



Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados al 31 de Marzo de 2013

El presente informe ha sido preparado para el período terminado al 31 de marzo de 2013, 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

- ◆ Los Ingresos consolidados a marzo de 2013 se incrementaron un 114,6% respecto a marzo de 2012, debido a un incremento en todos los segmentos liderado por el segmento de construcción a terceros y secundado por el segmento inmobiliario.
- ◆ El Margen Bruto creció un 31,7% en el mismo período alcanzando los MM\$ 4.326, con un mayor margen del segmento inmobiliario y un menor margen en los segmentos de construcción.
- ◆ Los Gastos de Administración subieron un 44,4% debido en primer lugar, a la compra el 29 de marzo del 2012 de la empresa Moller y Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada la que consolida el 100% de sus gastos a marzo del 2013. En segundo lugar, el mayor volumen de negocios tanto inmobiliario como de construcción ha significado un mayor gasto absoluto de administración, sin embargo, si se considera como proporción a los ingresos este disminuyó de un 8,6% en el primer trimestre del 2012 al 5,8% en igual período del 2013.
- ◆ Por lo anterior, el Resultado Operacional alcanzó MM\$ 2.180, incrementándose un 21,2% respecto a marzo de 2012.
- ◆ El EBITDA a marzo de 2013 es de MM\$ 2.588, superior en un 28,4 % respecto a igual periodo del año anterior e incluye los resultados de los consorcios por MM\$ 255.
- ◆ La Ganancia del periodo asciende a MM\$ 2.081, con un aumento de 176,6 % respecto a marzo de 2012.
- ◆ La variación en la ganancia por acción (-99,4%) se explica en primer lugar por la multiplicación por 350 del número de acciones aprobada en junta de accionistas de junio 2012 y segundo, por la emisión de nuevas acciones en apertura a la bolsa en marzo del presente año.
- ◆ Al cierre de marzo de 2013, el Saldo de Obras por ejecutar (Backlog), ascendía a MM\$24.881 del área inmobiliaria y MM\$82.894 del área construcción, superior en un 29,1% e inferior en un 9,9% respectivamente, en comparación al mismo periodo del año anterior.

b. Hechos destacados del ejercicio.

Con fecha 26 de marzo de 2013 se inscriben y ofrecen 42.500.000 nuevas acciones de primera emisión incluyendo las acciones preferentes en la Bolsa de Comercio a un valor nominal de \$400 por acción, de las cuales son suscritas y pagadas 41.913.811. Este hecho significó un aumento de capital por M\$16.765.524.- en la Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A.

c. Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

Activos	31.03.2013	31.12.2012	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos corrientes	95.440.540	71.483.072	23.957.468	34%
Total Activos no corrientes	61.712.825	70.102.746	(8.389.921)	-12%
Total de activos	157.153.365	141.585.818	15.567.547	11,0%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$15.568.- respecto al cierre del ejercicio 2012, lo que equivale a un 13,3%. Sus principales variaciones fueron:

- ◆ Un aumento de MM\$13.553.- en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar explicado principalmente por la escrituración de proyectos terminados durante el último trimestre del año 2012 más los proyectos recepcionados en el período enero – marzo y deudores comerciales de obras de construcción.
- ◆ Un aumento por MM\$ 5.531 en el efectivo y efectivo equivalente producto de la colocación de acciones en el mercado a fines de marzo.
- ◆ Una disminución de los inventarios producto de las ventas concretadas durante el trimestre por MM\$ 6.130.-

Análisis de Stock:

Inmueble proyectos propios	Inmobiliaria					
	mar-2013				mar-2012	
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial (2) proximos 12 meses	Unidades stock potencial proximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible
	M\$		M\$		M\$	
Casas	1.209.241	46	13.782.990	479	-	0
Departamentos	7.484.050	47	48.653.304	180	6.976.007	61
Oficinas	-	0	-	0	-	0
Otros	-	0	-	0	-	0
Total	8.693.291	93	62.436.294	659	6.976.007	61

(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 a marzo 2013 cuenta con 4 proyectos escriturándose. El stock potencial incluye 9 proyectos con saldos superiores a UF 400.000.-. Marzo 2012 consideraba 3 proyectos escriturándose, teniendo a 2 de ellos con saldo superior a UF 100.000.-

Permisos de Edificación (3)	mar-2013	mar-2012
Inmobiliaria en metros cuadrados	m ²	m ²
Casas	19.699	-
Departamentos	171.290	-
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	190.989	-

(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.

