



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

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de junio 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. En el primer semestre de 2025, se lanzaron **2 nuevos proyectos** en la comuna de Las Condes, con un ingreso potencial de **MUF 1.434**. Cabe destacar que todos estos proyectos corresponden a terrenos adquiridos antes de la pandemia, dado que la Compañía mantiene paralizada la compra de terrenos desde entonces.

La decisión de comenzar a desarrollar estos proyectos estuvo respaldada por factores internos y de mercado. Entre ellos, una disminución de la oferta, reflejada en la baja histórica de permisos de edificación y en el escaso 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 entorno hipotecario que, si bien con tasas aún por encima de niveles prepandemia, muestra una clara tendencia a la baja.

Para Moller, este escenario ha permitido mantener una adecuada velocidad de venta, reduciendo el stock disponible para entrega inmediata a MUF 3.416 al cierre de 2024 (equivalente a 20 meses de ventas), lo que hizo necesaria su renovación para enfrentar en el futuro la demanda con una cantidad suficiente de producto terminado.

El buen desempeño comercial inmobiliario permitió **reducir la deuda financiera en más de 70% entre 2023 y 2025**. Respecto de junio de 2024, es decir, en los últimos 12 meses, la deuda disminuyó en **MM\$50.566**, equivalente a un 31%.

Otro elemento que muestra el buen desempeño de la sociedad en esta área de negocios corresponde a la **tasa de desistimiento** que, en el primer semestre de 2025, fue de solo **0,3%**, frente al 9,4% del año 2024 y muy por debajo del promedio de la industria que alcanzó el 24%.

Entre los hitos relevantes de este período, y en línea con el desempeño antes señalado, hemos iniciado el análisis de inversión en nuevos terrenos, para aquellos proyectos que necesitan su renovación por pronto término de 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) al cierre de junio de 2025. El objetivo es recuperar gradualmente un nivel de entre MMUF 5,0 y 6,0. Actualmente estamos evaluando oportunidades, tanto públicas como privadas, que en su conjunto representan del orden de **MMUF 9,4**, mientras nos mantenemos a la espera de nuevas licitaciones de obras hospitalarias ya anunciadas por aproximadamente **MMUF 6,0**.

Con fecha 25 de julio de 2025, en Junta Extraordinaria de Accionistas, se adoptó la decisión de aumentar el capital social en **UF 200.000**, mediante la emisión de 43.087.275 acciones de pago, a un precio de colocación de **\$182,00 por acción**. Dichas acciones deberán ser emitidas, suscritas y pagadas dentro del plazo de tres años contado desde la fecha de la Junta.

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 del primer semestre de 2025 asciende a MM\$79, cifra inferior a la registrada en el mismo período del año anterior. El menor desempeño del segmento Inmobiliario, cuyos márgenes negativos responden al contexto económico de la industria, fue compensado parcialmente 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. jun. 2025	% Variación
	30.06.2025	30.06.2024	jun. 2024	
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	62.189.878	74.024.335	(11.834.457)	-16,0%
Costo de ventas	(57.448.709)	(67.293.266)	9.844.557	14,6%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.741.169</b>	<b>6.731.069</b>	<b>(1.989.900)</b>	<b>-29,6%</b>
Gasto de administración	(6.170.321)	(5.956.291)	(214.030)	-3,6%
Resultado operacional	(1.429.152)	774.778	(2.203.930)	NA
Costos financieros	(2.477.131)	(3.416.435)	939.304	27,5%
Resultado no operacional	(2.004.649)	(2.801.540)	796.891	28,4%
Utilidad Neta	(2.942.721)	(773.973)	(2.168.748)	-280,2%
Utilidad Neta de la controladora	79.451	1.456.327	(1.376.876)	-94,5%
Utilidad Neta no controladoras	(3.022.172)	(2.230.300)	(791.872)	-35,5%

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 Higuera (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 Educacional para la Salud UNAB – CECA (Santiago). Asimismo, se finalizó el Hospital de Queilen (Chiloé).
- **Inmobiliario:** Los menores niveles de stock para entrega inmediata limitaron las ventas, lo que se tradujo en un reducido volumen de escrituraciones y bajos márgenes.

- **Deuda financiera:** La Compañía ha continuado con una significativa reducción de su deuda en los últimos años. Durante el primer semestre de 2025, la deuda disminuyó en **MM\$24.943** (equivalente a un **18%**). Comparado con junio de 2024, la reducción alcanza **MM\$50.566**, un **31%** menos. Esta mejora se ha logrado a pesar de estar aún pendientes 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.

Como parte de lo mencionado anteriormente, el 28 de marzo de 2025, la Contraloría General de la República tomó razón del pago de **MM\$7.872** por Mayores Gastos Generales del Hospital de San Antonio, cuyo desembolso se espera se concrete en el tercer trimestre.

## ii. Segmento Inmobiliario

La Compañía cuenta con un **stock de promesas por UF 2.017.720**, desglosado de la siguiente forma:

- **UF 365.605** en proceso de escrituración (proyectos actualmente disponibles para escriturar).
- **UF 503.175** correspondientes a proyectos que iniciarán escrituración en los próximos 12 meses.
- **UF 1.148.940** correspondientes a proyectos que iniciarán escrituración sobre 12 meses.
- Durante primer semestre 2025, se lanzó la venta de **2 proyectos por MUF 1.434**: *Los Pozos* y *Bilbao-Manquehue* (Las Condes).

En resumen, un **43% del total prometado** 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 1.929**, cifra 71% 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 10 nuevos proyectos previamente mencionados.

Al 30 de junio de 2025, la Compañía ha lanzado 2 proyectos inmobiliarios adicionales, lo que totaliza un stock disponible para la venta de **MUF 6.119**, de los cuales MUF 2.896 están disponibles para entrega inmediata.

El nivel de desistimiento en el período enero-junio de 2025 fue de **0,3%**, inferior al 9,4% registrado en 2024 y muy por debajo del 24% promedio de la industria en el mismo período del presente año <sup>(1)</sup>.

En este primer semestre se continuó con la escrituración de 26 proyectos, de los cuales 3 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	849
3 Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	613
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	695
9 Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	714
10 Suiza	Providencia	Filial	53	575
11 Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	424
12 Walker Martínez	La Florida	Filial	174	605
13 Argentina	La Florida	Filial	154	690
14 Vista Francia	Independencia	Filial	109	404
15 El Parrón	La Cisterna	Filial	178	576
16 Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	194
17 Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	178
18 Los Maitenes III	Quillota	Moller	104	276
19 Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	204
20 Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	249
21 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	245
22 Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	330
23 Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	314
24 Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	329
25 Doña Carlota II	Rancagua	Filial	73	216
26 Las Pataguas IV	Chillán	Moller	63	176
<b>TOTAL</b>			<b>2.193</b>	<b>14.509</b>

En cuanto a **permisos de edificación**, la Compañía cuenta con **10 proyectos aprobados** que aún no inician construcción, y gestiona la aprobación de 2 adicionales: Mirador Los Trapenses – Sitios/Lote 5 (Lo Barnechea) y Carlos Alvarado Sur (Las Condes). En consecuencia, se consolidarán **12 proyectos con permiso de edificación**, listos para iniciar construcción una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y siempre que las condiciones de mercado lo permitan.

