



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

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de septiembre 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).

Como lo indicó el Banco Central de Chile en su último Informe de Estabilidad Financiera (IEF) y en el contexto del actual escenario internacional y nacional, los sectores inmobiliario y de la construcción han experimentado aumentos relevantes de costos, lo que sumado a una menor actividad ha comprimido sus márgenes y deteriorado su capacidad de pago.

Anticipando el escenario descrito por el Banco Central de Chile en su último IEF, la Compañía ha tomado varias medidas, entre ellas, hemos congelado las inversiones en compra de terrenos e inicio de nuevos proyectos, además de disminuciones de gastos.

Hemos seguido avanzando en la construcción de 14 proyectos inmobiliarios, 6 de los cuales estarán finalizados a fines de 2022 e inicios de 2023, y que incidirán positivamente en los resultados; y también hemos continuado avanzando en la concreción de ventas inmobiliarias de proyectos recepcionados, lo que ha situado a la Compañía dentro de los primeros lugares en los rankings de ventas de la Región Metropolitana.

A la fecha, contamos con un stock de promesas que no se formalizan aún en términos de escrituración, excesivamente demorados por los extendidos plazos -superiores a 6 meses en muchas ocasiones- de las aprobaciones y recepciones, ocasionados por parte de los organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos, para la obtención de recepción final. Estas demoras junto a la situación financiera del país -aumento de tasas e inflación desmedida en estos últimos 12 meses- ha implicado un impacto en los gastos financieros y diferencias de cambio respectivos.

En los próximos periodos se materializará la venta de nuestro stock de productos con entrega inmediata y los de próximo término, lo que permite proyectar un importante efecto positivo en la caja de la Compañía durante el año 2023. El lanzamiento de nuevos proyectos estará sujeto a que las condiciones de mercado así lo permitan, contando con un stock de 13 proyectos con sus aprobaciones vigentes para iniciar.

Mantenemos nuestra previsión de que el escenario adverso continuará, a lo menos, hasta mediados del próximo año, para lo cual las medidas anteriores permitirán enfrentar las dificultades de forma responsable hacia nuestros stakeholders. Sin embargo, el menor nivel en las ventas inmobiliarias y los mayores costos constructivos que se observan como realidades negativas hoy implican, necesariamente, un fortalecimiento del negocio inmobiliario en el mediano y largo plazo, ya que la demanda real se acumula para materializarse cuando las condiciones de mercado mejoren.

a) Resumen Ejecutivo

El tercer trimestre del año 2022 se caracterizó por la recepción de 4 proyectos inmobiliarios que iniciaron escrituración a fines de éste, por lo que aún no se materializa completamente en el presente periodo; en conjunto con el impacto en resultados del área de Construcción a Terceros. Producto de lo anterior, el resultado de la Compañía fue de MM\$-2.706.

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 cuarto 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 e inicios del próximo.

Los proyectos que iniciaron escrituración durante el año al cierre del 30 de septiembre 2022 fueron los siguientes:

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Febrero 2022	Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	906
Julio 2022	Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	171
Julio 2022	Los Almendros de Buin II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	292
Julio 2022	Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	197
Agosto 2022	Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	1.326
TOTAL				319	2.891

Respecto al impacto en resultados del área de Construcción a Terceros se explica porque durante el año 2021 se dio término al Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y la fase terminal del Hospital de San Antonio. 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, en el Hospital Higuera de Talcahuano se terminó a la primera etapa en enero 2022, dando inicio a la segunda etapa en marzo 2022 de acuerdo a contrato. Finalmente, se solicitó la recepción provisoria del Hospital de San Antonio el 27 de septiembre 2022 correspondiente al término de la obra.

Se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas tales como el Centro Antártico Internacional (CAI), Remodelación y Ampliación del Centro de Entrenamiento de Deportes Acuáticos del Estadio Nacional; y continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como en obras de licitación privadas.

En el Segmento Inmobiliario durante este periodo se prometió MM\$78.973 (MUF 2.305), 17% 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 mismo periodo del año anterior.

Al 30 de septiembre acumulamos un total prometado de UF 2.242.701 (promesas firmadas, pendientes de escriturar de proyectos actualmente en venta), de las cuales UF 783.721 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 1.446.930.

En resumen, del total prometado habrá un 99,5% disponible para escriturar en dicho periodo por un monto equivalente de UF 2.230.651.

De igual forma en el período enero-septiembre 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	554
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	978
6 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.718
7 La Aurora	Vitacura	Filial	31	470
8 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	571
9 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	668
10 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	664
11 Simón Bolívar	Ñuñoa	Moller	56	497
12 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	709
13 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	651
14 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	605
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	11.393

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\$82.724 que se compone de los siguientes proyectos:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	99,9%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	51,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	12,5%
TOTAL	131.180	184.423	

Adicionalmente, se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas tales como el Centro Antártico Internacional (CAI), Remodelación y Ampliación del Centro de Entrenamiento de Deportes Acuáticos del Estadio Nacional; y continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como en obras de licitación privadas. 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, subcontractistas y comunidad en general, adhiriendo el Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción.

