



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de marzo de 2018

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo de 2018, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Moller & Pérez Cotapos S.A. reporta sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

a) Resumen Ejecutivo

Este primer trimestre de 2018 se destaca por el aumento en 72%, con respecto a igual período año anterior, en promesas de compraventa brutas cerrando con MM\$25.731 (MUF 954). Cabe mencionar que durante este trimestre se inició la venta de 6 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 3.072 asociado a 626 unidades, los que se detallan a continuación: Lingue (Parque San Damián, Vitacura, 82 unidades), Simón Bolívar (Ñuñoa, 56 unidades), Rojas Magallanes (La Florida, 135 unidades), Las Vizcachas II (Los Andes, 64 unidades), Don Baltazar II (Rancagua, 69 unidades) y Obispo Salas (Concepción, 220 unidades).

Cabe destacar que durante este trimestre se inició la escrituración de los proyectos Pocuro (Providencia) y Portezuelo III (Colina) y se continuó con la escrituración de los proyectos Mañío, Alerce, San Damián de Vitacura y Los Castaños I (Vitacura), Nogales del Golf II (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina), Los Almendros I (Buin) y Lantaño VII y VIII (Chillán).

Adicionalmente, en línea con nuestro plan de inversión de terrenos, se adquirieron 2 paños en las comunas de Las Condes y Concepción, totalizando MM\$121.110 de stock total de terrenos gestionados a desarrollar, al cierre del periodo.

En nuestra línea de negocio de Construcción a Terceros se continúa con el avance de los cinco proyectos Hospitalarios: Hospital de Angol, Padre Las Casas, y las obras hospitalarias adjudicadas en diciembre de 2017; Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, totalizando un backlog de MM\$304.916 al cierre del período.

Sin perjuicio de lo anterior, la utilidad neta de la compañía a marzo de 2018 asciende a MM\$962 cifra inferior en 64% a igual periodo del año 2017, producto de un menor nivel de escrituración, comparado con igual período del año anterior, el que concentró la escrituración del Proyecto Parque San Damián (Vitacura), Los Castaños I (Vitacura), Martín Alonso Pinzón (Las Condes) y El Marqués II (San Miguel), todos ellos, proyectos en control conjunto.

Para el presente ejercicio se espera que el volumen de escrituración esté concentrado en la segunda mitad del año, asociado a los proyectos Manquehue Sur en Las Condes, Holanda y El Vergel en Providencia y Las Vizcachas de San Esteban en Los Andes, todos estos proyectos de desarrollo propio. Adicionalmente, se espera un incremento en la facturación de las obras hospitalarias, en especial, Hospital de Angol y Padre Las Casas, ya que han terminado su obra gruesa y ahora inician su etapa de instalaciones, la cual tiene una mayor incidencia sobre venta total del contrato.

Segmento Inmobiliario (Actividad de desarrollo inmobiliario y viviendas económicas y su respectiva construcción):

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), 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 que consolidan su operación (Asociación BCI Asset Management).

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

Al cierre de marzo de 2018, contamos con un stock de promesas de MUF 2.676, de las cuales el 82% estarán disponibles para escrituración durante los próximos 12 meses. Ahora bien, si consideramos los proyectos potenciales que estarán disponibles para iniciar su escrituración en los próximos 12 meses, éste alcanza MM\$88.932 (MUF 3.298), destacando que ya se encuentra promesado el 52% de este volumen.

Durante este primer trimestre de 2018 se cerró con MM\$25.731 (MUF 954) en promesas de compraventa brutas, un 72% superior al mismo periodo de 2017. Cabe destacar que durante este trimestre se inició la venta de 6 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 3.072 asociado a 626 unidades, los que se detallan a continuación: Lingue (Parque San Damián, Vitacura, 82 unidades), Simón Bolívar (Ñuñoa, 56 unidades), Rojas Magallanes (La Florida, 135 unidades), Don Baltazar II (Rancagua, 69 unidades), Las Vizcachas II (Los Andes, 64 unidades) y Obispo Salas (Concepción, 220 unidades).

En cuanto a la inversión en terrenos durante este trimestre, se adquirieron 2 paños, uno en la comuna de Las Condes de 2.837 m² y otro en Concepción de 1.924 m². Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller de MM\$121.110, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$81.916. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 5 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Los Castaños III, La Aurora y Agustín del Castillo en Vitacura; Carlos Alvarado en Las Condes y Lyon Luteranos en Providencia. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I y II y Parque Nogales (Lo Barnechea), Los Castaños II y Parque San Damián (Vitacura), Manquehue Sur y Medinacelli II (Las Condes), Holanda y El Vergel (Providencia), Simón Bolívar (Ñuñoa), Walker Martínez (La Florida), Portezuelo Fase IV (Colina), Barrio Don Baltazar (Rancagua), Barrio Las Pataguas (Chillán) y Obispo Salas (Concepción).

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados durante 2018, aumentarán el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 3.964, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$38.503 (MUF 1.428).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$22.952 inferior en un 54%, debido a la alta concentración de escrituración en el primer trimestre de 2017. 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.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de marzo de 2018, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2018	Promesas al 31-03-2018	%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	8	8	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	5	17	29%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	1	4	25%
Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea)	12	14	86%
Pocuro (Providencia)	11	22	50%
Portezuelo II (Colina)	0	1	0%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	5	8	63%
Portezuelo III (Colina)	28	38	74%
Lantaño VII (Chillán)	12	12	100%
Lantaño VIII (Chillán)	23	46	50%
Los Almendros I (Buin)	3	8	38%
Total	108	178	61%

Con respecto al Margen Bruto del Segmento Inmobiliario, es importante destacar 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 filiales 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.

