



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de septiembre de 2016

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de septiembre 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

La utilidad neta de la compañía a septiembre de 2016 asciende a MM\$ 5.168, superior en 214% con igual periodo del año anterior y a la vez superior al resultado total del ejercicio 2015 de MM\$5.154.

Luego de un exitoso año 2015 caracterizado por record en promesas de venta en el segmento medio alto y viviendas económicas, en este tercer trimestre se inició la consolidación de la escrituración de los proyectos Parque Santa María Departamentos (Vitacura), Alerce y San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Nogales del Golf (Lo Barnechea), y Portezuelo II (Colina); y adicionalmente se continuó con la escrituración de los proyectos Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes) y Lantaño VI (Chillán).

En estos 9 meses del presente año muestran un 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, se destaca el término de la construcción del proyecto a suma alzada Centro Referencial de Salud de Puente Alto y la adjudicación de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, que aumentan nuestro backlog, para este segmento, en MUF 4.461 a partir del último trimestre del presente año.

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 septiembre 2016, contamos con un stock de promesas de MUF 5.335 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), de las cuales el 90% estarán disponibles para escrituración durante los próximos doce meses, concentrándose fuertemente durante el último trimestre de este año.

Si revisamos el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, éste alcanza MM\$ 105.455 (MUF 4.021), inferior en MUF 3.809 del trimestre anterior, debido a la materialización de escrituración en el actual período. Cabe señalar, que de este stock potencial, el 69% ya se encuentra prometado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

Durante este 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\$56.612 (MUF 2.159) en promesas de compraventa, lo que corresponde a una velocidad de ventas sobre stock disponible no prometado para este trimestre del 7,2%. Cabe mencionar, que este indicador de actividad inmobiliaria, según GFK Adimark, lo sitúa en un rango normal a activo, considerando que, según la misma fuente, bajo el 6% corresponde a un rango lento y sobre el 8% un rango súper activo de actividad inmobiliaria.

Cabe destacar que, a septiembre de 2016, se han adquirido siete terrenos, uno en la comuna de Providencia de 2.350 m2, en Vitacura de 2.459 m2, en Lo Barnechea de 25.020 m2, en La Florida de 5.981 m2, en Rancagua de 5,1 Hás, en Chillán de 9,3 Hás., y el séptimo en Concepción de 1.893 m2. Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) de MM\$ 118.435, los cuales son equivalentes en proporción de Moller a MM\$85.517. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Respecto a nuestro inventario de terrenos, 10 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: El Vergel y Holanda en Providencia; Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Partenón Nogal en Vitacura; Rojas Magallanes en La Florida; Portezuelo Fase IV en Colina; San Ramón en Rancagua; Barrio Las Pataguas en Chillán y Obispo Salas en Concepción. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en el Proyecto Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Proyecto Pocuro (Providencia), Proyecto Los Castaños II (Vitacura) y Proyecto Isabel La Católica (Las Condes). Los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 5.357, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$ 21.524 (MUF 821).

Los ingresos consolidados muestran un aumento del 6,8% respecto a igual periodo del año anterior, el cual no considera la escrituración de los proyectos en control conjunto los que se reflejan en la línea "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", equivalentes en su proporción a MM\$23.349, aumentando significativamente los ingresos de este segmento.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de septiembre de 2016, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30/09/2016	Promesas al 30/09/2016
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	26	26
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	26	74
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	12	40
Parque Santa María Casas (Vitacura)	3	3
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	12	23
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	32	43
Escandinavia (Las Condes)	43	44
Charles Hamilton (Las Condes)	7	11
Portezuelo II (Colina)	91	149
Lantaño VI (Chillán)	38	40
Total	290	453

Sin embargo, adicional al proceso de escrituración ya iniciado, mencionado en el párrafo anterior, para este cuarto trimestre se espera el inicio de escrituración de los proyectos Los Castaños I, (MUF 884) y Mañío (MUF 145) en Vitacura, El Marqués II (MUF 458) en San Miguel, Martín Alonso Pinzón (MUF 492) y Victor Rae (MUF 548) en Las Condes y para fines de año Portezuelo Fase III en Colina y Lantaño VII en Chillán.

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.

Debido a que la escrituración de las sociedades en control conjunto se reflejan en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", el margen de este segmento inmobiliario mostró una disminución de MM\$ -5.309 con respecto al mismo periodo del año anterior. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto, Magnolio, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$5.040 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller. Del mismo modo el margen porcentual para este segmento se sitúa en el 11% respecto de los ingresos consolidados.

Respecto a los Gastos de Administración, éstos se han reducido en 7,3% comparado a igual periodo del año anterior, debido principalmente a la reducción del rubro remuneraciones y a menores gastos acorde con la actividad inmobiliaria.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$ 4.825, superior en 19% con respecto al mismo periodo del año anterior. Del mismo modo, de acuerdo a lo mencionado respecto al alto nivel de promesas próximas a escriturar, se espera, en el último trimestre del año, continuar mejorando los resultados para este segmento.

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

Con fecha 21 de septiembre, se adjudicó por parte del Servicio de Salud Araucanía Norte el Hospital de Angol por MUF 2.616 valor neto, tomando razón por parte de la Contraloría General de la República de dicha adjudicación el día 6 de octubre del presente año.

