



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de marzo de 2024

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo de 2024, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

a) Resumen Ejecutivo

i. Resultados

La pérdida neta de la compañía, al cierre de marzo de 2024, asciende a MM\$1.504, cifra inferior en MM\$2.318 a igual periodo del año 2023.

Resumen de Estado de Resultados	01.01.2024	01.01.2023	Variac. mar. 2024	% Variación
	31.03.2024	31.03.2023	mar. 2023	
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	38.465.609	26.637.811	11.827.798	44,4%
Costo de ventas	(36.245.246)	(22.860.718)	(13.384.528)	-58,6%
Ganancia bruta	2.220.363	3.777.093	(1.556.730)	-41,2%
Gasto de administración	(2.756.411)	(2.937.919)	181.508	6,2%
Resultado operacional	(536.048)	839.174	(1.375.222)	NA
Costos financieros	(1.760.915)	(2.476.254)	715.339	28,9%
Resultado no operacional	(1.629.815)	149.280	(1.779.095)	NA
Utilidad Neta	(1.504.471)	813.496	(2.317.967)	NA
Utilidad Neta de la controladora	(549.494)	413.910	(963.404)	NA
Utilidad Neta no controladoras	(954.977)	399.586	(1.354.563)	NA

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

- **Segmento Inmobiliario:** Menor margen generado por los atrasos en el inicio de escrituración debido al mayor plazo involucrado por parte de los organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos, a pesar del incremento en el volumen de escrituración del presente período. En este primer trimestre se dio inicio a la escrituración de 2 proyectos inmobiliarios de edificios: Alicante (Las Condes) y Argentina (La Florida).
- **Segmento Construcción a Terceros:** Menor nivel de actividad durante el periodo, comparado con el mismo trimestre del año anterior, producto del término del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos del Estadio Nacional (CEDA) en el año 2023. Lo anterior ha sido compensado, en parte, por el mayor avance en la curva de construcción de las obras Hospitales de Queilen (Chiloé) e Higuera

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

ii. Segmento Inmobiliario

La compañía cuenta con un **stock de promesas** de UF 1.126.461.

- Promesas en proceso de escrituración UF 752.264 (proyectos actualmente disponibles para escrituración).
- Promesas de proyectos que iniciarán escrituración durante los próximos 12 meses UF 374.197.-

En resumen, del total prometado habría un 100% disponible para escriturar durante los próximos meses de 2024. Sin embargo, cabe mencionar que se mantienen los retrasos de las autoridades en otorgar la Recepción y/o la Copropiedad Inmobiliaria, y la tardanza de organismos y empresas de servicios básicos en la entrega de los antecedentes que permiten la obtención de la recepción final. Se han tomado medidas adicionales para agilizar la recepción de nuestros proyectos y así iniciar su escrituración, pero la mayor parte del retardo no es gestionable.

Las **promesas firmadas** durante este ejercicio alcanzan un monto de MUF 543 (MM\$20.148) 24% inferior a igual fecha del año anterior. Cabe destacar que el stock disponible a la venta al cierre de diciembre 2023 fue de UF 5.509.394 versus el cierre de diciembre 2022 de UF 8.922.662, es decir, un 38% menos de stock disponible.

El nivel de **desistimiento** para este periodo 2023 fue de 11,6%, inferior al 15,0% del mismo periodo de 2023, por debajo de lo registrado por la industria que resultó ser del 24,0% en promedio del trimestre¹.

Durante el primer trimestre de 2024 se inició **escrituración de 2 proyectos** y adicionalmente se continuó con la escrituración de **otros 30**, de los cuales 5 finalizaron su comercialización, según se detalla a continuación en el siguiente cuadro:

¹ Fuente: Informe Inmobiliario Toc Toc, Marzo 2024.

Fecha inicio escrituración	Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	
1	Enero 2024	Alicante	Las Condes	Filial	66	929
2	Marzo 2024	Argentina	La Florida	Filial	154	709
Subtotal				220	1.638	
3	Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	770	
4	Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	865	
5	Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	619	
6	Agustín del Castillo (*)	Vitacura	Filial	28	453	
7	Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	958	
8	Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.690	
9	Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	1.321	
10	La Aurora (*)	Vitacura	Filial	31	453	
11	Medinacelli II (*)	Las Condes	Filial	39	564	
12	Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	642	
13	Lyon Luterano (*)	Providencia	Filial	68	664	
14	Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	726	
15	Suiza	Providencia	Filial	53	579	
16	Rojas Magallanes (*)	La Florida	Filial	135	657	
17	Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	440	
18	Walker Martínez	La Florida	Filial	174	609	
19	Vista Francia	Independencia	Filial	109	419	
20	El Parrón	La Cisterna	Filial	178	574	
21	Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	194	
22	Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	178	
23	Los Maitenes III	Quillota	Moller	104	280	
24	Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	202	
25	Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	325	
26	Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	312	
27	Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	249	
28	Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	245	
29	Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	323	
30	Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	204	
Subtotal				2.211	15.516	
TOTAL				2.431	17.154	

(*) Proyectos finalizados en escrituración.

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

En consecuencia, se consolidarán 17 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan.

Los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un **backlog potencial** de construcción de obras inmobiliarias de MUF 7.330 con una venta equivalente de MUF 15.422. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la Compañía asegurando su continuidad.

iii. Construcción a Terceros

En este segmento se destaca el inicio, el 27 de diciembre de 2023, de la construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique. El 29 de agosto de 2023 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación por parte del Servicio de Salud de Tarapacá, por un monto de MM\$21.822 más IVA. El contrato fue firmado el 15 de noviembre de 2023.

Continuamos el avance de las obras, Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen y el Centro Oncológico de Iquique, totalizando un remanente de backlog de MUF 2.099 (MM\$77.861) que se compone de los siguientes proyectos:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	68,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	73,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	4,5%
TOTAL	105.771	137.097	

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

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

iv. Perspectivas

En el mercado inmobiliario, la contracción en la demanda inmobiliaria durante los años 2022 y 2023, lo cual es atribuible a mayores restricciones en el financiamiento hipotecario, reducción de plazos de financiamiento, incremento de tasas de interés, aumento en el porcentaje requerido de pago inicial para la compra de viviendas y el deterioro de la capacidad de pago de las personas, ha venido acompañada muy notoriamente, por una reducción de la oferta. Se mantiene una marcada disminución en los permisos de edificación y pocos lanzamientos de nuevos proyectos alcanzando niveles históricamente bajos, según los informes de GfK y TOCTOC, particularmente en el sector oriente de la capital.

