaciones no controladoras	(544.989)	(1.168.281)	623.292	53%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>79.251.752</b>	<b>76.507.411</b>	<b>2.744.341</b>	<b>3,6%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>422.254.841</b>	<b>405.637.184</b>	<b>16.617.657</b>	<b>4,1%</b>

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$13.873, un 4,2% mayor respecto al 31 de diciembre de 2019. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$2.310, asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios y terceros.
- Un aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM\$3.157, 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.
- Un aumento de otros pasivos no financieros corrientes por MM\$8.906, producto de la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higuera de Talcahuano.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020 aumentó de MM\$76.507 a MM\$79.252, explicado por la utilidad del periodo enero a diciembre de 2020.

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

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019	Variac. dic. 2020 dic. 2019	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	140.581.201	156.222.036	(15.640.835)	-10,0%
Costo de ventas	(123.755.606)	(129.684.947)	5.929.341	4,6%
Ganancia bruta	16.825.595	26.537.089	(9.711.494)	-36,6%
<i>Margen (%)</i>	<i>12,0%</i>	<i>17,0%</i>		
Gasto de administración	(12.666.829)	(16.634.211)	3.967.382	23,9%
Resultado operacional	4.158.766	9.902.878	(5.744.112)	-58,0%
Otras ganancias (pérdidas)	35.693	54.171	(18.478)	-34,1%
Ingresos financieros	1.547.843	1.271.607	276.236	21,7%
Costos financieros	(2.418.292)	(1.420.209)	(998.083)	-70,3%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(220.828)	469.653	(690.481)	-147,0%
Diferencias de cambio	(93.066)	(15.406)	(77.660)	-504,1%
Resultados por unidades de reajuste	1.022.701	901.669	121.032	13,4%
Resultado no operacional	(125.949)	1.261.485	(1.387.434)	-110,0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	4.032.817	11.164.363	(7.131.546)	-63,9%
Gasto por impuestos a las ganancias	(379.455)	(2.241.263)	1.861.808	83,1%
Ganancia (pérdida)	3.653.362	8.923.100	(5.269.738)	-59,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.030.070	9.738.881	(6.708.811)	-68,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	623.292	(815.781)	1.439.073	176,4%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	15	47	(32)	-68,9%
EBITDA	4.326.498	5.842.443	(1.515.945)	-26,0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>3,1%</i>	<i>3,7%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a diciembre de 2020 disminuyeron 10% respecto a diciembre de 2019, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$6.792, explicado por la disminución de la 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\$8.849, 10,3% inferior, producto del término en la construcción de las obras Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas en el año 2019.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$9.711 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$16.826, explicado por:
  - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$17.035, equivalente a 67%, explicado por el atraso en la obtención de la recepción municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año 2019 de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.
  - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$3.489, es decir, un 31% 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 Higueras 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, inferior al 17% registrado en el mismo periodo del año anterior.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en MM\$3.967 respecto a diciembre de 2019, producto principalmente de la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos debido a la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio que ascienden a MM\$907, por ajustes en la dotación de personal asociado a la menor actividad.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a diciembre de 2020 ascendió a MM\$4.159, cifra inferior en MM\$5.744 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [San Damián de Vitacura y Lingue (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Almendros Casas II (Buin)] con un margen de MM\$2.287 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$998 respecto de diciembre de 2019, debido principalmente a 2 efectos:
  - a) El primero referido 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.

b) El segundo es por mayor deuda en capital de trabajo dado el incremento en el volumen de proyectos gestionados, comparado con igual período del año 2019, sumado a la contingencia sanitaria en la cual nos encontramos.

- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una pérdida de MM\$221, cifra inferior en MM\$690 con respecto al periodo anterior. Esta variación negativa, está explicada principalmente por el reconocimiento del efecto negativo producto de la sentencia en la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. (Nota 25) que asciende a MM\$791 y a la disminución de la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto (BTG Pactual) de MM\$2.287 versus MM\$2.991 el año anterior, compensado por los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.
- viii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a diciembre de 2020 asciende a MM\$3.653, cifra inferior en 59% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$15 al 31 de diciembre de 2020.