Con fecha 7 de octubre, se adjudicó por parte del Servicio de Salud Araucanía Sur el Hospital Padre Las Casas, Temuco por MUF 1.845 valor neto, tomando razón por parte de la Contraloría General de la República el 4 de noviembre del presente año.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, se aumentará el backlog de construcción a terceros en MU 4.461, el cual se sitúa a septiembre de 2016 en MM\$ 9.136 (MUF 348).

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto al año anterior en MM\$ 243, producto de los términos de los proyectos Honda Autokas, Patagonia Virgin, Hospital de Los Ángeles (etapas I, II y III) y el Centro Referencial de Salud de Puente Alto.

El resultado neto de este segmento alcanza una ganancia de MM\$ 233 versus una utilidad de MM\$ 586 del año anterior.

Utilidad Neta Consolidada

En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a septiembre de 2016 asciende a MM\$ 5.168, superior en MM\$ 3.521 comparado con igual periodo del año anterior y superior al resultado total del ejercicio 2015 que fue de MM\$ 5.154.

Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$25 al 30 de septiembre de 2016 versus \$8 a la misma fecha del año 2015 y superando también la del ejercicio total del año 2015.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.09.2016	31.12.2015	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	120.422.661	117.095.984	3.326.677	3%
Activos no corrientes	75.689.270	66.110.638	9.578.632	14%
TOTAL ACTIVOS	196.111.931	183.206.622	12.905.309	7,0%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$12.905 respecto al 31 de diciembre de 2015, lo que equivale a una variación positiva de 7,0%. Sus principales variaciones fueron:

- ◆ Un aumento de MM\$5.806 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al aumento de los deudores inmobiliarios, producto de la escrituración en este periodo.
- ◆ Un aumento de MM\$3.616 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, debido a aportes a Hospital de Talca y aportes a Inmobiliaria Los Nogales Spa.
- ◆ Un aumento de MM\$1.365 en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, producto del patrimonio positivo de las empresas en control conjunto que han escriturado durante este periodo.

ii. Stock de Inmuebles

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

PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS MAS CONTROL CONJUNTO						
Inmueble proyectos propios	Sept-2016				Sept-2015	
	Stock disponible (1) M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial proximos 12 meses (2) M\$	Unidades stock potencial proximos 12 meses	Stock disponible (1) M\$	Unidades stock disponible
Casas	11.741.266	57	15.475.916	269	201.591	6
Departamentos	74.775.746	167	89.979.076	357	-	-
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	86.517.011	224	105.454.992	626	201.591	6

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$63.788 en stock disponible y MM\$86.715 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 30 de septiembre de 2016 cuenta con tres proyectos de casas/sitios y seis proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina) y Parque Lantaño VI (Chillán), los proyectos de departamentos son Charles Hamilton y Escandinavia (Las Condes), Magnolio (Parque San Damián), San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Alerce (Parque San Damián) y Parque Santa Maria Edificios (Vitacura). Todos los proyectos mencionados en etapa de escrituración.

Por otro lado el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MM\$ 105.455 (MUF 4.021), inferior en MUF 3.809 del trimestre anterior, debido a la materialización de escrituración en el actual período. Cabe señalar, que de este stock potencial, el 69% ya se encuentra prometado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre doce meses es de MUF 2.134, de los cuales están prometados el 58%. 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 9.455, 14 % inferior a igual periodo del año anterior (MUF 11.011). 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 septiembre de 2016, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30/09/2016	Promesas al 30/09/2016
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	26	26
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	26	74
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	12	40
Parque Santa María Casas (Vitacura)	3	3
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	12	23
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	32	43
Escandinavia (Las Condes)	43	44
Charles Hamilton (Las Condes)	7	11
Portezuelo II (Colina)	91	149
Lantaño VI (Chillán)	38	40
Total	290	453

Sin embargo, adicional al proceso de escrituración ya iniciado, mencionado en párrafo anterior, para este cuarto trimestre se espera el inicio de escrituración de los proyectos Los Castaños I, (MUF 884) y Mañío (MUF 145) en Vitacura, El Marqués II (MUF 458) en San Miguel, Martín Alonso Pinzón (MUF 492) y Víctor Rae (MUF 548) en Las Condes y para fines de año Portezuelo Fase III en Colina y Lantaño VII en Chillán.

iii. Permisos Edificación

Durante este período se obtuvieron los permisos de edificación del proyecto Pocuro (Providencia), Los Castaños II (Vitacura) e Isabel La Católica (Las Condes). Adicionalmente, se cuenta con 10 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: El Vergel y Holanda en Providencia; Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Partenón Nogal en Vitacura; Rojas Magallanes en La Florida; Portezuelo Fase IV en Colina; San Ramón en Rancagua; Barrio Las Pataguas en Chillán y Obispo Salas en Concepción. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en el Proyecto Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Proyecto Pocuro (Providencia), Proyecto Los Castaños II (Vitacura) y Proyecto Isabel La Católica (Las Condes).