Los proyectos mencionados, junto con las etapas futuras de los ya iniciados, conforman un **backlog potencial de construcción inmobiliaria de MUF 5.068**, con una venta equivalente de **MUF 10.750**, asegurando así la continuidad del negocio inmobiliario de la Compañía.

<sup>1</sup> Fuente: Informe Inmobiliario Toc Toc, Junio 2025.

### 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 Higuera (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 4.320**.

En la actualidad, estamos evaluando un portafolio de oportunidades públicas y privadas que ascienden a **MMUF 9,4**, complementadas con próximas licitaciones hospitalarias ya anunciadas por cerca de **MMUF 6,0**.

### iv. Perspectivas

#### Contexto macroeconómico

Durante 2025, la economía chilena mostró un crecimiento acotado, con una proyección de PIB entre 2,0% y 2,75% (Banco Central de Chile, *IPoM junio 2025*). La inflación anual se estima en torno a 4,3%, cerrando el año en 3,7% (Banco Central, *IPoM junio 2025*), mientras que la Tasa de Política Monetaria (TPM) se ubica en 4,75% desde el 29 de julio, con sesgo levemente bajista.

En el plano internacional, persisten las tensiones comerciales entre EE. UU., la UE y China, que presionan al alza el costo de insumos como acero y aluminio (Bloomberg/OCDE), junto con las disrupciones logísticas en el Mar Rojo, que mantienen elevados los costos de flete (Röhlig Logistics, enero 2025).

La Reserva Federal de EE. UU. evalúa iniciar recortes de tasas hacia fines de 2025, lo que daría alivio financiero global (Fed, FOMC julio 2025), mientras que el Banco Central Europeo mantuvo en julio una postura dependiente de datos (ECB, julio 2025).

Para Chile, la volatilidad del precio del cobre y del tipo de cambio seguirá siendo un factor crítico, considerando que el Ministerio de Hacienda fijó el precio de referencia del cobre para 2026 en US\$ 4,30/lb (Ministerio de Hacienda, junio 2025).

#### Impacto en la industria inmobiliaria y de construcción

En el mercado residencial, la demanda se mantiene contraída desde 2022 debido a mayores restricciones en el financiamiento hipotecario, tasas de interés más elevadas, reducción en los plazos de crédito, mayores exigencias de pie y un deterioro en la capacidad de pago de los

hogares (Banco Central de Chile, IPoM junio 2025; Cámara Chilena de la Construcción – CChC, Informe Coyuntura Inmobiliaria S1 2025).

Sin embargo, el **subsidio a la tasa hipotecaria** promulgado en mayo de 2025 ya muestra efectos positivos: aumento de las consultas y reservas de crédito en proyectos **bajo las UF 4.000**, especialmente en el rango UF 3.500–4.000, en forma significativa a partir del mes de julio (SBHIF).

En cuanto a la oferta, ésta se ha reducido de manera significativa, reflejándose en un menor número de **permisos de edificación** y un volumen limitado de nuevos proyectos, particularmente en el sector oriente de Santiago (Las Condes, Vitacura, Providencia y Lo Barnechea). (INE – Estadísticas de Edificación junio 2025; TOCTOC, Informe de Oferta Inmobiliaria julio 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 Sectoriales.

### **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 **18%** en el primer semestre de 2025 y en **MM\$50.566** menos respecto a junio de 2024 (**31% inferior**). Este desempeño responde a una política comercial consistente y a una tasa de desistimiento de apenas **0,3%**, muy por debajo del **9,4% en 2024** y del **24% promedio de la industria**.

En el segmento inmobiliario, se lanzaron **2 proyectos en Las Condes** (Los Pozos y Bilbao-Manquehue) con un ingreso potencial de **MUF 1.434**. De mantenerse las condiciones de mercado, se proyecta el lanzamiento de **3 proyectos adicionales en 2025** en Las Condes, Providencia y Lo Barnechea. En total, existen **12 proyectos en carpeta**, 10 con permisos aprobados y 2 en trámite, lo que representa una renovación natural del stock en comunas estratégicas y una oferta ajustada a las nuevas demandas del mercado.

Con el objetivo de asegurar continuidad y mantener la oferta en segmentos clave, hemos dado inicio al análisis de inversión en nuevos terrenos, enfocado en proyectos que requieren renovación por el pronto término de stock.

### **Construcción a Terceros**

En este segmento persisten retrasos en los pagos de Mayores Gastos Generales del Ministerio de Salud, que ascienden 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 tomó razón del pago de **MM\$7.872** correspondiente al Hospital de San Antonio, cuyo desembolso se espera este tercer trimestre.

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 9,4**, mientras nos mantenemos a la espera de nuevas licitaciones de obras hospitalarias ya anunciadas por aproximadamente **MMUF 6,0**.

### **Aumento de capital y oportunidades de negocio**

El 25 de julio de 2025, en Junta Extraordinaria de Accionistas, se aprobó un aumento de capital de **UF 200.000**, mediante la emisión de 43.087.275 acciones de pago a un precio de **\$182,00 por acción**, con un plazo de tres años para su suscripción y pago.

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

- Desarrollar terrenos previamente adquiridos por la sociedad.
- Incrementar la participación en proyectos inmobiliarios compartidos con terceros, fortaleciendo el control y la rentabilidad en estas iniciativas.
- Impulsar una renovación gradual del stock de terrenos, asegurando continuidad en la oferta futura y flexibilidad frente a la evolución del mercado.

Este aumento de capital constituye una oportunidad estratégica para potenciar el crecimiento de la Compañía, consolidar su presencia en comunas clave 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 1.929 (MM\$75.746), en promesas de compraventa brutas, superior en 71% 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 junio 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	849	I Trimestre 2027
Bilbao Manquehue	Las Condes	Filial	50	585	IV Trimestre 2026
<b>TOTAL</b>			<b>116</b>	<b>1.434</b>	

Proyecto	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	Buín	Control Conjunto	76	Iniciado
21 Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	Iniciado
22 Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	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	III Trimestre 2025
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	Filial	51	II Trimestre 2027
<b>TOTAL</b>			<b>2.695</b>	

(\*) Proyectos finalizados en escrituración.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MUF 3.585 (MM\$140.791). Como muchos de estos proyectos se han realizado en sociedad con otras compañías, la proporción de Moller corresponde a MUF 2.095 (MM\$82.255).

