



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de junio de 2022

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de junio de 2022, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

a) Resumen Ejecutivo

El segundo trimestre del año 2022 se caracterizó, al igual que el trimestre anterior, por un efecto combinado de menor nivel de escrituración consolidada y el impacto en resultados del área de Construcción a Terceros. Producto de lo anterior, el resultado de la compañía fue de MM\$-3.084, MM\$4.150 inferior a igual periodo del año 2021.

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

Prevedemos un escenario, para el tercer trimestre, de mayor dinamismo en los inicios de escrituración y en conjunto con niveles de desistimientos en rangos normales hasta la fecha, esperamos que nuestro horizonte de escrituración se normalice en lo que resta del año.

El único proyecto que inició escrituración al 30 de junio 2022 fue Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea):

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Febrero 2022	Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	919
TOTAL				36	919

Cabe destacar que quedaron pendientes de iniciar escrituración en el segundo trimestre los proyectos San Damián de Vitacura II, Los Almendros de Buin Etapa II, Las Pataguas III de Chillán y Los Maitenes V de Quillota; todos los cuales obtuvieron sus recepciones finales e iniciaron escrituración a inicios del tercer trimestre. El potencial de escrituración de estos 4 proyectos alcanza la suma MUF 2.006, de los cuales ya se encuentran promesados al cierre de junio, un 76%, es decir, MUF 1.516, los cuales se materializarán durante el segundo semestre del año 2022.

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

En el Segmento Inmobiliario durante el primer semestre se prometió MM\$ 51.776 (MUF 1.565), 3% inferior a igual fecha del año anterior. Este periodo estuvo marcado por una menor velocidad de venta producto de la mayor inflación, alza de tasas hipotecarias y la reducción en los plazos de los créditos, en comparación con el primer semestre del año anterior.

Al 30 de junio acumulamos un total prometado de UF 3.068.274 (promesas firmadas, pendientes de escriturar de proyectos actualmente en venta), de las cuales UF 390.316 son de proyectos actualmente disponibles para escrituración.

En los próximos 12 meses se incorporarán proyectos a iniciar escrituración con un monto ya prometado de UF 2.484.742.

En resumen, del total prometado habrá un 93,7% disponible para escriturar en dicho periodo por un monto equivalente de UF 2.875.058.

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

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
1 Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	772
2 Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	552
3 Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	679
4 Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	502
5 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	980
6 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.717
7 La Aurora	Vitacura	Filial	31	471
8 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	575
9 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	676
10 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	665
11 Simón Bolívar	Ñuñoa	Moller	56	497
12 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	709
13 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	649
14 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	603
15 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	275
16 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	194
17 Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	53	127
18 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	245
19 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	244
20 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	161
21 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	109
TOTAL			1.589	11.401

Durante el presente semestre se obtuvo 2 permisos de edificación correspondientes al proyecto Las Nieves (Vitacura) y al proyecto Los Leones (Providencia), acumulando 12 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 1 proyecto en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Carlos Alvarado Sur (Las Condes).

En consecuencia, se consolidarán 13 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 9.553 con una venta equivalente de MUF 16.536. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la compañía asegurando su continuidad.

En nuestra línea de negocio de Construcción Terceros se destaca que, con fecha 20 de diciembre de 2021, la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Hospital de Queilen (MM\$24.811 IVA Incl.), el cual inició su construcción en marzo de 2022.

Continuamos el avance de las obras Hospital de San Antonio y Hospital de Higueras de Talcahuano, totalizando un backlog de MM\$88.991 que se compone de los siguientes proyectos:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	98,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	47,7%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	5,0%
TOTAL	131.180	184.423	

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

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

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

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

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

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

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

Durante el primer semestre del año, se cerraron MM\$51.776 (MUF 1.565), en promesas de compraventa brutas, inferior en 3% respecto al mismo periodo de 2021. En este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 30 de junio de 2022, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
1 Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	Iniciado
2 Parque Nogales 140	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	Iniciado
3 Parque Nogales 160/180	Lo Barnechea	Control Conjunto	33	Iniciado
4 Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	Iniciado
5 Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	Iniciado
6 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	Iniciado
7 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	Iniciado
8 La Aurora	Vitacura	Filial	31	Iniciado
9 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	Iniciado
10 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	Iniciado
11 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	Iniciado
12 Simón Bolívar	Ñuñoa	Moller	56	Iniciado
13 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	Iniciado
14 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Iniciado
15 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	Iniciado
16 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	Iniciado
17 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	Iniciado
18 Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	53	Iniciado
19 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
20 Los Almendros de Buin II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	Iniciado
21 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	Iniciado
22 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	Iniciado
1 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	III Trimestre 2022
2 Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	III Trimestre 2022
3 Los Almendros de Buin II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	III Trimestre 2022
4 Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	III Trimestre 2022
5 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	IV Trimestre 2022
6 Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	IV Trimestre 2022
7 Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	IV Trimestre 2022
8 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	IV Trimestre 2022
9 Barrio Trelbulco I	Talagante	Filial	106	IV Trimestre 2022
1 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	I Trimestre 2023
2 Suiza	Providencia	Filial	53	II Trimestre 2023
3 Vista Francia	Independencia	Filial	109	II Trimestre 2023
4 Alicante	Las Condes	Filial	66	III Trimestre 2023
5 El Parrón	La Cisterna	Filial	178	III Trimestre 2023
TOTAL			2.792	

Nota: Las proyecciones de inicio de escrituración, incorpora los efectos de atrasos en la obtención de recepción final de proyectos terminados, al 30 de junio de 2022.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$174.673, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$91.527.

