



Análisis Razonado de los Estados Financieros  
Consolidados al 31 de marzo de 2016

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo de 2016, de acuerdo con la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

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

## **a) Resumen Ejecutivo**

Luego de un exitoso año 2015 caracterizado por record en promesas de venta en el segmento medio alto y viviendas económicas, se inicia este primer trimestre 2016 el proceso de escrituración y con esto su reflejo en nuestros estados financieros los que se concentrarán, principalmente, en el segundo semestre de este año.

Este primer trimestre de 2016 ya da cuenta del retorno del negocio inmobiliario a niveles de promesas similares a los años 2013 y 2014, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles.

Respecto a nuestra línea de negocios de Construcción a Terceros, durante este primer trimestre 2016, reflejó una mejora en nuestros márgenes producto de los ajustes de gestión realizados durante el año 2015.

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

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.

Reflejo del excelente año 2015, al cierre de marzo 2016, contamos con un stock de promesas record de MUF 6.407, de las cuales el 95% estarán disponibles para escrituración durante los próximos doce meses, concentrándose fuertemente durante el presente año.

Si revisamos el stock disponible para los próximos 12 meses, es decir, unidades disponibles para escrituración en dicho periodo, éste alcanza MM\$ 247.165 (MUF 9.576), un 47% superior al mismo periodo del año anterior, la que mantendrá el crecimiento de nuestros ingresos en este segmento de negocio. Cabe señalar, que de este stock disponible, el 62,7% ya se encuentra promesado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

Durante el primer trimestre del año 2016, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles, se cerró el periodo con MM\$14.285 (MUF 553) en promesas de compraventa, destacando un repunte particularmente en marzo, llegando a niveles equivalentes al primer trimestre del año 2014.

Cabe destacar que en el periodo marzo 2016, se adquirió un terreno por un total de 2.350 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Holanda 312 en la comuna de Providencia. Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) de MM\$ 112.943, los cuales son equivalentes en proporción de Moller a MM\$ 79.692. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

El stock de terrenos mencionado anteriormente, de los cuales ya 8 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación (Pocuro, El Vergel y Holanda en Providencia; Isabel La Católica en Las Condes; Los Castaños II en Vitacura; Portezuelo Fase IV en Colina; Las Vizcachas en San Esteban-Los Andes; y San Ramón en Rancagua), adicional a los permisos ya obtenidos en el Proyecto Mirador Los Trapenses (casas y departamentos), los cuales una vez iniciados aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$ 43.675 (MUF 1.692).

Paradójicamente, este excelente nivel de promesas de venta no se ve reflejado en nuestros estados financieros al primer trimestre del 2016, debido a que este ingreso solo se puede reconocer al momento de escriturar, lo que recién se ha iniciado a fines del trimestre. En consecuencia, los ingresos consolidados muestran una disminución del 23,5% respecto a igual periodo del año anterior, en detalle explicado por:

1. A menores ingresos por escrituración de proyectos a igual periodo del año anterior, producto de la concentración de escrituración que se obtuvo el primer trimestre de 2015, correspondiente a los proyectos Quillay (Vitacura), Medinacelli (Las Condes), Ernesto Hevia (La Reina), Parque Lantaño (Chillán) y Los Nogales (Rancagua). (Detalle en Nota 3b de los Estados Financieros Consolidados).
2. Compensado por la construcción de los proyectos inmobiliarios en sociedades de control conjunto, que en el primer trimestre de 2015 estaban en pleno proceso de construcción de obra y hoy se encuentran en etapas finales de ejecución, con avances de obra propios de la "Curva S" característica de la construcción.

El proceso fuerte de escrituración para el 2016 se iniciará con lo que al cierre del 31 de marzo ya se encuentra promesado en los proyectos Escandinavia (MUF 561), Portezuelo fase II y III (MUF 240), Parque San Damián (MUF 1.474), Parque Santa María Departamentos (MUF 760), Nogales del Golf etapa I (MUF 927), Los Castaños I (MUF 769), El Marqués II (MUF 391), Martín Alonso Pinzón (MUF 341), Víctor Rae (MUF 445) y Lantaño Chillán (MUF 43).

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 de este segmento disminuyó en MM\$ -2.886 con respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por la menor escrituración ya mencionada y al reflejo de la escrituración de las sociedades en control conjunto para los proyectos Magnolio (Parque San Damián, Vitacura) y Charles Hamilton (Las Condes), que asciende a MM\$647 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller, en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.

Respecto a la baja en el margen porcentual de este segmento inmobiliario, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en 16% respecto de los ingresos, se debe al bajo nivel de escrituración de proyectos propios y a una proporción mayor de los ingresos de construcción inmobiliaria frente a los del negocio inmobiliario puro. Lo anterior, será revertido en los próximos meses, por el incremento en la escrituración de los proyectos inmobiliarios propios.

Respecto a los Gastos de Administración, éstos disminuyeron en 15,5%, debido principalmente a la reducción del rubro remuneraciones y a menores gastos asociados a la disminución de promesas de ventas inmobiliarias.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$ 800, inferior en MM\$ -1.568 con respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, de acuerdo a lo mencionado respecto al alto nivel de promesas próximas a escriturar, se espera obtener, para el presente año, resultados relevantes para el Segmento Inmobiliario.

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

Al cierre de este periodo la compañía, en este segmento, está estudiando proyectos por un total de MUF 15.309, adicional a las propuestas ya entregadas del Hospital Las Higueras de Talcahuano (única oferta válida) y Hospital de Angol por un total de MUF 6.260. Lo anterior, de ser adjudicado, subirá el indicador del backlog de construcción a terceros que a marzo de 2016 asciende a MM\$ 21.142 (MUF 819).

