



**Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de diciembre de 2022**

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

a) Resumen Ejecutivo

El año 2022 se caracterizó por una contracción de la demanda inmobiliaria explicada por las mayores restricciones al financiamiento hipotecario, disminución de plazos de financiamiento, alzas de las tasas de interés, aumento del porcentaje de pie para la compra de viviendas y deterioro de la capacidad de pago de las personas. La construcción mostró también aumentos relevantes de costos, lo que sumado a una menor actividad ha comprimido los márgenes.

Dentro de este escenario la Compañía anotó al cierre del ejercicio una pérdida de MM\$-2.226; durante el cuarto trimestre se revirtieron, parcialmente, las pérdidas generadas durante los trimestres anteriores.

A la fecha la Compañía cuenta con un alto stock de promesas que no se formalizan en escrituras públicas de compraventa. Parte de ellas por el normal ciclo inmobiliario, parte por los retrasos de las autoridades en otorgar la Recepción y/o la Copropiedad Inmobiliaria y la tardanza de organismos y empresas de servicios básicos en la entrega de los antecedentes que permiten la obtención de la recepción final. Estas dilaciones, los aumentos en la tasa de interés e inflación desmedida en estos últimos 12 meses, ha implicado un impacto negativo en los gastos financieros y diferencias de cambio respectivos.

Durante el año 2022 se obtuvo la recepción de 8 proyectos inmobiliarios, 3 de las cuales se verificaron a fines de diciembre, por lo que no se materializaron ventas posibles de contabilizar en el presente período.

Adicionalmente, se esperaba obtener la recepción de otros 3 proyectos y así iniciar la escrituración de ellos: Edificio Partenón en Vitacura, Barrio Trebulco en Talagante y Las Vizcachas IV subetapa 2 en San Esteban-Los Andes. Se han tomado medidas adicionales para agilizar la recepción de nuestros proyectos y así iniciar su pronta escrituración, pero la mayor parte del retardo no es gestionable.

Otra de las razones del resultado negativo fue que los márgenes de las unidades vendidas se deterioraron por mayores plazos, tasas de interés superiores y sobrecostos de construcción por alza de materiales, no siendo posible transferir a precios estos eventos, dada la demanda deprimida.

Respecto a los compromisos a firme, durante el periodo se prometió MM\$101.694 (MUF 2.896), 14% inferior a igual fecha del año anterior. Esta cifra se compara favorablemente con la observada en la industria, la que muestra una caída de 39% para dicho periodo. Lo anterior nos permitió finalizar el año dentro de los primeros lugares en los rankings de la Región Metropolitana. Cabe destacar que el nivel de desistimiento para el año fue de 13,6%, superior al 12,4% del año 2021, pero por debajo de lo registrado por la industria. El 2022 estuvo marcado

por una menor velocidad de venta de unidades inmobiliarias, producto de la mayor inflación, el alza de tasas hipotecarias y la reducción en los plazos de los créditos, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Respecto al stock de unidades prometidas asciende a UF 1.738.063, de las cuales UF 758.445 son de proyectos actualmente disponibles para escrituración. En los próximos 12 meses se incorporarán proyectos a iniciar escrituración con un monto ya prometido de UF 953.145. En resumen, del total prometido habrá un 98,5% disponible para escriturar en dicho periodo por un monto equivalente de UF 1.711.590.

El impacto de menores resultados en el área de Construcción a Terceros se explica por un menor nivel de actividad durante el año. Se solicitó la recepción provisoria del Hospital de San Antonio el 27 de septiembre 2022. Igualmente concluyó la primera etapa del Hospital Higuera de Talcahuano en enero de 2022, iniciándose la segunda en marzo 2022, de acuerdo con el contrato; adicionalmente durante el año 2021 se había dado término a la construcción del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

Lo anterior fue parcialmente mitigado por 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.

Cabe destacar que con fecha 29 de noviembre de 2022 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional (MM\$ 50.586 IVA Incl.), el cual inició su construcción el 28 de diciembre de 2022, proyecto que ejecutamos en consorcio con otra Compañía.

A fin de hacer frente al escenario negativo, la Compañía tomó una serie de medidas, entre ellas, paralizar compras de terrenos, postergar el lanzamiento de nuevos proyectos inmobiliarios a la espera de que las condiciones de mercado lo permitan y ajustar el tamaño de las etapas de desarrollo de los proyectos en extensión. La menor actividad determinó disminuir y acoplar al nuevo escenario los gastos de administración y ventas.

La materialización de la venta de nuestro stock permite proyectar un efecto positivo en la caja durante el año 2023. La Compañía se ha orientado en concretar las ventas inmobiliarias, lo que redundará en la reducción de la deuda financiera.

En el segmento de Construcción a Terceros estamos a la espera de la materialización del Mecanismo de Reajustabilidad para contratos con el MINSAL, tal como fue implementado para contratos con el MOP, de acuerdo con lo anunciado por las autoridades respectivas. Además, para este segmento se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas tales como el Centro Antártico Internacional (CAI), Construcción nuevo Servicio de Oncología del Hospital Ernesto Torres Galdames (segundo llamado), Normalización Hospital Curacautín, Construcción del Hospital de Illapel. Continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como en obras privadas, en donde la problemática de adjudicación se ha ralentizado debido a que el foco principal de la autoridad estuvo en la mitigación de los efectos de la pandemia.

Mantenemos nuestra previsión de que el escenario adverso continuará durante el próximo año, para lo cual las medidas adoptadas permitirán enfrentar las dificultades de forma responsable hacia nuestros stakeholders.

Entrando en mayor detalle en el Segmento Inmobiliario un escenario, para el primer semestre de 2023, de mayor dinamismo en los inicios de escrituración y en conjunto con niveles de desistimientos en rangos levemente superiores al año anterior, esperamos que nuestro horizonte de escrituración se normalice durante el año 2023.