En el primer trimestre de 2013 se obtuvo el permiso de edificación para las 7 torres del Proyecto Parque San Damián, en tanto en casas se obtuvo el permiso para el Proyecto Barrio Lantaño Norte. En el mismo período del 2012 no se obtuvieron permisos de edificación inmobiliaria.

Backlog (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	Marzo 2013 M\$	Marzo 2012 M\$
Casas	4.381.969	4.534.971
Departamentos	20.498.941	14.739.037
Oficinas	0	0
Otros	0	0
Total	24.880.910	19.274.008

Sólo se incluyen los proyectos que ya iniciaron su construcción

A marzo de 2013 el backlog de departamentos es superior a igual período del año anterior debido principalmente a la incorporación de nuevos proyectos; 7 actualmente en construcción, de los cuales 5 tienen menos de un 30% de avance de obra.

ii. Pasivos y Patrimonio

Pasivos y Patrimonio	31.03.2013 M\$	31.12.2012 M\$	Variación M\$	% Variación
Total Pasivos corrientes	78.499.992	80.160.962	(1.660.970)	-2%
Total Pasivos no corrientes	17.766.865	20.219.373	(2.452.508)	-12%
Total pasivos	96.266.857	100.380.335	(4.113.478)	-4,1%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	60.952.445	41.246.371	19.706.074	48%
Participaciones no controladoras	(65.937)	(40.888)	(25.049)	61%
Patrimonio total	60.886.508	41.205.483	19.681.025	47,8%
Total de patrimonio y pasivos	157.153.365	141.585.818	15.567.547	11,0%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$4.113.- al cual equivale a un 4,1% menor respecto al cierre del ejercicio anterior. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ♦ Una disminución de las cuentas corrientes empresas relacionadas por MM\$1.606 producto de la liquidación de deudas por compra de la filial Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. adquirida en marzo de 2012 (MM\$ 2.459).
- ♦ Una disminución de los préstamos bancarios por MM\$1.614 producto del pago de compromisos por capital de trabajo y compensado por nueva deuda para financiar las obras en ejecución.
- ♦ Un aumento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, tanto corrientes como no corrientes por MM\$2.844.- producto del inicio de las obras tanto en el segmento Construcciones Industriales (proyectos como Volvo, incremento de las operaciones de Param, entre otros) como en el segmento Inmobiliario (proyectos Medinacelli, Ernesto Hevia entre otros).

Con respecto al Patrimonio que pasa de MM\$ 41.205 a MM\$ 60.887 incrementándose en MM\$19.681.- variación que se explica fundamentalmente por colocación de acciones de primera emisión por MM\$ 16.766 y a la Utilidad del período por MM\$ 2.081.- y otros movimientos patrimoniales, tales como, la decisión de no proceder a la distribución de dividendos acordados a diciembre de 2012 por MM\$1.581.- y, los costos incurridos por la colocación de las nuevas acciones por MM\$ 747.-

d. Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

Estados de Resultados	01.01.2013	01.01.2012	Variac. mar.13	% Variación
	31.03.2013	31.03.2012	mar. 2012	
	M\$	M\$	M\$	
Ganancia(pérdida)				
Ingresos de actividades ordinarias	37.180.945	17.327.435	19.853.510	114,6%
Costo de ventas	(32.854.961)	(14.042.340)	(18.812.621)	134,0%
Ganancia bruta	4.325.984	3.285.095	1.040.889	31,7%
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	-	-	-	
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	-	-	-	
Otros ingresos	-	698	(698)	-100,0%
Costos de distribución	-	-	-	
Gasto de administración	(2.145.498)	(1.485.615)	(659.883)	44,4%
Otros gastos, por función	-	(10.882)	10.882	-100,0%
Otras ganancias (pérdidas)	67.887	(15.336)	83.223	-542,7%
Ingresos financieros	222.920	42.540	180.380	424,0%
Costos financieros	(330.057)	(359.376)	29.319	-8,2%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	68.214	(73.687)	141.901	-192,6%
Diferencias de cambio	(2.877)	16.073	(18.950)	-117,9%
Resultados por unidades de reajuste	(32.883)	(434.170)	401.287	-92,4%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.173.690	965.340	1.208.350	125,2%
Gasto por impuestos a las ganancias	(92.672)	(213.070)	120.398	-56,5%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	2.081.018	752.270	1.328.748	176,6%
Ganancia (pérdida)	2.081.018	752.270	1.328.748	176,6%
Ganancia (pérdida) por acción básica	10	1.604	(1.594)	-99,4%

El resultado consolidado obtenido por la sociedad acumulado al 31 de marzo de 2013 es una utilidad por MM\$ 2.081.-, lo cual implica un aumento del 176,6% respecto a igual período del año anterior. Este aumento es debido principalmente al mayor margen bruto asociado a los proyectos inmobiliarios y los mayores ingresos financieros, manteniendo la correspondencia de los costos financieros asociados a los terrenos adquiridos en el primer trimestre del año 2012.

Las ventas totales consolidadas a marzo 2013 ascienden a MM\$37.181.- lo cual representa un incremento del 114,6% respecto a marzo de 2012, debido a un incremento en todos los segmentos, liderado por el segmento construcción a terceros y secundado por el segmento inmobiliario.

El Margen Bruto creció un 31,7% en el mismo período alcanzando los MM\$ 4.326, con un mayor margen del segmento inmobiliario y un menor margen en los segmentos de construcción.

Los Gastos de Administración subieron un 44,4% debido en primer lugar, a la compra de la empresa Moller y Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada la que consolida sus gastos a marzo del 2013. En segundo lugar, el mayor volumen de negocios tanto inmobiliario como de construcción ha significado un mayor gasto absoluto de administración, sin embargo, si se

considera como proporción a los ingresos este disminuyó de un 8,6% al 5,8% en el primer trimestre del año 2013.

El resultado operacional es de MM\$ 2.180.- un 21,2% mayor al del período 2012 el cual fue de MM\$1.799.- impulsado principalmente por el mayor margen bruto de los proyectos inmobiliarios.

El resultado no operacional de este período fue de (MM\$ 7) lo cual representa una variación de un 99,19% respecto a marzo 2012 que fue de (MM\$ 835). La menor pérdida no operacional se explica por, un mayor ingreso financiero asociado al aumento de efectivo y efectivo equivalente invertido, a una mejora en los resultados de construcción de hospitales asociados a los consorcios de Puerto Montt y Talca y a un mejor resultado en las unidades de reajuste al tener variaciones en el valor de la UF menores a las del año 2012 en un 366% reflejado por los índices del valor de IPC (0,3% a marzo de 2013 versus un 1,1% a marzo 2012).

La variación en la ganancia por acción se explica por dos motivos: (i) el aumento del número de acciones que en junta de accionistas de junio del 2012 se multiplicó por 350 sin modificar el monto de capital de la sociedad y (ii) de la emisión de nuevas acciones en marzo del presente año.

e. Análisis de ventas

Ventas de Inmuebles (4)	mar-2013		mar-2012	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	536.896	21	-	-
[0 - 1000]UF	22.869	1	-	-
[1001- 2000]UF	514.027	20	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	14.484.796	75	7.897.035	62
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	321.373	4	867.893	10
[4001- 6000]UF	801.960	7	2.864.346	27
[6001- 9000]UF	7.415.253	39	3.957.508	24
9001+ UF	5.946.210	25	207.288	1
Oficinas	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Otros	8.845	2	40.498	9
[0 - 1000]UF	8.845	2	40.498	9
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	15.030.537	98	7.937.533	71

En otros se incluyen estacionamientos adicionales y bodegas

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

A marzo de 2013 se continúa escriturando Los Canelos en sus 2 etapas (proyecto de viviendas económicas), en contraste al mismo periodo del 2012, donde aún no comenzaban las escrituras por este concepto. En el caso de los departamentos, durante el primer trimestre de 2013 comenzó la escrituración del proyecto La Calesa.

