



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de septiembre de 2025

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2025, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

a) Resumen Ejecutivo

Durante el último trimestre de 2024, la Compañía marcó un punto de inflexión en el Segmento Inmobiliario con el inicio de la venta y construcción de **8 nuevos proyectos**, que añadieron un stock de MUF 3.481. A septiembre de 2025, se sumaron **3 desarrollos adicionales**, 2 en la comuna de Las Condes y 1 en la comuna de Quillota, que aportan **MUF 1.552** en ingresos potenciales. Cabe destacar que todos estos proyectos corresponden a terrenos adquiridos antes de la pandemia, periodo desde el cual la Compañía mantiene paralizada la compra de nuevos terrenos.

La decisión de iniciar el desarrollo de estos proyectos se fundamentó en una combinación de factores de mercado e internos. Entre ellos destacan la disminución de la oferta disponible — evidenciada por el mínimo histórico en permisos de edificación y el reducido número de nuevos proyectos en el sector oriente de Santiago (Las Condes, Vitacura, Providencia y Lo Barnechea), según informes de GfK y TOCTOC— y un escenario hipotecario más favorable, con tasas promedio en sus niveles más bajos de los últimos tres años y una extensión en los plazos de los créditos. Este contexto ha permitido a Moller mantener una velocidad de ventas sana y sostenida, reduciendo el stock disponible para entrega inmediata a MUF 3.416 al cierre de 2024 (equivalente a 20 meses de ventas).

El buen desempeño comercial del negocio inmobiliario permitió **reducir significativamente la deuda financiera en más de un 70% entre 2023 y 2025**. En particular, respecto de septiembre de 2024, es decir, durante los últimos 12 meses, la deuda disminuyó en **MM\$32.480**, lo que representa una reducción del 23%.

Otro indicador del buen desempeño de la sociedad en esta área de negocios es la **tasa de desistimiento**, que en 2025 alcanzó solo un **0,9%**, muy por debajo del 9,4% registrado en 2024 y considerablemente inferior al promedio de la industria, que llegó al 19%.

Entre los hitos relevantes de este período, en línea con el desempeño mencionado, y para asegurar la continuidad comercial futura, se dio inicio al análisis de inversión en nuevos terrenos, enfocado en los proyectos que requieren renovación ante el próximo agotamiento de su stock.

En Construcción a Terceros, la estrategia se enfocó en participar en licitaciones de proyectos de menor tamaño y plazo, incorporando aprendizajes de contratos previos. Esto permitió adjudicar **4 obras hospitalarias** en 2024 por un total de **MM\$132.752**, con lo cual el backlog alcanzó a **MM\$169.648** (MMUF 4,3). El objetivo es recuperar gradualmente un nivel de backlog entre MMUF 5,0 y 6,0. Actualmente estamos evaluando oportunidades, tanto públicas como privadas, que en su conjunto representan del orden de **MMUF 7,7**, mientras nos mantenemos a la espera de nuevas licitaciones de obras hospitalarias ya anunciadas.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 25 de julio de 2025, se aprobó un aumento de capital de **UF 200.000**, mediante la emisión de 43.087.275 acciones a un precio de colocación de **\$182 por acción**.

- En el primer periodo de opción preferente (26 de septiembre al 25 de octubre), se suscribieron 42.684.088 acciones, equivalentes a **UF 198.129**.
- El segundo periodo —para las 403.187 acciones restantes— se realizará entre el 12 y el 21 de noviembre de 2025.

Los recursos provenientes de este aumento de capital se destinarán a:

- Continuar con el desarrollo de los terrenos previamente adquiridos por la sociedad.
- Incrementar la participación en proyectos inmobiliarios compartidos con terceros.
- Impulsar una renovación gradual del stock de terrenos, en línea con la evolución del mercado.

i. Resultados

La utilidad neta de la Controladora al cierre de septiembre de 2025 asciende a MM\$1.724, cifra superior en un 22,1% a la registrada en el mismo período del año anterior. Este resultado refleja principalmente a la disminución de los costos financieros por el pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados, que hoy están en pleno proceso de escrituración, y a la adquisición de la participación accionaria del Proyecto Coronel Pereira. Este efecto fue reforzado por el mejor rendimiento del segmento de Construcción a Terceros, desarrollado por la matriz.

Resumen de Estado de Resultados	01.01.2025	01.01.2024	Variac. sep. 2025 sep. 2024	% Variación
	30.09.2025	30.09.2024		
	M\$	M\$		
Ingresos de actividades ordinarias	95.833.939	103.337.306	(7.503.367)	-7,3%
Costo de ventas	(89.800.727)	(94.802.598)	5.001.871	5,3%
Ganancia bruta	6.033.212	8.534.708	(2.501.496)	-29,3%
Gasto de administración	(9.366.171)	(9.539.815)	173.644	1,8%
Resultado operacional	(3.332.959)	(1.005.107)	(2.327.852)	-231,6%
Costos financieros	(3.588.829)	(4.823.412)	1.234.583	25,6%
Resultado no operacional	893.761	(3.970.190)	4.863.951	122,5%
Utilidad Neta	(2.355.783)	(2.664.370)	308.587	11,6%
Utilidad Neta de la controladora	1.724.490	1.412.541	311.949	22,1%
Utilidad Neta no controladoras	(4.080.273)	(4.076.911)	(3.362)	-0,1%

Estos resultados se explican:

- **Construcción a Terceros:** Se observó un mayor nivel de actividad respecto al mismo período de 2024, impulsado por el avance de las obras Hospital de Higueras (Talcahuano, segunda etapa), Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), Hospital de Curacautín, Centro Oncológico de la Región de Atacama (Copiapó), y el inicio en enero de 2025 del Complejo Educativo para la Salud UNAB – CECA (Santiago). Asimismo, durante este período, se finalizó el Hospital de Queilen (Chiloé).
- El 28 de marzo de 2025, la Contraloría General de la República tomó razón del pago de **MM\$7.872** por concepto de Mayores Gastos Generales de la obra Hospital de San

Antonio. Dicho desembolso fue efectuado por el Servicio de Salud Valparaíso–San Antonio el **9 de octubre de 2025**.

- **Inmobiliario:** La disminución de los niveles de stock para entrega inmediata limitaron las ventas, lo que se tradujo en un reducido volumen de escrituración y bajos márgenes, derivados del contexto económico de la industria, dado que actualmente se están escriturando proyectos construidos en un período de altos costos y elevadas tasas de financiamiento post pandemia.
- **Deuda financiera:** La Compañía ha continuado con una significativa reducción de su deuda en los últimos años, con la consecuente disminución de los gastos financieros. A septiembre de 2025, la deuda disminuyó en **MM\$26.814** (equivalente a un **20%**). Comparado con septiembre de 2024, la reducción alcanza **MM\$32.480**, un **23%** menos. Esta mejora se ha logrado a pesar de estar pendientes al 30 de septiembre los pagos de mandantes del Ministerio de Salud por un total de \$15.894 millones (en moneda base 2017), correspondientes a obras recibidas —algunas desde 2021— ya autorizadas por los respectivos Servicios de Salud.

ii. Segmento Inmobiliario

La Compañía cuenta con un **stock de promesas por UF 2.200.016**, desglosado de la siguiente forma:

- **UF 347.776** en proceso de escrituración (proyectos actualmente disponibles para escriturar).
- **UF 1.001.383** correspondientes a proyectos que iniciarán su proceso de escrituración dentro de los próximos 12 meses.
- **UF 850.857** asociados a proyectos cuya escrituración comenzará en un plazo superior a 12 meses.
- Durante este período, además, se inició la venta y construcción de 3 proyectos por **MUF 1.552: Los Pozos y Bilbao-Manquehue** (Las Condes), y **Los Maitenes IV** (Quillota).

En resumen, un **61% del total promesado** estaría disponible para escriturar en los próximos 12 meses. No obstante, persisten retrasos por parte de las autoridades en la entrega de recepciones y/o copropiedades inmobiliarias, así como demoras de organismos y empresas de servicios básicos en los antecedentes requeridos para finalizar proyectos y obtener recepciones definitivas. Pese a las medidas adoptadas para agilizar estos procesos, la mayor parte de los retrasos escapa al control de la Compañía.

Durante este ejercicio, las **promesas firmadas** alcanzaron **MUF 2.666**, cifra **58% superior** a igual período de 2024, consistente con el mayor stock disponible a la venta, que incorpora el inicio de comercialización y construcción de los 11 nuevos proyectos previamente mencionados.

Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía ha lanzado 3 proyectos inmobiliarios adicionales, lo que totaliza un stock disponible para la venta de **MUF 5.493**, de los cuales el 44% está disponible para entrega inmediata.