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	sep-16	sep-15
	m ²	m ²
Casas	-	12.583
Departamentos	31.969	11.551
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	31.969	24.134

(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%.

iv. Terrenos

El monto activado de terrenos propios asciende a MM\$51.448, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de septiembre de 2016 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	3.003.482	35.264.573	38.268.055
Viviendas económicas	-	13.180.340	13.180.340
Total	3.003.482	48.444.913	51.448.395

En este periodo se han adquirido siete terrenos, uno en la comuna de Providencia de 2.350 m², en Vitacura de 2.459 m², en Lo Barnechea de 25.020 m², en La Florida de 5.981 m², en Rancagua de 5,1 Hás., en Chillán de 9,3 Hás., y el séptimo en Concepción de 1.893 m².

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

Al 30 de septiembre de 2016 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	61.935.525	61.935.525
Viviendas económicas	-	5.051.217	5.051.217
Total	-	66.986.742	66.986.742

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM\$118.435 y equivalentes en su proporción en Moller de MM\$85.517. 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 30 de septiembre de 2016, es inferior en un 63,5% 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), Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Mañío (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños (Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes), Víctor Rae (Las Condes), Martin Alonso Pinzón (Las Condes), Nogales del Golf (Casas, Lo Barnechea), Marqués II (San Miguel), Portezuelo II (Colina) y Lantaño Etapa VI (Chillán).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A sep-16	A sep-15
	M\$	M\$
Casas	18.490.054	11.845.121
Departamentos	3.033.498	47.147.424
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	21.523.552	58.992.545

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

De acuerdo a los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 5.357, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$ 21.524 (MUF 821).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.09.2016	31.12.2015	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	107.444.312	97.355.605	10.088.707	10%
Total Pasivos no corrientes	19.094.448	20.414.386	(1.319.938)	-6%
TOTAL PASIVOS	126.538.760	117.769.991	8.768.769	7,5%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	69.570.841	65.434.415	4.136.426	6%
Participaciones no controladoras	2.330	2.216	114	5%
TOTAL PATRIMONIO	69.573.171	65.436.631	4.136.540	6,3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	196.111.931	183.206.622	12.905.309	7,0%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$8.769, un 7,5% mayor respecto al 31 de diciembre de 2015. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ◆ Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$24.819, 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.
- ◆ Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$6.465 producto de la disminución de las obras en construcción a terceros.
- ◆ Una disminución de otros pasivos no financieros por MM\$5.128, producto de la disminución de los anticipos entregados por los mandantes, asociado al avance de las obras, y por el efecto del resultado no realizado de las empresas en control conjunto que empezaron a generar resultados.
- ◆ Una disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM\$1.967 por prepagos de pagarés a BTG.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2015 y el 30 de septiembre de 2016 aumentó de MM\$65.437 a MM\$69.573, explicado por la utilidad del periodo en MM\$5.168 y por el diferencial en la distribución de dividendos por MM\$1.030 (el porcentaje provisionado a diciembre de 2015 fue de 30% y lo pagado fue de 50%)

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

Estado de Resultados

	01.01.2016 30.09.2016	01.01.2015 30.09.2015	Variac. sep. 2016 sep. 2015	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	88.729.491	97.865.374	(9.135.883)	-9,3%
Costo de ventas	(79.512.532)	(87.083.125)	7.570.593	8,7%
Ganancia bruta	9.216.959	10.782.249	(1.565.290)	-14,5%
<i>Margen (%)</i>	10,4%	11,0%		
Gasto de administración	(7.561.047)	(7.766.880)	205.833	2,7%
Resultado operacional	1.655.912	3.015.369	(1.359.457)	-45,1%
Otras ganancias (pérdidas)	(90.916)	121.013	(211.929)	-175,1%
Ingresos financieros	1.147.773	1.138.105	9.668	0,9%
Costos financieros	(366.269)	(659.853)	293.584	44,5%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	3.151.374	(1.252.587)	4.403.961	351,6%
Diferencias de cambio	50.852	(147.082)	197.934	134,6%
Resultados por unidades de reajuste	55.228	399.213	(343.985)	-86,2%
Resultado no operacional	3.948.042	(401.191)	4.349.233	1084,1%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	5.603.954	2.614.178	2.989.776	114,4%
Gasto por impuestos a las ganancias	(436.173)	(967.033)	530.860	54,9%
Ganancia (pérdida)	5.167.781	1.647.145	3.520.636	213,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.167.283	1.646.295	3.520.988	213,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones <u>no controladoras</u>	498	850	(352)	-41,4%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	25	8	17	213,9%
EBITDA	2.207.647	3.525.673	(1.318.026)	-37,4%
<i>Margen EBITDA</i>	2,5%	3,6%		