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, 10 de ellos están en construcción, otros 10 ya cuentan con permiso de edificación, y 2 se encuentran en trámite para aprobación: Mirador Los Trapenses Loteo - Lote 5 (Lo Barnechea) y Carlos Alvarado Sur (Las Condes), los cuales se pondrán en producción, una vez obtenidos los permisos correspondientes. El detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación	Estado
1 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 Santa María Etapa I	Melipilla	Aprobado	En construcción
9 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
10 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II	Lo Barnechea	Aprobado	-
2 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
3 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
4 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
5 Los Leones	Providencia	Aprobado	-
6 Barrio Trebulco Etapa II a IV	Talagante	Aprobado	-
7 Santa María Etapa II a V	Melipilla	Aprobado	-
8 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
9 Barrio Los Retamos Etapa I y II	Chillán	Aprobado	-
10 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8)	Lo Barnechea	Aprobado	-
1 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 5)	Lo Barnechea	En trámite de aprobación	-
2 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-

Todos los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 5.068 con una venta equivalente de MUF 10.750. 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 1.709 (MM\$67.119).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$30.286, inferior en un 51% 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 prometado las siguientes unidades:

	Escrituras al 30-06-2025 (a)	Promesas al 30-06-2025 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2025 (No prometado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	2	4	50%	3
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	1	1	100%	17
Partenón Nogal (Vitacura)	3	4	75%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	1	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	3	4	75%	0
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	1	2	50%	0
Alicante (Las Condes)	16	17	94%	21
Río Guadiana (Las Condes)	3	6	50%	30
Galvarino Gallardo (Providencia)	7	10	70%	15
Suiza (Providencia)	2	7	29%	14
Rojas Magallanes II (La Florida)	10	16	63%	38
Walker Martínez (La Florida)	2	2	100%	0
Argentina (La Florida)	12	16	75%	91
Vista Francia (Independencia)	8	11	73%	66
El Parrón (La Cisterna)	8	15	53%	37
Los Maitenes V (Quillota)	1	2	50%	0
Los Maitenes III (Quillota)	15	16	94%	1
Las Vizcachas IV (Los Andes)	3	3	100%	5
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	7	9	78%	2
Barrio Trebulco I (Talagante)	1	1	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	17	21	81%	25
Las Pataguas IV (Chillán)	3	4	75%	11
	126	172	73%	381

El Margen Bruto Inmobiliario (Ver 2 en Glosario) gestionado por Moller, asciende a MM\$4.316, inferior en 30% respecto del mismo periodo del año 2024. Este margen, en su proporción en Moller, equivale a MM\$3.556, inferior en un 30%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración de Desarrollo Propio. Cabe precisar que el margen bruto indicado corresponde al margen de proyectos inmobiliarios que consolidan más el margen de los proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan reflejados en 100% (*en los estados financieros consolidados estos se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos" en su proporción*).

El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, a junio del presente año son: 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\$791.-

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 14% respecto de los ingresos gestionados, superior al 10% registrado a junio de 2024.

Respecto a los Gastos de Administración, estos aumentaron con respecto a junio de 2024, producto principalmente de los rubros marketing y publicidad, contribuciones y gastos comunes de unidades no escrituradas.

En relación con el resultado no operacional, mejoró en MM\$2.184 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.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$-2.832, inferior en MM\$1.085 respecto al mismo periodo del año anterior.

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

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

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

Con fecha 23 de septiembre de 2024 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la Construcción Centro Oncológico de la Región de Atacama, Copiapó (MM\$52.882), el cual inició su construcción en el mes de diciembre de 2024.

Con fecha 15 de noviembre de 2024 fuimos notificados de la adjudicación de la construcción de un complejo educacional para la salud de la Universidad Nacional Andrés Bello - CECA (Centro de Educación Clínica Avanzada) - ubicado en Maipú, Santiago. La firma del contrato fue el 6 de diciembre de 2024 y el monto asciende a UF 599.700 en un plazo de 600 días. Las obras se iniciaron en enero de 2025.

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 junio de 2025 en MUF 3.631 (MM\$142.561) en valores netos, un 42% 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 <sup>2</sup>	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.659	94.063	72,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	45,1%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	43,8%
Centro Oncológico de Copiapó	8.812	44.438	7,4%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	18,3%
<b>TOTAL</b>	<b>104.912</b>	<b>206.013</b>	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 9,4, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación. Adicionalmente, se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas y privadas, y continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$51, por el avance de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen, el Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), y 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 con respecto a igual período del año 2024.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.625, superior en MM\$1.006 con respecto al mismo periodo del año 2024, donde hubo pérdida.

## b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

### i. Activos

	30.06.2025	31.12.2024	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	178.276.009	200.375.513	(22.099.504)	-11%
Activos no corrientes	170.968.601	167.403.097	3.565.504	2%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>349.244.610</b>	<b>367.778.610</b>	<b>(18.534.000)</b>	<b>-5,0%</b>

Los activos totales de la Compañía presentan una disminución de MM\$18.534 respecto al 31 de diciembre de 2024. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$5.622 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\$11.385 en Inventarios, debido a la escrituración del periodo.
- Una disminución de MM\$2.029 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, asociado al cobro de mutuos hipotecarios y estados de pago de mandantes.

### ii. Stock de Inmuebles

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

	jun-2025				jun-2024			
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	8.876.050	70	36.276.726	210	13.537.976	122	11.954.187	117
Departamentos	119.200.535	370	23.796.473	34	177.131.327	561	-	-
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	22.543	2	-	-
<b>Total</b>	<b>128.076.585</b>	<b>440</b>	<b>60.073.198</b>	<b>244</b>	<b>190.691.847</b>	<b>685</b>	<b>11.954.187</b>	<b>117</b>

(\*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$2.835 en stock disponible.

(1) **Stock disponible:** Se define como aquellos inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados al cierre del periodo, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles prometados y en proceso de escrituración.

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

El stock disponible al 30 de junio de 2025 cuenta con 10 proyectos de casas y 13 proyectos de departamentos alcanzando MUF 3.262 (MM\$128.077). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II, III y V (Quillota), Las Vizcachas de San Esteban IV (Los Andes), Los Almendros II, Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin), Doña Carlota I y II (Rancagua) y Barrio Las Pataguas IV (Chillán). Los proyectos de departamentos son Mirador Los Trapenses y Nogales del Golf (Lo Barnechea), Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), 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 1.530 (MM\$60.073). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 33% ya se encuentra prometado y es equivalente a MUF 503.

Por otra parte, si consideramos el stock disponible para escrituración inmediata más el stock potencial para los próximos 12 meses, tenemos un monto prometado por escriturar en dicho periodo de MUF 839 al cierre de junio de 2025.