La diferencia entre el total de las ventas desglosado en la tabla superior (MM\$ 15.030) y las ventas que se detallan en Nota 3 de Segmentos (MM\$ 15.199), se debe a lo indicado en el criterio para el rubro de las casas ya que aquí se excluyen las viviendas económicas correspondientes a Fondos Solidarios y Reconstrucción.

Inmuebles Promesados y reciliados	mar-2013				mar-2012			
	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	2.772.120	113	(382.193)	(16)	245.434	10	-	-
Departamentos	7.574.064	34	(698.957)	(5)	10.777.074	68	(258.881)	(2)
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	37.963	4	-	-	27.631	5	-	-
Total	10.384.147	151	(1.081.150)	(21)	11.050.139	83	(258.881)	(2)

Existe un mayor monto prometado de casas a marzo de 2013 en comparación con el primer trimestre de 2012 ya que a la fecha se están prometando 6 proyectos, mientras que en el año anterior solo se estaban vendiendo 2 proyectos cuyas ventas se habían iniciado en diciembre de 2011, por lo que estaban en una etapa inicial no consolidada. Por otra parte en departamentos, durante el primer trimestre de 2013 se prometaron 6 proyectos, de los cuales 3 están en su etapa final de ventas. Por su parte, en 2012 a la misma fecha todos los proyectos prometándose estaban en una etapa inicial o intermedia de ventas.

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

$$\text{Meses para agotar stock: } \frac{\text{Stock disponible (Unid.)}}{\text{Ventas promedio mensual último trimestre (Unid.)}}$$

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock Mar 2013	Meses para agotar stock Mar 2012
Casas	7	-
Departamentos	2	3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-13	mar-12	Var. %
Stock disponible (Unid.)	46	-	-
Promedio mensual ventas último trimestre (Unid.)	7,0	-	-
Meses para agotar Stock	6,6	-	-

Departamentos (Unidades)	mar-13	mar-12	Var. %
Stock disponible (Unid.)	47	61	-23%
Promedio mensual ventas último trimestre (Unid.)	25,0	20,7	21%
Meses para agotar Stock	1,9	3,0	-36%

Existe una disminución de meses para agotar stock entre ambos períodos analizados en departamentos. Esto se debe principalmente porque durante el primer trimestre de 2013 se escrituró casi el doble respecto al primer trimestre de 2012 teniendo un stock disponible similar en ambos períodos. En casas en tanto, se posee este indicador sólo para el 2013 ya que las escrituras de viviendas económicas comenzaron recién en julio de 2012.

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

$$\text{Velocidad de ventas: } \frac{\text{Ventas ultimo trimestre M\$}}{\text{Stock disponible M\$}}$$

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas a Mar-2013	Velocidad de ventas a Mar-2012
Casas	0,44	0
Departamentos	1,94	1,13
Oficinas	0	0
Otros	0	0

Casas	mar-13	mar-12	Var. %
Venta último trimestre (escrituras) M\$	535.063	-	-
Stock disponible M\$	1.209.241	-	-
Velocidad de ventas	0,44	-	-

Departamentos	mar-13	mar-12	Var. %
Venta último trimestre (escrituras) M\$	14.514.128	7.897.035	84%
Stock disponible M\$	7.484.050	6.976.007	7%
Velocidad de ventas	1,94	1,13	71%

La velocidad de ventas de departamentos durante el primer trimestre de 2013 es superior en más del 50% respecto al primer trimestre de 2012 principalmente porque se vendió cerca del doble en 2013. En el caso de las casas, sólo se cuentan con escrituras a partir de junio de 2012.

