



Análisis Razonado de los Estados Financieros  
Consolidados al 30 de septiembre de 2021

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

### a) Resumen Ejecutivo

La utilidad neta de la compañía, a septiembre de 2021, asciende a MM\$4.623, un 469% superior a igual periodo del año 2020, retomando niveles de actividad pre-pandemia. Este aumento es fruto del inicio de la escrituración de los siguientes proyectos:

| Fecha inicio escrituración | Proyecto                         | Comuna       | Naturaleza de la Relación | Total Proyecto # | MUF          |
|----------------------------|----------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|--------------|
| Febrero 2021               | Medinacelli II                   | Las Condes   | Filial                    | 39               | 576          |
| Marzo 2021                 | Nogales del Golf Departamentos   | Lo Barnechea | Moller                    | 24               | 771          |
| Mayo 2021                  | Agustín del Castillo             | Vitacura     | Filial                    | 28               | 507          |
| Mayo 2021                  | Portezuelo XII                   | Colina       | Control Conjunto          | 87               | 274          |
| Mayo 2021                  | Los Almendros de Buin II Etapa I | Buin         | Control Conjunto          | 66               | 244          |
| Julio 2021                 | Walker Martínez                  | La Florida   | Filial                    | 174              | 597          |
| Agosto 2021                | Cedro, Parque San Damián         | Vitacura     | Control Conjunto          | 120              | 1.723        |
| Septiembre 2021            | Lyon Luterano                    | Providencia  | Filial                    | 68               | 663          |
| Septiembre 2021            | Los Maitenes II                  | Quillota     | Moller                    | 83               | 192          |
| <b>TOTAL</b>               |                                  |              |                           | <b>689</b>       | <b>5.546</b> |

El mayor plazo involucrado, por parte de los organismos municipales y estatales, para la obtención de recepción final de nuestros proyectos terminados, ha afectado la materialización de la escrituración prevista, por lo que se estima la recuperación de flujos normales de escrituración previos a octubre del 2019.

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

En el período enero-septiembre 2021 se promesaron MM\$94.913 (MUF 3.154) 65% superior a igual periodo del año anterior, retomando niveles de velocidad de ventas pre-pandemia.

Con lo anterior acumulamos un total de promesas de UF 4.542.434 (promesas firmadas, pendientes de escriturar, de proyectos actualmente en venta), de las cuales UF 4.210.384 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 93% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

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

| Proyecto                        | Comuna       | Naturaleza de la Relación | Total Proyecto # | MUF          |
|---------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|--------------|
| 1 Mirador Los Trapenses Casas I | Lo Barnechea | Moller                    | 21               | 569          |
| 2 Los Castaños II               | Vitacura     | Control Conjunto          | 68               | 954          |
| 3 Lingue, Parque San Damián     | Vitacura     | Control Conjunto          | 82               | 985          |
| 4 Simón Bolívar                 | Ñuñoa        | Filial                    | 56               | 497          |
| 5 Obispo Salas                  | Concepción   | Filial                    | 220              | 704          |
| 6 Rojas Magallanes              | La Florida   | Filial                    | 135              | 644          |
| 7 Portezuelo XI                 | Colina       | Control Conjunto          | 70               | 183          |
| 8 Los Maitenes I                | Quillota     | Moller                    | 90               | 172          |
| 9 Las Vizcachas III             | Los Andes    | Moller                    | 51               | 118          |
| 10 Don Baltazar III             | Rancagua     | Moller                    | 71               | 153          |
| 11 Los Almendros II             | Buín         | Control Conjunto          | 76               | 243          |
| 12 Las Pataguas II              | Chillán      | Moller                    | 77               | 159          |
| 13 Parque Lantaño V             | Chillán      | Moller                    | 59               | 106          |
| <b>TOTAL</b>                    |              |                           | <b>1.076</b>     | <b>5.487</b> |

Y proyectamos el inicio de escrituración para el último trimestre de los siguientes proyectos:

| Proyecto                              | Comuna       | Naturaleza de la Relación | Total Proyecto # | Estimación inicio escrituración |
|---------------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|
| 1 Mirador Los Trapenses Departamentos | Lo Barnechea | Moller                    | 36               | IV Trimestre 2021               |
| 2 Parque Nogales 140                  | Lo Barnechea | Control Conjunto          | 33               | IV Trimestre 2021               |
| 3 Parque Nogales 160/180              | Lo Barnechea | Control Conjunto          | 33               | IV Trimestre 2021               |
| 4 La Aurora                           | Vitacura     | Filial                    | 31               | IV Trimestre 2021               |
| 5 Carlos Alvarado                     | Las Condes   | Filial                    | 44               | IV Trimestre 2021               |
| <b>TOTAL</b>                          |              |                           | <b>177</b>       |                                 |

Durante el presente año se inició la construcción de 10 proyectos inmobiliarios, además se obtuvo 5 permisos de edificación, acumulando 10 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 5 proyectos en trámite para aprobación de permiso de edificación. En consecuencia, se consolidarán 15 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción en los próximos meses, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado lo permitan.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, una vez activados aumentarán el backlog de construcción de obras inmobiliarias en MUF 9.246 con un stock disponible a la venta de MUF 18.775.

Cabe destacar que durante este periodo el backlog de construcción de obras inmobiliarias es superior en un 180% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al inicio de construcción de los siguientes proyectos y el bajo nivel de lanzamientos en el período de comparación, producto de la pandemia:

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

En nuestra línea de negocio de Construcción Terceros continuamos el avance de las 3 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\$55.586.

| Proyecto  | m2             | Contrato Original<br>MM\$ | % Avance |
|---|----------------|---------------------------|----------|
| Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena | 37.151         | 51.779                    | 98,6%    |
| Hospital de San Antonio                                     | 62.549         | 69.510                    | 92,4%    |
| Hospital Las Higueras de Talcahuano                         | 61.660         | 94.063                    | 54,0%    |
| <b>TOTAL</b>  | <b>161.360</b> | <b>215.352</b>            |          |

Adicionalmente, continuamos activos en las licitaciones del Programa de Concesión Hospitalario del MINSAL y MOP. A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación general, por un monto superior a MMUF 20,4, en donde la adjudicación del Programa se ha ralentizado debido a que el foco principal de la autoridad ha estado en la mitigación de los efectos de la pandemia.

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

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

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación con BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos".
- 2) Sociedades filiales que consolidan su operación (Asociación con BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

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

Durante este periodo se cerraron MM\$94.913 (MUF 3.154), en promesas de compraventa brutas, superior en 65% respecto al mismo periodo de 2020, a pesar de los períodos de confinamiento, que hemos vivido en el presente año, en la mayoría de nuestros proyectos Moller y Convet. En este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 30 de septiembre de 2021, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

| Proyecto                              | Comuna       | Naturaleza de la Relación | Total Proyecto # | Estimación inicio escrituración |
|---------------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|
| 1 Mirador Los Trapenses Casas I       | Lo Barnechea | Moller                    | 21               | Iniciado                        |
| 2 Nogales del Golf Departamentos      | Lo Barnechea | Moller                    | 24               | Iniciado                        |
| 3 Los Castaños II                     | Vitacura     | Control Conjunto          | 68               | Iniciado                        |
| 4 Lingue, Parque San Damián           | Vitacura     | Control Conjunto          | 82               | Iniciado                        |
| 5 Agustín del Castillo                | Vitacura     | Filial                    | 28               | Iniciado                        |
| 6 Cedro, Parque San Damián            | Vitacura     | Control Conjunto          | 120              | Iniciado                        |
| 7 Medinacelli II                      | Las Condes   | Filial                    | 39               | Iniciado                        |
| 8 Lyon Luterano                       | Providencia  | Filial                    | 68               | Iniciado                        |
| 9 Simón Bolívar                       | Ñuñoa        | Filial                    | 56               | Iniciado                        |
| 10 Obispo Salas                       | Concepción   | Filial                    | 220              | Iniciado                        |
| 11 Rojas Magallanes                   | La Florida   | Filial                    | 135              | Iniciado                        |
| 12 Walker Martínez                    | La Florida   | Filial                    | 174              | Iniciado                        |
| 13 Portezuelo XI                      | Colina       | Control Conjunto          | 70               | Iniciado                        |
| 14 Portezuelo XII                     | Colina       | Control Conjunto          | 87               | Iniciado                        |
| 15 Los Maitenes II                    | Quillota     | Moller                    | 83               | Iniciado                        |
| 16 Los Maitenes I                     | Quillota     | Moller                    | 90               | Iniciado                        |
| 17 Las Vizcachas III                  | Los Andes    | Moller                    | 51               | Iniciado                        |
| 18 Don Baltazar III                   | Rancagua     | Moller                    | 71               | Iniciado                        |
| 19 Los Almendros II                   | Buín         | Control Conjunto          | 76               | Iniciado                        |
| 20 Los Almendros de Buín II Etapa I   | Buín         | Control Conjunto          | 66               | Iniciado                        |
| 21 Las Pataguas II                    | Chillán      | Moller                    | 77               | Iniciado                        |
| 22 Parque Lantaño V                   | Chillán      | Moller                    | 59               | Iniciado                        |
| 1 Mirador Los Trapenses Departamentos | Lo Barnechea | Moller                    | 36               | IV Trimestre 2021               |
| 2 Parque Nogales 140                  | Lo Barnechea | Control Conjunto          | 33               | IV Trimestre 2021               |
| 3 Parque Nogales 160/180              | Lo Barnechea | Control Conjunto          | 33               | IV Trimestre 2021               |
| 4 La Aurora                           | Vitacura     | Filial                    | 31               | IV Trimestre 2021               |
| 5 Carlos Alvarado                     | Las Condes   | Filial                    | 44               | IV Trimestre 2021               |
| 1 Parque San Damián de Vitacura II    | Vitacura     | Control Conjunto          | 62               | I Trimestre 2022                |
| 2 Las Pataguas III                    | Chillán      | Moller                    | 78               | I Trimestre 2022                |
| 3 Los Almendros de Buín II Etapa II   | Buín         | Control Conjunto          | 74               | I Trimestre 2022                |
| 4 Doña Carlota I                      | Rancagua     | Filial                    | 114              | III Trimestre 2022              |
| 5 Partenón Nogal                      | Vitacura     | Filial                    | 44               | III Trimestre 2022              |
| 6 Rojas Magallanes II                 | La Florida   | Filial                    | 77               | IV Trimestre 2022               |
| <b>TOTAL</b>                          |              |                           | <b>2.391</b>     |                                 |

Nota: Las proyecciones de inicio de escrituración, incorpora los efectos de atrasos en la obtención de recepción final de proyectos terminados, al 30 de septiembre de 2021.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$139.651, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$89.363.