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

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

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

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

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

Durante este periodo, se cerraron MM\$78.973 (MUF 2.305), en promesas de compraventa brutas, inferior en 17% 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 septiembre de 2022, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

	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 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	Iniciado
10 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	Iniciado
11 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	Iniciado
12 Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	Iniciado
13 Simón Bolívar	Ñuñoa	Moller	56	Iniciado
14 Obispo Salas	Concepción	Filial	220	Iniciado
15 Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Iniciado
16 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	Iniciado
17 Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	87	Iniciado
18 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	Iniciado
19 Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	Iniciado
20 Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	53	Iniciado
21 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
22 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	Iniciado
23 Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	Iniciado
24 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	Iniciado
25 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	Iniciado
26 Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	Iniciado
1 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	IV Trimestre 2022
2 Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	IV Trimestre 2022
3 Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	IV Trimestre 2022
4 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	IV Trimestre 2022
1 Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	I Trimestre 2023
2 Suiza	Providencia	Filial	53	II Trimestre 2023
3 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	II Trimestre 2023
4 Vista Francia	Independencia	Filial	109	II Trimestre 2023
5 Alicante	Las Condes	Filial	66	III Trimestre 2023
6 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 septiembre de 2022.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$176.656, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$93.662.

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 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	-

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\$42.036 (MUF 1.227).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$75.291, inferior en un 13% 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 septiembre de 2022, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-09-2022 (a)	Promesas al 30-09-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2022 (No prometado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	2	2	100%	11
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	4	5	80%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	9	9	100%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	9	9	100%	27
Agustín del Castillo (Vitacura)	2	2	100%	14
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	4	5	80%	12
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	16	18	89%	40
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	21	46	46%	16
La Aurora (Vitacura)	7	7	100%	7
Medinacelli II (Las Condes)	7	10	70%	7
Carlos Alvarado (Las Condes)	16	20	80%	18
Lyon Luterano (Providencia)	14	15	93%	7
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	33	33	100%	0
Rojas Magallanes (La Florida)	7	9	78%	13
Walker Martínez (La Florida)	14	15	93%	22
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Los Maitenes V (Quillota)	49	61	80%	8
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	2	2	100%	4
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	36	40	90%	34
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
Las Pataguas III (Chillán)	63	71	89%	7
	327	391	84%	261

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\$19.106, superior en 13% respecto del mismo periodo del año 2021. Este margen en su proporción en Moller, equivale a

MM\$14.605, superior en un 11%, 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 septiembre del presente año son: Parque Nogales (Lo Barnechea) en la proporción correspondiente al 50% de participación de Moller y los proyectos Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$4.648.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 25% respecto de los ingresos gestionados, superior al 19% registrado a septiembre de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A septiembre 2022	A septiembre 2021
Desarrollo Propio (consolida)	23%	16%
Control Conjunto	28%	27%
Total	25%	19%

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 septiembre de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$5.471, superior en MM\$834 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 septiembre de 2022 en MM\$82.724 (MUF 2.415), un 49% 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	99,9%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	51,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	12,5%
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. Adicionalmente, se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas tales como el Centro Antártico Internacional (CAI), Remodelación y Ampliación del Centro de Entrenamiento de Deportes Acuáticos del Estadio Nacional. 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\$2.376, es decir, un 79% 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 septiembre de 2021, debido principalmente al término del hospital antes mencionado.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-276, inferior en MM\$2.246 con respecto al mismo periodo del año 2021.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.09.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	245.000.671	182.996.590	62.004.081	34%
Activos no corrientes	180.690.459	190.990.923	(10.300.464)	-5%
TOTAL ACTIVOS	425.691.130	373.987.513	51.703.617	13,8%

Los activos totales de la Compañía presentan un aumento de MM\$51.704 respecto al 31 de diciembre de 2021. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$38.865 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.
- Un aumento de MM\$8.154 en efectivo y equivalentes al efectivo, por el ingreso de cuentas por cobrar inmobiliarias.
- Un aumento de MM\$6.094 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido a la escrituración del periodo.

ii. Stock de Inmuebles

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

	sep-2022				sep-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	8.868.334	88	51.441.889	534	6.973.599	88	29.145.077	335
Departamentos	142.396.293	244	170.438.315	642	109.476.065	358	158.486.383	283
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	13.703	1	-	-	38.212	5	-	-
Total	151.278.330	333	221.880.205	1.176	116.487.877	451	187.631.460	618

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$71.524 en stock disponible.