Áreas de negocio	mar-2013			mar-2012
	Terminados dentro de 12 meses M\$	Terminados en plazo superior a 12 meses M\$	Total M\$	Total M\$
Montaje Industrial	30.965.258	-	30.965.258	4.264.652
Edificación y Obras civiles*	42.708.060	9.220.946	51.929.006	87.729.332
Otras especialidades	1.391.001	-	-	5.150.609
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	75.064.319	9.220.946	82.894.264	97.144.593

* Incluye consorcios en proporción a participación.

La disminución en Edificación y Obras civiles se explica básicamente por el avance de las obras actualmente en construcción, típicamente de una duración mayor a 2 años. Montaje Industrial presenta incrementos por la adjudicación de nuevas obras.

f. Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

Estado de flujos de efectivo Directo	01.01.2013	01.01.2012	Variac. mar.13	% Variación
	31.03.2013	31.03.2012	mar. 2012	
	M\$	M\$	M\$	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(4.950.582)	(43.485.358)	38.534.776	-88,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.679.888)	(507.565)	(1.172.323)	231,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	12.161.240	37.127.007	(24.965.767)	-67,2%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	5.530.770	(6.865.916)	12.396.686	-180,6%

El flujo por actividades de la operación acumulado a marzo 2013 fue de (MM\$ 4.951) principal consecuencia de los pagos realizados a los proveedores de servicios y productos y a una menor recaudación de las ventas generadas en el último trimestre del año 2012 y primer trimestre del año 2013.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo 2013 un monto de (MM\$ 1.680) consecuencia del aumento en los préstamos a entidades relacionadas por MM\$ 4.794, y a los cobros a entidades relacionadas por MM\$ 3.146.-

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$ 12.161.- producto de: (i) la colocación de acciones a fines de marzo por MM\$16.765, (ii) nuevos préstamos bancarios obtenidos para afrontar la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios y (iii) la liquidación de los préstamos obtenidos básicamente para financiar capital de trabajo.

g. Principales Indicadores Financieros

Indíces de Liquidez	Unidad	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
Capital de Trabajo (Total Activo Corrientes - Total Pasivos Corrientes)	M\$	16.940.548	(8.677.890)	(9.261.363)
Liquidez Corriente (Total Activo Corrientes / Total Pasivos Corrientes)	Veces	1,22	0,89	0,88
Razón Ácida ((Total Activo Corrientes - Inventarios Corrientes) / Total Pasivos Corrientes)	Veces	0,95	0,68	0,33

Indíces de Endeudamiento	Unidad	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
Razón de endeudamiento ((Pasivos Corriente + Pasivos No Corrientes) / Patrimonio Total)	Veces	1,58	2,44	2,44
Porción Deuda Corto Plazo (Pasivos Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))	%	81,54%	79,86%	81,36%
Porción Deuda Largo Plazo (Pasivos No Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))	%	18,46%	20,14%	18,64%
Cobertura de Gastos Financieros (Ebitda/ Gastos Financieros)	Veces	7,84	5,15	5,61

El índice de liquidez corriente alcanzó a marzo de 2013 a 1,22. El aumento respecto del índice al cierre 2012 está relacionado con la colocación de 42.500.000 de acciones en la Bolsa de Comercio de Santiago por MM\$ 16.766.-, el aumento de las cuentas por cobrar producto de mayores escrituraciones y estados de pagos de obras a terceros, y el aumento de los inventarios al finalizar proyectos que a diciembre de 2012 se encontraban sin su recepción final. El aumento del índice de liquidez está relacionado también con la disminución del pasivo corriente al cancelarse obligaciones bancarias y otras deudas no financieras corrientes.