Es atingente destacar que la política de inversión en terrenos es para desarrollar en el corto plazo, es decir, no estamos en el negocio de la plusvalía en el largo plazo. Cabe mencionar que en estos dos últimos años no hemos invertido en la compra de nuevos terrenos y sólo estamos desarrollando nuestro banco actual. Recientemente hemos iniciado el analizar la inversión en

nuevos terrenos, en aquellos proyectos que necesitan su renovación por pronto término de stock.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 18 de ellos están en construcción, otros 10 ya cuentan con permiso de edificación, y los 5 restantes se encuentran en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Matilde Salamanca, Aguilucho y Los Leones (Providencia), los cuales se pondrán en producción una vez obtenidos los permisos correspondientes. El detalle es el siguiente:

| Proyecto                              | Comuna        | Etapa Permiso de Edificación | Estado          |
|---------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------|
| 1 Mirador Los Trapenses Etapa I       | Lo Barnechea  | Aprobado                     | En construcción |
| 2 Parque Nogales                      | Lo Barnechea  | Aprobado                     | En construcción |
| 3 Partenón Nogal                      | Vitacura      | Aprobado                     | En construcción |
| 4 La Aurora                           | Vitacura      | Aprobado                     | En construcción |
| 5 Parque San Damián                   | Vitacura      | Aprobado                     | En construcción |
| 6 Carlos Alvarado                     | Las Condes    | Aprobado                     | En construcción |
| 7 Alicante                            | Las Condes    | Aprobado                     | En construcción |
| 8 Galvarino Gallardo                  | Providencia   | Aprobado                     | En construcción |
| 9 Suiza                               | Providencia   | Aprobado                     | En construcción |
| 10 Rojas Magallanes II                | La Florida    | Aprobado                     | En construcción |
| 11 Argentina                          | La Florida    | Aprobado                     | En construcción |
| 12 El Parrón                          | La Cisterna   | Aprobado                     | En construcción |
| 13 Francia                            | Independencia | Aprobado                     | En construcción |
| 14 Barrio Trebulco I                  | Talagante     | Aprobado                     | En construcción |
| 15 Barrio Los Maitenes                | Quillota      | Aprobado                     | En construcción |
| 16 Los Almendros de Buin II Etapa II  | Buin          | Aprobado                     | En construcción |
| 17 Dona Carlota                       | Rancagua      | Aprobado                     | En construcción |
| 18 Barrio Las Pataguas                | Chillán       | Aprobado                     | En construcción |
| 1 Mirador Los Trapenses Etapa II a IV | Lo Barnechea  | Aprobado Etapa II            | -               |
| 2 Lo Gallo                            | Vitacura      | Aprobado                     | -               |
| 3 Río Guadiana                        | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 4 Bilbao Manquehue                    | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 5 Los Pozos                           | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 6 Coronel Pereira                     | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 7 Williams Rebolledo                  | Ñuñoa         | Aprobado                     | -               |
| 8 Manuel Rodríguez                    | Concepción    | Aprobado                     | -               |
| 9 Las Vizcachas IV                    | Los Andes     | Aprobado                     | -               |
| 10 Talca-Lircay                       | Talca         | Aprobado                     | -               |
| 1 Las Nieves                          | Vitacura      | En trámite de aprobación     | -               |
| 2 Carlos Alvarado Sur                 | Las Condes    | En trámite de aprobación     | -               |
| 3 Matilde Salamanca                   | Providencia   | En trámite de aprobación     | -               |
| 4 Aguilucho                           | Providencia   | En trámite de aprobación     | -               |
| 5 Los Leones                          | Providencia   | En trámite de aprobación     | -               |

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, cuando las condiciones de mercado lo permitan, aumentarían el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF9.246 (venta inmobiliaria potencial de MUF 18.775), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$80.072 (MUF 2.661).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$86.955 superior en un 67% comparado a igual período año anterior, asociado al aumento en el volumen de escrituración. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

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

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

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

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

El Margen Bruto Inmobiliario gestionado por Moller asciende a MM\$16.911, superior en 134% respecto del mismo periodo del año 2020. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$13.134, superior en un 128%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el mayor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, a septiembre del presente año son: Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura) y Portezuelo IV (Colina), asciende a MM\$3.930 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 19% respecto de los ingresos gestionados, superior al 14% registrado a septiembre de 2020, el cual se desglosa de la siguiente forma:

| Margen                        | A septiembre<br>2021 | A septiembre<br>2020 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Desarrollo Propio (consolida) | 16%                  | 11%                  |
| Control Conjunto              | 27%                  | 22%                  |
| <b>Total</b>                  | <b>19%</b>           | <b>14%</b>           |

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a septiembre de 2020, debido principalmente a la mayor actividad comercial.

En consecuencia, la Ganancia Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$4.637.

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

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

El backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2021 en MM\$55.586 (MUF 1.847), un 50% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

| Proyecto  | m2             | Contrato Original<br>MM\$ | % Avance |
|---|----------------|---------------------------|----------|
| Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena | 37.151         | 51.779                    | 98,6%    |
| Hospital de San Antonio                                     | 62.549         | 69.510                    | 92,4%    |
| Hospital Las Higueras de Talcahuano                         | 61.660         | 94.063                    | 54,0%    |
| <b>TOTAL</b>  | <b>161.360</b> | <b>215.352</b>            |          |

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 20,4, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación. Cabe destacar la lentitud en el proceso de adjudicación del programa por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque los esfuerzos están puestos en mitigar los efectos de la pandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$2.845, es decir, un 49% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas en 2020, y compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.970, inferior en MM\$1.554 con respecto al mismo periodo del año 2020.

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

### i. Activos

|                       | 30.09.2021         | 31.12.2020         | Variación           | % Variación  |
|-----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------|
|                       | M\$                | M\$                | M\$                 |              |
| Activos corrientes    | 198.029.559        | 229.661.463        | (31.631.904)        | -14%         |
| Activos no corrientes | 187.492.241        | 178.798.786        | 8.693.455           | 5%           |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>  | <b>385.521.800</b> | <b>408.460.249</b> | <b>(22.938.449)</b> | <b>-5,6%</b> |

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$22.938 respecto al 31 de diciembre de 2020. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$11.080 en los inventarios, producto del inicio de escrituración de los proyectos que teníamos planificado para este período.
- Una disminución de MM\$10.934 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes inmobiliarios asociados a la escrituración y al cobro de los avances de hospitales facturados en diciembre de 2020.

### ii. Stock de Inmuebles

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

|               | sep-2021             |                           |                                       |  | sep-2020             |                           |                                       |  |
|---------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|
|               | Stock disponible (1) | Unidades stock disponible | Stock potencial próximos 12 meses (2) | Unidades stock potencial próximos 12 meses | Stock disponible (1) | Unidades stock disponible | Stock potencial próximos 12 meses (2) | Unidades stock potencial próximos 12 meses |
|               | M\$                  |                           | M\$                                   |  | M\$                  |                           | M\$                                   |  |
| Casas         | 6.973.599            | 88                        | 29.145.077                            | 335  | 12.865.741           | 137                       | 24.002.949                            | 759  |
| Departamentos | 109.476.065          | 358                       | 158.486.383                           | 283  | 27.753.633           | 109                       | 256.111.548                           | 850  |
| Oficinas      | -                    | -                         | -                                     | -  | -                    | -                         | -                                     | -  |
| Otros         | 38.212               | 5                         | -                                     | -  | 11.483               | -                         | -                                     | -  |
| <b>Total</b>  | <b>116.487.877</b>   | <b>451</b>                | <b>187.631.460</b>                    | <b>618</b>                                 | <b>40.630.857</b>    | <b>246</b>                | <b>280.114.497</b>                    | <b>1.609</b>                               |

(\*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$45.808 en stock disponible y MM\$85.622 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 30 de septiembre de 2021 cuenta con 6 proyectos de casas y 10 proyectos de departamentos alcanzando MM\$116.488 (MUF 3.872). Los proyectos de casas son Portezuelo IV (Colina), Las Vizcachas de San Esteban III (Los Andes), Barrio Los Maitenes II (Quillota), Los Almendros II y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin) y Barrio Las Pataguas II (Chillán). Los proyectos de departamentos son Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea), Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Agustín del Castillo (Vitacura), Medinacelli II (Las Condes), Lyon Luterano (Providencia), Simón Bolívar (Ñuñoa), Rojas Magallanes y Walker Martínez (La Florida) y Obispo Salas (Concepción). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

Debido a la materialización de escrituración en el actual período, el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MM\$187.631 (MUF 6.236). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 49% ya se encuentra promesados equivalentes a MUF 3.025. Por otra parte, el 93% de las promesas al cierre de septiembre estarán disponibles para ser escrituradas en los próximos 12 meses equivalentes a MUF 4.210.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 4.142, de los cuales están promesados el 8%.

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

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

### iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 5 permisos de edificación correspondiente a los proyectos Coronel Pereira (Las Condes), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna), Las Vizcachas IV (Los Andes) y Barrio Trebulco (Talagante), acumulando 10 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 5 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Matilde Salamanca, Aguilucho y Los Leones (Providencia).