En el sector hipotecario las tasas de interés se han mantenido estables en un rango elevado, todavía distante de los niveles anteriores a la pandemia. Aunque existe cierta incertidumbre externa sobre un aumento en las de largo plazo, la situación para el presente año parece más favorable debido al control de la inflación, lo que permite proyectar una reducción de las tasas de interés tanto hipotecarias como de financiamiento. Estimamos que la industria debería experimentar una mejora hacia fines del segundo semestre del año 2024 e inicios del 2025.

Relacionado con lo anterior, debemos señalar que persisten las dificultades de “Permisología”, manteniéndose la tardanza de organismos y empresas de servicios básicos en la entrega de los antecedentes que permiten la obtención de la recepción final y los retrasos de las autoridades en otorgar la Recepción y/o la Copropiedad Inmobiliaria, postergando con ello el inicio de la escrituración y sus consecuencias en la caja y disminución de la deuda financiera asociada a los proyectos inmobiliarios. Siendo fundamental la materialización de las iniciativas presentadas por el Gobierno y los distintos gremios para su agilización.

La Compañía aún mantiene ciertas medidas tomadas durante el año 2022 para hacer frente al escenario que aún no se recupera, entre ellas, paralizar compras de terrenos, ajustar el tamaño de las etapas de desarrollo de los proyectos en extensión; medidas que han permitido disminuir los gastos de administración, de acuerdo con el menor nivel de actividad.

Al 31 de marzo 2024 la Compañía cuenta un **stock disponible para la venta inmobiliaria** que asciende a MUF 4.979, de los cuales MUF 4.265 son de entrega inmediata, y la diferencia quedará disponible durante el resto del año 2024. El stock al cierre de marzo 2023 ascendía a MUF 8.340, con entrega inmediata de MUF 4.062.

Durante los últimos tres años, la Compañía optó por postergar el lanzamiento de nuevos proyectos inmobiliarios a la espera de condiciones de mercado más favorables. Asimismo, se dejaron de comprar nuevos terrenos. Durante este período, nos centramos en la gestión y el desarrollo del stock de terrenos junto con sus respectivos proyectos. En este momento tenemos 15 proyectos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas, dispuestos para su lanzamiento con permisos de edificación aprobados y dos proyectos en trámite de aprobación.

En consecuencia, tanto los factores de mercado como los internos respaldan nuestra iniciativa de lanzar 9 proyectos inmobiliarios durante el año 2024. Es importante destacar que estos lanzamientos, en el caso de los edificios, representan una renovación natural de sectores que han agotado o reducido significativamente su stock. En cuanto a los proyectos en extensión,

corresponden a la continuación de etapas de proyectos consolidados en diversas regiones. Adicionalmente, se han adaptado los productos, ajustando su diseño para satisfacer las nuevas demandas del mercado.

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

- a. Obras Terminadas (cifras en moneda base diciembre 2017):
 - CDT del Hospital de La Serena : MM\$ 867 (obra recibida el 15 diciembre 2021)
 - Hospital de San Antonio : MM\$ 7.872 (obra recibida el 25 abril 2023)
 - Subtotal : MM\$ 8.739
- b. Obras en Ejecución (cifras en moneda base diciembre 2017):
 - Hospital Higueras de Talcahuano: MM\$ 7.155

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

En este segmento, un factor favorable será la materialización del Mecanismo de Reajustabilidad, ya concretado para contratos de construcción con el MOP, y en particular para obras hospitalarias de esa cartera. Dicho mecanismo se encuentra aún pendiente de implementación para contratos con el MINSAL (DS 304 de abril 2023 y Ord. N°18 de Ministerio de Hacienda y MIDESOF de septiembre 2023), lo que esperamos ocurra durante el año 2024, tal como lo han anunciado las autoridades correspondientes. De hecho, ya se avanzó en la implementación contractual (20 de octubre 2023) para la obra Hospital de Queilen. Estamos a la espera de concretar en la obra Hospital Higueras de Talcahuano durante el presente año. De este modo, para el año 2024, los efectos señalados redundarán en la reducción de la deuda financiera.

Todos los efectos antes descritos han llevado a ciclos de caja más extensos, razón por la cual la Compañía está actualmente terminando un proceso de aumento de capital por un monto UF 200.000. Al 31 de marzo de 2024 se suscribieron 37.407.146 acciones, equivalentes a UF 156.673, el 13 de mayo de 2024, se dio inicio a la segunda etapa de opción preferente para suscribir las acciones restantes. Esto permitirá fortalecer su posición financiera, afrontando de manera más eficaz los retrasos en los pagos por parte de los mandantes de obras hospitalarias del Ministerio de Salud, así como las demoras en los procesos de aprobación municipal de proyectos inmobiliarios. De esta forma, la Compañía estará en una posición sólida para concretar nuevas oportunidades de negocio a partir del año 2024.

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 543 (MM\$20.148), en promesas de compraventa brutas, inferior en 24% respecto al mismo periodo de 2023. En este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 31 de marzo de 2024, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

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

(*) Proyectos finalizados en escrituración.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MUF 3.738 (MM\$138.638). Como muchos de estos proyectos se han realizado en sociedad con otras compañías, la proporción de Moller corresponde a MUF 1.993 (MM\$73.935).

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

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

Todos los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 7.330 con una venta equivalente de MUF 15.422. 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 31 (MM\$1.157).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$34.900, superior en un 47% a igual período del año anterior, explicado por mayor escrituración en proyectos propios. Es pertinente aclarar que los ingresos gestionados por Moller corresponden a los ingresos de proyectos inmobiliarios que consolidan más los ingresos de proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan, reflejados 100% (*en los estados financieros consolidados, que se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos" en su proporción*).

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

	Escrituras al 31-03-2024 (a)	Promesas al 31-03-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2024 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	20
Partenón Nogal (Vitacura)	5	11	45%	9
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	3	6	50%	10
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	3	67%	3
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	2	4	50%	3
Alicante (Las Condes)	18	25	72%	41
Galvarino Gallardo (Providencia)	3	4	75%	33
Suiza (Providencia)	6	13	46%	24
Rojas Magallanes II (La Florida)	5	7	71%	60
Walker Martínez (La Florida)	1	1	100%	11
Argentina (La Florida)	1	27	4%	127
Vista Francia (Independencia)	6	13	46%	81
El Parrón (La Cisterna)	70	121	58%	56
Los Maitenes III (Quillota)	11	17	65%	42
Las Vizcachas IV (Los Andes)	2	4	50%	11
Doña Carlota I (Rancagua)	2	4	50%	12
Barrio Trebulco I (Talagante)	4	10	40%	10
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	3	5	60%	16
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
	155	286	54%	569

El Margen Bruto Inmobiliario (Ver 2 en Glosario) gestionado por Moller, asciende a MM\$3.431, inferior en 39% respecto del mismo periodo del año 2023. Este margen, en su proporción en Moller, equivale a MM\$2.831, inferior en un 14%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el mayor 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 marzo del presente año son: Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), y Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$624.-

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 10% respecto de los ingresos gestionados, inferior al 24% registrado a marzo de 2023, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2024	A marzo 2023
Desarrollo Propio (consolida)	7%	20%
Control Conjunto	38%	28%
Total	10%	24%

Respecto a los Gastos de Administración, respecto a marzo de 2023, estos se mantuvieron en línea.