El Margen Bruto Inmobiliario gestionado por Moller asciende a MM\$3.955, inferior en un 60% respecto del mismo periodo del año 2017. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$3.196, inferior en un 53%, respecto al mismo periodo del año anterior.

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 trimestre son: Mañío, Alerce y San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños I (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros I (Buin), asciende a MM\$790 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 17% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2018	A marzo 2017
Desarrollo Propio (consolidada)	14%	24%
Control Conjunto	25%	18%
Total	17%	20%

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a marzo de 2017, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento de proyectos gestionados en sus diferentes etapas durante el presente ejercicio, sumando un total de 40 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta al cierre del periodo enero – marzo de 2018 de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$127 inferior en 95% respecto al mismo periodo del año anterior, de acuerdo con las causas ya descritas, es decir, debido a la alta concentración de escrituración en el primer trimestre de 2017.

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

Con fecha 13 y 14 de noviembre de 2017 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción de 3 nuevos proyectos hospitalarios: Hospital de San Antonio (MM\$82.717 IVA Incl.), Hospital de Higueras de Talcahuano (MM\$112.251 IVA Incl.) y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de la Serena (MM\$58.563 IVA Incl.), los cuales iniciaron su construcción a fines de diciembre de 2017.

Estos 3 nuevos proyectos aumentaron nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 el cual se sitúa a marzo de 2018 en MM\$304.916 (MUF 11.307), un 157% superior a igual periodo del año anterior. En consecuencia, la compañía sobrepasará el millón de metros cuadrados de obras hospitalarias de alta complejidad, confirmando su liderazgo.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 4.200.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.026, es decir, un 183% superior, producto del avance de los proyectos Hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, y del inicio de las obras hospitalarias adjudicadas en diciembre de 2017; Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$961, superior en MM\$799 con respecto al mismo periodo del año 2017.

Utilidad Neta Consolidada

En consecuencia, la Utilidad Neta de la compañía a marzo de 2018 asciende a MM\$962 cifra inferior en 64% a igual periodo del año 2017, producto de un menor nivel de escrituración, comparado con igual período del año anterior, el que concentró la escrituración del Proyecto Parque San Damián (Vitacura), Los Castaños I (Vitacura), Martín Alonso Pinzón (Las Condes) y El Marqués II (San Miguel), todos ellos, proyectos en control conjunto. La utilidad neta atribuible a los propietarios alcanzó la cifra de \$5 por acción.

Para el presente ejercicio se espera que el volumen de escrituración esté concentrado en la segunda mitad del año, asociado a los proyectos Manquehue Sur en Las Condes, Holanda y El Vergel en Providencia y Las Vizcachas de San Esteban en Los Andes, todos estos proyectos de desarrollo propio. Adicionalmente, se espera un incremento en la facturación de las obras hospitalarias, en especial, Hospital de Angol y Padre Las Casas, ya que han terminado su obra gruesa y ahora inician su etapa de instalaciones, la cual tiene una mayor incidencia sobre venta total del contrato.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.03.2018	31.12.2017	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	116.022.629	121.030.386	(5.007.757)	-4%
Activos no corrientes	122.268.489	119.882.986	2.385.503	2%
TOTAL ACTIVOS	238.291.118	240.913.372	(2.622.254)	-1,1%

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$2.622 respecto al 31 de diciembre de 2017, lo que equivale a una variación negativa de 1,1%. Sus principales variaciones fueron:

- ◆ Un aumento de MM\$8.401 en Efectivo y equivalentes al efectivo, producto de los anticipos de hospitales recibidos a principios del año 2018.
- ◆ Una disminución de MM\$9.821 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración y al cobro de los anticipos de hospitales facturados en diciembre de 2017.
- ◆ Una disminución por MM\$1.427 en los inventarios, producto de la escrituración de proyectos en este primer trimestre.

ii. Stock de Inmuebles

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

Inmueble proyectos propios	mar-2018				mar-2017			
	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	11.424.904	109	22.602.816	336	8.895.597	124	53.357.978	445
Departamentos	24.581.714	68	66.329.424	212	54.181.913	169	-	-
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	36.006.618	177	88.932.240	548	63.077.510	293	53.357.978	445

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$19.969 en stock disponible y MM\$34.157 en stock potencial próximos 12 meses.

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

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

El stock disponible al 31 de marzo de 2018 cuenta con 5 proyectos de casas/sitios y 5 proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf II (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina), Parque Lantaño VII y VIII (Chillán), y Los Almendros I (Buin). Los proyectos de departamentos son Mañío (Parque San Damián), San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Alerce (Parque San Damián), Los Castaños I (Vitacura) y Pocuro (Providencia). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

Debido a la materialización de escrituración en el actual período, el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MM\$88.932 (MUF 3.298). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 52% ya se encuentra prometado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre 12 meses es de MUF 6.475, de los cuales están prometados el 7%. Las compras de terrenos realizados en el presente ejercicio, una vez iniciados los proyectos inmobiliarios, impactarán positivamente en este stock.

El stock potencial total (stock disponible + stock disponible próximos 12 meses + stock disponible superior a 12 meses) alcanza MUF 11.108, 55% superior a igual periodo del año anterior (MUF 7.166), debido al inicio de nuevos proyectos. Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de marzo de 2017, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2018	Promesas al 31-03-2018	%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	8	8	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	5	17	29%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	1	4	25%
Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea)	12	14	86%
Pocuro (Providencia)	11	22	50%
Portezuelo II (Colina)	0	1	0%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	5	8	63%
Portezuelo III (Colina)	28	38	74%
Lantaño VII (Chillán)	12	12	100%
Lantaño VIII (Chillán)	23	46	50%
Los Almendros I (Buin)	3	8	38%
Total	108	178	61%

iii. Permisos Edificación

Durante este período se obtuvo 2 permisos de edificación, del proyecto Rojas Magallanes en La Florida y del proyecto Barrio Los Maitenes en Quillota.