Lo antes mencionado, consolidará 15 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan, el detalle es el siguiente:

| Proyecto                              | Comuna        | Etapa Permiso de Edificación | Estado          |
|---------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------|
| 1 Mirador Los Trapenses Etapa I       | Lo Barnechea  | Aprobado                     | En construcción |
| 2 Parque Nogales                      | Lo Barnechea  | Aprobado                     | En construcción |
| 3 Partenón Nogal                      | Vitacura      | Aprobado                     | En construcción |
| 4 La Aurora                           | Vitacura      | Aprobado                     | En construcción |
| 5 Parque San Damián                   | Vitacura      | Aprobado                     | En construcción |
| 6 Carlos Alvarado                     | Las Condes    | Aprobado                     | En construcción |
| 7 Alicante                            | Las Condes    | Aprobado                     | En construcción |
| 8 Galvarino Gallardo                  | Providencia   | Aprobado                     | En construcción |
| 9 Suiza                               | Providencia   | Aprobado                     | En construcción |
| 10 Rojas Magallanes II                | La Florida    | Aprobado                     | En construcción |
| 11 Argentina                          | La Florida    | Aprobado                     | En construcción |
| 12 El Parrón                          | La Cisterna   | Aprobado                     | En construcción |
| 13 Francia                            | Independencia | Aprobado                     | En construcción |
| 14 Barrio Trebulco I                  | Talagante     | Aprobado                     | En construcción |
| 15 Barrio Los Maitenes                | Quillota      | Aprobado                     | En construcción |
| 16 Los Almendros de Buin II Etapa II  | Buin          | Aprobado                     | En construcción |
| 17 Dona Carlota                       | Rancagua      | Aprobado                     | En construcción |
| 18 Barrio Las Pataguas                | Chillán       | Aprobado                     | En construcción |
| 1 Mirador Los Trapenses Etapa II a IV | Lo Barnechea  | Aprobado Etapa II            | -               |
| 2 Lo Gallo                            | Vitacura      | Aprobado                     | -               |
| 3 Río Guadiana                        | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 4 Bilbao Manquehue                    | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 5 Los Pozos                           | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 6 Coronel Pereira                     | Las Condes    | Aprobado                     | -               |
| 7 Williams Rebolledo                  | Ñuñoa         | Aprobado                     | -               |
| 8 Manuel Rodríguez                    | Concepción    | Aprobado                     | -               |
| 9 Las Vizcachas IV                    | Los Andes     | Aprobado                     | -               |
| 10 Talca-Lircay                       | Talca         | Aprobado                     | -               |
| 1 Las Nieves                          | Vitacura      | En trámite de aprobación     | -               |
| 2 Carlos Alvarado Sur                 | Las Condes    | En trámite de aprobación     | -               |
| 3 Matilde Salamanca                   | Providencia   | En trámite de aprobación     | -               |
| 4 Aguilucho                           | Providencia   | En trámite de aprobación     | -               |
| 5 Los Leones                          | Providencia   | En trámite de aprobación     | -               |

| Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3) | sept-2021      | sept-2020      |
|--|----------------|----------------|
|  | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| Casas  | 15.475         | 25.454         |
| Departamentos  | 44.392         | 78.124         |
| Oficinas   | -              | -              |
| Otros  | -              | -              |
| <b>Total</b>   | <b>59.867</b>  | <b>103.578</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 iniciado las obras, indicando la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar. La suma de la superficie total corresponde a la autorizada para edificar bajo y sobre terreno. Incluye los proyectos en control conjunto en un 100%.

#### iv. Terrenos

El monto activado de terrenos consolidados asciende a MM\$139.651, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

| Al 30 de septiembre de 2021 (M\$) |                                   |   |                    |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------|
|                                   | Terrenos propiedades de Inversión | Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente | Total Terrenos     |
| Segmento medio-alto               | -                                 | 108.391.105                                     | 108.391.105        |
| Viviendas económicas              | -                                 | 31.259.735                                      | 31.259.735         |
| <b>Total</b>                      | -                                 | <b>139.650.840</b>                              | <b>139.650.840</b> |

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

| Al 30 de septiembre de 2021 (M\$) |                                   |   |                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------|
|                                   | Terrenos propiedades de Inversión | Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente | Total Terrenos    |
| Segmento medio-alto               | -                                 | 25.967.765                                      | 25.967.765        |
| Viviendas económicas              | -                                 | 660.668   | 660.668           |
| <b>Total</b>                      | -                                 | <b>26.628.432</b>                               | <b>26.628.432</b> |

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de septiembre de 2021, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$166.279 vs MM\$194.970 del cierre de septiembre de 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

| Al 30 de septiembre de 2021 (M\$) |                  |                    |                   |                    |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                                   | Moller           | Filiales           | Control Conjunto  | Total Terrenos     |
| Segmento medio-alto               | 6.033.900        | 102.357.205        | 25.967.765        | 134.358.870        |
| Viviendas económicas              | 3.369.875        | 27.889.860         | 660.668           | 31.920.403         |
| <b>Total gestionado</b>           | <b>9.403.775</b> | <b>130.247.065</b> | <b>26.628.432</b> | <b>166.279.272</b> |
| <b>En proporción Moller</b>       | <b>9.403.775</b> | <b>66.426.003</b>  | <b>13.533.495</b> | <b>89.363.273</b>  |

| Al 30 de septiembre de 2020 (M\$) |                   |                    |                   |                    |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                                   | Moller            | Filiales           | Control Conjunto  | Total Terrenos     |
| Segmento medio-alto               | 11.163.945        | 116.584.228        | 31.745.906        | 159.494.079        |
| Viviendas económicas              | 4.058.938         | 29.452.244         | 1.964.361         | 35.475.543         |
| <b>Total gestionado</b>           | <b>15.222.883</b> | <b>146.036.472</b> | <b>33.710.267</b> | <b>194.969.622</b> |
| <b>En proporción Moller</b>       | <b>15.222.883</b> | <b>74.478.601</b>  | <b>17.129.991</b> | <b>106.831.475</b> |

**v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias**

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de septiembre de 2021 es superior en un 180%, respecto al año anterior. En este periodo se destaca el inicio de construcción de los siguientes proyectos:

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

| Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas) | A sep-2021        | A sep-2020        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | M\$               | M\$               |
| Casas  | 14.875.291        | 2.692.849         |
| Departamentos  | 65.196.647        | 25.946.456        |
| Otros  | -                 | -                 |
| <b>Total</b>   | <b>80.071.938</b> | <b>28.639.306</b> |

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

De acuerdo con los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, y una vez iniciados estos proyectos, en la medida que las condiciones de mercado lo permitan, aumentarán el backlog de construcción de obras inmobiliarias en MUF 9.246 (venta inmobiliaria potencial de MUF 18.775), el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$80.072 (MUF 2.661).

## vi. Pasivos y Patrimonio

|   | 30.09.2021         | 31.12.2020         | Variación           | % Variación  |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|--------------|
|   | M\$                | M\$                | M\$                 |              |
| Total Pasivos corrientes                                    | 215.895.132        | 247.737.341        | (31.842.209)        | -13%         |
| Total Pasivos no corrientes                                 | 86.121.993         | 81.471.156         | 4.650.837           | 6%           |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>  | <b>302.017.125</b> | <b>329.208.497</b> | <b>(27.191.372)</b> | <b>-8,3%</b> |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | 83.478.790         | 79.796.741         | 3.682.049           | 5%           |
| Participaciones no controladoras                            | 25.885             | (544.989)          | 570.874             | 105%         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                                     | <b>83.504.675</b>  | <b>79.251.752</b>  | <b>4.252.923</b>    | <b>5,4%</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                           | <b>385.521.800</b> | <b>408.460.249</b> | <b>(22.938.449)</b> | <b>-5,6%</b> |

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$27.191. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por M\$28.494, producto de pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- Un aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes por MM\$2.516, producto del aumento de los proyectos en construcción inmobiliarios.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 aumentó de MM\$79.252 a MM\$83.505, respectivamente, explicado por la utilidad del periodo enero a septiembre de 2021.

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

|  | 01.01.2021<br>30.09.2021 | 01.01.2020<br>30.09.2020 | Variac. sept. 2021<br>sept. 2020 | % Variación |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------|
|  | M\$                      | M\$                      | M\$                              |             |
| Ingresos de actividades ordinarias   | 95.881.319               | 96.213.429               | (332.110)                        | -0,4%       |
| Costo de ventas  | (84.145.153)             | (85.530.928)             | 1.385.775                        | 1,6%        |
| Ganancia bruta   | 11.736.166               | 10.682.501               | 1.053.665                        | 9,9%        |
| <i>Margen (%)</i>  | 12,2%                    | 11,1%                    |                                  |             |
| Gasto de administración  | (9.334.866)              | (9.165.383)              | (169.483)                        | -1,9%       |
| Resultado operacional  | 2.401.300                | 1.517.118                | 884.182                          | 58,3%       |
| Otras ganancias (pérdidas)   | 27.818                   | 18.882                   | 8.936                            | 47,3%       |
| Ingresos financieros   | 1.324.178                | 861.980                  | 462.198                          | 53,6%       |
| Costos financieros   | (2.128.660)              | (1.590.026)              | (538.634)                        | -33,9%      |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*) | 2.221.765                | (577.247)                | 2.799.012                        | 484,9%      |
| Resultados por unidades de reajuste  | 1.420.163                | 776.016                  | 644.147                          | 83,0%       |
| Resultado no operacional   | 2.865.264                | (510.395)                | 3.375.659                        | 661,4%      |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos   | 5.266.564                | 1.006.723                | 4.259.841                        | 423,1%      |
| Gasto por impuestos a las ganancias  | (643.370)                | (194.342)                | (449.028)                        | -231,1%     |
| Ganancia (pérdida)   | 4.623.194                | 812.381                  | 3.810.813                        | 469,1%      |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora   | 3.682.049                | 743.373                  | 2.938.676                        | 395,3%      |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras  | 941.145                  | 69.008                   | 872.137                          | 1263,8%     |
| Ganancia (pérdida) \$ por acción   | 18                       | 4                        | 14                               | 395,3%      |
| EBITDA   | 5.059.589                | 1.237.761                | 3.821.828                        | 308,8%      |
| <i>Margen EBITDA</i>   | 5,3%                     | 1,3%                     |                                  |             |

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

- i. Los ingresos consolidados a septiembre de 2021 disminuyeron 0,4% respecto a septiembre de 2020, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$19.470, 34,0% inferior, por el término de construcción de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas y producto del menor ingreso de las obras hospitalarias que están próximas a terminar y en 2020 estaban en plena etapa de construcción.
  - ♦ Compensado por, el aumento de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$19.138, 49,2% mayor, explicado por la mayor escrituración de proyectos inmobiliarios.

- ii. La Ganancia Bruta aumentó en MM\$1.054 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$11.736, explicado principalmente por la materialización de la escrituración de los proyectos inmobiliarios que aumentan el Margen Bruto del segmento Inmobiliario en MM\$4.929, 115% superior respecto al mismo periodo del año anterior, compensado con la disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$2.845, es decir, un 49% inferior, por el término de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas,
- iii. El margen porcentual se sitúa en 12,2% respecto de los ingresos consolidados, superior respecto al mismo periodo del año anterior que fue de 11,1%, producto principalmente de la materialización de la escrituración prevista.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en 2% respecto a septiembre de 2020, producto principalmente de la mayor actividad comercial asociado a la normalización de lanzamientos de proyectos inmobiliarios, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a septiembre de 2021 ascendió a MM\$2.401, superior en MM\$884 al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)] con un margen de MM\$3.930 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$539 respecto de septiembre de 2020, debido al mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración, dada la ralentización en todos los organismos públicos y privados que participan en este proceso (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.). Es necesario señalar que un proyecto inmobiliario al iniciar escrituración, los gastos financieros dejan de ser parte del costo de venta y pasan a ser reflejados en esta línea de costos financieros.
- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$2.222, cifra superior en MM\$2.799 con respecto al periodo anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$3.930 versus MM\$1.498 el año anterior y compensado por los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.