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

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 16 de ellos están en construcción, otros 12 ya cuentan con permiso de edificación, y 1 se encuentra en trámite para aprobación: Carlos Alvarado Sur (Las Condes), el cual se pondrá en producción una vez obtenidos los permisos correspondientes. El detalle es el siguiente:

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

Todos los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 9.553 con una venta equivalente de MUF 16.536. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la compañía asegurando su continuidad. Actualmente el backlog de construcción inmobiliario, al cierre de este periodo, asciende a MM\$60.802 (MUF 1.838).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$32.611, inferior en un 19% a igual período del año anterior, explicado por un efecto combinado de menor escrituración en proyectos propios compensado, en parte, por mayor nivel de escrituración de proyectos inmobiliarios en Control Conjunto. Es pertinente aclarar que los ingresos gestionados por Moller corresponden a los ingresos de proyectos inmobiliarios que consolidan más los ingresos de proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan, reflejados 100% (*en los estados financieros consolidados, que se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos" en su proporción*).

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

	Escrituras al 30-06-2022 (a)	Promesas al 30-06-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2022 (No prometado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	1	2	50%	11
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	3	5	60%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	8	9	89%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	5	6	83%	30
Agustín del Castillo (Vitacura)	1	2	50%	14
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	2	4	50%	13
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	11	17	65%	41
La Aurora (Vitacura)	5	6	83%	8
Medinacelli II (Las Condes)	1	4	25%	13
Carlos Alvarado (Las Condes)	13	16	81%	22
Lyon Luterano (Providencia)	8	10	80%	12
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	25	32	78%	1
Rojas Magallanes (La Florida)	4	5	80%	17
Walker Martínez (La Florida)	10	10	100%	27
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	1	2	50%	4
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
	110	142	77%	227

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\$8.236, superior en 54% respecto del mismo periodo del año 2021. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$6.708, superior en un 39%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el mayor margen unitario de los proyectos en escrituración (Desarrollo Propio y Control Conjunto). Sin embargo, este mayor margen al consolidar, se anula producto de la eliminación de proyectos que aún no inician escrituración. Cabe precisar que el margen bruto indicado corresponde al margen de proyectos inmobiliarios que consolidan más el margen de los

proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan reflejados en 100% (en los estados financieros consolidados estos se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” en su proporción).

El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, a junio del presente año son: Parque Nogales (Lo Barnechea) en la proporción correspondiente al 50% de participación de Moller y los proyectos Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$1.562.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 25% respecto de los ingresos gestionados, superior al 13% registrado a junio de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2022	A junio 2021
Desarrollo Propio (consolida)	24%	12%
Control Conjunto	28%	24%
Total	25%	13%

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

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a junio de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$2.518, superior en MM\$2.544 con respecto al mismo periodo del año 2021.

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

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

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

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2022 en MM\$88.991 (MUF 2.690), un 17% superior a igual periodo del año anterior, explicado principalmente por el inicio del contrato de construcción del Hospital de Queilen. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	98,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	47,7%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	5,0%
TOTAL	131.180	184.423	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 8, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación. La principal problemática en la adjudicación es la lentitud en el proceso de cierre por parte de la autoridad, el cual está influenciado, principalmente, porque los esfuerzos estuvieron puestos en mitigar los efectos de la pandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$2.636, es decir, un 93% inferior, producto del término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital Las Higueras de Talcahuano y el inicio del Hospital de Queilen.

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-226, inferior en MM\$2.386 con respecto al mismo periodo del año 2021.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.06.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	204.038.622	182.996.590	21.042.032	12%
Activos no corrientes	194.269.619	190.990.923	3.278.696	2%
TOTAL ACTIVOS	398.308.241	373.987.513	24.320.728	6,5%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$24.321 respecto al 31 de diciembre de 2021. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$24.114 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.
- Un aumento de MM\$1.108 en activos por impuesto diferido, por el aumento de la pérdida tributaria.
- Una disminución de MM\$2.004 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes inmobiliarios asociados a la escrituración.

ii. Stock de Inmuebles

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

	jun-2022				jun-2021			
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	1.644.039	16	56.913.806	588	13.125.246	127	27.298.374	331
Departamentos	126.613.019	250	136.418.587	411	56.104.568	187	226.660.156	601
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	13.235	1	-	-	-	-	-	-
Total	128.270.292	267	193.332.393	999	69.229.814	314	253.958.530	932

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$40.510 en stock disponible y MM\$53.944 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 junio de 2022 cuenta con 3 proyectos de casas y 13 proyectos de departamentos alcanzando MM\$128.270 (MUF 3.877). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II (Quillota), Los Almendros II y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin). Los proyectos de departamentos son Mirador Los Trapenses, Nogales del Golf y Parque Nogales (Lo Barnechea), Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Agustín del Castillo y La Aurora (Vitacura), Medinacelli II y Carlos Alvarado (Las Condes), Lyon Luterano (Providencia), Rojas Magallanes y Walker Martínez (La Florida); y Obispo Salas (Concepción). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

El stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MM\$193.332 (MUF 5.843). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 43% ya se encuentra promesado equivalente a MUF 2.485.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 3.416, de los cuales están promesados el 5,7%.

Por otra parte, si consideramos el stock disponible para escrituración inmediata más el stock potencial para los próximos 12 meses, tenemos un monto promesado por escriturar en dicho periodo de MUF 2.875 al cierre de junio 2022.