Adicionalmente, se cuenta con 5 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Los Castaños III, Agustín del Castillo, La Aurora (Vitacura), Carlos Alvarado (Las Condes) y Lyon Luteranos (Providencia).

Lo anterior se adiciona a los 15 permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I y II y Parque Nogales (Lo Barnechea); Los Castaños II y Parque San Damián (Vitacura); Holanda y El Vergel (Providencia); Manquehue Sur y Medinacelli II (Las Condes); Simón Bolívar (Ñuñoa); Walker Martínez (La Florida); Portezuelo Fase IV (Colina); Barrio Don Baltazar (Rancagua); Barrio Las Pataguas (Chillán) y Obispo Salas (Concepción).

Lo antes mencionado consolidará 21 proyectos con permiso de edificación.

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	mar-2018	mar-2017
	m ²	m ²
Casas	118.290	-
Departamentos	17.542	-
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	135.832	-

(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 dado inicio a 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%.

Terrenos

El monto activado de terrenos propios asciende a MM\$74.571, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2018 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	61.010.298	61.010.298
Viviendas económicas	-	13.560.673	13.560.673
Total	-	74.570.971	74.570.971

En este primer trimestre se han adquirido 2 terrenos, uno en la comuna de Las Condes de 2.837 m² y otro en Concepción de 1.924 m².

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

Al 31 de marzo de 2018 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	42.944.900	42.944.900
Viviendas económicas	-	3.593.767	3.593.767
Total	-	46.538.667	46.538.667

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM\$121.110 y equivalentes en su proporción en Moller de MM\$81.916. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

iv. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2018 es inferior en un 5,9% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al avance de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en etapas finales de construcción y hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Nogales del Golf (Casas, Lo Barnechea); Los Castaños II (Vitacura); Manquehue Sur (Las Condes); Pocuro, Holanda y El Vergel (Providencia); Portezuelo III (Colina); Los Almendros Etapa II (Buin) y Lantaño Etapa VIII (Chillán).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A mar-18	A mar-17
	M\$	M\$
Casas	10.227.229	13.178.847
Departamentos	28.275.829	27.744.756
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	38.503.058	40.923.602

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, una vez iniciados durante el año 2018, aumentarán el backlog de construcción para proyectos inmobiliarios en MUF 3.964, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$38.503 (MUF 1.428).

v. Pasivos y Patrimonio

	31.03.2018	31.12.2017	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	120.590.543	129.267.823	(8.677.280)	-7%
Total Pasivos no corrientes	47.328.935	42.235.769	5.093.166	12%
TOTAL PASIVOS	167.919.478	171.503.592	(3.584.114)	-2,1%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	70.341.494	69.362.240	979.254	1%
Participaciones no controladoras	30.146	47.540	(17.394)	-37%
TOTAL PATRIMONIO	70.371.640	69.409.780	961.860	1,4%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	238.291.118	240.913.372	(2.622.254)	-1,1%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$3.584, un 2,1% menor respecto al 31 de diciembre de 2017. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ♦ Una disminución de otros pasivos financieros por MM\$8.086, producto del pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.
- ♦ Un aumento de cuentas por pagar relacionadas por MM\$6.629, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en control conjunto con BCI Fondos de Inversión.
- ♦ Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$1.382 producto de la disminución del avance de las obras inmobiliarias próximas a escriturar.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de marzo de 2018 aumentó de MM\$69.410 a MM\$70.372 respectivamente, explicado por la utilidad del periodo de MM\$962.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017	Variac. mar. 2018 mar. 2017	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	30.621.871	22.575.610	8.046.261	35,6%
Costo de ventas	(26.678.638)	(18.952.795)	(7.725.843)	-40,8%
Ganancia bruta	3.943.233	3.622.815	320.418	8,8%
<i>Margen (%)</i>	12,9%	16,0%		
Gasto de administración	(3.170.887)	(2.486.022)	(684.865)	-27,6%
Resultado operacional	772.346	1.136.793	(364.447)	-32,1%
Otras ganancias (pérdidas)	41.784	3.088	38.696	1253,1%
Ingresos financieros	192.435	493.491	(301.056)	-61,0%
Costos financieros	(79.009)	(96.700)	17.691	18,3%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	160.720	1.541.427	(1.380.707)	-89,6%
Diferencias de cambio	2.388	6.737	(4.349)	-64,6%
Resultados por unidades de reajuste	45.357	(119.464)	164.821	138,0%
Resultado no operacional	363.675	1.828.579	(1.464.904)	-80,1%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.136.021	2.965.372	(1.829.351)	-61,7%
Gasto por impuestos a las ganancias	(174.161)	(261.048)	86.887	33,3%
Ganancia (pérdida)	961.860	2.704.324	(1.742.464)	-64,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	979.254	2.704.204	(1.724.950)	-63,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(17.394)	120	(17.514)	-14595,0%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	5	13	(8)	-63,8%
EBITDA	930.525	1.278.633	(348.108)	-27,2%
<i>Margen EBITDA</i>	3,0%	5,7%		

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

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2018 aumentaron en un 36% respecto a marzo de 2017, debido principalmente a:
- ♦ El aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$6.255, 81% superior, producto del avance en la construcción de las obras hospitalarias Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas, y del inicio de las obras hospitalarias adjudicadas en diciembre de 2017; Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
 - ♦ El aumento de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$1.791, explicado por la escrituración a marzo de 2018 del proyecto Nogales del Golf casas cuyo valor promedio de venta es de UF 25.000 y del inicio de la escrituración del proyecto Pocuro.