(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 prometados 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 prometados y excluyendo el stock disponible.

El stock disponible al 30 de septiembre de 2022 cuenta con 6 proyectos de casas y 13 proyectos de departamentos alcanzando MM\$151.278 (MUF 4.416). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II y V (Quillota), Los Almendros II, Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin) y Barrio Las Pataguas III (Chillán). Los proyectos de departamentos son Mirador Los Trapenses, Nogales del Golf y Parque Nogales (Lo Barnechea), Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (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). 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\$221.880 (MUF 6.477). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 22% ya se encuentra prometado equivalente a MUF 1.447.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 707, de los cuales están prometados el 1,7%.

Por otra parte, si consideramos el stock disponible para escrituración inmediata más el stock potencial para los próximos 12 meses, tenemos un monto prometado por escriturar en dicho periodo de MUF 2.231 al cierre de septiembre 2022.

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

	Escrituras al 30-09-2022 (a)	Promesas al 30-09-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2022 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	2	2	100%	11
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	4	5	80%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	9	9	100%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	9	9	100%	27
Agustín del Castillo (Vitacura)	2	2	100%	14
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	4	5	80%	12
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	16	18	89%	40
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	21	46	46%	16
La Aurora (Vitacura)	7	7	100%	7
Medinacelli II (Las Condes)	7	10	70%	7
Carlos Alvarado (Las Condes)	16	20	80%	18
Lyon Luterano (Providencia)	14	15	93%	7
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	33	33	100%	0
Rojas Magallanes (La Florida)	7	9	78%	13
Walker Martínez (La Florida)	14	15	93%	22
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Los Maitenes V (Quillota)	49	61	80%	8
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	2	2	100%	4
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	36	40	90%	34
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
Las Pataguas III (Chillán)	63	71	89%	7
	327	391	84%	261

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 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
15 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)	sept-2022	sept-2021
	m ²	m ²
Casas	17.421	15.475
Departamentos	20.050	44.392
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	37.471	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\$142.025, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de septiembre de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	103.142.562	103.142.562
Viviendas económicas	-	38.882.839	38.882.839
Total	-	142.025.401	142.025.401

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

Al 30 de septiembre de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	34.630.156	34.630.156
Viviendas económicas	-	-	-
Total	-	34.630.156	34.630.156

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de septiembre de 2022, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$176.656 versus MM\$166.279 del cierre de septiembre de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

Al 30 de septiembre de 2022 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	1.743.037	101.399.525	34.630.156	137.772.718
Viviendas económicas	5.634.371	33.248.468	-	38.882.839
Total gestionado	7.377.408	134.647.993	34.630.156	176.655.557
En proporción Moller	7.377.408	68.670.476	17.614.374	93.662.258

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

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de septiembre de 2022 asciende a MM\$42.036, inferior en 48% a igual periodo del año anterior.

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A sep-2022	A sep-2021
	M\$	M\$
Casas	7.534.503	14.875.291
Departamentos	34.501.445	65.196.647
Otros	-	-
Total	42.035.947	80.071.938

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\$42.036 (MUF 1.227).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.09.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	249.181.056	201.356.794	47.824.262	24%
Total Pasivos no corrientes	94.567.491	87.263.464	7.304.027	8%
TOTAL PASIVOS	343.748.547	288.620.258	55.128.289	19,1%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	82.632.224	84.859.898	(2.227.674)	-3%
Participaciones no controladoras	(689.641)	507.357	(1.196.998)	-236%
TOTAL PATRIMONIO	81.942.583	85.367.255	(3.424.672)	-4,0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	425.691.130	373.987.513	51.703.617	13,8%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$55.128. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por M\$49.331, 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 comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, por MM\$6.391, producto del avance de los proyectos en construcción inmobiliarios que están en plena etapa constructiva.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022 disminuyó de MM\$85.367 a MM\$81.943, respectivamente, explicado por la pérdida del periodo enero a septiembre de 2022.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	Variac. sep. 2022 sep. 2021	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	58.812.294	95.881.319	(37.069.025)	-38,7%
Costo de ventas	(51.667.219)	(84.145.153)	32.477.934	38,6%
Ganancia bruta	7.145.075	11.736.166	(4.591.091)	-39,1%
<i>Margen (%)</i>	12,1%	12,2%		
Gasto de administración	(9.757.532)	(9.334.866)	(422.666)	-4,5%
Resultado operacional	(2.612.457)	2.401.300	(5.013.757)	-208,8%
Otras ganancias (pérdidas)	257.619	27.818	229.801	826,1%
Ingresos financieros	687.867	1.324.178	(636.311)	-48,1%
Costos financieros	(5.141.799)	(2.128.660)	(3.013.139)	-141,6%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	1.433.026	2.221.765	(788.739)	-35,5%
Resultados por unidades de reajuste	1.559.250	1.420.163	139.087	9,8%
Resultado no operacional	(1.196.312)	2.865.264	(4.061.576)	-141,8%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(3.808.769)	5.266.564	(9.075.333)	-172,3%
Gasto por impuestos a las ganancias	1.102.652	(643.370)	1.746.022	271,4%
Ganancia (pérdida)	(2.706.117)	4.623.194	(7.329.311)	-158,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(2.227.674)	3.682.049	(5.909.723)	-160,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(478.443)	941.145	(1.419.588)	-150,8%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	(11)	18	(29)	-160,5%
EBITDA	(765.176)	5.059.424	(5.824.600)	-115,1%
<i>Margen EBITDA</i>	-1,3%	5,3%		