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

	Escrituras al 30-06-2025 (a)	Promesas al 30-06-2025 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2025 (No prometado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	2	4	50%	3
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	1	1	100%	17
Partenón Nogal (Vitacura)	3	4	75%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	1	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	3	4	75%	0
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	1	2	50%	0
Alicante (Las Condes)	16	17	94%	21
Río Guadiana (Las Condes)	3	6	50%	30
Galvarino Gallardo (Providencia)	7	10	70%	15
Suiza (Providencia)	2	7	29%	14
Rojas Magallanes II (La Florida)	10	16	63%	38
Walker Martínez (La Florida)	2	2	100%	0
Argentina (La Florida)	12	16	75%	91
Vista Francia (Independencia)	8	11	73%	66
El Parrón (La Cisterna)	8	15	53%	37
Los Maitenes V (Quillota)	1	2	50%	0
Los Maitenes III (Quillota)	15	16	94%	1
Las Vizcachas IV (Los Andes)	3	3	100%	5
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	7	9	78%	2
Barrio Trebulco I (Talagante)	1	1	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	17	21	81%	25
Las Pataguas IV (Chillán)	3	4	75%	11
	126	172	73%	381

### iii. Permisos de Edificación

Durante este período no hubo nuevos permisos de edificación, sin embargo, existen 10 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 2 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Loteo - Lote 5 (Lo Barnechea) y Carlos Alvarado Sur (Las Condes).

Lo antes mencionado, consolidará 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 Santa María Etapa I	Melipilla	Aprobado	En construcción
9 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
10 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II	Lo Barnechea	Aprobado	-
2 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
3 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
4 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
5 Los Leones	Providencia	Aprobado	-
6 Barrio Trebulco Etapa II a IV	Talagante	Aprobado	-
7 Santa María Etapa II a V	Melipilla	Aprobado	-
8 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
9 Barrio Los Retamos Etapa I y II	Chillán	Aprobado	-
10 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8)	Lo Barnechea	Aprobado	-
1 Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 5)	Lo Barnechea	En trámite de aprobación	-
2 Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-

#### iv. Terrenos

El monto activado de terrenos consolidados asciende a MUF 2.367 (MM\$92.958), los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de junio de 2025 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	70.429.218	70.429.218
Viviendas económicas	-	22.528.779	22.528.779
<b>Total</b>	-	<b>92.957.997</b>	<b>92.957.997</b>

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

Al 30 de junio de 2025 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	47.832.797	47.832.797
Viviendas económicas	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>47.832.797</b>	<b>47.832.797</b>

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de junio de 2025, (consolidados más control conjunto) ascienden a MUF 3.585 (MM\$140.791) versus MUF 3.331 (MM\$130.808) del cierre de junio de 2024, de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 30 de junio de 2025 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	15.531.407	54.897.811	47.832.797	118.262.015
Viviendas económicas	5.894.917	16.633.862	-	22.528.779
<b>Total gestionado</b>	<b>21.426.324</b>	<b>71.531.673</b>	<b>47.832.797</b>	<b>140.790.794</b>
<b>En proporción Moller</b>	<b>21.426.324</b>	<b>36.481.153</b>	<b>24.347.721</b>	<b>82.255.198</b>

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

#### v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de junio de 2025 asciende a MUF 1.709 (MM\$67.119), superior en MUF 1.696 a igual periodo del año anterior, explicado por el inicio de la construcción del proyecto de casas: Santa Maria 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 jun-2025	A jun-2024
	M\$	M\$
Casas	8.143.696	517.095
Departamentos	58.975.092	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>67.118.788</b>	<b>517.095</b>

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 5.068 con una venta equivalente de MUF 10.750. 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 1.709 (MM\$67.119).

#### vi. Pasivos y Patrimonio

	30.06.2025	31.12.2024	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	179.001.850	187.832.187	(8.830.337)	-5%
Total Pasivos no corrientes	89.367.279	94.999.519	(5.632.240)	-6%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>268.369.129</b>	<b>282.831.706</b>	<b>(14.462.577)</b>	<b>-5,1%</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	92.511.524	93.164.504	(652.980)	-1%
Participaciones no controladoras	(11.636.043)	(8.217.600)	(3.418.443)	-42%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>80.875.481</b>	<b>84.946.904</b>	<b>(4.071.423)</b>	<b>-4,8%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>349.244.610</b>	<b>367.778.610</b>	<b>(18.534.000)</b>	<b>-5,0%</b>

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$14.463. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por MM\$24.943, 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\$3.356, 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\$12.878, asociado al aumento de la actividad tanto inmobiliario como de terceros.
- Un aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM\$1.081, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios.
- La variación del Patrimonio atribuible a la propiedad de la Controladora entre el 31 de diciembre de 2024 y el 30 de junio de 2025 disminuyó de MM\$93.165 a MM\$92.512, explicado principalmente por el pago de dividendos.

### c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	Variac. jun. 2025 jun. 2024	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	62.189.878	74.024.335	(11.834.457)	-16,0%
Costo de ventas	(57.448.709)	(67.293.266)	9.844.557	14,6%
Ganancia bruta	4.741.169	6.731.069	(1.989.900)	-29,6%
<i>Margen (%)</i>	7,6%	9,1%		
Gasto de administración	(6.170.321)	(5.956.291)	(214.030)	-3,6%
Resultado operacional	(1.429.152)	774.778	(2.203.930)	NA
Otras ganancias (pérdidas)	55.238	213.652	(158.414)	-74,2%
Ingresos financieros	58.113	37.164	20.949	56,4%
Costos financieros	(2.477.131)	(3.416.435)	939.304	27,5%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	465.757	374.948	90.809	24,2%
Diferencias de cambio	-	12.040	(12.040)	NA
Resultados por unidades de reajuste	(106.626)	(22.909)	(83.717)	-365,4%
Resultado no operacional	(2.004.649)	(2.801.540)	796.891	28,4%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(3.433.801)	(2.026.762)	(1.407.039)	-69,4%
Gasto por impuestos a las ganancias	491.080	1.252.789	(761.709)	-60,8%
Ganancia (pérdida)	(2.942.721)	(773.973)	(2.168.748)	-280,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	79.451	1.456.327	(1.376.876)	-94,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(3.022.172)	(2.230.300)	(791.872)	-35,5%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	0,3	6,0	(6)	-94,5%
EBITDA	(758.311)	1.384.146	(2.142.457)	-154,8%
<i>Margen EBITDA</i>	-1,2%	1,9%		

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

Los ingresos consolidados a junio de 2025 disminuyeron 16% respecto a junio de 2024, debido principalmente a:

- ♦ La disminución de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$30.043, 53% 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\$18.208, 105% superior, por el avance de la construcción del Hospital de Higuera (Talcahuano), Hospital de Queilen (Chiloé, finalizado) 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\$1.990 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$4.741, explicado por:
- ♦ El aumento del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$51, por el avance de los proyectos Hospital Higuera de Talcahuano, Hospital de Queilen, el Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), y 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\$1.195, equivalente a 30,2%, explicado por el mayor costo inmobiliario asociado a los atrasos en el inicio de escrituración debido al mayor plazo involucrado por parte de los organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos.
  - ♦ La disminución del ajuste de consolidación de las utilidades no realizadas que a junio de 2025 fueron de M\$-1.093 versus M\$-247 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 bruto porcentual se sitúa en 7,6% respecto de los ingresos consolidados, menor al mismo periodo del año anterior que fue de 9,1%.
- iii. Los Gastos de Administración aumentaron en 3,6% respecto a junio de 2024, producto principalmente de los rubros marketing y publicidad, contribuciones y gastos comunes de unidades no escrituradas.
- iv. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2025 ascendió a MM\$-1.429, inferior en MM\$2.204 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\$791 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.