- ii. La Ganancia Bruta aumentó en MM\$320 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$3.943, explicado por:
 - ♦ El aumento del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$1.026, es decir, un 183% superior, por el avance asociado a los Hospitales de Angol y Padre Las Casas, y al inicio de las obras hospitalarias adjudicadas en diciembre de 2017; Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
 - ♦ Compensado por la disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$1.145, principalmente por la disminución de los contratos de construcción de las filiales de proyectos inmobiliarios en control conjunto.
- iii. Producto de lo anterior, el margen porcentual se sitúa en 13% respecto de los ingresos consolidados versus un 16% del período anterior.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en MM\$685 respecto a marzo de 2017, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento del volumen de proyectos gestionados en el presente ejercicio, que alcanza un total de 45 proyectos, tanto inmobiliarios como terceros.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a marzo de 2018 ascendió a MM\$3.171, cifra inferior en 28% respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto [Mañío, Alerce, San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños (Vitacura), Portezuelo II (Colina) y Los Almendros I (Buin)] con un margen de MM\$790 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$161, cifra inferior en MM\$-1.381 con respecto a igual periodo del año anterior. Esta variación negativa, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$790 versus MM\$3.201 el año anterior, compensado por los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.
- vii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a marzo de 2018 asciende a MM\$962, cifra inferior en 64% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$5 al 31 de marzo de 2018.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de dos 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%. Estas sociedades son clasificadas como de control conjunto, 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". Cabe destacar que Moller realiza para estas sociedades la gestión inmobiliaria completa, que implica la administración y gestión de los proyectos; como también la construcción de todos los proyectos de estas sociedades.

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

A marzo de 2018, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detallan a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A mar-18		A mar-17	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	9.208.209	47	2.219.121	30
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.358.024	34	1.150.816	28
[2001- 4000]UF	46.068	1	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	7.804.117	12	1.068.305	2
Departamentos	3.039.183	11	7.565.700	21
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	206.429	1	234.813	1
9001+ UF	2.832.754	10	7.330.887	20
Otros (2)	16.080	2	6.578	1
[0 - 1000]UF	16.080	2	6.578	1
1001+ UF	-	-	-	-
Total	12.263.472	60	9.791.399	52

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

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

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

A marzo de 2018, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado un monto mayor en 315% comparado el año anterior, producto de la escrituración de 12 unidades del proyecto Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea) cuyo valor promedio de venta es de UF 25.000.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 11 unidades del proyecto Pocuro (Providencia), un 40% inferior en monto.

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 Portezuelo de Colina Etapa II (año 2017, inicio de escrituración en mayo 2016), Portezuelo de Colina Etapa III (año 2018, inicio de escrituración en enero 2018), Almendros I (año 2017, inicio de escrituración en julio de 2017) y, en el caso de departamentos a los proyectos Alerce y San Damián de Vitacura (año 2017, inicio de escrituración en septiembre 2016), Los Castaños I (año 2017, inicio de escrituración en noviembre 2016) y Mañío (año 2017, inicio de escrituración febrero 2017).

A marzo de 2018, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A mar-18		A mar-17	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	2.147.782	36	1.638.657	29
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	52.711	1	511.648	10
[2001- 4000]UF	2.095.071	35	1.127.009	19
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	4.120.575	14	33.808.648	143
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	776.873	8
[4001- 6000]UF	-	-	3.924.617	31
[6001- 9000]UF	1.376.507	6	8.777.191	44
9001+ UF	2.744.068	8	20.329.967	60
Otros	41.553	2	-	-
[0 - 1000]UF	41.553	2	-	-
1001+ UF	-	-	-	-
Total	6.309.910	52	35.447.305	172

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

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

A marzo de 2018, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales disminuyó en un 59% respecto a igual período anterior, asociado al menor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto.

Ventas de Inmuebles (4)	A mar-18		A mar-17	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	11.355.991	83	3.857.778	59
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.410.735	35	1.662.464	38
[2001- 4000]UF	2.141.139	36	1.127.009	19
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	7.804.117	12	1.068.305	2
Departamentos	7.159.759	25	41.374.348	164
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	776.873	8
[4001- 6000]UF	-	-	3.924.617	31
[6001- 9000]UF	1.582.936	7	9.012.004	45
9001+ UF	5.576.823	18	27.660.854	80
Otros	57.633	4	6.578	1
[0 - 1000]UF	57.633	4	6.578	1
1001+ UF	-	-	-	-
Total	18.573.383	112	45.238.704	224

(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 reciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Prometados y resciliados	A mar-18						A mar-17					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas
	M\$		M\$		M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	7.510.953	107	(1.036.931)	14%	(5)	5%	2.429.277	50	(864.411)	36%	(3)	6%
Departamentos	18.204.925	75	(1.126.461)	6%	(3)	4%	12.509.947	44	(3.768.127)	30%	(11)	25%
Oficinas	-	-	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-
Otros	14.832	-	-	0%	-	0%	9.265	2	-	0%	-	0%
Total	25.730.710	182	(2.163.392)	8,4%	(8)	4,4%	14.948.489	96	(4.632.538)	31,0%	(14)	14,6%

(*) La información de los inmuebles prometados y reciliados 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 reciliaciones 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 reciliaciones, principalmente por falta de financiamiento, no son representativos de los niveles globales de desistimiento para los proyectos.

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 está en torno al 5%, nivel en línea con las cifras históricas de la compañía.