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

- i. Los ingresos consolidados a septiembre de 2022 disminuyeron 39% respecto a septiembre de 2021, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$21.482, 56,7% 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\$15.587, 26,9% 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\$5.014 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$2.612, explicado por:
 - ◆ El ajuste de consolidación de las utilidades no realizados que a septiembre de 2022 fueron de MM\$-3.435 versus MM\$-466 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\$2.376, es decir, un 79% 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\$754, equivalente a un 8% de aumento, explicado por el mayor margen unitario de los proyectos actualmente en escrituración comparado con igual período del año anterior.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 12,1% respecto de los ingresos consolidados, en línea respecto al mismo periodo del año anterior que fue de 12,2%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en 4,5% respecto a septiembre de 2021, producto del aumento de actividad, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a septiembre de 2022 ascendió a MM\$-2.612, inferior en MM\$5.014 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, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin)] con un margen de MM\$4.648 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$3.013 respecto de septiembre 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\$1.433, cifra inferior en MM\$789 con respecto al periodo

anterior. Esta variación negativa está explicada principalmente por los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) y compensado por la mayor escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$4.648 versus MM\$3.930 el año anterior.

- viii. En consecuencia, la pérdida neta de la Compañía a septiembre de 2022 asciende a MM\$-2.706, un 159% 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 septiembre de 2022, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A sep-2022		A sep-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	9.169.962	121	5.984.146	88
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	469.399	8	1.490.199	32
[2001-4000] UF	8.455.690	111	3.288.448	54
[4001-6000] UF	244.873	2	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	1.205.499	2
Departamentos	28.992.105	112	39.819.914	246
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	3.359.819	43	12.851.556	162
[4001-6000] UF	1.392.436	10	4.011.687	33
[6001-9000] UF	1.881.371	8	1.242.861	6
9001+ UF	22.358.480	51	21.713.810	45
Otros (2)	78.806	16	26.401	5
[0-1000] UF	78.806	16	26.401	5
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	38.240.873	249	45.830.461	339

(*) Las ventas (escrituras) informadas no incluyen la escrituración de proyectos inmobiliarios en control conjunto.

(1) Unidades vendidas: Se definen como aquellos inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

(2) En otros se incluyen estacionamientos adicionales y bodegas.

A septiembre de 2022, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto y unidades menor al de 2021.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 9 unidades del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 2 unidades del proyecto Nogales del Golf Edificios (Lo Barnechea), 16 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 7 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 2 unidades del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 7 unidades del proyecto Aurora (Vitacura), 14 unidades del proyecto Lyon Luterano (Providencia), 1 unidad del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 7 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida), 14 unidades del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 33 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), Los Almendros de Buin II Etapa I (año 2021, inicio de escrituración mayo 2021) y Los Almendros de Buin II Etapa II (año 2022, inicio de escrituración julio 2022) 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), al proyecto Cedro (año 2021, inicio de escrituración agosto 2021) y al proyecto San Damián de Vitacura II (año 2022, inicio de escrituración agosto 2022).

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

Ventas de Inmuebles (3)	A sep-2022		A sep-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	4.881.642	40	11.491.436	136
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	935.619	9	11.029.206	132
[4001-6000] UF	3.946.023	31	462.230	4
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	27.953.399	54	17.409.473	49
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	27.953.399	54	17.409.473	49
Otros (2)	15.586	2	26.455	4
[0-1000] UF	15.586	2	26.455	4
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	32.850.627	96	28.927.364	189

(3) Corresponde a ventas de proyectos inmobiliarios en control conjunto que no consolidan en Moller S.A.

iii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias totales (propias más sociedades en control conjunto)