**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 Convvet para el segmento de viviendas económicas.

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

A diciembre de 2020, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A dic-2020		A dic-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>27.875.338</b>	<b>304</b>	<b>11.517.740</b>	<b>228</b>
[0-1000] UF	-	-	44.194	1
[1001-2000] UF	4.369.663	97	5.198.245	118
[2001-4000] UF	10.763.195	188	6.275.301	109
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	12.742.479	19	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>19.716.717</b>	<b>183</b>	<b>23.019.805</b>	<b>98</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	7.282.014	89	383.615	4
[4001-6000] UF	8.460.374	74	1.385.296	11
[6001-9000] UF	2.913.967	16	5.198.002	28
9001+ UF	1.060.361	4	16.052.892	55
<b>Otros (2)</b>	<b>16.771</b>	<b>9</b>	<b>91.529</b>	<b>9</b>
[0-1000] UF	16.771	9	91.529	9
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>47.608.826</b>	<b>496</b>	<b>34.629.074</b>	<b>335</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 diciembre de 2020, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto mayor al de 2019, producto de la escrituración 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 14 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 76 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida) y 93 unidades del proyecto Obispo Salas (Concepción).

Cabe destacar que el 27% de la escrituración se concentró en el proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea).

## 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 Almendros II (año 2018, inicio de escrituración en abril de 2018), y en el caso de departamentos al proyecto San Damián de Vitacura (año 2016, inicio de escrituración en septiembre 2016), Lingue (año 2020, inicio de escrituración agosto 2020) y Los Castaños II (año 2019, inicio de escrituración en junio 2019).

A diciembre de 2020, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A dic-2020		A dic-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>1.063.291</b>	<b>16</b>	<b>6.079.541</b>	<b>90</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.063.291	16	6.079.541	90
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>19.040.708</b>	<b>66</b>	<b>22.649.311</b>	<b>64</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	3.967.163	19	-	-
9001+ UF	15.073.545	47	22.649.311	64
<b>Otros (2)</b>	<b>41.013</b>	<b>5</b>	<b>89.521</b>	<b>6</b>
[0-1000] UF	41.013	5	89.521	6
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20.145.011</b>	<b>87</b>	<b>28.818.373</b>	<b>160</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 diciembre de 2020, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales, propios más control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, es la siguiente:

Ventas de Inmuebles (4)	A dic-2020		A dic-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>28.938.629</b>	<b>320</b>	<b>17.597.281</b>	<b>318</b>
[0-1000] UF	-	-	44.194	1
[1001-2000] UF	4.369.663	97	5.198.245	118
[2001-4000] UF	11.826.486	204	12.354.842	199
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	12.742.479	19	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>38.757.425</b>	<b>249</b>	<b>45.669.116</b>	<b>162</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	7.282.014	89	383.615	4
[4001-6000] UF	8.460.374	74	1.385.296	11
[6001-9000] UF	6.881.130	35	5.198.002	28
9001+ UF	16.133.906	51	38.702.203	119
<b>Otros (2)</b>	<b>57.783</b>	<b>14</b>	<b>181.050</b>	<b>15</b>
[0-1000] UF	57.783	14	181.050	15
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>67.753.837</b>	<b>583</b>	<b>63.447.447</b>	<b>495</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 prometados y resciliados (\*) es el siguiente:

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2020					A dic-2019						
	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	28.604.663	349	(5.771.950)	20,2%	(74)	21%	32.682.048	407	(4.858.240)	14,9%	(80)	20%
Departamentos	68.353.225	240	(14.058.278)	20,6%	(51)	21%	87.616.347	337	(5.768.183)	6,6%	(22)	7%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	46.208	14	-	-	-	-	74.597	8	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>97.004.096</b>	<b>603</b>	<b>(19.830.227)</b>	<b>20,4%</b>	<b>(125)</b>	<b>21%</b>	<b>120.372.992</b>	<b>752</b>	<b>(10.626.424)</b>	<b>8,8%</b>	<b>(102)</b>	<b>14%</b>

(\*) 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 está en 10,8%, superior al 6,5% del año 2019. Lo anterior se explica por un mayor nivel de desistimiento y menor volumen de venta asociado a la contingencia sanitaria que hoy afecta al país.