El endeudamiento alcanzó a marzo de 2013 a 1,58. La disminución respecto del índice al cierre 2012 está relacionado con la liquidación de deuda financiera al contar con los flujos obtenidos por la colocación de acciones de primera emisión de marzo de 2013. Este flujo de fondos también permitió cancelar la deuda con empresas relacionadas producto de la adquisición de Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. y su filial Constructora Conosur Ltda. en marzo de 2012.

La cobertura de los gastos financieros alcanzo a 7,84 a marzo de 2013. El aumento se explica por las razones ya mencionadas en los párrafos anteriores. El pago de deuda financiera con los flujos obtenidos de la colocación de acciones permitió la disminución respecto del cierre al 2012 del costo financiero, siendo similar al costo registrado al mes de marzo de 2012.

Índices de Rentabilidad y Utilidad por Acción	Unidad	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
Rentabilidad de la Inversión (Ganancia Controladora / Total Activos)	%	1,34%	3,72%	0,57%
Rentabilidad del Patrimonio (Ganancia Controladora / Total Patrimonio)	%	3,46%	12,78%	1,97%
Utilidad sobre las Ventas (Ganancia Controladora / Ventas del período)	%	5,66%	4,09%	4,36%
Margen de Utilidad Bruta (Ganancia Bruta / Ventas del período)	%	11,63%	11,90%	18,96%
Rendimiento Activos Operacionales (Resultado Operacional (1) / Activos Promedio (2))	%	2,76%	10,45%	2,33%
Utilidad por Acción (Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas)	\$	10	32	5
Ebitda (Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	M\$	2.587.814	9.487.965	2.015.023

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 1,34% a marzo de 2013 siendo menor a la mostrada al cierre al 2012, pero mayor a la registrada en marzo de 2012 esto último producto del aumento de las existencias al existir más proyectos en ventas y ejecutándose en todos los segmentos de actividad de la compañía, al aumento de las cuentas por cobrar por escrituración de los proyectos terminados.

El EBITDA a marzo de 2013 es MM\$ 2.588, superior al mostrado en marzo de 2012 principalmente por un mayor resultado operacional por MM\$ 380 y, la incidencia de los resultados de los consorcios en este indicador por un monto de MM\$ 255.

Indicadores de Actividad	Unidad	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
Rotación de Inventarios (Costo Ventas / Inventarios)	Veces	0,49	1,56	0,15
Permanencia de Inventarios ((Inventarios / Costo de venta)* dias periodo)	Días	185	230	620
Rotación de Cuentas por Cobrar (Ventas del período / Deudores comerciales Corrientes)	Veces	0,75	3,57	0,93
Período Promedio de Cobranza (Deudores comerciales Ctes. * Dias Período/ Ventas del Período)	Días	120	101	96

	Unidad	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
Resultado Operacional (1)	M\$	2.180.486	6.820.016	1.799.480
(+) Ganancia Bruta		4.325.984	15.353.372	3.285.095
(-) Gastos de Administración		2.145.498	8.533.356	1.485.615
Activos Promedios (2)	M\$	78.935.139	65.255.983	77.397.946
(+) Inventarios, corrientes 2013 y 2012 dividido en dos		18.781.172	16.848.816	29.130.911
(+) Inventarios, no corrientes 2013 y 2012 dividido en dos		51.292.920	40.491.298	40.239.635
(+) Propiedades, planta y equipo 2013 y 2012 dividido en dos		4.766.558	3.821.380	3.932.911
(+) Propiedad de inversión 2013 y 2012 dividido en dos		4.094.489	4.094.489	4.094.489
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	M\$	214.429	1.252.239	37.853
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.		214.429	1.250.527	37.853
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.		0	1.712	0

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

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

h. Análisis por Segmentos

Balance por Segmentos Marzo 2013	Construcción	Construcción	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros	Industrial				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	30.308.815	19.939.162	78.742.280	128.990.257	(33.549.717)	95.440.540
Activos no corrientes	2.439.583	821.829	59.047.277	62.308.689	(595.864)	61.712.825
Total Activos	32.748.398	20.760.991	137.789.557	191.298.946	(34.145.581)	157.153.365
Pasivos corrientes	12.722.950	21.097.094	78.229.666	112.049.710	(33.549.718)	78.499.992
Pasivos no corrientes	57	-	14.560.008	14.560.065	3.206.800	17.766.865
Total Pasivos	12.723.007	21.097.094	92.789.674	126.609.775	(30.342.918)	96.266.857