Los proyectos que iniciaron escrituración durante el año al cierre del 31 de diciembre 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	901
Julio 2022	Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	177
Julio 2022	Los Almendros de Buin II Etapa II	Buin	Control Conjunto	74	305
Julio 2022	Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	200
Agosto 2022	Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	1.319
Diciembre 2022	Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	733
Diciembre 2022	Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	201
Diciembre 2022	Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	318
TOTAL				570	4.154

De igual forma en el período enero-diciembre 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	770
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	492
5 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	969
6 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.711
7 La Aurora	Vitacura	Filial	31	470
8 Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	568
9 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	666
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	653
14 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	607
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	Buin	Control Conjunto	76	246
19 Los Almendros de Buin II Etapa I	Buin	Control Conjunto	66	244
20 Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	161
21 Parque Lantaño V	Chillán	Moller	60	109
TOTAL			1.589	11.367

Durante el presente periodo se obtuvo se obtuvo 4 permisos de edificación correspondientes al proyecto Las Nieves (Vitacura), al proyecto Los Leones (Providencia), Barrio Trebulco II (Talagante) y Barrio Los Retamos (Chillán), acumulando 14 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 15 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 9.418 con una venta equivalente de MUF 19.329. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la Compañía asegurando su continuidad.

En el Segmento 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. Igualmente, con fecha 29 de noviembre de 2022 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional (MM\$ 50.586 IVA Incl.), el cual inició su construcción a fines de diciembre de 2022.

Se destaca el término de la construcción del Hospital de San Antonio el 27 de septiembre de 2022.

Continuamos el avance de la obra Hospital de Higueras de Talcahuano y Hospital de Queilen, totalizando un backlog de MM\$119.039 que se compone de los siguientes proyectos:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	54,5%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	20,5%
Centro Acuático	15.052	42.509	0,0%
TOTAL	83.683	157.422	

Adicionalmente, se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas tales como el Centro Antártico Internacional (CAI), Construcción nuevo Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (segundo llamado), Normalización Hospital Curacautín, Construcción del Hospital de Illapel ; 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, subcontratistas y comunidad en general, adheriendo 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\$101.694 (MUF 2.896), en promesas de compraventa brutas, inferior en 14% 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 31 de diciembre de 2022, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

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

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$135.022, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$91.037.

Es atinente 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, 12 de ellos están en construcción, otros 14 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 Alicante	Las Condes	Aprobado	En construcción
3 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	En construcción
4 Suiza	Providencia	Aprobado	En construcción
5 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
6 Argentina	La Florida	Aprobado	En construcción
7 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	En construcción
8 Francia	Independencia	Aprobado	En construcción
9 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
10 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
11 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
12 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 Barrio Trebulco II	Talagante	Aprobado	-
12 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
13 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
14 Barrio Los Retamos	Chillán	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 9.418 con una venta equivalente de MUF 19.329. 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\$25.533 (MUF 727).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$105.725, inferior en un 30% a igual período del año anterior, explicado por menor escrituración en proyectos propios y 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 diciembre de 2022, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2022 (a)	Promesas al 31-12-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2022 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	10
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	6	6	100%	4
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	9	9	100%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	9	10	90%	26
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	5	60%	11
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	8	9	89%	8
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	22	25	88%	33
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	34	45	76%	17
La Aurora (Vitacura)	7	7	100%	7
Medinacelli II (Las Condes)	10	13	77%	4
Carlos Alvarado (Las Condes)	21	21	100%	17
Lyon Luterano (Providencia)	16	17	94%	5
Galvarino Gallardo (Providencia)	4	15	27%	51
Simón Bolívar (Ñuoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	33	33	100%	0
Rojas Magallanes (La Florida)	10	12	83%	10
Walker Martínez (La Florida)	20	20	100%	17
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Los Maitenes V (Quillota)	60	61	98%	8
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Las Vizcachas IV (Los Andes)	16	54	30%	17
Doña Carlota I (Rancagua)	42	88	48%	26
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	2	2	100%	4
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	37	38	97%	36
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
Las Pataguas III (Chillán)	68	68	100%	10
	452	573	79%	330

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\$25.640, inferior en 13% respecto del mismo periodo del año 2021. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$19.361, inferior en un 14%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración (Desarrollo Propio y Control Conjunto). Sin embargo, este margen al consolidar, se ajusta producto de los 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 diciembre 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\$6.492.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 24% respecto de los ingresos gestionados, superior al 20% registrado a diciembre de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2022	A diciembre 2021
Desarrollo Propio (consolida)	22%	16%
Control Conjunto	27%	25%
Total	24%	20%

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 diciembre de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$7.555, inferior en MM\$4.505 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.

Con fecha 27 de septiembre de 2022 se concluyó la construcción del Hospital de San Antonio.

Con fecha 29 de noviembre de 2022 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Reposición Centro de entrenamiento de los deportes Acuáticos, Estadio Nacional (MM\$ 50.586 IVA Incl.), el cual inició su construcción a fines de diciembre de 2022.

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

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2022 en MM\$119.039 (MUF 3.390), un 22% superior a igual periodo del año anterior, explicado principalmente por el inicio del contrato de construcción del Hospital de Queilen y la adjudicación del proyecto Reposición Centro de entrenamiento de los deportes Acuáticos, Estadio Nacional. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	54,5%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	20,5%
Centro Acuático	15.052	42.509	0,0%
TOTAL	83.683	157.422	

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), Construcción nuevo servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (segundo llamado), Normalización Hospital Curacautín. 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\$1.743, es decir, un 83% inferior, producto del término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y término de las obras Hospital de San Antonio, compensado en parte por el avance del Hospital Las Higueras de Talcahuano y el Hospital de Queilen.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a diciembre de 2021, debido principalmente a la menor actividad de este segmento.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-1.313, inferior en MM\$2.548 con respecto al mismo periodo del año 2021.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.12.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	275.918.900	182.996.590	92.922.310	51%
Activos no corrientes	158.707.574	190.990.923	(32.283.349)	-17%
TOTAL ACTIVOS	434.626.474	373.987.513	60.638.961	16,2%

Los activos totales de la Compañía presentan un aumento de MM\$60.639 respecto al 31 de diciembre de 2021. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$52.920 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.
- Un aumento de MM\$10.808 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido a la escrituración del periodo.
- Una disminución de MM\$1.420 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, producto del cobro de pagarés a inmobiliarias en control conjunto, asociado al término de la escrituración de proyectos inmobiliarios.

ii. Stock de Inmuebles

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

	dic-2022				dic-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	20.678.139	198	27.033.514	273	2.242.779	26	45.806.526	514
Departamentos	145.200.511	260	173.735.631	729	122.331.909	312	112.405.484	208
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	14.044	1	-	-	30.992	4	-	-
Total	165.892.694	459	200.769.145	1.002	124.605.680	342	158.212.009	722

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$57.038 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 promesados y en proceso de escrituración.

