



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de junio de 2018

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de junio 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 semestre de 2018 se destaca por el aumento en 67% en promesas de compraventa brutas, con respecto a igual período año anterior, cerrando con MM\$64.199 (MUF 2.364). Cabe mencionar que durante este semestre se inició la venta de 11 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 6.536 asociado a 1.081 unidades, los que se detallan a continuación: Lingue (Parque San Damián, Vitacura, 82 unidades), Cedro (Parque San Damián, Vitacura, 120 unidades), Agustín del Castillo (Vitacura, 28 unidades), Medinacelli II (Las Condes, 33 unidades), Simón Bolívar (Ñuñoa, 56 unidades), Rojas Magallanes (La Florida, 135 unidades), Walker Martínez (La Florida, 174 unidades), Los Maitenes I (Quillota, 100 unidades), Las Vizcachas de San Esteban II (Los Andes, 64 unidades), Don Baltazar II (Rancagua, 69 unidades) y Obispo Salas (Concepción, 220 unidades).

Cabe destacar que durante este semestre se inició la escrituración de los proyectos Pocuro (Providencia), Portezuelo III (Colina), Los Almendros II (Buin) y Las Vizcachas de San Esteban I (Los Andes) 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 11 paños en las comunas de Las Condes, Vitacura, Providencia, Independencia, Concepción y Talca, totalizando MM\$143.217 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\$282.394 al cierre del período.

Sin perjuicio de lo anterior, la utilidad neta de la compañía a junio de 2018 asciende a MM\$2.896 cifra inferior en 36% 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 I 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 junio de 2018, contamos con un stock de promesas de MUF 3.261, de las cuales el 65% 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\$105.914 (MUF 3.900), destacando que ya se encuentra promesado el 55% de este volumen.

Durante este primer semestre de 2018 se cerró con MM\$64.199 (MUF 2.364) en promesas de compraventa brutas, un 67% superior al mismo periodo de 2017. Cabe destacar que durante este semestre se inició la venta de 11 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 6.536 asociado a 1.081 unidades, los que se detallan a continuación:

Proyecto	Comuna	Unidades
Cedro, Parque San Damián	Vitacura	120
Lingue, Parque San Damián	Vitacura	82
Agustín del Castillo	Vitacura	28
Medinacelli II	Las Condes	33
Simón Bolívar	Ñuñoa	56
Rojas Magallanes	La Florida	135
Walker Martinez	La Florida	174
Los Maitenes I	Quillota	100
Las Vizcachas II	Los Andes	64
Don Baltazar II	Rancagua	69
Obispo Salas	Concepción	220
TOTAL		1.081

En cuanto a la inversión en terrenos durante este semestre, se adquirieron 11 paños, tres en la comuna de Vitacura de 7.701 m², dos en la comuna de Las Condes de 3.066 m², tres en la comuna de Providencia de 7.050 m², uno en la comuna de Independencia de 1.936 m², uno en Concepción de 1.924 m² y otro en Talca de 32.000 m². Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller de MM\$143.217, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$100.820. Es atinente destacar que la política de compra en terrenos es invertir para desarrollo en el corto plazo, es decir, no para apostar a plusvalía en el largo. 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 y La Aurora (Vitacura), Carlos Alvarado (Las Condes), Lyon (Providencia) y Los Aromos (Buin). 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, Agustín del Castillo y Parque San Damián (Vitacura), Manquehue Sur y Medinacelli II (Las Condes), Holanda y El Vergel (Providencia), Simón Bolívar (Ñuñoa), Walker Martínez y Rojas Magallanes (La Florida), Portezuelo Fase IV (Colina), Barrio Los Maitenes (Quillota), 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 3.433, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$72.691 (MUF 2.677).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$47.909 inferior en un 37%, debido a la alta concentración de escrituración en el primer semestre 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 junio de 2018, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-06-2018	Promesas al 31-06-2018	%
Los Castaños I (Vitacura)	2	3	67%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	16	20	80%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	10	10	100%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	4	10	40%
Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea)	16	18	89%
Pocuro (Providencia)	24	29	83%
Portezuelo II (Colina)	9	9	100%
Portezuelo III (Colina)	41	50	82%
Los Almendros I (Buin)	9	9	100%
Los Almendros II (Buin)	21	39	54%
Las Vizcachas I (San Esteban)	43	55	78%
Lantaño VII (Chillán)	14	14	100%
Lantaño VIII (Chillán)	31	51	61%
Total	240	317	76%

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\$10.147, inferior en un 42% respecto del mismo periodo del año 2017. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$8.098, inferior en un 36%, 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 semestre 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 y II (Buin), asciende a MM\$2.132 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 21% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2018	A junio 2017
Desarrollo Propio (consolida)	19%	32%
Control Conjunto	26%	19%
Total	21%	23%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a que en el año anterior se reconocieron los fee de éxito del cierre de los proyectos en control conjunto con BTG Pactual: Marqués II (San Miguel), Martín Alonso Pinzón (Las Condes) y Los Castaños I (Vitacura).