Resultado por Segmentos Marzo 2013	Construcción	Construcción	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros	Industrial				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	15.987.379	5.994.339	15.199.227	37.180.945	-	37.180.945
Ingresos ordinarios intersegmentos	-	8.845.603	6.124.840	14.970.443	(14.970.443)	-
Costo de ventas	(15.961.381)	(14.736.770)	(16.976.170)	(47.674.321)	14.819.360	(32.854.961)
Margen bruto	25.998	103.172	4.347.897	4.477.067	(151.083)	4.325.984
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
Gasto de administración	(97.461)	(286.764)	(1.761.273)	(2.145.498)	-	(2.145.498)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	40.519	-	27.368	67.887	-	67.887
Ingresos financieros	-	-	222.920	222.920	-	222.920
Costos financieros	-	(10.465)	(319.592)	(330.057)	-	(330.057)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	214.429	-	(507.099)	(292.670)	360.884	68.214
Resultados por unidades de reajuste	(116)	(3.798)	(28.969)	(32.883)	-	(32.883)
Diferencias de cambio	(18)	-	(2.859)	(2.877)	-	(2.877)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	183.351	(197.855)	1.978.393	1.963.889	209.801	2.173.690
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(708)	72.889	(164.853)	(92.672)	-	(92.672)
Ganancia (pérdida) neta	182.643	(124.966)	1.813.540	1.871.217	209.801	2.081.018

Estado de Flujo de Efectivo Directo por Segmento Marzo 2013	Construcción terceros M\$	Construcción Industrial M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(2.222.690)	650.379	(3.378.271)	(4.950.582)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	-	1.336	(1.681.224)	(1.679.888)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	-	-	12.161.240	12.161.240

Balance por Segmento al 31 de Marzo 2012	Construcción terceros M\$	Industrial M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Activos corrientes	12.209.626	5.124.140	64.361.296	81.695.062	(14.716.778)	66.978.284
Activos no corrientes	394.305	440.197	68.059.258	68.893.760	(3.799.558)	65.094.202
Total Activos	12.603.931	5.564.337	132.420.554	150.588.822	(18.516.336)	132.072.486
Pasivos corrientes	13.607.157	5.709.956	71.456.670	90.773.783	(14.534.136)	76.239.647
Pasivos no corrientes	404.085	-	17.274.706	17.678.791	(212.371)	17.466.420
Total Pasivos	14.011.242	5.709.956	88.731.376	108.452.574	(14.746.507)	93.706.067

Resultado por Segmentos al 31 de Marzo 2012	Construcción terceros M\$	Industrial M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Ingresos ordinarios, total	5.209.267	3.668.729	8.449.440	17.327.436	-	17.327.436
Costo de ventas	(4.823.697)	(3.460.610)	(5.758.033)	(14.042.340)	-	(14.042.340)
Margen bruto	385.570	208.119	2.691.407	3.285.096	-	3.285.096
Otros ingresos	-	698	-	698	-	698
Gasto de administración	(158.408)	(137.833)	(1.189.375)	(1.485.616)	-	(1.485.616)
Otros gastos, por función	-	(10.839)	(43)	(10.882)	-	(10.882)
Otras ganancias (pérdidas)	(1.911)	-	(13.425)	(15.336)	-	(15.336)
Ingresos financieros	5.294	58	37.187	42.540	-	42.540
Costos financieros	(44.774)	-	(314.602)	(359.376)	-	(359.376)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(73.687)	-	-	(73.687)	-	(73.687)
Resultados por unidades de reajuste	(54.112)	-	(380.058)	(434.170)	-	(434.170)
Diferencias de cambio	-	(11.893)	27.967	16.073	-	16.073
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	57.972	48.310	859.058	965.340	-	965.340
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(21.470)	(48.833)	(142.767)	(213.070)	-	(213.070)
Ganancia (pérdida) neta	36.502	(523)	716.291	752.270	-	752.270