A nivel de margen bruto, este segmento aumentó con respecto al año anterior en MM\$ 316, producto de la mejora en la gestión y el reforzamiento de control de las obras realizadas en el año 2015. Con esto se logra alcanzar niveles de márgenes porcentuales normales para esta área de negocios.

El resultado neto de este segmento alcanza una ganancia de MM\$ 348 versus una utilidad de MM\$141 del año anterior, es decir, superior en MM\$ 207.

### **Utilidad Neta Consolidada**

En consecuencia, la utilidad neta de la empresa a marzo de 2016 asciende a MM\$ 822, inferior en MM\$ 1.020 comparado con igual periodo del año anterior.

La utilidad por acción es de \$4 al 31 de marzo de 2016 versus \$9 al 31 de marzo de 2015.

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

### i. Activos

	31.03.2016	31.12.2015	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	122.699.935	117.095.984	5.603.951	5%
Activos no corrientes	66.292.957	66.110.638	182.319	0%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>188.992.892</b>	<b>183.206.622</b>	<b>5.786.270</b>	<b>3,2%</b>

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$5.786 respecto al 31 de diciembre del 2015, lo que equivale a una variación positiva de 3,2%. Sus principales variaciones fueron:

- ♦ Un aumento de MM\$1.888 en efectivo y equivalentes al efectivo, producto de la escrituración del trimestre anterior.
- ♦ Un aumento por MM\$4.333 en los inventarios, producto del volumen de obras inmobiliarias en su etapa final, pronta a ser escrituradas.
- ♦ Una disminución de MM\$-417 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido a la disminución de las cuentas por cobrar de la línea de negocio Construcción a Terceros.

### ii. Stock de Inmuebles

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

PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS MAS CONTROL CONJUNTO						
Inmueble proyectos propios	Mar-2016				Mar-2015	
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible
	M\$		M\$		M\$	
Casas	2.595.534	29	48.844.064	432	618.056	15
Departamentos	6.672.544	17	198.321.050	612	1.405.862	8
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9.268.078</b>	<b>46</b>	<b>247.165.114</b>	<b>1.044</b>	<b>2.023.919</b>	<b>23</b>

(\*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$6.673 en stock disponible y MM\$178.110 en stock potencial próximos 12 meses.

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

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

El stock disponible al 31 de marzo de 2016 cuenta con dos proyectos de casas/sitios y dos proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf (Lo Barnechea) y Parque Lantaño VI (Chillán). Los proyectos de departamentos son Charles Hamilton (Las Condes) y Magnolio (Parque San Damián, Vitacura). Todos los proyectos mencionados en etapa de escrituración.

Por otro lado el stock potencial para los próximos 12 meses es un 47% superior al mismo periodo del año anterior, explicado por la alta concentración de proyectos inmobiliarios a escriturar en 2016, de los cuales están ya promesados un 62,7%.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre doce meses es de MUF 1.034, de los cuales están promesados el 28,9%. 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 10.968, 15,6 % superior a igual periodo del año anterior (MUF 9.491). Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

El proceso de escrituración para el 2016 se iniciará con lo que al cierre del 31 de marzo ya se encuentra promesado en los proyectos Escandinavia (MUF 561), Portezuelo fase II y III (MUF 240), Parque San Damián (MUF 1.474), Parque Santa María Departamentos (MUF 760), Nogales del Golf etapa I (MUF 927), Los Castaños I (MUF 769), El Marqués II (MUF 391), Martín Alonso Pinzón (MUF 341), Victor Rae (MUF 445) y Lantaño Chillán (MUF 43).

### **iii. Permisos Edificación**

Se cuenta con 8 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación, (Pocuro, El Vergel y Holanda en Providencia; Isabel La Católica en Las Condes; Los Castaños II en Vitacura; Portezuelo Fase IV en Colina; Las Vizcachas en San Esteban-Los Andes; y San Ramón en Rancagua), adicional a los permisos ya obtenidos en el Proyecto Mirador Los Trapenses (casas y departamentos). Entre el cierre del 31 de diciembre de 2015 y el 31 de marzo 2016 no se obtuvieron nuevos permisos de edificación adicionales.

#### iv. Terrenos

El monto activado de terrenos propios asciende a MM\$45.083, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2016 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	3.003.583	35.015.028	38.018.611
Viviendas económicas	-	7.064.160	7.064.160
<b>Total</b>	<b>3.003.583</b>	<b>42.079.188</b>	<b>45.082.771</b>

En este periodo se adquirió un terreno ubicado en calle Holanda 312 en la comuna de Providencia equivalente a 2.350 m<sup>2</sup>.

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

Al 31 de marzo de 2016 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	62.314.931	62.314.931
Viviendas económicas	-	5.545.239	5.545.239
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>67.860.170</b>	<b>67.860.170</b>

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM\$112.943 y equivalentes en su proporción en Moller de MM\$79.692. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

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

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2016, es inferior en un 43,6% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al avance de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en plena etapa de construcción y que hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Parque Santa María (casas y departamentos, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Escandinavia (Las Condes), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Nogales del Golf (Casas, Lo Barnechea), Lantaño Etapa VI (Chillán) y Portezuelo II (Colina).

<b>Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)</b>	<b>A mar-16</b>	<b>A mar-15</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Casas	24.250.192	19.194.309
Departamentos	19.425.296	58.207.360
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>43.675.488</b>	<b>77.401.669</b>

Saldo incluye el total de los proyectos en control conjunto

El stock de terrenos mencionado anteriormente, una vez iniciados los 8 proyectos inmobiliarios en etapa de aprobación de Permiso de Edificación más el inicio de la primera etapa de Mirador Los Trapenses Casas y Departamentos, reversarán la baja del backlog inmobiliario.