A septiembre de 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 sep-2022		A sep-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	14.051.604	161	17.475.581	224
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	469.399	8	1.490.199	32
[2001-4000] UF	9.391.309	120	14.317.654	186
[4001-6000] UF	4.190.895	33	462.230	4
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	1.205.499	2
Departamentos	56.945.504	166	57.229.387	295
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	3.359.819	43	12.851.556	162
[4001-6000] UF	1.392.436	10	4.011.687	33
[6001-9000] UF	1.881.371	8	1.242.861	6
9001+ UF	50.311.880	105	39.123.283	94
Otros (2)	94.392	18	52.856	9
[0-1000] UF	94.392	18	52.856	9
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	71.091.500	345	74.757.825	528

(4) Corresponde a ventas propias más sociedades en control conjunto.

iv. Desistimientos de Promesas Inmobiliarias totales (propias + sociedades en control conjunto)

El detalle de los inmuebles prometados y resciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Prometados y Resciliados	A sep-2022						A sep-2021					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	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\$		M\$		M\$	
Casas	16.944.469	171	(4.218.442)	24,9%	(43)	25,1%	28.442.982	310	(1.990.316)	7,0%	(24)	7,7%
Departamentos	61.918.704	176	(7.053.707)	11,4%	(15)	8,5%	66.396.830	230	(11.351.359)	17,1%	(33)	14,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	109.729	16	-	-	-	-	72.904	11	-	-	-	-
Total	78.972.902	363	(11.272.149)	14,3%	(58)	16,0%	94.912.716	551	(13.341.675)	14,1%	(57)	10,3%

(*) 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 13%, superior al 11,4% del año 2021. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, está en 11,7% superior al 11,2% 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 8,6%, el cual se sitúa en rangos normales para nuestra operación.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A sep-2022					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	100.982.248	1.059	(12.253.148)	12,1%	(132)	12,5%
Departamentos	375.915.001	1.199	(49.827.016)	13,3%	(134)	11,2%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	126.858	18	-	-	-	-
Total	477.024.108	2.276	(62.080.164)	13,0%	(266)	11,7%

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

(*) 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
		30-09-2022	30-09-2021		30-09-2022	30-09-2021	
MPC S.A.	Medio - Alto	6.418.009	(715.499)	-997,0%	9	-	100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	-	468.777	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	2.689.887	11.450.370	-76,5%	4	20	-80,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	1.401.847	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	5.450.216	2.961.448	84,0%	11	7	57,1%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	1.088.418	4.055.169	-73,2%	2	8	-75,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	2.207.317	1.401.817	57,5%	6	4	50,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	1.710.068	454.936	275,9%	3	1	200,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	2.792.457	2.511.709	11,2%	5	6	-16,7%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	4.984.504	1.637.248	204,4%	10	3	233,3%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	2.972.392	3.515.360	-15,4%	32	36	-11,1%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	2.193.844	1.203.715	82,3%	4	3	33,3%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	2.772.745	6.386.107	-56,6%	9	22	-59,1%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	-	418.469	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	2.704.110	1.459.414	85,3%	7	5	40,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	10.527.778	12.354.506	-14,8%	20	25	-20,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	8.011.834	11.050.496	-27,5%	81	142	-43,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	671.933	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	144.420	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	(418.085)	4.707.730	-108,9%	(3)	34	-108,8%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	1.331.807	706.810	88,4%	12	8	50,0%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	2.755.252	2.867.211	-3,9%	27	33	-18,2%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***	Viviendas Económicas	1.505.232	2.673.725	-43,7%	11	27	-59,3%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	1.537.385	2.209.848	-30,4%	9	14	-35,7%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	2.232.605	5.719.238	-61,0%	22	70	-68,6%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	237.906	978.125	-75,7%	1	5	-80,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	412.800	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	-	349.476	-100,0%	-	3	-100,0%
Otros	Otros	36.005	72.904	-50,6%	16	11	45,5%
Total Inmobiliarias		67.700.752	81.571.041	-17,0%	305	494	-38,3%

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

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

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		30-09-2022	30-09-2021	%Var	30-09-2022	30-09-2021	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	-	76.719	-100,0%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	15.942	932.131	-98,3%	1	50	-98,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	40.920	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	59.818	228.571	-73,8%	4	16	-75,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	-	33.434	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	146.939	46.590	215,4%	13	4	225,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	65.037	15.120	330,1%	4	1	300,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	-	259.073	-100,0%	-	19	-100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	42.392	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	0	24.891	-100,0%	-	8	-100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	143.844	95.972	49,9%	10	7	42,9%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	6.000	420.355	-98,6%	1	42	-97,6%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	143.795	48.504	196,5%	14	5	180,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	570.254	1.179.382	-51,6%	28	65	-56,9%
Inmovet	Viviendas Económicas	322.600	473.369	-31,9%	116	190	-38,9%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	38.632	-100,0%	-	11	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	4.216	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	19.121	198.303	-90,4%	4	46	-91,3%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	72.981	23.491	210,7%	23	8	187,5%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	203.047	95.293	113,1%	69	33	109,1%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	3.211	89.245	-96,4%	1	26	-96,2%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	10.526	18.786	-44,0%	2	4	-50,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	285.560	193.132	47,9%	102	71	43,7%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	56.526	38.554	46,6%	9	6	50,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	12.050	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	17.520	11.615	50,8%	5	3	66,7%
Otros	Otros	400	1.270	-68,5%	1	3	-66,7%
Total Inmobiliarias		2.242.701	4.542.434	-50,6%	417	623	-33,1%