- viii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a septiembre de 2021 asciende a MM\$4.623, un 469% superior a igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$18 al 30 de septiembre de 2021.

**d) Análisis de Ventas (Escrituración)**

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

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- 2) Sociedades filiales que consolidan su operación (Asociación BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

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

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

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

| Ventas de Inmuebles (1) | A sep-2021        |            | A sep-2020        |            |
|-------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                         | Facturados M\$    | Unidades   | Facturados M\$    | Unidades   |
| <b>Casas</b>            | <b>5.984.146</b>  | <b>88</b>  | <b>17.300.438</b> | <b>153</b> |
| [0-1000] UF             | -                 | -          | -                 | -          |
| [1001-2000] UF          | 1.490.199         | 32         | 1.951.327         | 43         |
| [2001-4000] UF          | 3.288.448         | 54         | 5.385.652         | 95         |
| [4001-6000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [6001-9000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| 9001+ UF                | 1.205.499         | 2          | 9.963.459         | 15         |
| <b>Departamentos</b>    | <b>39.819.914</b> | <b>246</b> | <b>10.081.843</b> | <b>77</b>  |
| [0-1000] UF             | -                 | -          | -                 | -          |
| [1001-2000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [2001-4000] UF          | 12.851.556        | 162        | 1.292.305         | 14         |
| [4001-6000] UF          | 4.011.687         | 33         | 5.407.141         | 46         |
| [6001-9000] UF          | 1.242.861         | 6          | 2.573.341         | 14         |
| 9001+ UF                | 21.713.810        | 45         | 809.057           | 3          |
| <b>Otros (2)</b>        | <b>26.401</b>     | <b>5</b>   | <b>16.771</b>     | <b>9</b>   |
| [0-1000] UF             | 26.401            | 5          | 16.771            | 9          |
| [1001-2000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [2001-4000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [4001-6000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [6001-9000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| 9001+ UF                | -                 | -          | -                 | -          |
| <b>Total</b>            | <b>45.830.461</b> | <b>339</b> | <b>27.399.052</b> | <b>239</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 septiembre de 2021, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto menor al de 2020, producto principalmente de la escrituración en el año anterior del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) cuyo valor promedio de venta es de UF 29.000.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 10 unidades del proyecto Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea), 10 unidades del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 21 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 6 unidades del proyecto Lyon Luterano (Providencia), 4 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 14 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida), 107 unidades del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 74 unidades del proyecto Obispo Salas (Concepción).

## ii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

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

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

| Ventas de Inmuebles (3) | A sep-2021        |            | A sep-2020        |           |
|-------------------------|-------------------|------------|-------------------|-----------|
|                         | Facturados M\$    | Unidades   | Facturados M\$    | Unidades  |
| <b>Casas</b>            | <b>11.491.436</b> | <b>136</b> | <b>937.925</b>    | <b>14</b> |
| [0-1000] UF             | -                 | -          | -                 | -         |
| [1001-2000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| [2001-4000] UF          | 11.029.206        | 132        | 937.925           | 14        |
| [4001-6000] UF          | 462.230           | 4          | -                 | -         |
| [6001-9000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| 9001+ UF                | -                 | -          | -                 | -         |
| <b>Departamentos</b>    | <b>17.409.473</b> | <b>49</b>  | <b>12.158.573</b> | <b>43</b> |
| [0-1000] UF             | -                 | -          | -                 | -         |
| [1001-2000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| [2001-4000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| [4001-6000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| [6001-9000] UF          | -                 | -          | 3.136.471         | 15        |
| 9001+ UF                | 17.409.473        | 49         | 9.022.102         | 28        |
| <b>Otros (2)</b>        | <b>26.455</b>     | <b>4</b>   | <b>22.821</b>     | <b>3</b>  |
| [0-1000] UF             | 26.455            | 4          | 22.821            | 3         |
| [1001-2000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| [2001-4000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| [4001-6000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| [6001-9000] UF          | -                 | -          | -                 | -         |
| 9001+ UF                | -                 | -          | -                 | -         |
| <b>Total</b>            | <b>28.927.364</b> | <b>189</b> | <b>13.119.318</b> | <b>60</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 septiembre de 2021, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales, propios más control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, es la siguiente:

| Ventas de Inmuebles (4) | A sep-2021        |            | A sep-2020        |            |
|-------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                         | Facturados M\$    | Unidades   | Facturados M\$    | Unidades   |
| <b>Casas</b>            | <b>17.475.581</b> | <b>224</b> | <b>18.238.363</b> | <b>167</b> |
| [0-1000] UF             | -                 | -          | -                 | -          |
| [1001-2000] UF          | 1.490.199         | 32         | 1.951.327         | 43         |
| [2001-4000] UF          | 14.317.654        | 186        | 6.323.577         | 109        |
| [4001-6000] UF          | 462.230           | 4          | -                 | -          |
| [6001-9000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| 9001+ UF                | 1.205.499         | 2          | 9.963.459         | 15         |
| <b>Departamentos</b>    | <b>57.229.387</b> | <b>295</b> | <b>22.240.416</b> | <b>120</b> |
| [0-1000] UF             | -                 | -          | -                 | -          |
| [1001-2000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [2001-4000] UF          | 12.851.556        | 162        | 1.292.305         | 14         |
| [4001-6000] UF          | 4.011.687         | 33         | 5.407.141         | 46         |
| [6001-9000] UF          | 1.242.861         | 6          | 5.709.812         | 29         |
| 9001+ UF                | 39.123.283        | 94         | 9.831.159         | 31         |
| <b>Otros (2)</b>        | <b>52.856</b>     | <b>9</b>   | <b>39.591</b>     | <b>12</b>  |
| [0-1000] UF             | 52.856            | 9          | 39.591            | 12         |
| [1001-2000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [2001-4000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [4001-6000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| [6001-9000] UF          | -                 | -          | -                 | -          |
| 9001+ UF                | -                 | -          | -                 | -          |
| <b>Total</b>            | <b>74.757.825</b> | <b>528</b> | <b>40.518.370</b> | <b>299</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 sep-2021        |                     |                           |                                  |             | A sep-2020      |                     |                           |                                  |              |             |              |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|
|                                    | Monto Prometado   | Unidades Prometadas | Monto Prometado Desistido | Unidades Prometadas y Desistidas |             | Monto Prometado | Unidades Prometadas | Monto Prometado Desistido | Unidades Prometadas y Desistidas |              |             |              |
|                                    | M\$               |                     | M\$                       |                                  |             | M\$             |                     | M\$                       |                                  |              |             |              |
| Casas                              | 28.442.982        | 310                 | (1.990.316)               | 7,0%                             | (24)        | 7,7%            | 17.570.713          | 234                       | (4.582.641)                      | 26,1%        | (58)        | 24,8%        |
| Departamentos                      | 66.396.830        | 230                 | (11.351.359)              | 17,1%                            | (33)        | 14,3%           | 39.792.199          | 145                       | (5.875.074)                      | 14,8%        | (30)        | 20,7%        |
| Oficinas                           | -                 | -                   | -                         | -                                | -           | -               | -                   | -                         | -                                | -            | -           | -            |
| Otros                              | 72.904            | 11                  | -                         | -                                | -           | -               | 39.890              | 13                        | -                                | -            | -           | -            |
| <b>Total</b>                       | <b>94.912.716</b> | <b>551</b>          | <b>(13.341.675)</b>       | <b>14,1%</b>                     | <b>(57)</b> | <b>10,3%</b>    | <b>57.402.803</b>   | <b>392</b>                | <b>(10.457.715)</b>              | <b>18,2%</b> | <b>(88)</b> | <b>22,4%</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 en \$ está en 11,4%, superior al 9,1% del año 2020. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, está en 11,2% inferior al 12,0% del año anterior.

| Inmuebles Prometados y Resciliados | A sep-2021         |                     |                           |                                  |              |              |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|
|                                    | Monto Prometado    | Unidades Prometadas | Monto Prometado Desistido | Unidades Prometadas y Desistidas |              |              |
|                                    | M\$                |                     | M\$                       |                                  |              |              |
| Casas                              | 106.260.936        | 1.148               | (10.589.338)              | 10,0%                            | (134)        | 11,7%        |
| Departamentos                      | 291.107.861        | 1.037               | (34.629.243)              | 11,9%                            | (112)        | 10,8%        |
| Oficinas                           | -                  | -                   | -                         | -                                | -            | -            |
| Otros                              | 72.904             | 11                  | -                         | -                                | -            | -            |
| <b>Total</b>                       | <b>397.441.702</b> | <b>2.196</b>        | <b>(45.218.581)</b>       | <b>11,4%</b>                     | <b>(246)</b> | <b>11,2%</b> |