Inmuebles Prometados y resciliados	A mar-18					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas y desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	67.136.559	631	(4.043.523)	6,0%	(33)	5,2%
Departamentos	171.150.331	517	(8.488.152)	5,0%	(21)	4,1%
Oficinas						
Otros						
Total	238.286.891	1.148	(12.531.676)	5,3%	(54)	4,7%

Inmuebles Prometados y resciliados	A mar-17					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas y desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	65.601.650	411	(4.551.109)	6,9%	(24)	5,8%
Departamentos	217.552.338	651	(11.869.409)	5,5%	(29)	4,5%
Oficinas						
Otros						
Total	283.153.988	1.062	(16.420.518)	5,8%	(53)	5,0%

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

iv. Promesas Totales (Desarrollo Propio + Sociedades en control conjunto)

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

	Segmento	Promesas			Promesas Promedio			Unidades		
		01-01-2018	01-01-2017	% Var	01-01-2018	01-01-2017	% Var	01-01-2018	01-01-2017	% Var
		31-03-2018	31-03-2017		31-03-2018	31-03-2017		31-03-2018	31-03-2017	
MPC S.A.	Medio-Alto	8.134.202	2.146.217	279,0%	290.507	306.602	-5,2%	28	7	300,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	2.683.313	1.076.164	149,3%	49.691	53.808	-7,7%	54	20	170,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	3.935.599	5.357.126	-26,5%	302.738	232.919	30,0%	13	23	-43,5%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	313.193	261.560	19,7%	313.193	261.560	19,7%	1	1	0,0%
Inmobiliaria Estoril	Medio-Alto	-	741.214	-100,0%	-	741.214	-100,0%	0	-1	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	945.351	754.900	25,2%	85.941	83.878	2,5%	11	9	22,2%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	2.176.848	1.123.363	93,8%	60.468	56.168	7,7%	36	20	80,0%
Inmobiliaria El Navegante	Medio-Alto	-	235.097	-100,0%	-	235.097	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria El Marqués	Medio-Alto	-	93.442	-100,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	2.245.461	-	0,0%	449.092	-	0,0%	5	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio-Alto	547.279	-	0,0%	182.426	-	0,0%	3	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	2.194.458	-	0,0%	115.498	-	0,0%	19	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio-Alto	376.781	-	0,0%	94.195	-	0,0%	4	-	0,0%
Otros		14.832	9.265	60,1%	7.416	4.633	60,1%	2	2	0,0%
Total Inmobiliarias		23.567.318	10.315.921	128,5%				176	82	114,6%

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

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

***Inmobiliarias en control conjunto (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BCI Administradora Gral. de Fondos). 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			Promesas Promedio UF			Unidades		
		31-03-2018	31-03-2017	% Var	31-03-2018	31-03-2017	% Var	31-03-2018	31-03-2017	% Var
		31-03-2018	31-03-2017		31-03-2018	31-03-2017		31-03-2018	31-03-2017	
MPC S.A.	Medio-Alto	1.249.488	789.984	58,2%	12.131	20.256	-40,1%	103	39	164,1%
Inmovet	Viviendas Económicas	317.167	97.129	226,5%	2.033	2.067	-1,6%	156	47	231,9%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	226.759	347.083	-34,7%	14.172	10.846	30,7%	16	32	-50,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	364.144	216.536	68,2%	14.006	14.436	-3,0%	26	15	73,3%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	108.906	179.067	-39,2%	3.203	3.035	5,5%	34	59	-42,4%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	108.321	53.209	103,6%	2.257	2.047	10,3%	48	26	84,6%
Inmobiliaria El Navegante	Medio-Alto	-	60.150	-100,0%	-	12.030	-100,0%	-	5	-100,0%
Inmobiliaria El Marqués	Medio-Alto	-	36.789	-100,0%	-	5.256	-100,0%	-	7	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	181.135	-	0,0%	18.114	-	0,0%	10	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar	Medio-Alto	20.294	-	0,0%	6.765	-	0,0%	3	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes	Viviendas Económicas	81.376	-	0,0%	4.283	-	0,0%	19	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas	Medio-Alto	13.972	-	0,0%	3.493	-	0,0%	4	-	0,0%
Otros		4.480	6.000	-25,3%	747	667	12,0%	6	9	-33,3%
Total Inmobiliarias		2.676.043	1.785.947	49,8%				425	239	77,8%

*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% Inmobiliaria Manquehue S.A.). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

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

Del total de promesas de UF 2.676.043 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.196.152 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 82% de las promesas estarán disponibles a escriturar en dicho período.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-18	Meses para agotar stock mar-17
Casas	3,9	6,3
Departamentos	8,2	3,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	109	124	-12%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	27,7	19,7	40%
Meses para agotar stock	3,9	6,3	-37%

Departamentos (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	68	169	-60%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	8,3	54,7	-85%
Meses para agotar stock	8,2	3,1	164%

La disminución del indicador, meses para agotar stock de casas a marzo de 2018 se debe principalmente al aumento del promedio mensual de ventas del último trimestre. Para los departamentos, el indicador aumenta, pero explicado principalmente por la disminución del promedio mensual de escrituras del último trimestre, comparado con el mismo periodo del año anterior.

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas mar-18	Velocidad de ventas mar-17
Casas	1,0	0,4
Departamentos	0,3	0,8
Oficinas		
Otros		

Casas (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	11.424.904	8.895.597	28%
Venta último trimestre (escrituras)	11.355.915	3.865.631	194%
Velocidad de ventas	1,0	0,4	129%

Departamentos (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	24.581.714	54.181.913	-55%
Venta último trimestre (escrituras)	7.154.844	41.515.830	-83%
Velocidad de ventas	0,3	0,8	-62%

La mayor velocidad de ventas (escrituras) de casas se explica por el aumento de las ventas del último trimestre, y la menor velocidad de ventas (escrituras) departamentos se debe principalmente a la disminución de las escrituras del último trimestre, mencionado anteriormente.