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

- i. Los ingresos consolidados a septiembre de 2016 disminuyeron en un 9,3% respecto a septiembre de 2015, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Construcción a Terceros de MM\$-13.508. 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.
 - ♦ Compensado por, el aumento de los ingresos del Segmento Inmobiliario en 6,8% producto de la mayor escrituración en este periodo.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$-1.565 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$9.217, explicado por:
 - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$5.309, explicado principalmente por el reflejo de la escrituración de las sociedades en control conjunto para los proyectos Magnolio, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes) y Portezuelo II (Colina), que asciende a MM\$5.040 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 disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$-243, es decir, un 15% inferior, producto del término de los proyectos Honda Autokas, Patagonia Virgin, Hospital de Los Ángeles y Centro Referencial de Salud de Puente Alto.
- iii. Producto que la escrituración para este ejercicio está concentrada en sociedades en control conjunto, el margen porcentual para este segmento se sitúa en el 10% respecto de los ingresos consolidados.
- iv. Los Gastos de Administración se han reducido en un 2,7% respecto a septiembre de 2015, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones, ya que en el primer semestre 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 acordes a la actividad inmobiliaria.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a septiembre de 2016 ascendió a MM\$1.656, cifra inferior en MM\$1.359 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), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes), Portezuelo II (Colina)] con un margen de MM\$5.040 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\$3.151, en contraste con la pérdida del año anterior de MM\$-1.253, es decir, una mejora de MM\$4.404 con respecto a igual periodo del año anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$5.040, 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 de la compañía a septiembre de 2016 asciende a MM\$ 5.168, superior en MM\$ 3.521 comparado con igual periodo del año anterior y superior al resultado total del ejercicio 2015 que fue de MM\$ 5.154. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$25 al 30 de septiembre de 2016 versus \$8 a la misma fecha del año 2015 y superando también la del ejercicio total del año 2015.

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 Sep-2016		A Sep-2015	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	24.835.867	73	4.042.708	107
[0 - 1000]UF			24.923	1
[1001- 2000]UF	1.790.949	38	3.910.516	104
[2001- 4000]UF	-	-	107.270	2
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	23.044.918	35	-	-
Departamentos	11.913.035	12	13.187.921	82
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	5.979.732	45
[6001- 9000]UF	-	-	5.092.782	30
9001+ UF	11.913.035	12	2.115.407	7
Otros (2)	13.787	5	187.046	20
[0 - 1000]UF	13.787	5	187.046	20
1001 + UF	-	-	-	-
Total	36.762.689	90	17.417.675	209

(*) 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 septiembre de 2016, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado en monto un 514% más que el año anterior, producto principalmente de la escrituración de 35 unidades del proyecto Parque Santa María casas (Vitacura) y Nogales del Golf (Lo Barnechea).

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 semestre del año 2016, al final del segundo trimestre se inició la escrituración del Proyecto Parque Santa María departamentos (12 unidades). En el periodo 2015 se incluye la escrituración de 82 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) proyecto de casas Portezuelo de Colina Etapa II (año 2016, inicio de escrituración en mayo 2016) y, en el caso de departamentos a los proyectos Magnolio, (año 2015, inicio de escrituración en noviembre 2015), Charles Hamilton (año 2015, inicio de escrituración en diciembre 2015), Escandinavia (año 2016, inicio de escrituración en junio 2016), Alerce y San Damián de Vitacura (año 2016, inicio de escrituración en septiembre 2016).

Ventas de Inmuebles (3)	A Sep-2016		A Sep-2015	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	5.431.616	91	1.818.150	38
[0 - 1000]UF				
[1001- 2000]UF	297.256	5	1.049.519	23
[2001- 4000]UF	5.134.361	86	768.631	15
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	40.351.433	114	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	3.041.427	13	-	-
9001+ UF	37.310.006	101	-	-
Otros	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
1001 + UF	-	-	-	-
Total	45.783.049	205	1.818.150	38

(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 Sep-2016		A Sep-2015	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	30.267.483	164	5.860.859	145
[0 - 1000]UF	-	-	24.923	1
[1001- 2000]UF	2.088.205	43	4.960.035	127
[2001- 4000]UF	5.134.361	86	875.901	17
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	23.044.918	35	-	-
Departamentos	52.264.468	126	13.187.921	82
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	5.979.732	45
[6001- 9000]UF	3.041.427	13	5.092.782	30
9001+ UF	49.223.041	113	2.115.407	7
Oficinas	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Otros (2)	13.787	5	187.046	20
[0 - 1000]UF	13.787	5	187.046	20
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	82.545.738	295	19.235.826	247

(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 sep-16						a sep-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	17.045.386	155	(1.411.366)	8%	(16)	10%	8.612.468	182	(1.539.165)	18%	(38)	21%
Departamentos	46.064.996	138	(5.209.457)	11%	(12)	9%	90.798.002	272	(4.778.675)	5%	(14)	5%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	122.861	16	-	0%	-	0%	181.256	20	-	0%	-	0%
Total	63.233.243	309	(6.620.823)	10,5%	(28)	9,1%	99.591.725	474	(6.317.839)	6,3%	(52)	11,0%

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

Los niveles proporcionales de desistimiento han permanecido en niveles razonables para este segmento, manteniéndose en rangos en torno al 10%.

Es normal tener niveles de desistimiento, debido al desfase temporal entre la aprobación crediticia del banco hacia el cliente y su estatus al momento de escriturar.

A Septiembre de 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\$56.612 (MUF 2.159) en promesas de compraventa, lo que corresponde a una velocidad de ventas sobre stock disponible no prometado para este trimestre del 7,2%. Cabe mencionar, que este indicador de actividad inmobiliaria, según GFK Adimark, lo sitúa en un rango normal a activo, considerando que, según la misma fuente, bajo el 6% corresponde a un rango lento y sobre el 8% un rango súper activo de actividad inmobiliaria.