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

	Escrituras al 30-06-2022 (a)	Promesas al 30-06-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2022 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	1	2	50%	11
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	3	5	60%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	8	9	89%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	5	6	83%	30
Agustín del Castillo (Vitacura)	1	2	50%	14
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	2	4	50%	13
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	11	17	65%	41
La Aurora (Vitacura)	5	6	83%	8
Medinacelli II (Las Condes)	1	4	25%	13
Carlos Alvarado (Las Condes)	13	16	81%	22
Lyon Luterano (Providencia)	8	10	80%	12
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	25	32	78%	1
Rojas Magallanes (La Florida)	4	5	80%	17
Walker Martínez (La Florida)	10	10	100%	27
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Las Vízcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	1	2	50%	4
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
	110	142	77%	227

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 2 permisos de edificación correspondientes al proyecto Las Nieves (Vitacura) y al proyecto Los Leones (Providencia), acumulando 12 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 1 proyecto en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Carlos Alvarado Sur (Las Condes).

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

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

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	jun-2022	jun-2021
	m ²	m ²
Casas	-	15.475
Departamentos	20.050	44.392
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	20.050	59.867

(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\$135.168, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de junio de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	100.158.506	100.158.506
Viviendas económicas	-	35.009.566	35.009.566
Total	-	135.168.072	135.168.072

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

Al 30 de junio de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	38.746.289	38.746.289
Viviendas económicas	-	758.475	758.475
Total	-	39.504.764	39.504.764

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de junio de 2022, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$174.673 versus MM\$181.017 del cierre de junio de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

Al 30 de junio de 2022 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	1.743.037	98.415.469	38.746.289	138.904.795
Viviendas económicas	3.340.450	31.669.116	758.475	35.768.041
Total gestionado	5.083.487	130.084.585	39.504.764	174.672.836
En proporción Moller	5.083.487	66.343.138	20.100.424	91.527.049

Al 30 de junio de 2021 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	6.033.764	107.171.215	32.511.783	145.716.762
Viviendas económicas	3.706.153	30.950.987	643.062	35.300.202
Total gestionado	9.739.917	138.122.202	33.154.846	181.016.965
En proporción Moller	9.739.917	70.442.323	16.851.207	97.033.447

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de junio de 2022 asciende a MM\$60.802, superior en 37% a igual periodo del año anterior, producto del lanzamiento de proyectos durante el año 2021.

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A jun-2022	A jun-2021
	M\$	M\$
Casas	12.556.274	12.029.117
Departamentos	48.245.732	32.441.866
Otros	-	-
Total	60.802.006	44.470.983

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

De acuerdo con los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 9.553 con una venta equivalente de MUF 16.536. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la compañía asegurando su continuidad. Actualmente el backlog de construcción inmobiliario, al cierre de este periodo, asciende a MM\$60.802 (MUF 1.838).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.06.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	229.373.590	201.356.794	28.016.796	14%
Total Pasivos no corrientes	87.222.380	87.263.464	(41.084)	0%
TOTAL PASIVOS	316.595.970	288.620.258	27.975.712	9,7%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	81.978.887	84.859.898	(2.881.011)	-3%
Participaciones no controladoras	(266.616)	507.357	(773.973)	-153%
TOTAL PATRIMONIO	81.712.271	85.367.255	(3.654.984)	-4,3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	398.308.241	373.987.513	24.320.728	6,5%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$27.976. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por M\$21.531, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la Compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.
- Un aumento de cuentas por pagar a empresas relacionadas por MM\$3.627, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios.

- Un aumento de otros pasivos no financieros por MM\$1.657, producto de la facturación del anticipo contractual del proyecto Hospital de Queilen.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de junio de 2022 disminuyó de MM\$85.367 a MM\$81.712, respectivamente, explicado por la pérdida del periodo enero a junio de 2022.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	Variac. jun. 2022 jun. 2021	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	30.867.883	65.690.401	(34.822.518)	-53,0%
Costo de ventas	(27.808.365)	(58.550.622)	30.742.257	52,5%
Ganancia bruta	3.059.518	7.139.779	(4.080.261)	-57,2%
<i>Margen (%)</i>	<i>9,9%</i>	<i>10,9%</i>		
Gasto de administración	(6.225.341)	(6.037.186)	(188.155)	-3,1%
Resultado operacional	(3.165.823)	1.102.593	(4.268.416)	-387,1%
Otras ganancias (pérdidas)	278.579	26.503	252.076	951,1%
Ingresos financieros	346.341	769.133	(422.792)	-55,0%
Costos financieros	(2.898.198)	(1.422.880)	(1.475.318)	-103,7%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	118.473	9.337	109.136	1168,9%
Resultados por unidades de reajuste	1.399.027	871.940	527.087	60,5%
Resultado no operacional	(647.381)	243.027	(890.408)	-366,4%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(3.813.204)	1.345.620	(5.158.824)	-383,4%
Gasto por impuestos a las ganancias	729.369	(279.169)	1.008.538	361,3%
Ganancia (pérdida)	(3.083.835)	1.066.451	(4.150.286)	-389,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(2.881.011)	741.256	(3.622.267)	-488,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(202.824)	325.195	(528.019)	-162,4%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	(14)	4	(18)	-488,7%
EBITDA	(2.778.392)	1.403.692	(4.182.084)	-297,9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-9,0%</i>	<i>2,1%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a junio de 2022 disminuyeron 53% respecto a junio de 2021, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$20.764, 69,1% inferior, por el término de construcción del Centro de Diagnóstico Terapéutico de La Serena y producto del menor ingreso de las obras hospitalarias que están próximas a terminar y que comparado con el año 2021 estaban en plena etapa de construcción.
 - ♦ La disminución de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$14.059, 39,5% menor, explicado por la menor escrituración de proyectos inmobiliarios propios y menor ingreso por edificación (proyectos que no consolidan).