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

El stock disponible al 31 de diciembre de 2022 cuenta con 8 proyectos de casas y 14 proyectos de departamentos alcanzando MM\$165.893 (MUF 4.725). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II y V (Quillota), Las Vizcachas de San Esteban IV (Los Andes), Los Almendros II, Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin), Doña Carlota I (Rancagua) 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 y Galvarino Gallardo (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\$200.769 (MUF 5.718). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 17% ya se encuentra promesado equivalente a MUF 953.

Por otra parte, si consideramos el stock disponible para escrituración inmediata más el stock potencial para los próximos 12 meses, tenemos un monto promesado por escriturar en dicho periodo de MUF 1.712 al cierre de diciembre 2022.

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

	Escrituras al 31-12-2022 (a)	Promesas al 31-12-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2022 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	10
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	6	6	100%	4
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	9	9	100%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	9	10	90%	26
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	5	60%	11
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	8	9	89%	8
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	22	25	88%	33
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	34	45	76%	17
La Aurora (Vitacura)	7	7	100%	7
Medinacelli II (Las Condes)	10	13	77%	4
Carlos Alvarado (Las Condes)	21	21	100%	17
Lyon Luterano (Providencia)	16	17	94%	5
Galvarino Gallardo (Providencia)	4	15	27%	51
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	33	33	100%	0
Rojas Magallanes (La Florida)	10	12	83%	10
Walker Martínez (La Florida)	20	20	100%	17
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Los Maitenes V (Quillota)	60	61	98%	8
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Las Vizcachas IV (Los Andes)	16	54	30%	17
Doña Carlota I (Rancagua)	42	88	48%	26
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	2	2	100%	4
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	37	38	97%	36
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
Las Pataguas III (Chillán)	68	68	100%	10
	452	573	79%	330

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 4 permisos de edificación correspondientes al proyecto Las Nieves (Vitacura), al proyecto Los Leones (Providencia), Barrio Trebulco II (Talagante) y Barrio Los Retamos (Chillán), acumulando 14 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 15 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan, el detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación	Estado
1 Partenón Nogal	Vitacura	Aprobado	En construcción
2 Alicante	Las Condes	Aprobado	En construcción
3 Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	En construcción
4 Suiza	Providencia	Aprobado	En construcción
5 Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	En construcción
6 Argentina	La Florida	Aprobado	En construcción
7 El Parrón	La Cisterna	Aprobado	En construcción
8 Francia	Independencia	Aprobado	En construcción
9 Barrio Trebulco I	Talagante	Aprobado	En construcción
10 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
11 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
12 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 Barrio Trebulco II	Talagante	Aprobado	-
12 Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
13 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
14 Barrio Los Retamos	Chillán	Aprobado	-
1 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	dic-2022	dic-2021
	m ²	m ²
Casas	36.559	15.475
Departamentos	20.050	66.146
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	56.609	81.621

(3) Permisos de edificación: Se definen como obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras correspondientes, pero aún no se ha iniciado las obras, indicando la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar. La suma de la superficie total corresponde a la autorizada para edificar bajo y sobre terreno. Incluye los proyectos en control conjunto en un 100%.

iv. Terrenos

El monto activado de terrenos consolidados asciende a MM\$135.022, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de diciembre de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	95.573.961	95.573.961
Viviendas económicas	-	39.448.399	39.448.399
Total	-	135.022.360	135.022.360

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

Al 31 de diciembre de 2022 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	36.302.281	36.302.281
Viviendas económicas	-	-	-
Total	-	36.302.281	36.302.281

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de diciembre de 2022, (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$171.325 versus MM\$167.648 del cierre de diciembre de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2022 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	1.075.619	94.498.342	36.302.281	131.876.242
Viviendas económicas	6.491.861	32.956.538	-	39.448.399
Total gestionado	7.567.480	127.454.880	36.302.281	171.324.641
En proporción Moller	7.567.480	65.001.989	18.467.157	91.036.626

Al 31 de diciembre de 2021 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	6.068.331	93.502.852	35.706.232	135.277.415
Viviendas económicas	3.363.653	29.007.211	-	32.370.864
Total gestionado	9.431.984	122.510.063	35.706.232	167.648.279
En proporción Moller	9.431.984	62.480.132	18.163.172	90.075.288

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 asciende a MM\$25.533, inferior en 68% a igual periodo del año anterior.