#### vi. Pasivos y Patrimonio

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Variación</b>	<b>% Variación</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Total Pasivos corrientes	101.940.201	97.355.605	4.584.596	5%
Total Pasivos no corrientes	20.793.810	20.414.386	379.424	2%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>122.734.011</b>	<b>117.769.991</b>	<b>4.964.020</b>	<b>4,2%</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	66.256.478	65.434.415	822.063	1%
Participaciones no controladoras	2.403	2.216	187	8%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>66.258.881</b>	<b>65.436.631</b>	<b>822.250</b>	<b>1,3%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>188.992.892</b>	<b>183.206.622</b>	<b>5.786.270</b>	<b>3,2%</b>

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$4.964, un 4,2% mayor respecto al 31 de diciembre del 2015. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ◆ Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$5.025, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.
- ◆ Un aumento de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, por MM\$1.173, producto del volumen de proyectos en construcción inmobiliarios y las obligaciones inherentes a la operación.
- ◆ Una disminución de otros pasivos no financieros por MM\$550, producto de la disminución de los anticipos entregados por los mandantes, asociado al avance de las obras.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre del 2015 y el 31 de marzo 2016 aumentó de MM\$65.437 a MM\$66.259, explicado por la utilidad del periodo en MM\$822.

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

	01.01.2016 31.03.2016	01.01.2015 31.03.2015	Variac. mar. 2016 mar. 2015	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	23.654.304	32.819.135	(9.164.831)	-27,9%
Costo de ventas	(20.576.761)	(27.618.438)	7.041.677	25,5%
Ganancia bruta	3.077.543	5.200.697	(2.123.154)	-40,8%
<i>Margen (%)</i>	<i>13,0%</i>	<i>15,8%</i>		
Gasto de administración	(2.447.752)	(2.699.298)	251.546	9,3%
Resultado operacional	629.791	2.501.399	(1.871.608)	-74,8%
Otras ganancias (pérdidas)	471	11.886	(11.415)	-96,0%
Ingresos financieros	387.636	370.027	17.609	4,8%
Costos financieros	(39.473)	(281.810)	242.337	86,0%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(61.317)	(284.809)	223.492	78,5%
Diferencias de cambio	8.824	10.595	(1.771)	-16,7%
Resultados por unidades de reajuste	147.565	(36.426)	183.991	505,1%
Resultado no operacional	443.706	(210.537)	654.243	310,8%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.073.497	2.290.862	(1.217.365)	-53,1%
Gasto por impuestos a las ganancias	(251.247)	(448.862)	197.615	44,0%
Ganancia (pérdida)	822.250	1.842.000	(1.019.750)	-55,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	822.063	1.841.722	(1.019.659)	-55,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	187	278	(91)	-32,7%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	4	9	(5)	-55,4%
EBITDA	812.717	2.665.106	(1.852.389)	-69,5%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>3,4%</i>	<i>8,1%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2016 disminuyeron en un 27,9% respecto a marzo de 2015, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Inmobiliario en 23,5% explicado principalmente por dos razones. La primera por una disminución de los ingresos por escrituración de MM\$-7.568, producto de la concentración de escrituración en el primer trimestre del año 2015. La segunda, que compensa la anterior, por la variación

positiva del ingreso por construcción de los proyectos inmobiliarios en control conjunto por MM\$2.497.

- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Construcción a Terceros de MM\$-4.168. Esto se debe principalmente al término del Proyecto Honda Autokas, Patagonia Virgin y Hospital de Los Ángeles (Etapa I, II y III), durante el año 2015.

ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$-2.123 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$3.078, explicado por:

- ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$2.886, explicado principalmente por la menor escrituración, mencionado anteriormente, y al reflejo de la escrituración de las sociedades en control conjunto para los proyectos Magnolio (Parque San Damián, Vitacura) y Charles Hamilton (Las Condes), que asciende a MM\$647 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller, en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- ♦ La mejora del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$316, es decir, un 66% superior, producto de los ajustes de gestión, estructura, metodología y sistemas realizados en éste segmento durante el año 2015.

iii. Respecto a la baja en el margen porcentual, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en 13% respecto de los ingresos, se debe al bajo nivel de escrituración de proyectos inmobiliarios propios y a una proporción mayor de los ingresos de construcción a sociedades filiales inmobiliarias en control conjunto frente a los ingresos del negocio inmobiliario puro. Lo anterior, será revertido en los próximos meses, por el incremento en la escrituración de los proyectos inmobiliarios propios.

iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en un 9,3% respecto a marzo de 2015, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones, ya que en el primer trimestre del año 2015, producto de los ajustes de estructura de la compañía, se incurrió en gastos de indemnización por años de servicio. Adicionalmente, hubo menores gastos asociados a la disminución de promesas de ventas inmobiliarias.

v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a marzo de 2016 ascendió a MM\$630, cifra inferior en MM\$1.872 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto [Magnolio (Parque San Damián, Vitacura) y Charles Hamilton (Las Condes)] con un margen de MM\$647 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 pérdida de MM\$-61, en contraste con la pérdida del año anterior de MM\$-285, es decir, una mejora de MM\$224 con respecto a igual periodo del año anterior. Esta variación positiva, está explicada por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de M\$647, por la mejora del resultado de los consorcios hospitalarios en MM\$31 y los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no están en etapa de escrituración.
- vii. En consecuencia, la Utilidad Neta fue de MM\$822, inferior en MM\$1.020 respecto al mismo periodo del año anterior. La ganancia por acción es de \$4 al 31 de marzo de 2016 versus \$9 al 31 de marzo de 2015. Sin embargo, de acuerdo a lo mencionado respecto al alto nivel de promesas próximas a escriturar, se espera obtener, para el presente año, resultados relevantes.

