



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de junio de 2024

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de junio de 2024, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

a) Resumen Ejecutivo

i. Resultados

La utilidad neta de la controladora, al cierre de junio de 2024, asciende a MM\$1.456, cifra inferior en MM\$1.723 a igual periodo del año 2023.

Resumen de Estado de Resultados	01.01.2024	01.01.2023	Variac. jun. 2024	% Variación
	30.06.2024	30.06.2023	jun. 2023	
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	74.024.335	69.141.398	4.882.937	7,1%
Costo de ventas	(67.293.266)	(58.573.924)	(8.719.342)	-14,9%
Ganancia bruta	6.731.069	10.567.474	(3.836.405)	-36,3%
Gasto de administración	(5.956.291)	(6.216.259)	259.968	4,2%
Resultado operacional	774.778	4.351.215	(3.576.437)	-82,2%
Costos financieros	(3.416.435)	(5.532.256)	2.115.821	38,3%
Resultado no operacional	(2.801.540)	274.401	(3.075.941)	NA
Utilidad Neta	(773.973)	4.032.615	(4.806.588)	NA
Utilidad Neta de la controladora	1.456.327	3.179.028	(1.722.701)	-54,2%
Utilidad Neta no controladoras	(2.230.300)	853.587	(3.083.887)	NA

Esta disminución respecto al año anterior se explica principalmente por 2 efectos:

- **Segmento Inmobiliario:** Menor margen generado por los atrasos en el inicio de escrituración debido al mayor plazo involucrado por parte de los organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos, a pesar del incremento en el volumen de escrituración del presente período. En este primer semestre se dio inicio a la escrituración de 4 proyectos, 3 proyectos inmobiliarios de edificios: Alicante y Río Guadiana (Las Condes), Argentina (La Florida) y uno de casas: Pataguas IV (Chillán).
- **Segmento Construcción a Terceros:** Menor nivel de actividad durante el periodo, comparado con el mismo semestre del año anterior, producto del término del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos del Estadio Nacional (CEDA) en el año 2023. Lo anterior ha sido compensado, en parte, por el mayor avance en la curva de construcción de las obras Hospitales de Queilen (Chiloé) e Higuera

(Talcahuano) segunda etapa y el inicio a fines de diciembre de 2023 del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique.

- Cabe destacar la relevante reducción de la deuda financiera que ha venido realizando la Compañía en estos últimos años. Si solo comparamos con junio de 2023, la deuda financiera ha bajado en MM\$ 69.866, es decir, un 30%; siendo MM\$ 37.676 el monto reducido durante el primer semestre de 2024, lo que representa una caída del 19% en el año. Esta mejora se ha logrado a pesar de que aún se mantienen pendientes los pagos de los Mayores Gastos Generales aprobados por los mandantes de obras hospitalarias del Ministerio de Salud, que ascienden a MM\$ 15.894 (cifra en moneda base diciembre 2017).

ii. Segmento Inmobiliario

La compañía cuenta con un **stock de promesas** de UF 873.932.

- Promesas en proceso de escrituración UF 615.697 (proyectos actualmente disponibles para escrituración).
- Promesas de proyectos que iniciarán escrituración durante los próximos 12 meses UF 88.446.-
- Cabe destacar el lanzamiento de 4 proyectos por MUF 1.147: Parque Nogales (lo Barnechea), Trebulco II (Talagante), Santa María (Melipilla) y Pataguas V (Chillán).

En resumen, del total promesado habría un 81% disponible para escriturar durante los próximos meses de 2024. Sin embargo, cabe mencionar que se mantienen 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. Se han tomado medidas adicionales para agilizar la recepción de nuestros proyectos y así iniciar su escrituración, pero la mayor parte del retardo no es gestionable.

Las **promesas firmadas** durante este ejercicio alcanzan un monto de MUF 1.181 (MM\$44.375) 35% inferior a igual fecha del año anterior. Cabe destacar que el stock disponible a la venta al cierre de diciembre 2023 fue de UF 5.509.394 versus el cierre de diciembre 2022 de UF 8.922.662, es decir, un 38% menos de stock disponible.

El nivel de **desistimiento** para el primer semestre de 2024 fue del 9,4%, inferior al 13,5% registrado en el mismo periodo de 2023, y significativamente menor al 24,0% promedio que mostró la industria en el primer semestre del presente año¹.

¹ Fuente: Informe Inmobiliario Toc Toc, Junio 2024.

Durante el primer semestre de 2024 se inició la **escrituración de 4 proyectos** y, adicionalmente, se continuó con la escrituración de **otros 28**, de los cuales 6 finalizaron su comercialización, según se detalla a continuación en el siguiente cuadro:

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	
1	Enero 2024	Alicante	Las Condes	Filial	66	929
2	Marzo 2024	Argentina	La Florida	Filial	154	707
3	Abril 2024	Las Pataguas IV	Chillán	Moller	63	178
4	Junio 2024	Río Guadiana	Las Condes	Filial	49	693
Subtotal				332	2.507	
5	Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	770	
6	Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	865	
7	Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	618	
8	Agustín del Castillo (*)	Vitacura	Filial	28	453	
9	Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	959	
10	Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.688	
11	Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	1.322	
12	La Aurora (*)	Vitacura	Filial	31	453	
13	Medinacelli II (*)	Las Condes	Filial	39	564	
14	Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	637	
15	Lyon Luterano (*)	Providencia	Filial	68	664	
16	Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	725	
17	Suiza	Providencia	Filial	53	578	
18	Rojas Magallanes (*)	La Florida	Filial	135	657	
19	Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	439	
20	Walker Martínez	La Florida	Filial	174	608	
21	Vista Francia	Independencia	Filial	109	418	
22	El Parrón	La Cisterna	Filial	178	574	
23	Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	194	
24	Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	178	
25	Los Maitenes III	Quillota	Moller	104	279	
26	Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	203	
27	Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	327	
28	Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	313	
29	Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	249	
30	Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	245	
31	Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	324	
32	Las Pataguas III (*)	Chillán	Moller	78	204	
Subtotal				2.211	15.505	
TOTAL				2.543	18.012	

(*) Proyectos finalizados en escrituración.

Respecto a los **permisos de edificación**, durante este periodo no hubo nuevos permisos, contamos con 15 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente se gestiona 2 proyectos para su aprobación: Mirador Los Trapenses - Sitios - Lote 5 (Lo Barnechea) y Carlos Alvarado Sur (Las Condes).

En consecuencia, se consolidarán 17 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 7.330 con una venta equivalente de MUF 15.408. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la Compañía asegurando su continuidad.

iii. Construcción a Terceros

En este segmento se destaca que con fecha 30 de mayo de 2024 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la Normalización del Hospital Dr. Oscar Hernández Escobar, Curacautín (MM\$30.987 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción en el mes de julio de 2024.

Sumado a lo anterior, con fecha 28 de junio de 2024 fue publicado en el Diario Oficial una delegación de facultades al Ministerio de Salud, para que implemente una actualización del precio de ocho contratos hospitalarios, entre ellos el Hospital Higueras de Talcahuano, para este contrato por un monto de MM\$33.958 IVA Incl., el cual ya se encuentra formalizado mediante anexo firmado por las partes con fecha 2 de agosto y en proceso de implementación.

También se destaca el inicio, el 27 de diciembre de 2023, de la construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique. El 29 de agosto de 2023 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación por parte del Servicio de Salud de Tarapacá, por un monto de MM\$25.969 IVA Incl. El contrato fue firmado el 15 de noviembre de 2023.