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$4.080 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$3.060, explicado por:
 - ◆ El ajuste de consolidación de las utilidades no realizados que a junio de 2022 fueron de M\$-2.281 versus M\$23 a igual fecha del año anterior, producto de estar en plena etapa de construcción en los proyectos inmobiliarios. Dicha utilidad será reflejada cuando se materialice la escrituración de estos proyectos.
 - ◆ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$2.636, es decir, un 93% inferior, por el término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y la fase de término del hospital de San Antonio durante el año 2021.
 - ◆ Los 2 puntos anteriores se ven compensados parcialmente por el mayor margen bruto del Segmento Inmobiliario en MM\$859, equivalente a un 20% de aumento, explicado por el mayor margen unitario de los proyectos actualmente en escrituración durante el primer semestre del año 2022, comparado con igual período del año anterior.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 9,9% respecto de los ingresos consolidados, inferior respecto al mismo periodo del año anterior que fue de 10,9%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en 3,1% respecto a junio de 2021, producto del aumento de actividad, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2022 ascendió a MM\$-3.166, inferior en MM\$4.268 al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [Parque Nogales (Lo Barnechea), Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)] con un margen de MM\$1.562 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$1.475 respecto de junio de 2021, debido al mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración, dada la ralentización en todos los organismos públicos y privados que participan en este proceso (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.). Es necesario señalar que un proyecto inmobiliario al iniciar escrituración, los gastos financieros dejan de ser parte del costo de venta y pasan a ser reflejados en esta línea de costos financieros.
- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$118, cifra superior en MM\$109 con respecto al periodo

anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$1.562 versus MM\$548 el año anterior y compensado por los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.

- viii. En consecuencia, la pérdida neta de la compañía a junio de 2022 asciende a MM\$-3.084, un 389% inferior a igual periodo del año anterior.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

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

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

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

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

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

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

Ventas de Inmuebles (1)	A jun-2022		A jun-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	757.483	9	3.678.333	59
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	1.384.775	30
[2001-4000] UF	512.610	7	1.694.784	28
[4001-6000] UF	244.873	2	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	598.774	1
Departamentos	17.610.251	74	24.274.549	101
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	2.655.501	34	3.853.638	48
[4001-6000] UF	519.913	4	1.517.784	13
[6001-9000] UF	872.644	4	337.428	2
9001+ UF	13.562.193	32	18.565.699	38
Otros (2)	77.680	15	15.187	3
[0-1000] UF	77.680	15	15.187	3
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	18.445.414	98	27.968.069	163

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

Para el caso de departamentos, se escrituraron 5 unidades del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 1 unidad del proyecto Nogales del Golf Edificios (Lo Barnechea), 13 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 1 unidad del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 1 unidad del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 5 unidades del proyecto Aurora (Vitacura), 8 unidades del proyecto Lyon Luterano (Providencia), 1 unidad del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 4 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida), 10 unidades del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 25 unidades del proyecto Obispo Salas (Concepción).

ii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

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

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

Ventas de Inmuebles (3)	A jun-2022		A jun-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	267.941	3	3.544.491	44
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	267.941	3	3.544.491	44
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	10.755.601	24	991.673	3
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	10.755.601	24	991.673	3
Otros (2)	15.586	2	18.970	2
[0-1000] UF	15.586	2	18.970	2
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	11.039.129	29	4.555.133	49

(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 junio de 2022, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales, propios más control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, es la siguiente:

Ventas de Inmuebles (4)	A jun-2022		A jun-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	1.025.424	12	7.222.824	103
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	1.384.775	30
[2001-4000] UF	780.551	10	5.239.275	72
[4001-6000] UF	244.873	2	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	598.774	1
Departamentos	28.365.853	98	25.266.222	104
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	2.655.501	34	3.853.638	48
[4001-6000] UF	519.913	4	1.517.784	13
[6001-9000] UF	872.644	4	337.428	2
9001+ UF	24.317.794	56	19.557.372	41
Otros (2)	93.267	17	34.156	5
[0-1000] UF	93.267	17	34.156	5
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	29.484.544	127	32.523.202	212

(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 jun-2022						A jun-2021					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas		Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$				M\$		M\$			
Casas	11.365.740	117	(1.492.686)	13,1%	(15)	12,8%	19.015.108	209	(1.404.176)	7,4%	(17)	8,1%
Departamentos	40.306.048	122	(4.760.274)	11,8%	(11)	9,0%	34.466.897	124	(6.482.398)	18,8%	(17)	13,7%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	104.687	15	-	-	-	-	13.964	2	-	-	-	-
Total	51.776.475	254	(6.252.960)	12,1%	(26)	10,2%	53.495.969	335	(7.886.573)	14,7%	(34)	10,1%

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

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

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento en miles de pesos está en 12,7%, superior al 11,2% del año 2021. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, está en 10,8% inferior al 11,3% del año anterior. El aumento del indicador de desistimiento en miles de pesos se debe principalmente a 2 proyectos: Nogales del Golf y Parque Nogales. Si no se consideraran estos proyectos, el indicador sería de 8,2%, el cual se sitúa en rangos normales para nuestra operación.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2022					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	92.529.995	1.005	(9.252.659)	10,0%	(104)	10,3%
Departamentos	343.565.794	1.145	(46.071.025)	13,4%	(130)	11,4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	121.230	17	-	-	-	-
Total	436.217.020	2.167	(55.323.683)	12,7%	(234)	10,8%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2021					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	95.854.039	1.047	(9.895.014)	10,3%	(127)	12,1%
Departamentos	256.350.853	931	(29.467.424)	11,5%	(96)	10,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	13.964	2	-	-	-	-
Total	352.218.855	1.980	(39.362.438)	11,2%	(223)	11,3%