- v. Los Costos financieros disminuyeron en MM\$939 respecto a junio de 2024, debido al pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- vi. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$466, cifra superior en MM\$91 con respecto al periodo anterior.
- vii. En consecuencia, la pérdida neta de la Compañía a junio de 2025 asciende a MM\$-2.943, cifra inferior en MM\$2.169 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 junio de 2025, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A jun-2025		A jun-2024	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>3.728.623</b>	<b>40</b>	<b>7.003.171</b>	<b>79</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	3.728.623	40	7.003.171	79
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>21.086.025</b>	<b>74</b>	<b>47.004.561</b>	<b>212</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	2.650.104	24	10.657.853	116
[4001-6000] UF	2.613.560	16	3.739.459	24
[6001-9000] UF	235.064	1	1.910.644	8
9001+ UF	15.587.296	33	30.696.603	64
<b>Otros (2)</b>	<b>104.483</b>	<b>10</b>	<b>223.249</b>	<b>22</b>
[0-1000] UF	104.483	10	223.249	22
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>24.919.131</b>	<b>124</b>	<b>54.230.981</b>	<b>313</b>

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

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

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

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

Para el caso de departamentos, se escrituró 2 unidades del proyecto Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea), 1 unidad del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 3 unidades del proyecto Partenón Nogal (Vitacura), 3 unidades del proyecto Rio Guadiana (Las Condes), 16 unidades del proyecto Alicante (Las Condes), 7 unidades del proyecto Galvarino Gallardo (Providencia), 2 unidades del proyecto Suiza (Providencia), 8 unidades del proyecto Vista Francia (Independencia), 8 unidades del proyecto El Parrón (La Cisterna), 10 unidades del proyecto Rojas Magallanes II (La Florida), 2 unidades del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 12 unidades del proyecto Argentina (La Florida).

### Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

A continuación se muestra la escrituración de bienes inmuebles en proyectos en control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, correspondientes al proyecto de casas Los Almendros de Buin II Etapa I (año 2021, inicio de escrituración mayo 2021) y Los Almendros de Buin II Etapa II (año 2022, inicio de escrituración julio 2022) y en el caso de departamentos al proyecto Parque Nogales (año 2021, inicio de escrituración octubre 2021), Lingue (año 2020, inicio de escrituración agosto 2020), al proyecto Cedro (año 2021, inicio de escrituración agosto 2021) y al proyecto San Damián de Vitacura II (año 2022, inicio de escrituración agosto 2022).

A junio de 2025, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A jun-2025		A jun-2024	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>1.037.789</b>	<b>7</b>	<b>1.152.397</b>	<b>8</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	126.188	1
[4001-6000] UF	1.037.789	7	1.026.209	7
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>2.594.232</b>	<b>5</b>	<b>4.242.440</b>	<b>8</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	2.594.232	5	4.242.440	8
<b>Otros (2)</b>	<b>55.894</b>	<b>6</b>	<b>70.088</b>	<b>6</b>
[0-1000] UF	55.894	6	70.088	6
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.687.915</b>	<b>18</b>	<b>5.464.924</b>	<b>22</b>

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

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

A junio de 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 jun-2025		A jun-2024	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>4.766.412</b>	<b>47</b>	<b>8.155.568</b>	<b>87</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	3.728.623	40	7.129.359	80
[4001-6000] UF	1.037.789	7	1.026.209	7
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>23.680.257</b>	<b>79</b>	<b>51.247.000</b>	<b>220</b>
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	2.650.104	24	10.657.853	116
[4001-6000] UF	2.613.560	16	3.739.459	24
[6001-9000] UF	235.064	1	1.910.644	8
9001+ UF	18.181.528	38	34.939.043	72
<b>Otros (2)</b>	<b>160.376</b>	<b>16</b>	<b>293.337</b>	<b>28</b>
[0-1000] UF	160.376	16	293.337	28
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>28.607.045</b>	<b>142</b>	<b>59.695.905</b>	<b>335</b>

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

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

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

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2025						A jun-2024					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas		Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$				M\$		M\$			
Casas	8.534.887	64	(212.356)	2,5%	(2)	3,1%	7.480.883	68	(1.086.975)	14,5%	(11)	16,2%
Departamentos	67.066.570	172	(15.236)	0,02%	-	0,0%	36.533.899	92	(3.089.373)	8,5%	(15)	16,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	144.306	14	-	0,0%	-	0,0%	360.172	30	-	0,0%	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>75.745.763</b>	<b>250</b>	<b>(227.592)</b>	<b>0,3%</b>	<b>(2)</b>	<b>0,8%</b>	<b>44.374.954</b>	<b>190</b>	<b>(4.176.348)</b>	<b>9,4%</b>	<b>(26)</b>	<b>13,7%</b>

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

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

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento en miles de pesos está en 10,0%, menor al 11,7% del año 2024. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, éste alcanza un 10,9% frente al 12,7% del año anterior.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2025					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	125.436.847	1.060	(17.749.281)	14,1%	(153)	14,4%
Departamentos	480.752.798	1.220	(42.727.978)	8,9%	(97)	8,0%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	167.867	15	-	0,0%	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>606.357.512</b>	<b>2.295</b>	<b>(60.477.260)</b>	<b>10,0%</b>	<b>(250)</b>	<b>10,9%</b>

  