  

| Inmuebles Prometados y Resciliados | A sep-2020         |                     |                           |                                  |              |              |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|
|                                    | Monto Prometado    | Unidades Prometadas | Monto Prometado Desistido | Unidades Prometadas y Desistidas |              |              |
|                                    | M\$                |                     | M\$                       |                                  |              |              |
| Casas                              | 85.824.006         | 1.072               | (11.125.820)              | 13,0%                            | (160)        | 14,9%        |
| Departamentos                      | 224.348.282        | 779                 | (17.025.524)              | 7,6%                             | (63)         | 8,1%         |
| Oficinas                           | -                  | -                   | -                         | -                                | -            | -            |
| Otros                              | 39.890             | 13                  | -                         | -                                | -            | -            |
| <b>Total</b>                       | <b>310.212.178</b> | <b>1.864</b>        | <b>(28.151.344)</b>       | <b>9,1%</b>                      | <b>(223)</b> | <b>12,0%</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   |            |              |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------|------------|--------------|
|  |                      | 01-01-2021        | 01-01-2020        | %Var         | 01-01-2021 | 01-01-2020 | %Var         |
|  |                      | 30-09-2021        | 30-09-2020        |              | 30-09-2021 | 30-09-2020 |              |
| MPC S.A.                                 | Medio - Alto         | (715.499)         | 3.681.245         | -119,4%      | -          | 4          | -100,0%      |
| Inmobiliaria Los Castaños*               | Medio - Alto         | 468.777           | 1.294.594         | -63,8%       | 1          | 3          | -66,7%       |
| Inmobiliaria Los Nogales**               | Medio - Alto         | 11.450.370        | 2.121.179         | 439,8%       | 20         | 4          | 400,0%       |
| Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***      | Medio - Alto         | 2.961.448         | 816.297           | 262,8%       | 7          | 2          | 250,0%       |
| Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre*** | Medio - Alto         | 4.055.169         | 357.367           | 1034,7%      | 8          | 1          | 700,0%       |
| Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***   | Medio - Alto         | 1.401.817         | -                 | 100,0%       | 4          | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Islas Baleares***       | Medio - Alto         | 454.936           | -                 | 100,0%       | 1          | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria MPC La Aurora***            | Medio - Alto         | 2.511.709         | 1.798.863         | 39,6%        | 6          | 5          | 20,0%        |
| Inmobiliaria MPC Medinacelli***          | Medio - Alto         | 1.637.248         | 2.360.979         | -30,7%       | 3          | 5          | -40,0%       |
| Inmobiliaria MPC Obispo Salas***         | Medio - Alto         | 3.515.360         | 3.613.475         | -2,7%        | 36         | 37         | -2,7%        |
| Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***       | Medio - Alto         | 1.203.715         | -                 | 100,0%       | 3          | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***         | Medio - Alto         | 6.386.107         | 2.684.368         | 137,9%       | 22         | 9          | 144,4%       |
| Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***        | Medio - Alto         | 418.469           | 1.358.737         | -69,2%       | 1          | 6          | -83,3%       |
| Inmobiliaria MPC Suiza***                | Medio - Alto         | 1.459.414         | -                 | 100,0%       | 5          | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria Parque San Damián*          | Medio - Alto         | 12.354.506        | 14.693.305        | -15,9%       | 25         | 33         | -24,2%       |
| Inmovet                                  | Viviendas Económicas | 11.050.496        | 9.383.304         | 17,8%        | 142        | 149        | -4,7%        |
| Inmobiliaria Barrio Norte*               | Viviendas Económicas | 671.933           | 1.734.586         | -61,3%       | 5          | 19         | -73,7%       |
| Inmobiliaria Barrio Sur*                 | Viviendas Económicas | -                 | (1.923)           | -100,0%      | -          | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria Marcar*                     | Viviendas Económicas | 4.707.730         | 754.241           | 524,2%       | 34         | 7          | 385,7%       |
| Inmobiliaria MPC El Parrón***            | Viviendas Económicas | 706.810           | -                 | 100,0%       | 8          | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***      | Viviendas Económicas | 2.867.211         | -                 | 100,0%       | 33         | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***      | Viviendas Económicas | 2.673.725         | 1.059.291         | 152,4%       | 27         | 11         | 145,5%       |
| Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***     | Viviendas Económicas | 2.209.848         | (804.710)         | -374,6%      | 14         | (4)        | -450,0%      |
| Inmobiliaria MPC Santa Carlota***        | Viviendas Económicas | 5.719.238         | -                 | 100,0%       | 70         | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Santa Delia***          | Viviendas Económicas | 978.125           | -                 | 100,0%       | 5          | -          | 100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Vista Francia***        | Viviendas Económicas | 349.476           | -                 | 100,0%       | 3          | -          | 100,0%       |
| Otros                                    | Otros                | 72.904            | 39.890            | 82,8%        | 11         | 13         | -15,4%       |
| <b>Total Inmobiliarias</b>               |                      | <b>81.571.041</b> | <b>46.945.088</b> | <b>73,8%</b> | <b>494</b> | <b>304</b> | <b>62,5%</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 promesados.

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

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

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

|  | Segmento             | Promesas UF      |                  |              | Unidades   |            |               |
|--|----------------------|------------------|------------------|--------------|------------|------------|---------------|
|  |                      | 30-09-2021       | 30-09-2020       | %Var         | 30-09-2021 | 30-09-2020 | %Var          |
| MPC S.A.                                 | Medio - Alto         | 76.719           | 472.859          | -83,8%       | 3          | 15         | -80,0%        |
| Inmobiliaria Los Castaños*               | Medio - Alto         | -                | 28.894           | -100,0%      | -          | 2          | -100,0%       |
| Inmobiliaria Los Nogales**               | Medio - Alto         | 932.131          | 586.626          | 58,9%        | 50         | 32         | 56,3%         |
| Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***      | Medio - Alto         | 228.571          | 72.592           | 214,9%       | 16         | 5          | 220,0%        |
| Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre*** | Medio - Alto         | 33.434           | 47.997           | -30,3%       | 2          | 3          | -33,3%        |
| Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***   | Medio - Alto         | 46.590           | -                | 100,0%       | 4          | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria MPC Islas Baleares***       | Medio - Alto         | 15.120           | -                | 100,0%       | 1          | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria MPC La Aurora***            | Medio - Alto         | 259.073          | 93.144           | 178,1%       | 19         | 7          | 171,4%        |
| Inmobiliaria MPC Medinaceli***           | Medio - Alto         | -                | 227.257          | -100,0%      | -          | 16         | -100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Obispo Salas***         | Medio - Alto         | 24.891           | 441.305          | -94,4%       | 8          | 132        | -93,9%        |
| Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***       | Medio - Alto         | 95.972           | -                | 100,0%       | 7          | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***         | Medio - Alto         | 420.355          | 191.215          | 119,8%       | 42         | 20         | 110,0%        |
| Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***        | Medio - Alto         | 0                | 17.216           | -100,0%      | -          | 2          | -100,0%       |
| Inmobiliaria MPC Suiza***                | Medio - Alto         | 48.504           | -                | 100,0%       | 5          | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria Parque San Damián*          | Medio - Alto         | 1.179.382        | 1.464.528        | -19,5%       | 65         | 96         | -32,3%        |
| Inmovet                                  | Viviendas Económicas | 473.369          | 464.505          | 1,9%         | 190        | 225        | -15,6%        |
| Inmobiliaria Barrio Norte*               | Viviendas Económicas | 38.632           | 208.250          | -81,4%       | 11         | 69         | -84,1%        |
| Inmobiliaria Marcar*                     | Viviendas Económicas | 198.303          | 166.014          | 19,4%        | 46         | 47         | -2,1%         |
| Inmobiliaria MPC El Parrón***            | Viviendas Económicas | 23.491           | -                | 100,0%       | 8          | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***      | Viviendas Económicas | 95.293           | -                | 100,0%       | 33         | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***       | Viviendas Económicas | 89.245           | 280.286          | -68,2%       | 26         | 85         | -69,4%        |
| Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***     | Viviendas Económicas | 18.786           | 37.211           | -49,5%       | 4          | 9          | -55,6%        |
| Inmobiliaria MPC Santa Carlota***        | Viviendas Económicas | 193.132          | -                | 100,0%       | 71         | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria MPC Santa Delia***          | Viviendas Económicas | 38.554           | -                | 100,0%       | 6          | -          | 100,0%        |
| Inmobiliaria MPC Vista Francia***        | Viviendas Económicas | 11.615           | -                | 100,0%       | 3          | -          | 100,0%        |
| Otros                                    | Otros                | 1.270            | 400              | 217,5%       | 3          | 2          | 50,0%         |
| <b>Total Inmobiliarias</b>               |                      | <b>4.542.434</b> | <b>4.800.299</b> | <b>-5,4%</b> | <b>623</b> | <b>767</b> | <b>-18,8%</b> |

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

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

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

Del total de promesas de UF 4.542.434 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 4.210.384 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 93% 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 | Meses para agotar stock |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         | sep-2021                | sep-2020                |
| Casas                   | 2,2                     | 7,2                     |
| Departamentos           | 5,6                     | 6,3                     |
| Oficinas                | -                       | -                       |
| Otros                   | -                       | -                       |

| Casas (Unidades)                                      | sep-2021   | sep-2020   | Var. %      |
|---|------------|------------|-------------|
| Stock disponible                                      | 88         | 137        | -36%        |
| Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras) | 40,3       | 19,0       | 112%        |
| <b>Meses para agotar stock</b>                        | <b>2,2</b> | <b>7,2</b> | <b>-70%</b> |

| Departamentos (Unidades)                              | sep-2021   | sep-2020   | Var. %      |
|---|------------|------------|-------------|
| Stock disponible                                      | 358        | 109        | 228%        |
| Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras) | 63,7       | 17,3       | 268%        |
| <b>Meses para agotar stock</b>                        | <b>5,6</b> | <b>6,3</b> | <b>-11%</b> |

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas y departamentos a septiembre de 2021, se debe al mayor promedio mensual de ventas.

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<br>sep-2021 | Velocidad de ventas<br>sep-2020 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Casas               | 1,7                             | 0,3                             |
| Departamentos       | 0,3                             | 0,5                             |
| Oficinas            | -                               | -                               |
| Otros               | -                               | -                               |

| Casas (M\$)                          | sep-2021   | sep-2020   | Var. %      |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Stock disponible                     | 6.973.599  | 12.865.741 | -46%        |
| Ventas último trimestre (escrituras) | 12.123.813 | 4.107.568  | 195%        |
| <b>Velocidad de ventas</b>           | <b>1,7</b> | <b>0,3</b> | <b>445%</b> |

| Departamentos (M\$)                  | sep-2021    | sep-2020   | Var. %      |
|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Stock disponible                     | 109.476.065 | 27.753.633 | 294%        |
| Ventas último trimestre (escrituras) | 37.213.959  | 14.799.096 | 151%        |
| <b>Velocidad de ventas</b>           | <b>0,3</b>  | <b>0,5</b> | <b>-36%</b> |

La velocidad de venta (escrituras) de casas aumenta respecto al período anterior por el aumento en las ventas del último trimestre. Para departamentos el indicador disminuye por el mayor stock disponible.