vi. 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), 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 mar-18	Meses para agotar stock mar-17
Casas	8,5	22,7
Casas segmento medio - alto	69,0	NA
Casas viviendas económicas	7,9	21,3
Departamentos	32,7	23,8
Departamentos segmento medio - alto	37,9	23,8
Departamentos viviendas económicas	18,3	0,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	290	371	-22%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	34	16,3	109%
Meses para agotar stock	8,5	22,7	-62%

Casas segmento medio - alto (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	23	23	0%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,3	0,0	0%
Meses para agotar stock	69,0	NA	0%

Casas viviendas económicas (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	267	348	-23%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	34	16,3	107%
Meses para agotar stock	7,9	21,3	-63%

Departamentos (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	785	341	130%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	24	14,3	68%
Meses para agotar stock	32,7	23,8	37%

Dptos segmento medio - alto (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	669	341	96%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18	14,3	24%
Meses para agotar stock	37,9	23,8	59%

Dptos viviendas económicas (Unidades)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	116	0	0%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	6	0,0	0%
Meses para agotar stock	18,3	0,0	0%

A marzo de 2018 el indicador para casas del segmento medio-alto aumentó producto de que el año pasado no hubo ventas en el último trimestre. Por otro lado, la disminución de los meses para agotar stock de casas en el segmento de viviendas económicas se debe principalmente al aumento del promedio mensual de ventas.

En el caso de departamentos el indicador aumenta principalmente por el aumento de stock al dar inicio de promesas de venta de los proyectos Obispo Salas (220 unidades, Concepción), Rojas Magallanes (135 unidades, La Florida), Lingue (82 unidades, Vitacura) y Simón Bolívar (56 unidades, Ñuñoa).

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas mar-18	Velocidad de ventas mar-17
Casas	0,2	0,1
Casas segmento medio - alto	0,0	NA
Casas viviendas económicas	0,3	0,1
Departamentos	0,1	0,1
Departamentos segmento medio - alto	0,1	0,1
Departamentos viviendas económicas	0,2	0,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	32.494.350	36.491.273	-11%
Venta último trimestre (promesas)	6.474.022	2.954.427	119%
Velocidad de ventas	0,2	0,1	146%

Casas segmento medio - alto (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	15.318.037	15.108.733	1%
Ventas último trimestre (promesas)	668.509,2	0,0	0%
Velocidad de ventas	0,0	NA	0%

Casas económicas (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	17.176.313	21.382.540	-20%
Ventas último trimestre (promesas)	5.805.513	2.954.427	97%
Velocidad de ventas	0,3	0,1	145%

Departamentos (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	195.022.687	104.198.388	87%
Venta último trimestre (promesas)	17.078.464	11.862.418	44%
Velocidad de ventas	0,1	0,1	-23%

Dptos segmento medio - alto (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	181.268.158	104.198.388	74%
Ventas último trimestre (promesas)	14.884.007	11.862.418	25%
Velocidad de ventas	0,1	0,1	-28%

Dptos económicas (M\$)	mar-18	mar-17	Var. %
Stock disponible	13.754.528	0	0%
Ventas último trimestre (promesas)	2.194.458	0,0	0%
Velocidad de ventas	0,2	0,0	0%

A marzo de 2018 el indicador de velocidad de ventas de casas en el segmento medio-alto y del segmento viviendas económicas aumenta por el aumento de las ventas del último trimestre.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos disminuyó con respecto al mismo periodo del año anterior, por el aumento del stock disponible, asociado al inicio de ventas de 4 proyectos por un total de 493 unidades: proyectos Obispo Salas (220 unidades, Concepción), Rojas Magallanes (135 unidades, La Florida), Lingue (82 unidades, Vitacura) y Simón Bolívar (56 unidades, Ñuñoa).

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

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

Áreas de negocio	mar-18			mar-17
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	
Edificación y Obras civiles*	-	304.916.034	304.916.034	118.613.198
Otras especialidades	-	-	-	
Proyectos Internacionales	-	-	-	
Total	-	304.916.034	304.916.034	118.613.198

*Incluye consorcios en proporción a participación

Con fecha 13 y 14 de noviembre de 2017 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción de 3 nuevos proyectos hospitalarios: Hospital de San Antonio (MM\$82.717 IVA Incl.), Hospital de Higueras de Talcahuano (MM\$112.251 IVA Incl.) y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de la Serena (MM\$58.563 IVA Incl.), los cuales iniciaron su construcción a fines de diciembre de 2017.

Estos 3 nuevos proyectos aumentaron nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 el cual se sitúa a marzo de 2018 en MM\$304.916 (MUF 11.307), un 157% superior a igual periodo del año anterior. En consecuencia, la compañía sobrepasará el millón de metros cuadrados de obras hospitalarias de alta complejidad, confirmando su liderazgo.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 4.200.

El backlog de este segmento al 31 de marzo de 2018 cuenta con los proyectos Hospital de Angol, Hospital Padre Las Casas, Hospital de San Antonio, Hospital Higueras de Talcahuano y CDT del Hospital de La Serena.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2018 31.03.2018 M\$	01.01.2017 31.03.2017 M\$	Variac. mar. 2018 mar. 2017 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	16.087.735	(483.703)	16.571.438	3426,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	952.951	(2.691.845)	3.644.796	135,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(8.639.724)	(24.287.748)	15.648.024	64,4%
Cambio neto en flujo de efectivo	8.400.962	(27.463.296)	35.864.258	130,6%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	1.052.719	38.928.042	(37.875.323)	-97,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	9.453.681	11.464.746	(2.011.065)	-17,5%

