



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

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de diciembre 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

La estrategia seguida por la Compañía para el Segmento Inmobiliario en estos últimos 3 años consistió en suspender la inversión en compra de terrenos y el lanzamiento de nuevos proyectos, adaptar el tamaño de las etapas de desarrollo de los proyectos en extensión dadas las nuevas condiciones de demanda, ajustar la estructura organizacional, disminuir los gastos de administración y focalizar la actividad organizacional, especialmente, en la venta inmobiliaria de forma de reducir su stock.

Uno de los objetivos de esta política permitió una relevante y sostenida reducción de la deuda financiera, reflejada claramente en nuestro balance general, que registra una disminución de MM\$ 63.299, lo que representa una rebaja de un 32% durante el año 2024.

Patrimonio y pasivos	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Pasivos			
Otros pasivos financieros, corrientes	13	133.890.042	198.346.520
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	3.745.897	2.588.059
Total Pasivos Financieros		137.635.939	200.934.579

Durante el presente año la Compañía pagó MM\$ 125.381 por concepto de préstamos e intereses, obteniendo financiamiento por MM\$ 67.421 para el inicio de nuevos proyectos inmobiliarios. Cabe destacar que durante los últimos 2 años la Compañía ha pagado entre préstamos e intereses netos la suma de MM\$ 106.712.

Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidado	Notas	Período	Período
		01.01.2024	01.01.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	13 c)	67.420.853	70.059.089
Pagos de préstamos	13 c)	(107.175.939)	(96.906.768)
Intereses pagados	13 c)	(18.204.836)	(21.903.924)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(57.959.922)	(48.751.603)

El desempeño positivo de esta política comercial, orientada a asegurar que las tasas de negocios reflejen de manera precisa las ventas del período -con niveles de desistimiento de 6,9%, lo cual es significativamente menor al 26% promedio que mostró la industria-, ha permitido mantener estables los niveles de venta respecto al stock inmobiliario disponible. A lo anterior se debe sumar que nuevamente este año 2024, nuestra marca fue reconocida con el primer lugar en el atributo Prestigio según el ICM de GfK que evalúa las principales empresas inmobiliarias. La reducción de stock a MUF 3.737 en unidades disponibles para entrega inmediata, bajos niveles de desistimiento, junto al control de la deuda antes referido, respaldan nuestra decisión de haber iniciado 8 proyectos inmobiliarios, adicionando un stock de MUF 3.481.

Adicionalmente, en el segmento de Construcción a Terceros la estrategia ha estado orientada a estudiar y desarrollar iniciativas de menor tamaño y plazo, y a adoptar los resguardos que recogen las experiencias y dificultades de los contratos de años recientes, permitiéndonos recuperar parte importante de los niveles de actividad de este segmento de negocios.

Esta estrategia que calificamos de exitosa nos permitió la adjudicación e inicio de 4 nuevas obras hospitalarias durante el año 2024, que adicionan contratos a este segmento de MM\$ 132.752, totalizando un backlog de MM\$ 196.554 al cierre del año 2024.

i. Resultados

La utilidad neta de la **Controladora**, al cierre del año 2024, asciende a MM\$ 2.441, un 154% superior al año anterior. El menor desempeño del segmento inmobiliario -desarrollado por las filiales-, cuyos márgenes negativos son explicados por el contexto económico de la industria, han sido compensados por el segmento de Construcción a Terceros, desarrollado por la matriz.

Resumen de Estado de Resultados	01.01.2024	01.01.2023	Variac. dic. 2024	% Variación
	31.12.2024	31.12.2023	dic. 2023	
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	130.363.503	155.510.673	(25.147.170)	-16,2%
Costo de ventas	(121.250.559)	(134.998.863)	13.748.304	10,2%
Ganancia bruta	9.112.944	20.511.810	(11.398.866)	-55,6%
Gasto de administración	(12.811.270)	(12.726.799)	(84.471)	-0,7%
Resultado operacional	(3.698.326)	7.785.011	(11.483.337)	NA
Costos financieros	(6.710.890)	(11.229.778)	4.518.888	40,2%
Resultado no operacional	(2.997.388)	(3.781.966)	784.578	20,8%
Utilidad Neta	(3.704.032)	1.409.281	(5.113.313)	NA
Utilidad Neta de la controladora	2.441.437	959.714	1.481.723	154,4%
Utilidad Neta no controladoras	(6.145.469)	449.567	(6.595.036)	NA
Ganancia (pérdida)	(3.704.032)	1.409.281	(5.113.313)	NA

Estos resultados se explican:

- Segmento Inmobiliario: Menor margen generado por atrasos en el inicio de escrituración debido a mayores plazos requeridos por organismos municipales, estatales y empresas de servicios básicos, a pesar del incremento en el volumen de escrituración del presente período. A diciembre de 2024 se dio inicio a la escrituración de 5 proyectos, 3 proyectos inmobiliarios de edificios: Alicante y Río Guadiana (Las Condes), Argentina (La Florida) y dos de casas: Santa Carlota II (Rancagua) y Pataguas IV (Chillán).
- Segmento Construcción a Terceros: Menor nivel de actividad comparado con el mismo periodo 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 Higueras (Talcahuano) segunda etapa, el inicio en enero 2024 del nuevo proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique, el inicio en julio de 2024 del nuevo proyecto Hospital de Curacautín y el inicio en el mes de diciembre de 2024 del nuevo proyecto Centro Oncológico de la Región de Atacama, Copiapó.

- Es relevante mencionar en Construcción a Terceros, la adjudicación e inicio de 4 nuevas obras durante el año 2024: Construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique, (MM\$25.969, iniciado); Normalización del Hospital Dr. Oscar Hernández Escobar, Curacautín (MM\$30.987, iniciado); Construcción Centro Oncológico de la Región de Atacama, Copiapó (MM\$52.882, iniciado); Construcción del complejo educacional para la salud de la UNAB – CECA, Santiago (MUF 599,7, iniciado en enero 2025). Obras que recogen las experiencias y dificultades de los contratos de años recientes, permitiéndonos recuperar parte importante de los niveles de actividad de este segmento de negocios.
- Cabe destacar la relevante reducción de la deuda financiera que ha venido realizando la Compañía en estos últimos años que, como se señaló anteriormente, ha bajado en MM\$ 63.299, es decir, un 32%. Esta mejora se ha logrado a pesar de que aún se mantienen pendientes los pagos de los Mayores Gastos Generales aprobados por los mandantes de obras hospitalarias del Ministerio de Salud, que ascienden a MM\$ 15.894 (cifra en moneda base diciembre 2017), proceso que continúa en toma de razón por parte de Contraloría General de la República.

ii. Segmento Inmobiliario

La Compañía cuenta con un **stock de promesas** de UF 930.799.

- Promesas en proceso de escrituración UF 407.323 (proyectos actualmente disponibles para escrituración).
- Promesas de proyectos que iniciarán escrituración durante los próximos 12 meses UF 57.179.-
- Cabe destacar el lanzamiento de 8 proyectos por MUF 3.481: Parque Nogales (Lo Barnechea), Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8) (Lo Barnechea), Las Nieves y Lo Gallo (Vitacura), Williams Rebolledo (Ñuñoa), Trebulco II (Talagante), Santa María (Melipilla) y Pataguas V (Chillán).

En resumen, del total prometado habría un 50% disponible para escriturar durante los próximos 12 meses. Sin embargo, cabe mencionar que se mantienen los retrasos de autoridades en otorgamiento de 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 2.396 manteniéndose estables los niveles de venta respecto al stock inmobiliario disponible, en torno al 4%. Dicho monto prometado comparado con igual fecha del año anterior es un 32% inferior, en armonía con la reducción del stock. En efecto, 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 38,2% menos de stock disponible.

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía ha realizado el lanzamiento de 8 proyectos inmobiliarios mencionados anteriormente, el stock disponible para la venta asciende a MUF 6.694 de los cuales MUF 3.737 están disponibles para entrega inmediata.

El nivel de **desistimiento** para el periodo enero a diciembre de 2024 fue de 6,9%, inferior al 10,2% registrado en el mismo periodo de 2023, y significativamente menor al 26,0% promedio que mostró la industria en el mismo periodo del presente año¹.