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

  

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2019					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	83.418.291	1.140	(8.307.071)	10,0%	(142)	12,4%
Departamentos	228.611.611	781	(11.909.272)	5,2%	(36)	4,6%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	74.597	8	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>312.104.499</b>	<b>1.929</b>	<b>(20.216.342)</b>	<b>6,5%</b>	<b>(178)</b>	<b>9,2%</b>

(\*) 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		
		01-01-2020	01-01-2019	%Var	01-01-2020	01-01-2019	%Var
		31-12-2020	31-12-2019		31-12-2020	31-12-2019	
MPC S.A.	Medio - Alto	6.956.214	11.448.114	-39,2%	8	18	-55,6%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	2.499.717	1.250.106	100,0%	6	3	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	4.218.454	862.973	388,8%	11	2	450,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	1.834.206	7.942.508	-76,9%	4	19	-78,9%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	1.128.976	3.561.373	-68,3%	2	7	-71,4%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	837.324	520.025	61,0%	2	1	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	3.170.066	2.926.965	8,3%	7	8	-12,5%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	4.402.286	5.816.279	-24,3%	44	61	-27,9%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal*	Medio - Alto	1.626.962	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	2.018.300	8.286.697	-75,6%	9	32	-71,9%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	20.420.651	31.467.402	-35,1%	45	77	-41,6%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	4.636.899	2.766.136	67,6%	15	11	36,4%
Inmovet	Viviendas Económicas	13.372.206	11.335.215	18,0%	205	176	16,5%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	3.349.076	7.138.550	-53,1%	36	89	-59,6%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-1.948	1.590.594	-100,1%	-	17	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	3.323.320	3.956.059	-16,0%	30	40	-25,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	2.977.122	5.608.737	-46,9%	32	60	-46,7%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	93.374	3.194.239	-97,1%	2	21	-90,5%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	88.694	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	175.759	-	100,0%	1	-	100,0%
Otros	Otros	46.208	74.597	-38,1%	14	8	75,0%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>77.173.868</b>	<b>109.746.568</b>	<b>-29,7%</b>	<b>478</b>	<b>650</b>	<b>-26,5%</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 prometados.

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

\*\*\*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 prometados.

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

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		31-12-2020	31-12-2019	%Var	31-12-2020	31-12-2019	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	471.589	753.657	-37,4%	15	26	-42,3%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	130.146	44.158	194,7%	9	3	200,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	175.595	30.483	476,0%	13	2	550,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	-	45.979	-100,0%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	551.573	512.737	7,6%	30	28	7,1%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	64.352	35.549	81,0%	4	2	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	254.063	145.015	75,2%	18	11	63,6%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	149.209	315.434	-52,7%	46	95	-51,6%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal*	Medio - Alto	55.966	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	22.358	72.833	-69,3%	3	8	-62,5%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.430.344	1.379.174	3,7%	88	102	-13,7%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	257.215	97.709	163,2%	26	11	136,4%
Inmovet	Viviendas Económicas	288.982	433.770	-33,4%	134	214	-37,4%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	257.923	182.002	41,7%	84	63	33,3%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	3.349	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	254.061	139.741	81,8%	70	40	75,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	345.798	243.387	42,1%	106	74	43,2%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	16.870	373.570	-95,5%	4	78	-94,9%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	3.051	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	6.046	-	100,0%	1	-	100,0%
Otros	Otros	400	-	100,0%	2	-	100,0%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>4.735.543</b>	<b>4.808.547</b>	<b>-1,5%</b>	<b>658</b>	<b>761</b>	<b>-13,5%</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 prometados.

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

\*\*\*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 prometados.