Continuamos el avance de las obras, Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen y el Centro Oncológico de Iquique, totalizando un remanente de backlog de MUF 2.681 (MM\$100.720) que se compone de los siguientes proyectos:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	59,2%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	84,1%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	10,0%
TOTAL	105.771	137.097	

Adicionalmente, se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas y privadas, tales como la del Centro Oncológico de la Región de Atacama en Copiapó, Reconstrucción del CDT y Placa del Hospital San Borja en Santiago, entre otras. Continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como en obras privadas.

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación general, por un monto superior a MMUF 4, en donde la problemática de adjudicación del Programa aún no retoma el ritmo prepandemia.

iv. Perspectivas

En el mercado **inmobiliario**, la contracción en la demanda durante los años 2022 y 2023, atribuible a mayores restricciones en el financiamiento hipotecario, reducción de plazos de financiamiento, incremento de tasas de interés, aumento en el porcentaje requerido de pago inicial para la compra de viviendas y el deterioro en la capacidad de pago de las personas, ha sido acompañada de manera notable por una reducción en la oferta. Se ha observado una disminución significativa en los permisos de edificación y un escaso número de nuevos proyectos, alcanzando niveles históricamente bajos, según los informes de GfK y TOCTOC, especialmente en el sector oriente de la capital.

En el sector hipotecario, las tasas de interés se han mantenido estables en un rango elevado, aún lejos de los niveles anteriores a la pandemia, sin embargo, la situación para el segundo semestre de este año parece más prometedora gracias al control de la inflación. Esto permite anticipar una posible reducción en las tasas de interés tanto hipotecarias como de financiamiento. Se estima que la industria podría experimentar una mejora hacia finales del segundo semestre de 2024 y principios de 2025.

Sumado a lo anterior, es importante destacar que persisten las dificultades en la “Permisología”. La demora en la entrega de antecedentes por parte de organismos y empresas de servicios básicos sigue afectando desde la generación de los permisos de edificación hasta la obtención de la recepción final. Además, los retrasos de las autoridades en otorgar la Recepción y/o la Copropiedad Inmobiliaria han postergado el inicio de la escrituración, afectando la caja y la reducción de la deuda financiera asociada a los proyectos inmobiliarios. Es fundamental que se materialicen las iniciativas presentadas por el Gobierno y los distintos gremios para agilizar estos procesos.

La Compañía continúa aplicando ciertas medidas implementadas en el año 2022 para enfrentar un escenario que aún no se ha recuperado. Entre estas medidas se incluyen la paralización de la compra de terrenos y el ajuste en el tamaño de las etapas de desarrollo de los proyectos en extensión. Estas acciones han permitido reducir los gastos administración en línea con el menor nivel de actividad.

Al 30 de junio de 2024, la Compañía cuenta con un stock para la venta inmobiliaria de MUF 5.566, de los cuales MUF 4.460 están disponibles para entrega inmediata. La diferencia quedará disponible durante el resto del año 2024. En comparación, el stock al cierre de junio de 2023 ascendía a MUF 7.212, con MUF 3.274 disponibles para entrega inmediata.

Durante los últimos tres años, la Compañía decidió posponer el lanzamiento de nuevos proyectos inmobiliarios en espera de condiciones de mercado más favorables y suspendió la compra de nuevos terrenos. En este período, nos hemos enfocado en la gestión y desarrollo del stock existente de terrenos y sus respectivos proyectos. Actualmente, contamos con 15 proyectos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas dispuestos para su lanzamiento, con permisos de edificación aprobados, y 2 proyectos en proceso de aprobación.

En consecuencia, tanto los factores de mercado como los internos respaldan nuestra decisión de lanzar 9 proyectos inmobiliarios durante 2024. Es importante destacar que estos lanzamientos, en el caso de los edificios, representan una renovación natural en áreas que han agotado o reducido significativamente su stock. Los proyectos en extensión corresponden a la continuación de etapas de proyectos consolidados en diversas regiones. Además, se han ajustado los productos y diseños para satisfacer las nuevas demandas del mercado.

Como mencionamos, el nivel de desistimiento para el primer semestre de 2024 fue del 9,4%, una mejora respecto al 13,5% registrado en el mismo período de 2023 y notablemente inferior al 24,0% promedio de la industria durante el primer semestre del presente año. Este desempeño positivo refleja la implementación de una política comercial aplicada en los últimos años, orientada a asegurar que las tasas de negocios reflejen de manera precisa las ventas del período.

En **Construcción a Terceros** continuamos con los retrasos en los pagos de Mayores Gastos Generales aprobados por los mandantes de obras hospitalarias del Ministerio de Salud, los cuales ascienden MM\$ 15.894, según el siguiente detalle:

a. Obras Terminadas (cifras en moneda base diciembre 2017):

- CDT del Hospital de La Serena : MM\$ 867 (obra recibida el 15 diciembre 2021)
- Hospital de San Antonio : MM\$ 7.872 (obra recibida el 25 abril 2023)
- Subtotal : MM\$ 8.739

b. Obras en Ejecución (cifras en moneda base diciembre 2017):

- Hospital Higueras de Talcahuano: MM\$ 7.155

La Compañía está haciendo todos los esfuerzos para concretar dichos pagos a la brevedad posible.

En este segmento, un factor favorable es la materialización del Mecanismo de Reajustabilidad, ya concretado para contratos de construcción con el MOP, y en particular para obras hospitalarias de esa cartera. Dicho mecanismo se encuentra en etapa de implementación para contratos con el MINSAL (DS 304 de abril 2023 y Ord. N°18 de Ministerio de Hacienda y MIDESOF de septiembre 2023), lo que esperamos ocurra durante el tercer trimestre del presente año, tal como lo han anunciado las autoridades correspondientes. De hecho, ya se avanzó en la implementación contractual (20 de octubre 2023) para la obra Hospital de Queilen. Adicionalmente, para el Hospital de Talcahuano, dicho mecanismo ya se encuentra formalizado mediante anexo firmado por las partes con fecha 2 de agosto y en proceso de implementación. De este modo, para el año 2024, los efectos señalados redundarán en la reducción de la deuda financiera.

Todos los efectos antes descritos dieron lugar a ciclos de caja más extensos, lo que llevó a la Compañía a finalizar un proceso de aumento de capital por un monto de UF 200.000 iniciado en noviembre 2023. Al 30 de junio de 2024 se habían suscrito 43.995.102 acciones, equivalentes a UF 186.850. Se acordó proceder a la colocación de las 3.096.279 acciones correspondientes al saldo no suscrito durante los períodos de opción preferente, mediante remate, a un precio mínimo de \$155 por acción. Estas acciones fueron vendidas el 4 de julio de 2024.

Este aumento de capital permitió fortalecer la posición financiera de la Compañía, enfrentando de manera más efectiva los retrasos en los pagos por parte de los mandantes de obras hospitalarias del Ministerio de Salud, así como las demoras en los procesos de aprobación municipal de proyectos inmobiliarios.

v. Detalle Segmento Inmobiliario (Ver 1 en Glosario: Actividad de desarrollo inmobiliario y viviendas económicas y su respectiva construcción)

Durante este periodo, se cerraron MUF 1.181 (MM\$44.375), en promesas de compraventa brutas, inferior en 35% respecto al mismo periodo de 2023. En este periodo se inició la venta de 4 proyectos y se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 30 de junio de 2024, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Parque Nogales 140 - II	Lo Barnechea	Control Conjunto	34	613	II Trimestre 2026
Barrio Trebulco II	Talagante	Filial	76	233	IV Trimestre 2025
Santa María I	Melipilla	Moller	54	201	IV Trimestre 2025
Las Pataguas V	Chillán	Moller	44	100	II Trimestre 2025
TOTAL			208	1.147	