El nivel de desistimiento en el período enero–septiembre de 2025 alcanzó el **0,9%**, cifra inferior al 9,4% registrado en 2024 y muy por debajo del promedio de la industria, que llegó al 19% en el mismo período de este año ⁽¹⁾.

En este periodo se continuó con la escrituración de **26 proyectos**, de los cuales 6 finalizaron su comercialización, según se detalla en el cuadro siguiente:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
1 Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	762
2 Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	834
3 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	614
4 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	960
5 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.683
6 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	1.323
7 Alicante	Las Condes	Filial	66	925
8 Río Guadiana	Las Condes	Filial	49	694
9 Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	712
10 Suiza	Providencia	Filial	53	571
11 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	421
12 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	605
13 Argentina	La Florida	Filial	154	676
14 Vista Francia	Independencia	Filial	109	402
15 El Parrón	La Cisterna	Filial	178	576
16 Los Maiteños II	Quillota	Moller	83	194
17 Los Maiteños V	Quillota	Moller	69	178
18 Los Maiteños III	Quillota	Moller	104	275
19 Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	205
20 Los Almendros II	Buin	Control Conjunto	76	250
21 Los Almendros de Buin II Etapa I	Buin	Control Conjunto	66	246
22 Los Almendros de Buin II Etapa II	Buin	Control Conjunto	74	331
23 Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	314
24 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	329
25 Doña Carlota II	Rancagua	Filial	73	215
26 Las Pataguas IV	Chillán	Moller	63	175
TOTAL			2.193	14.472

En materia de **permisos de edificación**, la Compañía cuenta con **11 proyectos aprobados** que aún no inician construcción y se encuentra gestionando la aprobación de uno adicional: Carlos Alvarado Sur (Las Condes). De esta forma, se consolidarán **12 proyectos** con permiso de edificación, listos para iniciar obras una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y siempre que las condiciones de mercado lo permitan.

¹ Fuente: Informe Inmobiliario Toc Toc, septiembre 2025.

Estos proyectos, junto con las etapas futuras de aquellos ya en ejecución, conforman un backlog potencial de construcción inmobiliaria por **MUF 4.999**, con una venta asociada equivalente a **MUF 10.642**, asegurando así la continuidad del negocio inmobiliario de la Compañía.

iii. Construcción a Terceros

Se registró un mayor nivel de actividad en comparación con el mismo período del año anterior, impulsado por el avance en la construcción del Hospital de Higueras (Talcahuano, segunda etapa), la **finalización del Hospital de Queilen**, y la incorporación de **4 nuevas obras hospitalarias** adjudicadas en 2024. Estas obras incorporan las lecciones aprendidas de contratos previos y han permitido recuperar niveles de actividad relevantes en este segmento, enfocando la gestión en un control eficiente de las obras y en el cumplimiento de los márgenes proyectados al momento de la adjudicación. Con todos los proyectos mencionados, este segmento alcanza un remanente de backlog de **MUF 3.890** al cierre de septiembre de 2025.

Actualmente estamos evaluando oportunidades, tanto públicas como privadas, que en su conjunto representan del orden de **MMUF 7,7**, mientras nos mantenemos a la espera de nuevas licitaciones de obras hospitalarias ya anunciadas. Lo anterior con el objetivo de recuperar gradualmente un nivel de backlog entre MMUF 5,0 y 6,0.

iv. Perspectivas

Contexto macroeconómico

Durante 2025, la economía chilena ha mostrado un crecimiento moderado. El Banco Central de Chile proyecta para el año un crecimiento del PIB entre 2,25% y 2,75% (IPoM septiembre 2025), mientras que el Ministerio de Hacienda, en su Informe de Finanzas Públicas del tercer trimestre, trabaja con un supuesto de crecimiento de 2,5% para 2025.

En inflación, el Índice de Precios al Consumidor acumuló a septiembre de 2025 una variación de 4,4% a doce meses (INE), en un contexto en que el Banco Central proyecta que la inflación total convergerá gradualmente a la meta de 3% hacia el tercer trimestre de 2026 (IPoM septiembre 2025). La Tasa de Política Monetaria se mantiene en 4,75% tras la Reunión de Política Monetaria de octubre de 2025, con una orientación dependiente de la evolución del escenario inflacionario y de la actividad.

Para Chile, la evolución del precio del cobre y del tipo de cambio sigue siendo clave. Según el Informe de Finanzas Públicas del tercer trimestre de 2025 (Dipres), se proyecta un precio promedio del cobre de US\$4,3/lb en 2025 y US\$4,35/lb en 2026, junto con un tipo de cambio promedio de \$962 por dólar en 2025. Estos factores continúan siendo determinantes para las perspectivas fiscales, de inversión y para la sensibilidad del sector inmobiliario y de la construcción frente a shocks externos.

Impacto en la industria inmobiliaria y de construcción

El Banco Central señala que las tasas hipotecarias extremadamente bajas observadas antes de 2019 fueron un fenómeno excepcional y ya no constituyen un referente razonable para evaluar el mercado actual. Hoy las tasas están influenciadas por condiciones estructurales más exigentes: mayor deuda pública a nivel global, mayores necesidades de financiamiento de los gobiernos y costos permanentes asociados al ahorro y al crédito. Estos factores sostienen niveles de tasas de largo plazo más altos que en el pasado.

El Banco Central enfatiza que la discusión sobre el mercado hipotecario no debe centrarse solo en la tasa, sino también en otros elementos que afectan la demanda: capacidad de pago de los hogares, costos de construcción, disponibilidad de suelo, regulaciones financieras y carga crediticia del sistema bancario.

Para el sector inmobiliario y financiero, esto implica que el “nuevo normal” será un entorno de financiamiento más caro, por lo que bancos, desarrolladores y compradores deben ajustar sus expectativas, evaluar proyectos bajo escenarios de tasas más elevadas y adaptar sus estrategias para enfrentar una demanda más contenida.

El **subsidio al crédito hipotecario** —establecido mediante la Ley 21.748 (promulgada el 29 de mayo de 2025) — contempla hasta 60 puntos base de reducción en la tasa de interés para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. Según el Ministerio de Hacienda, al 30 de septiembre de 2025 ya se habían aprobado más de 10.000 solicitudes del subsidio, lo que llevó al adelanto de recursos públicos para atender la alta demanda. La Cámara Chilena de la Construcción reportó que el programa ya contabiliza más de 33.000 solicitudes de crédito para compras de viviendas hasta UF 4.000. Estos datos confirman que el subsidio está generando efectos positivos en el mercado hipotecario y residencial, al aumentar la reacción de la demanda y las solicitudes de financiamiento para viviendas en el segmento hasta UF 4.000.

En cuanto a la oferta, ésta ha seguido reduciéndose de manera significativa. Aunque a nivel nacional la superficie autorizada para **permisos de edificación** mostró en septiembre de 2025 un leve repunte anual de 2,6% (INE), el déficit estructural persiste, especialmente en la Región Metropolitana. En dicho mes, la superficie autorizada alcanzó 275.057 m², cifra todavía baja en comparación con promedios históricos, y donde la vivienda representa 160.962 m², evidenciando una oferta acotada (INE; CChC, Permisos de Edificación septiembre 2025). Este escenario se refleja con mayor intensidad en el sector oriente de Santiago (Las Condes, Vitacura, Providencia y Lo Barnechea), donde el ingreso de nuevos proyectos continúa siendo limitado. A pesar del repunte puntual de septiembre, el volumen acumulado de permisos y la cantidad de nuevos desarrollos siguen siendo bajos, confirmando una oferta restringida en las zonas de mayor demanda (INE – Estadísticas de Edificación 2025; CChC; TOCTOC 2025).

En paralelo, la denominada “**permisología**” continúa siendo un obstáculo relevante: los retrasos en recepciones, constitución de copropiedades y entrega de antecedentes por parte de

organismos de servicios básicos han postergado la escrituración de proyectos, lo que impacta directamente en el flujo de caja y en la reducción de la deuda financiera. Un paso significativo para superar estos obstáculos ha sido la reciente aprobación de la Ley Marco de Autorizaciones

En este contexto, el nuevo subsidio y la mejora de financiamiento constituyen una señal de reactivación parcial, aunque el mercado parte de un nivel reducido y la recuperación será gradual.

Desempeño de la Compañía

La Compañía ha continuado con su proceso de normalización tras la crisis social y la pandemia (2019–2022). Pese al complejo entorno, logró mantener un buen ritmo de ventas inmobiliarias, reduciendo el endeudamiento en **20%** a septiembre de 2025 y en **MM\$32.480** menos respecto a septiembre de 2024 (**23% inferior**). Este desempeño responde a una política comercial consistente y a una tasa de desistimiento de apenas **0,9%**, muy por debajo del **9,4% en 2024** y del **19% promedio de la industria**.