Del total de promesas de UF 4.735.543 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 4.638.398 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 98% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2020	Meses para agotar stock dic-2019
Casas	1,5	3,6
Departamentos	4,7	7,7
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	78	155	-50%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	51,0	43,3	18%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>1,5</b>	<b>3,6</b>	<b>-57%</b>

<b>Departamentos (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	200	147	36%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	43,0	19,0	126%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>4,7</b>	<b>7,7</b>	<b>-40%</b>

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas a diciembre de 2020, se debe al menor stock en etapa de escrituración, y para departamentos por efecto del aumento del promedio mensual de ventas del último trimestre.

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

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

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas dic-2020	Velocidad de ventas dic-2019
Casas	2,1	0,8
Departamentos	0,7	0,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	5.928.782	9.943.222	-40%
Ventas último trimestre (escrituras)	12.386.917	8.198.870	51%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>153%</b>

Departamentos (M\$)	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	29.327.631	24.696.009	19%
Ventas último trimestre (escrituras)	19.122.399	13.491.205	42%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>19%</b>

La velocidad de venta (escrituras) de casas aumenta respecto al período anterior por la baja en el stock disponible y para departamentos, por el efecto del aumento del promedio mensual de ventas del último trimestre.

**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 dic-2020	Meses para agotar stock dic-2019
Casas	7,1	13,2
Casas Moller	3,0	N/A
Casas Convet	7,2	13,0
Departamentos	21,1	45,3
Departamentos Moller	21,8	43,8
Departamentos Convet	19,5	52,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	273	291	-6%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	38	22	74%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>7,1</b>	<b>13,2</b>	<b>-46%</b>

<b>Casas Moller (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	2	5	-60%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,7	0,0	#¡DIV/0!
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>3,0</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

<b>Casas Convet (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	271	286	-5%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	37,7	22,0	71%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>7,2</b>	<b>13,0</b>	<b>-45%</b>

<b>Departamentos (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	646	710	-9%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	31	16	96%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>21,1</b>	<b>45,3</b>	<b>-54%</b>

<b>Dptos Moller (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	464	570	-19%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	21,3	13,0	64%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>21,8</b>	<b>43,8</b>	<b>-50%</b>

<b>Dptos Convet (Unidades)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	182	140	30%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	9,3	2,7	250%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>19,5</b>	<b>52,5</b>	<b>-63%</b>

A diciembre de 2020 el indicador para casas y departamentos disminuye por el menor stock disponible.

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

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>Velocidad de ventas dic-2020</b>	<b>Velocidad de ventas dic-2019</b>
Casas	0,47	0,24
Casas Moller	1,11	0,01
Casas Convet	0,43	0,28
Departamentos	0,12	0,04
Departamentos Moller	0,12	0,04
Departamentos Convet	0,12	0,04
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (M\$)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	22.964.670	23.394.432	-2%
Venta último trimestre (promesas)	10.812.093	5.510.615	96%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,47</b>	<b>0,24</b>	<b>100%</b>

<b>Casas Moller (M\$)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	1.409.305	3.668.201	-62%
Ventas último trimestre (promesas)	1.569.385	42.465	3596%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>1,11</b>	<b>0,01</b>	<b>9519%</b>

<b>Casas Convet (M\$)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	21.555.366	19.726.231	9%
Ventas último trimestre (promesas)	9.242.708	5.468.150	69%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,43</b>	<b>0,28</b>	<b>55%</b>

<b>Departamentos (M\$)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	222.441.162	237.659.064	-6%
Venta último trimestre (promesas)	26.939.020	9.723.933	177%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,12</b>	<b>0,04</b>	<b>196%</b>

<b>Dptos Moller (M\$)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	197.987.042	222.952.755	-11%
Ventas último trimestre (promesas)	24.024.400	9.092.990	164%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,12</b>	<b>0,04</b>	<b>198%</b>

<b>Dptos Convet (M\$)</b>	dic-2020	dic-2019	Var. %
Stock disponible	24.454.121	14.706.309	66%
Ventas último trimestre (promesas)	2.914.620	630.944	362%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,12</b>	<b>0,04</b>	<b>178%</b>

A diciembre de 2020 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	dic-2020			dic-2019
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	30.909.742	62.340.186	93.249.928	165.058.244
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>30.909.742</b>	<b>62.340.186</b>	<b>93.249.928</b>	<b>165.058.244</b>