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

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

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

Del total de promesas de UF 2.242.701 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.230.651 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 99,5% 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 sep-2022	Meses para agotar stock sep-2021
Casas	1,8	2,2
Departamentos	10,8	5,6
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	88	88	0%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	49,7	40,3	23%
Meses para agotar stock	1,8	2,2	-19%

Departamentos (Unidades)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	244	358	-32%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	22,7	63,7	-64%
Meses para agotar stock	10,8	5,6	91%

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas a septiembre de 2022, se debe a mayor promedio mensual de ventas, caso contrario para departamentos donde el indicador aumenta por el menor promedio mensual de ventas.

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

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

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas sep-2022	Velocidad de ventas sep-2021
Casas	1,7	1,7
Departamentos	0,2	0,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	8.868.334	6.973.599	27%
Ventas último trimestre (escrituras)	15.439.800	12.123.813	27%
Velocidad de ventas	1,7	1,7	0%

Departamentos (M\$)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	142.396.293	109.476.065	30%
Ventas último trimestre (escrituras)	33.396.427	37.213.959	-10%
Velocidad de ventas	0,2	0,3	-31%

La velocidad de venta (escrituras) de casas está en línea respecto al período anterior y 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 sep-2022	Meses para agotar stock sep-2021
Casas	18,3	7,5
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	18,3	7,5
Departamentos	50,8	26,1
Departamentos Moller	31,0	20,1
Departamentos Convet	102,4	41,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	330	251	31%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18	34	-47%
Meses para agotar stock	18,3	7,5	146%

Casas Moller (Unidades)	sep-2022	sep-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)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	330	251	31%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18,0	33,7	-47%
Meses para agotar stock	18,3	7,5	146%

Departamentos (Unidades)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	915	921	-1%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18	35	-49%
Meses para agotar stock	50,8	26,1	95%

Dptos Moller (Unidades)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	403	509	-21%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	13,0	25,3	-49%
Meses para agotar stock	31,0	20,1	54%

Dptos Convet (Unidades)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	512	412	24%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	5,0	10,0	-50%
Meses para agotar stock	102,4	41,2	149%

A septiembre 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 sep-2022	Velocidad de ventas sep-2021
Casas	0,16	0,44
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	0,16	0,44
Departamentos	0,07	0,12
Departamentos Moller	0,08	0,13
Departamentos Convet	0,03	0,08
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	31.720.236	20.802.569	52%
Venta último trimestre (promesas)	5.176.338	9.185.598	-44%
Velocidad de ventas	0,16	0,44	-63%

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

Casas Convet (M\$)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	31.720.236	20.802.569	52%
Ventas último trimestre (promesas)	5.176.338	9.185.598	-44%
Velocidad de ventas	0,16	0,44	-63%

Departamentos (M\$)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	288.823.305	271.267.197	6%
Venta último trimestre (promesas)	20.175.013	31.503.810	-36%
Velocidad de ventas	0,07	0,12	-40%

Dptos Moller (M\$)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	216.267.886	222.715.115	-3%
Ventas último trimestre (promesas)	17.807.592	27.860.299	-36%
Velocidad de ventas	0,08	0,13	-34%

Dptos Convet (M\$)	sep-2022	sep-2021	Var. %
Stock disponible	72.555.419	48.552.082	49%
Ventas último trimestre (promesas)	2.367.421	3.643.511	-35%
Velocidad de ventas	0,03	0,08	-57%

A septiembre de 2022 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos disminuye por el aumento del stock disponible, 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	sep-2022			sep-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*	190.387	82.533.724	82.724.111	55.586.172
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	190.387	82.533.724	82.724.111	55.586.172

*Incluye consorcios en proporción a participación

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

Este nuevo proyecto aumentó nuestro backlog, para este segmento, en MUF 673 el cual se sitúa a septiembre de 2022 en MM\$82.724 (MUF 2.415), un 49% 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	99,9%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	51,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	12,5%
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 30.09.2022 M\$	01.01.2021 30.09.2021 M\$	Variac. sep. 2022 sep. 2021 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(30.654.758)	17.592.906	(48.247.664)	-274,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	9.168.547	1.451.939	7.716.608	531,5%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	29.640.545	(22.452.944)	52.093.489	232,0%
Cambio neto en flujo de efectivo	8.154.334	(3.408.099)	11.562.433	339,3%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.142.481	6.318.554	(2.176.073)	-34,4%
Efectivo y efectivo equivalente final	12.296.815	2.910.455	9.386.360	322,5%