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

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

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

	Segmento	Promesas M\$			Unidades		
		01-01-2022	01-01-2021	%Var	01-01-2022	01-01-2021	%Var
		30-06-2022	30-06-2021		30-06-2022	30-06-2021	
MPC S.A.	Medio - Alto	4.534.261	1.045.363	333,7%	6	2	200,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	-	462.879	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	2.555.812	6.066.599	-57,9%	4	11	-63,6%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	3.256.543	416.264	682,3%	7	1	600,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	1.051.202	3.010.833	-65,1%	2	6	-66,7%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	306.417	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	1.040.945	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	2.167.518	1.996.344	8,6%	4	5	-20,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	2.053.766	657.616	212,3%	4	1	300,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	2.790.520	1.962.626	42,2%	31	20	55,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	1.226.585	834.846	46,9%	2	2	0,0%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	1.305.428	3.245.930	-59,8%	4	11	-63,6%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	-	621.827	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	2.125.272	579.342	266,8%	6	2	200,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	8.644.877	4.307.304	100,7%	17	9	88,9%
Inmovet	Viviendas Económicas	6.611.376	7.446.984	-11,2%	70	100	-30,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	650.824	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	139.482	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	39.397	3.639.688	-98,9%	-	28	-100,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	818.796	-	100,0%	8	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	1.217.430	1.287.386	-5,4%	12	16	-25,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***	Viviendas Económicas	701.216	2.199.681	-68,1%	6	23	-73,9%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	813.035	1.555.491	-47,7%	5	10	-50,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	1.865.369	3.168.060	-41,1%	19	41	-53,7%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	-	205.295	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	224.785	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	-	234.250	-100,0%	-	2	-100,0%
Otros	Otros	33.484	13.964	139,8%	15	2	650,0%
Total Inmobiliarias		45.523.515	45.609.396	-0,2%	228	301	-24,3%

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

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

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

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		
		30-06-2022	30-06-2021	%Var	30-06-2022	30-06-2021	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	52.100	195.384	-73,3%	2	7	-71,4%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	53.076	755.768	-93,0%	3	41	-92,7%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	41.135	144.157	-71,5%	3	10	-70,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	15.300	16.100	-5,0%	1	1	0,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	91.769	-	100,0%	8	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	46.581	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	15.546	242.790	-93,6%	1	18	-94,4%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	43.978	16.553	165,7%	3	1	200,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	18.568	36.993	-49,8%	7	12	-41,7%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	116.878	84.066	39,0%	8	6	33,3%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	17.577	366.470	-95,2%	2	37	-94,6%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	0	17.178	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	129.095	19.500	562,0%	13	2	550,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.076.982	1.551.989	-30,6%	53	95	-44,2%
Inmovet	Viviendas Económicas	577.328	422.438	36,7%	217	176	23,3%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	150.116	-100,0%	-	48	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	4.216	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	194.429	365.798	-46,8%	44	95	-53,7%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	58.853	-	100,0%	19	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	159.416	43.332	267,9%	54	16	237,5%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	239	419.837	-99,9%	-	129	-100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	4.145	27.564	-85,0%	1	6	-83,3%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	276.768	109.684	152,3%	99	42	135,7%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	49.582	12.956	282,7%	8	2	300,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	6.794	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	17.520	7.885	122,2%	5	2	150,0%
Otros	Otros	400	-	100,0%	1	-	100,0%
Total Inmobiliarias		3.068.274	5.006.559	-38,7%	558	748	-25,4%

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

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

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

Del total de promesas de UF 3.068.274 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.875.058 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 93,7% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock jun-2022	Meses para agotar stock jun-2021
Casas	12,0	4,9
Departamentos	14,7	11,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	16	127	-87%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	1,3	25,7	-95%
Meses para agotar stock	12,0	4,9	143%

Departamentos (Unidades)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	250	187	34%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	17,0	16,3	4%
Meses para agotar stock	14,7	11,4	28%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas a junio de 2022, se debe al menor promedio mensual de ventas, para departamentos el indicador aumenta por el mayor stock disponible.

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

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

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas jun-2022	Velocidad de ventas jun-2021
Casas	0,3	0,5
Departamentos	0,1	0,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	1.644.039	13.125.246	-87%
Ventas último trimestre (escrituras)	480.219	6.714.303	-93%
Velocidad de ventas	0,3	0,5	-43%

Departamentos (M\$)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	126.613.019	56.104.568	126%
Ventas último trimestre (escrituras)	17.619.043	17.122.985	3%
Velocidad de ventas	0,1	0,3	-54%

La velocidad de venta (escrituras) de casas disminuye respecto al período anterior producto de la disminución de 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 jun-2022	Meses para agotar stock jun-2021
Casas	15,5	10,0
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	15,5	10,0
Departamentos	46,6	32,4
Departamentos Moller	22,9	31,1
Departamentos Convet	197,6	34,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	356	328	9%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	23	33	-30%
Meses para agotar stock	15,5	10,0	54%

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

Casas Convet (Unidades)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	356	328	9%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	23,0	32,7	-30%
Meses para agotar stock	15,5	10,0	54%

Departamentos (Unidades)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	916	701	31%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	20	22	-9%
Meses para agotar stock	46,6	32,4	44%

Dptos Moller (Unidades)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	389	446	-13%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	17,0	14,3	19%
Meses para agotar stock	22,9	31,1	-26%