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

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

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

|                      | Meses para agotar stock | Meses para agotar stock<br>sep-2021 | Meses para agotar stock<br>sep-2020 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Casas                |                         | 7,5                                 | 3,4                                 |
| Casas Moller         |                         | N/A                                 | 6,0                                 |
| Casas Convet         |                         | 7,5                                 | 3,3                                 |
| Departamentos        |                         | 26,1                                | 25,0                                |
| Departamentos Moller |                         | 20,1                                | 24,1                                |
| Departamentos Convet |                         | 41,2                                | 28,5                                |
| Oficinas             |                         | -                                   | -                                   |
| Otros                |                         | -                                   | -                                   |

| <b>Casas (Unidades)</b>                             | sep-2021   | sep-2020   | Var. %      |
|---|------------|------------|-------------|
| Stock disponible                                    | 251        | 115        | 118%        |
| Promedio mensual ventas último trimestre (promesas) | 34         | 34         | -1%         |
| <b>Meses para agotar stock</b>                      | <b>7,5</b> | <b>3,4</b> | <b>120%</b> |

| <b>Casas Moller (Unidades)</b>                      | sep-2021   | sep-2020   | Var. %     |
|---|------------|------------|------------|
| Stock disponible                                    | 0          | 4          | -100%      |
| Promedio mensual ventas último trimestre (promesas) | 0,0        | 0,7        | -100%      |
| <b>Meses para agotar stock</b>                      | <b>N/A</b> | <b>6,0</b> | <b>N/A</b> |

| <b>Casas Convet (Unidades)</b>                      | sep-2021   | sep-2020   | Var. %      |
|---|------------|------------|-------------|
| Stock disponible                                    | 251        | 111        | 126%        |
| Promedio mensual ventas último trimestre (promesas) | 33,7       | 33,3       | 1%          |
| <b>Meses para agotar stock</b>                      | <b>7,5</b> | <b>3,3</b> | <b>124%</b> |

| <b>Departamentos (Unidades)</b>                     | sep-2021    | sep-2020    | Var. %    |
|---|-------------|-------------|-----------|
| Stock disponible                                    | 921         | 599         | 54%       |
| Promedio mensual ventas último trimestre (promesas) | 35          | 24          | 47%       |
| <b>Meses para agotar stock</b>                      | <b>26,1</b> | <b>25,0</b> | <b>4%</b> |

| <b>Dptos Moller (Unidades)</b>                      | sep-2021    | sep-2020    | Var. %      |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Stock disponible                                    | 509         | 466         | 9%          |
| Promedio mensual ventas último trimestre (promesas) | 25,3        | 19,3        | 31%         |
| <b>Meses para agotar stock</b>                      | <b>20,1</b> | <b>24,1</b> | <b>-17%</b> |

| <b>Dptos Convet (Unidades)</b>                      | sep-2021    | sep-2020    | Var. %     |
|---|-------------|-------------|------------|
| Stock disponible                                    | 412         | 133         | 210%       |
| Promedio mensual ventas último trimestre (promesas) | 10,0        | 4,7         | 114%       |
| <b>Meses para agotar stock</b>                      | <b>41,2</b> | <b>28,5</b> | <b>45%</b> |

A septiembre de 2021 el indicador para casas y departamentos aumenta por el mayor stock disponible.

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

| Velocidad de Ventas  | Velocidad de ventas<br>sep-2021 | Velocidad de ventas<br>sep-2020 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Casas                | 0,44                            | 0,75                            |
| Casas Moller         | N/A                             | 0,58                            |
| Casas Convet         | 0,44                            | 0,81                            |
| Departamentos        | 0,12                            | 0,10                            |
| Departamentos Moller | 0,13                            | 0,10                            |
| Departamentos Convet | 0,08                            | 0,10                            |
| Oficinas             | -                               | -                               |
| Otros                | -                               | -                               |

| Casas (M\$)                       | sep-2021    | sep-2020    | Var. %      |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Stock disponible                  | 20.802.569  | 11.114.565  | 87%         |
| Venta último trimestre (promesas) | 9.185.598   | 8.313.934   | 10%         |
| <b>Velocidad de ventas</b>        | <b>0,44</b> | <b>0,75</b> | <b>-41%</b> |

| Casas Moller (M\$)                 | sep-2021   | sep-2020    | Var. %     |
|------------------------------------|------------|-------------|------------|
| Stock disponible                   | 0          | 2.891.490   | -100%      |
| Ventas último trimestre (promesas) | 0          | 1.674.871   | -100%      |
| <b>Velocidad de ventas</b>         | <b>N/A</b> | <b>0,58</b> | <b>N/A</b> |

| Casas Convet (M\$)                 | sep-2021    | sep-2020    | Var. %      |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Stock disponible                   | 20.802.569  | 8.223.075   | 153%        |
| Ventas último trimestre (promesas) | 9.185.598   | 6.639.064   | 38%         |
| <b>Velocidad de ventas</b>         | <b>0,44</b> | <b>0,81</b> | <b>-45%</b> |

| Departamentos (M\$)               | sep-2021    | sep-2020    | Var. %     |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Stock disponible                  | 271.267.197 | 209.622.973 | 29%        |
| Venta último trimestre (promesas) | 31.503.810  | 21.067.698  | 50%        |
| <b>Velocidad de ventas</b>        | <b>0,12</b> | <b>0,10</b> | <b>16%</b> |

| Dptos Moller (M\$)                 | sep-2021    | sep-2020    | Var. %     |
|------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Stock disponible                   | 222.715.115 | 195.148.891 | 14%        |
| Ventas último trimestre (promesas) | 27.860.299  | 19.548.076  | 43%        |
| <b>Velocidad de ventas</b>         | <b>0,13</b> | <b>0,10</b> | <b>25%</b> |

| Dptos Convet (M\$)                 | sep-2021    | sep-2020    | Var. %      |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Stock disponible                   | 48.552.082  | 14.474.082  | 235%        |
| Ventas último trimestre (promesas) | 3.643.511   | 1.519.621   | 140%        |
| <b>Velocidad de ventas</b>         | <b>0,08</b> | <b>0,10</b> | <b>-29%</b> |

A septiembre de 2021 el indicador de velocidad de ventas de casas disminuye por mayor stock disponible y el indicador para 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             | sep-2021                            |   |                   | sep-2020           |
|------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------|--------------------|
|                              | Terminados dentro de 12 meses [M\$] | Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$] | Total [M\$]       | Total [M\$]        |
| Montaje Industrial           | -                                   | -   | -                 | -                  |
| Edificación y Obras civiles* | 1.035.224                           | 54.550.948                                    | 55.586.172        | 110.305.536        |
| Otras especialidades         | -                                   | -   | -                 | -                  |
| Proyectos Internacionales    | -                                   | -   | -                 | -                  |
| <b>Total</b>                 | <b>1.035.224</b>                    | <b>54.550.948</b>                             | <b>55.586.172</b> | <b>110.305.536</b> |

\*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2021 en MM\$55.586 (MUF 1.847), un 50% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

| Proyecto  | m2             | Contrato Original<br>MM\$ | % Avance |
|---|----------------|---------------------------|----------|
| Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena | 37.151         | 51.779                    | 98,6%    |
| Hospital de San Antonio                                     | 62.549         | 69.510                    | 92,4%    |
| Hospital Las Higueras de Talcahuano                         | 61.660         | 94.063                    | 54,0%    |
| <b>TOTAL</b>  | <b>161.360</b> | <b>215.352</b>            |          |

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 20,4 participando de manera activa en el Programa Hospitalario del Ministerio de Salud y MOP de nuevas obras, como también proyectos privados de edificación. Cabe destacar la lentitud en el proceso de adjudicación del Programa por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque todos los esfuerzos están puestos en mitigar los efectos de la pandemia.

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

|   | 01.01.2021<br>30.09.2021<br>M\$ | 01.01.2020<br>30.09.2020<br>M\$ | Variac. sept. 2021<br>sept. 2020<br>M\$ | % Variación |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|-------------|
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación    | 17.592.906                      | 9.921.212                       | 7.671.694                               | 77,3%       |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión    | 1.451.939                       | (1.737.235)                     | 3.189.174                               | 183,6%      |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | (22.452.944)                    | (902.034)                       | (21.550.910)                            | -2389,2%    |
| Cambio neto en flujo de efectivo  | (3.408.099)                     | 7.281.943                       | (10.690.042)                            | -146,8%     |
| Efectivo y efectivo equivalente inicial   | 6.318.554                       | 7.560.929                       | (1.242.375)                             | -16,4%      |
| Efectivo y efectivo equivalente final   | 2.910.455                       | 14.842.872                      | (11.932.417)                            | -80,4%      |

El flujo de actividades de la operación acumulado a septiembre de 2021 fue de MM\$17.593 producto del cobro de los avances de hospitales facturados en diciembre de 2020 y al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.

El flujo de actividades de inversión presenta a septiembre de 2021 un monto de MM\$1.452 como consecuencia de dividendos recibidos de Inmobiliaria Los Castaños (asociación con BTG Pactual) y compensado con préstamos a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en sociedad (control conjunto y filiales).

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-22.453 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria en el periodo terminado a septiembre de 2021 y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

## g) Principales Indicadores Financieros

| LIQUIDEZ                                | FÓRMULA  | 30-09-2021   | 31-12-2020   | % Var. | 30-09-2020   |
|---|--|--------------|--------------|--------|--------------|
| Capital de Trabajo (M\$)                | Activo Corriente - Pasivo Corriente                                    | (17.865.573) | (18.075.878) | 1,2%   | (22.005.918) |
| Liquidez Corriente (Veces)              | Activo Corriente / Pasivo Corriente                                    | 0,92         | 0,93         | -1,1%  | 0,92         |
| Razón Ácida (Veces)                     | (Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente           | 0,37         | 0,39         | -5,1%  | 0,36         |
| <b>ENDEUDAMIENTO</b>                    |  |              |              |        |              |
| Leverage (Veces)                        | (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio            | 3,62         | 4,15         | -12,8% | 4,26         |
| Leverage ajustado (Veces)               | (Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio | 3,58         | 4,07         | -12,0% | 4,07         |
| Leverage financiero (Veces)             | Deuda financiera / Total Patrimonio                                    | 2,07         | 2,54         | -18,5% | 2,64         |
| Porción Deuda Corto Plazo (%)           | Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)            | 71,48        | 75,25        | -5,0%  | 78,64        |
| Porción Deuda Largo Plazo (%)           | Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)         | 28,52        | 24,75        | 15,2%  | 21,36        |
| Cobertura de Gastos Financieros (Veces) | EBITDA/ Gasto Financiero   | 2,38         | 1,79         | 33,0%  | 0,78         |

El capital de trabajo aumentó respecto del ejercicio anterior debido al cobro de los avances de hospitales facturados en diciembre de 2020, al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración y debido al pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.