Durante el periodo enero a diciembre de 2024 se inició la **escrituración de 5 proyectos** y, adicionalmente, se continuó con la escrituración de **otros 28**, de los cuales 6 finalizaron su comercialización, según se detalla a continuación en el siguiente cuadro:

¹ Fuente: Informe Inmobiliario Toc Toc, Diciembre 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	697
3	Abril 2024	Las Pataguas IV	Chillán	Moller	63	177
4	Junio 2024	Río Guadiana	Las Condes	Filial	49	695
5	Diciembre 2024	Doña Carlota II	Rancagua	Filial	73	217
Subtotal				405	2.715	
6	Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	769	
7	Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	849	
8	Partenón Nogal	Vitacura	Filial	44	616	
9	Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	453	
10	Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	960	
11	Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	1.685	
12	Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	1.323	
13	La Aurora	Vitacura	Filial	31	453	
14	Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	564	
15	Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	636	
16	Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	664	
17	Galvarino Gallardo	Providencia	Filial	66	721	
18	Suiza	Providencia	Filial	53	577	
19	Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	657	
20	Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	433	
21	Walker Martínez	La Florida	Filial	174	605	
22	Vista Francia	Independencia	Filial	109	410	
23	El Parrón	La Cisterna	Filial	178	576	
24	Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	194	
25	Los Maitenes V	Quillota	Moller	69	178	
26	Los Maitenes III	Quillota	Moller	104	277	
27	Las Vizcachas IV	Los Andes	Moller	71	204	
28	Doña Carlota I	Rancagua	Filial	114	329	
29	Barrio Trebulco I	Talagante	Filial	106	314	
30	Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	249	
31	Los Almendros de Buín II Etapa I	Buín	Control Conjunto	66	245	
32	Los Almendros de Buín II Etapa II	Buín	Control Conjunto	74	327	
33	Las Pataguas III	Chillán	Moller	78	204	
Subtotal				2.211	15.471	
TOTAL				2.616	18.185	

(*) Proyectos finalizados en escrituración.

Respecto a los **permisos de edificación**, durante este periodo no hubo nuevos permisos, contamos con 12 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 14 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 5.764 con una venta equivalente de MUF 12.353. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la Compañía asegurando su continuidad.

iii. Construcción a Terceros

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

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

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

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

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

Este segmento de negocios con todos los proyectos ya mencionados totaliza un remanente de backlog de MUF 5.116.

Adicionalmente, se destaca la participación en las licitaciones de obras públicas y privadas, tales como el Diseño y Construcción del Hospital de Licantén, Construcción del Centro Cultural Gabriela Mistral etapa 2 (GAM), entre otras. Continuamos activos en las licitaciones del Programa Hospitalario del MINSAL y MOP, así como en obras privadas.

iv. Perspectivas

En el mercado **inmobiliario**, la contracción en la demanda durante los años 2022 y 2023, atribuible a mayores restricciones en el financiamiento hipotecario, reducción de plazos de financiamiento, incremento de tasas de interés, aumento en el porcentaje requerido de pago inicial para la compra de viviendas y el deterioro en la capacidad de pago de las personas, ha sido acompañada de manera notable por una reducción en la oferta. Se ha observado una disminución significativa en los permisos de edificación y un escaso número de nuevos proyectos, alcanzando niveles históricamente bajos, según los informes de GfK y TOCTOC, especialmente en el sector oriente de la capital, destacando el indicador MAO (meses para agotar stock) en Lo Barnechea 22,3, Vitacura 24,6 y Las Condes 17,9; valores que representan una situación sana para la industria, muy distinto al resto del mercado de la región Metropolitana.

En el sector hipotecario, las tasas de interés registran una tendencia a disminuir, aun cuando se encuentran por encima de los niveles previos a la pandemia, la situación para el último trimestre e inicios del próximo año parece ser más equilibrada. Esto sugiere que tanto las tasas de interés hipotecarias como las de financiamiento se mantendrán estables en el corto plazo. Se estima que la industria podría experimentar una mejora hacia fines del año 2025.

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

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

Durante los últimos 3 años, la Compañía decidió posponer el lanzamiento de nuevos proyectos inmobiliarios en espera de condiciones de mercado más favorables. En este período, nos enfocamos en la gestión y desarrollo del stock existente de terrenos y sus respectivos proyectos.

Como mencionamos, nuestro **nivel de desistimiento** para el período de enero a diciembre de 2024 fue del **6,9%**, lo que representa una mejora significativa en comparación con el 10,2% registrado en el mismo período de 2023. Además, es notablemente inferior al promedio de la industria, que alcanzó el 26,0% durante el mismo período del presente año. Este desempeño positivo refleja la implementación de una política comercial aplicada en los últimos años, orientada a asegurar que las tasas de negocios reflejen de manera precisa las ventas del período, traduciéndose en una relevante y sostenida reducción de la deuda financiera, de un 32% durante el año 2024.

En consecuencia, tanto los factores de mercado como los internos respaldaron nuestra decisión de lanzar 8 proyectos inmobiliarios durante el año 2024. De mantenerse las condiciones actuales de mercado programamos el lanzamiento de **5 proyectos inmobiliarios** durante el año 2025 complementando así nuestra oferta en las comunas de Las Condes, Providencia y Lo Barnechea con una venta potencial de MMUF 3.529. Es importante destacar que estos lanzamientos, en el caso de los edificios, representan una renovación natural en áreas que han agotado o reducido significativamente su stock. Además, se han ajustado los productos y diseños para satisfacer las nuevas demandas del mercado. Actualmente, contamos con 14 proyectos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas dispuestos para su lanzamiento, con permisos de edificación aprobados, y 2 proyectos en proceso de aprobación.

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 continúa realizando las gestiones conducentes a la materialización de los pagos mencionados, los cuales, pese a contar con la autorización de los respectivos Servicios de Salud, aún se encuentran pendientes de la toma de razón por parte de la Contraloría General de la República. Este proceso ha experimentado importantes retrasos atribuibles a las autoridades involucradas: alrededor de 2 años en el caso de las obras ya terminadas y recibidas; y más de 1 año en el caso del Hospital Higueras de Talcahuano. Así, por ejemplo, en el caso del Hospital Higueras de Talcahuano, la determinación del plazo adicional había sido sometida al mecanismo de resolución de controversias establecido en el contrato, instancia que incluyó la intervención del ente técnico IDIEM de la Universidad de Chile. Este organismo evaluó el impacto de las modificaciones instruidas por el Servicio de Salud sobre la programación vigente del proyecto, concluyendo que correspondía una ampliación de plazo, la cual fue posteriormente sancionada por el Servicio de Salud, con el consecuente reconocimiento de los mayores gastos generales asociados. De igual forma, en el caso del Hospital de San Antonio, los aumentos de plazo fueron tramitados conforme al procedimiento contractual, sancionados por el Servicio de Salud, y la obra, concluida en septiembre de 2022, cuenta con recepción provisoria sin observaciones desde abril de 2023 y se encuentra actualmente en proceso de recepción definitiva. No obstante contar con todos estos antecedentes fundantes y con la aprobación del Servicio de Salud respectivo, el proceso de toma de razón ante la Contraloría General de la República ha sido especialmente lento, afectando la posición financiera de la Compañía.

Dicha situación, que trajo consigo ciclos de caja más extensos previo a este ejercicio, llevó a la Compañía a realizar un proceso de aumento de capital por un monto de UF 200.000 iniciado en noviembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2024 se encuentran suscritas la totalidad de acciones que suman 47.091.381 acciones, equivalentes a UF 200.000. Este aumento de capital permitió fortalecer la posición financiera de la Compañía, enfrentando de manera más efectiva los retrasos, principalmente, en los pagos por parte de los mandantes de obras hospitalarias del Ministerio de Salud.

En este segmento, otro factor es la materialización del Mecanismo de Reajustabilidad, ya concretado para contratos de construcción con el MOP, y en particular para obras hospitalarias de esa cartera. Dicho mecanismo se encuentra en etapa de implementación para contratos con el MINSAL (DS 304 de abril 2023 y Ord. N°18 de Ministerio de Hacienda y MIDESOF de septiembre 2023), lo que ocurrió durante el segundo semestre del presente año. También se avanzó en la implementación contractual (20 de octubre 2023) para la obra Hospital de Queilen. Adicionalmente, para el Hospital Higuera de Talcahuano, dicho mecanismo ya se encuentra formalizado mediante anexo firmado por las partes con fecha 2 de agosto de 2024 e implementado. De este modo, para el año 2024, los efectos mencionados contribuyeron en la reducción de la deuda financiera.