Dptos Convet (Unidades)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	527	255	107%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	2,7	7,3	-64%
Meses para agotar stock	197,6	34,8	467%

A junio de 2022 el indicador para casas y departamentos aumenta por el aumento del stock disponible y menores promedios de ventas trimestrales.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas jun-2022	Velocidad de ventas jun-2021
Casas	0,20	0,31
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	0,20	0,31
Departamentos	0,07	0,07
Departamentos Moller	0,10	0,07
Departamentos Convet	0,01	0,07
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	33.821.726	26.482.278	28%
Venta último trimestre (promesas)	6.741.202	8.263.302	-18%
Velocidad de ventas	0,20	0,31	-36%

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

Casas Convet (M\$)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	33.821.726	26.482.278	28%
Ventas último trimestre (promesas)	6.741.202	8.263.302	-18%
Velocidad de ventas	0,20	0,31	-36%

Departamentos (M\$)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	274.263.833	228.298.860	20%
Venta último trimestre (promesas)	20.556.541	15.968.297	29%
Velocidad de ventas	0,07	0,07	7%

Dptos Moller (M\$)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	202.081.627	194.594.405	4%
Ventas último trimestre (promesas)	19.478.136	13.446.608	45%
Velocidad de ventas	0,10	0,07	39%

Dptos Convet (M\$)	jun-2022	jun-2021	Var. %
Stock disponible	72.182.207	33.704.455	114%
Ventas último trimestre (promesas)	1.078.405	2.521.688	-57%
Velocidad de ventas	0,01	0,07	-80%

A junio de 2022 el indicador de velocidad de ventas de casas disminuye por el aumento del stock disponible. Para el caso de departamentos se mantiene en línea respecto al mismo periodo del año anterior.

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	jun-2022			jun-2021
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	1.200.843	87.790.300	88.991.143	62.753.395
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	1.200.843	87.790.300	88.991.143	62.753.395

*Incluye consorcios en proporción a participación

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

Este nuevo proyecto aumentó nuestro backlog, para este segmento, en MUF 673 el cual se sitúa a junio de 2022 en MM\$88.991 (MUF 2.690), un 42% superior a igual periodo del año anterior.

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

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	98,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	47,7%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	5,0%
TOTAL	131.180	184.423	

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

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2022 30.06.2022 M\$	01.01.2021 30.06.2021 M\$	Variac. jun. 2022 jun. 2021 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(12.554.814)	6.613.093	(19.167.907)	-289,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	183.484	1.249.317	(1.065.833)	-85,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	11.506.674	(11.041.020)	22.547.694	204,2%
Cambio neto en flujo de efectivo	(864.656)	(3.178.610)	2.313.954	72,8%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.142.481	6.318.554	(2.176.073)	-34,4%
Efectivo y efectivo equivalente final	3.277.825	3.139.944	137.881	4,4%

El flujo de actividades de la operación acumulado a junio de 2022 fue de MM\$-12.555 producto del pago a proveedores y a empleados, y compensado por el cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.

El flujo de actividades de inversión presenta a junio de 2022 un monto de MM\$183 como consecuencia de intereses recibidos y cobro a entidades relacionadas.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$11.507 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-06-2022	31-12-2021	% Var.	30-06-2021
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(25.334.968)	(18.360.204)	-38,0%	(14.164.155)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,89	0,91	-2,2%	0,94
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,34	0,40	-15,0%	0,38
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,87	3,38	14,5%	3,91
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,83	3,33	15,0%	3,87
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,26	1,92	17,7%	2,34
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	72,45	69,77	3,8%	70,76
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	27,55	30,23	-8,9%	29,24
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,96	2,25	-142,7%	0,99

El capital de trabajo disminuyó respecto del ejercicio anterior producto del aumento de los préstamos bancarios asociados a los créditos de construcción.

El índice de liquidez corriente alcanzó en junio de 2022 a 0,89 veces, producto del aumento de los préstamos bancarios asociados a los créditos de construcción.

El endeudamiento alcanzó al cierre de junio de 2022 a 3,87 veces, mayor en 14,5% comparado con diciembre de 2021, debido al aumento de los préstamos bancarios por el avance en la construcción de proyectos inmobiliarios.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a -0,96 veces al cierre de junio de 2022, producto del EBITDA negativo de este periodo.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-06-2022	31-12-2021	% Var.	30-06-2021
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	-0,72	1,93	-137,3%	0,19
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	-3,51	8,52	-141,2%	0,92
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	-9,33	5,27	-277,0%	1,13
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	9,91	11,33	-12,5%	10,87
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-1,27	1,31	-197,6%	0,43
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	(14)	35	-140,0%	4
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(2.778.392)	8.198.588	-133,9%	1.403.692

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2021
Resultado Operacional (1)	(3.165.823)	3.225.621	1.102.593
(+) Ganancia Bruta	3.059.518	15.536.770	7.139.779
(-) Gastos de Administración	6.225.341	12.311.149	6.037.186
Activos Promedios (2)	248.446.387	247.173.203	255.699.063
(+) Inventarios, corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	113.778.427	117.754.573	128.366.225
(+) Inventarios, no corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	132.739.484	127.605.160	125.442.584
(+) Propiedades, planta y equipo 2022 y 2021 dividido en dos	1.928.476	1.813.470	1.890.254
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	118.473	4.371.121	9.337

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un -0,72% y -3,51% respectivamente, al 30 de junio de 2022, producto de la pérdida de este periodo.