En el segmento inmobiliario, se lanzaron **3 proyectos, 2 en Las Condes** (Los Pozos y Bilbao-Manquehue) y **1 en Quillota** (Los Maitenes IV) con un ingreso potencial de **MUF 1.552**. De mantenerse las condiciones de mercado, se proyecta el lanzamiento de **3 proyectos adicionales** en lo que resta del año, en las comunas de Las Condes, Providencia y Lo Barnechea. En total, existen **12 proyectos en carpeta**, 11 con permisos aprobados y 1 en trámite, lo que representa una renovación natural del stock en comunas estratégicas y una oferta ajustada a las nuevas demandas y condiciones del mercado.

El mercado ha exhibido indicios de una reactivación gradual, coherente con nuestras estimaciones, y confiamos en que esta dinámica se prolongue durante el resto del año e inicios del próximo.

Construcción a Terceros

En este segmento persisten retrasos en los pagos de Mayores Gastos Generales del Ministerio de Salud, que al 30 de septiembre ascendían a **MM\$15.894** (moneda base 2017). Estos atrasos, que en algunos casos superan los dos años, han afectado la liquidez. No obstante, un avance relevante ocurrió el **28 de marzo de 2025**, cuando la Contraloría General de la República tomó razón del pago de **MM\$7.872** correspondiente a la obra Hospital de San Antonio, cuyo desembolso por parte del Servicio de Salud de Valparaíso - San Antonio se materializó el **9 de octubre de 2025**. Continuaremos realizando gestiones para la recuperación de los saldos pendientes.

Las **4 nuevas obras hospitalarias** adjudicadas en 2024 incorporan aprendizajes de contratos previos, lo que ha permitido recuperar niveles de actividad y orientar la gestión hacia un control eficiente de márgenes. El desafío inmediato es mantener eficiencia en ejecución y reponer gradualmente el backlog hasta niveles de **MMUF 5,0 – 6,0**. Actualmente estamos evaluando oportunidades, tanto públicas como privadas, que en su conjunto representan del orden de

MMUF 7,7, mientras nos mantenemos a la espera de nuevas licitaciones de obras hospitalarias ya anunciadas.

Aumento de capital y oportunidades de negocio

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 25 de julio de 2025, se aprobó un aumento de capital de **UF 200.000**, mediante la emisión de 43.087.275 acciones a un precio de colocación de **\$182 por acción**.

- En el primer periodo de opción preferente (26 de septiembre al 25 de octubre), se suscribieron 42.684.088 acciones, equivalentes a **UF 198.129**.
- El segundo periodo —para las 403.187 acciones restantes— se realizará entre el 12 y el 21 de noviembre de 2025.

Los recursos provenientes de este aumento de capital se destinarán a:

- Continuar con el desarrollo de los terrenos previamente adquiridos por la sociedad.
- Incrementar la participación en proyectos inmobiliarios compartidos con terceros.
- Impulsar una renovación gradual del stock de terrenos, en línea con la evolución del mercado.

Este aumento de capital constituye una oportunidad estratégica para potenciar el crecimiento de la Compañía, consolidar su presencia en comunas claves y reforzar la sustentabilidad de sus negocios en el mediano y largo plazo.

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 2.666 (MM\$105.270), en promesas de compraventa brutas, superior en 58% respecto al mismo periodo de 2024. En este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 30 de septiembre de 2025, 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
Los Pozos	Las Condes	Filial	66	850	I Trimestre 2027
Bilbao Manquehue	Las Condes	Moller	50	585	IV Trimestre 2026
Los Maitenes IV	Quillota	Moller	43	117	III Trimestre 2026
TOTAL			159	1.552	
	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 Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82		Iniciado
5 Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120		Iniciado
6 Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62		Iniciado
7 Alicante	Las Condes	Filial	66		Iniciado
8 Río Guadiana	Las Condes	Filial	49		Iniciado
9 Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66		Iniciado
10 Suiza	Providencia	Filial	53		Iniciado
11 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77		Iniciado
12 Walker Martínez	La Florida	Filial	174		Iniciado
13 Argentina	La Florida	Filial	154		Iniciado
14 Vista Francia	Independencia	Filial	109		Iniciado
15 El Parrón	La Cisterna	Filial	178		Iniciado
16 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83		Iniciado
17 Los Maitenes V	Quillota	Moller	69		Iniciado
18 Los Maitenes III	Quillota	Moller	104		Iniciado
19 Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71		Iniciado
20 Los Almendros II	Buin	Control Conjunto	76		Iniciado
21 Los Almendros de Buin II Etapa I	Buin	Control Conjunto	66		Iniciado
22 Los Almendros de Buin II Etapa II	Buin	Control Conjunto	74		Iniciado
23 Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106		Iniciado
24 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114		Iniciado
25 Doña Carlota II	Rancagua	Filial	73		Iniciado
26 Las Pataguas IV	Chillán	Moller	63		Iniciado
27 Las Pataguas V	Chillán	Moller	44		Iniciado
28 Santa María I	Melipilla	Moller	54		I Trimestre 2026
29 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8)	Lo Barnechea	Control Conjunto	36		II Trimestre 2026
30 Parque Nogales 140 - II	Lo Barnechea	Control Conjunto	34		II Trimestre 2026
31 Barrio Trebulco II	Talagante	Filial	76		II Trimestre 2026
32 Mar Jónico	Vitacura	Filial	56		III Trimestre 2026
33 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Filial	151		III Trimestre 2026
34 Las Nieves	Vitacura	Moller	51		II Trimestre 2027
TOTAL			2.695		

(*) Proyectos finalizados en escrituración.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MUF 3.617 (MM\$142.804). Como muchos de estos proyectos se han realizado en sociedad con otras compañías, la proporción de Moller corresponde a MUF 2.292 (MM\$90.501).

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, 11 de ellos están en construcción, otros 11 ya cuentan con permiso de edificación, y 1 se encuentra en trámite para aprobación: Carlos Alvarado Sur (Las Condes), los cuales se pondrán en producción, una vez obtenidos los permisos correspondientes. El detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapa Permiso de Edificación	Estado
1 Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
2 Mar Jónico	Vitacura	Aprobado	En construcción
3 Las Nieves	Vitacura	Aprobado	En construcción
4 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	En construcción
5 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	En construcción
6 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Aprobado	En construcción
7 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
8 Barrio Trebulco Etapa II	Talagante	Aprobado	En construcción
9 Santa María Etapa I	Melipilla	Aprobado	En construcción
10 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
11 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II	Lo Barnechea	Aprobado	-
2 Mirador Los Trapenses Sítios (Lote 8)	Lo Barnechea	Aprobado	-
3 Mirador Los Trapenses Sítios (Lote 5)	Lo Barnechea	Aprobado	-
4 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
5 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
6 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
7 Los Leones	Providencia	Aprobado	-
8 Barrio Trebulco Etapa III a IV	Talagante	Aprobado	-
9 Santa María Etapa II a V	Melipilla	Aprobado	-
10 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
11 Barrio Los Retamos Etapa I y II	Chillán	Aprobado	-
1 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-

Todos los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 4.999 con una venta equivalente de MUF 10.642. 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 1.456 (MM\$57.501).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$50.177, inferior en un 40% a igual período del año anterior, explicado por menor escrituración en proyectos en control conjunto y desarrollo propio. 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 promesado las siguientes unidades:

	Escrituras al 30-09-2025 (a)	Promesas al 30-09-2025 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2025 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	4	4	100%	3
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	1	3	33%	15
Partenón Nogal (Vitacura)	4	4	100%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	1	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	4	4	100%	0
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	2	100%	0
Alicante (Las Condes)	19	22	86%	16
Río Guadiana (Las Condes)	4	9	44%	27
Galvarino Gallardo (Providencia)	12	13	92%	12
Suiza (Providencia)	7	11	64%	10
Rojas Magallanes II (La Florida)	18	22	82%	32
Walker Martínez (La Florida)	2	2	100%	0
Argentina (La Florida)	34	40	85%	67
Vista Francia (Independencia)	13	16	81%	61
El Parrón (La Cisterna)	17	21	81%	31
Los Maitenes V (Quillota)	2	2	100%	0
Los Maitenes III (Quillota)	16	17	94%	0
Las Vizcachas IV (Los Andes)	4	6	67%	2
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	1
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	1	2	50%	1
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	9	10	90%	1
Barrio Trebulco I (Talagante)	1	1	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	29	29	100%	17
Las Pataguas IV (Chillán)	8	9	89%	6
Las Pataguas V (Chillán)	1	26	4%	18
	214	277	77%	325

El Margen Bruto Inmobiliario (Ver 2 en Glosario) gestionado por Moller, asciende a MM\$7.030, inferior en 21% respecto del mismo periodo del año 2024, dado que actualmente se están escriturando proyectos construidos en un período de altos costos y elevadas tasas de financiamiento post pandemia. Este margen, en su proporción en Moller, equivale a MM\$5.859, inferior en un 20%, 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 septiembre del presente año son: Cedro, Lingue y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), y Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$1.219.-

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 14% respecto de los ingresos gestionados, superior al 11% registrado a septiembre de 2024.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron en un 5,4% respecto a septiembre de 2024.