En relación con el resultado no operacional, disminuyó en MM\$2.372 debido principalmente al aumento de tasas y mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración.

En consecuencia, la Pérdida Neta del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.329, inferior en MM\$2.138 con respecto al mismo periodo del año 2023, el cual alcanzó una utilidad de MM\$809.

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

En este segmento se destaca el inicio, el 27 de diciembre de 2023, de la construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique. El 29 de agosto de 2023 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación por parte del Servicio de Salud de Tarapacá, por un monto de MM\$21.822 más IVA. El contrato fue firmado el 15 de noviembre de 2023.

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

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2024 en MUF 2.099 (MM\$77.861), un 36% inferior a igual periodo del año anterior, explicado principalmente por el término del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	68,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	73,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	4,5%
TOTAL	105.771	137.097	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 4, participando de manera activa en propuestas del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como también proyectos privados de edificación. Adicionalmente, se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas y privadas, Normalización Hospital Curacautín y Ampliación y Normalización Pabellones Hospital de Temuco, entre otras. La principal

problemática en la adjudicación es la lentitud en el proceso de cierre por parte de la autoridad, el cual aún no retoma el ritmo prepandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.458, por el término de la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional y compensado con el avance de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen y el inicio del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique).

Respecto a los Gastos de Administración, estos se mantuvieron en línea con respecto al año anterior.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$610, inferior en MM\$1.358 con respecto al mismo periodo del año 2023, que arrojó una utilidad de MM\$748.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.03.2024	31.12.2023	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	245.317.499	265.584.811	(20.267.312)	-8%
Activos no corrientes	167.108.025	164.430.786	2.677.239	2%
TOTAL ACTIVOS	412.425.524	430.015.597	(17.590.073)	-4,1%

Los activos totales de la Compañía presentan una disminución de MM\$17.590 respecto al 31 de diciembre de 2023. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$21.946 en Inventarios, debido a la escrituración del periodo.
- Un aumento de MM\$4.718 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, asociado a la escrituración de proyectos inmobiliarios.

ii. Stock de Inmuebles

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

	mar-2024				mar-2023			
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	13.462.558	122	23.950.383	158	14.127.777	132	27.478.601	273
Departamentos	172.637.717	601	25.642.108	49	149.537.206	266	153.953.844	686
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	186.100.275	723	49.592.490	207	163.664.984	398	181.432.446	959

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$15.182 en stock disponible.

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

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

El stock disponible al 31 de marzo de 2024 cuenta con 9 proyectos de casas y 15 proyectos de departamentos alcanzando MUF 5.017 (MM\$186.100). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II, III y V (Quillota), Las Vizcachas de San Esteban IV (Los Andes), Barrio Trebulco I (Talagante), Los Almendros II, Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin) y Doña Carlota I (Rancagua). Los proyectos de departamentos son Mirador Los Trapenses y Nogales del Golf (Lo Barnechea), Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), Partenón (Vitacura), Carlos Alvarado y Alicante (Las Condes), Galvarino Gallardo y Suiza (Providencia), Francia (Independencia), El Parrón (La Cisterna) y Rojas Magallanes II, Walker Martínez y Argentina (La Florida). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

El stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MUF 1.337 (MM\$49.592). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 28% ya se encuentra promesado y es equivalente a MUF 374.

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 1.126 al cierre de marzo de 2024.

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

	Escrituras al 31-03-2024 (a)	Promesas al 31-03-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2024 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	20
Partenón Nogal (Vitacura)	5	11	45%	9
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	3	6	50%	10
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	3	67%	3
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	2	4	50%	3
Alicante (Las Condes)	18	25	72%	41
Galvarino Gallardo (Providencia)	3	4	75%	33
Suiza (Providencia)	6	13	46%	24
Rojas Magallanes II (La Florida)	5	7	71%	60
Walker Martínez (La Florida)	1	1	100%	11
Argentina (La Florida)	1	27	4%	127
Vista Francia (Independencia)	6	13	46%	81
El Parrón (La Cisterna)	70	121	58%	56
Los Maitenes III (Quillota)	11	17	65%	42
Las Vizcachas IV (Los Andes)	2	4	50%	11
Doña Carlota I (Rancagua)	2	4	50%	12
Barrio Trebulco I (Talagante)	4	10	40%	10
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	3	5	60%	16
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
	155	286	54%	569

iii. Permisos de Edificación

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

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

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

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

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

iv. Terrenos

El monto activado de terrenos consolidados asciende a MUF 2.634 (MM\$97.691), los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2024 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	75.512.953	75.512.953
Viviendas económicas	-	22.178.507	22.178.507
Total	-	97.691.460	97.691.460

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

Al 31 de marzo de 2024 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	40.946.112	40.946.112
Viviendas económicas	-	-	-
Total	-	40.946.112	40.946.112

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de marzo de 2024, (consolidados más control conjunto) ascienden a MUF 3.738 (MM\$138.638) versus MUF 4.504 (MM\$167.068) del cierre de marzo de 2023, de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 31 de marzo de 2024 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	612.845	74.900.108	40.946.112	116.459.065
Viviendas económicas	6.074.582	16.103.925	-	22.178.507
Total gestionado	6.687.427	91.004.033	40.946.112	138.637.572
En proporción Moller	6.687.427	46.412.057	20.835.511	73.934.995

Al 31 de marzo de 2023 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	612.849	89.045.456	37.317.424	126.975.729
Viviendas económicas	6.307.247	33.784.722	-	40.091.969
Total gestionado	6.920.096	122.830.178	37.317.424	167.067.698
En proporción Moller	6.920.096	62.643.391	18.984.880	88.548.367

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2024 asciende a MUF 31 (MM\$1.157), inferior en 91% a igual periodo del año anterior.

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A mar-2024	A mar-2023
	M\$	M\$
Casas	1.156.788	1.685.661
Departamentos	-	11.185.030
Otros	-	-
Total	1.156.788	12.870.691

Saldo Incluye el total de los proyectos con acuerdos de actuación conjunta.