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A dic-2022	A dic-2021
	M\$	M\$
Casas	4.043.110	13.237.305
Departamentos	21.490.210	66.595.695
Otros	-	-
Total	25.533.320	79.833.000

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 9.418 con una venta equivalente de MUF 19.329. 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\$25.533 (MUF 727).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.12.2022	31.12.2021	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	258.295.517	201.356.794	56.938.723	28%
Total Pasivos no corrientes	94.244.421	87.263.464	6.980.957	8%
TOTAL PASIVOS	352.539.938	288.620.258	63.919.680	22,2%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	82.815.109	84.859.898	(2.044.789)	-2%
Participaciones no controladoras	(728.573)	507.357	(1.235.930)	-244%
TOTAL PATRIMONIO	82.086.536	85.367.255	(3.280.719)	-3,8%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	434.626.474	373.987.513	60.638.961	16,2%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$63.920. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por M\$61.372, 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\$5.075, 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 31 de diciembre de 2022 disminuyó de MM\$85.367 a MM\$82.087, respectivamente, explicado por la pérdida del periodo enero a diciembre de 2022.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021	Variac. dic. 2022 dic. 2021	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	82.285.262	137.166.322	(54.881.060)	-40,0%
Costo de ventas	(72.746.928)	(121.629.552)	48.882.624	40,2%
Ganancia bruta	9.538.334	15.536.770	(5.998.436)	-38,6%
<i>Margen (%)</i>	11,6%	11,3%		
Gasto de administración	(13.140.930)	(12.311.149)	(829.781)	-6,7%
Resultado operacional	(3.602.596)	3.225.621	(6.828.217)	-211,7%
Otras ganancias (pérdidas)	500.924	133.311	367.613	275,8%
Ingresos financieros	1.191.859	1.952.998	(761.139)	-39,0%
Costos financieros	(7.601.456)	(3.636.296)	(3.965.160)	-109,0%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	2.150.804	4.371.121	(2.220.317)	-50,8%
Resultados por unidades de reajuste	3.466.643	3.059.182	407.461	13,3%
Resultado no operacional	(287.790)	5.819.329	(6.107.119)	-105,0%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(3.890.386)	9.044.950	(12.935.336)	-143,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	1.664.406	(321.659)	1.986.065	617,4%
Ganancia (pérdida)	(2.225.980)	8.723.291	(10.949.271)	-125,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(2.044.789)	7.233.081	(9.277.870)	-128,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(181.191)	1.490.210	(1.671.401)	-112,2%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	(10)	35	(45)	-128,3%
EBITDA	(697.161)	5.059.424	(5.756.585)	-113,8%
<i>Margen EBITDA</i>	-0,8%	3,7%		

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

- i. Los ingresos consolidados a diciembre de 2022 disminuyeron 40% respecto a diciembre de 2021, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$20.829, 47,4% inferior, por el término de construcción del Centro de Diagnóstico Terapéutico de La Serena y producto del menor ingreso de las obras hospitalarias que terminaron (Hospital de San Antonio) y que comparado con el año 2021 estaban en plena etapa de construcción.
 - ♦ La disminución de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$34.052, 36,5% menor, explicado por la menor escrituración de proyectos inmobiliarios propios y menor ingreso por edificación (proyectos que no consolidan).

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$5.998 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$9.538, explicado por:
 - ◆ El ajuste de consolidación de las utilidades no realizados que a diciembre de 2022 fueron de MM\$-3.697 versus MM\$-1.620 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\$1.743, es decir, un 83% inferior, por el término del Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena y el término del hospital de San Antonio durante el año 2022.
 - ◆ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$2.178, equivalente a 14,5%, explicado por la menor escrituración.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 11,6% respecto de los ingresos consolidados, en línea respecto al mismo periodo del año anterior que fue de 11,3%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en 6,7% respecto a diciembre de 2021, producto del aumento de actividad inmobiliaria, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a diciembre de 2022 ascendió a MM\$-3.603, inferior en MM\$6.828 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\$6.492 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$3.965 respecto de diciembre de 2021, debido al aumento de tasas y mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración, dada la ralentización en todos los organismos públicos y privados que participan en este proceso (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.). Es necesario señalar que un proyecto inmobiliario al iniciar escrituración, los gastos financieros dejan de ser parte del costo de venta y pasan a ser reflejados en esta línea de costos financieros.
- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$2.151, cifra inferior en MM\$2.220 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 diciembre de 2022 asciende a MM\$-2.226, un 126% 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 diciembre de 2022, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A dic-2022		A dic-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	15.381.733	195	9.167.875	140
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	528.287	9	1.743.600	37
[2001-4000] UF	14.608.573	184	6.218.776	101
[4001-6000] UF	244.873	2	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	1.205.499	2
Departamentos	37.020.690	137	67.103.068	369
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	3.620.146	46	16.303.750	204
[4001-6000] UF	2.447.292	17	5.809.581	47
[6001-9000] UF	2.334.127	10	5.234.401	24
9001+ UF	28.619.125	64	39.755.336	94
Otros (2)	141.412	24	72.714	12
[0-1000] UF	141.412	24	72.714	12
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	52.543.835	356	76.343.658	521

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

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

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

A diciembre de 2022, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto y unidades mayor al de 2021, explicado principalmente por el inicio de escrituración de los proyectos Los Maitenes V (Quillota), Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin), Las Pataguas III (Chillán), Las Vizcachas de San Esteban IV (Los Andes) y Doña Carlota I (Rancagua).

Para el caso de departamentos, se escrituraron 9 unidades del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 3 unidades del proyecto Nogales del Golf Edificios (Lo Barnechea), 21 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 10 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 3 unidades del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 7 unidades del proyecto Aurora (Vitacura), 16 unidades del proyecto Lyon Luterano (Providencia). 4 unidades del proyecto Galvarino Gallardo (Providencia), 1 unidad del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa), 10 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida), 20 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 diciembre de 2022, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A dic-2022		A dic-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	5.031.193	41	12.584.524	147
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	935.619	9	11.651.050	139
[4001-6000] UF	4.095.574	32	933.475	8
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	41.357.340	79	45.607.676	113
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	41.357.340	79	45.607.676	113
Otros (2)	135.949	11	54.844	8
[0-1000] UF	135.949	11	54.844	8
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	46.524.482	131	58.247.044	268

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

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

A diciembre de 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 dic-2022		A dic-2021	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	20.412.926	236	21.752.399	287
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	528.287	9	1.743.600	37
[2001-4000] UF	15.544.192	193	17.869.826	240
[4001-6000] UF	4.340.447	34	933.475	8
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	1.205.499	2
Departamentos	78.378.030	216	112.710.744	482
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	3.620.146	46	16.303.750	204
[4001-6000] UF	2.447.292	17	5.809.581	47
[6001-9000] UF	2.334.127	10	5.234.401	24
9001+ UF	69.976.465	143	85.363.012	207
Otros (2)	277.361	35	127.558	20
[0-1000] UF	277.361	35	127.558	20
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	99.068.317	487	134.590.701	789