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

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

## Promesas Totales (Desarrollo Propio + Sociedades en control conjunto)

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

	Segmento	Promesas M\$			Unidades		
		01-01-2025 30-06-2025	01-01-2024 30- 06-2024	%Var	01-01-2025 30-06-2025	01-01-2024 30-06-2024	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	4.649.614	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	2.883.027	5.786.217	-50,2%	4	8	-50,0%
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses*	Medio - Alto	1.078.992	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	484.948	1.722.219	-71,8%	1	3	-66,7%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	-	2.658.885	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco Bilbao***	Medio - Alto	9.650.746	-	100,0%	21	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	-	573.534	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	3.617.322	2.654.870	36,3%	9	7	28,6%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	6.080.467	3.797.275	60,1%	13	7	85,7%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	-	591.118	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Las Nieves***	Medio - Alto	14.230.229	-	100,0%	27	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Los Pozos***	Medio - Alto	1.012.737	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Mar Jónico***	Medio - Alto	9.911.362	-	100,0%	23	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	1.416.756	5.946.510	-76,2%	2	11	-81,8%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	2.482.621	1.720.222	44,3%	6	5	20,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	2.013.105	4.634.125	-56,6%	3	8	-62,5%
Inmovet	Viviendas Económicas	3.183.514	2.910.771	9,4%	29	30	-3,3%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	170.479	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	1.376.044	1.023.363	34,5%	8	6	33,3%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	1.546.062	1.122.309	37,8%	13	10	30,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	1.079.665	831.085	29,9%	9	5	80,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	-	417.957	-100,0%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	-	(9.393)	-100,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	1.137.918	1.166.987	-2,5%	9	10	-10,0%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	2.181.309	547.885	298,1%	12	3	300,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	1.981.220	1.225.680	61,6%	13	7	85,7%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	1.065.575	346.336	207,7%	8	3	166,7%
Inmobiliaria MPC Williams Rebolledo***	Viviendas Económicas	2.310.631	-	100,0%	15	-	100,0%
Otros	Otros	144.306	360.172	-59,9%	14	30	-53,3%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>75.518.171</b>	<b>40.198.606</b>	<b>87,9%</b>	<b>248</b>	<b>164</b>	<b>51,2%</b>

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

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

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

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

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		30-06-2025	30-06-2024	%Var	30-06-2025	30-06-2024	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	59.500	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	274.958	154.004	78,5%	15	8	87,5%
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses*	Medio - Alto	46.141	-	100,0%	5	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	41.993	162.798	-74,2%	3	11	-72,7%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	-	14.350	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco Bilbao***	Medio - Alto	245.772	-	100,0%	21	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	-	450	-100,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	36.130	24.444	47,8%	3	2	50,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	11.250	77.054	-85,4%	1	5	-80,0%
Inmobiliaria MPC Las Nieves***	Medio - Alto	500.725	-	100,0%	36	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Los Pozos***	Medio - Alto	25.791	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Mar Jónico***	Medio - Alto	310.088	-	100,0%	27	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	18.200	27.388	-33,5%	1	2	-50,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	52.324	29.170	79,4%	5	3	66,7%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	39.309	95.301	-58,8%	2	6	-66,7%
Inmovet	Viviendas Económicas	129.397	58.518	121,1%	46	22	109,1%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	8.570	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	23.604	57.433	-58,9%	7	16	-56,3%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	60.563	16.890	258,6%	21	6	250,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	37	11.124	-99,7%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	12.106	80.598	-85,0%	4	31	-87,1%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	27.828	5.828	377,5%	6	1	500,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	16.488	41.910	-60,7%	4	10	-60,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	10.381	16.071	-35,4%	3	5	-40,0%
Inmobiliaria MPC Williams Rebolledo***	Viviendas Económicas	66.564	-	100,0%	17	-	100,0%
Otros	Otros	-	600	-100,0%	-	2	-100,0%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>2.017.720</b>	<b>873.932</b>	<b>130,9%</b>	<b>233</b>	<b>134</b>	<b>73,9%</b>

\*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 2.017.720 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 868.780 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 43% 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
	jun-2025	jun-2024
Casas	10,0	5,8
Departamentos	31,7	18,9
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	70	122	-43%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	7,0	21,0	-67%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>10,0</b>	<b>5,8</b>	<b>72%</b>

<b>Departamentos (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	370	561	-34%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	11,7	29,7	-61%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>31,7</b>	<b>18,9</b>	<b>68%</b>

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas y departamentos se debe al menor promedio mensual de ventas a junio 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
	jun-2025	jun-2024
Casas	0,3	0,5
Departamentos	0,1	0,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	8.876.050	13.537.976	-34%
Ventas último trimestre (escrituras)	2.712.227	6.880.630	-61%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-40%</b>

<b>Departamentos (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	119.200.535	177.131.327	-33%
Ventas último trimestre (escrituras)	11.591.996	23.194.194	-50%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-26%</b>

La velocidad de venta (escrituras) de casas disminuye debido al menor promedio mensual de ventas. Para el caso de departamentos el indicador está en línea respecto al mismo periodo del año anterior.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock jun-2025	Meses para agotar stock jun-2024
Casas	23,3	21,6
Casas Moller	93,0	N/A
Casas Convet	20,5	21,6
Departamentos	30,6	33,3
Departamentos Moller	34,5	20,3
Departamentos Convet	25,8	54,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	202	310	-35%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	9	14	-40%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>23,3</b>	<b>21,6</b>	<b>8%</b>

<b>Casas Moller (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	31	0	N/A
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,3	0,0	N/A
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>93,0</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

<b>Casas Convet (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	171	310	-45%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	8,3	14,3	-42%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>20,5</b>	<b>21,6</b>	<b>-5%</b>

<b>Departamentos (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	623	522	19%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	20	16	30%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>30,6</b>	<b>33,3</b>	<b>-8%</b>

<b>Dptos Moller (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	391	196	99%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	11,3	9,7	17%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>34,5</b>	<b>20,3</b>	<b>70%</b>

<b>Dptos Convet (Unidades)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	232	326	-29%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	9,0	6,0	50%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>25,8</b>	<b>54,3</b>	<b>-53%</b>

A junio de 2025 el indicador para casas aumenta debido al menor promedio mensual de ventas, caso contrario para departamentos donde el indicador disminuye por el mayor promedio mensual de ventas.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas jun-2025	Velocidad de ventas jun-2024
Casas	0,10	0,13
Casas Moller	0,03	N/A
Casas Convet	0,15	0,13
Departamentos	0,11	0,11
Departamentos Moller	0,11	0,14
Departamentos Convet	0,10	0,05
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	35.069.866	35.934.847	-2%
Venta último trimestre (promesas)	3.589.679	4.500.199	-20%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,10</b>	<b>0,13</b>	<b>-18%</b>

<b>Casas Moller (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	13610724,41	0	N/A
Ventas último trimestre (promesas)	345904	0	N/A
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,03</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

<b>Casas Convet (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	21.459.142	35.934.847	-40%
Ventas último trimestre (promesas)	3.243.775	4.500.199	-28%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,15</b>	<b>0,13</b>	<b>21%</b>

<b>Departamentos (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	205.193.052	173.194.166	18%
Venta último trimestre (promesas)	21.596.942	19.433.127	11%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>-6%</b>

<b>Dptos Moller (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	164.339.614	118.199.303	39%
Ventas último trimestre (promesas)	17.610.287	16.650.283	6%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,11</b>	<b>0,14</b>	<b>-24%</b>

<b>Dptos Convet (M\$)</b>	jun-2025	jun-2024	Var. %
Stock disponible	40.853.438	54.994.862	-26%
Ventas último trimestre (promesas)	3.986.655	2.782.844	43%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>	<b>93%</b>

A junio de 2025 el indicador de velocidad de ventas de casas disminuye por el menor promedio mensual de ventas, respecto al mismo periodo del año anterior. Para el caso de departamentos el indicador está en línea respecto al mismo periodo del año anterior.