De acuerdo con los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 7.330 con una venta equivalente de MUF 15.422. 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 31 (MM\$1.157).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.03.2024	31.12.2023	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	234.243.892	260.696.217	(26.452.325)	-10%
Total Pasivos no corrientes	92.180.900	87.612.265	4.568.635	5%
TOTAL PASIVOS	326.424.792	348.308.482	(21.883.690)	-6,3%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	88.735.523	83.486.909	5.248.614	6%
Participaciones no controladoras	(2.734.791)	(1.779.794)	(954.997)	-54%
TOTAL PATRIMONIO	86.000.732	81.707.115	4.293.617	5,3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	412.425.524	430.015.597	(17.590.073)	-4,1%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$21.884. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por M\$18.970, producto de pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- Una disminución de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$8.230, asociado a la baja de actividad.
- Un aumento de Otros pasivos no financieros no corrientes por MM\$3.962 producto del anticipo recibido del proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique.

- Un aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas, por MM\$1.835, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de marzo de 2024 aumentó de MM\$81.707 a MM\$86.001, explicado por el aumento de capital de MM\$5.798 realizado en el periodo y compensado por la pérdida del primer trimestre de 2024.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023	Variac. mar. 2024 mar. 2023	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	38.465.609	26.637.811	11.827.798	44,4%
Costo de ventas	(36.245.246)	(22.860.718)	(13.384.528)	-58,6%
Ganancia bruta	2.220.363	3.777.093	(1.556.730)	-41,2%
<i>Margen (%)</i>	5,8%	14,2%		
Gasto de administración	(2.756.411)	(2.937.919)	181.508	6,2%
Resultado operacional	(536.048)	839.174	(1.375.222)	NA
Otras ganancias (pérdidas)	(101.472)	(22.921)	(78.551)	-342,7%
Ingresos financieros	22.486	768.801	(746.315)	-97,1%
Costos financieros	(1.760.915)	(2.476.254)	715.339	28,9%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	325.223	643.262	(318.039)	-49,4%
Diferencias de cambio	-	47.631	(47.631)	-100,0%
Resultados por unidades de reajuste	(115.136)	1.188.761	(1.303.897)	NA
Resultado no operacional	(1.629.814)	149.280	(1.779.094)	NA
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(2.165.862)	988.454	(3.154.316)	NA
Gasto por impuestos a las ganancias	661.392	(174.958)	836.350	NA
Ganancia (pérdida)	(1.504.470)	813.496	(2.317.966)	NA
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(549.494)	413.910	(963.404)	NA
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(954.977)	399.586	(1.354.563)	NA
Ganancia (pérdida) \$ por acción	(2)	2	(4)	NA
EBITDA	(92.563)	1.616.373	(1.708.936)	NA
<i>Margen EBITDA</i>	-0,2%	6,1%		

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

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2024 aumentaron 44% respecto a marzo de 2023, debido principalmente a:
- ♦ El aumento de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$18.402, 138% mayor, explicado por la mayor escrituración de proyectos inmobiliarios propios y menor ingreso por edificación (proyectos que no consolidan) asociado al término de dichos proyectos.
 - ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$6.574, 49% inferior, por el término del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos en el año 2023, Estadio Nacional y compensado con el avance de la construcción de los Hospitales de Queilen (Chiloé) e Higuera (Talcahuano) y el

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

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$1.557 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$2.220, explicado por:
 - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$1.458, por el término de la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional en el año 2023 y compensado, en parte, con el avance de los proyectos Hospital Higuera de Talcahuano, Hospital de Queilen y el inicio del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique).
 - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$469, equivalente a 17,5%, explicado por el mayor costo inmobiliario asociado a los atrasos en el inicio de escrituración debido al mayor plazo involucrado por parte de los organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos.
 - ♦ Compensado por el ajuste de consolidación de las utilidades no realizadas que a marzo de 2023 fueron de M\$-33 versus M\$-404 a igual fecha del año anterior, producto de la realización por la escrituración de los proyectos.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 5,8% respecto de los ingresos consolidados, menor al mismo periodo del año anterior que fue de 14,2%.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en 6,2% respecto a marzo de 2023, producto principalmente de la disminución del rubro remuneraciones, comparado con igual periodo del año anterior.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a marzo de 2024 ascendió a MM\$-536, inferior en MM\$1.375 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\$624 que se reflejan en la línea "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos".
- vi. Los Costos financieros disminuyeron en MM\$715 respecto de marzo de 2023, debido al pago de créditos asociados a proyectos inmobiliarios terminados que hoy están en pleno proceso de escrituración.
- vii. El Resultado en "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos" muestra una utilidad de MM\$325, cifra inferior en MM\$318 con respecto al periodo anterior.

- viii. En consecuencia, la pérdida neta de la Compañía a marzo de 2024 asciende a MM\$-1.504, cifra inferior en MM\$2.318 a igual periodo del año anterior donde hubo utilidad.

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

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

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

Ventas de Inmuebles (1)	A mar-2024		A mar-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	1.842.963	21	4.852.002	57
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.842.963	21	4.852.002	57
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	28.398.361	126	6.937.456	20
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	6.672.881	74	-	-
[4001-6000] UF	904.222	6	434.440	3
[6001-9000] UF	1.689.560	7	988.197	4
9001+ UF	19.131.699	39	5.514.819	13
Otros (2)	77.557	10	14.202	1
[0-1000] UF	77.557	10	14.202	1
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	30.318.881	157	11.803.660	78

(*) 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 marzo de 2024, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto y unidades menor al de 2023.

Para el caso de departamentos, se escrituró 3 unidades del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 2 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 3 unidades del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 5 unidades del proyecto Partenón Nogal (Vitacura), 2 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 1 unidad del proyecto Aurora (Las Condes), 18 unidades del proyecto Alicante (Las Condes), 3 unidades del proyecto Galvarino Gallardo (Providencia), 6 unidades del proyecto Suiza (Providencia), 6 unidades del proyecto Vista Francia (Independencia), 70 unidades del proyecto El Parrón (La Cisterna), 5 unidades del proyecto Rojas Magallanes II (La Florida), 1 unidad del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 1 unidad 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 marzo de 2024, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A mar-2024		A mar-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	433.166	3	1.110.699	8
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	126.188	1	-	-
[4001-6000] UF	306.978	2	1.110.699	8
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	2.746.464	5	9.306.804	18
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	2.746.464	5	9.306.804	18
Otros (2)	15.808	2	30.282	2
[0-1000] UF	15.808	2	30.282	2
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	3.195.439	10	10.447.785	28