En relación con el resultado no operacional, mejoró en MM\$7.254 respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la disminución de los costos financieros por el pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados, que hoy están en pleno proceso de escrituración, y a la adquisición de la participación accionaria del Proyecto Coronel Pereira.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$-224, superior en MM\$ 3.626 respecto al mismo periodo del año anterior.

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

Continuamos con el avance de 4 obras Hospitalarias: Hospital de Curacautín, Hospital Higueras de Talcahuano, Centro Oncológico de Iquique y el Centro Oncológico de Copiapó.

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2025 en MUF 3.269 (MM\$129.065) en valores netos, un 17% superior a igual periodo del año anterior.

Los proyectos que conforman el backlog al cierre de este periodo y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m ²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.659	94.063	76,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	57,5%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	49,6%
Centro Ocológico de Copiapó	8.812	44.438	11,5%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	32,1%
TOTAL	104.912	206.013	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 7,7, 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, y continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP.

A nivel de Margen Bruto, este segmento presentó una disminución de MM\$404 respecto del mismo período del año anterior, pese a haber registrado un mayor nivel de actividad. Esta situación se explica principalmente por el retraso en la recepción de la obra Hospital de Queilen por parte de las autoridades. No obstante, dicho efecto fue compensado por el progreso de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, el Servicio de Oncología del Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), así como por el inicio de los nuevos proyectos: Centro Oncológico de la Región de Atacama (Copiapó), Hospital de Curacautín y el Complejo Educacional para la Salud de la UNAB – CECA.



Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron en 8% con respecto a igual período del año 2024.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$858, superior en un 32,2% con respecto al mismo periodo del anterior.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.09.2025 M\$	31.12.2024 M\$	Variación M\$	% Variación
Activos corrientes	194.452.042	200.375.513	(5.923.471)	-3%
Activos no corrientes	152.001.615	167.403.097	(15.401.482)	-9%
TOTAL ACTIVOS	346.453.657	367.778.610	(21.324.953)	-5,8%

Los activos totales de la Compañía presentan una disminución de MM\$21.325 respecto al 31 de diciembre de 2024. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$5.096 en Efectivo y equivalentes al efectivo, producto del anticipo recibido por el nuevo proyecto Centro Educación Clínica Avanzada Universidad Nacional Andrés Bello en diciembre de 2024.
- Una disminución de MM\$17.931 en Inventarios, debido a la escrituración del periodo.
- Un aumento de MM\$1.093 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, asociado a la mayor actividad de terceros e inmobiliario.

ii. Stock de Inmuebles

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

Stock disponible (1) M\$	sept-2025			sept-2024		
	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2) M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1) M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2) M\$
						Unidades stock potencial próximos 12 meses
Casas	9.754.053	89	37.127.192	209	11.151.396	97
Departamentos	100.330.712	307	72.237.231	241	159.049.262	499
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	22.746	2
Total	110.084.766	396	109.364.422	450	170.223.404	598
						12.059.859
						117

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$771 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 septiembre de 2025 cuenta con 10 proyectos de casas y 11 proyectos de departamentos alcanzando MUF 2.788 (MM\$110.085). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II y III (Quillota), Las Vizcachas de San Esteban IV (Los Andes), Los Almendros II, Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin), Doña Carlota I y II (Rancagua) y Barrio Las Pataguas IV y V (Chillán). Los proyectos de departamentos son Mirador Los Trapenses y Nogales del Golf (Lo Barnechea), Partenón (Vitacura), Rio Guadiana y Alicante (Las Condes), Galvarino Gallardo y Suiza (Providencia), Francia (Independencia), El Parrón (La Cisterna), Rojas Magallanes II 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 2.770 (MM\$109.364). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 36% ya se encuentra promesado y es equivalente a MUF 1.001.

Por otra parte, si consideramos el stock disponible para escrituración inmediata más el stock potencial para los próximos 12 meses, tenemos un monto promesado por escriturar en dicho periodo de MUF 1.349 al cierre de septiembre de 2025.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de septiembre de 2025, los siguientes proyectos:

	Escruturas al 30-09-2025 (a)	Promesas al 30-09-2025 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2025 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	4	4	100%	3
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	1	3	33%	15
Partenón Nogal (Vitacura)	4	4	100%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	1	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	4	4	100%	0
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	2	100%	0
Alicante (Las Condes)	19	22	86%	16
Río Guadiana (Las Condes)	4	9	44%	27
Galvarino Gallardo (Providencia)	12	13	92%	12
Suiza (Providencia)	7	11	64%	10
Rojas Magallanes II (La Florida)	18	22	82%	32
Walker Martínez (La Florida)	2	2	100%	0
Argentina (La Florida)	34	40	85%	67
Vista Francia (Independencia)	13	16	81%	61
El Parrón (La Cisterna)	17	21	81%	31
Los Maiteles V (Quillota)	2	2	100%	0
Los Maiteles III (Quillota)	16	17	94%	0
Las Vizcachas IV (Los Andes)	4	6	67%	2
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	1
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	1	2	50%	1
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	9	10	90%	1
Barrio Trebulco I (Talagante)	1	1	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	29	29	100%	17
Las Pataguas IV (Chillán)	8	9	89%	6
Las Pataguas V (Chillán)	1	26	4%	18
	214	277	77%	325

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 1 permiso de edificación correspondiente al proyecto Mirador Los Trapenses Lote 5 (Lo Barnechea) por lo que, a septiembre de 2025, existen 11 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 1 proyecto en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Carlos Alvarado Sur (Las Condes).

Lo antes mencionado, consolidará 12 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 Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
2 Mar Jónico	Vitacura	Aprobado	En construcción
3 Las Nieves	Vitacura	Aprobado	En construcción
4 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	En construcción
5 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	En construcción
6 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Aprobado	En construcción
7 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
8 Barrio Trebulco Etapa II	Talagante	Aprobado	En construcción
9 Santa María Etapa I	Melipilla	Aprobado	En construcción
10 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
11 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II	Lo Barnechea	Aprobado	-
2 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8)	Lo Barnechea	Aprobado	-
3 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 5)	Lo Barnechea	Aprobado	-
4 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
5 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
6 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
7 Los Leones	Providencia	Aprobado	-
8 Barrio Trebulco Etapa III a IV	Talagante	Aprobado	-
9 Santa María Etapa II a V	Melipilla	Aprobado	-
10 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
11 Barrio Los Retamos Etapa I y II	Chillán	Aprobado	-
1 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	sept-2025 <i>m²</i>	sept-2024 <i>m²</i>
Casas	-	-
Departamentos	-	-
Oficinas	-	-
Otros - Sitios	24.613	-
Total	24.613	-

(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 2.383 (MM\$94.090), los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de septiembre de 2025 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	71.373.435	71.373.435
Viviendas económicas	-	22.716.850	22.716.850
Total	-	94.090.285	94.090.285

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

Al 30 de septiembre de 2025 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	48.713.971	48.713.971
Viviendas económicas	-	-	-
Total	-	48.713.971	48.713.971

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de septiembre de 2025, (consolidados más control conjunto) ascienden a MUF 3.617 (MM\$142.804) versus MUF 3.379 (MM\$133.423) del cierre de septiembre de 2024, de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 30 de septiembre de 2025 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	30.464.768	40.908.667	48.713.971	120.087.406
Viviendas económicas	5.693.298	17.023.552	-	22.716.850
Total gestionado	36.158.066	57.932.219	48.713.971	142.804.256
En proporción Moller	36.158.066	29.545.432	24.797.119	90.500.617

Al 30 de septiembre de 2024 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	67.007.504	43.713.377	110.720.881
Viviendas económicas	5.850.500	16.852.085	-	22.702.585
Total gestionado	5.850.500	83.859.589	43.713.377	133.423.466
En proporción Moller	5.850.500	42.768.390	22.246.816	70.865.707