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
		30-09-2016	30-09-2015		30-09-2016	30-09-2015		30-09-2016	30-09-2015	
MPC S.A.	Medio-Alto	14.235.273	32.128.255	-55,7%	527.232	526.693	0,1%	27	61	-55,7%
Inmovet	Viviendas Económicas	1.605.567	2.932.027	-45,2%	47.223	44.425	6,3%	34	66	-48,5%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	16.452.007	22.767.487	-27,7%	335.755	329.964	1,8%	49	69	-29,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	5.417.803	9.071.558	-40,3%	338.613	302.385	12,0%	16	30	-46,7%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	2.944.412	3.241.310	-9,2%	736.103	648.262	13,6%	4	5	-20,0%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	405.192	7.277.903	-94,4%	405.192	330.814	22,5%	1	22	-95,5%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	2.007.339	0	0,0%	80.294	0	0,0%	25	0	0,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	4.041.480	4.141.276	-2,4%	60.321	53.093	13,6%	67	78	-14,1%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	6.376.495	4.220.967	51,1%	289.841	301.498	-3,9%	22	14	57,1%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	3.003.993	7.311.848	-58,9%	150.200	128.278	17,1%	20	57	-64,9%
Otros		122.861	181.256	-32,2%	7.679	9.063	-15,3%	16	20	-20,0%
Total Inmobiliarias		56.612.421	93.273.886	-39,3%				281	422	-33,4%

*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 prometados.

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

	Segmento	Promesas UF			Precio Promedio UF			Unidades		
		30-09-2016	30-09-2015	% Var	30-09-2016	30-09-2015	% Var	30-09-2016	30-09-2015	% Var
		30-09-2016	30-09-2015		30-09-2016	30-09-2015		30-09-2016	30-09-2015	
MPC S.A.	Medio-Alto	1.729.157	2.899.847	-40,4%	19.213	18.709	2,7%	90	155	-41,9%
Inmovet	Viviendas Económicas	66.756	135.396	-50,7%	1.628	1.782	-8,6%	41	76	-46,1%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	1.317.246	1.752.935	-24,9%	14.164	11.925	18,8%	93	147	-36,7%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	898.739	582.333	54,3%	12.658	12.390	2,2%	71	47	51,1%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	112.293	350.442	-68,0%	28.073	25.032	12,2%	4	14	-71,4%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	18.141	530.751	-96,6%	18.141	12.637	43,6%	1	42	-97,6%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	115.865	-	0,0%	2.971	-	0,0%	39	-	0,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	124.264	119.580	3,9%	2.142	2.135	0,3%	58	56	3,6%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	491.818	166.528	195,3%	11.710	11.894,86	-1,6%	42	14	200,0%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	458.331	288.471	58,9%	5.208	5.060,90	2,9%	88	57	54,4%
Otros		2.150	13.321	-83,9%	35	351	-89,9%	61	38	60,5%
Total Inmobiliarias		5.334.761	6.839.605	-22,0%				588	646	-9,0%

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

Del total de promesas de UF 5.334.761 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), sólo UF 546.333 son de proyectos a escriturar sobre 12 meses, es decir, el 90% de las promesas estarán disponibles a escriturar en los próximos doce meses.

vi. 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:

$\text{Stock disponible (Unidades en etapa de escrituración)} / \text{Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades escrituradas)}$

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock sep-16	Meses para agotar stock sep-15
Casas	2,7	0,5
Departamentos	7,7	0,0
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	57	6	850%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	21,3	12,3	73%
Meses para agotar stock	2,7	0,5	449%

Departamentos (Unidades)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	167	0	NA
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	21,7	2,0	983%
Meses para agotar stock	7,7	0,0	NA

El aumento del indicador, meses para agotar stock de casas y departamentos, a septiembre de 2016 se debe principalmente al aumento del stock disponible de proyectos en etapa de escrituración.

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas sep-16	Velocidad de Ventas sep-15
Casas	1,79	6,71
Departamentos	0,39	NA
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	11.741.266	201.591	5724%
Venta último trimestre (escrituras)	20.972.189	1.352.916	1450%
Velocidad de ventas	1,79	6,71	-73%

Departamentos (M\$)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	74.775.746	-	0%
Venta último trimestre (escrituras)	29.136.144	1.269.651	2195%
Velocidad de ventas	0,39	NA	NA

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 aumenta, por el inicio de escrituración en el último trimestre.

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 sep-16	Meses para agotar stock sep-15
Casas	17,7	11,9
Casas segmento medio - alto	9,4	13,0
Casas viviendas económicas	19,4	11,7
Departamentos	17,4	14,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	277	222	25%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	15,7	18,7	-16%
Meses para agotar stock	17,7	11,9	49%

Casas segmento medio - alto (Unidades)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	25	39	-36%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	2,7	3,0	-11%
Meses para agotar stock	9,4	13,0	-28%

Casas viviendas económicas (Unidades)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	252	183	38%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	13,0	15,7	-17%
Meses para agotar stock	19,4	11,7	66%

Departamentos (Unidades)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	226	350	-35%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	13,0	24,3	-47%
Meses para agotar stock	17,4	14,4	21%

La disminución de los meses para agotar stock de casas en el segmento medio-alto se debe a la disminución del stock disponible para promesar por el inicio de la escrituración de Nogales Casas (Lo Barnechea). 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 (95 unidades, Buin) y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo II y III (230 unidades, Colina), Lantaño VI y VII (131 unidades, Chillán) y Las Vizcachas de San Esteban (63 unidades, Los Andes).