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

Ventas de Inmuebles (4)	A mar-2024		A mar-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	2.276.129	24	5.962.701	65
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.969.151	22	4.852.002	57
[4001-6000] UF	306.978	2	1.110.699	8
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	31.144.826	131	16.244.260	38
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	6.672.881	74	-	-
[4001-6000] UF	904.222	6	434.440	3
[6001-9000] UF	1.689.560	7	988.197	4
9001+ UF	21.878.163	44	14.821.623	31
Otros (2)	93.365	12	44.484	3
[0-1000] UF	93.365	12	44.484	3
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	33.514.320	167	22.251.445	106

(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 mar-2024						A mar-2023					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	2.942.736	25	(378.611)	12,9%	(4)	16,0%	5.651.999	51	(2.637.819)	46,7%	(26)	51,0%
Departamentos	17.097.650	45	(405.995)	2,4%	(3)	6,7%	20.888.503	62	(3.840.071)	18,4%	(7)	11,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	107.608	12	-	0,0%	-	0,0%	51.595	3	-	-	-	-
Total	20.147.995	82	(784.606)	3,9%	(7)	8,5%	26.592.097	116	(6.477.890)	24,4%	(33)	28,4%

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

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

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento en miles de pesos está en 11,6%, menor al 15,0% del año 2023. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, éste alcanza un 12,5% frente a 14,2% del año anterior.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A mar-2024					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	105.428.692	961	(16.883.171)	16,0%	(156)	16,2%
Departamentos	451.295.000	1.235	(47.963.961)	10,6%	(119)	9,6%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	107.608	12	-	0,0%	-	0,0%
Total	556.831.300	2.208	(64.847.132)	11,6%	(275)	12,5%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A mar-2023					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	85.446.893	812	(13.481.934)	15,8%	(129)	15,9%
Departamentos	384.183.562	1.014	(56.936.444)	14,8%	(131)	12,9%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	51.595	3	-	-	-	-
Total	469.682.050	1.829	(70.418.378)	15,0%	(260)	14,2%

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

Promesas Totales (Desarrollo Propio + Sociedades en control conjunto)

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

	Segmento	Promesas M\$			Unidades		
		01-01-2024	01-01-2023	%Var	01-01-2024	01-01-2023	%Var
		31-03-2024	31-03-2023		31-03-2024	31-03-2023	
MPC S.A.	Medio - Alto	-	1.379.973	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	-	1.999.544	-100,0%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	519.532	547.233	-5,1%	1	1	0,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	1.577.513	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	592.243	1.739.143	-65,9%	1	3	-66,7%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	1.468.982	903.653	62,6%	4	3	33,3%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	1.678.111	1.579.907	6,2%	3	3	0,0%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	583.592	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	-	(26.895)	-100,0%	-	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	3.930.207	1.307.933	200,5%	7	3	133,3%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	-	649.352	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	2.390.789	716.526	233,7%	6	2	200,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	2.351.692	3.213.594	-26,8%	4	6	-33,3%
Inmovet	Viviendas Económicas	720.726	1.236.132	-41,7%	7	13	-46,2%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	168.308	(13.251)	-1370,1%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	683.433	1.696.406	-59,7%	4	10	-60,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	602.569	1.473.297	-59,1%	5	16	-68,8%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	546.462	774.549	-29,4%	5	8	-37,5%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***	Viviendas Económicas	-	157.326	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	1.855	321.958	-99,4%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	445.196	(679.655)	-165,5%	4	(6)	-166,7%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	179.678	249.389	-28,0%	1	1	0,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	567.553	468.600	21,1%	4	4	0,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	247.340	367.900	-32,8%	2	3	-33,3%
Otros	Otros	107.608	51.595	108,6%	12	3	300,0%
Total Inmobiliarias		19.363.389	20.114.207	-3,7%	75	83	-9,6%

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

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

***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 prometados.

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

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		31-03-2024	31-03-2023	%Var	31-03-2024	31-03-2023	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	-	33.088	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	195.520	72.988	167,9%	13	5	160,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	26.413	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	1.151	50.636	-97,7%	-	3	-100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	9.451	95.208	-90,1%	1	10	-90,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	109.749	109.447	0,3%	7	7	0,0%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	-	14.414	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	88.000	130.593	-32,6%	6	9	-33,3%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	79.545	155.671	-48,9%	7	15	-53,3%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	81.979	120.292	-31,8%	5	6	-16,7%
Inmovet	Viviendas Económicas	132.836	209.710	-36,7%	48	76	-36,8%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	4.537	4.181	8,5%	1	1	0,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	9.282	19.332	-52,0%	2	4	-50,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	159.546	125.399	27,2%	51	42	21,4%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	17.275	245.739	-93,0%	6	84	-92,9%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	-	350	-100,0%	-	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	300	4.650	-93,5%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	74.156	49.154	50,9%	29	19	52,6%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	11.429	75.161	-84,8%	2	12	-83,3%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	102.063	29.622	244,6%	26	8	225,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	23.229	32.975	-29,6%	7	9	-22,2%
Otros	Otros	-	-	100,0%	-	-	100,0%
Total Inmobiliarias		1.126.461	1.578.610	-28,6%	213	314	-32,2%

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

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

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

Del total de promesas de UF 1.126.461 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), el 100% son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses.

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 mar-2024	Meses para agotar stock mar-2023
Casas	15,3	6,1
Departamentos	13,8	21,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	122	132	-8%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	8,0	21,7	-63%
Meses para agotar stock	15,3	6,1	150%

Departamentos (Unidades)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	601	266	126%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	43,7	12,7	245%
Meses para agotar stock	13,8	21,0	-34%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas se debe al menor promedio mensual de ventas en el periodo, caso contrario para departamentos donde el indicador disminuye debido al mayor promedio mensual de ventas a marzo de 2024.