El EBITDA a junio de 2022 ascendió a MM\$-2.778, un 298% inferior al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-06-2022	31-12-2021	% Var.	30-06-2021
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,11	0,52	-78,8%	0,23
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	1674	694	141,2%	773
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,45	1,92	-76,6%	0,92
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	404	187	116,0%	195

La rotación de inventarios a junio de 2022 disminuyó, comparado con igual periodo del año anterior, debido a la disminución del costo de venta asociado a la menor venta del periodo.

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

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

h) Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos junio 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	21.571.552	9.296.331	30.867.883	-	30.867.883
Ingresos ordinarios intersegmentos	34.819.372	-	34.819.372	(34.819.372)	-
Costo de ventas	(51.245.329)	(9.101.636)	(60.346.965)	32.538.600	(27.808.365)
Margen bruto	5.145.595	194.695	5.340.290	(2.280.772)	3.059.518
Gasto de administración	(6.067.188)	(663.374)	(6.730.562)	505.221	(6.225.341)
Otras ganancias (pérdidas)	278.579	-	278.579	-	278.579
Ingresos financieros	1.887.698	-	1.887.698	(1.541.357)	346.341
Costos financieros	(2.865.161)	(33.037)	(2.898.198)	-	(2.898.198)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	117.833	640	118.473	-	118.473
Resultados por unidades de reajuste	103.667	4.730	108.397	-	108.397
Diferencias de cambio	4.464.086	218.839	4.682.925	(3.283.898)	1.399.027
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	3.065.109	(277.507)	2.787.602	(6.600.806)	(3.813.204)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(546.751)	51.599	(495.152)	1.224.521	729.369
Ganancia (pérdida) neta	2.518.358	(225.908)	2.292.450	(5.376.285)	(3.083.835)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	2.721.182	(225.908)	2.495.274	(5.376.285)	(2.881.011)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(202.824)	-	(202.824)	-	(202.824)
Ganancia (Pérdida)	2.518.358	(225.908)	2.292.450	(5.376.285)	(3.083.835)

Balance por Segmentos junio 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	713.695.257	54.195.287	767.890.544	(563.851.922)	204.038.622
Activos no corrientes	266.360.725	1.479.011	267.839.736	(73.570.117)	194.269.619
Total Activos	980.055.982	55.674.298	1.035.730.280	(637.422.039)	398.308.241
Pasivos corrientes	774.439.231	17.213.858	791.653.089	(562.279.499)	229.373.590
Pasivos no corrientes	120.158.972	17.059.369	137.218.341	(49.995.961)	87.222.380
Total Pasivos	894.598.203	34.273.227	928.871.430	(612.275.460)	316.595.970

Estado de Flujo por Segmentos junio 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(12.442.336)	(112.478)	(12.554.814)	-	(12.554.814)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	183.484	-	183.484	-	183.484
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	11.539.711	(33.037)	11.506.674	-	11.506.674

Resultado por Segmentos junio 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	35.630.207	30.060.194	65.690.401	-	65.690.401
Ingresos ordinarios intersegmentos	12.496.314	-	12.496.314	(12.496.314)	-
Costo de ventas	(43.840.306)	(27.229.821)	(71.070.127)	12.519.505	(58.550.622)
Margen bruto	4.286.215	2.830.373	7.116.588	23.191	7.139.779
Gasto de administración	(5.377.474)	(806.129)	(6.183.603)	146.417	(6.037.186)
Otras ganancias (pérdidas)	26.503	-	26.503	-	26.503
Ingresos financieros	1.376.534	-	1.376.534	(607.401)	769.133
Costos financieros	(1.403.832)	(19.048)	(1.422.880)	-	(1.422.880)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	9.375	(38)	9.337	-	9.337
Resultados por unidades de reajuste	(5.421)	(5.585)	(11.006)	-	(11.006)
Diferencias de cambio	1.053.281	731.087	1.784.368	(912.428)	871.940
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(34.819)	2.730.660	2.695.841	(1.350.221)	1.345.620
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	9.233	(570.484)	(561.251)	282.082	(279.169)
Ganancia (pérdida) neta	(25.586)	2.160.176	2.134.590	(1.068.139)	1.066.451
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(350.781)	2.160.176	1.809.395	(1.068.139)	741.256
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	325.195	-	325.195	-	325.195
Ganancia (Pérdida)	(25.586)	2.160.176	2.134.590	(1.068.139)	1.066.451

Balance por Segmentos junio 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	560.003.107	44.683.905	604.687.012	(397.503.499)	207.183.513
Activos no corrientes	246.277.929	7.261.221	253.539.150	(67.906.557)	185.632.593
Total Activos	806.281.036	51.945.126	858.226.162	(465.410.056)	392.816.106
Pasivos corrientes	635.806.893	19.515.304	655.322.197	(433.974.529)	221.347.668
Pasivos no corrientes	83.478.264	18.862.630	102.340.894	(10.873.218)	91.467.676
Total Pasivos	719.285.157	38.377.934	757.663.091	(444.847.747)	312.815.344

Estado de Flujo por Segmentos junio 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	9.754.591	(3.141.498)	6.613.093	-	6.613.093
Flujos de efectivo de actividades de inversión	1.249.317	-	1.249.317	-	1.249.317
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(11.021.972)	(19.048)	(11.041.020)	-	(11.041.020)