El flujo de actividades de la operación acumulado a septiembre de 2022 fue de MM\$-30.655 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 septiembre de 2022 un monto de MM\$9.169 como consecuencia de intereses recibidos y cobro a entidades relacionadas.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$29.641 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	30-09-2022	31-12-2021	% Var.	30-09-2021
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(4.180.385)	(18.360.204)	77,2%	(17.865.573)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,98	0,91	7,7%	0,92
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,39	0,40	-2,5%	0,37
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,19	3,38	24,0%	3,62
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,04	3,33	21,3%	3,58
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,60	1,92	35,4%	2,07
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	72,49	69,77	3,9%	71,48
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	27,51	30,23	-9,0%	28,52
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,15	2,25	-106,7%	2,38

El capital de trabajo aumentó respecto del ejercicio anterior producto del traspaso de inventarios no corrientes a inventarios corrientes de proyectos que escriturarán en los próximos doce meses.

El índice de liquidez corriente alcanzó en septiembre de 2022 a 0,98 veces, producto del aumento de los préstamos bancarios asociados a los créditos de construcción.

El endeudamiento alcanzó al cierre de septiembre de 2022 a 4,19 veces, mayor en 24,0% 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 -0,15 veces al cierre de septiembre de 2022, producto del EBITDA negativo de este periodo.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-09-2022	31-12-2021	% Var.	30-09-2021
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	-0,52	1,93	-126,9%	0,96
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	-2,70	8,52	-131,7%	4,41
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del periodo	-3,79	5,27	-171,9%	3,84
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del periodo	12,15	11,33	7,2%	12,24
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-1,02	1,31	-178,3%	0,95
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	(11)	35	-131,4%	18
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(765.176)	8.198.588	-109,3%	5.059.424

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2021
Resultado Operacional (1)	(2.612.457)	3.225.621	2.401.300
(+) Ganancia Bruta	7.145.075	15.536.770	11.736.166
(-) Gastos de Administración	9.757.532	12.311.149	9.334.866
Activos Promedios (2)	255.788.401	247.173.203	252.568.190
(+) Inventarios, corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	125.393.028	117.754.573	126.095.916
(+) Inventarios, no corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	128.500.479	127.605.160	124.622.618
(+) Propiedades, planta y equipo 2022 y 2021 dividido en dos	1.894.894	1.813.470	1.849.656
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	1.433.026	4.371.121	2.221.765

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un -0,52% y -2,70% respectivamente, al 30 de septiembre de 2022, producto de la pérdida de este periodo.

El EBITDA a septiembre de 2022 ascendió a MM\$-765, un 115% inferior al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-09-2022	31-12-2021	% Var.	30-09-2021
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,19	0,52	-63,5%	0,34
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	1428	694	105,8%	787
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,76	1,92	-60,4%	1,37
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	355	187	89,8%	197

La rotación de inventarios a septiembre 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 septiembre de 2022 disminuyó respecto a septiembre de 2021, por la disminución de las ventas del periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre de septiembre de 2022 aumentó con respecto a septiembre 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 septiembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	42.440.065	16.372.229	58.812.294	-	58.812.294
Ingresos ordinarios intersegmentos	55.925.185	-	55.925.185	(55.925.185)	-
Costo de ventas	(88.407.632)	(15.749.539)	(104.157.171)	52.489.952	(51.667.219)
Margen bruto	9.957.618	622.690	10.580.308	(3.435.233)	7.145.075
Gasto de administración	(9.670.283)	(1.017.471)	(10.687.754)	930.222	(9.757.532)
Otras ganancias (pérdidas)	257.619	-	257.619	-	257.619
Ingresos financieros	3.018.313	-	3.018.313	(2.330.446)	687.867
Costos financieros	(4.589.082)	(552.717)	(5.141.799)	-	(5.141.799)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.432.854	172	1.433.026	-	1.433.026
Resultados por unidades de reajuste	7.139	586	7.725	-	7.725
Diferencias de cambio	6.132.506	596.793	6.729.299	(5.170.049)	1.559.250
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	6.546.684	(349.947)	6.196.737	(10.005.506)	(3.808.769)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(1.075.734)	73.650	(1.002.084)	2.104.736	1.102.652
Ganancia (pérdida) neta	5.470.950	(276.297)	5.194.653	(7.900.770)	(2.706.117)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	5.949.393	(276.297)	5.673.096	(7.900.770)	(2.227.674)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(478.443)	-	(478.443)	-	(478.443)
Ganancia (Pérdida)	5.470.950	(276.297)	5.194.653	(7.900.770)	(2.706.117)