**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)

Ventas de Inmuebles* (1)	A mar-2016		A mar-2015	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>5.176.300</b>	<b>29</b>	<b>1.118.103</b>	<b>30</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.173.464	25	1.118.103	30
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	4.002.836	4	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.566.386</b>	<b>74</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	5.432.250	41
[6001- 9000]UF	-	-	4.921.966	29
9001+ UF	-	-	1.212.170	4
<b>Otros (2)</b>	<b>5.510</b>	<b>2</b>	<b>39.324</b>	<b>4</b>
[0 - 1000]UF	5.510	2	39.324	4
1001 + UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.181.810</b>	<b>31</b>	<b>12.723.813</b>	<b>108</b>

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

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

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

A marzo de 2016, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado en monto un 363% más que el año anterior, producto principalmente de la escrituración de 4 unidades del proyecto Parque Santa María casas (Vitacura).

Para el caso de departamentos, la disminución de unidades escrituradas se debe al retraso en la obtención de recepciones finales, traspasándose escrituración de unidades para el segundo y tercer trimestre del año 2016. En el periodo 2015 se incluye la escrituración de 74 departamentos de los proyectos Quillay (Vitacura), Medinacelli (Las Condes) y Ernesto Hevia (La Reina).

**ii. 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 I (año 2015) y, en el caso de departamentos a los proyectos Magnolio y Charles Hamilton (año 2016):

Ventas de Inmuebles (3)	A mar-2016		A mar-2015	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	-	-	<b>1.175.709</b>	<b>25</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	1.175.709	25
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>6.925.893</b>	<b>21</b>	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	2.402.786	11	-	-
9001+ UF	4.523.107	10	-	-
<b>Otros (2)</b>	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
1001 + UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6.925.893</b>	<b>21</b>	<b>1.175.709</b>	<b>25</b>

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

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

Ventas de Inmuebles (4)	A mar-2016		A mar-2015	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>5.176.300</b>	<b>29</b>	<b>2.293.812</b>	<b>55</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.173.464	25	2.293.812	55
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	4.002.836	4	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>6.925.893</b>	<b>21</b>	<b>11.566.386</b>	<b>74</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	5.432.250	41
[6001- 9000]UF	2.402.786	11	4.921.966	29
9001+ UF	4.523.107	10	1.212.170	4
<b>Oficinas</b>	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Otros (2)</b>	<b>5.510</b>	<b>2</b>	<b>39.324</b>	<b>4</b>
[0 - 1000]UF	5.510	2	39.324	4
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12.107.704</b>	<b>52</b>	<b>13.899.522</b>	<b>133</b>

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

**iv. Desistimientos de Promesas Inmobiliarias totales (propias + sociedades en control conjunto)**

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

Inmuebles Prometados y reciliados	a mar-16						a mar-15					
	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	3.924.307	55	(283.623)	7%	(6)	11%	2.428.496	55	(346.787)	14%	(8)	15%
Departamentos	10.957.868	38	(330.394)	3%	(1)	3%	23.577.147	74	(1.139.985)	5%	(5)	7%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	16.649	6	-	-	-	-	28.316	4	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14.898.823</b>	<b>99</b>	<b>(614.017)</b>	<b>4%</b>	<b>(7)</b>	<b>7%</b>	<b>26.033.959</b>	<b>133</b>	<b>(1.486.772)</b>	<b>6%</b>	<b>(13)</b>	<b>10%</b>

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

Los niveles proporcionales de desistimiento tanto en cantidad como en monto han mejorado con respecto al año 2015, reduciéndose en términos de unidades desde 10% al 7% y en monto desde el 6% al 4%, respectivamente.

El desistimiento de unidades prometadas se produce principalmente en el Segmento de Viviendas Económicas (casas), debido al desfase temporal entre la aprobación crediticia del banco hacia el cliente y su estatus al momento de escriturar. Este segmento de clientes es altamente sensible a cambios laborales y/o su situación financiera. De las 7 unidades prometadas y desistidas al cierre del 31 de marzo de 2016, el 85,7% corresponde al Segmento de Viviendas Económicas.

Durante el primer trimestre del año 2016, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles, se cerró el periodo con MM\$14.285 (MUF 553) en promesas de compraventa, destacando un repunte particularmente en marzo, llegando a niveles equivalentes al primer trimestre del año 2014.

## v. 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 se presenta el stock total de promesas), es el siguiente:

	Segmento	Promesas M\$			Promesas Promedio M\$			Unidades		
		01-01-2016	01-01-2015	% Var	01-01-2016	01-01-2015	% Var	01-01-2016	01-01-2015	% Var
		31-03-2016	31-03-2015		31-03-2016	31-03-2015		31-03-2016	31-03-2015	
MPC S.A.	Medio-Alto	1.622.416	7.852.207	-79,3%	405.604	713.837	-43,2%	4	11	-63,6%
Inmovet	Viviendas Económicas	362.140	961.495	-62,3%	40.238	40.062	0,4%	9	24	-62,5%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	3.069.347	6.321.364	-51,4%	341.039	351.187	-2,9%	9	18	-50,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	1.996.039	2.828.823	-29,4%	332.673	282.882	17,6%	6	10	-40,0%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	723.460	541.701	33,6%	723.460	541.701	33,6%	1	1	0,0%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	374.972	2.060.459	-81,8%	374.972	294.351	27,4%	1	7	-85,7%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	927.066	0	0,0%	77.255	0	0,0%	12	0	0,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	1.587.802	1.120.213	41,7%	58.807	48.705	20,7%	27	23	17,4%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	2.391.051	206.733	1056,6%	298.881	206.733	44,6%	8	1	700,0%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	1.213.863	2.625.877	-53,8%	134.874	125.042	7,9%	9	21	-57,1%
Otros		16.649	28.316	-41,2%	2.775	7.079	-60,8%	6	4	50,0%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>14.284.806</b>	<b>24.547.186</b>	<b>-41,8%</b>				<b>159</b>	<b>206</b>	<b>-22,8%</b>