En Construcción a Terceros cabe destacar la adjudicación e inicio de **4 nuevas obras** durante el año 2024: Construcción del Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique, (MM\$25.969, iniciado); Normalización del Hospital Dr. Oscar Hernández Escobar, Curacautín (MM\$30.987, iniciado); Construcción Centro Oncológico de la Región de Atacama, Copiapó (MM\$52.882, iniciado); Construcción del complejo educacional para la salud de la UNAB – CECA, Santiago (MUF 599,7, iniciado enero 2025). Obras que recogen las experiencias y dificultades de los contratos de años recientes, permitiéndonos recuperar parte importante de los niveles de actividad de este segmento de negocios.

El desafío para este segmento es reponer y mantener gradualmente el backlog en niveles de entre MMUF 5,0 - 6,0. Para lograr este objetivo estamos estudiando activamente las acotadas oportunidades del mercado, tanto públicas como privadas, por un monto en torno a MMUF 5,0.

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

Durante este periodo, se cerraron MUF 2.396 (MM\$92.031), en promesas de compraventa brutas, inferior en 32% respecto al mismo periodo de 2023. En este periodo se inició la venta de 8 proyectos y se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 31 de diciembre de 2024, considerando los mayores plazos en la obtención de recepción final, de los proyectos inmobiliarios):

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Parque Nogales 140 - II	Lo Barnechea	Control Conjunto	34	608	II Trimestre 2026
Mirador Los Trapenses Sitios (Lote 8)	Lo Barnechea	Control Conjunto	36	394	IV Trimestre 2025
Las Nieves	Vitacura	Filial	51	710	I Trimestre 2027
Mar Jónico	Vitacura	Filial	56	691	III Trimestre 2026
Williams Rebolledo	Ñuñoa	Filial	151	546	III Trimestre 2026
Barrio Trebulco II	Talagante	Filial	76	233	II Trimestre 2026
Santa María I	Melipilla	Moller	54	199	I Trimestre 2026
Las Pataguas V	Chillán	Moller	44	100	III Trimestre 2025
TOTAL			502	3.481	

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

(*) Proyectos finalizados en escrituración.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MUF 3.517 (MM\$135.119). Como muchos de estos proyectos se han realizado en sociedad con otras compañías, la proporción de Moller corresponde a MUF 1.867 (MM\$71.730).

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, 8 de ellos están en construcción, otros 12 ya cuentan con permiso de edificación, y 2 se encuentran en trámite para aprobación: Mirador Los Trapenses Loteo - Lote 5 (Lo Barnechea) y Carlos Alvarado Sur (Las Condes), los cuales se pondrán en producción, una vez obtenidos los permisos correspondientes. El detalle es el siguiente:

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

Todos los proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, más las etapas futuras de proyectos ya iniciados, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 5.764 con una venta equivalente de MUF 12.353. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la Compañía asegurando su continuidad. Actualmente, el backlog de construcción inmobiliario, al cierre de este periodo, asciende a MUF 1.286 (MM\$49.391).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$101.770, inferior en un 12% a igual período del año anterior, explicado por menor escrituración en proyectos en control conjunto. Es pertinente aclarar que los ingresos gestionados por Moller corresponden a los ingresos de proyectos inmobiliarios que consolidan más los ingresos de proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan, reflejados 100% (*en los estados financieros consolidados*,

que se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” en su proporción).

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

	Escrituras al 31-12-2024 (a)	Promesas al 31-12-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2024 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	1	1	100%	7
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	5	6	83%	17
Partenón Nopal (Vitacura)	15	17	88%	3
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	12	14	86%	2
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	4	5	80%	1
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	7	7	100%	0
Alicante (Las Condes)	28	32	88%	34
Río Guadiana (Las Condes)	13	18	72%	31
Galvarino Gallardo (Providencia)	12	13	92%	24
Suiza (Providencia)	16	17	94%	20
Rojas Magallanes II (La Florida)	13	17	76%	50
Walker Martínez (La Florida)	10	12	83%	0
Argentina (La Florida)	47	50	94%	104
Vista Francia (Independencia)	17	20	85%	74
El Parrón (La Cisterna)	125	131	95%	46
Los Maitenes V (Quillota)	1	2	50%	1
Los Maitenes III (Quillota)	42	48	88%	11
Las Vizcachas IV (Los Andes)	7	10	70%	5
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	2
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	10	11	91%	10
Barrio Trebulco I (Talagante)	15	15	100%	5
Doña Carlota I (Rancagua)	12	12	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	27	39	69%	34
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
Las Pataguas IV (Chillán)	48	50	96%	13
	497	558	89%	498

El Margen Bruto Inmobiliario (Ver 2 en Glosario) gestionado por Moller, asciende a MM\$11.947, inferior en 58% respecto del mismo periodo del año 2023. Este margen, en su proporción en Moller, equivale a MM\$9.777, inferior en un 58%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración de Desarrollo Propio. Cabe precisar que el margen bruto indicado corresponde al margen de proyectos inmobiliarios que consolidan más el margen de los proyectos de las sociedades en Control Conjunto que no consolidan reflejados en 100% (*en los estados financieros consolidados estos se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” en su proporción*).

El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, a diciembre 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\$2.258.-

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 12% respecto de los ingresos gestionados, inferior al 25% registrado a diciembre de 2023.

Respecto a los Gastos de Administración, estos aumentaron con respecto a diciembre de 2023, producto principalmente de los rubros contribuciones y gastos comunes de unidades no escrituradas.

En relación con el resultado no operacional, disminuyó en MM\$3.101 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\$-3.832, inferior en MM\$6.128 respecto al mismo periodo del año anterior.

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

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

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

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

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

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

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

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2024 en MUF 4.299 (MM\$165.171) en valores netos, un 74% superior a igual periodo del año anterior.

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

Proyecto	m ²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	65,9%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	92,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	23,5%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	14,2%
Centro Ocológico de Copiapó	8.812	44.438	1,1%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	0,0%
TOTAL	144.287	226.863	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 5, 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, tales como el Diseño y Construcción del Hospital de Licantén, Construcción del Centro Cultural Gabriela Mistral etapa 2 (GAM), 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 pre-pandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$3.432, 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, el inicio de los nuevos proyectos Centro Oncológico de Copiapó, Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique) y Hospital de Curacautín.

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$77, inferior en MM\$784 con respecto al mismo periodo del año 2023.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.12.2024	31.12.2023	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	200.375.513	265.584.811	(65.209.298)	-25%
Activos no corrientes	167.403.097	163.966.107	3.436.990	2%
TOTAL ACTIVOS	367.778.610	429.550.918	(61.772.308)	-14,4%

Los activos totales de la Compañía presentan una disminución de MM\$61.772 respecto al 31 de diciembre de 2023. Sus principales variaciones fueron:

- Una disminución de MM\$59.217 en Inventarios, debido a la escrituración del periodo.
- Una disminución de MM\$6.564 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, asociado al cobro de mutuos hipotecarios y estados de pago de mandantes.
- Un aumento de MM\$4.235 en Efectivo y equivalentes al efectivo, producto del anticipo recibido por el nuevo proyecto Centro Educación Clínica Avanzada Universidad Nacional Andrés Bello.

ii. Stock de Inmuebles

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

	dic-2024				dic-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	14.097.721	117	18.998.903	80	15.727.361	146	14.614.719	136
Departamentos	145.083.143	449	-	-	146.917.478	512	85.690.385	269
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	23.050	2	-	-	-	-	-	-
Total	159.203.914	568	18.998.903	80	162.644.840	658	100.305.104	405

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$6.967 en stock disponible.