\*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2020 en MM\$93.250 (MUF 3.842), un 45% 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	84,5%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	74,8%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	44,6%
<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 MUF 15.900, 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**

	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$	Variac. dic. 2020 dic. 2019 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.994.122	(65.612.789)	70.606.911	107,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.228.350)	801.087	(2.029.437)	-253,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(5.008.147)	67.798.231	(72.806.378)	-107,4%
Cambio neto en flujo de efectivo	(1.242.375)	2.986.529	(4.228.904)	-141,6%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	7.560.929	4.574.400	2.986.529	65,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	6.318.554	7.560.929	(1.242.375)	-16,4%

El flujo de actividades de la operación acumulado a diciembre de 2020 fue de MM\$4.994 producto de la entrada de disponible del anticipo contractual recibido de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano.

El flujo de actividades de inversión presenta a diciembre de 2020 un monto de MM\$-1.228 como consecuencia de 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\$-5.008 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria en el periodo terminado a diciembre de 2020 y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

## g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-12-2020	31-12-2019	% Var.
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(18.075.878)	(42.110.765)	57,1%
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,93	0,84	10,7%
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,39	0,34	14,7%
<b>ENDEUDAMIENTO</b>				
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,33	4,30	0,7%
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,25	4,20	1,2%
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,54	2,63	-3,4%
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	72,23	78,29	-7,7%
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	27,77	21,71	27,9%
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	1,79	4,11	-56,4%

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 doce meses y por la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higuera de Talcahuano.

El índice de liquidez corriente alcanzó en diciembre de 2020 a 0,93 veces, aumentando en 10,7% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de diciembre de 2020 a 4,33 veces, mayor en un 0,7% comparado con diciembre de 2019, debido al aumento de los préstamos bancarios por el avance en la construcción de proyectos inmobiliarios y en capital de trabajo dado el incremento en el volumen de proyectos gestionados y producto de la situación país mencionada inicialmente.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 1,79 veces al cierre de diciembre de 2020, producto del aumento de los gastos financieros respecto al mismo periodo del año anterior, producto del 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 y el efecto contable de la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-12-2020	31-12-2019	% Var.
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,72	2,40	-70,0%
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	3,80	12,54	-69,7%
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	2,16	6,23	-65,3%
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	11,97	16,99	-29,5%
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	1,54	4,49	-65,6%
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	15	47	-68,1%
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	4.326.498	5.842.443	-25,9%

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-12-2020	31-12-2019
Resultado Operacional (1)	4.158.766	9.902.878
(+) Ganancia Bruta	16.825.595	26.537.089
(-) Gastos de Administración	12.666.829	16.634.211
Activos Promedios (2)	269.382.764	220.462.767
(+) Inventarios, corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	131.065.790	85.597.543
(+) Inventarios, no corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	136.222.818	132.342.031
(+) Propiedades, planta y equipo 2020 y 2019 dividido en dos	2.094.156	2.523.193
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	(220.828)	469.653

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,72% al 31 de diciembre de 2020, producto del efecto combinado de menor ganancia y aumento del total de activo respecto al mismo periodo del año anterior.

El EBITDA a diciembre de 2020 ascendió a MM\$4.326, un 25,9% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto y el aporte negativo del efecto contable de la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. MM\$791.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-12-2020	31-12-2019	% Var.
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,46	0,49	-6,1%
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	785	735	6,9%
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,74	2,17	-19,8%
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	207	166	24,7%