El índice de liquidez corriente alcanzó en septiembre de 2021 a 0,92 veces, en línea respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de septiembre de 2021 a 3,62 veces, menor en 12,8% comparado con diciembre de 2020, debido al pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 2,38 veces al cierre de septiembre de 2021, producto del aumento del EBITDA respecto al mismo periodo del año anterior.

| RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN    | FÓRMULA  | 30-09-2021 | 31-12-2020 | % Var. | 30-09-2020 |
|---------------------------------------|--|------------|------------|--------|------------|
| Rentabilidad de la Inversión (%)      | Ganancia Controladora / Total Activo   | 0,96       | 0,74       | 29,7%  | 0,18       |
| Rentabilidad del Patrimonio (%)       | Ganancia Controladora / Total Patrimonio   | 4,41       | 3,80       | 16,1%  | 0,95       |
| Utilidad sobre las Ventas (%)         | Ganancia Controladora / Ventas del período   | 3,84       | 2,16       | 77,8%  | 0,77       |
| Margen de Ganancia Bruta (%)          | Ganancia Bruta / Ventas del período  | 12,24      | 11,97      | 2,3%   | 11,10      |
| Rendimiento Activos Operacionales (%) | Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)  | 0,95       | 1,63       | -41,7% | 0,59       |
| Utilidad por Acción (\$)              | Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas   | 18         | 15         | 20,0%  | 4          |
| EBITDA                                | (Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3)) | 5.059.424  | 4.326.498  | 16,9%  | 1.237.761  |

| DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)                                     | 30-09-2021  | 31-12-2020  | 30-09-2020  |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Resultado Operacional (1)   | 2.401.300   | 4.158.766   | 1.517.118   |
| (+) Ganancia Bruta  | 11.736.166  | 16.825.595  | 10.682.501  |
| (-) Gastos de Administración  | 9.334.866   | 12.666.829  | 9.165.383   |
| Activos Promedios (2)   | 252.568.190 | 254.812.217 | 256.576.808 |
| (+) Inventarios, corrientes 2021 y 2020 dividido en dos                           | 126.095.916 | 131.065.790 | 136.583.402 |
| (+) Inventarios, no corrientes 2021 y 2020 dividido en dos                        | 124.622.618 | 121.652.271 | 117.865.304 |
| (+) Propiedades, planta y equipo 2021 y 2020 dividido en dos                      | 1.849.656   | 2.094.156   | 2.128.102   |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3) | 2.221.765   | (220.828)   | (577.247)   |

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,96% al 30 de septiembre de 2021, producto de la mayor ganancia de este periodo, comparado con igual periodo del año anterior.

El EBITDA a septiembre de 2021 ascendió a MM\$5.059, un 308,8% superior al mismo periodo del año anterior, debido a la mayor escrituración del periodo.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

| ACTIVIDAD                              | FÓRMULA   | 30-09-2021 | 31-12-2020 | % Var. | 30-09-2020 |
|--|---|------------|------------|--------|------------|
| Rotación de Inventario (Veces)         | Costo Venta / Inventario  | 0,34       | 0,48       | -29,2% | 0,33       |
| Permanencia de Inventario (días)       | (Inventario / Costo de venta)* días periodo                     | 787        | 745        | 5,5%   | 820        |
| Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces) | Venta del período / Deudores comerciales Corrientes             | 1,37       | 1,74       | -21,3% | 1,40       |
| Período Promedio de Cobranza (días)    | (Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período | 197        | 207        | -4,8%  | 192        |

La rotación de inventarios a septiembre de 2021, está en línea, comparado con igual periodo del año anterior.

La rotación de cuentas por cobrar a septiembre de 2021 disminuyó respecto a septiembre de 2020, por el aumento de los deudores comerciales corrientes asociados a la alta escrituración del periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre de septiembre de 2021 aumentó con respecto a septiembre de 2020, debido al aumento de los deudores comerciales corrientes asociados a la alta escrituración del periodo.

## h) Análisis por Segmentos

### i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

| Resultado por Segmentos septiembre 2021  | Inmobiliario     | Construcción a terceros | Total             | Eliminaciones      | Total             |
|--|------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  | M\$              | M\$                     | M\$               | M\$                | M\$               |
| Ingresos ordinarios de clientes externos   | 58.027.234       | 37.854.085              | 95.881.319        | -                  | 95.881.319        |
| Ingresos ordinarios intersegmentos   | 20.969.902       | -                       | 20.969.902        | (20.969.902)       | -                 |
| Costo de ventas  | (69.793.180)     | (34.855.403)            | (104.648.583)     | 20.503.430         | (84.145.153)      |
| <b>Margen bruto</b>  | <b>9.203.956</b> | <b>2.998.682</b>        | <b>12.202.638</b> | <b>(466.472)</b>   | <b>11.736.166</b> |
| Gasto de administración  | (8.261.345)      | (1.213.931)             | (9.475.276)       | 140.410            | (9.334.866)       |
| Otras ganancias (pérdidas)   | 27.818           | -                       | 27.818            | -                  | 27.818            |
| Ingresos financieros   | 2.090.850        | -                       | 2.090.850         | (766.672)          | 1.324.178         |
| Costos financieros   | (2.100.332)      | (28.328)                | (2.128.660)       | -                  | (2.128.660)       |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación | 2.209.602        | 12.163                  | 2.221.765         | -                  | 2.221.765         |
| Resultados por unidades de reajuste  | -                | -                       | -                 | -                  | -                 |
| Diferencias de cambio  | 2.116.753        | 726.185                 | 2.842.938         | (1.422.775)        | 1.420.163         |
| <b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>  | <b>5.287.302</b> | <b>2.494.771</b>        | <b>7.782.073</b>  | <b>(2.515.509)</b> | <b>5.266.564</b>  |
| Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias   | (650.322)        | (524.578)               | (1.174.900)       | 531.530            | (643.370)         |
| <b>Ganancia (pérdida) neta</b>   | <b>4.636.980</b> | <b>1.970.193</b>        | <b>6.607.173</b>  | <b>(1.983.979)</b> | <b>4.623.194</b>  |
| <b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a</b>   |                  |                         |                   |                    |                   |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora  | 3.695.835        | 1.970.193               | 5.666.028         | (1.983.979)        | 3.682.049         |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras   | 941.145          | -                       | 941.145           | -                  | 941.145           |
| <b>Ganancia (Pérdida)</b>  | <b>4.636.980</b> | <b>1.970.193</b>        | <b>6.607.173</b>  | <b>(1.983.979)</b> | <b>4.623.194</b>  |

  

| Balance por Segmentos septiembre 2021 | Inmobiliario       | Construcción a terceros | Total              | Eliminaciones        | Total              |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                       | M\$                | M\$                     | M\$                | M\$                  | M\$                |
| Activos corrientes                    | 595.745.715        | 49.604.029              | 645.349.744        | (447.320.185)        | 198.029.559        |
| Activos no corrientes                 | 265.686.686        | 694.111                 | 266.380.797        | (78.888.556)         | 187.492.241        |
| <b>Total Activos</b>                  | <b>861.432.401</b> | <b>50.298.140</b>       | <b>911.730.541</b> | <b>(526.208.741)</b> | <b>385.521.800</b> |
| Pasivos corrientes                    | 665.739.540        | 17.988.655              | 683.728.195        | (467.833.063)        | 215.895.132        |
| Pasivos no corrientes                 | 104.302.182        | 18.329.318              | 122.631.500        | (36.509.507)         | 86.121.993         |
| <b>Total Pasivos</b>                  | <b>770.041.722</b> | <b>36.317.973</b>       | <b>806.359.695</b> | <b>(504.342.570)</b> | <b>302.017.125</b> |

  

| Estado de Flujo por Segmentos septiembre 2021            | Inmobiliario | Construcción a terceros | Total        | Eliminaciones | Total        |
|--|--------------|-------------------------|--------------|---------------|--------------|
|  | M\$          | M\$                     | M\$          | M\$           | M\$          |
| Flujos de efectivo netos por actividades de operación    | 20.330.415   | (2.737.509)             | 17.592.906   | -             | 17.592.906   |
| Flujos de efectivo netos por actividades de inversión    | 1.451.939    | -                       | 1.451.939    | -             | 1.451.939    |
| Flujos de efectivo netos por actividades de financiación | (22.424.616) | (28.328)                | (22.452.944) | -             | (22.452.944) |

| Resultado por Segmentos septiembre 2020  | Inmobiliario       | Construcción a terceros | Total             | Eliminaciones    | Total             |
|--|--------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|  | M\$                | M\$                     | M\$               | M\$              | M\$               |
| Ingresos ordinarios, total   | 38.888.903         | 57.324.526              | 96.213.429        | -                | 96.213.429        |
| Ingresos ordinarios intersegmentos   | 23.965.523         | -                       | 23.965.523        | (23.965.523)     | -                 |
| Costo de ventas  | (58.579.228)       | (51.480.572)            | (110.059.800)     | 24.528.872       | (85.530.928)      |
| <b>Margen bruto</b>  | <b>4.275.198</b>   | <b>5.843.954</b>        | <b>10.119.152</b> | <b>563.349</b>   | <b>10.682.501</b> |
| Gasto de administración  | (8.147.708)        | (1.349.400)             | (9.497.108)       | 331.725          | (9.165.383)       |
| Otras ganancias (pérdidas)   | 18.882             | -                       | 18.882            | -                | 18.882            |
| Ingresos financieros   | 2.007.921          | -                       | 2.007.921         | (1.145.941)      | 861.980           |
| Costos financieros   | (1.536.468)        | (53.558)                | (1.590.026)       | -                | (1.590.026)       |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación | 265.293            | (842.540)               | (577.247)         | -                | (577.247)         |
| Resultados por unidades de reajuste  | -                  | -                       | -                 | -                | -                 |
| Diferencias de cambio  | 854.845            | 536.648                 | 1.391.493         | (615.477)        | 776.016           |
| <b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>  | <b>(2.262.037)</b> | <b>4.135.104</b>        | <b>1.873.067</b>  | <b>(866.344)</b> | <b>1.006.723</b>  |
| Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias   | 310.086            | (610.722)               | (300.636)         | 106.294          | (194.342)         |
| <b>Ganancia (pérdida) neta</b>   | <b>(1.951.951)</b> | <b>3.524.382</b>        | <b>1.572.431</b>  | <b>(760.050)</b> | <b>812.381</b>    |
| <b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a</b>   |                    |                         |                   |                  |                   |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora  | (2.020.959)        | 3.524.382               | 1.503.423         | (760.050)        | 743.373           |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras   | 69.008             | -                       | 69.008            | -                | 69.008            |
| <b>Ganancia (Pérdida)</b>  | <b>(1.951.951)</b> | <b>3.524.382</b>        | <b>1.572.431</b>  | <b>(760.050)</b> | <b>812.381</b>    |