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a junio 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 36 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta al cierre del periodo enero – junio de 2018 de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.366 inferior en MM\$3.894 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 semestre 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 junio de 2018 en MM\$282.394 (MUF 10.398), un 153% 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\$2.795, es decir, un 314% 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\$2.422, superior en MM\$2.213 con respecto al mismo periodo del año 2017.

Utilidad Neta Consolidada

En consecuencia, la Utilidad Neta de la compañía a junio de 2018 asciende a MM\$2.896 cifra inferior en 36% 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 \$15 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 I 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

	30.06.2018	31.12.2017	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	125.206.791	121.030.386	4.176.405	3%
Activos no corrientes	132.476.596	119.882.986	12.593.610	11%
TOTAL ACTIVOS	257.683.387	240.913.372	16.770.015	7,0%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$16.770 respecto al 31 de diciembre de 2017, lo que equivale a una variación positiva de 7%. Sus principales variaciones fueron:

- ◆ Un aumento de MM\$1.788 en Efectivo y equivalentes al efectivo, producto de los anticipos de hospitales recibidos a principios del año 2018.
- ◆ Una disminución de MM\$6.860 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.
- ◆ Un aumento por MM\$24.640 en los inventarios, producto de la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- ◆ Una disminución de MM\$2.800 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, por el cobro de pagarés a las Inmobiliarias en control conjunto.

ii. Stock de Inmuebles

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

Inmueble proyectos propios	PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS MAS CONTROL CONJUNTO							
	jun-2018				jun-2017			
	Stock disponible (1) M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2) M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1) M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2) M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses
Casas	12.196.125	140	38.783.076	469	6.287.554	82	51.844.692	400
Departamentos	14.537.187	37	67.131.117	212	36.874.425	107	22.187.899	74
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	26.733.312	177	105.914.193	681	43.161.978	189	74.032.592	474

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$16.312 en stock disponible y MM\$28.323 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 prometados y en proceso de escrituración.

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

El stock disponible al 30 de junio de 2018 cuenta con 7 proyectos de casas/sitios y 4 proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf II (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina), Las Vizcachas de San Esteban I (Los Andes), Parque Lantaño VII y VIII (Chillán), y Los Almendros I y II (Buin). Los proyectos de departamentos son 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\$105.914 (MUF 3.900). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 55% 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 7.317, de los cuales están prometados el 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 12.201, 90% superior a igual periodo del año anterior (MUF 6.418), 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 junio de 2018, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-06-2018	Promesas al 31-06-2018	%
Los Castaños I (Vitacura)	2	3	67%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	16	20	80%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	10	10	100%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	4	10	40%
Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea)	16	18	89%
Pocuro (Providencia)	24	29	83%
Portezuelo II (Colina)	9	9	100%
Portezuelo III (Colina)	41	50	82%
Los Almendros I (Buin)	9	9	100%
Los Almendros II (Buin)	21	39	54%
Las Vizcachas I (San Esteban)	43	55	78%
Lantaño VII (Chillán)	14	14	100%
Lantaño VIII (Chillán)	31	51	61%
Total	240	317	76%

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 3 permisos de edificación, del proyecto Agustín del Castillo en Vitacura, 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 y La Aurora (Vitacura), Carlos Alvarado (Las Condes), Lyon (Providencia) y Los Aromos (Buin).

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 23 proyectos con permiso de edificación.

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	jun-2018	jun-2017
	m ²	m ²
Casas	118.290	11.402
Departamentos	25.276	-
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	143.567	11.402

(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\$97.965, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de junio de 2018 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	81.851.641	81.851.641
Viviendas económicas	-	16.113.113	16.113.113
Total	-	97.964.754	97.964.754

En este primer semestre se han adquirido 11 terrenos, tres en la comuna de Vitacura de 7.701 m², dos en la comuna de Las Condes de 3.066 m², tres en la comuna de Providencia de 7.050 m², uno en la comuna de Independencia de 1.936 m², uno en Concepción de 1.924 m² y otro en Talca de 32.000 m².