La rotación de inventarios disminuyó a diciembre de 2020, 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 diciembre de 2020 disminuyó respecto a diciembre de 2019, por la escrituración de este periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre diciembre de 2020 aumentó con respecto a diciembre de 2019, 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 diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	63.756.019	76.825.182	140.581.201	-	140.581.201
Ingresos ordinarios intersegmentos	31.560.930	-	31.560.930	(31.560.930)	-
Costo de ventas	(87.059.596)	(68.987.552)	(156.047.148)	32.291.542	(123.755.606)
<b>Margen bruto</b>	<b>8.257.353</b>	<b>7.837.630</b>	<b>16.094.983</b>	<b>730.612</b>	<b>16.825.595</b>
Gasto de administración	(11.380.209)	(1.684.200)	(13.064.409)	397.580	(12.666.829)
Otras ganancias (pérdidas)	35.693	-	35.693	-	35.693
Ingresos financieros	2.750.958	-	2.750.958	(1.203.115)	1.547.843
Costos financieros	(2.361.501)	(56.791)	(2.418.292)	-	(2.418.292)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	621.861	(842.689)	(220.828)	-	(220.828)
Resultados por unidades de reajuste	(38.289)	(54.777)	(93.066)	-	(93.066)
Diferencias de cambio	1.157.182	1.002.133	2.159.315	(1.136.614)	1.022.701
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>(956.952)</b>	<b>6.201.306</b>	<b>5.244.354</b>	<b>(1.211.537)</b>	<b>4.032.817</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	140.841	(628.374)	(487.533)	108.078	(379.455)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>(816.111)</b>	<b>5.572.932</b>	<b>4.756.821</b>	<b>(1.103.459)</b>	<b>3.653.362</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(1.439.403)	5.572.932	4.133.529	(1.103.459)	3.030.070
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	623.292	-	623.292	-	623.292
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(816.111)</b>	<b>5.572.932</b>	<b>4.756.821</b>	<b>(1.103.459)</b>	<b>3.653.362</b>

  

Balance por Segmentos diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	499.746.331	51.586.342	551.332.673	(321.671.210)	229.661.463
Activos no corrientes	260.951.521	9.440.358	270.391.879	(77.798.501)	192.593.378
<b>Total Activos</b>	<b>760.697.852</b>	<b>61.026.700</b>	<b>821.724.552</b>	<b>(399.469.711)</b>	<b>422.254.841</b>
Pasivos corrientes	584.826.806	25.844.645	610.671.451	(362.934.110)	247.737.341
Pasivos no corrientes	91.566.781	20.046.879	111.613.660	(16.347.912)	95.265.748
<b>Total Pasivos</b>	<b>676.393.587</b>	<b>45.891.524</b>	<b>722.285.111</b>	<b>(379.282.022)</b>	<b>343.003.089</b>

  

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	208.333	4.785.789	4.994.122	-	4.994.122
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(1.228.350)	-	(1.228.350)	-	(1.228.350)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(4.938.184)	(69.963)	(5.008.147)	-	(5.008.147)

Resultado por Segmentos diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	70.547.965	85.674.071	156.222.036	-	156.222.036
Ingresos ordinarios intersegmentos	124.315.583	-	124.315.583	(124.315.583)	-
Costo de ventas	(169.571.454)	(74.347.759)	(243.919.213)	114.234.266	(129.684.947)
<b>Margen bruto</b>	<b>25.292.094</b>	<b>11.326.312</b>	<b>36.618.406</b>	<b>(10.081.317)</b>	<b>26.537.089</b>
Gasto de administración	(17.439.781)	(1.673.688)	(19.113.469)	2.479.258	(16.634.211)
Otras ganancias (pérdidas)	54.171	-	54.171	-	54.171
Ingresos financieros	2.472.048	-	2.472.048	(1.200.441)	1.271.607
Costos financieros	(1.276.696)	(143.513)	(1.420.209)	-	(1.420.209)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	468.642	1.011	469.653	-	469.653
Resultados por unidades de reajuste	(10.289)	(5.117)	(15.406)	-	(15.406)
Diferencias de cambio	1.364.120	471.411	1.835.531	(933.862)	901.669
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>10.924.309</b>	<b>9.976.416</b>	<b>20.900.725</b>	<b>(9.736.362)</b>	<b>11.164.363</b>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(2.191.168)	(2.090.520)	(4.281.688)	2.040.425	(2.241.263)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>8.733.141</b>	<b>7.885.896</b>	<b>16.619.037</b>	<b>(7.695.937)</b>	<b>8.923.100</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	9.548.922	7.885.896	17.434.818	(7.695.937)	9.738.881
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(815.781)	-	(815.781)	-	(815.781)
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>8.733.141</b>	<b>7.885.896</b>	<b>16.619.037</b>	<b>(7.695.937)</b>	<b>8.923.100</b>