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

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

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

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2022						A dic-2021					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas		Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$				M\$		M\$			
Casas	19.771.291	195	(6.113.851)	30,9%	(60)	30,8%	33.916.472	359	(3.060.608)	9,0%	(36)	10,0%
Departamentos	81.569.267	221	(11.341.976)	13,9%	(21)	9,5%	84.732.463	290	(17.319.476)	20,4%	(46)	15,9%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	353.673	33	-	-	-	-	92.138	13	-	-	-	-
Total	101.694.231	449	(17.455.827)	17,2%	(81)	18,0%	118.741.074	662	(20.380.084)	17,2%	(82)	12,4%

(*) 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 13,6%, superior al 12,4% del año 2021. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, éste alcanza un 12,2% frente al 11,7% 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 9,4%, el cual se sitúa en rangos normales para nuestra operación, dada la situación coyuntural actual.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2022					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	105.900.925	1.083	(14.348.556)	13,5%	(149)	13,8%
Departamentos	403.349.907	1.244	(55.179.991)	13,7%	(140)	11,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	402.828	35	-	-	-	-
Total	509.653.661	2.362	(69.528.547)	13,6%	(289)	12,2%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2021					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	114.070.824	1.197	(11.917.806)	10,4%	(146)	12,2%
Departamentos	316.190.194	1.097	(41.296.253)	13,1%	(125)	11,4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	104.535	13	-	-	-	-
Total	430.365.554	2.307	(53.214.059)	12,4%	(271)	11,7%

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

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
		31-12-2022	31-12-2021		31-12-2022	31-12-2021	
MPC S.A.	Medio - Alto	8.316.917	(736.981)	-1228,5%	11	-	100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	-	492.149	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	3.292.686	12.671.399	-74,0%	5	22	-77,3%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	2.022.603	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	6.055.245	2.660.982	127,6%	12	6	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	2.825.310	4.176.921	-32,4%	5	8	-37,5%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	2.593.603	2.557.056	1,4%	8	7	14,3%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	1.752.635	468.595	274,0%	3	1	200,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	2.861.966	2.536.447	12,8%	5	6	-16,7%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	6.609.396	2.029.669	225,6%	13	4	225,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	3.046.380	4.803.515	-36,6%	32	49	-34,7%
Inmobiliaria MPC Partenón NogaI***	Medio - Alto	2.248.453	738.831	204,3%	4	2	100,0%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	3.458.137	7.957.936	-56,5%	11	26	-57,7%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	-	661.922	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	2.481.228	2.010.194	23,4%	6	7	-14,3%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	15.187.179	16.470.984	-7,8%	30	31	-3,2%
Inmovet	Viviendas Económicas	8.741.506	13.043.404	-33,0%	86	160	-46,3%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	731.047	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	307.881	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	(771.500)	5.066.270	-115,2%	(5)	35	-114,3%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	1.751.339	1.057.002	65,7%	15	11	36,4%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	3.558.339	3.800.246	-6,4%	34	42	-19,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	2.230.292	3.771.965	-40,9%	16	35	-54,3%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	2.174.457	2.671.344	-18,6%	12	16	-25,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	1.821.213	6.735.724	-73,0%	18	79	-77,2%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	651.967	1.349.253	-51,7%	3	7	-57,1%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	577.564	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	179.538	542.978	-66,9%	1	5	-80,0%
Otros	Otros	264.070	92.138	186,6%	33	13	153,8%
Total Inmobiliarias		84.238.404	98.360.990	-14,4%	368	580	-36,6%

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

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

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

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

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		31-12-2022	31-12-2021	%Var	31-12-2022	31-12-2021	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	16.088	44.219	-63,6%	1	2	-50,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	-	193.591	-100,0%	-	10	-100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	57.606	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	0	128.045	-100,0%	-	9	-100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	31.768	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	112.965	82.508	36,9%	11	7	57,1%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	65.037	15.120	330,1%	4	1	300,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	-	19.544	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	42.879	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	0	2.417	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	143.844	79.806	80,2%	10	6	66,7%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	9.150	56.839	-83,9%	1	6	-83,3%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	0	7.450	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	135.530	64.862	109,0%	13	7	85,7%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	279.205	991.179	-71,8%	15	49	-69,4%
Inmovet	Viviendas Económicas	249.530	405.101	-38,4%	89	156	-42,9%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	-	6.389	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	8.769	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	4.271	196.757	-97,8%	1	45	-97,8%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	83.986	34.106	146,3%	26	11	136,4%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	223.967	122.621	82,6%	76	42	81,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***	Viviendas Económicas	-	14.192	-100,0%	-	4	-100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	12.700	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	153.133	220.390	-30,5%	56	80	-30,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	68.151	49.582	37,5%	11	8	37,5%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	16.450	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	22.634	17.520	29,2%	6	5	20,0%
Otros	Otros	400	1.000	-60,0%	1	4	-75,0%
Total Inmobiliarias		1.738.063	2.753.239	-36,9%	338	458	-26,2%

*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.