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 Junio 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	32.610.681	9.296.331	41.907.012	-	41.907.012
Ingresos ordinarios intersegmentos	34.819.372	-	34.819.372	(34.819.372)	-
Costo de ventas	(59.194.361)	(9.101.636)	(68.295.997)	32.538.600	(35.757.397)
Ganancia bruta	8.235.692	194.695	8.430.387	(2.280.772)	6.149.615
Margen	25%	2%	20%		20%
Gasto de administración	(6.644.995)	(663.374)	(7.308.369)	505.221	(6.803.148)
Resultado Operacional	1.590.697	(468.679)	1.122.018	(1.775.551)	(653.533)
Otras ganancias (pérdidas)	278.579	-	278.579	-	278.579
Ingresos financieros	1.887.698	-	1.887.698	(1.541.357)	346.341
Costos financieros	(2.865.161)	(33.037)	(2.898.198)	-	(2.898.198)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(2.394.457)	640	(2.393.817)	-	(2.393.817)
Resultados por unidades de reajuste	4.464.086	218.839	4.682.925	(3.283.898)	1.399.027
Resultado No Operacional	1.474.412	191.172	1.665.584	(4.825.255)	(3.159.671)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.065.109	(277.507)	2.787.602	(6.600.806)	(3.813.204)
Gasto por impuestos a las ganancias	(546.751)	51.599	(495.152)	1.224.521	729.369
Ganancia (pérdida)	2.518.358	(225.908)	2.292.450	(5.376.285)	(3.083.835)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(202.824)	-	(202.824)	-	(202.824)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.721.182	(225.908)	2.495.274	(5.376.285)	(2.881.011)

Resultado gestionado por Segmentos Junio 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	40.185.340	30.060.194	70.245.534	-	70.245.534
Ingresos ordinarios intersegmentos	12.496.314	-	12.496.314	(12.496.314)	-
Costo de ventas	(47.320.928)	(27.229.821)	(74.550.749)	12.519.505	(62.031.244)
Ganancia bruta	5.360.726	2.830.373	8.191.099	23.191	8.214.290
Margen	13%	9%	12%		12%
Gasto de administración	(5.647.512)	(806.129)	(6.453.641)	146.417	(6.307.224)
Resultado Operacional	(286.786)	2.024.244	1.737.458	169.608	1.907.066
Otras ganancias (pérdidas)	26.503	-	26.503	-	26.503
Ingresos financieros	1.376.534	-	1.376.534	(607.401)	769.133
Costos financieros	(1.403.832)	(19.048)	(1.422.880)	-	(1.422.880)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(795.098)	(38)	(795.136)	-	(795.136)
Resultados por unidades de reajuste	1.053.281	731.087	1.784.368	(912.428)	871.940
Resultado No Operacional	251.967	706.416	958.383	(1.519.829)	(561.446)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(34.819)	2.730.660	2.695.841	(1.350.221)	1.345.620
Gasto por impuestos a las ganancias	9.233	(570.484)	(561.251)	282.082	(279.169)
Ganancia (pérdida)	(25.586)	2.160.176	2.134.590	(1.068.139)	1.066.451
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	325.195	-	325.195	-	325.195
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(350.781)	2.160.176	1.809.395	(1.068.139)	741.256

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$32.611 inferior en un 19%, asociado a la disminución en el volumen de escrituración de los proyectos propios. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$27.142. 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 junio de 2022 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2022 (a)	Promesas al 30-06-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2022 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	1	2	50%	11
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	3	5	60%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	8	9	89%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	5	6	83%	30
Agustín del Castillo (Vitacura)	1	2	50%	14
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	2	4	50%	13
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	11	17	65%	41
La Aurora (Vitacura)	5	6	83%	8
Medinacelli II (Las Condes)	1	4	25%	13
Carlos Alvarado (Las Condes)	13	16	81%	22
Lyon Luterano (Providencia)	8	10	80%	12
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	25	32	78%	1
Rojas Magallanes (La Florida)	4	5	80%	17
Walker Martínez (La Florida)	10	10	100%	27
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	1	2	50%	4
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
	110	142	77%	227

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\$8.236 superior en MM\$2.875 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 54% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$6.708, superior en 39% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el mayor margen unitario de los proyectos en escrituración (Desarrollo Propio y Control Conjunto). Sin embargo este mayor margen, al consolidar, se anula producto de la eliminación de proyectos que aún no inician escrituración.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: Parque Nogales (Lo Barnechea) en la proporción correspondiente al 50% de participación de Moller y los proyectos Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$1.562.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 25% respecto de los ingresos gestionados, superior al 13% registrado a junio de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2022	A junio 2021
Desarrollo Propio (consolida)	24%	12%
Control Conjunto	28%	24%
Total	25%	13%

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

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a junio de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$2.518, superior en MM\$2.544 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

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

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2022 en MM\$88.991 (MUF 2.690), un 17% superior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	98,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	47,7%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	5,0%
TOTAL	131.180	184.423	

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

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$2.636, es decir, un 93% inferior, producto del término del proyecto hospitalario Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, compensado por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y el inicio del Hospital de Queilen.

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-226, inferior en MM\$2.386 con respecto al mismo periodo del año 2021.

a) Análisis de riesgo

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

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

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

a) Riesgo por tasa de interés

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

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

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste

que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior. Otra forma que utiliza la sociedad para minimizar este riesgo es la compra por volumen, lo que genera seguridad de abastecimiento de insumos y precios más bajos.

- Riesgo cambiario

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

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de junio de 2022 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

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

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

e) Riesgo de inflación

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

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a junio de 2022, aumentó 3,7% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado del Imacec fue explicado principalmente por el aumento de las actividades de servicios. En tanto, el comercio y la producción de bienes cayeron.

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

Según cifras de ventas (promesas de compraventa de viviendas nuevas firmadas en cada momento del tiempo) publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 9.953 viviendas de enero a junio de 2022, frente a 15.159 a igual periodo de 2021, lo que representa una disminución de 34%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,0% 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.