Balance por Segmentos diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	478.898.393	43.602.882	522.501.275	(306.947.700)	215.553.575
Activos no corrientes	255.153.234	10.862.195	266.015.429	(75.931.820)	190.083.609
<b>Total Activos</b>	<b>734.051.627</b>	<b>54.465.077</b>	<b>788.516.704</b>	<b>(382.879.520)</b>	<b>405.637.184</b>
Pasivos corrientes	582.620.246	21.021.095	603.641.341	(345.977.001)	257.664.340
Pasivos no corrientes	74.702.564	13.549.949	88.252.513	(16.787.080)	71.465.433
<b>Total Pasivos</b>	<b>657.322.810</b>	<b>34.571.044</b>	<b>691.893.854</b>	<b>(362.764.081)</b>	<b>329.129.773</b>

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(74.585.371)	8.972.582	(65.612.789)	-	(65.612.789)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	801.087	-	801.087	-	801.087
Flujos de efectivo de actividades de financiación	62.633.852	5.164.379	67.798.231	-	67.798.231

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	83.901.030	76.825.182	160.726.212	-	160.726.212
Ingresos ordinarios intersegmentos	31.560.930	-	31.560.930	(31.560.930)	-
Costo de ventas	(102.719.750)	(68.987.552)	(171.707.302)	32.291.542	(139.415.760)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>12.742.210</b>	<b>7.837.630</b>	<b>20.579.840</b>	<b>730.612</b>	<b>21.310.452</b>
Margen	15%	10%	13%		13%
Gasto de administración	(12.053.121)	(1.684.200)	(13.737.321)	397.580	(13.339.741)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>689.088</b>	<b>6.153.430</b>	<b>6.842.518</b>	<b>1.128.192</b>	<b>7.970.710</b>
Otras ganancias (pérdidas)	35.693	-	35.693	-	35.693
Ingresos financieros	2.750.958	-	2.750.958	(1.203.115)	1.547.843
Costos financieros	(2.364.734)	(53.558)	(2.418.292)	-	(2.418.292)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(3.190.083)	(842.689)	(4.032.772)	-	(4.032.772)
Diferencias de cambio	(38.289)	(54.777)	(93.066)	-	(93.066)
Resultados por unidades de reajuste	1.157.182	1.002.133	2.159.315	(1.136.614)	1.022.701
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>(1.649.273)</b>	<b>51.109</b>	<b>(1.598.164)</b>	<b>(2.339.729)</b>	<b>(3.937.893)</b>
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>(960.185)</b>	<b>6.204.539</b>	<b>5.244.354</b>	<b>(1.211.537)</b>	<b>4.032.817</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	141.129	(628.662)	(487.533)	108.078	(379.455)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>(819.056)</b>	<b>5.575.877</b>	<b>4.756.821</b>	<b>(1.103.459)</b>	<b>3.653.362</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	623.292	-	623.292	-	623.292
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>(1.442.348)</b>	<b>5.575.877</b>	<b>4.133.529</b>	<b>(1.103.459)</b>	<b>3.030.070</b>