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

Al 30 de junio de 2018 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	42.288.545	42.288.545
Viviendas económicas	-	2.963.201	2.963.201
Total	-	45.251.746	45.251.746

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM\$143.217 y equivalentes en su proporción en Moller de MM\$100.820. 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 30 de junio de 2018 es superior en un 95% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al inicio de construcción de los proyectos Parque Nogales (Lo Barnechea), Cedro y Lingue (Vitacura), Simón Bolívar (Ñuñoa), Rojas Magallanes y Walker Martínez (La Florida), Las Vizcachas de San Esteban II (Los Andes), Las Pataguas I (Chillán) y Obispo Salas (Concepción). Lo anterior compensado por el 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); Las Vizcachas de San Esteban I (Los Andes), Barrio Don Baltazar I (Rancagua), Los Almendros Etapa II (Buin) y Lantaño Etapa VIII (Chillán).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A jun-18 M\$	A jun-17 M\$
Casas	8.987.073	17.212.015
Departamentos	63.703.767	20.097.754
Otros	-	-
Total	72.690.840	37.309.768

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 3.433, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$72.691 (MUF 2.677).

v. Pasivos y Patrimonio

	30.06.2018	31.12.2017	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	136.434.592	129.267.823	7.166.769	6%
Total Pasivos no corrientes	52.116.188	42.235.769	9.880.419	23%
TOTAL PASIVOS	188.550.780	171.503.592	17.047.188	9,9%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	69.248.667	69.362.240	(113.573)	0%
Participaciones no controladoras	(116.060)	47.540	(163.600)	-344%
TOTAL PATRIMONIO	69.132.607	69.409.780	(277.173)	-0,4%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	257.683.387	240.913.372	16.770.015	7,0%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$17.047, un 9,9% mayor respecto al 31 de diciembre de 2017. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ◆ Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$9.254, 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 relacionadas por MM\$11.649, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en control conjunto con BCI Fondos de Inversión y aumento de anticipos por inicio de obras en control conjunto.
- ◆ Una disminución de otros pasivos no financieros por MM\$3.608, producto de la materialización en utilidades del resultado no realizado asociado a la escrituración de las empresas en control conjunto.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2017 y el 30 de junio de 2018 aumentó de MM\$69.410 a MM\$69.133 respectivamente, explicado por la utilidad del periodo de MM\$2.896 y por el diferencial en la distribución de dividendos por MM\$3.188 (el porcentaje provisionado a diciembre de 2017 fue de 30% y lo pagado fue de 75%).

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017	Variac. jun. 2018 jun. 2017	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	63.776.014	37.753.542	26.022.472	68,9%
Costo de ventas	(55.108.540)	(30.800.102)	(24.308.438)	-78,9%
Ganancia bruta	8.667.474	6.953.440	1.714.034	24,7%
<i>Margen (%)</i>	13,6%	18,4%		
Gasto de administración	(6.804.662)	(5.649.313)	(1.155.349)	-20,5%
Resultado operacional	1.862.812	1.304.127	558.685	42,8%
Otras ganancias (pérdidas)	267.882	334.218	(66.336)	-19,9%
Ingresos financieros	476.571	941.197	(464.626)	-49,4%
Costos financieros	(177.437)	(153.114)	(24.323)	-15,9%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	862.033	2.465.163	(1.603.130)	-65,0%
Diferencias de cambio	(43.241)	(2.968)	(40.273)	-1356,9%
Resultados por unidades de reajuste	131.658	(146.537)	278.195	189,9%
Resultado no operacional	1.517.466	3.437.959	(1.920.493)	-55,9%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.380.278	4.742.086	(1.361.808)	-28,7%
Gasto por impuestos a las ganancias	(484.426)	(255.004)	(229.422)	-90,0%
Ganancia (pérdida)	2.895.852	4.487.082	(1.591.230)	-35,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.074.152	4.486.876	(1.412.724)	-31,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(178.300)	206	(178.506)	-86653,4%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	15	22	(7)	-31,5%
EBITDA	2.209.201	1.620.123	589.078	36,4%
<i>Margen EBITDA</i>	3,5%	4,3%		

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

- i. Los ingresos consolidados a junio de 2018 aumentaron en un 69% respecto a junio de 2017, debido principalmente a:
- ♦ El aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$17.038, 115% 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 Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
 - ♦ El aumento de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$8.985, explicado por la escrituración a junio 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\$1.714 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$8.667, explicado por:
 - ♦ El aumento del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$2.795, es decir, un 314% 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\$1.365, debido principalmente a que en el ejercicio 2017 se reconocieron los fee de éxito del cierre de los proyectos en control conjunto con BTG Pactual: Marqués II (San Miguel), Martín Alonso Pinzón (Las Condes) y Los Castaños I (Vitacura).
- iii. El margen porcentual se sitúa en 14% respecto de los ingresos consolidados versus un 18% del período anterior, lo anterior producto principalmente de la incidencia del negocio de Construcción a Terceros en los ingresos de este período de 50% comparado con un año anterior de 39%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en MM\$1.155 respecto a junio 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 41 proyectos, tanto inmobiliarios como terceros.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2018 ascendió a MM\$1.863, cifra superior en 43% 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 y II (Buin)] con un margen de MM\$2.132 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\$862, cifra inferior en MM\$-1.603 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\$2.132 versus MM\$5.249 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 junio de 2018 asciende a MM\$2.896, cifra inferior en 36% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$15 al 30 de junio 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 junio de 2018, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detallan a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A jun-18		A jun-17	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	14.971.447	104	3.725.773	49
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.743.817	44	1.909.333	46
[2001- 4000]UF	2.589.520	44	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	10.638.111	16	1.816.440	3
Departamentos	6.492.028	24	8.546.309	24
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	624.280	3	234.813	1
9001+ UF	5.867.748	21	8.311.497	23
Otros (2)	33.912	6	19.097	3
[0 - 1000]UF	33.912	6	19.097	3
1001+ UF	-	-	-	-
Total	21.497.388	134	12.291.180	76

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

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

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

A junio de 2018, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado un monto mayor en 302% comparado el año anterior, producto de la escrituración de 16 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 24 unidades del proyecto Pocuro (Providencia).