El flujo de actividades de la operación acumulado a marzo de 2018 fue de MM\$16.088 como consecuencia de la entrada de disponible de los clientes inmobiliarios y de anticipos de los hospitales.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo 2018 un monto de MM\$953 como consecuencia de cobros a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en control conjunto.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-8.640 producto de pago de préstamos con vencimiento en el periodo enero-marzo de 2018.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2018	31-12-2017	% Var.	31-03-2017
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(4.567.914)	(8.237.437)	44,5%	23.690.560
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,96	0,94	2,1%	1,35
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,57	0,54	5,6%	0,90
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,39	2,47	-3,2%	1,48
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponibile + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,25	2,46	-8,5%	1,32
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,18	1,32	-10,6%	0,59
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	71,81	75,37	-4,7%	62,30
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	28,19	24,63	14,5%	37,70
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	11,78	19,60	-39,9%	13,22

El capital de trabajo aumentó en 45% respecto del ejercicio anterior producto del pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2018 a 0,96 veces, aumentando en 2,1% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2018 a 2,4 veces, menor en un 3,2% comparado con el ejercicio de 2017, debido a la disminución de los préstamos bancarios producto del pago de deuda financiera.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 11,8 veces al cierre de marzo de 2018, producto de la disminución del EBITDA.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2018	31-12-2017	% Var.	31-03-2017
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,41	2,94	-86,1%	1,47
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	1,39	10,21	-86,4%	3,63
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	3,20	8,30	-61,4%	11,98
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	12,88	18,83	-31,6%	16,05
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,64	4,93	-87,0%	1,51
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	5	34	-85,3%	13
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	930.525	5.543.856	-83,2%	1.278.633

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

** Datos obtenidos de nota 22 Otras ganancias.

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2018	31-12-2017	31-03-2017
Resultado Operacional (1)	772.346	4.866.615	1.136.793
(+) Ganancia Bruta	3.943.233	16.070.051	3.622.815
(-) Gastos de Administración	3.170.887	11.203.436	2.486.022
Activos Promedios (2)	120.922.707	98.737.066	75.407.156
(+) Inventarios, corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	49.260.150	42.656.439	31.921.185
(+) Inventarios, no corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	68.876.205	53.016.546	40.251.950
(+) Propiedades, planta y equipo 2017 y 2016 dividido en dos	2.786.352	3.064.081	2.688.014
(+) Propiedad de inversión 2017 y 2016 dividido en dos	-	-	546.007
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	(14.102)	(41.691)	(22.517)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	(19.953)	(55.379)	(26.395)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	5.851	13.688	3.878

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

** Datos obtenidos de nota 20 Otras ganancias (pérdidas)

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,4% al 31 de marzo de 2018, producto de la disminución de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de diciembre de 2017.

El EBITDA a diciembre de 2017 ascendió a MM\$931, un 27% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2018	31-12-2017	% Var.	31-03-2017
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,23	0,58	-60,3%	0,26
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta) * días periodo	396	618	-35,9%	341
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,64	1,48	-56,8%	0,86
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	140	243	-42,4%	105

La rotación de inventarios a marzo de 2018 disminuyó respecto a marzo de 2017, explicado principalmente por el aumento del costo de venta.

La rotación de cuentas por cobrar a marzo de 2018 disminuyó respecto a marzo de 2017, explicado principalmente por el mayor volumen de escrituración con respecto al período anterior.

El período promedio de cobranzas al cierre de marzo aumentó con respecto a marzo de 2017, debido al aumento de la escrituración.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	16.641.618	13.980.253	30.621.871	-	30.621.871
Ingresos ordinarios intersegmentos	8.409.488	-	8.409.488	(8.409.488)	-
Costo de ventas	(22.645.757)	(12.395.146)	(35.040.903)	8.362.265	(26.678.638)
Margen bruto	2.405.349	1.585.107	3.990.456	(47.223)	3.943.233
Gasto de administración	(2.760.104)	(410.783)	(3.170.887)	-	(3.170.887)
Otras ganancias (pérdidas)	41.784	-	41.784	-	41.784
Ingresos financieros	298.844	-	298.844	(106.409)	192.435
Costos financieros	(79.009)	-	(79.009)	-	(79.009)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	174.822	(14.102)	160.720	-	160.720
Resultados por unidades de reajuste	1.512	876	2.388	-	2.388
Diferencias de cambio	33.558	11.799	45.357	-	45.357
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	116.756	1.172.897	1.289.653	(153.632)	1.136.021
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	10.369	(211.964)	(201.595)	27.434	(174.161)
Ganancia (pérdida) neta	127.125	960.933	1.088.058	(126.198)	961.860
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	144.519	960.933	1.105.452	(126.198)	979.254
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(17.394)	-	(17.394)	-	(17.394)
Ganancia (Pérdida)	127.125	960.933	1.088.058	(126.198)	961.860

Balance por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	133.168.538	33.731.242	166.899.780	(50.877.151)	116.022.629
Activos no corrientes	126.359.038	11.972.347	138.331.385	(16.062.896)	122.268.489
Total Activos	259.527.576	45.703.589	305.231.165	(66.940.047)	238.291.118
Pasivos corrientes	152.334.983	18.105.609	170.440.592	(49.850.049)	120.590.543
Pasivos no corrientes	27.232.815	24.014.409	51.247.224	(3.918.289)	47.328.935
Total Pasivos	179.567.798	42.120.018	221.687.816	(53.768.338)	167.919.478

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	6.527.426	9.560.309	16.087.735	-	16.087.735
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	952.951	-	952.951	-	952.951
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(8.639.724)	-	(8.639.724)	-	(8.639.724)