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

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

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

Casas (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	13.462.558	14.127.777	-5%
Ventas último trimestre (escrituras)	2.684.839	6.982.779	-62%
Velocidad de ventas	0,2	0,5	-60%

Departamentos (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	172.637.717	149.537.206	15%
Ventas último trimestre (escrituras)	35.655.257	18.789.838	90%
Velocidad de ventas	0,2	0,1	64%

Al igual que el indicador anterior, la velocidad de venta (escrituras) de casas disminuye producto del menor promedio mensual de ventas y el indicador para departamentos aumenta debido al mayor promedio mensual de ventas 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, lo cual se suma a la lentitud en el proceso de escrituración asociado al confinamiento, del último trimestre. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-2024	Meses para agotar stock mar-2023
Casas	20,6	17,0
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	20,6	17,0
Departamentos	34,9	39,8
Departamentos Moller	18,8	31,0
Departamentos Convet	67,0	50,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	172	294	-41%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	8	17	-52%
Meses para agotar stock	20,6	17,0	22%

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

Casas Convet (Unidades)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	172	294	-41%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	8,3	17,3	-52%
Meses para agotar stock	20,6	17,0	22%

Departamentos (Unidades)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	523	822	-36%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	15	21	-27%
Meses para agotar stock	34,9	39,8	-12%

Dptos Moller (Unidades)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	188	351	-46%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	10,0	11,3	-12%
Meses para agotar stock	18,8	31,0	-39%

Dptos Convet (Unidades)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	335	471	-29%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	5,0	9,3	-46%
Meses para agotar stock	67,0	50,5	33%

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas mar-2024	Velocidad de ventas mar-2023
Casas	0,15	0,18
Casas Moller	N/A	N/A
Casas Convet	0,15	0,18
Departamentos	0,10	0,08
Departamentos Moller	0,14	0,09
Departamentos Convet	0,04	0,05
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	19.362.024	30.566.260	-37%
Venta último trimestre (promesas)	2.942.736	5.651.999	-48%
Velocidad de ventas	0,15	0,18	-18%

Casas Moller (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	0	0	N/A
Ventas último trimestre (promesas)	0	0	N/A
Velocidad de ventas	N/A	N/A	N/A

Casas Convet (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	19.362.024	30.566.260	-37%
Ventas último trimestre (promesas)	2.942.736	5.651.999	-48%
Velocidad de ventas	0,15	0,18	-18%

Departamentos (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	165.326.868	266.119.219	-38%
Venta último trimestre (promesas)	17.205.259	20.940.098	-18%
Velocidad de ventas	0,10	0,08	32%

Dptos Moller (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	109.078.554	195.750.166	-44%
Ventas último trimestre (promesas)	15.148.301	17.741.982	-15%
Velocidad de ventas	0,14	0,09	53%

Dptos Convet (M\$)	mar-2024	mar-2023	Var. %
Stock disponible	56.248.314	70.369.053	-20%
Ventas último trimestre (promesas)	2.056.958	3.198.116	-36%
Velocidad de ventas	0,04	0,05	-20%

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

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

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

Áreas de negocio	mar-2024			mar-2023
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	9.113.461	68.747.335	77.860.795	121.147.686
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	9.113.461	68.747.335	77.860.795	121.147.686

*Incluye consorcios valorizados al 100%.

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

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

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	68,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	73,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	4,5%
TOTAL	105.771	137.097	

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

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2024 31.03.2024 M\$	01.01.2023 31.03.2023 M\$	Variac. mar. 2024 mar. 2023 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	18.339.167	4.468.513	13.870.654	310,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.061.659	162.662	1.898.997	1167,5%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(20.916.866)	(2.682.832)	(18.234.034)	-679,7%
Cambio neto en flujo de efectivo	(516.040)	1.948.343	(2.464.383)	-126,5%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.245.223	4.141.889	103.334	2,5%
Efectivo y efectivo equivalente final	3.729.183	6.090.232	(2.361.049)	-38,8%

El flujo de actividades de la operación acumulado a marzo de 2024 fue de MM\$18.339 producto del cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo de 2024 un monto de MM\$2.062 como consecuencia de dividendos recibidos.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-20.917 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2024	31-12-2023	% Var.	31-03-2023
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	11.073.607	4.888.594	126,5%	10.952.383
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,05	1,02	2,9%	1,04
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,41	0,35	17,1%	0,35
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,80	4,26	-10,8%	4,48
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,75	4,21	-10,9%	4,41
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,12	2,46	-13,8%	2,79
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	71,76	74,85	-4,1%	75,93
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	28,24	25,15	12,3%	24,07
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,05	0,83	NA	0,65

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

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2024 a 1,05 veces, producto de la disminución de los pasivos financieros corrientes explicado en el punto anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2024 a 3,80 veces, menor en 10,8% comparado con diciembre de 2023 debido al pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a -0,05 veces al cierre de marzo de 2024, producto del EBITDA negativo de este periodo.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2024	31-12-2023	% Var.	31-03-2023
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	-0,13	0,22	NA	0,09
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	-0,62	1,15	NA	0,50
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	-1,43	0,62	NA	1,55
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	5,77	13,19	-56,3%	14,18
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-0,20	2,72	NA	0,28
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	(2)	5	NA	2
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(92.563)	9.368.642	NA	1.616.373

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2024	31-12-2023	31-03-2023
Resultado Operacional (1)	(536.048)	7.785.011	839.174
(+) Ganancia Bruta	2.220.363	20.511.810	3.777.093
(-) Gastos de Administración	2.756.411	12.726.799	2.937.919
Activos Promedios (2)	272.592.963	286.521.410	294.997.204
(+) Inventarios, corrientes 2024 y 2023 dividido en dos	160.890.563	177.957.892	188.062.517
(+) Inventarios, no corrientes 2024 y 2023 dividido en dos	109.932.133	106.630.040	105.132.166
(+) Propiedades, planta y equipo 2024 y 2023 dividido en dos	1.770.267	1.933.478	1.802.521
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	325.223	1.056.628	643.262

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un -0,13% y -0,62% respectivamente, al 31 de marzo de 2024, producto de la pérdida de este periodo.

El EBITDA a marzo de 2024 ascendió a MM\$-93, inferior en MM\$1.709 al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2024	31-12-2023	% Var.	31-03-2023
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,14	0,48	-70,8%	0,08
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	645	751	-14,1%	1177
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,43	1,85	-76,8%	0,31
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	208	195	6,7%	292

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

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

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

Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos marzo 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	31.704.083	6.761.526	38.465.609	-	38.465.609
Ingresos ordinarios intersegmentos	1.771.513	-	1.771.513	(1.771.513)	-
Costo de ventas	(31.268.097)	(6.715.375)	(37.983.472)	1.738.226	(36.245.246)
Margen bruto	2.207.499	46.151	2.253.650	(33.287)	2.220.363
Gasto de administración	(2.871.595)	(220.288)	(3.091.883)	335.472	(2.756.411)
Otras ganancias (pérdidas)	(101.473)	-	(101.473)	-	(101.473)
Ingresos financieros	(605.969)	1.128	(604.841)	627.327	22.486
Costos financieros	(1.081.283)	(679.632)	(1.760.915)	-	(1.760.915)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	325.223	-	325.223	-	325.223
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	200.717	21.919	222.636	(337.772)	(115.136)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(1.926.881)	(830.722)	(2.757.603)	591.740	(2.165.863)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	597.941	220.560	818.501	(157.109)	661.392
Ganancia (pérdida) neta	(1.328.940)	(610.162)	(1.939.102)	434.631	(1.504.471)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(373.963)	(610.162)	(984.125)	434.631	(549.494)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(954.977)	-	(954.977)	-	(954.977)
Ganancia (Pérdida)	(1.328.940)	(610.162)	(1.939.102)	434.631	(1.504.471)