	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
1 Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	Iniciado
2 Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	Iniciado
3 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	Iniciado
4 Agustín del Castillo (*)	Vitacura	Filial	28	Iniciado
5 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	Iniciado
6 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	Iniciado
7 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	Iniciado
8 La Aurora (*)	Vitacura	Filial	31	Iniciado
9 Medinacelli II (*)	Las Condes	Filial	39	Iniciado
10 Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	Iniciado
11 Alicante	Las Condes	Filial	66	Iniciado
12 Río Guadiana	Las Condes	Filial	49	Iniciado
13 Lyon Luterano (*)	Providencia	Filial	68	Iniciado
14 Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	Iniciado
15 Suiza	Providencia	Filial	53	Iniciado
16 Rojas Magallanes (*)	La Florida	Filial	135	Iniciado
17 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	Iniciado
18 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	Iniciado
19 Argentina	La Florida	Filial	154	Iniciado
20 Vista Francia	Independencia	Filial	109	Iniciado
21 El Parrón	La Cisterna	Filial	178	Iniciado
22 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	Iniciado
23 Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	Iniciado
24 Los Maitenes III	Quillota	Moller	104	Iniciado
25 Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	Iniciado
26 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
27 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	Iniciado
28 Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	Iniciado
29 Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	Iniciado
30 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	Iniciado
31 Las Pataguas III (*)	Chillán	Moller	78	Iniciado
32 Las Pataguas IV	Chillán	Moller	63	Iniciado
1 Doña Carlota II	Rancagua	Filial	73	IV Trimestre 2024
TOTAL			2.616	

(*) Proyectos finalizados en escrituración.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MUF 3.482 (MM\$130.808). Como muchos de estos proyectos se han realizado en sociedad con otras compañías, la proporción de Moller corresponde a MUF 1.858 (MM\$69.811).

Cabe 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. Así, en estos dos últimos años, no hemos invertido en la compra de nuevos terrenos y sólo estamos desarrollando nuestro banco actual. Sin embargo, hemos iniciado el análisis de inversión en nuevos terrenos, sólo para aquellos proyectos que necesitan su renovación por pronto término de stock.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 3 de ellos están en construcción, otros 15 ya cuentan con permiso de edificación, y 2 se encuentran en trámite para aprobación: Mirador Los Trapenses Loteo - Lote 5 (Lo Barnechea) y Carlos Alvarado Sur (Las Condes), los cuales se pondrán en producción, una vez obtenidos los permisos correspondientes. El detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación	Estado
1 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
2 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
3 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II	Lo Barnechea	Aprobado	-
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 Etapa II a IV	Talagante	Aprobado	-
12 Santa María Etapa I a V	Melipilla	Aprobado	-
13 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
14 Barrio Los Retamos Etapa I y II	Chillán	Aprobado	-
15 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8)	Lo Barnechea	Aprobado	-
1 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 5)	Lo Barnechea	En trámite de aprobación	-
2 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 7.330 con una venta equivalente de MUF 15.408. 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 MUF 14 (MM\$517).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$62.106, superior en un 11% a igual período del año anterior, explicado por mayor escrituración en proyectos propios. 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).

Al cierre del período se ha escriturado, respecto de lo prometado las siguientes unidades:

	Escrituras al 30-06-2024 (a)	Promesas al 30-06-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2024 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	20
Partenón Nogal (Vitacura)	13	15	87%	5
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	5	9	56%	7
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	3	67%	3
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	5	6	83%	1
Alicante (Las Condes)	24	29	83%	37
Río Guadiana (Las Condes)	4	15	27%	34
Galvarino Gallardo (Providencia)	5	7	71%	30
Suiza (Providencia)	9	12	75%	25
Rojas Magallanes II (La Florida)	8	9	89%	58
Walker Martínez (La Florida)	1	4	25%	8
Argentina (La Florida)	20	30	67%	124
Vista Francia (Independencia)	9	14	64%	80
El Parrón (La Cisterna)	105	121	87%	56
Los Maitenes V (Quillota)	1	1	100%	2
Los Maitenes III (Quillota)	20	28	71%	31
Las Vizcachas IV (Los Andes)	3	4	75%	11
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	2
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	7	7	100%	14
Barrio Trebulco I (Talagante)	9	12	75%	8
Doña Carlota I (Rancagua)	6	7	86%	9
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
Las Pataguas IV (Chillán)	38	44	86%	19
	307	391	79%	584

El Margen Bruto Inmobiliario (Ver 2 en Glosario) gestionado por Moller, asciende a MM\$6.193, inferior en 58% respecto del mismo periodo del año 2023. Este margen, en su proporción en Moller, equivale a MM\$5.099, inferior en un 58%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración de Desarrollo Propio. Cabe precisar que el margen bruto indicado corresponde al margen de proyectos inmobiliarios que consolidan más el margen de los proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan reflejados en 100% (*en los estados financieros consolidados estos se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos" en su proporción*).

El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, a junio del presente año son: Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), 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\$1.139.-

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 10% respecto de los ingresos gestionados, inferior al 26% registrado a junio de 2023, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2024	A junio 2023
Desarrollo Propio (consolida)	7%	25%
Control Conjunto	41%	29%
Total	10%	26%

Respecto a los Gastos de Administración, estos disminuyeron con respecto a junio de 2023, producto principalmente de la disminución del rubro publicidad.

En relación con el resultado no operacional, disminuyó en MM\$5.457 debido principalmente al aumento de tasas y mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.746, inferior en MM\$7.441 respecto al mismo periodo del año anterior.

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

Con fecha 30 de mayo de 2024 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la Normalización del Hospital Dr. Oscar Hernández Escobar, Curacautín (MM\$30.987 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción en el mes de julio de 2024.

Sumado a lo anterior, con fecha 28 de junio de 2024 fue publicado en el Diario Oficial el mandato para el Ministerio de Salud para la modificación de ocho contratos hospitalarios entre ellos el de Hospital Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$33.958 IVA Incl.

Se destaca el inicio, el 27 de diciembre de 2023, de la construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique. El 29 de agosto de 2023 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación por parte del Servicio de Salud de Tarapacá, por un monto de MM\$25.969 IVA Incl. El contrato fue firmado el 15 de noviembre de 2023.

Continuamos con el avance de 3 obras Hospitalarias, Hospital de Queilen, Hospital Higueras de Talcahuano y el Centro Oncológico de Iquique.

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a junio de 2024 en MUF 2.681 (MM\$100.720), un 2% 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	94.063	94.063	59,2%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	84,1%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	10,0%
TOTAL	105.771	137.097	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 4, 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 y privadas, Centro Oncológico Atacama, Reconstrucción del CDT y Placa del Hospital San Borja, entre otras. La principal problemática en la adjudicación es la lentitud en el proceso de cierre por parte de la autoridad, el cual aún no retoma el ritmo prepandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.574, por el término en el año 2023, de la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional y compensado con el avance de los proyectos Hospital Higuera de Talcahuano, Hospital de Queilen y el inicio del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique).