En el caso de departamentos el indicador aumenta principalmente por la variación negativa del promedio mensual de ventas del último trimestre, comparado con año anterior.

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

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

Casas (M\$)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	31.785.259	36.157.760	-12%
Venta último trimestre (promesas)	7.550.278	8.240.327	-8%
Velocidad de ventas	0,2	0,2	4%

Casas segmento medio - alto (M\$)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	16.165.653	25.190.191	-36%
Ventas último trimestre (promesas)	5.188.976	5.823.197	-11%
Velocidad de ventas	0,3	0,2	39%

Casas viviendas económicas (M\$)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	15.619.605	10.967.569	42%
Ventas último trimestre (promesas)	2.361.302	2.417.130	-2%
Velocidad de ventas	0,2	0,2	-31%

Departamentos (M\$)	Sept-16	Sept-15	Var. %
Stock disponible	71.998.770	107.944.781	-33%
Venta último trimestre (promesas)	13.379.268	22.870.562	-42%
Velocidad de ventas	0,2	0,2	-12%

La velocidad de venta (promesas) de casas del segmento medio-alto aumenta por la variación negativa del stock disponible, 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 56 unidades disponibles al cierre del ejercicio y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo (Colina) con 81 unidades, Lantaño VI y VII (Chillán), con 58 unidades y Las Vizcachas de San Esteban (Los Andes) con 57 unidades.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos se mantiene con respecto al año anterior

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

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

Áreas de negocio	Sept-16			Sept-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*	9.135.501	-	9.135.501	42.578.307
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	9.135.501	-	9.135.501	42.578.307

*Incluye consorcios en proporción a participación

Con respecto a las adjudicaciones de Hospitales, respecto del Hospital de Angol, Región de la Araucanía, el 21 de septiembre se adjudicó por parte del Servicio de Salud Araucanía Norte por MUF 2.616 valor neto. Adicionalmente tomó razón por parte de la Contraloría General de la República de dicha adjudicación el día 6 de octubre del presente año.

Referente al Hospital Padre Las Casas, Temuco, éste se adjudicó por parte Servicio de Salud Araucanía Sur, el día 7 de octubre por MUF 1.845, y tomó razón la Contraloría General de la República el 4 de noviembre del presente año.

Producto de las adjudicaciones que tomó razón la Contraloría General de la República, (octubre y noviembre del presente año), subirá el backlog de construcción a terceros que a septiembre de 2016 asciende a MM\$ 9.136 (MUF 348) en MUF 4.461.

Paralelamente se estudian proyectos por un total de MUF 2.500, adicional a las propuestas ya señaladas.

El backlog de este segmento al 30 de septiembre 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 30.09.2016 M\$	01.01.2015 30.09.2015 M\$	Variac. sep. 2016 sep. 2015 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(27.635.911)	(4.877.740)	(22.758.171)	-466,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	5.236.731	486.979	4.749.752	975,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	22.929.263	403.594	22.525.669	5581,3%
Cambio neto en flujo de efectivo	530.083	(3.987.167)	4.517.250	113,3%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	2.652.021	7.378.051	(4.726.030)	-64,1%
Efectivo y efectivo equivalente final	3.182.104	3.390.884	(208.780)	-6,2%

El flujo por actividades de la operación acumulado a septiembre de 2016 fue de MM\$-27.636 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a septiembre de 2016 un monto de MM\$5.237 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\$22.929 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 periodo enero-septiembre de 2016.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-09-2016	31-12-2015	% Var.	30-09-2015
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	12.978.349	19.740.379	-34,3%	24.907.114
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,12	1,20	-6,7%	1,29
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,66	0,54	22,2%	0,63
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	1,82	1,80	1,1%	1,70
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,19	0,89	33,7%	0,73
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	84,91	82,67	2,7%	78,59
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	15,09	17,33	-12,9%	21,41
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA / Gasto Financiero	6,03	7,85	-23,2%	5,34

El índice de liquidez corriente alcanzó en septiembre de 2016 a 1,1 veces, disminuyendo en 6,7% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de septiembre de 2016 a 1,8 veces, en línea con el año anterior.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 6 veces al cierre de septiembre de 2016, producto de la disminución del EBITDA, asociado a que la escrituración de sociedades en control conjunto no imputan en este indicador.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-09-2016	31-12-2015	% Var.	30-09-2015
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	2,63	2,81	-6,4%	0,96
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	7,43	7,87	-5,6%	2,59
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	5,82	3,87	50,4%	1,68
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	10,39	11,78	-11,8%	11,02
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	1,75	6,52	-73,2%	3,86
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	25	25	0,0%	8
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	2.207.647	6.169.130	-64,2%	3.525.673