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) Almendros II (año 2017, inicio de escrituración en abril de 2018) 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 junio de 2018, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A jun-18		A jun-17	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	5.202.634	80	2.885.626	52
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	52.711	1	1.228.409	24
[2001- 4000]UF	5.149.923	79	1.657.217	28
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	10.694.461	32	50.637.517	202
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	776.873	8
[4001- 6000]UF	-	-	4.589.507	36
[6001- 9000]UF	1.810.783	8	12.706.569	62
9001+ UF	8.883.678	24	32.564.567	96
Otros	63.834	4	-	-
[0 - 1000]UF	22.281	3	-	-
1001+ UF	41.553	1	-	-
Total	15.960.929	116	53.523.143	254

(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 junio de 2018, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales disminuyó en un 43% respecto a igual período anterior, asociado al menor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto.

Ventas de Inmuebles (4)	A jun-18		A jun-17	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	20.174.081	184	6.611.400	101
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.796.528	45	3.137.742	70
[2001- 4000]UF	7.739.443	123	1.657.217	28
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	10.638.111	16	1.816.440	3
Departamentos	17.186.489	56	59.183.826	226
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	776.873	8
[4001- 6000]UF	-	-	4.589.507	36
[6001- 9000]UF	2.435.063	11	12.941.382	63
9001+ UF	14.751.426	45	40.876.064	119
Otros (2)	97.746	10	19.097	3
[0 - 1000]UF	56.193	9	19.097	3
1001+ UF	41.553	1	-	-
Total	37.458.317	250	65.814.323	330

(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 jun-18						A jun-17					
	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	18.817.272	223	(1.814.260)	10%	(16)	7%	12.470.619	117	(1.124.334)	9%	(7)	6%
Departamentos	45.335.554	175	(1.878.192)	4%	(5)	3%	25.833.043	87	(5.092.878)	20%	(17)	20%
Oficinas	-	-	-	0%	-	0%	-	-	-	0%	-	0%
Otros	46.170	-	-	0%	-	0%	51.197	6	-	0%	-	0%
Total	64.198.996	398	(3.692.452)	5,8%	(21)	5,3%	38.354.859	210	(6.217.211)	16,2%	(24)	11,4%

(*) 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 jun-18					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	71.397.417	598	(4.550.886)	6%	(38)	6%
Departamentos	178.756.417	531	(8.770.979)	5%	(21)	4%
Oficinas	-	-	-	0%	-	0%
Otros	-	-	-	0%	-	0%
Total	250.153.834	1.129	(13.321.866)	5,3%	(59)	5,2%

Inmuebles Prometados y resciliados	a jun-17					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	76.103.933	478	(4.837.901)	6%	(28)	6%
Departamentos	232.726.375	696	(13.248.795)	6%	(35)	5%
Oficinas	-	-	-	0%	-	0%
Otros	-	-	-	0%	-	0%
Total	308.830.308	1.174	(18.086.696)	5,9%	(63)	5,4%

(*) 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 M\$			Promesas Promedio			Unidades		
		01-01-2018	01-01-2017	% Var	01-01-2018	01-01-2017	% Var	01-01-2018	01-01-2017	% Var
		30-06-2018	30-06-2017		30-06-2018	30-06-2017		30-06-2018	30-06-2017	
MPC S.A.	Medio-Alto	22.481.494	12.518.714	79,6%	340.629	447.097	-23,8%	66	28	135,7%
Inmovet	Viviendas Económicas	5.676.786	2.649.283	114,3%	50.686	50.948	-0,5%	112	52	115,4%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	11.447.950	8.955.710	27,8%	346.908	242.046	43,3%	33	37	-10,8%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	1.844.461	3.283.823	-43,8%	368.892	364.869	1,1%	5	9	-44,4%
Inmobiliaria Estoril	Medio-Alto	-	13.333	-100,0%	-	-	0,0%	0	-	0,0%
Inmobiliaria Escandinavia	Medio-Alto	-	-	0,0%	-	-	0,0%	0	-	0,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	1.921.537	1.101.615	74,4%	87.343	84.740	3,1%	22	13	69,2%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	4.177.942	2.234.348	87,0%	63.302	58.799	7,7%	66	38	73,7%
Inmobiliaria El Navegante	Medio-Alto	-	1.402.157	-100,0%	-	350.539	-100,0%	0	4	-100,0%
Inmobiliaria El Marqués	Medio-Alto	-	72.533	-100,0%	-	72.533	-100,0%	0	1	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	4.769.333	-	0,0%	476.933	-	0,0%	10	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio-Alto	1.195.923	-	0,0%	199.320	-	0,0%	6	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	5.418.338	-	0,0%	120.408	-	0,0%	45	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio-Alto	828.276	-	0,0%	82.828	-	0,0%	10	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio-Alto	698.333	-	0,0%	349.167	-	0,0%	2	-	0,0%
Otros		46.170	51.197	-9,8%	9.234	8.533	8,2%	5	6	-16,7%
Total Inmobiliarias		60.506.544	32.137.648	88,3%				382	186	105,4%