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

A continuación se muestra el stock total de promesas firmadas de los proyectos pendientes de iniciar escrituración, vigentes al periodo de análisis respectivo:

	Segmento	Promesas UF			Precio Promedio UF			Unidades		
		31-03-2016	31-03-2015	% Var	31-03-2016	31-03-2015	% Var	31-03-2016	31-03-2015	% Var
MPC S.A.	Medio-Alto	2.431.011	1.354.458	79,5%	22.100	30.099	-26,6%	110	45	144,4%
Inmovet	Viviendas Económicas	43.122	0	0,0%	1.487	0	0,0%	29	0	0,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	1.474.432	1.111.927	32,6%	14.744	11.583	27,3%	100	96	4,2%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	769.474	339.323	126,8%	12.614	12.568	0,4%	61	27	125,9%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	78.854	244.564	-67,8%	26.285	24.456	7,5%	3	10	-70,0%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	561.289	327.300	71,5%	12.757	12.122	5,2%	44	27	63,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	75.236	-	0,0%	2.894	-	0,0%	26	-	0,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	240.001	4.377	5383,2%	2.202	2.189	0,6%	109	2	5350,0%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	341.299	8.396,00	3965,0%	12.189	8.396,00	45,2%	28	1	2700,0%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	390.808	106.644,20	266,5%	5.075	5.078,30	-0,1%	77	21	266,7%
Otros		1.750	1.320	32,6%	36	63	-43,2%	49	21	133,3%
<b>Total Inmobiliarias</b>		<b>6.407.276</b>	<b>3.498.310</b>	<b>83,2%</b>				<b>636</b>	<b>250</b>	<b>154,4%</b>

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

Del total de promesas de UF 6.407.276, sólo UF 298.763 son de proyectos a escriturar sobre 12 meses, es decir, el 95% de las promesas estarán disponibles a escriturar en los próximos doce meses.

**vi. Indicadores de Ventas (escrituras de proyectos inmobiliarios propios)**

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)

<b>Meses para agotar stock</b>	<b>Meses para agotar stock mar-16</b>	<b>Meses para agotar stock mar-15</b>
Casas	3,1	0,8
Departamentos	2,3	0,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (Unidades)</b>	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	29	15	93%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	9,3	18,0	-48%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>3,1</b>	<b>0,8</b>	<b>273%</b>

<b>Departamentos (Unidades)</b>	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	17	8	113%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	7,3	24,7	-70%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>615%</b>

El aumento del indicador, meses para agotar stock de casas y departamentos, a marzo de 2016 se debe principalmente al aumento del stock disponible de proyectos en etapa de escrituración, los cuales obtuvieron recepción a fines de diciembre del año 2015.

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas mar-16	Velocidad de Ventas mar-15
Casas	1,80	3,72
Departamentos	1,12	8,27
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	2.595.534	618.056	320%
Venta último trimestre (escrituras)	4.679.877	2.297.330	104%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>1,80</b>	<b>3,72</b>	<b>-51%</b>

Departamentos (M\$)	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	6.672.544	1.405.862	375%
Venta último trimestre (escrituras)	7.461.050	11.627.022	-36%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>1,12</b>	<b>8,27</b>	<b>-86%</b>

La menor velocidad de ventas (escrituras) de casas se debe principalmente al aumento del stock disponible para escriturar, mencionado anteriormente.

Para los departamentos la velocidad de ventas disminuye, ya que las ventas en el último trimestre son menores al año anterior, producto de la concentración de escrituración en el primer trimestre de 2015, correspondiente a los proyectos Quillay (Vitacura), Medinacelli (Las Condes) y Ernesto Hevia (La Reina).

**vii. 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 dinamismo de este sector. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-16	Meses para agotar stock mar-15
Casas	13,7	7,4
Casas segmento medio - alto	108,0	11,0
Casas viviendas económicas	11,7	6,9
Departamentos	20,8	21,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

<b>Casas (Unidades)</b>	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	223	130	72%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16,3	17,7	-8%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>13,7</b>	<b>7,4</b>	<b>86%</b>

<b>Casas segmento medio - alto (Unidades)</b>	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	36	22	64%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,3	2,0	-83%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>108,0</b>	<b>11,0</b>	<b>882%</b>

<b>Casas viviendas económicas (Unidades)</b>	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	187	108	73%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16,0	15,7	2%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>11,7</b>	<b>6,9</b>	<b>70%</b>

<b>Departamentos (Unidades)</b>	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	256	457	-44%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	12,3	21,0	-41%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>20,8</b>	<b>21,8</b>	<b>-5%</b>

El aumento de los meses para agotar stock de casas en el segmento medio-alto se debe al aumento del stock disponible para promesar al incorporar la etapa II de Nogales del Golf (39 unidades con precio promedio de UF 26.000, Lo Barnechea), y a la baja de las promesas, propios de la estacionalidad estival para un proyecto de más de 20 meses de construcción. Por otro lado,

el aumento de los meses para agotar stock de casas en el segmento de viviendas económicas se debe principalmente al inicio de promesas en el año 2016 de los proyectos Los Almendros (78 unidades, Buin) y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo II (167 unidades, Colina) y Lantaño VI y VII (131 unidades, Chillán).