Del total de promesas de UF 1.738.063 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 1.711.590 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 98,5% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2022	Meses para agotar stock dic-2021
Casas	7,9	1,2
Departamentos	15,6	5,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	198	26	662%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	25,0	21,0	19%
Meses para agotar stock	7,9	1,2	540%

Departamentos (Unidades)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	260	312	-17%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	16,7	62,3	-73%
Meses para agotar stock	15,6	5,0	212%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas a diciembre de 2022, se debe al mayor stock disponible, para departamentos 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 dic-2022	Velocidad de ventas dic-2021
Casas	0,4	2,3
Departamentos	0,2	0,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	20.678.139	2.242.779	822%
Ventas último trimestre (escrituras)	7.456.845	5.080.192	47%
Velocidad de ventas	0,4	2,3	-84%

Departamentos (M\$)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	145.200.511	122.331.909	19%
Ventas último trimestre (escrituras)	25.070.044	64.699.500	-61%
Velocidad de ventas	0,2	0,5	-67%

La velocidad de venta (escrituras) de casas y departamentos disminuye respecto al período anterior por el mayor stock disponible.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2022	Meses para agotar stock dic-2021
Casas	40,0	13,2
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	40,0	13,2
Departamentos	58,4	43,7
Departamentos Moller	37,9	35,0
Departamentos Convet	99,4	62,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	320	215	49%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	8	16	-51%
Meses para agotar stock	40,0	13,2	204%

Casas Moller (Unidades)	dic-2022	dic-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)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	320	215	49%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	8,0	16,3	-51%
Meses para agotar stock	40,0	13,2	204%

Departamentos (Unidades)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	876	874	0%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	15	20	-25%
Meses para agotar stock	58,4	43,7	34%

Dptos Moller (Unidades)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	379	479	-21%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	10,0	13,7	-27%
Meses para agotar stock	37,9	35,0	8%

Dptos Convet (Unidades)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	497	395	26%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	5,0	6,3	-21%
Meses para agotar stock	99,4	62,4	59%

A diciembre 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 dic-2022	Velocidad de ventas dic-2021
Casas	0,07	0,25
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convvet	0,07	0,25
Departamentos	0,07	0,06
Departamentos Moller	0,08	0,06
Departamentos Convvet	0,03	0,05
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	32.898.900	18.568.141	77%
Venta último trimestre (promesas)	2.405.044	4.619.521	-48%
Velocidad de ventas	0,07	0,25	-71%

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

Casas Convvet (M\$)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	32.898.900	18.568.141	77%
Ventas último trimestre (promesas)	2.405.044	4.619.521	-48%
Velocidad de ventas	0,07	0,25	-71%

Departamentos (M\$)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	280.384.517	269.407.450	4%
Venta último trimestre (promesas)	18.306.617	16.356.088	12%
Velocidad de ventas	0,07	0,06	8%

Dptos Moller (M\$)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	208.291.645	221.471.905	-6%
Ventas último trimestre (promesas)	15.889.217	13.930.990	14%
Velocidad de ventas	0,08	0,06	21%

Dptos Convvet (M\$)	dic-2022	dic-2021	Var. %
Stock disponible	72.092.872	47.935.545	50%
Ventas último trimestre (promesas)	2.417.401	2.425.097	0%
Velocidad de ventas	0,03	0,05	-34%

A diciembre de 2022 el indicador de velocidad de ventas de casas disminuye por el aumento del stock disponible y para departamentos aumenta por mayor promedio de ventas trimestrales, 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	dic-2022			dic-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*	42.509.334	76.529.699	119.039.033	97.381.768
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	42.509.334	76.529.699	119.039.033	97.381.768

*Incluye consorcios valorizados al 100%.

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.

Con fecha 27 de septiembre de 2022 se terminó la construcción del Hospital de San Antonio.

Con fecha 29 de noviembre de 2022 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Reposición Centro de entrenamiento de los deportes Acuáticos, Estadio Nacional (MM\$ 50.586 IVA Incl.), el cual inició su construcción a fines de diciembre de 2022.

Estos nuevos proyectos aumentaron nuestro backlog, para este segmento, en MUF 1.884 el cual se sitúa a diciembre de 2022 en MM\$119.039 (MUF 3.390), un 22% 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 Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	54,5%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	20,5%
Centro Acuático	15.052	42.509	0,0%
TOTAL	83.683	157.422	

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 31.12.2022 M\$	01.01.2021 31.12.2021 M\$	Variac. dic. 2022 dic. 2021 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(39.077.665)	33.981.573	(73.059.238)	-215,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	9.624.094	1.478.817	8.145.277	550,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	29.452.976	(37.767.546)	67.220.522	178,0%
Cambio neto en flujo de efectivo	(595)	(2.307.156)	2.306.561	100,0%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.142.481	6.318.554	(2.176.073)	-34,4%
Efectivo y efectivo equivalente final	4.141.886	4.011.398	130.488	3,3%

El flujo de actividades de la operación acumulado a diciembre de 2022 fue de MM\$-39.078 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 diciembre de 2022 un monto de MM\$9.624 como consecuencia de intereses recibidos y cobro a entidades relacionadas.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$29.453 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	31-12-2022	31-12-2021	% Var.
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	17.623.383	(18.360.204)	196,0%
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,07	0,91	17,6%
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,36	0,40	-10,0%
ENDEUDAMIENTO				
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,29	3,38	26,9%
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,24	3,33	27,3%
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,74	1,92	42,7%
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	73,27	69,77	5,0%
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	26,73	30,23	-11,6%
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,09	2,25	-104,0%

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 diciembre de 2022 a 1,07 veces, producto del aumento del inventario corriente explicado en el punto anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de diciembre de 2022 a 4,29 veces, mayor en 26,9% 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 -0,09 veces al cierre de diciembre de 2022, producto del EBITDA negativo de este periodo.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-12-2022	31-12-2021	% Var.
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	-0,47	1,93	-124,4%
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	-2,47	8,52	-129,0%
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	-2,49	5,27	-147,2%
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	11,59	11,33	2,3%
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-1,37	1,28	-207,4%
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	(10)	35	-128,6%
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(697.161)	8.198.588	-108,5%

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-12-2022	31-12-2021
Resultado Operacional (1)	(3.602.596)	3.225.621
(+) Ganancia Bruta	9.538.334	15.536.770
(-) Gastos de Administración	13.140.930	12.311.149
Activos Promedios (2)	262.775.325	252.568.190
(+) Inventarios, corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	142.268.550	126.095.916
(+) Inventarios, no corrientes 2022 y 2021 dividido en dos	118.652.042	124.622.618
(+) Propiedades, planta y equipo 2022 y 2021 dividido en dos	1.854.733	1.849.656
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	2.150.804	4.371.121

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un -0,47% y -2,47% respectivamente, al 31 de diciembre de 2022, producto de la pérdida de este periodo.