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

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

***Inmobiliarias filiales (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BCI Administradora Gral. de Fondos). 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		
		30-06-2018	30-06-2017	% Var	30-06-2018	30-06-2017	% Var	30-06-2018	30-06-2017	% Var
MPC S.A.	Medio-Alto	1.510.057	1.113.370	35,6%	12.178	19.882	-38,7%	124	56	121,4%
Inmovet	Viviendas Económicas	299.205	127.267	135,1%	1.870	2.086	-10,4%	160	61	162,3%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	282.703	138.798	103,7%	14.135	11.567	22,2%	20	12	66,7%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	397.144	200.667	97,9%	14.184	14.333	-1,0%	28	14	100,0%
Inmobiliaria Estoril	Medio-Alto	-	-	0,0%	-	-	0,0%	0	-	0,0%
Inmobiliaria Escandinavia	Medio-Alto	-	-	0,0%	-	-	0,0%	0	-	0,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	58.187	191.863	-69,7%	3.233	3.045	6,1%	18	63	-71,4%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	140.443	47.521	195,5%	2.302	2.263	1,7%	61	21	190,5%
Inmobiliaria El Navegante	Medio-Alto	-	12.974	-100,0%	-	12.974	-100,0%	0	1	-100,0%
Inmobiliaria El Marqués	Medio-Alto	-	3.886	-100,0%	-	3.886	-100,0%	0	1	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	273.477	-	0,0%	18.232	-	0,0%	15	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio-Alto	44.034	-	0,0%	7.339	-	0,0%	6	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	199.506	-	0,0%	4.433	-	0,0%	45	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio-Alto	30.498	-	0,0%	3.050	-	0,0%	10	-	0,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio-Alto	25.713	-	0,0%	12.857	-	0,0%	2	-	0,0%
Otros		-	5.480	-100,0%	-	609	-100,0%	9	9	0,0%
Total Inmobiliarias		3.260.967	1.841.826	77,1%				498	238	109,2%

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

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

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

Del total de promesas de UF 3.260.967 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.132.480 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 65% 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 jun-18	Meses para agotar stock jun-17
Casas	4,1	5,9
Departamentos	3,6	5,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	140	82	71%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	34,0	14,0	143%
Meses para agotar stock	4,1	5,9	-30%

Departamentos (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	37	107	-65%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	10,3	20,7	-50%
Meses para agotar stock	3,6	5,2	-31%

La disminución del indicador, meses para agotar stock de casas a junio de 2018 se debe principalmente al aumento del promedio mensual de ventas del último trimestre. Para los departamentos, el indicador también disminuye, pero explicado principalmente por la disminución del stock disponible 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 jun-18	Velocidad de ventas jun-17
Casas	0,7	0,4
Departamentos	0,7	0,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	12.196.125	6.287.554	94%
Venta último trimestre (escrituras)	8.902.749	2.768.076	222%
Velocidad de ventas	0,7	0,4	66%

Departamentos (M\$)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	14.537.187	36.874.425	-61%
Venta último trimestre (escrituras)	9.963.533	17.792.019	-44%
Velocidad de ventas	0,7	0,5	42%

La mayor velocidad de ventas (escrituras) de casas se explica por el aumento de las ventas del último trimestre, y la mayor velocidad de ventas (escrituras) departamentos se debe principalmente a la disminución del stock disponible 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 promesadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock jun-18	Meses para agotar stock jun-17
Casas	10,3	17,8
Casas segmento medio - alto	8,5	11,7
Casas viviendas económicas	10,4	18,8
Departamentos	28,2	24,4
Departamentos segmento medio - alto	27,4	24,4
Departamentos viviendas económicas	30,5	0,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	361	373	-3%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	35	21,0	67%
Meses para agotar stock	10,3	17,8	-42%

Casas segmento medio - alto (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	17	35	-51%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	2,0	3,0	-33%
Meses para agotar stock	8,5	11,7	-27%