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

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

El stock disponible al 31 de diciembre de 2024 cuenta con 11 proyectos de casas y 16 proyectos de departamentos alcanzando MUF 4.144 (MM\$159.204). Los proyectos de casas son Barrio Los Maitenes II, III y V (Quillota), Las Vizcachas de San Esteban IV (Los Andes), Barrio Trebulco I (Talagante), Los Almendros II, Los Almendros de Buin II Etapa I y Etapa II (Buin), Doña Carlota I y II (Rancagua) y Barrio Las Pataguas IV (Chillán). Los proyectos de departamentos son Mirador Los Trapenses y Nogales del Golf (Lo Barnechea), Lingue, Cedro y San Damián de Vitacura II (Parque San Damián, Vitacura), Partenón (Vitacura), Carlos Alvarado, Rio Guadiana y Alicante (Las Condes), Galvarino Gallardo y Suiza (Providencia), Francia (Independencia), El Parrón (La

Cisterna) y Rojas Magallanes II, Walker Martínez y Argentina (La Florida). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

El stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MUF 495 (MM\$18.999). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 11,6% ya se encuentra prometado y es equivalente a MUF 57.

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 465 al cierre de diciembre de 2024.

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

	Escrituras al 31-12-2024 (a)	Promesas al 31-12-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2024 (No prometado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	1	1	100%	7
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	5	6	83%	17
Partenón Nogal (Vitacura)	15	17	88%	3
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	12	14	86%	2
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	4	5	80%	1
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	7	7	100%	0
Alicante (Las Condes)	28	32	88%	34
Río Guadiana (Las Condes)	13	18	72%	31
Galvarino Gallardo (Providencia)	12	13	92%	24
Suiza (Providencia)	16	17	94%	20
Rojas Magallanes II (La Florida)	13	17	76%	50
Walker Martínez (La Florida)	10	12	83%	0
Argentina (La Florida)	47	50	94%	104
Vista Francia (Independencia)	17	20	85%	74
El Parrón (La Cisterna)	125	131	95%	46
Los Maitenes V (Quillota)	1	2	50%	1
Los Maitenes III (Quillota)	42	48	88%	11
Las Vizcachas IV (Los Andes)	7	10	70%	5
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	2
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	10	11	91%	10
Barrio Trebulco I (Talagante)	15	15	100%	5
Doña Carlota I (Rancagua)	12	12	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	27	39	69%	34
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
Las Pataguas IV (Chillán)	48	50	96%	13
	497	558	89%	498

iii. Permisos de Edificación

Durante este período no hubo nuevos permisos de edificación, sin embargo, existen 12 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 14 proyectos con permiso de edificación, que iniciarán construcción, una vez obtenidas todas las autorizaciones respectivas y en la medida que las condiciones de mercado así lo permitan, el detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapa Permiso de Edificación	Estado
1 Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
2 Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	En construcción
3 Los Pozos	Las Condes	Aprobado	En construcción
4 Williams Rebolledo	Ñuñoa	Aprobado	En construcción
5 Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
6 Santa María Etapa I	Melipilla	Aprobado	En construcción
7 Doña Carlota	Rancagua	Aprobado	En construcción
8 Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
1 Mirador Los Trapenses Etapa II	Lo Barnechea	Aprobado	-
2 Las Nieves	Vitacura	Aprobado	-
3 Bilbao Manquehue	Las Condes	Aprobado	-
4 Coronel Pereira	Las Condes	Aprobado	-
5 Matilde Salamanca	Providencia	Aprobado	-
6 Aguilucho	Providencia	Aprobado	-
7 Los Leones	Providencia	Aprobado	-
8 Barrio Trebulco Etapa II a IV	Talagante	Aprobado	-
9 Santa María Etapa II a V	Melipilla	Aprobado	-
10 Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-
11 Barrio Los Retamos Etapa I y II	Chillán	Aprobado	-
12 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)	dic-2024	dic-2023
	m ²	m ²
Casas	-	39.016
Departamentos	-	-
Oficinas	-	-
Otros - Sitios	-	37.581
Total	-	76.598

(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 2.335 (MM\$89.695), los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de diciembre de 2024 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	68.162.908	68.162.908
Viviendas económicas	-	21.531.748	21.531.748
Total	-	89.694.656	89.694.656

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

Al 31 de diciembre de 2024 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	45.424.344	45.424.344
Viviendas económicas	-	-	-
Total	-	45.424.344	45.424.344

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller, al cierre de diciembre de 2024, (consolidados más control conjunto) ascienden a MUF 3.517 (MM\$135.119) versus MUF 4.044 (MM\$155.370) del cierre de diciembre de 2023, de acuerdo con el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2024 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	68.162.908	45.424.344	113.587.252
Viviendas económicas	5.850.500	15.681.248	-	21.531.748
Total gestionado	5.850.500	83.844.156	45.424.344	135.119.000
En proporción Moller	5.850.500	42.760.520	23.119.410	71.730.429

Al 31 de diciembre de 2023 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	612.847	86.483.610	40.156.310	127.252.767
Viviendas económicas	6.023.030	22.094.464	-	28.117.494
Total gestionado	6.635.877	108.578.074	40.156.310	155.370.261
En proporción Moller	6.635.877	55.374.818	20.432.712	82.443.407

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 asciende a MUF 1.286 (MM\$49.391), superior en MUF 1.234 a igual periodo del año anterior, explicado por el inicio de la construcción del proyecto de casas: Santa Maria Etapa I (Melipilla), y de los proyectos de departamentos: Parque Nogales Etapa II (Lo Barnechea), Lo Gallo (Vitacura), Los Pozos (Las Condes) y Williams Rebolledo (Ñuñoa).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A dic-2024	A dic-2023
	M\$	M\$
Casas	5.350.095	1.762.400
Departamentos	44.041.389	216.687
Otros	-	-
Total	49.391.484	1.979.087

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

De acuerdo con los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, suman un backlog potencial de construcción de obras inmobiliarias de MUF 5.764 con una venta equivalente de MUF 12.353. Lo anterior, conforma la renovación del backlog inmobiliario de la Compañía asegurando su continuidad. Actualmente el backlog de construcción inmobiliario, al cierre de este periodo, asciende a MUF 1.286 (MM\$49.391).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.12.2024	31.12.2023	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	187.832.187	260.696.217	(72.864.030)	-28%
Total Pasivos no corrientes	94.999.519	87.147.586	7.851.933	9%
TOTAL PASIVOS	282.831.706	347.843.803	(65.012.097)	-18,7%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	93.164.504	83.486.909	9.677.595	12%
Participaciones no controladoras	(8.217.600)	(1.779.794)	(6.437.806)	-362%
TOTAL PATRIMONIO	84.946.904	81.707.115	3.239.789	4,0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	367.778.610	429.550.918	(61.772.308)	-14,4%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$65.012. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Una disminución de otros pasivos financieros por M\$63.299, 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\$13.460, asociado a la actividad.

- Un aumento de Otros pasivos no financieros por MM\$11.574 producto del anticipo recibido del proyecto Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames, Iquique y del nuevo proyecto Centro Educación Clínica Avanzada Universidad Nacional Andrés Bello, Maipú.