Balance por Segmentos marzo 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	446.646.284	55.568.281	502.214.565	(256.897.066)	245.317.499
Activos no corrientes	234.723.954	1.518.817	236.242.771	(69.134.746)	167.108.025
Total Activos	681.370.238	57.087.098	738.457.336	(326.031.812)	412.425.524
Pasivos corrientes	416.990.911	49.398.036	466.388.947	(232.145.055)	234.243.892
Pasivos no corrientes	148.762.898	11.378.190	160.141.088	(67.960.188)	92.180.900
Total Pasivos	565.753.809	60.776.226	626.530.035	(300.105.243)	326.424.792

Estado de Flujo por Segmentos marzo 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	16.985.392	1.353.775	18.339.167	-	18.339.167
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	2.060.531	1.128	2.061.659	-	2.061.659
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(20.237.234)	(679.632)	(20.916.866)	-	(20.916.866)

Resultado por Segmentos marzo 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	13.302.445	13.335.366	26.637.811	-	26.637.811
Ingresos ordinarios intersegmentos	13.588.420	-	13.588.420	(13.588.420)	-
Costo de ventas	(24.214.812)	(11.830.779)	(36.045.591)	13.184.873	(22.860.718)
Margen bruto	2.676.053	1.504.587	4.180.640	(403.547)	3.777.093
Gasto de administración	(2.805.556)	(219.512)	(3.025.068)	87.149	(2.937.919)
Otras ganancias (pérdidas)	(22.921)	-	(22.921)	-	(22.921)
Ingresos financieros	923.200	166.203	1.089.403	(320.602)	768.801
Costos financieros	(1.867.686)	(608.568)	(2.476.254)	-	(2.476.254)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	643.262	-	643.262	-	643.262
Resultados por unidades de reajuste	28.501	19.130	47.631	-	47.631
Diferencias de cambio	1.404.467	655.495	2.059.962	(871.201)	1.188.761
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	979.320	1.517.335	2.496.655	(1.508.201)	988.454
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(170.328)	(769.051)	(939.379)	764.421	(174.958)
Ganancia (pérdida) neta	808.992	748.284	1.557.276	(743.780)	813.496
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	409.405	748.284	1.157.689	(743.779)	413.910
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	399.586	-	399.586	-	399.586
Ganancia (Pérdida)	808.991	748.284	1.557.275	(743.779)	813.496

Balance por Segmentos marzo 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	879.938.943	64.907.819	944.846.762	(651.863.555)	292.983.207
Activos no corrientes	255.141.812	2.712.246	257.854.058	(96.507.102)	161.346.956
Total Activos	1.135.080.755	67.620.065	1.202.700.820	(748.370.657)	454.330.163
Pasivos corrientes	900.993.274	50.771.460	951.764.734	(669.733.910)	282.030.824
Pasivos no corrientes	132.242.636	8.776.051	141.018.687	(51.617.216)	89.401.471
Total Pasivos	1.033.235.910	59.547.511	1.092.783.421	(721.351.126)	371.432.295

Estado de Flujo por Segmentos marzo 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(1.893.907)	6.362.420	4.468.513	-	4.468.513
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(3.541)	166.203	162.662	-	162.662
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(2.074.264)	(608.568)	(2.682.832)	-	(2.682.832)

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 Marzo 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	34.899.522	6.761.526	41.661.048	-	41.661.048
Ingresos ordinarios intersegmentos	1.771.513	-	1.771.513	(1.771.513)	-
Costo de ventas	(33.240.460)	(6.715.375)	(39.955.835)	1.738.226	(38.217.609)
Ganancia bruta	3.430.575	46.151	3.476.726	(33.287)	3.443.439
Margen	10%	1%	8%		8%
Gasto de administración	(3.052.937)	(220.288)	(3.273.225)	335.472	(2.937.753)
Resultado Operacional	377.638	(174.137)	203.501	302.185	505.686
Otras ganancias (pérdidas)	(101.473)	-	(101.473)	-	(101.473)
Ingresos financieros	(605.969)	1.128	(604.841)	627.327	22.486
Costos financieros	(1.081.283)	(679.632)	(1.760.915)	-	(1.760.915)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(716.511)	-	(716.511)	-	(716.511)
Resultados por unidades de reajuste	200.717	21.919	222.636	(337.772)	(115.136)
Resultado No Operacional	(2.304.519)	(656.585)	(2.961.104)	289.555	(2.671.549)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(1.926.881)	(830.722)	(2.757.603)	591.740	(2.165.863)
Gasto por impuestos a las ganancias	597.941	220.560	818.501	(157.109)	661.392
Ganancia (pérdida)	(1.328.940)	(610.162)	(1.939.102)	434.631	(1.504.471)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(954.977)	-	(954.977)	-	(954.977)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(373.963)	(610.162)	(984.125)	434.631	(549.494)

Resultado gestionado por Segmentos Marzo 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23.750.230	13.335.366	37.085.596	-	37.085.596
Ingresos ordinarios intersegmentos	13.588.420	-	13.588.420	(13.588.420)	-
Costo de ventas	(31.745.963)	(11.830.779)	(43.576.742)	13.184.873	(30.391.869)
Ganancia bruta	5.592.687	1.504.587	7.097.274	(403.547)	6.693.727
Margen	24%	11%	19%		19%
Gasto de administración	(3.286.952)	(219.512)	(3.506.464)	87.149	(3.419.315)
Resultado Operacional	2.305.734	1.285.075	3.590.809	(316.398)	3.274.411
Otras ganancias (pérdidas)	(22.921)	-	(22.921)	-	(22.921)
Ingresos financieros	923.200	166.203	1.089.403	(320.602)	768.801
Costos financieros	(1.867.686)	(608.568)	(2.476.254)	-	(2.476.254)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(1.791.975)	-	(1.791.975)	-	(1.791.975)
Resultados por unidades de reajuste	1.404.467	655.495	2.059.962	(871.201)	1.188.761
Resultado No Operacional	(1.326.414)	232.260	(1.094.154)	(1.191.803)	(2.285.957)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	979.320	1.517.335	2.496.655	(1.508.201)	988.454
Gasto por impuestos a las ganancias	(170.328)	(769.051)	(939.379)	764.421	(174.958)
Ganancia (pérdida)	808.992	748.284	1.557.276	(743.780)	813.496
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	399.586	-	399.586	-	399.586
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	409.406	748.284	1.157.690	(743.780)	413.910