En el caso de departamentos el indicador se mantiene.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas mar-16	Velocidad de Ventas mar-15
Casas	0,1	0,4
Casas segmento medio - alto	0,0	0,4
Casas viviendas económicas	0,2	0,4
Departamentos	3,4	0,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	37.233.187	17.701.061	30%
Venta último trimestre (promesas)	3.640.684	7.085.971	-49%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>-76%</b>

Casas segmento medio - alto (M\$)	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	23.017.374	12.459.800	14%
Ventas último trimestre (promesas)	763.675	5.004.263	-85%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>-92%</b>

Casas viviendas económicas (M\$)	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	14.215.813	5.241.261	0%
Ventas último trimestre (promesas)	2.877.009	2.081.708	38%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>-49%</b>

Departamentos (M\$)	Mar-16	Mar-15	Var. %
Stock disponible	80.541.588	130.093.281	-38%
Venta último trimestre (promesas)	10.627.474	17.432.901	-39%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-2%</b>

La velocidad de venta (promesas) de casas del segmento medio-alto disminuye por la variación negativa de las promesas del último trimestre, debido a la concentración de promesas en el último trimestre del año 2015 producto de la Reforma Tributaria, en particular, a la aplicación de IVA en la venta de bienes inmuebles a partir del año 2016.

Por otro lado, la velocidad de venta de casas del segmento viviendas económicas disminuye por el aumento del stock disponible debido al inicio de promesas del proyecto Los Almendros (Buin) con 52 unidades disponibles al cierre del ejercicio y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo (Colina) con 58 unidades y Lantaño VI y VII (Chillán), con 77 unidades, respectivamente.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos se mantiene.

#### 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-16			Mar-15
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	21.142.013	-	21.142.013	66.570.069
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>21.142.013</b>		<b>21.142.013</b>	<b>66.570.069</b>

\*Incluye consorcios en proporción a participación

Al cierre de este periodo la compañía, en este segmento, está estudiando proyectos por un total de MUF 15.309, adicional a las propuestas ya entregadas de Hospital Las Higueras de Talcahuano (única oferta válida) y Hospital de Angol por un total de MUF 6.260. Lo anterior, de ser adjudicado, aumentará el indicador del backlog de construcción a terceros que al 31 de marzo de 2016 asciende a MM\$ 21.142 (MUF 819).

El backlog de este segmento al 31 de marzo de 2016, cuenta con los proyectos Centro Referencial de Salud de Puente Alto, Hospital Penco Lirquén y Oficinas Fondo Independencia; y el año 2015 a igual fecha, se contaba con estos mismos proyectos más las obras terminadas Universidad Técnica Federico Santa María, Honda Autokas, Patagonia Virgin, Clínica Las Condes, Hospital de Los Ángeles (Etapa I, II y III), en el año 2015 y a la fase terminal de la obra Hospital de Talca (en Consorcio).

**f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado**

	01.01.2016 31.03.2016 M\$	01.01.2015 31.03.2015 M\$	Variac. mar. 2016 mar. 2015 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(4.357.685)	2.292.861	(6.650.546)	-290,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.493.291	(1.550.396)	4.043.687	260,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	3.751.927	(5.647.358)	9.399.285	166,4%
Cambio neto en flujo de efectivo	1.887.533	(4.904.893)	6.792.426	138,5%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	2.652.021	7.378.051	(4.726.030)	-64,1%
Efectivo y efectivo equivalente final	4.539.554	2.473.158	2.066.396	83,6%

El flujo por actividades de la operación acumulado a marzo de 2016 fue de MM\$-4.358 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo de 2016 un monto de MM\$2.493 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\$3.752 producto de nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios, compensado por el pago de los préstamos con vencimiento en el primer trimestre de 2016.

## g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2016	31-12-2015	% Var.	31-03-2015
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	20.759.734	19.740.379	5,2%	18.798.854
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,20	1,20	0,0%	1,24
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,55	0,54	1,9%	0,80
<b>ENDEUDAMIENTO</b>					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	1,85	1,80	2,8%	1,55
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	0,95	0,89	6,7%	0,63
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	83,06	82,67	0,5%	78,26
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	16,94	17,33	-2,3%	21,74
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA / Gasto Financiero	20,59	7,85	162,3%	9,46

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2016 a 1,2 veces, manteniéndose estable con respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2016 a 1,85 veces, principalmente por el aumento de otros pasivos financieros producto de nueva deuda bancaria asociada al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 20,6 veces al cierre de marzo de 2016, producto de los menores gastos financieros asociados a proyectos en etapa de escrituración.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2016	31-12-2015	% Var.	31-03-2015
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,43	2,81	-84,7%	1,13
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	1,24	7,87	-84,2%	2,88
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	3,48	3,87	-10,1%	5,61
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	13,01	11,78	10,4%	15,85
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,65	6,52	-90,0%	3,37
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	4	25	-84,0%	9
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	812.717	6.169.130	-86,8%	2.665.106

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

\*\* Datos obtenidos de nota 22 Otras ganancias (pérdidas)

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2016	31-12-2015	31-03-2015
Resultado Operacional (1)	629.791	5.473.873	2.501.399
(+) Ganancia Bruta	3.077.543	15.671.300	5.200.697
(-) Gastos de Administración	2.447.752	10.197.427	2.699.298
Activos Promedios (2)	96.645.912	83.907.630	74.231.901
(+) Inventarios, corrientes 2016 y 2015 dividido en dos	65.659.917	48.666.303	33.601.252
(+) Inventarios, no corrientes 2016 y 2015 dividido en dos	24.650.660	28.536.254	32.613.668
(+) Propiedades, planta y equipo 2016 y 2015 dividido en dos	3.331.802	3.701.490	3.922.031
(+) Propiedad de inversión 2016 y 2015 dividido en dos	3.003.533	3.003.583	4.094.950
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	8.415	(46.604)	(22.617)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	3.101	11.394	(3.203)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	5.314	(57.998)	(19.414)

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,4% al 31 de marzo de 2016, producto de la disminución de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de marzo 2015.