La variación del Patrimonio atribuible a la propiedad de la Controladora entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2024 aumentó de MM\$83.487 a MM\$93.165, explicado por el aumento de capital de MM\$7.299 realizado en el periodo y la utilidad a diciembre de 2024.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	Variac. dic. 2024 dic. 2023	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	130.363.503	155.510.673	(25.147.170)	-16,2%
Costo de ventas	(121.250.559)	(134.998.863)	13.748.304	10,2%
Ganancia bruta	9.112.944	20.511.810	(11.398.866)	-55,6%
<i>Margen (%)</i>	<i>7,0%</i>	<i>13,2%</i>		
Gasto de administración	(12.811.270)	(12.726.799)	(84.471)	-0,7%
Resultado operacional	(3.698.326)	7.785.011	(11.483.337)	NA
Otras ganancias (pérdidas)	3.230.783	1.910.747	1.320.036	69,1%
Ingresos financieros	37.137	2.585.463	(2.548.326)	-98,6%
Costos financieros	(6.710.890)	(11.229.778)	4.518.888	40,2%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	528.763	1.056.628	(527.865)	-50,0%
Diferencias de cambio	(4.240)	54.261	(58.501)	NA
Resultados por unidades de reajuste	(78.941)	1.840.713	(1.919.654)	NA
Resultado no operacional	(2.997.388)	(3.781.966)	784.578	20,8%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(6.695.714)	4.003.045	(10.698.759)	NA
Gasto por impuestos a las ganancias	2.991.682	(2.593.764)	5.585.446	NA
Ganancia (pérdida)	(3.704.032)	1.409.281	(5.113.313)	NA
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.441.437	959.714	1.481.723	154,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(6.145.469)	449.567	(6.595.036)	NA
Ganancia (pérdida) \$ por acción	10	5	5	154,4%
EBITDA	(2.708.979)	9.368.642	(12.077.621)	NA
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-2,1%</i>	<i>6,0%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a diciembre de 2024 disminuyeron 16% respecto a diciembre de 2023, debido principalmente a:
 - ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$34.034, 47% inferior, por el término del proyecto Reposición Centro de Entrenamiento de los Deportes Acuáticos, Estadio Nacional en el año 2023 y compensado con el avance de la construcción de los Hospitales de Queilen (Chiloé) e Higueras (Talcahuano) y el avance de los nuevos proyectos Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique), Centro Oncológico de la Región de Atacama (Copiapó) y Hospital de Curacautín.
 - ♦ El aumento de los ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$8.887, 11% 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.
- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$11.399 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$9.113, explicado por:
 - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$3.432, 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 Higueras de Talcahuano, Hospital de Queilen y el inicio de los nuevos proyectos Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique)), Centro Oncológico de la Región de Atacama (Copiapó) y Hospital de Curacautín.
 - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$10.683, equivalente a 58,7%, 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.
 - ♦ Todo lo anterior compensado por el ajuste de consolidación de las utilidades no realizadas que a diciembre de 2024 fueron de M\$-1.750 versus M\$-4.466 a igual fecha del año anterior, producto de la realización por la escrituración de los proyectos.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 7,0% respecto de los ingresos consolidados, menor al mismo periodo del año anterior que fue de 13,2%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en 0,7% respecto a diciembre de 2023, producto principalmente de los rubros contribuciones y gastos comunes de unidades no escrituradas.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a diciembre de 2024 ascendió a MM\$-3.698, inferior en MM\$11.483 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\$2.258 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.

- vi. Los Costos financieros disminuyeron en MM\$4.519 respecto de diciembre 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\$529, cifra inferior en MM\$528 con respecto al periodo anterior.
- viii. En consecuencia, la pérdida neta de la Compañía a diciembre de 2024 asciende a MM\$-3.704, cifra inferior en MM\$5.113 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 diciembre de 2024, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A dic-2024		A dic-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	13.632.116	154	21.127.968	241
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	13.632.116	154	21.127.968	241
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	71.785.499	315	51.697.134	151
[0-1000] UF	1.322	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	14.789.652	154	1.019.344	11
[4001-6000] UF	8.640.532	55	3.267.913	22
[6001-9000] UF	2.191.172	9	6.150.276	26
9001+ UF	46.162.822	97	41.259.602	92
Otros (2)	323.941	33	133.437	10
[0-1000] UF	323.941	33	133.437	10
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	85.741.556	502	72.958.539	402

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

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

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

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

Para el caso de departamentos, se escrituró 1 unidad del proyecto Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea), 5 unidades del proyecto Mirador Los Trapenses (Lo Barnechea), 3 unidades del proyecto Agustín del Castillo (Vitacura), 15 unidades del proyecto Partenón Nogal (Vitacura), 2 unidades del proyecto Medinacelli II (Las Condes), 13 unidades del proyecto Rio Guadiana (Las Condes), 7 unidades del proyecto Carlos Alvarado (Las Condes), 1 unidad del proyecto Aurora (Las Condes), 28 unidades del proyecto Alicante (Las Condes), 12 unidades del proyecto Galvarino Gallardo (Providencia), 16 unidades del proyecto Suiza (Providencia), 17 unidades del proyecto Vista Francia (Independencia), 125 unidades del proyecto El Parrón (La Cisterna), 13 unidades del proyecto Rojas Magallanes II (La Florida), 10 unidad del proyecto Walker Martínez (La Florida) y 47 unidades del proyecto Argentina (La Florida).

Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

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

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

Ventas de Inmuebles (3)	A dic-2024		A dic-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	1.587.647	11	2.842.193	20
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	126.188	1	-	-
[4001-6000] UF	1.461.459	10	2.842.193	20
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	9.512.491	17	30.936.352	58
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	9.512.491	17	30.936.352	58
Otros (2)	118.787	11	83.444	6
[0-1000] UF	118.787	11	83.444	6
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	11.218.924	39	33.861.989	84

(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 diciembre 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 dic-2024		A dic-2023	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	15.219.762	165	23.970.162	261
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	13.758.304	155	21.127.968	241
[4001-6000] UF	1.461.459	10	2.842.193	20
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	81.297.990	332	82.633.486	209
[0-1000] UF	1.322	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	14.789.652	154	1.019.344	11
[4001-6000] UF	8.640.532	55	3.267.913	22
[6001-9000] UF	2.191.172	9	6.150.276	26
9001+ UF	55.675.313	114	72.195.954	150
Otros (2)	442.728	44	216.881	16
[0-1000] UF	442.728	44	216.881	16
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	96.960.480	541	106.820.529	486

(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 dic-2024					A dic-2023						
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas			
	M\$		M\$			M\$		M\$				
Casas	17.407.827	153	(1.418.491)	8,1%	(14)	9,2%	19.127.994	175	(5.155.097)	27,0%	(49)	28,0%
Departamentos	74.081.227	203	(4.889.109)	6,6%	(25)	12,3%	116.039.404	329	(8.572.897)	7,4%	(17)	5,2%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	541.728	46	-	0,0%	-	0,0%	193.008	13	(14.716)	7,6%	(1)	7,7%
Total	92.030.782	402	(6.307.600)	6,9%	(39)	9,7%	135.360.406	517	(13.742.709)	10,2%	(67)	13,0%

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

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

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento en miles de pesos está en 11,4%, menor al 13,5% del año 2023. Respecto al indicador de desistimiento en unidades, éste alcanza un 12,3% frente al 13,2% del año anterior.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2024					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	123.549.579	1.089	(18.511.789)	15,0%	(166)	15,2%
Departamentos	496.502.793	1.320	(52.385.461)	10,6%	(136)	10,3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	560.168	48	-	0,0%	-	0,0%
Total	620.612.540	2.457	(70.897.250)	11,4%	(302)	12,3%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2023					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	101.645.590	936	(16.369.226)	16,1%	(152)	16,2%
Departamentos	491.730.545	1.281	(63.480.984)	12,9%	(141)	11,0%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	193.008	13	(14.716)	7,6%	(1)	7,7%
Total	593.569.143	2.230	(79.864.926)	13,5%	(294)	13,2%

(*) 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 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023	%Var	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	3.289.160	6.898.410	-52,3%	4	8	-50,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	7.742.385	6.189.614	25,1%	11	9	22,2%
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses*	Medio - Alto	716.961	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	3.358.429	4.558.507	-26,3%	6	8	-25,0%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	3.237.298	5.959.876	-45,7%	6	11	-45,5%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	569.143	5.775.782	-90,1%	1	10	-90,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	5.178.613	5.437.063	-4,8%	13	14	-7,1%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	5.539.303	9.719.565	-43,0%	10	18	-44,4%
Inmobiliaria MPC La Aurora***	Medio - Alto	604.410	3.611.538	-83,3%	1	6	-83,3%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	-	1.989.973	-100,0%	-	4	-100,0%
Inmobiliaria MPC Las Nieves***	Medio - Alto	5.314.142	-	100,0%	9	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Mar Jónico***	Medio - Alto	2.215.836	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	7.213.513	8.532.887	-15,5%	13	18	-27,8%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon***	Medio - Alto	-	1.828.571	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	3.871.820	3.772.123	2,6%	10	10	0,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	9.135.105	24.242.853	-62,3%	15	40	-62,5%
Inmovet	Viviendas Económicas	8.573.707	6.537.755	31,1%	83	66	25,8%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	174.312	151.849	14,8%	1	1	0,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	1.741.409	2.972.371	-41,4%	10	17	-41,2%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	2.143.674	9.568.548	-77,6%	15	91	-83,5%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	2.100.548	1.590.527	32,1%	19	15	26,7%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	1.547.132	1.012.561	52,8%	11	6	83,3%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	(9.604)	1.766.973	-100,5%	-	10	-100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	2.682.399	2.720.396	-1,4%	24	27	-11,1%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	2.028.866	1.283.949	58,0%	11	5	120,0%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	4.733.228	2.724.864	73,7%	27	19	42,1%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	1.183.083	2.592.849	-54,4%	9	20	-55,0%
Inmobiliaria MPC Williams Rebolledo***	Viviendas Económicas	296.583	-	100,0%	2	-	100,0%
Otros	Otros	541.728	178.292	203,8%	46	12	283,3%
Total Inmobiliarias		85.723.181	121.617.697	-29,5%	363	450	-19,3%