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	99.366.338	85.674.071	185.040.409	-	185.040.409
Ingresos ordinarios intersegmentos	124.315.583	-	124.315.583	(124.315.583)	-
Costo de ventas	(192.525.566)	(74.347.759)	(266.873.325)	114.234.266	(152.639.059)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>31.156.355</b>	<b>11.326.312</b>	<b>42.482.667</b>	<b>(10.081.317)</b>	<b>32.401.350</b>
Margen	31%	13%	23%		23%
Gasto de administración	(18.663.277)	(1.673.688)	(20.336.965)	2.479.258	(17.857.707)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>12.493.078</b>	<b>9.652.624</b>	<b>22.145.702</b>	<b>(7.602.059)</b>	<b>14.543.643</b>
Otras ganancias (pérdidas)	54.171	-	54.171	-	54.171
Ingresos financieros	2.472.048	-	2.472.048	(1.200.441)	1.271.607
Costos financieros	(1.276.696)	(143.513)	(1.420.209)	-	(1.420.209)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(4.172.123)	1.011	(4.171.112)	-	(4.171.112)
Diferencias de cambio	(10.289)	(5.117)	(15.406)	-	(15.406)
Resultados por unidades de reajuste	1.364.120	471.411	1.835.531	(933.862)	901.669
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>(1.568.769)</b>	<b>323.792</b>	<b>(1.244.977)</b>	<b>(2.134.303)</b>	<b>(3.379.280)</b>
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>10.924.309</b>	<b>9.976.416</b>	<b>20.900.725</b>	<b>(9.736.362)</b>	<b>11.164.363</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.191.168)	(2.090.520)	(4.281.688)	2.040.425	(2.241.263)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>8.733.141</b>	<b>7.885.896</b>	<b>16.619.037</b>	<b>(7.695.937)</b>	<b>8.923.100</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(815.781)	-	(815.781)	-	(815.781)
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>9.548.922</b>	<b>7.885.896</b>	<b>17.434.818</b>	<b>(7.695.937)</b>	<b>9.738.881</b>

### Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$83.901 inferior en un 16%, 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 a impacto de la situación sanitaria. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$74.030. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a diciembre de 2020 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2020 (a)	Promesas al 31-12-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2020 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	19	19	100%	2
Los Castaños II (Vitacura)	7	7	100%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	57	59	97%	23
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	2	2	100%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	14	17	82%	2
Obispo Salas (Concepción)	93	139	67%	81
Rojas Magallanes (La Florida)	76	80	95%	38
Portezuelo XI (Colina)	15	16	94%	1
Los Maitenes I (Quillota)	66	85	78%	5
Las Vizcachas I (Los Andes)	4	4	100%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	18	18	100%	0
Las Vizcachas III (Los Andes)	47	51	92%	0
Don Baltazar I (Rancagua)	2	2	100%	0
Don Baltazar II (Rancagua)	15	15	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	65	69	94%	1
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	6
Las Pataguas I (Chillán)	22	22	100%	0
Las Pataguas II (Chillán)	46	76	61%	1
Parque Lantaño V (Chillán)	0	1	0%	3
	569	683	83%	164

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\$12.742 inferior en MM\$18.414 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 59% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$10.545, inferior en 63% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el atraso en la obtención de la recepción municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.

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: San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Almendros Casas II (Buin), asciende a MM\$2.287 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 15% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2020	A diciembre 2019
Desarrollo Propio (consolida)	13%	36%
Control Conjunto	22%	20%
<b>Total</b>	<b>15%</b>	<b>31%</b>

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a la concentración de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) y su menor margen explicado anteriormente sumado al reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial, que en este año 2020 no se realizaron.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a diciembre de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio MM\$773, de ajustes en la plantilla asociado a la menor actividad.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$816.

### Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2020 en MM\$93.250 (MUF 3.208), un 44% 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	84,5%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	74,8%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	44,6%
<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 MUF 15.900.

Cabe destacar que se realizaron las gestiones para aumentar la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$25.345, en el primer semestre del año 2020.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$3.489, es decir, un 31% 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 diciembre de 2019, debido principalmente al término de los hospitales antes mencionados, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio MM\$134, de ajustes en la plantilla.

Cabe destacar que el resultado de este segmento está impactado por el reconocimiento del efecto negativo de la sentencia en la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. (Nota 25) que asciende a MM\$791.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$5.373, inferior en MM\$2.313 con respecto al mismo periodo del año 2019.

### **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 27 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 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 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 diciembre de 2020, disminuyó 0,4% en comparación con igual mes del año anterior, como consecuencia directa por la pandemia de coronavirus COVID-19.

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 22.672 viviendas de enero a diciembre de 2020, frente a 31.597 a igual periodo de 2019, lo que representa una disminución de 28,3%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 2,5% 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.