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$34.900 superior en un 47%, asociado al aumento en el volumen de escrituración de los proyectos propios. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$33.334. 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 marzo de 2024 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2024 (a)	Promesas al 31-03-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2024 (No promesado)
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	3	3	100%	20
Partenón Nogal (Vitacura)	5	11	45%	9
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	3	6	50%	10
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	2	3	67%	3
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	2	4	50%	3
Alicante (Las Condes)	18	25	72%	41
Galvarino Gallardo (Providencia)	3	4	75%	33
Suiza (Providencia)	6	13	46%	24
Rojas Magallanes II (La Florida)	5	7	71%	60
Walker Martínez (La Florida)	1	1	100%	11
Argentina (La Florida)	1	27	4%	127
Vista Francia (Independencia)	6	13	46%	81
El Parrón (La Cisterna)	70	121	58%	56
Los Maitenes III (Quillota)	11	17	65%	42
Las Vizcachas IV (Los Andes)	2	4	50%	11
Doña Carlota I (Rancagua)	2	4	50%	12
Barrio Trebulco I (Talagante)	4	10	40%	10
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	3	5	60%	16
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
	155	286	54%	569

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) asciende a MM\$3.431 inferior en 39% respecto al mismo periodo del año anterior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$2.831, inferior en 14% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración de Desarrollo Propio.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: Parque Nogales (Lo Barnechea) en la proporción correspondiente al 50% de participación de Moller y los proyectos Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$624.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 10% respecto de los ingresos gestionados, inferior al 24% registrado a marzo de 2023, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2024	A marzo 2023
Desarrollo Propio (consolida)	7%	20%
Control Conjunto	38%	28%
Total	10%	24%

Respecto a los Gastos de Administración, estos se mantuvieron en línea con respecto a marzo de 2023.

En relación con el resultado no operacional, disminuyó en MM\$2.372 debido principalmente al aumento de tasas y mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.329, inferior en MM\$2.138 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

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

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2024 en MUF 2.099 (MM\$77.861), un 36% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	68,0%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	73,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	4,5%
TOTAL	105.771	137.097	

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

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.458, por el término, en el año 2023, de la construcción del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional y compensado con el avance de los proyectos Hospital Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen y el inicio del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique).

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$610, inferior en MM\$1.358 con respecto al mismo periodo del año 2023.

a) Análisis de riesgo

La exposición a determinados riesgos a los que están sometidas la sociedad y sus filiales se gestionan mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentraciones y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos para afrontar tales riesgos se destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Sociedad.
- Las inversiones en terrenos son aprobadas por el Directorio de acuerdo con una política de rentabilidad mínima.
- El Directorio monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la Compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

a) Riesgo por tasa de interés

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

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

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior. Otra forma que utiliza la sociedad para minimizar este riesgo es la compra por volumen, lo que genera seguridad de abastecimiento de insumos y precios más bajos.

- Riesgo cambiario

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

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

e) Riesgo de inflación

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

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a marzo de 2024, creció 0,8% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado fue explicado por el crecimiento de la minería y del resto de bienes, compensado por las caídas del comercio y la industria.

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 4.853 viviendas de enero a marzo de 2024, frente 5.244 a igual periodo de 2023, lo que representa una disminución de 7,5%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,1% por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. ha enfocado su quehacer en la construcción de obras civiles y montajes para Compañías de los sectores minero, de energía e industrial, además de hospitales y clínicas de alta complejidad, edificios corporativos, centros educacionales y centros comerciales, entre otros.

En el negocio de Construcción a Terceros participan Besalco, Bravo Izquierdo, Delta, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, Sigro, Constructora San José, Sacyr, OHL, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, Ecisa, entre otras.

c) Contingencia por Covid-19

El gobierno ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. Lo anterior también ha generado la volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial, respecto de la extensión en el tiempo del problema continua afectando prácticamente a todos los países del mundo, cada país ha implementado diversas medidas de apoyo a la población que en vista del confinamiento, en muchos casos, o por el cese de actividades no esenciales han visto mermados sus ingresos, consistente con lo enunciado, las actividades de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y sus filiales, han paralizado las obras de construcción de obras inmobiliarias principalmente y ralentizado la construcción de obras a terceros, la mayor consecuencia es la importante baja en las ventas inmobiliarias de todos los proyectos inmobiliarios. Las proyecciones indican que los mercados consumidores seguirán presentando una retracción a mediano plazo, se contempla que la recuperación será gradual una vez que las actividades retomen su ritmo de operación normal.

Respecto a las operaciones de la Sociedad y filiales, ella cuenta con protocolos de higiene y seguridad que cumplen con lo establecido por la autoridad sanitaria de tal forma de resguardar la seguridad de sus trabajadores, medidas que serán mantenidas en cuanto la autoridad competente levante las restricciones imperantes que permitan la operación.

Nuestro compromiso como Empresa ha sido mantener nuestra continuidad operacional, cuidando la salud y seguridad de nuestros trabajadores, proveedores, subcontratistas y comunidad en general, es por ello que hemos diseñado nuestro Programa Preventivo COVID 19 (Corporativo). Dicho programa considera las modificaciones e indicaciones establecidas por el Servicio de Salud, entidades de Gobierno y Mutual de Seguridad. Cabe destacar que el programa y todos sus anexos se encuentra debidamente revisados y aprobados por nuestro organismo administrador del Seguro de la Ley 16.744, Mutual de Seguridad. Adicionalmente se elaboró El Plan de Retorno para obra, salas de venta y oficina central; basado entre otros documentos, en el Protocolo de Manejo y Prevención ante Covid-19 en sector construcción, del Gobierno de Chile (Paso a Paso). Todos nuestros centros de trabajo se encuentran adheridos al Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción.

La Compañía ha tomado medidas financieras para resguardar prudentemente su liquidez, previniendo así el riesgo de un retraso en los pagos de sus obligaciones, medidas que fueron

presentadas y aprobadas en Junta Ordinaria de Accionistas desarrollada el día 29 de abril de 2020. La sociedad también ha hecho uso de las alternativas paliativas que buscan dar financiamiento a sus operaciones, este financiamiento contempla créditos con tasa efectiva cercanas a cero.

Glosario:

(1) Segmento Inmobiliario

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

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

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

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

(2) Margen Bruto Inmobiliario

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

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

(3) Análisis de Ventas

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

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

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



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