Respecto a los Gastos de Administración, se mantuvieron en línea con respecto a igual periodo del año 2023.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$619, inferior en MM\$2.347 con respecto al mismo periodo del año 2023.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.06.2024	31.12.2023	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	241.008.680	265.584.811	(24.576.131)	-9%
Activos no corrientes	150.612.739	164.430.786	(13.818.047)	-8%
TOTAL ACTIVOS	391.621.419	430.015.597	(38.394.178)	-8,9%

Los activos totales de la Compañía presentan una disminución de MM\$38.394 respecto al 31 de diciembre de 2023. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$37.779 en Inventarios, debido a la escrituración del periodo.
- Una disminución de MM\$662 en Efectivo y Equivalentes al Efectivo, asociado al pago de pasivos financieros.

ii. Stock de Inmuebles

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

	jun-2024				jun-2023			
	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	13.537.976	122	11.954.187	117	15.330.364	141	24.554.642	240
Departamentos	177.131.327	561	-	-	124.176.477	216	156.369.498	686
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	22.543	2	-	-	-	-	-	-
Total	190.691.847	685	11.954.187	117	139.506.841	357	180.924.140	926

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$12.740 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 30 de junio de 2024 cuenta con 10 proyectos de casas y 16 proyectos de departamentos alcanzando MUF 5.075 (MM\$190.692). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II, III y V (Quillota), Las Vizcachas de San Esteban IV (Los Andes), Barrio Trebulco I (Talagante), Los Almendros II, Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin), Doña Carlota I (Rancagua) y Barrio Las Pataguas IV (Chillán). Los proyectos de departamentos son Mirador Los Trapenses y Nogales del Golf (Lo Barnechea), Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), Partenón (Vitacura), Carlos Alvarado, Rio Guadiana y Alicante (Las Condes), Galvarino Gallardo y Suiza (Providencia), Francia (Independencia), El Parrón (La Cisterna) y Rojas Magallanes II, Walker Martínez y Argentina (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 MUF 318 (MM\$11.954). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 28% ya se encuentra prometado y es equivalente a MUF 88.

Por otra parte, si consideramos el stock disponible para escrituración inmediata más el stock potencial para los próximos 12 meses, tenemos un monto prometado por escriturar en dicho periodo de MUF 704 al cierre de junio 2024.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de junio de 2024, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2024 (a)	Promesas al 30-06-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2024 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	20
Partenón Nogal (Vitacura)	13	15	87%	5
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	5	9	56%	7
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	3	67%	3
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	5	6	83%	1
Alicante (Las Condes)	24	29	83%	37
Río Guadiana (Las Condes)	4	15	27%	34
Galvarino Gallardo (Providencia)	5	7	71%	30
Suiza (Providencia)	9	12	75%	25
Rojas Magallanes II (La Florida)	8	9	89%	58
Walker Martínez (La Florida)	1	4	25%	8
Argentina (La Florida)	20	30	67%	124
Vista Francia (Independencia)	9	14	64%	80
El Parrón (La Cisterna)	105	121	87%	56
Los Maitenes V (Quillota)	1	1	100%	2
Los Maitenes III (Quillota)	20	28	71%	31
Las Vizcachas IV (Los Andes)	3	4	75%	11
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	2
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	7	7	100%	14
Barrio Trebulco I (Talagante)	9	12	75%	8
Doña Carlota I (Rancagua)	6	7	86%	9
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
Las Pataguas IV (Chillán)	38	44	86%	19
	307	391	79%	584

iii. Permisos de Edificación

Durante este período no hubo nuevos permisos de edificación, sin embargo, existen 15 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 2 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Loteo - Lote 5 (Lo Barnechea) y Carlos Alvarado Sur (Las Condes).

Lo antes mencionado, consolidará 17 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan, el detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapa Permiso de Edificación	Estado
1 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
2 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
3 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II	Lo Barnechea	Aprobado	-
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 Etapa II a IV	Talagante	Aprobado	-
12 Santa María Etapa I a V	Melipilla	Aprobado	-
13 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
14 Barrio Los Retamos Etapa I y II	Chillán	Aprobado	-
15 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8)	Lo Barnechea	Aprobado	-
1 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 5)	Lo Barnechea	En trámite de aprobación	-
2 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	jun-2024	jun-2023
	m ²	m ²
Casas	-	11.407
Departamentos	-	-
Oficinas	-	-
Otros - Sitios	-	-
Total	-	11.407

(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 MUF 2.367 (MM\$88.946), los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de junio de 2024 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	66.638.851	66.638.851
Viviendas económicas	-	22.306.754	22.306.754
Total	-	88.945.605	88.945.605

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

Al 30 de junio de 2024 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	41.861.927	41.861.927
Viviendas económicas	-	-	-
Total	-	41.861.927	41.861.927

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de junio de 2024, (consolidados más control conjunto) ascienden a MUF 3.482 (MM\$130.808) versus MUF 4.504 (MM\$169.223) del cierre de junio de 2023, de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 30 de junio de 2024 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	612.847	66.026.004	41.861.927	108.500.778
Viviendas económicas	5.808.771	16.497.983	-	22.306.754
Total gestionado	6.421.618	82.523.987	41.861.927	130.807.532
En proporción Moller	6.421.618	42.087.233	21.302.577	69.811.428

Al 30 de junio de 2023 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	612.848	90.647.304	38.221.619	129.481.771
Viviendas económicas	6.351.664	33.389.971	-	39.741.635
Total gestionado	6.964.512	124.037.275	38.221.619	169.223.406
En proporción Moller	6.964.512	63.259.010	19.446.020	89.669.542

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de junio de 2024 asciende a MUF 14 (MM\$517), inferior en 95% a igual periodo del año anterior.

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A jun-2024 M\$	A jun-2023 M\$
Casas	517.095	4.369.601
Departamentos	-	5.278.405
Otros	-	-
Total	517.095	9.648.006

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 7.330 con una venta equivalente de MUF 15.408. 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 MUF 14 (MM\$517).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$	Variación M\$	% Variación
Total Pasivos corrientes	216.404.617	260.696.217	(44.291.600)	-17%
Total Pasivos no corrientes	87.509.813	87.612.265	(102.452)	0%
TOTAL PASIVOS	303.914.430	348.308.482	(44.394.052)	-12,8%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	91.715.641	83.486.909	8.228.732	10%
Participaciones no controladoras	(4.008.652)	(1.779.794)	(2.228.858)	-125%
TOTAL PATRIMONIO	87.706.989	81.707.115	5.999.874	7,3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	391.621.419	430.015.597	(38.394.178)	-8,9%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$44.394. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por M\$37.676, producto de pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- Una disminución de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$11.460, asociado a la baja de actividad.
- Un aumento de Otros pasivos no financieros no corrientes por MM\$3.282 producto del anticipo recibido del proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique.

- Un aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas, por MM\$2.749, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios.

La variación del Patrimonio atribuible a la propiedad de la Controladora entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 aumentó de MM\$83.487 a MM\$91.716, explicado por el aumento de capital de MM\$6.819 realizado en el periodo y la utilidad del primer semestre de 2024.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	Variac. jun. 2024 jun. 2023	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	74.024.335	69.141.398	4.882.937	7,1%
Costo de ventas	(67.293.266)	(58.573.924)	(8.719.342)	-14,9%
Ganancia bruta	6.731.069	10.567.474	(3.836.405)	-36,3%
<i>Margen (%)</i>	9,1%	15,3%		
Gasto de administración	(5.956.291)	(6.216.259)	259.968	4,2%
Resultado operacional	774.778	4.351.215	(3.576.437)	-82,2%
Otras ganancias (pérdidas)	213.652	2.150.597	(1.936.945)	-90,1%
Ingresos financieros	37.164	1.004.877	(967.713)	-96,3%
Costos financieros	(3.416.435)	(5.532.256)	2.115.821	38,3%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	374.948	1.012.699	(637.751)	-63,0%
Diferencias de cambio	12.040	71.715	(59.675)	-83,2%
Resultados por unidades de reajuste	(22.909)	1.566.769	(1.589.678)	NA
Resultado no operacional	(2.801.540)	274.401	(3.075.941)	NA
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(2.026.762)	4.625.616	(6.652.378)	NA
Gasto por impuestos a las ganancias	1.252.789	(593.001)	1.845.790	NA
Ganancia (pérdida)	(773.973)	4.032.615	(4.806.588)	NA
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.456.327	3.179.028	(1.722.701)	-54,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(2.230.300)	853.587	(3.083.887)	NA
Ganancia (pérdida) \$ por acción	6	15	(9)	-54,2%
EBITDA	1.384.146	5.631.038	(4.246.892)	-75,4%
<i>Margen EBITDA</i>	1,9%	8,1%		

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

- i. Los ingresos consolidados a junio de 2024 aumentaron 7% respecto a junio de 2023, debido principalmente a:
- ♦ El aumento de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$18.868, 50% mayor, explicado por la mayor escrituración de proyectos inmobiliarios propios y menor ingreso por edificación (proyectos que no consolidan) asociado al término de dichos proyectos.
 - ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$13.985, 45% inferior, por el término del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional en el año 2023 y compensado con el avance de la construcción de los Hospitales de Queilen (Chiloé) e Higuera (Talcahuano) y el

avance del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique).