Resultado por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	14.850.727	7.724.883	22.575.610	-	22.575.610
Ingresos ordinarios intersegmentos	6.178.481	-	6.178.481	(6.178.481)	-
Costo de ventas	(17.912.373)	(7.165.637)	(25.078.010)	6.125.215	(18.952.795)
Margen bruto	3.116.835	559.246	3.676.081	(53.266)	3.622.815
Gasto de administración	(2.122.793)	(363.229)	(2.486.022)	-	(2.486.022)
Otras ganancias (pérdidas)	3.088	-	3.088	-	3.088
Ingresos financieros	444.405	64.514	508.919	(15.428)	493.491
Costos financieros	(96.700)	-	(96.700)	-	(96.700)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.563.944	(22.517)	1.541.427	-	1.541.427
Resultados por unidades de reajuste	5.279	1.458	6.737	-	6.737
Diferencias de cambio	(83.685)	(35.779)	(119.464)	-	(119.464)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	2.830.373	203.693	3.034.066	(68.694)	2.965.372
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(232.171)	(41.470)	(273.641)	12.593	(261.048)
Ganancia (pérdida) neta	2.598.202	162.223	2.760.425	(56.101)	2.704.324
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	2.598.082	162.223	2.760.305	(56.101)	2.704.204
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	120	-	120	-	120
Ganancia (Pérdida)	2.598.202	162.223	2.760.425	(56.101)	2.704.324

Balance por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	110.488.665	26.557.705	137.046.370	(44.759.916)	92.286.454
Activos no corrientes	83.275.405	11.147.537	94.422.942	(2.145.679)	92.277.263
Total Activos	193.764.070	37.705.242	231.469.312	(46.905.595)	184.563.717
Pasivos corrientes	93.256.342	13.833.538	107.089.880	(38.493.986)	68.595.894
Pasivos no corrientes	14.129.814	25.365.920	39.495.734	2.019.248	41.514.982
Total Pasivos	107.386.156	39.199.458	146.585.614	(36.474.738)	110.110.876

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(2.542.067)	2.058.364	(483.703)	-	(483.703)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(2.691.845)	-	(2.691.845)	-	(2.691.845)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(24.287.748)	-	(24.287.748)	-	(24.287.748)

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$22.952 inferior en un 54%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$19.860 inferior en un 40%. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a marzo de 2018 se han escriturado los proyectos Nogales del Golf, Lo Barnechea (12 de 14 unidades), Mañío, Vitacura (8 de 8 unidades), Alerce, Vitacura (5 de 17 unidades), San Damián de Vitacura (1 de 4 unidades), Pocuro (11 de 22 unidades), Portezuelo II, Colina (5 de 9 unidades), Portezuelo III (28 de 38 unidades), Los Almendros I, Buin (3 de 8 unidades), Lantaño VII, Chillán (12 de 12 unidades) y Lantaño VIII, Chillán (23 de 46 unidades).

Con respecto al Margen Bruto del segmento Inmobiliario, éste se compone de tres conceptos:

1. Margen del negocio inmobiliario puro.

2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las filiales 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.

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$3.955 inferior en MM\$5.871 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 60% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$3.196.

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: Mañío, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños I (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros I (Buin), asciende a MM\$790 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 17% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2018	A marzo 2017
Desarrollo Propio (consolida)	14%	24%
Control Conjunto	25%	18%
Total	17%	20%

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a marzo de 2017, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento de proyectos gestionados durante el presente ejercicio que en total suman 40 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$127, debido a la menor escrituración de los proyectos en control conjunto y la alta concentración de escrituración en el primer trimestre del ejercicio 2017 de estos proyectos.

Segmento Construcción a Terceros

Con fecha 13 y 14 de noviembre de 2017 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción de 3 nuevos proyectos hospitalarios: Hospital de San Antonio (MM\$82.717 IVA Incl.), Hospital de Higueras de Talcahuano (MM\$112.251 IVA Incl.) y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de la Serena (MM\$58.563 IVA Incl.), los cuales iniciaron su construcción a fines de diciembre de 2017.

Estos 3 nuevos proyectos aumentaron nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 el cual se sitúa a marzo de 2018 en MM\$304.916 (MUF 11.307), un 157% superior a igual periodo

del año anterior. En consecuencia, la compañía sobrepasará el millón de metros cuadrados de obras hospitalarias de alta complejidad, confirmando su liderazgo.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 4.200.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.026, es decir, un 183% superior, producto del avance de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, y del inicio de las obras adjudicadas en diciembre de 2017: Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$961, superior en MM\$799 con respecto al mismo periodo del año 2017.

i) 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 a 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 27 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 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 productividad

Nuestra compañía no estuvo ajena a los mayores costos e improductividad que está afectando a la industria de la construcción. Esta situación no sólo se aprecia en la escasez de mano de obra directa calificada, sino también está ocurriendo en toda la cadena productiva, proveedores de materiales y subcontratistas. Por tercer año consecutivo, la productividad de la mano de obra ha caído y los sueldos han subido por sobre el IPC, producto, en primer lugar, de la migración a la industria minera y, en segundo lugar, por un importante y continuo crecimiento de la construcción que no ha venido aparejada con la incorporación de suficiente mano de obra en cantidad ni calidad en esta actividad económica. Los efectos en las obras se reflejan en un mayor costo de mano de obra y un atraso de las mismas.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 prestablecidos 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 a 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 al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo, los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Al cierre de marzo de 2018 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.

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a marzo de 2018, aumentó 4,6% en comparación con igual mes del año anterior. En el resultado incidió, principalmente, el aumento de las actividades mineras.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en febrero de 2018 un aumento anual del 2,6%. Sin embargo, el indicador anotó un aumento de 0,7% durante 2018, respecto al año anterior.

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 7.224 viviendas en el primer trimestre de 2018, frente a 7.324 a igual periodo de 2017, lo que representa una disminución de 1,3%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,5 % 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, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Delta, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, Sigro, Constructora San José, Sacyr, OHL, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, Ecisa, entre otras.