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

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

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

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

	Segmento	Promesas UF			Unidades		
		31-12-2024	31-12-2023	%Var	31-12-2024	31-12-2023	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	18.600	67.804	-72,6%	1	3	-66,7%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	201.537	-	100,0%	11	-	100,0%
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses*	Medio - Alto	18.663	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Badajoz***	Medio - Alto	70.819	181.514	-61,0%	5	12	-58,3%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado***	Medio - Alto	450	13.900	-96,8%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	-	30.851	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Galvarino Gallardo***	Medio - Alto	9.983	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Islas Baleares***	Medio - Alto	59.556	329.232	-81,9%	4	22	-81,8%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio - Alto	-	27.427	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria MPC Las Nieves***	Medio - Alto	138.329	-	100,0%	9	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Mar Jónico***	Medio - Alto	57.679	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Partenón Nogal***	Medio - Alto	29.500	50.034	-41,0%	2	4	-50,0%
Inmobiliaria MPC Suiza***	Medio - Alto	11.155	77.686	-85,6%	1	7	-85,7%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	65.809	105.399	-37,6%	4	6	-33,3%
Inmovet	Viviendas Económicas	108.218	153.525	-29,5%	39	56	-30,4%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	4.738	4.680	1,2%	1	1	0,0%
Inmobiliaria MPC El Parrón***	Viviendas Económicas	20.420	340.316	-94,0%	6	116	-94,8%
Inmobiliaria MPC Barrio del Inca***	Viviendas Económicas	24.270	14.347	69,2%	9	5	80,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez***	Viviendas Económicas	8.374	4.743	76,5%	2	1	100,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	-	250	-100,0%	-	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Santa Carlota***	Viviendas Económicas	30.768	68.789	-55,3%	12	27	-55,6%
Inmobiliaria MPC Santa Delia***	Viviendas Económicas	20.633	38.671	-46,6%	4	6	-33,3%
Inmobiliaria MPC Santa Julia***	Viviendas Económicas	12.695	90.516	-86,0%	3	23	-87,0%
Inmobiliaria MPC Vista Francia***	Viviendas Económicas	10.283	38.368	-73,2%	3	11	-72,7%
Inmobiliaria MPC Williams Rebolledo***	Viviendas Económicas	7.720	-	100,0%	2	-	100,0%
Otros	Otros	600	-	100,0%	2	-	100,0%
Total Inmobiliarias		930.799	1.638.052	-43,2%	127	305	-58,4%

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

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

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

Del total de promesas de UF 930.799 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 464.502 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 50% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock	Meses para agotar stock
	dic-2024	dic-2023
Casas	6,6	7,1
Departamentos	26,9	24,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	117	146	-20%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	17,7	20,7	-15%
Meses para agotar stock	6,6	7,1	-6%

Departamentos (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	449	512	-12%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	16,7	20,7	-19%
Meses para agotar stock	26,9	24,8	9%

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas se debe al menor stock disponible, caso contrario para departamentos donde el indicador aumenta debido al menor promedio mensual de ventas a diciembre 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	Velocidad de ventas
	dic-2024	dic-2023
Casas	0,4	0,4
Departamentos	0,1	0,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	14.097.721	15.727.361	-10%
Ventas último trimestre (escrituras)	5.680.529	6.431.310	-12%
Velocidad de ventas	0,4	0,4	-1%

Departamentos (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	145.083.143	146.917.478	-1%
Ventas último trimestre (escrituras)	14.959.872	24.601.423	-39%
Velocidad de ventas	0,1	0,2	-38%

La velocidad de venta (escrituras) de casas está en línea respecto al mismo periodo del año anterior. El indicador para departamentos disminuye debido al menor 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. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2024	Meses para agotar stock dic-2023
Casas	17,6	18,1
Casas Moller	51,0	N/A
Casas Convet	16,0	18,1
Departamentos	33,4	27,3
Departamentos Moller	32,0	19,2
Departamentos Convet	34,3	37,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	264	193	37%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	15	11	41%
Meses para agotar stock	17,6	18,1	-3%

Casas Moller (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	34	0	N/A
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,7	0,0	N/A
Meses para agotar stock	51,0	N/A	N/A

Casas Convet (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	230	193	19%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14,3	10,7	34%
Meses para agotar stock	16,0	18,1	-11%

Departamentos (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	679	565	20%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	20	21	-2%
Meses para agotar stock	33,4	27,3	22%

Dptos Moller (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	256	218	17%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	8,0	11,3	-29%
Meses para agotar stock	32,0	19,2	66%

Dptos Convet (Unidades)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	423	347	22%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	12,3	9,3	32%
Meses para agotar stock	34,3	37,2	-8%

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas dic-2024	Velocidad de ventas dic-2023
Casas	0,13	0,16
Casas Moller	0,05	N/A
Casas Convet	0,17	0,16
Departamentos	0,09	0,13
Departamentos Moller	0,09	0,15
Departamentos Convet	0,08	0,07
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	42.534.277	21.463.325	98%
Venta último trimestre (promesas)	5.410.355	3.403.612	59%
Velocidad de ventas	0,13	0,16	-20%

Casas Moller (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	14427364,51	0	N/A
Ventas último trimestre (promesas)	716961	0	N/A
Velocidad de ventas	0,05	N/A	N/A

Casas Convet (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	28.106.912	21.463.325	31%
Ventas último trimestre (promesas)	4.693.394	3.403.612	38%
Velocidad de ventas	0,17	0,16	5%

Departamentos (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	214.636.096	181.223.738	18%
Venta último trimestre (promesas)	19.264.698	23.339.191	-17%
Velocidad de ventas	0,09	0,13	-30%

Dptos Moller (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	146.936.931	123.724.066	19%
Ventas último trimestre (promesas)	13.694.661	19.142.019	-28%
Velocidad de ventas	0,09	0,15	-40%

Dptos Convet (M\$)	dic-2024	dic-2023	Var. %
Stock disponible	67.699.164	57.499.672	18%
Ventas último trimestre (promesas)	5.570.037	4.197.172	33%
Velocidad de ventas	0,08	0,07	13%

A diciembre de 2024 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos disminuye por el mayor 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	dic-2024			dic-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*	2.249.145	162.921.721	165.170.866	94.715.213
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	2.249.145	162.921.721	165.170.866	94.715.213

*Incluye consorcios valorizados al 100%.

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

Proyecto	m ²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	65,9%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	92,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	23,5%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	14,2%
Centro Ocológico de Copiapó	8.812	44.438	1,1%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	0,0%
TOTAL	144.287	226.863	

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

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

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

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\$25.968. El contrato fue firmado el 15 de noviembre de 2023 e Incluye un anexo complementario de MM\$431, el inicio de la construcción fue a fines de diciembre de 2023.

Con fecha 15 de noviembre de 2024 fuimos notificados de la adjudicación de la construcción de un complejo educacional para la salud de la Universidad Nacional Andrés Bello - CECA (Centro de Educación Clínica Avanzada) - ubicado en Maipú, Santiago. La firma del contrato fue el 6 de

diciembre de 2024 y el monto asciende a UF 599.700 en un plazo de 600 días. Las obras se iniciaron en enero de 2025.

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2024 en MUF 4.299 (MM\$165.171) en valores netos, un 74% superior a igual periodo del año anterior.