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$3.836 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$6.731, explicado por:
 - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$1.574, por el término de la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional en el año 2023 y compensado, en parte, con el avance de los proyectos Hospital Higuera de Talcahuano, Hospital de Queilen y el inicio del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique).
 - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$5.373, equivalente a 57,6%, explicado por el mayor costo inmobiliario asociado a los atrasos en el inicio de escrituración debido al mayor plazo involucrado por parte de los organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos.
 - ♦ Compensado por el ajuste de consolidación de las utilidades no realizadas que a junio de 2024 fueron de M\$-247 versus M\$-3.357 a igual fecha del año anterior, producto de la realización por la escrituración de los proyectos.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 9,1% respecto de los ingresos consolidados, menor al mismo periodo del año anterior que fue de 15,3%.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en 4,2% respecto a junio de 2023, producto principalmente de la disminución del rubro publicidad, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2024 ascendió a MM\$775, inferior en MM\$3.576 al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin)] con un margen de MM\$1.139 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros disminuyeron en MM\$2.116 respecto de junio de 2023, debido al pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$375, cifra inferior en MM\$638 con respecto al periodo anterior.

viii. En consecuencia, la pérdida neta de la Compañía a junio de 2024 asciende a MM\$-774, cifra inferior en MM\$4.807 a igual periodo del año anterior donde hubo utilidad.

d) Análisis de Ventas (Ver 3 en Glosario) Escrituración

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

A junio de 2024, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A jun-2024		A jun-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	7.003.171	79	13.090.417	149
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	7.003.171	79	13.090.417	149
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	47.004.561	212	21.974.692	57
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	10.657.853	116	-	-
[4001-6000] UF	3.739.459	24	858.074	6
[6001-9000] UF	1.910.644	8	2.104.599	9
9001+ UF	30.696.603	64	19.012.018	42
Otros (2)	223.249	22	31.638	3
[0-1000] UF	223.249	22	31.638	3
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	54.230.981	313	35.096.747	209

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

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

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

A junio de 2024, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto y unidades menor al de 2023.

Para el caso de departamentos, se escrituró 3 unidades del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 3 unidades del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 13 unidades del proyecto Partenón Nogal (Vitacura), 2 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 4 unidades del proyecto Río Guadiana (Las Condes), 5 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 1 unidad del proyecto Aurora (Las Condes), 24 unidades del proyecto Alicante (Las Condes), 5 unidades del proyecto Galvarino Gallardo (Providencia), 9 unidades del proyecto Suiza (Providencia), 9 unidades del proyecto Vista Francia (Independencia), 105 unidades del proyecto El Parrón (La Cisterna), 8 unidades del proyecto Rojas Magallanes II (La Florida), 1 unidad del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 20 unidades del proyecto Argentina (La Florida).

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 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 junio de 2024, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A jun-2024		A jun-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	1.152.397	8	1.837.963	13
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	126.188	1	-	-
[4001-6000] UF	1.026.209	7	1.837.963	13
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	4.242.440	8	16.431.604	31
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	4.242.440	8	16.431.604	31
Otros (2)	70.088	6	39.861	3
[0-1000] UF	70.088	6	39.861	3
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	5.464.924	22	18.309.428	47

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

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

A junio de 2024, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales, propios más control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, es la siguiente:

Ventas de Inmuebles (4)	A jun-2024		A jun-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	8.155.568	87	14.928.380	162
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	7.129.359	80	13.090.417	149
[4001-6000] UF	1.026.209	7	1.837.963	13
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	51.247.000	220	38.406.295	88
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	10.657.853	116	-	-
[4001-6000] UF	3.739.459	24	858.074	6
[6001-9000] UF	1.910.644	8	2.104.599	9
9001+ UF	34.939.043	72	35.443.622	73
Otros (2)	293.337	28	71.499	6
[0-1000] UF	293.337	28	71.499	6
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	59.695.905	335	53.406.174	256

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

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

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

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2024						A jun-2023					
	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	7.480.883	68	(1.086.975)	14,5%	(11)	16,2%	10.977.736	102	(3.773.393)	34,4%	(36)	35,3%
Departamentos	36.533.899	92	(3.089.373)	8,5%	(15)	16,3%	57.597.404	169	(5.468.622)	9,5%	(10)	5,9%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	360.172	30	-	-	-	-	83.413	6	(14.436)	0	(1)	0
Total	44.374.954	190	(4.176.348)	9,4%	(26)	13,7%	68.658.554	277	(9.256.451)	13,5%	(47)	17,0%

(*) 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.

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 11,7%, menor al 14,3% del año 2023. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, éste alcanza un 12,7% frente al 13,8% del año anterior.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2024					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	111.288.448	1.004	(17.804.370)	16,0%	(163)	16,2%
Departamentos	476.331.762	1.282	(51.260.623)	10,8%	(131)	10,2%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	371.443	31	-	-	-	-
Total	587.991.653	2.317	(69.064.993)	11,7%	(294)	12,7%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2023					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	91.925.519	863	(14.774.186)	16,1%	(139)	16,1%
Departamentos	426.141.405	1.121	(59.332.139)	13,9%	(134)	12,0%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	83.413	6	(14.436)	0	(1)	0
Total	518.150.338	1.990	(74.120.760)	14,3%	(274)	13,8%

(*) 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		
		01-01-2024	01-01-2023	%Var	01-01-2024	01-01-2023	%Var
		30-06-2024	30-06-2023		30-06-2024	30-06-2023	
MPC S.A.	Medio - Alto	-	3.745.908	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	5.786.217	4.801.513	20,5%	8	7	14,3%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	1.722.219	555.139	210,2%	3	1	200,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	2.658.885	3.784.090	-29,7%	5	7	-28,6%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	573.534	4.056.277	-85,9%	1	7	-85,7%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	2.654.870	2.842.299	-6,6%	7	8	-12,5%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	3.797.275	4.334.707	-12,4%	7	8	-12,5%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	591.118	2.914.875	-79,7%	1	5	-80,0%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	-	498.721	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	5.946.510	4.291.761	38,6%	11	9	22,2%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	-	1.046.913	-100,0%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	1.720.222	886.141	94,1%	5	3	66,7%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	4.634.125	9.378.057	-50,6%	8	16	-50,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	2.910.771	3.158.298	-7,8%	30	33	-9,1%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	170.479	(13.443)	-1368,2%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	1.023.363	2.088.083	-51,0%	6	12	-50,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	831.085	5.572.623	-85,1%	5	56	-91,1%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	1.122.309	1.116.175	0,5%	10	11	-9,1%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***	Viviendas Económicas	417.957	669.089	-37,5%	3	4	-25,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	(9.393)	666.057	-101,4%	-	4	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	1.166.987	855.229	36,5%	10	10	0,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	547.885	571.042	-4,1%	3	2	50,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	1.225.680	1.042.733	17,5%	7	9	-22,2%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	346.336	470.837	-26,4%	3	4	-25,0%
Otros	Otros	360.172	68.977	422,2%	30	5	500,0%
Total Inmobiliarias		40.198.606	59.402.103	-32,3%	164	230	-28,7%