### e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

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

Áreas de negocio	jun-2025			jun-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*	-	142.561.154	142.561.154	100.720.108
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	142.561.154	142.561.154	100.720.108

\*Incluye consorcios valorizados al 100%.

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

Proyecto	m <sup>2</sup>	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.659	94.063	72,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	45,1%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	43,8%
Centro Ocológico de Copiapó	8.812	44.438	7,4%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	18,3%
<b>TOTAL</b>	<b>104.912</b>	<b>206.013</b>	

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

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

Con fecha 23 de septiembre de 2024 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la Construcción Centro Oncológico de la Región de Atacama, Copiapó (MM\$52.882), el cual inició su construcción en el mes de diciembre de 2024.

Con fecha 15 de noviembre de 2024 fuimos notificados de la adjudicación de la construcción de un complejo educacional para la salud de la Universidad Nacional Andrés Bello - CECA (Centro de Educación Clínica Avanzada) - ubicado en Maipú, Santiago. La firma del contrato fue el 6 de diciembre de 2024 y el monto asciende a UF 599.700 en un plazo de 600 días. Las obras se iniciaron en enero de 2025.

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a junio de 2025 en MUF 3.631 (MM\$142.561) en valores netos, un 42% superior a igual periodo del año anterior.

Actualmente estamos evaluando oportunidades, tanto públicas como privadas, que en su conjunto representan del orden de **MMUF 9,4**, mientras nos mantenemos a la espera de nuevas licitaciones de obras hospitalarias ya anunciadas por aproximadamente **MMUF 6,0**.

## Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2025 30.06.2025 M\$	01.01.2024 30.06.2024 M\$	Variac. jun. 2025 jun. 2024 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	28.459.351	18.339.167	10.120.184	55,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	935.791	2.061.659	(1.125.868)	-54,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(35.017.114)	(20.916.866)	(14.100.248)	-67,4%
Cambio neto en flujo de efectivo	(5.621.972)	(516.040)	(5.105.932)	-989,5%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	8.479.906	4.245.223	4.234.683	99,8%
Efectivo y efectivo equivalente final	2.857.934	3.729.183	(871.249)	-23,4%

El flujo de actividades de la operación acumulado a junio de 2025 fue de MM\$28.459 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 junio de 2025 un monto de MM\$936 como consecuencia de cobros a entidades relacionadas e intereses recibidos.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-35.017 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	30-06-2025	31-12-2024	% Var.	30-06-2024
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(725.841)	12.543.326	-105,8%	24.604.063
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,00	1,07	-6,5%	1,11
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,44	0,47	-6,4%	0,42
<b>ENDEUDAMIENTO</b>					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,32	3,33	-0,3%	3,47
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,28	3,23	1,5%	3,42
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,39	1,62	-14,2%	1,86
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	66,70	66,41	0,4%	71,21
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	33,30	33,59	-0,9%	28,79
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,31	-0,40	22,5%	0,41

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 junio de 2025 a 1,00 veces, producto de la disminución de los inventarios corrientes explicado en el punto anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de junio de 2025 a 3,32 veces, menor en 0,3% comparado con diciembre de 2024 debido al pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a -0,31 veces al cierre de junio de 2025, producto del EBITDA negativo respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-06-2025	31-12-2024	% Var.	30-06-2024
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,02	0,66	-97,0%	0,37
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	0,09	2,62	-96,6%	1,59
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	0,13	1,87	-93,0%	1,97
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	7,62	6,99	9,0%	9,09
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-0,65	-1,46	55,1%	0,29
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	-	10	-100,0%	6
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(758.310)	(2.708.979)	72,0%	1.384.146

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2024
Resultado Operacional (1)	(1.429.152)	(3.698.326)	774.778
(+) Ganancia Bruta	4.741.169	9.112.944	6.731.069
(-) Gastos de Administración	6.170.321	12.811.270	5.956.291
Activos Promedios (2)	218.403.843	253.869.308	264.646.581
(+) Inventarios, corrientes 2025 y 2024 dividido en dos	105.577.046	142.753.094	161.766.452
(+) Inventarios, no corrientes 2025 y 2024 dividido en dos	111.309.252	109.434.080	101.139.543
(+) Propiedades, planta y equipo 2025 y 2024 dividido en dos	1.517.545	1.682.134	1.740.586
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	465.757	528.763	374.948

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un 0,02% y 0,09% respectivamente, al 30 de junio de 2025, producto de la ganancia de la controladora de este periodo.

El EBITDA a junio de 2025 ascendió a MM\$-758, inferior en MM\$2.142 al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-06-2025	31-12-2024	% Var.	30-06-2024
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,27	0,54	-50,0%	0,28
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	662	661	0,1%	653
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,82	1,68	-51,2%	0,88
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	219	214	2,3%	204

La rotación de inventarios a junio de 2025 está en línea comparado con igual periodo del año anterior.

La rotación de cuentas por cobrar a junio de 2025 disminuyó respecto a junio de 2024, por la disminución de la venta del periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre de junio de 2025 aumentó con respecto a junio de 2024, debido a la disminución de la venta del periodo.

## Análisis por Segmentos

### i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos junio 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	26.598.574	35.591.304	62.189.878	-	62.189.878
Ingresos ordinarios intersegmentos	9.759.809	-	9.759.809	(9.759.809)	-
Costo de ventas	(33.593.511)	(32.522.453)	(66.115.964)	8.667.255	(57.448.709)
<b>Margen bruto</b>	<b>2.764.872</b>	<b>3.068.851</b>	<b>5.833.723</b>	<b>(1.092.554)</b>	<b>4.741.169</b>
Gasto de administración	(6.275.670)	(407.971)	(6.683.641)	513.320	(6.170.321)
Otras ganancias (pérdidas)	55.238	-	55.238	-	55.238
Ingresos financieros	582.082	312	582.394	(524.281)	58.113
Costos financieros	(1.675.028)	(802.103)	(2.477.131)	-	(2.477.131)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	465.757	-	465.757	-	465.757
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	776.076	50	776.126	(882.752)	(106.626)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>(3.306.673)</b>	<b>1.859.139</b>	<b>(1.447.534)</b>	<b>(1.986.267)</b>	<b>(3.433.801)</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	475.071	(234.126)	240.945	250.135	491.080
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>(2.831.602)</b>	<b>1.625.013</b>	<b>(1.206.589)</b>	<b>(1.736.132)</b>	<b>(2.942.721)</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	190.570	1.625.013	1.815.583	(1.736.132)	79.451
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(3.022.172)	-	(3.022.172)	-	(3.022.172)
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(2.831.602)</b>	<b>1.625.013</b>	<b>(1.206.589)</b>	<b>(1.736.132)</b>	<b>(2.942.721)</b>

  