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 5, 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, tales como el Diseño y Construcción del Hospital de Licantén, Construcción del Centro Cultural Gabriela Mistral etapa 2 (GAM), 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.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$	Variac. dic. 2024 dic. 2023 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	50.652.590	37.390.171	13.262.419	35,5%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	5.723.512	6.721.933	(998.421)	-14,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(52.141.418)	(44.008.767)	(8.132.651)	-18,5%
Cambio neto en flujo de efectivo	4.234.684	103.337	4.131.347	3997,9%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.245.223	4.141.886	103.337	2,5%
Efectivo y efectivo equivalente final	8.479.907	4.245.223	4.234.684	99,8%

El flujo de actividades de la operación acumulado a diciembre de 2024 fue de MM\$50.653 producto del cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración y el anticipo recibido del nuevo proyecto Centro Educación Clínica Avanzada Universidad Nacional Andrés Bello.

El flujo de actividades de inversión presenta a diciembre de 2024 un monto de MM\$5.724 como consecuencia de dividendos recibidos y compensado por aportes de capital a la sociedad en control conjunto: Inmobiliaria Mirador los Trapenses S.A.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-52.141 por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria y compensado por nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-12-2024	31-12-2023	% Var.
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	12.543.326	4.888.594	156,6%
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,07	1,02	4,9%
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,47	0,35	34,3%
ENDEUDAMIENTO				
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,33	4,26	-21,8%
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,23	4,21	-23,3%
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,62	2,46	-34,1%
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	66,41	74,95	-11,4%
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	33,59	25,05	34,1%
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	-0,40	0,83	-148,2%

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 diciembre de 2024 a 1,07 veces, producto de la disminución de los pasivos financieros corrientes explicado en el punto anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de diciembre de 2024 a 3,33 veces, menor en 21,8% comparado con diciembre de 2023 debido al pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a -0,4 veces al cierre de diciembre de 2024, producto del EBITDA negativo respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-12-2024	31-12-2023	% Var.
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,66	0,22	200,0%
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	2,62	1,15	127,8%
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	1,87	0,62	201,6%
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	6,99	13,19	-47,0%
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	-1,46	2,72	-153,6%
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	10	5	100,0%
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	(2.708.979)	9.368.642	-128,9%

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-12-2024	31-12-2023
Resultado Operacional (1)	(3.698.326)	7.785.011
(+) Ganancia Bruta	9.112.944	20.511.810
(-) Gastos de Administración	12.811.270	12.726.799
Activos Promedios (2)	253.869.308	286.521.410
(+) Inventarios, corrientes 2024 y 2023 dividido en dos	142.753.094	177.957.892
(+) Inventarios, no corrientes 2024 y 2023 dividido en dos	109.434.080	106.630.040
(+) Propiedades, planta y equipo 2024 y 2023 dividido en dos	1.682.134	1.933.478
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	528.763	1.056.628

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

La rentabilidad de la inversión y del patrimonio alcanzó a un 0,66% y 2,62% respectivamente, al 31 de diciembre de 2024, producto de la ganancia de la controladora de este periodo.

El EBITDA a diciembre de 2024 ascendió a MM\$-2.709, inferior en MM\$12.078 al mismo periodo del año anterior.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-12-2024	31-12-2023	% Var.
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,54	0,48	12,5%
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta) * días periodo	661	751	-12,1%
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,68	1,85	-9,2%
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	214	195	9,7%

La rotación de inventarios a diciembre de 2024 aumentó, comparado con igual periodo del año anterior, debido a la disminución del inventario asociado a la escrituración del periodo.

La rotación de cuentas por cobrar a diciembre de 2024 disminuyó respecto a diciembre de 2023, por la disminución de la venta del periodo.

El período promedio de cobranzas al cierre de diciembre de 2024 aumentó con respecto a diciembre de 2023, debido a la disminución de la venta del periodo.

Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos diciembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	91.158.618	39.204.885	130.363.503	-	130.363.503
Ingresos ordinarios intersegmentos	8.381.945	-	8.381.945	(8.381.945)	-
Costo de ventas	(92.021.205)	(35.860.803)	(127.882.008)	6.631.449	(121.250.559)
Margen bruto	7.519.358	3.344.082	10.863.440	(1.750.496)	9.112.944
Gasto de administración	(13.818.079)	(979.116)	(14.797.195)	1.985.925	(12.811.270)
Otras ganancias (pérdidas)	3.262.798	(32.015)	3.230.783	-	3.230.783
Ingresos financieros	(1.439.536)	17.659	(1.421.877)	1.459.014	37.137
Costos financieros	(4.510.250)	(2.200.640)	(6.710.890)	-	(6.710.890)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	528.763	-	528.763	-	528.763
Resultados por unidades de reajuste	(2.614)	(1.626)	(4.240)	-	(4.240)
Diferencias de cambio	1.545.909	(17.732)	1.528.177	(1.607.118)	(78.941)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(6.913.651)	130.612	(6.783.039)	87.325	(6.695.714)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	3.081.930	(54.087)	3.027.843	(36.161)	2.991.682
Ganancia (pérdida) neta	(3.831.721)	76.525	(3.755.196)	51.164	(3.704.032)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	2.313.748	76.525	2.390.273	51.164	2.441.437
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(6.145.469)	-	(6.145.469)	-	(6.145.469)
Ganancia (Pérdida)	(3.831.721)	76.525	(3.755.196)	51.164	(3.704.032)

Balance por Segmentos diciembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	276.282.087	58.422.677	334.704.764	(134.329.251)	200.375.513
Activos no corrientes	235.562.134	2.710.069	238.272.203	(70.869.106)	167.403.097
Total Activos	511.844.221	61.132.746	572.976.967	(205.198.357)	367.778.610
Pasivos corrientes	238.221.417	55.515.466	293.736.883	(105.904.696)	187.832.187
Pasivos no corrientes	163.090.679	11.982.135	175.072.814	(80.073.295)	94.999.519
Total Pasivos	401.312.096	67.497.601	468.809.697	(185.977.991)	282.831.706

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	36.166.136	14.486.454	50.652.590	-	50.652.590
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	5.722.384	1.128	5.723.512	-	5.723.512
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(49.940.778)	(2.200.640)	(52.141.418)	-	(52.141.418)

Resultado por Segmentos diciembre 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	82.271.437	73.239.236	155.510.673	-	155.510.673
Ingresos ordinarios intersegmentos	37.129.941	4.504.557	41.634.498	(41.634.498)	-
Costo de ventas	(101.199.337)	(70.967.502)	(172.166.839)	37.167.976	(134.998.863)
Margen bruto	18.202.041	6.776.291	24.978.332	(4.466.522)	20.511.810
Gasto de administración	(12.886.227)	(966.348)	(13.852.575)	1.125.776	(12.726.799)
Otras ganancias (pérdidas)	1.910.747	-	1.910.747	-	1.910.747
Ingresos financieros	3.784.153	319.768	4.103.921	(1.518.458)	2.585.463
Costos financieros	(8.235.295)	(2.994.483)	(11.229.778)	-	(11.229.778)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.056.425	203	1.056.628	-	1.056.628
Resultados por unidades de reajuste	47.907	6.354	54.261	-	54.261
Diferencias de cambio	3.922.194	544.394	4.466.588	(2.625.875)	1.840.713
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	7.801.945	3.686.179	11.488.124	(7.485.079)	4.003.045
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(5.505.668)	(2.825.197)	(8.330.865)	5.737.101	(2.593.764)
Ganancia (pérdida) neta	2.296.277	860.982	3.157.259	(1.747.978)	1.409.281
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	3.671.602	(963.910)	2.707.692	(1.747.978)	959.714
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(1.375.325)	1.824.892	449.567	-	449.567
Ganancia (Pérdida)	2.296.277	860.982	3.157.259	(1.747.978)	1.409.281

Balance por Segmentos diciembre 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	939.820.110	55.654.285	995.474.395	(729.889.584)	265.584.811
Activos no corrientes	250.984.455	1.638.891	252.623.346	(88.192.560)	164.430.786
Total Activos	1.190.804.565	57.293.176	1.248.097.741	(818.082.144)	430.015.597
Pasivos corrientes	929.256.948	51.902.040	981.158.988	(720.462.771)	260.696.217
Pasivos no corrientes	150.515.882	7.751.108	158.266.990	(70.654.725)	87.612.265
Total Pasivos	1.079.772.830	59.653.148	1.139.425.978	(791.117.496)	348.308.482