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

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

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

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

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		30-06-2024	30-06-2023	%Var	30-06-2024	30-06-2023	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	-	36.593	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	154.004	17.000	805,9%	8	1	700,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	162.798	72.988	123,0%	11	5	120,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	14.350	91.321	-84,3%	1	6	-83,3%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	450	65.259	-99,3%	-	4	-100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	24.444	38.007	-35,7%	2	4	-50,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	77.054	185.147	-58,4%	5	12	-58,3%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	-	31.335	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	-	14.575	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	27.388	71.585	-61,7%	2	5	-60,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	29.170	160.084	-81,8%	3	16	-81,3%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	95.301	119.388	-20,2%	6	6	0,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	58.518	210.486	-72,2%	22	78	-71,8%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	-	9.818	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	57.433	238.397	-75,9%	16	82	-80,5%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	16.890	62.308	-72,9%	6	21	-71,4%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	11.124	3.053	264,4%	3	1	200,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	-	4.853	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	80.598	70.048	15,1%	31	27	14,8%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	5.828	83.974	-93,1%	1	13	-92,3%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	41.910	45.343	-7,6%	10	13	-23,1%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	16.071	35.680	-55,0%	5	10	-50,0%
Otros	Otros	600	-	100,0%	2	-	100,0%
Total Inmobiliarias		873.932	1.667.242	-47,6%	134	312	-57,1%

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

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

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

Del total de promesas de UF 873.932 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 704.143 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 81% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock jun-2024	Meses para agotar stock jun-2023
Casas	5,8	4,4
Departamentos	18,9	13,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	122	141	-13%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	21,0	32,3	-35%
Meses para agotar stock	5,8	4,4	33%

Departamentos (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	561	216	160%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	29,7	16,7	78%
Meses para agotar stock	18,9	13,0	46%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas se debe al menor promedio mensual de ventas en el periodo, para departamentos el indicador aumenta debido al mayor stock disponible a junio de 2024.

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

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

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas jun-2024	Velocidad de ventas jun-2023
Casas	0,5	0,7
Departamentos	0,1	0,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	13.537.976	15.330.364	-12%
Ventas último trimestre (escrituras)	6.880.630	10.478.687	-34%
Velocidad de ventas	0,5	0,7	-26%

Departamentos (M\$)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	177.131.327	124.176.477	43%
Ventas último trimestre (escrituras)	23.194.194	25.334.324	-8%
Velocidad de ventas	0,1	0,2	-36%

Al igual que el indicador anterior, la velocidad de venta (escrituras) de casas disminuye producto del menor promedio mensual de ventas y el indicador para departamentos disminuye debido al mayor stock disponible respecto al mismo periodo del año anterior.

v. 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. 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 prometadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock jun-2024	Meses para agotar stock jun-2023
Casas	21,6	14,9
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	21,6	14,9
Departamentos	33,3	20,1
Departamentos Moller	20,3	16,3
Departamentos Convet	54,3	24,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	310	253	23%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14	17	-16%
Meses para agotar stock	21,6	14,9	45%

Casas Moller (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	0	0	N/A
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,0	0,0	N/A
Meses para agotar stock	N/A	N/A	N/A

Casas Convet (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	310	253	23%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14,3	17,0	-16%
Meses para agotar stock	21,6	14,9	45%

Departamentos (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	522	718	-27%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16	36	-56%
Meses para agotar stock	33,3	20,1	66%

Dptos Moller (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	196	299	-34%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	9,7	18,3	-47%
Meses para agotar stock	20,3	16,3	24%

Dptos Convet (Unidades)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	326	419	-22%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	6,0	17,3	-65%
Meses para agotar stock	54,3	24,2	125%

A junio de 2024 el indicador para casas aumenta por el mayor stock disponible, y para departamentos el indicador aumenta por el menor promedio mensual de ventas.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas jun-2024	Velocidad de ventas jun-2023
Casas	0,13	0,19
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convvet	0,13	0,19
Departamentos	0,11	0,16
Departamentos Moller	0,14	0,18
Departamentos Convvet	0,05	0,09
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	35.934.847	27.157.662	32%
Venta último trimestre (promesas)	4.500.199	5.244.076	-14%
Velocidad de ventas	0,13	0,19	-35%

Casas Moller (M\$)	jun-2024	jun-2023	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\$)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	35.934.847	27.157.662	32%
Ventas último trimestre (promesas)	4.500.199	5.244.076	-14%
Velocidad de ventas	0,13	0,19	-35%

Departamentos (M\$)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	173.194.166	233.103.408	-26%
Venta último trimestre (promesas)	19.433.127	36.438.173	-47%
Velocidad de ventas	0,11	0,16	-28%

Dptos Moller (M\$)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	118.199.303	167.350.955	-29%
Ventas último trimestre (promesas)	16.650.283	30.508.314	-45%
Velocidad de ventas	0,14	0,18	-23%

Dptos Convvet (M\$)	jun-2024	jun-2023	Var. %
Stock disponible	54.994.862	65.752.454	-16%
Ventas último trimestre (promesas)	2.782.844	5.929.859	-53%
Velocidad de ventas	0,05	0,09	-44%

A junio de 2024 el indicador de velocidad de ventas de casas disminuye por el mayor stock disponible, caso contrario para departamentos donde el indicador disminuye por el menor promedio mensual de ventas, respecto al mismo periodo del año anterior.

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

A continuación, se indica el backlog de proyectos de construcción del segmento Construcción a Terceros:

Áreas de negocio	jun-2024			jun-2023
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	5.112.996	95.607.112	100.720.108	98.506.001
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	5.112.996	95.607.112	100.720.108	98.506.001

*Incluye consorcios valorizados al 100%.

Se destaca que con fecha 30 de mayo de 2024 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la Normalización del Hospital Dr. Oscar Hernández Escobar, Curacautín (MM\$30.987 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción en el mes de julio de 2024.

Sumado a lo anterior, con fecha 28 de junio de 2024 fue publicado en el Diario Oficial el mandato para el Ministerio de Salud para la modificación de ocho contratos hospitalarios entre ellos el de Hospital Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$28.536 más IVA.

Cabe destacar que el 29 de agosto de 2023 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación de la construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique, por parte del Servicio de Salud de Tarapacá por un monto de MM\$21.822 más IVA. El contrato fue firmado el 15 de noviembre de 2023 e Incluye un anexo complementario de MM\$362 más IVA, el inicio de la construcción fue a fines de diciembre de 2023.

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

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	59,2%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	84,1%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	10,0%
TOTAL	105.771	137.097	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 4, participando de manera activa en el Programa Hospitalario del Ministerio de Salud y MOP de nuevas obras, como también proyectos privados de edificación. Cabe destacar la lentitud en el proceso de adjudicación del Programa por parte de la autoridad, el cual aún no retoma el ritmo prepandemia.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2024 30.06.2024 M\$	01.01.2023 30.06.2023 M\$	Variac. jun. 2024 jun. 2023 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	41.640.858	2.954.753	38.686.105	1309,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1.867.875	188.574	1.679.301	890,5%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(44.170.380)	(1.768.719)	(42.401.661)	-2397,3%
Cambio neto en flujo de efectivo	(661.647)	1.374.608	(2.036.255)	NA
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.245.223	4.141.889	103.334	2,5%
Efectivo y efectivo equivalente final	3.583.576	5.516.497	(1.932.921)	-35,0%

El flujo de actividades de la operación acumulado a junio de 2024 fue de MM\$41.641 producto del cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.