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de septiembre de 2025 asciende a MUF 1.456 (MM\$57.501), superior en MUF 1.418 a igual periodo del año anterior, explicado por el inicio de la construcción del proyecto de casas: Santa María Etapa I (Melipilla) y Barrio Trebulco II (Talagante), y de los proyectos de departamentos: Parque Nogales Etapa II (Lo Barnechea), Lo Gallo y Las Nieves (Vitacura), Bilbao y Los Pozos (Las Condes) y Williams Rebolledo (Ñuñoa).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A sept-2025	A sept-2024
	M\$	M\$
Casas	6.135.941	1.421.251
Departamentos	51.364.684	69.510
Otros	-	-
Total	57.500.625	1.490.761

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 4.999 con una venta equivalente de MUF 10.642. 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 1.456 (MM\$57.501).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.09.2025	31.12.2024	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	182.552.006	187.832.187	(5.280.181)	-3%
Total Pasivos no corrientes	82.267.461	94.999.519	(12.732.058)	-13%
TOTAL PASIVOS	264.819.467	282.831.706	(18.012.239)	-6,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	94.150.788	93.164.504	986.284	1%
Participaciones no controladoras	(12.516.598)	(8.217.600)	(4.298.998)	-52%
TOTAL PATRIMONIO	81.634.190	84.946.904	(3.312.714)	-3,9%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	346.453.657	367.778.610	(21.324.953)	-5,8%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$18.012. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por MM\$26.814, producto de pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- Una disminución de Otros pasivos no financieros por MM\$5.161, producto del consumo del anticipo contractual por avance de los proyectos: Hospital Las Higueras, Normalización Hospital de Curacautín, Centro oncológico de Iquique, Centro oncológico de Copiapó y el Centro de Educación Clínica Avanzada.

- Un aumento de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$15.091, asociado al aumento de la actividad.
- La variación del Patrimonio atribuible a la propiedad de la Controladora entre el 31 de diciembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025 aumentó de MM\$93.165 a MM\$94.151, explicado por el pago de dividendos y compensado con la utilidad a septiembre de 2025.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	Variac. sep. 2025 sep. 2024	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	95.833.939	103.337.306	(7.503.367)	-7,3%
Costo de ventas	(89.800.727)	(94.802.598)	5.001.871	5,3%
Ganancia bruta	6.033.212	8.534.708	(2.501.496)	-29,3%
<i>Margen (%)</i>	<i>6,3%</i>	<i>8,3%</i>		
Gasto de administración	(9.366.171)	(9.539.815)	173.644	1,8%
Resultado operacional	(3.332.959)	(1.005.107)	(2.327.852)	-231,6%
Otras ganancias (pérdidas)	3.554.929	530.099	3.024.830	570,6%
Ingresos financieros	162.085	5.203	156.882	3015,2%
Costos financieros	(3.588.829)	(4.823.412)	1.234.583	25,6%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	760.024	345.952	414.072	119,7%
Diferencias de cambio	-	12.040	(12.040)	NA
Resultados por unidades de reajuste	5.552	(40.072)	45.624	113,9%
Resultado no operacional	893.761	(3.970.190)	4.863.951	122,5%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(2.439.198)	(4.975.297)	2.536.099	51,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	83.415	2.310.927	(2.227.512)	-96,4%
Ganancia (pérdida)	(2.355.783)	(2.664.370)	308.587	11,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.724.490	1.412.541	311.949	22,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(4.080.273)	(4.076.911)	(3.362)	-0,1%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	6,8	6,0	1	22,1%
EBITDA	(2.267.475)	(311.081)	(1.956.394)	-628,9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-2,4%</i>	<i>-0,3%</i>		

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

Los ingresos consolidados a septiembre de 2025 disminuyeron 7% respecto a septiembre de 2024, debido principalmente a:

- ◆ La disminución de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$30.821, 41% menor, explicado por la menor escrituración de proyectos inmobiliarios propios y menor ingreso por edificación (proyectos que no consolidan) asociado al término de dichos proyectos.
 - ◆ El aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$23.318, 84% superior, por el avance de la construcción del Hospital de Higueras (Talcahuano), Hospital de Queilen (Chiloé) y el avance de los nuevos proyectos Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), Centro Oncológico de la Región de Atacama (Copiapó), Hospital de Curacautín y el complejo educacional para la salud de la UNAB – CECA.
- i. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$2.501 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$6.033, explicado por:
- ◆ El Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros disminuyó en MM\$404 respecto del mismo período del año anterior, pese a haber registrado un mayor nivel de actividad. Esta situación se explica principalmente por el retraso en la recepción de la obra Hospital de Queilen por parte de las autoridades. No obstante, dicho efecto fue compensado por el progreso de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, el Servicio de Oncología del Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), así como por el inicio de los nuevos proyectos: Centro Oncológico de la Región de Atacama (Copiapó), Hospital de Curacautín y el Complejo Educacional para la Salud de la UNAB – CECA.
 - ◆ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$971, equivalente a 17,3%, explicado por el mayor costo inmobiliario que responden al contexto económico de la industria, ya que lo que se está escriturando son los proyectos construidos en el período de altos costos y tasas de post pandemia.
 - ◆ La disminución del ajuste de consolidación de las utilidades no realizadas que a septiembre de 2025 fueron de M\$-1.849 versus M\$-722 a igual fecha del año anterior, producto de estar en plena etapa de construcción en los proyectos inmobiliarios. Dicha utilidad será reflejada cuando se materialice la escrituración de estos proyectos.
- ii. El margen porcentual se sitúa en 6,3% respecto de los ingresos consolidados, menor al mismo periodo del año anterior que fue de 8,3%.
- iii. Los Gastos de Administración disminuyeron en 1,8% respecto a septiembre de 2024.
- iv. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a septiembre de 2025 ascendió a MM\$-3.333, inferior en MM\$2.328 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\$1.219 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.

- v. Los Costos financieros disminuyeron en MM\$1.235 respecto a septiembre de 2024, debido al pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- vi. El ítem Otras Ganancias aumenta en MM\$3.025 respecto a septiembre de 2024, debido a la adquisición de la participación accionaria del Proyecto Coronel Pereira.
- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$760, cifra superior en MM\$414 con respecto al periodo anterior.
- viii. En consecuencia, la pérdida neta de la Compañía a septiembre de 2025 asciende a MM\$-2.356, cifra superior en MM\$309 a igual periodo del año anterior.

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

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

A septiembre de 2025, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A sept-2025		A sept-2024	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	5.873.017	61	9.176.944	104
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	5.873.017	61	9.176.944	104
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	35.459.229	135	60.988.648	269
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	6.519.498	56	12.672.540	134
[4001-6000]UF	4.372.092	27	6.857.298	44
[6001-9000]UF	458.300	2	1.910.644	8
9001+ UF	24.109.339	50	39.548.166	83
Otros (2)	208.339	20	260.368	27
[0-1000]UF	208.339	20	260.368	27
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	41.540.585	216	70.425.960	400

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

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

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

A septiembre de 2025, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto y unidades menor al de 2024.

Para el caso de departamentos, se escrituró 4 unidades del proyecto Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea), 1 unidad del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 4 unidades del proyecto Partenón Nogal (Vitacura), 4 unidades del proyecto Rio Guadiana (Las Condes), 19 unidades del proyecto Alicante (Las Condes), 12 unidades del proyecto Galvarino Gallardo (Providencia), 7 unidades del proyecto Suiza (Providencia), 13 unidades del proyecto Vista Francia (Independencia), 17 unidades del proyecto El Parrón (La Cisterna), 18 unidades del proyecto Rojas Magallanes II (La Florida), 2 unidades del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 34 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 septiembre de 2025, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A sept-2025		A sept-2024	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	1.608.098	11	1.152.397	8
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	269.188	2	126.188	1
[4001-6000]UF	1.338.911	9	1.026.209	7
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	3.875.701	7	6.770.081	13
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	3.875.701	7	6.770.081	13
Otros (2)	88.251	9	90.752	8
[0-1000]UF	88.251	9	90.752	8
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	5.572.051	27	8.013.230	29

(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 septiembre de 2025, 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 sept-2025		A sept-2024	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	7.481.115	72	10.329.341	112
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	6.142.204	63	9.303.133	105
[4001-6000]UF	1.338.911	9	1.026.209	7
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	39.334.930	142	67.758.729	282
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	6.519.498	56	12.672.540	134
[4001-6000]UF	4.372.092	27	6.857.298	44
[6001-9000]UF	458.300	2	1.910.644	8
9001+ UF	27.985.041	57	46.318.247	96
Otros (2)	296.591	29	351.121	35
[0-1000]UF	296.591	29	351.121	35
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	47.112.636	243	78.439.190	429

(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 promesados y resciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Promesados y Resciliados	A sept-2025					A sept-2024				
	Monto Promesado M\$	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas	Monto Promesado M\$	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas
Casas	15,565,194	121	(796,070)	5,1%	(8)	6,6%	11,839,364	108	(1,399,798)	11,8%
Departamentos	89,455,521	246	(138,950)	0,16%	(1)	0,4%	54,198,767	142	(4,824,678)	8,9%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	249,747	23	-	0,0%	-	0,0%	429,958	37	-	0,0%
Total	105,270,461	390	(935,020)	0,9%	(9)	2,3%	66,468,089	287	(6,224,476)	9,4%
										(39) 13,6%

(*) La información de los inmuebles promesados 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 9,6%, menor al 11,7% del año 2024. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, éste alcanza un 10,6% frente al 12,7% del año anterior.