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	38.695.787	(1.305.616)	37.390.171	-	37.390.171
Flujos de efectivo de actividades de inversión	6.432.321	289.612	6.721.933	-	6.721.933
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(41.014.284)	(2.994.483)	(44.008.767)	-	(44.008.767)

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2024	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	101.770.289	39.204.885	140.975.174	-	140.975.174
Ingresos ordinarios intersegmentos	8.381.945	-	8.381.945	(8.381.945)	-
Costo de ventas	(98.205.396)	(35.860.803)	(134.066.199)	6.631.449	(127.434.750)
Ganancia bruta	11.946.838	3.344.082	15.290.920	(1.750.496)	13.540.424
Margen	12%	9%	11%		11%
Gasto de administración	(14.461.013)	(979.116)	(15.440.129)	1.985.925	(13.454.204)
Resultado Operacional	(2.514.175)	2.364.966	(149.209)	235.429	86.220
Otras ganancias (pérdidas)	3.262.798	(32.015)	3.230.783	-	3.230.783
Ingresos financieros	(1.439.536)	17.659	(1.421.877)	1.459.014	37.137
Costos financieros	(4.510.250)	(2.200.640)	(6.710.890)	-	(6.710.890)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(3.255.783)	-	(3.255.783)	-	(3.255.783)
Resultados por unidades de reajuste	1.545.909	(17.732)	1.528.177	(1.607.118)	(78.941)
Resultado No Operacional	(4.399.476)	(2.234.354)	(6.633.830)	(148.104)	(6.781.934)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(6.913.651)	130.612	(6.783.039)	87.325	(6.695.714)
Gasto por impuestos a las ganancias	3.081.930	(54.087)	3.027.843	(36.161)	2.991.682
Ganancia (pérdida)	(3.831.721)	76.525	(3.755.196)	51.164	(3.704.032)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(6.145.469)	-	(6.145.469)	-	(6.145.469)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.313.748	76.525	2.390.273	51.164	2.441.437

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2023	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	116.133.426	73.239.236	189.372.662	-	189.372.662
Ingresos ordinarios intersegmentos	37.129.941	4.504.557	41.634.498	(41.634.498)	-
Costo de ventas	(124.591.801)	(70.967.502)	(195.559.303)	37.167.976	(158.391.327)
Ganancia bruta	28.671.566	6.776.291	35.447.857	(4.466.522)	30.981.335
Margen	25%	9%	19%		19%
Gasto de administración	(14.501.027)	(966.348)	(15.467.375)	1.125.776	(14.341.599)
Resultado Operacional	14.170.539	5.809.943	19.980.482	(3.340.746)	16.639.736
Otras ganancias (pérdidas)	1.910.747	-	1.910.747	-	1.910.747
Ingresos financieros	3.784.153	319.768	4.103.921	(1.518.458)	2.585.463
Costos financieros	(8.235.295)	(2.994.483)	(11.229.778)	-	(11.229.778)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(7.798.300)	203	(7.798.097)	-	(7.798.097)
Resultados por unidades de reajuste	3.922.194	544.394	4.466.588	(2.625.875)	1.840.713
Resultado No Operacional	(6.368.594)	(2.123.764)	(8.492.358)	(4.144.333)	(12.636.691)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	7.801.945	3.686.179	11.488.124	(7.485.079)	4.003.045
Gasto por impuestos a las ganancias	(5.505.668)	(2.825.197)	(8.330.865)	5.737.101	(2.593.764)
Ganancia (pérdida)	2.296.277	860.982	3.157.259	(1.747.978)	1.409.281
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(1.375.325)	1.824.892	449.567	-	449.567
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.671.602	(963.910)	2.707.692	(1.747.978)	959.714

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$101.770 inferior en un 12%, explicado por menor escrituración en proyectos en control conjunto. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$96.571. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

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

	Escrituras al 31-12-2024 (a)	Promesas al 31-12-2024 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2024 (No promesado)
Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea)	1	1	100%	7
Mirador Los Trapenses Departamentos (Lo Barnechea)	5	6	83%	17
Partenón Nogal (Vitacura)	15	17	88%	3
Agustín del Castillo (Vitacura)	3	3	100%	0
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	1	2	50%	0
Cedro, Parque San Damián (Vitacura)	12	14	86%	2
Parque San Damián de Vitacura II (Vitacura)	4	5	80%	1
La Aurora (Vitacura)	1	1	100%	0
Medinacelli II (Las Condes)	2	2	100%	0
Carlos Alvarado (Las Condes)	7	7	100%	0
Alicante (Las Condes)	28	32	88%	34
Río Guadiana (Las Condes)	13	18	72%	31
Galvarino Gallardo (Providencia)	12	13	92%	24
Suiza (Providencia)	16	17	94%	20
Rojas Magallanes II (La Florida)	13	17	76%	50
Walker Martínez (La Florida)	10	12	83%	0
Argentina (La Florida)	47	50	94%	104
Vista Francia (Independencia)	17	20	85%	74
El Parrón (La Cisterna)	125	131	95%	46
Los Maitenes V (Quillota)	1	2	50%	1
Los Maitenes III (Quillota)	42	48	88%	11
Las Vizcachas IV (Los Andes)	7	10	70%	5
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	2
Los Almendros de Buin II Etapa II (Buin)	10	11	91%	10
Barrio Trebulco I (Talagante)	15	15	100%	5
Doña Carlota I (Rancagua)	12	12	100%	4
Doña Carlota II (Rancagua)	27	39	69%	34
Las Pataguas III (Chillán)	2	2	100%	0
Las Pataguas IV (Chillán)	48	50	96%	13
	497	558	89%	498

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) asciende a MM\$11.947 inferior en 58% respecto al mismo periodo del año anterior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$9.777, inferior en 58% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el menor margen unitario de los proyectos en escrituración de Desarrollo Propio.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: Parque Nogales (Lo Barnechea) en la proporción correspondiente al 50% de participación de Moller y los proyectos Lingue y Cedro (Parque San Damián, Vitacura), y Los Almendros de Buin II Etapa I (Buin), en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller y que en total asciende a MM\$2.258.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 12% respecto de los ingresos gestionados, inferior al 25% registrado a diciembre de 2023.

Respecto a los Gastos de Administración, estos aumentaron con respecto a diciembre de 2023, producto principalmente de los rubros contribuciones y gastos comunes de unidades no escrituradas.

En relación con el resultado no operacional, disminuyó en MM\$3.101 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\$-3.832, inferior en MM\$6.128 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

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

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

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

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

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

Continuamos con el avance de 5 obras Hospitalarias: Hospital de Queilen, Hospital de Curacautín, Hospital Higueras de Talcahuano, Centro Oncológico de Iquique y el Centro Oncológico de Copiapó.

El remanente de backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2024 en MUF 4.299 (MM\$165.171) en valores netos, un 74% superior a igual periodo del año anterior.

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

Proyecto	m ²	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital Las Higueras de Talcahuano	94.063	94.063	65,9%
Hospital de Queilen	6.971	20.850	92,2%
Centro Oncológico de Iquique	4.737	22.184	23,5%
Hospital de Curacautín	11.036	26.015	14,2%
Centro Ocológico de Copiapó	8.812	44.438	1,1%
Centro de Educación Clínica Avanzada (CECA)	18.668	19.313	0,0%
TOTAL	144.287	226.863	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MMUF 5, 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, tales como el Diseño y Construcción del Hospital de Licantén, Construcción del Centro Cultural Gabriela Mistral etapa 2 (GAM), 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 pre-pandemia.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$3.432, 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 de los nuevos proyectos Centro Oncológico de Copiapó, Servicio de Oncología Hospital Ernesto Torres Galdames (Iquique) y Hospital de Curacautín.

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

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$77, inferior en MM\$784 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 diciembre 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 diciembre de 2024, creció 6,6% en comparación con igual mes del año anterior. El resultado fue explicado por el crecimiento de todos sus componentes, destacando el desempeño del resto de bienes, en particular de la fruticultura, y de la minería.

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 23.969 viviendas de enero a diciembre de 2024, frente a 26.042 a igual periodo de 2023, lo que representa una disminución de 8%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 0,9% por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

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

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

Glosario:

(1) Segmento Inmobiliario

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

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

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

(2) Margen Bruto Inmobiliario

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

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

(3) Análisis de Ventas

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

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

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