El flujo de actividades de inversión presenta a junio de 2024 un monto de MM\$1.868 como consecuencia de dividendos recibidos.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-44.170 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-06-2024	31-12-2023	% Var.	30-06-2023
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	24.604.063	4.888.594	403,3%	16.716.486
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,11	1,02	8,8%	1,06
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,42	0,35	20,0%	0,40
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,47	4,26	-18,5%	4,36
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,42	4,21	-18,8%	4,29
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,86	2,46	-24,4%	2,71
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	71,21	74,85	-4,9%	75,28
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	28,79	25,15	14,5%	24,72
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	0,41	0,83	-50,6%	1,02

El capital de trabajo aumentó respecto del ejercicio anterior debido al pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria.

El índice de liquidez corriente alcanzó en junio de 2024 a 1,11 veces, producto de la disminución de los pasivos financieros corrientes explicado en el punto anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de junio de 2024 a 3,47 veces, menor en 18,5% comparado con diciembre de 2023 debido al pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 0,41 veces al cierre de junio de 2024, producto de la disminución del EBITDA respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-06-2024	31-12-2023	% Var.	30-06-2023
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,37	0,22	68,2%	0,69
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	1,59	1,15	38,3%	3,70
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	1,97	0,62	217,7%	4,60
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	9,09	13,19	-31,1%	15,28
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,29	2,72	-89,2%	1,49
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	6	5	20,0%	15
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	1.384.146	9.368.642	-85,2%	5.631.038

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-06-2024	31-12-2023	30-06-2023
Resultado Operacional (1)	774.778	7.785.011	4.351.215
(+) Ganancia Bruta	6.731.069	20.511.810	10.567.474
(-) Gastos de Administración	5.956.291	12.726.799	6.216.259
Activos Promedios (2)	264.646.581	286.521.410	292.236.088
(+) Inventarios, corrientes 2024 y 2023 dividido en dos	161.766.452	177.957.892	185.102.405
(+) Inventarios, no corrientes 2024 y 2023 dividido en dos	101.139.543	106.630.040	105.135.764
(+) Propiedades, planta y equipo 2024 y 2023 dividido en dos	1.740.586	1.933.478	1.997.919
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	374.948	1.056.628	1.012.699

* Datos obtenidos de nota 10 inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un 0,37% y 1,59% respectivamente, al 30 de junio de 2024, producto de la ganancia de la controladora de este periodo.

El EBITDA a junio de 2024 ascendió a MM\$1.384, inferior en MM\$5.631 al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-06-2024	31-12-2023	% Var.	30-06-2023
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,28	0,48	-41,7%	0,20
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	653	751	-13,1%	901
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,88	1,85	-52,4%	0,68
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	204	195	4,6%	265

La rotación de inventarios a junio de 2024 aumentó, comparado con igual periodo del año anterior, debido al aumento del costo de venta asociado a la mayor venta del periodo.

La rotación de cuentas por cobrar a junio de 2024 aumentó respecto a junio de 2023, por el aumento de las ventas del periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre de junio de 2024 disminuyó con respecto a junio de 2023, debido al aumento de las ventas del periodo.

Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos junio 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	56.641.181	17.383.154	74.024.335	-	74.024.335
Ingresos ordinarios intersegmentos	3.200.985	-	3.200.985	(3.200.985)	-
Costo de ventas	(55.882.701)	(14.364.911)	(70.247.612)	2.954.346	(67.293.266)
Margen bruto	3.959.465	3.018.243	6.977.708	(246.639)	6.731.069
Gasto de administración	(6.039.004)	(504.330)	(6.543.334)	587.043	(5.956.291)
Otras ganancias (pérdidas)	213.652	-	213.652	-	213.652
Ingresos financieros	(1.204.246)	13.584	(1.190.662)	1.227.826	37.164
Costos financieros	(2.174.830)	(1.241.605)	(3.416.435)	-	(3.416.435)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	375.571	(623)	374.948	-	374.948
Resultados por unidades de reajuste	5.537	6.503	12.040	-	12.040
Diferencias de cambio	804.208	2.871	807.079	(829.988)	(22.909)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(4.059.647)	1.294.643	(2.765.004)	738.242	(2.026.762)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	2.313.515	(675.641)	1.637.874	(385.085)	1.252.789
Ganancia (pérdida) neta	(1.746.132)	619.002	(1.127.130)	353.157	(773.973)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	484.168	619.002	1.103.170	353.157	1.456.327
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(2.230.300)	-	(2.230.300)	-	(2.230.300)
Ganancia (Pérdida)	(1.746.132)	619.002	(1.127.130)	353.157	(773.973)

Balance por Segmentos junio 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	345.849.620	53.829.345	399.678.965	(158.670.285)	241.008.680
Activos no corrientes	227.404.805	1.945.920	229.350.725	(78.737.986)	150.612.739
Total Activos	573.254.425	55.775.265	629.029.690	(237.408.271)	391.621.419
Pasivos corrientes	305.728.445	49.434.180	355.162.625	(138.758.008)	216.404.617
Pasivos no corrientes	154.587.584	6.808.625	161.396.209	(73.886.396)	87.509.813
Total Pasivos	460.316.029	56.242.805	516.558.834	(212.644.404)	303.914.430

Estado de Flujo por Segmentos junio 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	35.205.209	6.435.649	41.640.858	-	41.640.858
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	1.866.747	1.128	1.867.875	-	1.867.875
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(42.928.775)	(1.241.605)	(44.170.380)	-	(44.170.380)

Resultado por Segmentos junio 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	37.773.087	31.368.311	69.141.398	-	69.141.398
Ingresos ordinarios intersegmentos	25.242.428	2.489.325	27.731.753	(27.731.753)	-
Costo de ventas	(53.683.153)	(29.265.682)	(82.948.835)	24.374.911	(58.573.924)
Margen bruto	9.332.362	4.591.954	13.924.316	(3.356.842)	10.567.474
Gasto de administración	(6.194.574)	(471.438)	(6.666.012)	449.753	(6.216.259)
Otras ganancias (pérdidas)	2.150.597	-	2.150.597	-	2.150.597
Ingresos financieros	1.784.179	231.860	2.016.039	(1.011.162)	1.004.877
Costos financieros	(4.134.653)	(1.397.603)	(5.532.256)	-	(5.532.256)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.012.699	-	1.012.699	-	1.012.699
Resultados por unidades de reajuste	57.318	14.397	71.715	-	71.715
Diferencias de cambio	2.606.266	579.547	3.185.813	(1.619.044)	1.566.769
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	6.614.194	3.548.717	10.162.911	(5.537.295)	4.625.616
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(919.393)	(582.464)	(1.501.857)	908.856	(593.001)
Ganancia (pérdida) neta	5.694.801	2.966.253	8.661.054	(4.628.439)	4.032.615
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	4.841.214	2.966.253	7.807.467	(4.628.439)	3.179.028
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	853.587	-	853.587	-	853.587
Ganancia (Pérdida)	5.694.801	2.966.253	8.661.054	(4.628.439)	4.032.615

Balance por Segmentos junio 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	888.600.320	73.308.655	961.908.975	(662.729.156)	299.179.819
Activos no corrientes	262.573.512	1.658.094	264.231.606	(102.085.798)	162.145.808
Total Activos	1.151.173.832	74.966.749	1.226.140.581	(764.814.954)	461.325.627
Pasivos corrientes	914.409.112	47.816.191	962.225.303	(679.761.970)	282.463.333
Pasivos no corrientes	139.961.169	8.941.335	148.902.504	(56.155.782)	92.746.722
Total Pasivos	1.054.370.281	56.757.526	1.111.127.807	(735.917.752)	375.210.055

Estado de Flujo por Segmentos junio 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	544.700	2.410.053	2.954.753	-	2.954.753
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(43.286)	231.860	188.574	-	188.574
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(371.116)	(1.397.603)	(1.768.719)	-	(1.768.719)