El EBITDA a diciembre de 2022 ascendió a MM\$-697, un 108,5% inferior al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-12-2022	31-12-2021	% Var.
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,25	0,52	-51,9%
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta) * días período	1422	694	104,9%
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,00	1,92	-47,9%
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	359	187	92,0%

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

El período promedio de cobranzas al cierre de diciembre de 2022 aumentó con respecto a diciembre 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 diciembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	59.200.142	23.085.120	82.285.262	-	82.285.262
Ingresos ordinarios intersegmentos	74.027.085	-	74.027.085	(74.027.085)	-
Costo de ventas	(120.358.948)	(22.717.650)	(143.076.598)	70.329.670	(72.746.928)
Margen bruto	12.868.279	367.470	13.235.749	(3.697.415)	9.538.334
Gasto de administración	(13.210.635)	(1.288.532)	(14.499.167)	1.358.237	(13.140.930)
Otras ganancias (pérdidas)	500.924	-	500.924	-	500.924
Ingresos financieros	4.222.479	-	4.222.479	(3.030.620)	1.191.859
Costos financieros	(6.385.693)	(1.215.763)	(7.601.456)	-	(7.601.456)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	2.150.201	603	2.150.804	-	2.150.804
Resultados por unidades de reajuste	3.317	119	3.436	-	3.436
Diferencias de cambio	9.462.100	324.097	9.786.197	(6.319.554)	3.466.643
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	9.610.972	(1.812.006)	7.798.966	(11.689.352)	(3.890.386)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(2.055.514)	499.391	(1.556.123)	3.220.529	1.664.406
Ganancia (pérdida) neta	7.555.458	(1.312.615)	6.242.843	(8.468.823)	(2.225.980)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	7.736.649	(1.312.615)	6.424.034	(8.468.823)	(2.044.789)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(181.191)	-	(181.191)	-	(181.191)
Ganancia (Pérdida)	7.555.458	(1.312.615)	6.242.843	(8.468.823)	(2.225.980)

Balance por Segmentos diciembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	819.904.761	57.373.833	877.278.594	(601.359.694)	275.918.900
Activos no corrientes	255.944.538	2.642.902	258.587.440	(99.879.866)	158.707.574
Total Activos	1.075.849.299	60.016.735	1.135.866.034	(701.239.560)	434.626.474
Pasivos corrientes	862.599.896	30.933.291	893.533.187	(635.237.670)	258.295.517
Pasivos no corrientes	123.530.144	10.929.286	134.459.430	(40.215.009)	94.244.421
Total Pasivos	986.130.040	41.862.577	1.027.992.617	(675.452.679)	352.539.938

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(32.229.854)	(6.847.811)	(39.077.665)	-	(39.077.665)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	9.624.094	-	9.624.094	-	9.624.094
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	29.559.188	(106.212)	29.452.976	-	29.452.976

Resultado por Segmentos diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	93.251.836	43.914.486	137.166.322	-	137.166.322
Ingresos ordinarios intersegmentos	33.776.257	-	33.776.257	(33.776.257)	-
Costo de ventas	(111.981.698)	(41.804.515)	(153.786.213)	32.156.661	(121.629.552)
Margen bruto	15.046.395	2.109.971	17.156.366	(1.619.596)	15.536.770
Gasto de administración	(11.231.394)	(1.539.534)	(12.770.928)	459.779	(12.311.149)
Otras ganancias (pérdidas)	133.311	-	133.311	-	133.311
Ingresos financieros	2.923.802	-	2.923.802	(970.804)	1.952.998
Costos financieros	(3.568.630)	(67.666)	(3.636.296)	-	(3.636.296)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	4.358.944	12.177	4.371.121	-	4.371.121
Resultados por unidades de reajuste	(50.546)	(10.441)	(60.987)	-	(60.987)
Diferencias de cambio	5.017.675	821.341	5.839.016	(2.779.834)	3.059.182
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	12.629.557	1.325.848	13.955.405	(4.910.455)	9.044.950
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(569.194)	(90.409)	(659.603)	337.944	(321.659)
Ganancia (pérdida) neta	12.060.363	1.235.439	13.295.802	(4.572.511)	8.723.291
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	10.570.152	1.235.439	11.805.592	(4.572.511)	7.233.081
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	1.490.210	-	1.490.210	-	1.490.210
Ganancia (Pérdida)	12.060.362	1.235.439	13.295.802	(4.572.511)	8.723.291

Balance por Segmentos diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	572.005.076	50.543.276	622.548.352	(439.551.762)	182.996.590
Activos no corrientes	258.555.010	1.767.084	260.322.094	(69.331.171)	190.990.923
Total Activos	830.560.086	52.310.360	882.870.446	(508.882.933)	373.987.513
Pasivos corrientes	624.624.674	15.064.863	639.689.537	(438.332.743)	201.356.794
Pasivos no corrientes	115.799.596	18.078.068	133.877.664	(46.614.200)	87.263.464
Total Pasivos	740.424.270	33.142.931	773.567.201	(484.946.943)	288.620.258

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	35.667.890	(1.686.317)	33.981.573	-	33.981.573
Flujos de efectivo de actividades de inversión	1.478.817	-	1.478.817	-	1.478.817
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(37.699.880)	(67.666)	(37.767.546)	-	(37.767.546)