El EBITDA a marzo de 2016 ascendió a MM\$813, un 69,5% inferior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la menor escrituración inmobiliaria.

A continuación se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2016	31-12-2015	% Var.	31-03-2015
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,22	1,33	-83,5%	0,41
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	404	270	49,6%	219
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,83	4,61	-82,0%	0,73
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Perío	108	78	38,5%	124

La rotación de inventarios a marzo de 2016 disminuyó respecto a marzo de 2015, explicado principalmente por el aumento del inventario de proyectos inmobiliarios próximos a escriturar.

La rotación de cuentas por cobrar a marzo de 2016 aumentó respecto a marzo de 2015, explicado principalmente por la disminución de los deudores comerciales corrientes y por la disminución de las ventas del periodo.

## h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Marzo 2016	Construcción a	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	7.420.217	16.234.087	23.654.304	-	23.654.304
Ingresos ordinarios intersegmentos	-	6.001.884	6.001.884	(6.001.884)	-
Costo de ventas	(6.628.868)	(19.639.008)	(26.267.876)	5.691.115	(20.576.761)
<b>Margen bruto</b>	<b>791.349</b>	<b>2.596.963</b>	<b>3.388.312</b>	<b>(310.769)</b>	<b>3.077.543</b>
Gasto de administración	(390.372)	(2.057.380)	(2.447.752)	-	(2.447.752)
Otras ganancias (pérdidas)	-	471	471	-	471
Ingresos financieros	-	494.576	494.576	(106.940)	387.636
Costos financieros	-	(39.473)	(39.473)	-	(39.473)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	8.415	(69.732)	(61.317)	-	(61.317)
Resultados por unidades de reajuste	2.061	6.763	8.824	-	8.824
Diferencias de cambio	32.700	114.865	147.565	-	147.565
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>444.153</b>	<b>1.047.053</b>	<b>1.491.206</b>	<b>(417.709)</b>	<b>1.073.497</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(96.471)	(247.256)	(343.727)	92.480	(251.247)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>347.682</b>	<b>799.797</b>	<b>1.147.479</b>	<b>(325.229)</b>	<b>822.250</b>

Balance por Segmentos Marzo 2016	Construcción a	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	29.912.422	304.537.192	334.449.614	(211.749.679)	122.699.935
Activos no corrientes	182.941	74.945.538	75.128.479	(8.835.522)	66.292.957
<b>Total Activos</b>	<b>30.095.363</b>	<b>379.482.730</b>	<b>409.578.093</b>	<b>(220.585.201)</b>	<b>188.992.892</b>
Pasivos corrientes	9.913.480	312.076.449	321.989.929	(220.049.728)	101.940.201
Pasivos no corrientes	1.567.203	10.355.386	11.922.589	8.871.221	20.793.810
<b>Total Pasivos</b>	<b>11.480.683</b>	<b>322.431.835</b>	<b>333.912.518</b>	<b>(211.178.507)</b>	<b>122.734.011</b>

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2016	Construcción a	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	2.443.597	(6.801.282)	(4.357.685)	-	(4.357.685)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	-	2.493.291	2.493.291	-	2.493.291
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	-	3.751.927	3.751.927	-	3.751.927

Resultado por Segmentos Marzo 2015	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	11.588.634	21.230.501	32.819.135	-	32.819.135
Ingresos ordinarios intersegmentos	(81.203)	6.780.368	6.699.165	(6.699.165)	-
Costo de ventas	(11.031.749)	(22.528.386)	(33.560.135)	5.941.697	(27.618.438)
<b>Margen bruto</b>	<b>475.682</b>	<b>5.482.483</b>	<b>5.958.165</b>	<b>(757.468)</b>	<b>5.200.697</b>
Gasto de administración	(265.367)	(2.433.931)	(2.699.298)	-	(2.699.298)
Otras ganancias (pérdidas)	-	11.886	11.886	-	11.886
Ingresos financieros	-	419.696	419.696	(49.669)	370.027
Costos financieros	499	(282.309)	(281.810)	-	(281.810)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(22.617)	(262.192)	(284.809)	-	(284.809)
Resultados por unidades de reajuste	4.475	6.120	10.595	-	10.595
Diferencias de cambio	(17.596)	(18.830)	(36.426)	-	(36.426)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>175.076</b>	<b>2.922.923</b>	<b>3.097.999</b>	<b>(807.137)</b>	<b>2.290.862</b>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(34.452)	(555.070)	(589.522)	140.660	(448.862)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>140.624</b>	<b>2.367.853</b>	<b>2.508.477</b>	<b>(666.477)</b>	<b>1.842.000</b>