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Junio 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	62.106.105	17.383.154	79.489.259	-	79.489.259
Ingresos ordinarios intersegmentos	3.200.985	-	3.200.985	(3.200.985)	-
Costo de ventas	(59.113.711)	(14.364.911)	(73.478.622)	2.954.346	(70.524.276)
Ganancia bruta	6.193.379	3.018.243	9.211.622	(246.639)	8.964.983
Margin	10%	17%	12%		12%
Gasto de administración	(6.379.962)	(504.330)	(6.884.292)	587.043	(6.297.249)
Resultado Operacional	(186.582)	2.513.913	2.327.331	340.404	2.667.735
Otras ganancias (pérdidas)	213.652	-	213.652	-	213.652
Ingresos financieros	(1.204.246)	13.584	(1.190.662)	1.227.826	37.164
Costos financieros	(2.174.830)	(1.241.605)	(3.416.435)	-	(3.416.435)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(1.517.386)	(623)	(1.518.009)	-	(1.518.009)
Resultados por unidades de reajuste	804.208	2.871	807.079	(829.988)	(22.909)
Resultado No Operacional	(3.873.065)	(1.219.270)	(5.092.335)	397.838	(4.694.497)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(4.059.647)	1.294.643	(2.765.004)	738.242	(2.026.762)
Gasto por impuestos a las ganancias	2.313.515	(675.641)	1.637.874	(385.085)	1.252.789
Ganancia (pérdida)	(1.746.132)	619.002	(1.127.130)	353.157	(773.973)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(2.230.300)	-	(2.230.300)	-	(2.230.300)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	484.168	619.002	1.103.170	353.157	1.456.327

Resultado gestionado por Segmentos Junio 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	56.082.515	31.368.311	87.450.826	-	87.450.826
Ingresos ordinarios intersegmentos	25.242.428	2.489.325	27.731.753	(27.731.753)	-
Costo de ventas	(66.601.631)	(29.265.682)	(95.867.313)	24.374.911	(71.492.402)
Ganancia bruta	14.723.312	4.591.954	19.315.266	(3.356.842)	15.958.424
Margen	26%	15%	22%		22%
Gasto de administración	(7.058.127)	(471.438)	(7.529.565)	449.753	(7.079.812)
Resultado Operacional	7.665.185	4.120.516	11.785.701	(2.907.089)	8.878.612
Otras ganancias (pérdidas)	2.150.597	-	2.150.597	-	2.150.597
Ingresos financieros	1.784.179	231.860	2.016.039	(1.011.162)	1.004.877
Costos financieros	(4.134.653)	(1.397.603)	(5.532.256)	-	(5.532.256)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(3.514.698)	-	(3.514.698)	-	(3.514.698)
Resultados por unidades de reajuste	2.606.266	579.547	3.185.813	(1.619.044)	1.566.769
Resultado No Operacional	(1.050.991)	(571.799)	(1.622.790)	(2.630.206)	(4.252.996)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	6.614.194	3.548.717	10.162.911	(5.537.295)	4.625.616
Gasto por impuestos a las ganancias	(919.393)	(582.464)	(1.501.857)	908.856	(593.001)
Ganancia (pérdida)	5.694.801	2.966.253	8.661.054	(4.628.439)	4.032.615
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	853.587	-	853.587	-	853.587
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.841.214	2.966.253	7.807.467	(4.628.439)	3.179.028

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$62.106 superior en un 11%, asociado al aumento en el volumen de escrituración de los proyectos propios. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$59.428. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a junio de 2024 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2024 (a)	Promesas al 30-06-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2024 (No promesado)
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	20
Partenón Nogal (Vitacura)	13	15	87%	5
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	5	9	56%	7
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	3	67%	3
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	5	6	83%	1
Alicante (Las Condes)	24	29	83%	37
Río Guadiana (Las Condes)	4	15	27%	34
Galvarino Gallardo (Providencia)	5	7	71%	30
Suiza (Providencia)	9	12	75%	25
Rojas Magallanes II (La Florida)	8	9	89%	58
Walker Martínez (La Florida)	1	4	25%	8
Argentina (La Florida)	20	30	67%	124
Vista Francia (Independencia)	9	14	64%	80
El Parrón (La Cisterna)	105	121	87%	56
Los Maitenes V (Quillota)	1	1	100%	2
Los Maitenes III (Quillota)	20	28	71%	31
Las Vizcachas IV (Los Andes)	3	4	75%	11
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	2
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	7	7	100%	14
Barrio Trebulco I (Talagante)	9	12	75%	8
Doña Carlota I (Rancagua)	6	7	86%	9
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
Las Pataguas IV (Chillán)	38	44	86%	19
	307	391	79%	584

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) asciende a MM\$6.193 inferior en 58% respecto al mismo periodo del año anterior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$5.099, inferior en 58% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración de Desarrollo Propio.

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), y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$1.139.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 10% respecto de los ingresos gestionados, inferior al 26% registrado a junio de 2023, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2024	A junio 2023
Desarrollo Propio (consolida)	7%	25%
Control Conjunto	41%	29%
Total	10%	26%

Respecto a los Gastos de Administración, estos disminuyeron con respecto a junio de 2023, producto principalmente de la disminución del rubro publicidad.

En relación con el resultado no operacional, disminuyó en MM\$5.457 debido principalmente al aumento de tasas y mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.746, inferior en MM\$7.441 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

Se destaca que con fecha 30 de mayo de 2024 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la Normalización del Hospital Dr. Oscar Hernández Escobar, Curacautín (MM\$30.987 IVA Incl.), el cual iniciará su construcción en el mes de julio de 2024.

Sumado a lo anterior, con fecha 28 de junio de 2024 fue publicado en el Diario Oficial el mandato para el Ministerio de Salud para la modificación de ocho contratos hospitalarios entre ellos el de Hospital Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$28.536 más IVA.

El 29 de agosto de 2023 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación de la construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique, por parte del Servicio de Salud de Tarapacá por un monto de MM\$21.822 más IVA. El contrato fue firmado el 15 de noviembre de 2023 e Incluye un anexo complementario de MM\$362 más IVA, el inicio de la construcción fue a fines de diciembre de 2023.

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2024 en MUF 2.681 (MM\$100.720), un 2% 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	94.063	94.063	59,2%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	84,1%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	10,0%
TOTAL	105.771	137.097	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 4. Cabe destacar la lentitud en el proceso de adjudicación por parte de la autoridad, el cual aún no retoma el ritmo prepandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.574, por el término en el año 2023, de la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional y compensado con el avance de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen y el inicio del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique).

Respecto a los Gastos de Administración, se mantuvieron en línea con respecto a igual período del año 2023.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$619, inferior en MM\$2.347 con respecto al mismo periodo del año 2023.

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 con una política de rentabilidad mínima.
- El Directorio monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la Compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

a) Riesgo por tasa de interés

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

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

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos

genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior. Otra forma que utiliza la sociedad para minimizar este riesgo es la compra por volumen, lo que genera seguridad de abastecimiento de insumos y precios más bajos.

- Riesgo cambiario

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

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

La Sociedad se financia con plazos de acuerdo con 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 con el avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo, los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Al cierre de junio de 2024 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

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

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

e) Riesgo de inflación

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

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a junio de 2024, creció 0,1% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado fue explicado por el crecimiento de la minería y, en menor medida, del comercio, lo que fue compensado por la caída 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, Brotect 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 11.097 viviendas de enero a junio de 2024, frente a 12.603 a igual periodo de 2023, lo que representa una disminución de 12%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 0,9% 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.

Glosario:

(1) Segmento Inmobiliario

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.

(2) Margen Bruto Inmobiliario

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.

(3) Análisis de Ventas

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.