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2022	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	105.724.624	23.085.120	128.809.744	-	128.809.744
Ingresos ordinarios intersegmentos	74.027.085	-	74.027.085	(74.027.085)	-
Costo de ventas	(154.111.320)	(22.717.650)	(176.828.970)	70.329.670	(106.499.300)
Ganancia bruta	25.640.390	367.470	26.007.860	(3.697.415)	22.310.445
Margen	24%	2%	20%		20%
Gasto de administración	(15.033.360)	(1.288.532)	(16.321.892)	1.358.237	(14.963.655)
Resultado Operacional	10.607.030	(921.062)	9.685.968	(2.339.178)	7.346.790
Otras ganancias (pérdidas)	500.924	-	500.924	-	500.924
Ingresos financieros	4.222.479	-	4.222.479	(3.030.620)	1.191.859
Costos financieros	(6.385.693)	(1.215.763)	(7.601.456)	-	(7.601.456)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(8.799.185)	603	(8.798.582)	-	(8.798.582)
Resultados por unidades de reajuste	9.462.100	324.097	9.786.197	(6.319.554)	3.466.643
Resultado No Operacional	(996.058)	(890.944)	(1.887.002)	(9.350.174)	(11.237.176)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	9.610.972	(1.812.006)	7.798.966	(11.689.352)	(3.890.386)
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.055.514)	499.391	(1.556.123)	3.220.529	1.664.406
Ganancia (pérdida)	7.555.458	(1.312.615)	6.242.843	(8.468.823)	(2.225.980)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(181.191)	-	(181.191)	-	(181.191)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	7.736.649	(1.312.615)	6.424.034	(8.468.823)	(2.044.789)

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2021	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	151.498.880	43.914.486	195.413.366	-	195.413.366
Ingresos ordinarios intersegmentos	33.776.257	-	33.776.257	(33.776.257)	-
Costo de ventas	(155.649.008)	(41.804.515)	(197.453.523)	32.156.661	(165.296.862)
Ganancia bruta	29.626.128	2.109.971	31.736.099	(1.619.596)	30.116.503
Margen	20%	5%	16%		16%
Gasto de administración	(12.450.318)	(1.539.534)	(13.989.852)	459.779	(13.530.073)
Resultado Operacional	17.175.810	570.437	17.746.247	(1.159.817)	16.586.430
Otras ganancias (pérdidas)	133.311	-	133.311	-	133.311
Ingresos financieros	2.923.802	-	2.923.802	(970.804)	1.952.998
Costos financieros	(3.568.630)	(67.666)	(3.636.296)	-	(3.636.296)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(9.001.865)	12.177	(8.989.688)	-	(8.989.688)
Resultados por unidades de reajuste	5.017.675	821.341	5.839.016	(2.779.834)	3.059.182
Resultado No Operacional	(4.546.253)	755.411	(3.790.842)	(3.750.638)	(7.541.480)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	12.629.557	1.325.848	13.955.405	(4.910.455)	9.044.950
Gasto por impuestos a las ganancias	(569.194)	(90.409)	(659.603)	337.944	(321.659)
Ganancia (pérdida)	12.060.363	1.235.439	13.295.802	(4.572.511)	8.723.291
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.490.210	-	1.490.210	-	1.490.210
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	10.570.153	1.235.439	11.805.592	(4.572.511)	7.233.081

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$105.725 inferior en un 30%, asociado a la disminución en el volumen de escrituración de los proyectos propios y en Control Conjunto. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$82.848. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

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

	Escrituras al 31-12-2022 (a)	Promesas al 31-12-2022 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2022 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	10
Parque Nogales 140 (Lo Barnechea)	6	6	100%	4
Parque Nogales 160/180 (Lo Barnechea)	9	9	100%	5
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	9	10	90%	26
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	5	60%	11
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	8	9	89%	8
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	22	25	88%	33
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	34	45	76%	17
La Aurora (Vitacura)	7	7	100%	7
Medinacelli II (Las Condes)	10	13	77%	4
Carlos Alvarado (Las Condes)	21	21	100%	17
Lyon Luterano (Providencia)	16	17	94%	5
Galvarino Gallardo (Providencia)	4	15	27%	51
Simón Bolívar (Ñuñoa)	1	1	100%	0
Obispo Salas (Concepción)	33	33	100%	0
Rojas Magallanes (La Florida)	10	12	83%	10
Walker Martínez (La Florida)	20	20	100%	17
Portezuelo XII (Colina)	2	2	100%	0
Los Maitenes II (Quillota)	4	4	100%	4
Los Maitenes V (Quillota)	60	61	98%	8
Las Vizcachas III (Los Andes)	2	2	100%	0
Las Vizcachas IV (Los Andes)	16	54	30%	17
Doña Carlota I (Rancagua)	42	88	48%	26
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	2	2	100%	4
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	37	38	97%	36
Las Pataguas II (Chillán)	3	3	100%	0
Las Pataguas III (Chillán)	68	68	100%	10
	452	573	79%	330

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\$25.640 inferior en 13% respecto al mismo periodo del año anterior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$19.361, inferior en 14% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración (Desarrollo Propio y Control Conjunto). Sin embargo este menor 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\$6.492.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 24% respecto de los ingresos gestionados, superior al 20% registrado a diciembre de 2021, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2022	A diciembre 2021
Desarrollo Propio (consolida)	22%	16%
Control Conjunto	27%	25%
Total	24%	20%

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 diciembre de 2021, debido principalmente al aumento de actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$7.555, inferior en MM\$4.505 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.

Con fecha 27 de septiembre de 2022 se concluyó la construcción del Hospital de San Antonio.

Con fecha 29 de noviembre de 2022 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción del proyecto Reposición Centro de entrenamiento de los deportes Acuáticos, Estadio Nacional (MM\$ 50.586 IVA Incl.), el cual inició su construcción a fines de diciembre de 2022.

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2022 en MM\$119.039 (MUF 3.390), un 22% 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 Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	54,5%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	20,5%
Centro Acuático	15.052	42.509	0,0%
TOTAL	83.683	157.422	

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\$1.743, es decir, un 83% 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 diciembre de 2021, debido principalmente a la menor actividad de este segmento.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-1.313, inferior en MM\$2.548 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 diciembre 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 diciembre de 2022, disminuyó 1,0% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado del Imacec fue explicado por los retrocesos del comercio y la industria manufacturera, resultado que fue compensado en parte por el crecimiento de 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 21.046 viviendas de enero a diciembre de 2022, frente a 29.670 a igual periodo de 2021, lo que representa una disminución de 29%. 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.