Estado de Flujo de Efectivo Directo por Segmento Marzo 2012	Construcción terceros M\$	Industrial M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(6.834.785)	(218.350)	(36.432.223)	(43.485.358)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(795.177)	(39.552)	327.164	(507.565)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	-	257.366	36.869.641	37.127.007

El segmento de construcción terceros presentó una utilidad neta de MM\$183.- producto principalmente de los resultados obtenidos en inversiones registradas mediante el método de la participación.

El segmento construcción industrial presenta una pérdida neta de (MM\$125.-) mostrando un decremento respecto al año anterior, explicado principalmente porque es una actividad que se encuentra en proceso de crecimiento y por la cual se espera obtener resultados una vez que se produzca la consolidación de sus operaciones.

El segmento inmobiliario presenta una utilidad neta por MM\$1.871.- producto de la escrituración de proyectos recepcionados a finales del 2012 e inicio del 2013.

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.
- Operar con operadores autorizados.
- Todas las operaciones de los negocios se efectúan dentro de los límites aprobados por la administración y el 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 la Sociedad.

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 25 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 mercado

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la gran 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.

El riesgo de la eventual variación de los costos en materias primas también 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.

- **Riesgo cambiario**

Tal como se expone en los estados financieros el riesgo asumido por la sociedad y sus filiales está acotado producto del mínimo nivel de operaciones en moneda extranjera, básicamente compras de materias primas específicas de algunas obras, consecuente con lo enunciado podemos recalcar que la exposición de la sociedad al riesgo cambiario asciende a un 1,1% porcentaje resultante de dividir las obligaciones en dólares para la importación de insumos por el costo de venta. Como podemos observar la exposición al riesgo cambiario es muy bajo.

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 venta de activos 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, que sus giros están de acuerdo al avance de la obra y son giros en un plazo con vencimiento máximo de 12 meses, aun cuando el crédito de construcción sea a 36 meses y la institución financiera esté obligada a su renovación conforme al plazo de dicho crédito.

Por otro lado, la sociedad para sus proyectos en las 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 efectúa 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 período, en los mercados que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el período.

En relación al PIB del primer trimestre de 2013, creció 4,1 %. Los sectores que impulsaron el crecimiento fueron minería y servicios, mientras que pesca, restaurante, hoteles, actividades silvoagropecuarias, además de la industria, mostraron caídas.

Respecto al IMACEC de marzo, alcanzó un incremento de 3,1 % en comparación con el mismo mes del año anterior. En este resultado incidió, principalmente, el crecimiento de las actividades de minería y comercio, efectos que fueron parcialmente compensados por la caída de la actividad industrial. El mes registró además dos días hábiles menos que marzo de 2012.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) –elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)– aumentó 4,1% en marzo respecto de igual mes de 2012, cifra menor en 0,6 puntos porcentuales que la registrada en febrero pasado. De esta forma, la actividad sectorial acumuló un alza de 4,9% anual en el primer trimestre de 2013.

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

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

Nuestra empresa participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

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

De acuerdo a las cifras de ventas de la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel nacional se vendieron 14.354 viviendas a marzo de 2013, frente a 13.954 a igual periodo de 2012, lo que representa un aumento del 2,9%. Nuestra empresa a nivel nacional tiene una participación del 0,7% y a nivel del gran Santiago tiene una participación del 1,3%.

b. Ingeniería y Construcción

Las empresas Moller han 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 Ingeniería y Construcción, participan Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, entre otros.

De acuerdo al índice sectorial IMACON de la Cámara Chilena de la Construcción el primer trimestre del año 2013 el sector acumuló un alza de 4,1% con respecto a marzo de 2012, en un mercado altamente atomizado.