Balance por Segmentos Marzo 2015	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	27.123.449	150.327.342	177.450.791	(81.311.773)	96.139.018
Activos no corrientes	27.745.285	39.062.762	66.808.047	(244.895)	66.563.152
<b>Total Activos</b>	<b>54.868.734</b>	<b>189.390.104</b>	<b>244.258.838</b>	<b>(81.556.668)</b>	<b>162.702.170</b>
Pasivos corrientes	37.971.016	120.821.536	158.792.552	(81.452.388)	77.340.164
Pasivos no corrientes	8.310.557	6.296.168	14.606.725	6.874.556	21.481.281
<b>Total Pasivos</b>	<b>46.281.573</b>	<b>127.117.704</b>	<b>173.399.277</b>	<b>(74.577.832)</b>	<b>98.821.445</b>

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2015	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	809.623	1.483.238	2.292.861	-	2.292.861
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(547.454)	(1.002.942)	(1.550.396)	-	(1.550.396)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(1.994.116)	(3.653.242)	(5.647.358)	-	(5.647.358)

## Segmento Inmobiliario:

El excelente nivel de stock de promesas, mencionados en el análisis de ventas, aún no se ven reflejadas en nuestros Estados Financieros al primer trimestre del 2016, debido a que este ingreso solo se puede reconocer al momento de escriturar, lo que recién se ha iniciado a fines del trimestre, razón por lo cual los ingresos consolidados muestran una disminución del 23,5% respecto a igual periodo del año anterior, en detalle explicado por:

1. A menores ingresos por escrituración de proyectos a igual periodo del año anterior, producto de la concentración de escrituración que se obtuvo el primer trimestre de 2015 correspondiente a los proyectos Quillay (Vitacura), Medinacelli (Las Condes), Ernesto Hevia (La Reina), Parque Lantaño (Chillán) y Los Nogales (Rancagua). (Detalle en Nota 3b de los Estados Financieros Consolidados).
2. Compensado por la construcción de los proyectos inmobiliarios en sociedades de control conjunto, que en el primer trimestre de 2015 estaban en pleno proceso de ejecución de obra y hoy se encuentran en etapas finales de ejecución, con avances de obra, propios de la "Curva S" característica de la construcción.

El proceso fuerte de escrituración para el 2016 se iniciará con lo que al cierre del 31 de marzo ya se encuentra promesado en los proyectos Escandinavia (MUF 561), Parque San Damián (MUF 1.474), Los Castaños I (MUF 769), El Marqués II (MUF 391), Martín Alonso Pinzón (MUF 341), Parque Santa María Departamentos (MUF 760), Nogales del Golf etapa I (MUF 927), Victor Rae (MUF 445), Portezuelo fase II y III (MUF 240) y Lantaño Chillán (MUF 43).

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 de este segmento disminuyó en MM\$ -2.886 con respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por la menor escrituración mencionada anteriormente y al reflejo de la escrituración de las sociedades en control conjunto para los proyectos Magnolio (Parque San Damián, Vitacura) y Charles Hamilton (Las Condes), que asciende a MM\$647 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller, en la línea de participación en asociadas y negocios conjuntos.

Respecto a la baja en el margen porcentual de este Segmento Inmobiliario, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en 16% respecto de los ingresos, se debe al bajo nivel de escrituración de proyectos propios y a una proporción mayor de los ingresos de construcción inmobiliaria frente a los del negocio inmobiliario puro. Lo anterior, será revertido en los próximos meses, por el incremento en la escrituración de los proyectos inmobiliarios propios.

Respecto a los Gastos de Administración, éstos disminuyeron en 15,5%, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones, ya que en el primer trimestre del año 2015, producto de los ajustes de estructura de la compañía, se incurrió en gastos de indemnización por años de servicio. Adicionalmente, hubo menores gastos asociados a la disminución de promesas de ventas inmobiliarias.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$ 800, inferior en MM\$ -1.568 con respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, de acuerdo a lo mencionado respecto al alto nivel de promesas próximas a escriturar, se espera obtener, para el presente ejercicio, resultados relevantes para este Segmento Inmobiliario.

### **Segmento Construcción a Terceros**

Al cierre de este periodo la compañía, en este segmento, está estudiando proyectos por un total de MUF 15.309, adicional a las propuestas ya entregadas de Hospital Las Higueras de Talcahuano (única oferta válida) y Hospital de Angol por un total de MUF 6.260. Lo anterior, de ser adjudicado, aumentará el indicador del backlog de construcción a terceros que al 31 de marzo de 2016 asciende a MM\$ 21.142 (MUF 819).

A nivel de Margen Bruto éste aumentó, con respecto al año anterior, en MM\$ 316 producto de la mejora en la gestión y el reforzamiento de control de las obras realizados en 2015.

Sin embargo, los ingresos por venta del segmento Construcción a Terceros disminuyeron en un 36,0% respecto de igual periodo del año anterior, explicado principalmente por el término del Proyecto Honda Autokas, Patagonia Virgin y Hospital de Los Ángeles (Etapa I, II y III) en el año 2015.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una ganancia de MM\$ 348 versus una utilidad de MM\$141 del año anterior, es decir, superior en MM\$ 207.

### **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 24 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 a los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.

**b) Riesgo de costos y mercado**

- Riesgo en productividad

Nuestra empresa 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 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 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 2016 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 al IMACEC a marzo de 2016, alcanzó un incremento de 2,1%. En el resultado incidió, principalmente, el crecimiento de las actividades de servicios.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en marzo de 2016 un aumento anual del 4,3% en comparación a marzo de 2015. En el primer trimestre de este año, el indicador tiene un aumento del 1,5%.

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 empresa 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, Fernández Wood, Inmobiliaria Manquehue, Paz, Pocuro, Socovesa y Viscaya entre otras.

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 5.015 viviendas a marzo de 2016, frente a 8.561 a igual periodo de 2015, lo que representa una disminución del 41,4%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,04% 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.