Inmuebles Promesados y Resciliados	A sept-2025				
	Monto Promesado M\$	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas
Casas	133,117,889	1,117	(18,430,615)	13,8%	(159) 14,2%
Departamentos	505,444,532	1,294	(43,089,453)	8,5%	(98) 7,6%
Oficinas	-	-	-	-	-
Otros	273,438	24	-	0,0%	- 0,0%
Total	638,835,859	2,435	(61,520,067)	9,6%	(257) 10,6%

Inmuebles Promesados y Resciliados	A sept-2024				
	Monto Promesado M\$	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas
Casas	116,582,339	1,044	(18,267,834)	15,7%	(166) 15,9%
Departamentos	497,952,823	1,332	(53,429,999)	10,7%	(141) 10,6%
Oficinas	-	-	-	-	-
Otros	448,155	39	-	0,0%	- 0,0%
Total	614,983,318	2,415	(71,697,833)	11,7%	(307) 12,7%

(*) La información de los inmuebles promesados 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			
	01-01-2025 09-2025	30-01-2024 30-09-2024	%Var	01-01-2025 30-09-2025	01-01-2024 30-09-2024	%Var	
MPC S.A.							
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	6.307.517	1.753.357	259,7%	6	2	200,0%
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses*	Medio - Alto	3.599.630	6.888.476	-47,7%	5	10	-50,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	1.084.999	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	2.176.686	2.217.570	-1,8%	4	4	0,0%
Inmobiliaria MPC Francisco Bilbao***	Medio - Alto	-	2.682.845	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	9.704.467	-	100,0%	21	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	-	561.643	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	4.986.524	4.640.619	7,5%	12	12	0,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	8.731.225	3.831.492	127,9%	18	7	157,1%
Inmobiliaria MPC Las Nieves***	Medio - Alto	-	596.445	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Los Pozos***	Medio - Alto	16.419.950	3.039.127	440,3%	31	5	520,0%
Inmobiliaria MPC Mar Jónico***	Medio - Alto	2.010.207	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	12.106.261	901.965	1242,2%	27	2	1250,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	1.397.002	6.000.094	-76,7%	2	11	-81,8%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	2.024.311	7.701.850	-73,7%	3	13	-76,9%
Inmovet	Viviendas Económicas	5.757.277	5.729.452	0,5%	50	56	-10,7%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	157.943	172.015	-8,2%	1	1	0,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	1.887.588	1.032.585	82,8%	11	6	83,3%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	3.718.040	1.781.562	108,7%	31	16	93,8%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	1.850.946	1.496.290	23,7%	15	9	66,7%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	-	423.118	-100,0%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	-	(9.478)	-100,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	2.163.278	1.723.953	25,5%	17	15	13,3%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	3.382.992	1.065.893	217,4%	18	6	200,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	5.598.354	2.942.156	90,3%	37	17	117,6%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	1.665.291	393.304	323,4%	13	3	333,3%
Inmobiliaria MPC Williams Rebolledo***	Viviendas Económicas	2.896.804	-	100,0%	19	-	100,0%
Otros	Otros	249.747	429.958	-41,9%	23	37	-37,8%
Total Inmobiliarias		104.335.441	60.243.613	73,2%	381	248	53,6%

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

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

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

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

Segmento	Promesas UF			Unidades			
	30-09-2025	30-09-2024	%Var	30-09-2025	30-09-2024	%Var	
MPC S.A.	Medio - Alto	41.332	46.250	-10,6%	2	2	0,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	292.700	181.704	61,1%	16	10	60,0%
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses*	Medio - Alto	46.141	-	100,0%	5	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	69.087	71.281	-3,1%	5	5	0,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	-	450	-100,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Francisco Bilbao***	Medio - Alto	245.772	-	100,0%	21	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	12.256	38.120	-67,8%	1	4	-75,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	41.850	28.150	48,7%	3	2	50,0%
Inmobiliaria MPC Las Nieves***	Medio - Alto	554.175	80.166	591,3%	40	5	700,0%
Inmobiliaria MPC Los Pozos***	Medio - Alto	50.910	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Mar Jónico***	Medio - Alto	364.278	23.792	1431,1%	31	2	1450,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	44.078	11.501	283,3%	4	1	300,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	550	96.794	-99,4%	-	6	-100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	168.645	79.506	112,1%	58	28	107,1%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	8.333	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	12.344	24.961	-50,5%	4	7	-42,9%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	115.352	25.394	354,2%	39	9	333,3%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	37	37	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	-	88.789	-100,0%	-	34	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	18.206	5.267	245,6%	4	1	300,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	24.522	12.504	96,1%	6	3	100,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	8.364	10.508	-20,4%	3	3	0,0%
Inmobiliaria MPC Williams Rebolledo***	Viviendas Económicas	81.084	-	100,0%	21	-	100,0%
Otros	Otros	-	600	-100,0%	-	2	-100,0%
Total Inmobiliarias		2.200.016	825.775	166,4%	269	124	116,9%

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

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

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

Del total de promesas de UF 2.200.016 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 1.349.159 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 61% 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	Meses para agotar stock
	sept-2025	sept-2024
Departamentos	10,7	11,6
Oficinas	14,6	24,1

Casas (Unidades)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	89	97	-8%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	8,3	8,3	0%
Meses para agotar stock	10,7	11,6	-8%

Departamentos (Unidades)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	307	499	-38%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	21,0	20,7	2%
Meses para agotar stock	14,6	24,1	-39%

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas y departamentos se debe al menor stock disponible a septiembre de 2025.

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	Velocidad de ventas
	sept-2025	sept-2024
Departamentos	0,3	0,2
Oficinas	0,2	0,1

Casas (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	9.754.053	11.151.396	-13%
Ventas último trimestre (escrituras)	3.174.564	2.559.451	24%
Velocidad de ventas	0,3	0,2	42%

Departamentos (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	100.330.712	159.049.262	-37%
Ventas último trimestre (escrituras)	18.024.278	18.942.139	-5%
Velocidad de ventas	0,2	0,1	51%

La velocidad de venta (escrituras) de casas y departamentos aumenta debido al menor stock disponible.

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 promesadas)

	Meses para agotar stock sept-2025	Meses para agotar stock sept-2024
Casas	10,2	20,5
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	8,6	20,5
Departamentos	22,3	35,3
Departamentos Moller	33,7	33,6
Departamentos Convet	13,6	37,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	194	273	-29%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	19	13	43%
Meses para agotar stock	10,2	20,5	-50%

Casas Moller (Unidades)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	31	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)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	163	273	-40%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	19,0	13,3	43%
Meses para agotar stock	8,6	20,5	-58%

Departamentos (Unidades)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	550	589	-7%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	25	17	48%
Meses para agotar stock	22,3	35,3	-37%

Dptos Moller (Unidades)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	359	280	28%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	10,7	8,3	28%
Meses para agotar stock	33,7	33,6	0%

Dptos Convet (Unidades)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	191	309	-38%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14,0	8,3	68%
Meses para agotar stock	13,6	37,1	-63%

A septiembre de 2025 el indicador para casas y departamentos disminuye por el mayor promedio mensual de ventas.