  

| Balance por Segmentos septiembre 2020 | Inmobiliario       | Construcción a terceros | Total              | Eliminaciones        | Total              |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                       | M\$                | M\$                     | M\$                | M\$                  | M\$                |
| Activos corrientes                    | 478.925.856        | 49.636.949              | 528.562.805        | (291.504.768)        | 237.058.037        |
| Activos no corrientes                 | 259.061.472        | 9.561.115               | 268.622.587        | (82.147.985)         | 186.474.602        |
| <b>Total Activos</b>                  | <b>737.987.328</b> | <b>59.198.064</b>       | <b>797.185.392</b> | <b>(373.652.753)</b> | <b>423.532.639</b> |
| Pasivos corrientes                    | 572.109.651        | 31.900.768              | 604.010.419        | (344.946.464)        | 259.063.955        |
| Pasivos no corrientes                 | 77.277.146         | 18.992.709              | 96.269.855         | (9.120.963)          | 87.148.892         |
| <b>Total Pasivos</b>                  | <b>649.386.797</b> | <b>50.893.477</b>       | <b>700.280.274</b> | <b>(354.067.427)</b> | <b>346.212.847</b> |

  

| Estado de Flujo por Segmentos septiembre 2020     | Inmobiliario | Construcción a terceros | Total       | Eliminaciones | Total       |
|---|--------------|-------------------------|-------------|---------------|-------------|
|   | M\$          | M\$                     | M\$         | M\$           | M\$         |
| Flujos de efectivo de actividades de operación    | (9.470.783)  | 19.391.995              | 9.921.212   | -             | 9.921.212   |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión    | (1.737.235)  | -                       | (1.737.235) | -             | (1.737.235) |
| Flujos de efectivo de actividades de financiación | (838.537)    | (63.497)                | (902.034)   | -             | (902.034)   |

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 Septiembre 2021  | Inmobiliario       | Construcción a   | Total              | Eliminación        | Total              |
|---|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | M\$                | terceros<br>M\$  | M\$                | M\$                | M\$                |
| Ingresos de actividades ordinarias  | 86.954.598         | 37.854.085       | 124.808.683        | -                  | 124.808.683        |
| Ingresos ordinarios intersegmentos  | 20.969.902         | -                | 20.969.902         | (20.969.902)       | -                  |
| Costo de ventas   | (91.013.898)       | (34.855.403)     | (125.869.301)      | 20.503.430         | (105.365.871)      |
| <b>Ganancia bruta</b>   | <b>16.910.602</b>  | <b>2.998.682</b> | <b>19.909.284</b>  | <b>(466.472)</b>   | <b>19.442.812</b>  |
| Margin  | 19%                | 8%               | 16%                |                    | 16%                |
| Gasto de administración   | (8.806.905)        | (1.213.931)      | (10.020.836)       | 140.410            | (9.880.426)        |
| <b>Resultado Operacional</b>  | <b>8.103.698</b>   | <b>1.784.751</b> | <b>9.888.449</b>   | <b>(326.062)</b>   | <b>9.562.387</b>   |
| Otras ganancias (pérdidas)  | 27.818             | -                | 27.818             | -                  | 27.818             |
| Ingresos financieros  | 2.090.850          | -                | 2.090.850          | (766.672)          | 1.324.178          |
| Costos financieros  | (2.100.332)        | (28.328)         | (2.128.660)        | -                  | (2.128.660)        |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*) | (4.951.485)        | 12.163           | (4.939.322)        | -                  | (4.939.322)        |
| Diferencias de cambio   | -                  | -                | -                  | -                  | -                  |
| Resultados por unidades de reajuste   | 2.116.753          | 726.185          | 2.842.938          | (1.422.775)        | 1.420.163          |
| <b>Resultado No Operacional</b>   | <b>(2.816.396)</b> | <b>710.020</b>   | <b>(2.106.376)</b> | <b>(2.189.447)</b> | <b>(4.295.823)</b> |
| <b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>   | <b>5.287.302</b>   | <b>2.494.771</b> | <b>7.782.073</b>   | <b>(2.515.509)</b> | <b>5.266.564</b>   |
| Gasto por impuestos a las ganancias   | (650.322)          | (524.578)        | (1.174.900)        | 531.530            | (643.370)          |
| <b>Ganancia (pérdida)</b>   | <b>4.636.980</b>   | <b>1.970.193</b> | <b>6.607.173</b>   | <b>(1.983.979)</b> | <b>4.623.194</b>   |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras   | 941.145            | -                | 941.145            | -                  | 941.145            |
| <b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>   | <b>3.695.835</b>   | <b>1.970.193</b> | <b>5.666.028</b>   | <b>(1.983.979)</b> | <b>3.682.049</b>   |

| Resultado gestionado por Segmentos Septiembre 2020  | Inmobiliario       | Construcción a terceros | Total              | Eliminación        | Total              |
|---|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | M\$                | M\$                     | M\$                | M\$                | M\$                |
| Ingresos de actividades ordinarias  | 52.008.221         | 57.324.526              | 109.332.747        | -                  | 109.332.747        |
| Ingresos ordinarios intersegmentos  | 23.965.523         | -                       | 23.965.523         | (23.965.523)       | -                  |
| Costo de ventas   | (68.762.229)       | (51.480.572)            | (120.242.801)      | 24.528.872         | (95.713.929)       |
| <b>Ganancia bruta</b>   | <b>7.211.515</b>   | <b>5.843.954</b>        | <b>13.055.469</b>  | <b>563.349</b>     | <b>13.618.818</b>  |
| Margen  | 14%                | 10%                     | 12%                |                    |                    |
| Gasto de administración   | (8.610.899)        | (1.349.400)             | (9.960.299)        | 331.725            | (9.628.574)        |
| <b>Resultado Operacional</b>  | <b>(1.399.384)</b> | <b>4.494.554</b>        | <b>3.095.170</b>   | <b>895.074</b>     | <b>3.990.244</b>   |
| Otras ganancias (pérdidas)  | 18.882             | -                       | 18.882             | -                  | 18.882             |
| Ingresos financieros  | 2.007.921          | -                       | 2.007.921          | (1.145.941)        | 861.980            |
| Costos financieros  | (1.536.468)        | (53.558)                | (1.590.026)        | -                  | (1.590.026)        |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*) | (2.207.833)        | (842.540)               | (3.050.373)        | -                  | (3.050.373)        |
| Diferencias de cambio   | -                  | -                       | -                  | -                  | -                  |
| Resultados por unidades de reajuste   | 854.845            | 536.648                 | 1.391.493          | (615.477)          | 776.016            |
| <b>Resultado No Operacional</b>   | <b>(862.653)</b>   | <b>(359.450)</b>        | <b>(1.222.103)</b> | <b>(1.761.418)</b> | <b>(2.983.521)</b> |
| <b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>   | <b>(2.262.037)</b> | <b>4.135.104</b>        | <b>1.873.067</b>   | <b>(866.344)</b>   | <b>1.006.723</b>   |
| Gasto por impuestos a las ganancias   | 310.086            | (610.722)               | (300.636)          | 106.294            | (194.342)          |
| <b>Ganancia (pérdida)</b>   | <b>(1.951.951)</b> | <b>3.524.382</b>        | <b>1.572.431</b>   | <b>(760.050)</b>   | <b>812.381</b>     |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras   | 69.008             | -                       | 69.008             | -                  | 69.008             |
| <b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>   | <b>(2.020.959)</b> | <b>3.524.382</b>        | <b>1.503.423</b>   | <b>(760.050)</b>   | <b>743.373</b>     |

### Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$86.955 superior en un 67%, asociado al aumento en el volumen de escrituración. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$72.780. 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 septiembre de 2021 se han escriturado los siguientes proyectos:

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

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

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

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) asciende a MM\$16.911 superior en MM\$9.699 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 134% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$13.134, superior en 128% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el mayor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), asciende a MM\$3.930 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 19% respecto de los ingresos gestionados, superior al 14% registrado a septiembre de 2020, el cual se desglosa de la siguiente forma:

| Margen                        | A septiembre<br>2021 | A septiembre<br>2020 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Desarrollo Propio (consolida) | 16%                  | 11%                  |
| Control Conjunto              | 27%                  | 22%                  |
| <b>Total</b>                  | <b>19%</b>           | <b>14%</b>           |

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a septiembre de 2020, debido principalmente a la mayor actividad comercial, producto de la normalización de lanzamiento de proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$4.637, superior en MM\$6.589 respecto al mismo periodo del año anterior.

### Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2021 en MM\$55.586 (MUF 1.847), un 50% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

| Proyecto  | m2             | Contrato Original<br>MM\$ | % Avance |
|---|----------------|---------------------------|----------|
| Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena | 37.151         | 51.779                    | 98,6%    |
| Hospital de San Antonio                                     | 62.549         | 69.510                    | 92,4%    |
| Hospital Las Higueras de Talcahuano                         | 61.660         | 94.063                    | 54,0%    |
| <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 20,4. Cabe destacar la lentitud en el proceso de adjudicación por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque todos los esfuerzos están puestos en mitigar los efectos de la pandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$2.845, es decir, un 49% 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 septiembre de 2020, debido principalmente al término de los hospitales antes mencionados.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.970, inferior en MM\$1.554 con respecto al mismo periodo del año 2020.

#### **a) Análisis de riesgo**

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

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

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

#### **a) Riesgo por tasa de interés**

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

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

#### **b) Riesgo de costos y mercado**

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior. Otra forma que utiliza la sociedad para minimizar este riesgo es la compra por volumen, lo que genera seguridad de abastecimiento de insumos y precios más bajos.

- Riesgo cambiario

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

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

**c) Riesgo de crédito**

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

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

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

**d) Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

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

**e) Riesgo de inflación**

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

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

**i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.**

En relación con el IMACEC a septiembre de 2021, aumentó 15,6% en comparación con igual mes del año anterior. Todos los componentes del Imacec crecieron, destacando las contribuciones de las actividades de servicios y, en menor medida, de la producción de bienes y el comercio.

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

**a. Desarrollo Inmobiliario**

En el sector inmobiliario, la Compañía tiene una larga trayectoria en el desarrollo de proyectos de edificios y casas para todos los segmentos, tanto en Santiago como en regiones. Entre los principales competidores de Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Almagro, Simonetti, Bersa, Brottec 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 15.159 viviendas de enero a junio de 2021, frente a 7.426 a igual periodo de 2020, lo que representa un aumento de 104,2%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,4% 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.