Balance por Segmentos junio 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	235.927.191	54.364.516	290.291.707	(112.015.698)	178.276.009
Activos no corrientes	242.170.386	2.625.143	244.795.529	(73.826.928)	170.968.601
<b>Total Activos</b>	<b>478.097.577</b>	<b>56.989.659</b>	<b>535.087.236</b>	<b>(185.842.626)</b>	<b>349.244.610</b>
Pasivos corrientes	196.935.369	57.697.524	254.632.893	(75.631.043)	179.001.850
Pasivos no corrientes	175.833.433	7.526.245	183.359.678	(93.992.399)	89.367.279
<b>Total Pasivos</b>	<b>372.768.802</b>	<b>65.223.769</b>	<b>437.992.571</b>	<b>(169.623.442)</b>	<b>268.369.129</b>

  

Estado de Flujo por Segmentos junio 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	36.403.167	(7.943.816)	28.459.351	-	28.459.351
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	934.663	1.128	935.791	-	935.791
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(34.215.011)	(802.103)	(35.017.114)	-	(35.017.114)

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

  

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

  

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

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Junio 2025	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	30.286.489	35.591.304	65.877.793	-	65.877.793
Ingresos ordinarios intersegmentos	9.759.809	-	9.759.809	(9.759.809)	-
Costo de ventas	(35.730.485)	(32.522.453)	(68.252.938)	8.667.255	(59.585.683)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>4.315.813</b>	<b>3.068.851</b>	<b>7.384.664</b>	<b>(1.092.554)</b>	<b>6.292.110</b>
Margen	14%	9%	11%		11%
Gasto de administración	(6.460.306)	(407.971)	(6.868.277)	513.320	(6.354.957)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(2.144.493)</b>	<b>2.660.880</b>	<b>516.387</b>	<b>(579.234)</b>	<b>(62.847)</b>
Otras ganancias (pérdidas)	55.238	-	55.238	-	55.238
Ingresos financieros	582.082	312	582.394	(524.281)	58.113
Costos financieros	(1.675.028)	(802.103)	(2.477.131)	-	(2.477.131)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(900.548)	-	(900.548)	-	(900.548)
Resultados por unidades de reajuste	776.076	50	776.126	(882.752)	(106.626)
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>(1.162.180)</b>	<b>(801.741)</b>	<b>(1.963.921)</b>	<b>(1.407.033)</b>	<b>(3.370.954)</b>
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>(3.306.673)</b>	<b>1.859.139</b>	<b>(1.447.534)</b>	<b>(1.986.267)</b>	<b>(3.433.801)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	475.071	(234.126)	240.945	250.135	491.080
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>(2.831.602)</b>	<b>1.625.013</b>	<b>(1.206.589)</b>	<b>(1.736.132)</b>	<b>(2.942.721)</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(3.022.172)	-	(3.022.172)	-	(3.022.172)
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>190.570</b>	<b>1.625.013</b>	<b>1.815.583</b>	<b>(1.736.132)</b>	<b>79.451</b>

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

### Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$30.286 inferior en un 51%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$28.479. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

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

	Escrituras al 30-06-2025 (a)	Promesas al 30-06-2025 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2025 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	2	4	50%	3
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	1	1	100%	17
Partenón Nogal (Vitacura)	3	4	75%	1
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	1	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	3	4	75%	0
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	1	2	50%	0
Alicante (Las Condes)	16	17	94%	21
Río Guadiana (Las Condes)	3	6	50%	30
Galvarino Gallardo (Providencia)	7	10	70%	15
Suiza (Providencia)	2	7	29%	14
Rojas Magallanes II (La Florida)	10	16	63%	38
Walker Martínez (La Florida)	2	2	100%	0
Argentina (La Florida)	12	16	75%	91
Vista Francia (Independencia)	8	11	73%	66
El Parrón (La Cisterna)	8	15	53%	37
Los Maitenes V (Quillota)	1	2	50%	0
Los Maitenes III (Quillota)	15	16	94%	1
Las Vizcachas IV (Los Andes)	3	3	100%	5
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	7	9	78%	2
Barrio Trebulco I (Talagante)	1	1	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	17	21	81%	25
Las Pataguas IV (Chillán)	3	4	75%	11
	126	172	73%	381

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) asciende a MM\$4.316 inferior en 30% respecto al mismo periodo del año anterior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$3.556, inferior en 30% 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\$791.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 14% respecto de los ingresos gestionados, superior al 10% registrado a junio de 2024.

Respecto a los Gastos de Administración, estos aumentaron con respecto a junio de 2024, producto principalmente de los rubros marketing y publicidad, contribuciones y gastos comunes de unidades no escrituradas.

En relación con el resultado no operacional, mejoró en MM\$2.184 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.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$-2.832, inferior en MM\$1.085 respecto al mismo periodo del año anterior.

### Segmento Construcción a Terceros

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 9,4**, mientras nos mantenemos a la espera de nuevas licitaciones de obras hospitalarias ya anunciadas por aproximadamente MMUF 6,0.

Continuamos con el avance de 5 obras Hospitalarias: Hospital de Curacautín, Hospital Higueras de Talcahuano, Centro Oncológico de Iquique, Centro Oncológico de Copiapó y CECA (Centro de Educación Clínica Avanzada, Maipú) .

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a junio de 2025 en MUF 3.631 (MM\$142.561) en valores netos, un 42% 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 <sup>2</sup>	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.659	94.063	72,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	45,1%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	43,8%
Centro Oncológico de Copiapó	8.812	44.438	7,4%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	18,3%
<b>TOTAL</b>	<b>104.912</b>	<b>206.013</b>	

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$51, por el avance de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen, el Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), y 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 con respecto a igual período del año 2024.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.625, superior en MM\$1.006 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 decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones. La sociedad minimiza este riesgo a través de la diversificación de sus líneas de negocio, donde participa en el sector privado y público, construyendo hospitales y clínicas, así como también obras civiles e industriales.

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

**c) Riesgo de crédito**

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

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

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

**d) Riesgo de liquidez**

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

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

Al cierre de junio de 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 junio de 2025, creció 3,5% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado fue explicado por el crecimiento de los servicios, el comercio y la industria, 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 11.256 viviendas de enero a junio de 2025, frente a 11.097 a igual periodo de 2024, lo que representa un aumento de 1,4%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,8% 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, OHL, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, Ecisa, entre otras.

### **Glosario:**

#### **(1) Segmento Inmobiliario**

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

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación con BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- 2) Sociedades filiales que consolidan su operación (Asociación con BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

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

#### **(2) Margen Bruto Inmobiliario**

Con respecto al Margen Bruto del Segmento Inmobiliario, es importante señalar que se compone de tres conceptos:

1. Margen del negocio inmobiliario puro.
2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las inmobiliarias en control conjunto, con márgenes propios de la construcción y muy inferiores al margen inmobiliario puro.
3. Margen de la venta de terrenos realizados, también inferiores al margen inmobiliario puro.

### **(3) Análisis de Ventas**

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

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- 2) Sociedades filiales que consolidan su operación (Asociación BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

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