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

	Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas sept-2025	Velocidad de ventas sept-2024
Casas		0,21	0,13
Casas Moller		0,00	N/A
Casas Convet		0,35	0,13
Departamentos		0,12	0,08
Departamentos Moller		0,11	0,08
Departamentos Convet		0,18	0,08
Oficinas		-	-
Otros		-	-

Casas (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	33.516.508	32.260.909	4%
Venta último trimestre (promesas)	6.982.798	4.291.071	63%
Velocidad de ventas	0,21	0,13	57%

Casas Moller (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	13.686.488	0	N/A
Ventas último trimestre (promesas)	0	0	N/A
Velocidad de ventas	0,00	N/A	100%

Casas Convet (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	19.830.019	32.260.909	-39%
Ventas último trimestre (promesas)	6.982.798	4.291.071	63%
Velocidad de ventas	0,35	0,13	165%

Departamentos (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	183.381.350	211.049.051	-13%
Venta último trimestre (promesas)	22.120.262	17.395.377	27%
Velocidad de ventas	0,12	0,08	46%

Dptos Moller (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	149.201.802	158.925.818	-6%
Ventas último trimestre (promesas)	15.841.930	13.484.702	17%
Velocidad de ventas	0,11	0,08	25%

Dptos Convet (M\$)	sept-2025	sept-2024	Var. %
Stock disponible	34.179.548	52.123.232	-34%
Ventas último trimestre (promesas)	6.278.332	3.910.676	61%
Velocidad de ventas	0,18	0,08	145%

A septiembre de 2025 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos aumenta por el mayor 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:

Areas de negocio	sept-2025			sept-2024
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	28.555.305	100.509.585	129.064.890	110.615.310
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	28.555.305	100.509.585	129.064.890	110.615.310

*Incluye consorcios valorizados al 100%.

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

Proyecto	m²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.659	94.063	76,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	57,5%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	49,6%
Centro Ocológico de Copiapó	8.812	44.438	11,5%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	32,1%
TOTAL	104.912	206.013	

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2025 en MUF 3.269 (MM\$129.065) en valores netos, un 17% superior a igual periodo del año anterior.

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 7,7, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación.

Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	Variac. sep. 2025 sep. 2024	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	27.701.941	63.917.162	(36.215.221)	-56,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1.563.197	4.251.029	(2.687.832)	-63,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(34.361.174)	(68.304.728)	33.943.554	49,7%
Cambio neto en flujo de efectivo	(5.096.036)	(136.537)	(4.959.499)	-3632,4%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	8.479.907	4.245.223	4.234.684	99,8%
Efectivo y efectivo equivalente final	3.383.871	4.108.686	(724.815)	-17,6%

El flujo de actividades de la operación acumulado a septiembre de 2025 fue de MM\$27.702 producto del cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración y estados de pago de mandantes.

El flujo de actividades de inversión presenta a septiembre de 2025 un monto de MM\$1.563 como consecuencia de cobros a entidades relacionadas e intereses recibidos.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-34.361 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.

f) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-09-2025	31-12-2024	% Var.	30-09-2024
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	11.900.036	12.543.326	-5,1%	26.884.692
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,07	1,07	0,0%	1,15
Razón Acida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,46	0,47	-2,1%	0,40
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,24	3,33	-2,7%	3,22
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,20	3,23	-0,9%	3,17
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,36	1,62	-16,0%	1,67
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	68,93	66,41	3,8%	66,35
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	31,07	33,59	-7,5%	33,65
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,63	-0,40	-57,5%	-0,06

El capital de trabajo disminuyó respecto del ejercicio anterior debido a la disminución del inventario corriente, asociado a la escrituración inmobiliaria.

El índice de liquidez corriente alcanzó en septiembre de 2025 a 1,07 veces, producto de la disminución de los inventarios corrientes explicado en el punto anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de septiembre de 2025 a 3,24 veces, menor en 2,7% comparado con diciembre de 2024 debido al pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a -0,63 veces al cierre de septiembre de 2025, producto del EBITDA negativo respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-09-2025	31-12-2024	% Var.	30-09-2024
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,50	0,66	-24,2%	0,39
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	1,83	2,62	-30,2%	1,53
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	1,80	1,87	-3,7%	1,37
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	6,30	6,99	-9,9%	8,26
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-1,55	-1,46	-6,4%	-0,39
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	7	10	-30,0%	6
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(2.267.475)	(2.708.979)	16,3%	(311.081)

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-09-2025	31-12-2024	30-09-2024
Resultado Operacional (1)	(3.332.959)	(3.698.326)	(1.005.107)
(+) Ganancia Bruta	6.033.212	9.112.944	8.534.708
(-) Gastos de Administración	9.366.171	12.811.270	9.539.815
Activos Promedios (2)	215.111.177	253.869.308	259.154.601
(+) Inventarios, corrientes 2025 y 2024 dividido en dos	111.441.869	142.753.094	154.989.163
(+) Inventarios, no corrientes 2025 y 2024 dividido en dos	102.171.313	109.434.080	102.453.284
(+) Propiedades, planta y equipo 2025 y 2024 dividido en dos	1.497.995	1.682.134	1.712.154
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	760.024	528.763	345.952

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un 0,50% y 1,83% respectivamente, al 30 de septiembre de 2025, producto de la ganancia de la controladora de este periodo.

El EBITDA a septiembre de 2025 ascendió a MM\$-2.267, inferior en MM\$1.956 al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-09-2025	31-12-2024	% Var.	30-09-2024
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,44	0,54	-18,5%	0,41
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	615	661	-6,9%	664
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del periodo / Deudores comerciales Corrientes	1,21	1,68	-28,0%	1,54
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	223	214	4,2%	176

La rotación de inventarios a septiembre de 2025 aumentó comparado con igual periodo del año anterior, debido al menor inventario.

La rotación de cuentas por cobrar a septiembre de 2025 disminuyó respecto a septiembre de 2024, por el aumento de los deudores comerciales corrientes.

El período promedio de cobranzas al cierre de septiembre de 2025 aumentó con respecto a septiembre de 2024, debido al aumento de los deudores comerciales corrientes.

Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos septiembre 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	44.597.144	51.236.795	95.833.939	-	95.833.939
Ingresos ordinarios intersegmentos	18.311.673	-	18.311.673	(18.311.673)	-
Costo de ventas	(58.268.870)	(47.994.399)	(106.263.269)	16.462.542	(89.800.727)
Margen bruto	4.639.947	3.242.396	7.882.343	(1.849.131)	6.033.212
Gasto de administración	(9.356.119)	(673.188)	(10.029.307)	663.136	(9.366.171)
Otras ganancias (pérdidas)	4.066.771	(511.842)	3.554.929	-	3.554.929
Ingresos financieros	894.286	312	894.598	(732.513)	162.085
Costos financieros	(2.412.182)	(1.176.647)	(3.588.829)	-	(3.588.829)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	760.024	-	760.024	-	760.024
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	1.157.272	50	1.157.322	(1.151.770)	5.552
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(250.001)	881.081	631.080	(3.070.278)	(2.439.198)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	26.335	(22.973)	3.362	80.053	83.415
Ganancia (pérdida) neta	(223.666)	858.108	634.442	(2.990.225)	(2.355.783)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	3.856.607	858.108	4.714.715	(2.990.225)	1.724.490
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(4.080.273)	-	(4.080.273)	-	(4.080.273)
Ganancia (Pérdida)	(223.666)	858.108	634.442	(2.990.225)	(2.355.783)
Balance por Segmentos septiembre 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	241.593.553	56.691.581	298.285.134	(103.833.092)	194.452.042
Activos no corrientes	245.401.247	2.159.006	247.560.253	(95.558.638)	152.001.615
Total Activos	486.994.800	58.850.587	545.845.387	(199.391.730)	346.453.657
Pasivos corrientes	209.887.538	57.985.310	267.872.848	(85.320.842)	182.552.006
Pasivos no corrientes	173.805.452	6.687.216	180.492.668	(98.225.207)	82.267.461
Total Pasivos	383.692.990	64.672.526	448.365.516	(183.546.049)	264.819.467
Estado de Flujo por Segmentos septiembre 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	31.301.701	(3.599.760)	27.701.941	-	27.701.941
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	1.562.069	1.128	1.563.197	-	1.563.197
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(33.184.527)	(1.176.647)	(34.361.174)	-	(34.361.174)