Balance por Segmentos septiembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	771.652.304	60.850.617	832.502.921	(587.502.250)	245.000.671
Activos no corrientes	262.537.713	1.413.318	263.951.031	(83.260.572)	180.690.459
Total Activos	1.034.190.017	62.263.935	1.096.453.952	(670.762.822)	425.691.130
Pasivos corrientes	822.337.868	35.723.130	858.060.998	(608.879.942)	249.181.056
Pasivos no corrientes	118.658.448	11.901.421	130.559.869	(35.992.378)	94.567.491
Total Pasivos	940.996.316	47.624.551	988.620.867	(644.872.320)	343.748.547

Estado de Flujo por Segmentos septiembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(23.348.233)	(7.306.525)	(30.654.758)	-	(30.654.758)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	9.168.547	-	9.168.547	-	9.168.547
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	29.746.757	(106.212)	29.640.545	-	29.640.545

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

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

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

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Septiembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	75.290.693	16.372.229	91.662.922	-	91.662.922
Ingresos ordinarios intersegmentos	55.925.185	-	55.925.185	(55.925.185)	-
Costo de ventas	(112.109.638)	(15.749.539)	(127.859.177)	52.489.952	(75.369.225)
Ganancia bruta	19.106.240	622.690	19.728.930	(3.435.233)	16.293.697
Margen	25%	4%	22%		22%
Gasto de administración	(10.849.873)	(1.017.471)	(11.867.344)	930.222	(10.937.122)
Resultado Operacional	8.256.367	(394.781)	7.861.586	(2.505.011)	5.356.575
Otras ganancias (pérdidas)	257.619	-	257.619	-	257.619
Ingresos financieros	3.018.313	-	3.018.313	(2.330.446)	687.867
Costos financieros	(4.589.082)	(552.717)	(5.141.799)	-	(5.141.799)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(6.536.178)	172	(6.536.006)	-	(6.536.006)
Resultados por unidades de reajuste	6.132.506	596.793	6.729.299	(5.170.049)	1.559.250
Resultado No Operacional	(1.709.683)	44.834	(1.664.849)	(7.500.495)	(9.165.344)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	6.546.684	(349.947)	6.196.737	(10.005.506)	(3.808.769)
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.075.734)	73.650	(1.002.084)	2.104.736	1.102.652
Ganancia (pérdida)	5.470.950	(276.297)	5.194.653	(7.900.770)	(2.706.117)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(478.443)	-	(478.443)	-	(478.443)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.949.393	(276.297)	5.673.096	(7.900.770)	(2.227.674)

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

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$75.291 inferior en un 13%, asociado a la disminución en el volumen de escrituración de los proyectos propios. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$59.123. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a septiembre de 2022 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-09-2022 (a)	Promesas al 30-09-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2022 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	2	2	100%	11
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	4	5	80%	5
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	9	9	100%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	9	9	100%	27
Agustín del Castillo (Vitacura)	2	2	100%	14
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	4	5	80%	12
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	16	18	89%	40
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	21	46	46%	16
La Aurora (Vitacura)	7	7	100%	7
Medinacelli II (Las Condes)	7	10	70%	7
Carlos Alvarado (Las Condes)	16	20	80%	18
Lyon Luterano (Providencia)	14	15	93%	7
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	33	33	100%	0
Rojas Magallanes (La Florida)	7	9	78%	13
Walker Martínez (La Florida)	14	15	93%	22
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Los Maitenes V (Quillota)	49	61	80%	8
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	2	2	100%	4
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	36	40	90%	34
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
Las Pataguas III (Chillán)	63	71	89%	7
	327	391	84%	261

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\$19.106 superior en MM\$2.196 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 13% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$14.605, superior en 11% 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\$4.648.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 25% respecto de los ingresos gestionados, superior al 19% registrado a septiembre de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A septiembre 2022	A septiembre 2021
Desarrollo Propio (consolida)	23%	16%
Control Conjunto	28%	27%
Total	25%	19%

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 septiembre de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$5.471, superior en MM\$834 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 septiembre de 2022 en MM\$82.724 (MUF 2.415), un 49% 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	99,9%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	51,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	12,5%
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\$2.376, es decir, un 79% 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 septiembre de 2021, debido principalmente al término del hospital antes mencionado.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-276, inferior en MM\$2.246 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 septiembre 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 septiembre de 2022, disminuyó 0,4% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado del Imacec fue explicado principalmente por la caída del comercio y la industria manufacturera, efecto parcialmente compensado por los servicios.

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 15.215 viviendas de enero a septiembre de 2022, frente a 23.663 a igual periodo de 2021, lo que representa una disminución de 36%. 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, 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.