* 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\$)	30-09-2016	31-12-2015	30-09-2015
Resultado Operacional (1)	1.655.912	5.473.873	3.015.369
(+) Ganancia Bruta	9.216.959	15.671.300	10.782.249
(-) Gastos de Administración	7.561.047	10.197.427	7.766.880
Activos Promedios (2)	94.737.984	83.907.630	78.050.007
(+) Inventarios, corrientes 2016 y 2015 dividido en dos	57.035.196	48.666.303	44.441.624
(+) Inventarios, no corrientes 2016 y 2015 dividido en dos	31.500.959	28.536.254	25.737.188
(+) Propiedades, planta y equipo 2016 y 2015 dividido en dos	3.198.296	3.701.490	3.776.245
(+) Propiedad de inversión 2016 y 2015 dividido en dos	3.003.533	3.003.583	4.094.950
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	38.081	(46.604)	(46.806)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	23.797	11.394	8.011
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	14.284	(57.998)	(54.817)

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 2,6% al 30 de septiembre de 2016, producto del aumento de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de septiembre de 2015.

El EBITDA a septiembre de 2016 ascendió a MM\$2.208, 37% inferior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a que la escrituración de sociedades en control conjunto no imputan en este indicador.

A continuación se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-09-2016	31-12-2015	% Var.	30-09-2015
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,89	1,33	-33,1%	1,16
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	302	270	11,7%	233
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	2,56	4,61	-44,5%	3,98
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Perío	106	78	35,9%	68

La rotación de inventarios a septiembre de 2016 disminuyó respecto a septiembre de 2015, explicado principalmente por el nivel de escrituración.

La rotación de cuentas por cobrar a septiembre de 2016 disminuyó respecto a septiembre de 2015, explicado principalmente por el aumento de los deudores comerciales corrientes asociado a la escrituración.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Septiembre 2016	Construcción a terceros M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	20.010.356	68.719.135	88.729.491	-	88.729.491
Ingresos ordinarios intersegmentos	-	17.316.755	17.316.755	(17.316.755)	-
Costo de ventas	(18.634.618)	(78.634.124)	(97.268.742)	17.756.210	(79.512.532)
Margen bruto	1.375.738	7.401.766	8.777.504	439.455	9.216.959
Gasto de administración	(1.175.898)	(6.385.149)	(7.561.047)	-	(7.561.047)
Otras ganancias (pérdidas)	-	(90.916)	(90.916)	-	(90.916)
Ingresos financieros	-	1.454.589	1.454.589	(306.816)	1.147.773
Costos financieros	-	(366.269)	(366.269)	-	(366.269)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	38.081	3.113.293	3.151.374	-	3.151.374
Resultados por unidades de reajuste	7.762	43.090	50.852	-	50.852
Diferencias de cambio	29.872	25.356	55.228	-	55.228
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	275.555	5.195.760	5.471.315	132.639	5.603.954
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(42.233)	(370.351)	(412.584)	(23.589)	(436.173)
Ganancia (pérdida) neta	233.322	4.825.409	5.058.731	109.050	5.167.781

Balance por Segmentos Septiembre 2016	Construcción a terceros M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Activos corrientes	22.020.805	143.101.224	165.122.029	(44.699.368)	120.422.661
Activos no corrientes	45.538	72.476.093	72.521.631	3.167.639	75.689.270
Total Activos	22.066.343	215.577.317	237.643.660	(41.531.729)	196.111.931
Pasivos corrientes	7.408.903	141.506.277	148.915.180	(41.470.868)	107.444.312
Pasivos no corrientes	338.192	9.348.525	9.686.717	9.407.731	19.094.448
Total Pasivos	7.747.095	150.854.802	158.601.897	(32.063.137)	126.538.760

Estado de Flujo por Segmentos Septiembre 2016	Construcción a terceros M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	3.079.570	(30.715.481)	(27.635.911)	-	(27.635.911)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	-	5.236.731	5.236.731	-	5.236.731
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	-	22.929.263	22.929.263	-	22.929.263

Resultado por Segmentos Septiembre 2015	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	33.518.729	64.346.645	97.865.374	-	97.865.374
Ingresos ordinarios intersegmentos	(81.203)	21.393.016	21.311.813	(21.311.813)	-
Costo de ventas	(31.818.608)	(73.029.019)	(104.847.627)	17.764.502	(87.083.125)
Margen bruto	1.618.918	12.710.642	14.329.560	(3.547.311)	10.782.249
Gasto de administración	(882.127)	(6.884.753)	(7.766.880)	-	(7.766.880)
Otras ganancias (pérdidas)	-	121.013	121.013	-	121.013
Ingresos financieros	-	1.566.990	1.566.990	(428.885)	1.138.105
Costos financieros	155	(660.008)	(659.853)	-	(659.853)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(46.806)	(1.205.781)	(1.252.587)	-	(1.252.587)
Resultados por unidades de reajuste	(78.790)	(68.292)	(147.082)	-	(147.082)
Diferencias de cambio	186.297	212.916	399.213	-	399.213
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	797.647	5.792.727	6.590.374	(3.976.196)	2.614.178
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(211.189)	(1.750.245)	(1.961.434)	994.401	(967.033)
Ganancia (pérdida) neta	586.458	4.042.482	4.628.940	(2.981.795)	1.647.145