Resultado por Segmentos septiembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	75.418.180	27.919.126	103.337.306	-	103.337.306
Ingresos ordinarios intersegmentos	5.113.452	-	5.113.452	(5.113.452)	-
Costo de ventas	(74.920.521)	(24.273.208)	(99.193.729)	4.391.131	(94.802.598)
Margen bruto	5.611.111	3.645.918	9.257.029	(722.321)	8.534.708
Gasto de administración	(9.894.434)	(731.781)	(10.626.215)	1.086.400	(9.539.815)
Otras ganancias (pérdidas)	561.602	(31.503)	530.099	-	530.099
Ingresos financieros	(1.725.417)	17.332	(1.708.085)	1.713.288	5.203
Costos financieros	(3.083.075)	(1.740.337)	(4.823.412)	-	(4.823.412)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	346.662	(710)	345.952	-	345.952
Resultados por unidades de reajuste	6.149	5.891	12.040	-	12.040
Diferencias de cambio	1.106.332	(17.732)	1.088.600	(1.128.672)	(40.072)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(7.071.070)	1.147.078	(5.923.992)	948.695	(4.975.297)
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	3.221.393	(498.464)	2.722.929	(412.002)	2.310.927
Ganancia (pérdida) neta	(3.849.677)	648.614	(3.201.063)	536.693	(2.664.370)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	227.234	648.614	875.848	536.693	1.412.541
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(4.076.911)	-	(4.076.911)	-	(4.076.911)
Ganancia (Pérdida)	(3.849.677)	648.614	(3.201.063)	536.693	(2.664.370)
Balance por Segmentos septiembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	327.516.075	49.312.699	376.828.774	(166.451.726)	210.377.048
Activos no corrientes	227.912.094	1.495.597	229.407.691	(77.219.015)	152.188.676
Total Activos	555.428.169	50.808.296	606.236.465	(243.670.741)	362.565.724
Pasivos corrientes	293.365.465	40.873.854	334.239.319	(150.746.963)	183.492.356
Pasivos no corrientes	151.160.953	12.371.627	163.532.580	(70.453.739)	93.078.841
Total Pasivos	444.526.418	53.245.481	497.771.899	(221.200.702)	276.571.197
Estado de Flujo por Segmentos septiembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	49.974.434	13.942.728	63.917.162	-	63.917.162
Flujos de efectivo de actividades de inversión	4.205.917	1.128	4.207.045	-	4.207.045
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(66.564.391)	(1.740.337)	(68.304.728)	-	(68.304.728)

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Septiembre 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	50.034.458	51.236.795	101.271.253	-	101.271.253
Ingresos ordinarios intersegmentos	18.311.673	-	18.311.673	(18.311.673)	-
Costo de ventas	(61.392.329)	(47.994.399)	(109.386.728)	16.462.542	(92.924.186)
Ganancia bruta	6.953.803	3.242.396	10.196.199	(1.849.131)	8.347.068
Margen	14%	6%	10%		10%
Gasto de administración	(9.587.884)	(673.188)	(10.261.072)	663.136	(9.597.936)
Resultado Operacional	(2.634.081)	2.569.208	(64.873)	(1.185.995)	(1.250.868)
Otras ganancias (pérdidas)	3.554.929	-	3.554.929	-	3.554.929
Ingresos financieros	894.286	312	894.598	(732.513)	162.085
Costos financieros	(2.412.182)	(1.176.647)	(3.588.829)	-	(3.588.829)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(1.322.067)	-	(1.322.067)	-	(1.322.067)
Resultados por unidades de reajuste	1.157.272	50	1.157.322	(1.151.770)	5.552
Resultado No Operacional	1.872.238	(1.176.285)	695.953	(1.884.283)	(1.188.330)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(761.843)	1.392.923	631.080	(3.070.278)	(2.439.198)
Gasto por impuestos a las ganancias	39.681	(36.319)	3.362	80.053	83.415
Ganancia (pérdida)	(722.162)	1.356.604	634.442	(2.990.225)	(2.355.783)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(4.080.273)	-	(4.080.273)	-	(4.080.273)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.358.111	1.356.604	4.714.715	(2.990.225)	1.724.490

Resultado gestionado por Segmentos Septiembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	83.431.410	27.919.126	111.350.536	-	111.350.536
Ingresos ordinarios intersegmentos	5.113.452	-	5.113.452	(5.113.452)	-
Costo de ventas	(79.626.622)	(24.273.208)	(103.899.830)	4.391.131	(99.508.699)
Ganancia bruta	8.918.240	3.645.918	12.564.158	(722.321)	11.841.837
Margen	11%	13%	11%		11%
Gasto de administración	(10.412.560)	(731.781)	(11.144.341)	1.086.400	(10.057.941)
Resultado Operacional	(1.494.320)	2.914.137	1.419.817	364.079	1.783.896
Otras ganancias (pérdidas)	561.602	(31.503)	530.099	-	530.099
Ingresos financieros	(1.725.417)	17.332	(1.708.085)	1.713.288	5.203
Costos financieros	(3.083.075)	(1.740.337)	(4.823.412)	-	(4.823.412)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(2.442.341)	(710)	(2.443.051)	-	(2.443.051)
Resultados por unidades de reajuste	1.106.332	(17.732)	1.088.600	(1.128.672)	(40.072)
Resultado No Operacional	(5.576.750)	(1.767.059)	(7.343.809)	584.616	(6.759.193)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(7.071.070)	1.147.078	(5.923.992)	948.695	(4.975.297)
Gasto por impuestos a las ganancias	3.221.393	(498.464)	2.722.929	(412.002)	2.310.927
Ganancia (pérdida)	(3.849.677)	648.614	(3.201.063)	536.693	(2.664.370)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(4.076.911)	-	(4.076.911)	-	(4.076.911)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	227.234	648.614	875.848	536.693	1.412.541

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$50.177 inferior en un 40%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$47.443. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”, por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a septiembre de 2025 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-09-2025 (a)	Promesas al 30-09-2025 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2025 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	4	4	100%	3
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	1	3	33%	15
Partenón Nogal (Vitacura)	4	4	100%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	1	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	4	4	100%	0
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	2	100%	0
Alicante (Las Condes)	19	22	86%	16
Río Guadiana (Las Condes)	4	9	44%	27
Galvarino Gallardo (Providencia)	12	13	92%	12
Suiza (Providencia)	7	11	64%	10
Rojas Magallanes II (La Florida)	18	22	82%	32
Walker Martínez (La Florida)	2	2	100%	0
Argentina (La Florida)	34	40	85%	67
Vista Francia (Independencia)	13	16	81%	61
El Parrón (La Cisterna)	17	21	81%	31
Los Maitenes V (Quillota)	2	2	100%	0
Los Maitenes III (Quillota)	16	17	94%	0
Las Vizcachas IV (Los Andes)	4	6	67%	2
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	1
Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin)	1	2	50%	1
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	9	10	90%	1
Barrio Trebulco I (Talagante)	1	1	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	29	29	100%	17
Las Pataguas IV (Chillán)	8	9	89%	6
Las Pataguas V (Chillán)	1	26	4%	18
	214	277	77%	325

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) asciende a MM\$7.030 inferior en 21% respecto al mismo periodo del año anterior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$5.859, inferior en 20% 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: Cedro, Lingue y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), y Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$1.219.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 14% respecto de los ingresos gestionados, superior al 11% registrado a septiembre de 2024.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a septiembre de 2024.

En relación con el resultado no operacional, mejoró en MM\$7.254 debido principalmente a la disminución de los costos financieros por el pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración y a la adquisición de la participación accionaria del Proyecto Coronel Pereira.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$-224, superior en MM\$3.626 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

Continuamos con el avance de 4 obras Hospitalarias: Hospital de Curacautín, Hospital Higueras de Talcahuano, Centro Oncológico de Iquique y el Centro Oncológico de Copiapó.

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2025 en MUF 3.269 (MM\$129.065) en valores netos, un 17% superior a igual periodo del año anterior.

Los proyectos que conforman el backlog al cierre de este periodo y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.659	94.063	76,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	57,5%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	49,6%
Centro Ocológico de Copiapó	8.812	44.438	11,5%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	32,1%
TOTAL	104.912	206.013	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 7,7, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación.

A nivel de Margen Bruto, este segmento presentó una disminución de MM\$404 respecto del mismo período del año anterior, pese a haber registrado un mayor nivel de actividad. Esta situación se explica principalmente por el retraso en la recepción del proyecto Queilen por parte de las autoridades. No obstante, dicho efecto fue compensado por el progreso de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen, el Servicio de Oncología del Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), así como por el inicio de los nuevos proyectos: Centro Oncológico de la Región de Atacama (Copiapó), Hospital de Curacautín y el Complejo Educativo para la Salud de la UNAB – CECA.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron en 8% con respecto a igual período del año 2024.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$858, superior en 32,2% con respecto al mismo periodo del año 2024.

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 decrece 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 establecidos 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 septiembre de 2025 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

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

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

e) Riesgo de inflación

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

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a septiembre de 2025, creció 3,2% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado fue explicado por el crecimiento de los servicios y el comercio, lo que fue compensado en parte por una menor producción minera.

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

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

Nuestra Compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

Según cifras de ventas (promesas de compraventa de viviendas nuevas firmadas en cada momento del tiempo) publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 18.946 viviendas de enero a septiembre de 2025, frente a 17.595 a igual periodo de 2024, lo que representa un aumento de 7,7%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,6% 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, Ingevec, Salfacorp, Sigro, Constructora San José, Sacyr, OHLA, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, CHEC10, CRCC, 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.