Casas viviendas económicas (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	344	338	2%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	33	18,0	83%
Meses para agotar stock	10,4	18,8	-44%

Departamentos (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	922	301	206%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	33	12,3	165%
Meses para agotar stock	28,2	24,4	16%

Dptos segmento medio - alto (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	658	301	119%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	24	12,3	95%
Meses para agotar stock	27,4	24,4	12%

Dptos viviendas económicas (Unidades)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	264	0	0%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	9	0,0	0%
Meses para agotar stock	30,5	0,0	0%

A junio de 2018 el indicador para casas del segmento medio-alto disminuyó producto de la disminución del stock disponible 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), Walker Martínez (174 unidades, La Florida), Lingue (82 unidades, Vitacura), Cedro (120 unidades, Vitacura), Medinacelli II (33 unidades, Las Condes), Agustín del Castillo (28 unidades, Vitacura) y Simón Bolívar (56 unidades, Ñuñoa)

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas jun-18	Velocidad de ventas jun-17
Casas	0,3	0,2
Casas segmento medio - alto	0,4	0,3
Casas viviendas económicas	0,3	0,1
Departamentos	0,1	3,4
Departamentos segmento medio - alto	0,1	3,4
Departamentos viviendas económicas	0,1	0,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	30.755.233	43.974.973	-30%
Venta último trimestre (promesas)	10.400.302	9.770.032	6%
Velocidad de ventas	0,3	0,2	52%

<i>Casas segmento medio - alto (M\$)</i>	jun-18	jun-17	Var. %
<i>Stock disponible</i>	<i>11.264.256</i>	<i>23.492.001</i>	<i>-52%</i>
<i>Ventas último trimestre (promesas)</i>	<i>4.553.480</i>	<i>6.760.770</i>	<i>-33%</i>
Velocidad de ventas	0,4	0,3	40%

<i>Casas económicas (M\$)</i>	jun-18	jun-17	Var. %
<i>Stock disponible</i>	<i>19.490.977</i>	<i>20.482.972</i>	<i>-5%</i>
<i>Ventas último trimestre (promesas)</i>	<i>5.846.821</i>	<i>3.009.262</i>	<i>94%</i>
Velocidad de ventas	0,3	0,1	104%

Departamentos (M\$)	jun-18	jun-17	Var. %
Stock disponible	212.038.605	3.490.005	5976%
Venta último trimestre (promesas)	26.257.377	11.939.041	120%
Velocidad de ventas	0,1	3,4	-96%

<i>Dptos segmento medio - alto (M\$)</i>	jun-18	jun-17	Var. %
<i>Stock disponible</i>	<i>187.885.505</i>	<i>3.490.005</i>	<i>5284%</i>
<i>Ventas último trimestre (promesas)</i>	<i>23.049.112</i>	<i>11.939.041</i>	<i>93%</i>
Velocidad de ventas	0,1	3,4	-96%

<i>Dptos económicas (M\$)</i>	jun-18	jun-17	Var. %
<i>Stock disponible</i>	<i>24.153.100</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
<i>Ventas último trimestre (promesas)</i>	<i>3.208.266</i>	<i>0,0</i>	<i>0%</i>
Velocidad de ventas	0,1	0,0	0%

A junio de 2018 el indicador de velocidad de ventas de casas en el segmento medio-alto aumenta producto de la disminución del stock disponible y el indicador 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 8 proyectos por un total de 848 unidades: Obispo Salas (220 unidades, Concepción), Rojas Magallanes (135 unidades, La Florida), Walker Martínez (174 unidades, La Florida), Lingue (82 unidades, Vitacura), Cedro (120 unidades, Vitacura), Medinacelli II (33 unidades, Las Condes), Agustín del Castillo (28 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	jun-18			jun-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*	-	282.393.902	282.393.902	111.680.869
Otras especialidades	-	-	-	
Proyectos Internacionales	-	-	-	
Total	-	282.393.902	282.393.902	111.680.869

*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 junio de 2018 en MM\$282.394 (MUF 10.398), un 153% 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 30 de junio 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 30.06.2018 M\$	01.01.2017 30.06.2017 M\$	Variac. jun. 2018 jun. 2017 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(8.915.805)	(16.836.591)	7.920.786	47,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(136.583)	(1.921.212)	1.784.629	92,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	10.840.485	(18.655.035)	29.495.520	158,1%
Cambio neto en flujo de efectivo	1.788.097	(37.412.838)	39.200.935	104,8%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	1.052.719	38.928.042	(37.875.323)	-97,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	2.840.816	1.515.204	1.325.612	87,5%

El flujo de actividades de la operación acumulado a junio de 2018 fue de MM\$-8.916 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a junio 2018 un monto de MM\$-137 como consecuencia de préstamos a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en control conjunto.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$10.840 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 semestre de 2018.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-06-2018	31-12-2017	% Var.	30-06-2017
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(11.227.801)	(8.237.437)	-36,3%	10.561.961
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,92	0,94	-2,1%	1,14
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,47	0,54	-13,0%	0,58
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,73	2,47	10,5%	1,67
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,69	2,46	9,3%	1,65
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,46	1,32	10,6%	0,73
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	72,36	75,37	-4,0%	65,37
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	27,64	24,63	12,2%	34,63
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	12,45	19,60	-36,5%	10,58

El capital de trabajo disminuyó en 36% respecto del ejercicio anterior producto del aumento de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.