Balance por Segmentos Septiembre 2015	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	26.152.624	230.599.708	256.752.332	(146.998.889)	109.753.443
Activos no corrientes	25.172.275	47.984.758	73.157.033	(11.475.505)	61.681.528
Total Activos	51.324.899	278.584.466	329.909.365	(158.474.394)	171.434.971
Pasivos corrientes	41.674.582	200.178.035	241.852.617	(157.006.288)	84.846.329
Pasivos no corrientes	8.406.010	7.368.874	15.774.884	7.337.748	23.112.632
Total Pasivos	50.080.592	207.546.909	257.627.501	(149.668.540)	107.958.961

Estado de Flujo por Segmentos Septiembre 2015	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	736.791	(5.614.531)	(4.877.740)	-	(4.877.740)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	171.955	315.024	486.979	-	486.979
Flujos de efectivo de actividades de financiación	142.511	261.083	403.594	-	403.594

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos consolidados muestran un aumento del 6,8% respecto a igual periodo del año anterior, el cual no considera la escrituración de los proyectos en control conjunto los que se reflejan en la línea "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", equivalentes en su proporción a MM\$23.349.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado de los proyectos Alerce, Vitacura (26 de 74 unidades), San Damián de Vitacura (12 de 40 unidades), Nogales del Golf, Lo Barnechea (31 de 42 unidades), Escandinavia, Las Condes (43 de 44 unidades), Parque Santa María departamentos, Vitacura (12 de 23 unidades) y Portezuelo II, Colina (91 de 149 unidades), Magnolio, Vitacura (26 de 26 unidades), Charles Hamilton, Las Condes (7 de 11 unidades), Parque Santa María Casas (3 de 3 unidades), Nogales del Golf Sitios (1 de 1 unidad) y Lantaño VI, Chillán (38 de 40 unidades).

Sin embargo, adicional al proceso de escrituración ya iniciado, mencionado en párrafo anterior, para este cuarto trimestre se espera el inicio de escrituración de los proyectos Los Castaños I, (MUF 884) y Mañío (MUF 145) en Vitacura, El Marqués II (MUF 458) en San Miguel, Martín Alonso Pinzón (MUF 492) y Víctor Rae (MUF 548) en Las Condes y para fines de año Portezuelo Fase III en Colina y Lantaño VII en Chillán.

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.

Debido a que la escrituración de las sociedades en control conjunto se reflejan en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”, el margen de este segmento inmobiliario mostró una disminución de MM\$ -5.309 con respecto al mismo periodo del año anterior. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto, Magnolio, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$5.040 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller. Del mismo modo el margen porcentual para este segmento se sitúa en el 11% respecto de los ingresos consolidados.

Respecto a los Gastos de Administración, éstos se han reducido en 7,3% comparado a igual periodo del año anterior, debido principalmente a la reducción del rubro remuneraciones y a menores gastos acorde con la actividad inmobiliaria.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$ 4.825, superior en 19% con respecto al mismo periodo del año anterior. Del mismo modo, de acuerdo a lo mencionado respecto al alto nivel de promesas próximas a escriturar, se espera, en el próximo trimestre, mejorar los resultados para este segmento.

Segmento Construcción a Terceros

Con fecha 21 de septiembre, se adjudicó por parte del Servicio de Salud Araucanía Norte el Hospital de Angol por MUF 2.616 valor neto, tomando razón por parte de la Contraloría General de la República de dicha adjudicación el día 6 de octubre del presente año.

Con fecha 7 de octubre, se adjudicó por parte del Servicio de Salud Araucanía Sur el Hospital Padre Las Casas, Temuco por MUF 1.845 valor neto, tomando razón por parte de la Contraloría General de la República el 4 de noviembre del presente año.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, se aumentará el backlog de construcción a terceros en MU 4.461, el cual se sitúa a septiembre de 2016 en MM\$ 9.136 (MUF 348).

Paralelamente se estudian proyectos por un total de MUF 2.500, adicional a las propuestas ya señaladas.

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto al año anterior en MM\$ 243, debido a menor actividad, producto de los términos de los proyectos Honda Autokas, Patagonia

Virgin, Hospital de Los Ángeles (etapas I, II y III) y el Centro Referencial de Salud de Puente Alto, el cual se destaca por su excelente desempeño.

El resultado neto de este segmento alcanza una ganancia de MM\$ 233 versus una utilidad de MM\$586 del año anterior.

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 a 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 septiembre 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 septiembre de 2016, alcanzó un incremento de 1,4%. En el resultado incidió, principalmente, la caída de las actividades mineras.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en agosto de 2016 un aumento anual del 1,0% en comparación a agosto de 2015. En el periodo enero – agosto de 2016, el indicador tiene un aumento del 0,9%.

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

En el sector inmobiliario, la Compañía tiene una larga trayectoria en el desarrollo de proyectos de edificios y casas para todos los segmentos, tanto en Santiago como en regiones.

Entre los principales competidores de Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Almagro, Simonetti, Bersa, Brotect Icafal, Echeverría Izquierdo, Empresas PY, Enaco, Fernández Wood, Inmobiliaria Manquehue, Paz, Pucuro, Socovesa y Viscaya entre otras.

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 19.262 viviendas a septiembre de 2016, frente a 31.721 a igual periodo de 2016, lo que representa una disminución del 39%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,53% 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.