El índice de liquidez corriente alcanzó en junio de 2018 a 0,92 veces, disminuyendo en 2,1% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de junio de 2018 a 2,7 veces, mayor en un 10,5% comparado con el ejercicio de 2017, debido al aumento de los préstamos bancarios.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 12,5 veces al cierre de junio de 2018, producto de la disminución del EBITDA.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-06-2018	31-12-2017	% Var.	30-06-2017
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	1,19	2,94	-59,5%	2,44
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	4,44	10,21	-56,5%	6,51
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	4,82	8,30	-41,9%	11,88
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	13,59	18,83	-27,8%	18,42
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	1,39	4,93	-71,8%	1,55
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	15	34	-55,9%	22
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	2.209.201	5.543.856	-60,2%	1.620.123

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-06-2018	31-12-2017	30-06-2017
Resultado Operacional (1)	1.862.812	4.866.615	1.304.127
(+) Ganancia Bruta	8.667.474	16.070.051	6.953.440
(-) Gastos de Administración	6.804.662	11.203.436	5.649.313
Activos Promedios (2)	134.075.157	98.737.066	83.983.293
(+) Inventarios, corrientes 2018 y 2017 dividido en dos	56.608.122	42.656.439	37.706.368
(+) Inventarios, no corrientes 2018 y 2017 dividido en dos	74.561.821	53.016.546	43.086.322
(+) Propiedades, planta y equipo 2018 y 2017 dividido en dos	2.905.214	3.064.081	3.190.603
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *		(201)	(25.252)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.		(15.627)	(34.620)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.		15.426	9.368

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

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 1,2% al 30 de junio de 2018, producto de la disminución de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de diciembre de 2017.

El EBITDA a junio de 2018 ascendió a MM\$2.209, un 36% superior al mismo periodo del año anterior, debido al aumento del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-06-2018	31-12-2017	% Var.	30-06-2017
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,38	0,58	-34,5%	0,35
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	469	618	-24,1%	521
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,26	1,48	-14,9%	1,45
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	143	243	-41,2%	124

La rotación de inventarios a junio de 2018 aumentó respecto a junio de 2017, explicado principalmente por el aumento del costo de ventas.

La rotación de cuentas por cobrar a junio de 2018 disminuyó respecto a junio de 2017, explicado principalmente por el aumento de deudores comerciales con respecto al período anterior.

El período promedio de cobranzas al cierre de junio aumentó con respecto a junio de 2017, debido al aumento de los deudores comerciales asociados a la escrituración.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Junio 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	31.950.752	31.825.262	63.776.014	-	63.776.014
Ingresos ordinarios intersegmentos	23.996.314	-	23.996.314	(23.996.314)	-
Costo de ventas	(49.980.965)	(28.139.254)	(78.120.219)	23.011.679	(55.108.540)
Margen bruto	5.966.101	3.686.008	9.652.109	(984.635)	8.667.474
Gasto de administración	(6.281.237)	(757.295)	(7.038.532)	233.870	(6.804.662)
Otras ganancias (pérdidas)	267.882	-	267.882	-	267.882
Ingresos financieros	666.599	56.272	722.871	(246.300)	476.571
Costos financieros	(177.437)	-	(177.437)	-	(177.437)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	862.234	(201)	862.033	-	862.033
Resultados por unidades de reajuste	(27.215)	(16.026)	(43.241)	-	(43.241)
Diferencias de cambio	208.587	30.156	238.743	(107.085)	131.658
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.485.514	2.998.914	4.484.428	(1.104.150)	3.380.278
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(119.899)	(576.929)	(696.828)	212.402	(484.426)
Ganancia (pérdida) neta	1.365.615	2.421.985	3.787.600	(891.748)	2.895.852
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	1.543.916	2.421.985	3.965.901	(891.748)	3.074.153
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(178.300)	-	(178.300)	-	(178.300)
Ganancia (Pérdida)	1.365.616	2.421.985	3.787.601	(891.748)	2.895.853

Balance por Segmentos Junio 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	106.601.259	35.334.597	141.935.856	(16.729.065)	125.206.791
Activos no corrientes	159.936.101	11.633.671	171.569.772	(39.093.176)	132.476.596
Total Activos	266.537.360	46.968.268	313.505.628	(55.822.241)	257.683.387
Pasivos corrientes	175.199.480	14.896.068	190.095.548	(53.660.956)	136.434.592
Pasivos no corrientes	16.082.343	24.000.510	40.082.853	12.033.335	52.116.188
Total Pasivos	191.281.823	38.896.578	230.178.401	(41.627.621)	188.550.780

Estado de Flujo por Segmentos Junio 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(15.681.519)	6.765.714	(8.915.805)	-	(8.915.805)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(136.583)	-	(136.583)	-	(136.583)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	10.840.485	-	10.840.485	-	10.840.485

Resultado por Segmentos Junio 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	22.966.073	14.787.469	37.753.542	-	37.753.542
Ingresos ordinarios intersegmentos	15.509.717	-	15.509.717	(15.509.717)	-
Costo de ventas	(31.144.246)	(13.896.816)	(45.041.062)	14.240.960	(30.800.102)
Margen bruto	7.331.544	890.653	8.222.197	(1.268.757)	6.953.440
Gasto de administración	(4.942.287)	(707.026)	(5.649.313)	-	(5.649.313)
Otras ganancias (pérdidas)	334.218	-	334.218	-	334.218
Ingresos financieros	789.154	121.427	910.581	30.616	941.197
Costos financieros	(153.114)	-	(153.114)	-	(153.114)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	2.490.415	(25.252)	2.465.163	-	2.465.163
Resultados por unidades de reajuste	(2.472)	(496)	(2.968)	-	(2.968)
Diferencias de cambio	(137.826)	(8.711)	(146.537)	-	(146.537)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	5.709.632	270.595	5.980.227	(1.238.141)	4.742.086
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(449.939)	(61.203)	(511.142)	256.138	(255.004)
Ganancia (pérdida) neta	5.259.693	209.392	5.469.085	(982.003)	4.487.082
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	5.259.487	209.392	5.468.879	(982.003)	4.486.876
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	206	-	206	-	206
Ganancia (Pérdida)	5.259.693	209.392	5.469.085	(982.003)	4.487.082

Balance por Segmentos Junio 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	113.335.322	15.862.413	129.197.735	(43.438.525)	85.759.210
Activos no corrientes	96.013.313	11.006.147	107.019.460	(8.858.562)	98.160.898
Total Activos	209.348.635	26.868.560	236.217.195	(52.297.087)	183.920.108
Pasivos corrientes	108.293.603	11.603.268	119.896.871	(44.699.622)	75.197.249
Pasivos no corrientes	10.954.728	25.301.843	36.256.571	3.572.951	39.829.522
Total Pasivos	119.248.331	36.905.111	156.153.442	(41.126.671)	115.026.771

Estado de Flujo por Segmentos Junio 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(13.600.524)	(3.236.067)	(16.836.591)	-	(16.836.591)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(1.921.212)	-	(1.921.212)	-	(1,921.212)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(18.655.035)	-	(18.655.035)	-	(18.655.035)

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$47.909 inferior en un 37%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$40.090 inferior en un 20%. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”, por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a junio de 2018 se han escriturado los proyectos Nogales del Golf, Lo Barnechea (16 de 18 unidades), Mañío, Vitacura (10 de 10 unidades), Alerce, Vitacura (16 de 20 unidades), San Damián de Vitacura (4 de 10 unidades), Los Castaños I, Vitacura (2 de 3 unidades), Pocuro (24 de 29 unidades), Portezuelo II, Colina (9 de 9 unidades), Portezuelo III (41 de 50 unidades), Las Vizcachas de San Esteban I, Los Andes (43 de 55 unidades), Los Almendros I, Buin (9 de 9 unidades), Los Almendros II, Buin (21 de 39 unidades), Lantaño VII, Chillán (14 de 14 unidades) y Lantaño VIII, Chillán (31 de 51 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\$10.147 inferior en MM\$7.476 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 42% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$8.098.

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 y II (Buin), asciende a MM\$2.132 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 21% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2018	A junio 2017
Desarrollo Propio (consolida)	19%	32%
Control Conjunto	26%	19%
Total	21%	23%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a que en el año anterior se reconocieron los fee de éxito del cierre de los proyectos en control conjunto con BTG Pactual: Marqués II (San Miguel), Martín Alonso Pinzón (Las Condes) y Los Castaños I (Vitacura).

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a junio 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 36 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.366, debido a la menor escrituración de los proyectos en control conjunto y la alta concentración de escrituración en el primer semestre 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 junio de 2018 en MM\$282.394 (MUF 10.398), un 153% 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\$2.795, es decir, un 314% 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\$2.422, superior en MM\$2.213 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 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 junio 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 junio de 2018, aumentó 4,9% 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 junio de 2018 un aumento anual del 3,2%. Sin embargo, el indicador anotó un aumento de 0,8% 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, Brotec 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 16.203 viviendas en el primer semestre de 2018, frente a 15,299 a igual periodo de 2017, lo que representa un aumento de 5,9%. 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.