



**Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de Diciembre de 2014**

El presente informe ha sido preparado para el período terminado al 31 de diciembre de 2014, 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

Segmento Inmobiliario:

Durante el año 2014 se ha mantenido el dinamismo en este segmento, con el cierre de MM\$96.291 en promesas de compraventas, un 100,3% superior a igual período del año anterior. El stock potencial (promesas de compraventa que se escrituran) de la empresa para los próximos doce meses alcanza MM\$52.311 y el backlog de la construcción de obras inmobiliarias creció en un 71,3% entre diciembre de 2013 y diciembre de 2014 alcanzando MM\$84.071, lo cual refleja el mayor nivel de proyectos inmobiliarios en construcción.

Conforme a la información de la CChC a diciembre 2014, las ventas del sector han caído en un 6,7% con respecto al año pasado, es decir, se vendieron 2.503 viviendas menos en doce meses. Así concluyó un ciclo de crecimiento de la actividad inmobiliaria que se mantuvo por tres años consecutivos. Por otro lado, la oferta de viviendas creció 3% en doce meses, producto de que la oferta de departamentos aumentó en 10% y la de casas disminuyó 21%.

El ciclo inmobiliario de nuestros actuales proyectos, cuya escrituración para este año a diferencia del anterior se concentró en el tercer y cuarto trimestre, determinó los menores ingresos de MM\$4.351, producto del traspaso de unidades para el primer trimestre de 2015, con respecto a igual período del año anterior. Cabe destacar que el margen bruto sobre los ingresos aumentó a un 26,7% versus un 24,8% a diciembre de 2013.

Segmento Construcción a Terceros

Los ingresos por venta del segmento Construcción a Terceros disminuyeron en un 28,1% respecto de igual período del año anterior. En línea con lo señalado, el backlog en este segmento al 31 de diciembre de 2014 disminuyó en un 27,8% con respecto a igual fecha del 2013, totalizando MM\$71.306, explicado principalmente por el término en 2014 del Proyecto Tecnológico, Hospitales en Consorcio (Puerto Montt) y por la estrategia de racionalizar el nivel de actividad de obras industriales.

Los resultados de este segmento han sufrido un deterioro importante en el 2014, por extensión de los plazos previstos y sobrecostos en obras de larga duración, efectos que en su mayoría han sido producidos por interferencias de los mandantes. La Compañía agotará todas las instancias disponibles para el cobro de los sobrecostos que correspondan. Producto de lo anterior el margen bruto arroja una pérdida de MM\$-53. El resultado neto de este segmento alcanza una pérdida de MM\$-6.335 que incorpora un deterioro de resultados de los consorcios hospitalarios por un monto de MM\$-5.303.

En consecuencia, la utilidad neta consolidada de la empresa a diciembre de 2014 asciende a MM\$1.050. La utilidad por acción es de \$5 al 31 de diciembre de 2014 versus \$23 de utilidad por acción al 31 de diciembre de 2013.

b. Hechos destacados del ejercicio.

Con fecha 30 de enero de 2014 la sociedad comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros un hecho esencial donde se manifiesta un acuerdo de voluntad de los accionistas Inversiones Inmover II Limitada e Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Limitada, que en conjunto poseen más del 50% del patrimonio accionario de la sociedad, de votar, hasta el 29 de diciembre de 2017, a favor de una política de dividendos de un 50% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, mientras mantengan sus acciones.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.780, que introduce modificaciones al sistema de impuesto a la renta y otros impuestos. La mencionada ley establece la sustitución del sistema tributario actual, a contar de 2017, por dos sistemas tributarios alternativos: el sistema de renta atribuida y el sistema parcialmente integrado.

La misma Ley establece un aumento gradual de la tasa de impuesto a la renta de las sociedades. Así, para el año 2014 dicho impuesto se incrementará a 21%, a 22,5% el año 2015 y a 24% el año 2016. A contar del año 2017 los contribuyentes sujetos al régimen de renta atribuida tendrán una tasa de 25%, mientras que las sociedades acogidas al sistema parcialmente integrado aumentarán su tasa a 25,5% el año 2017 y a 27% a contar del año 2018.

Asimismo, la referida ley establece que a las sociedades anónimas se les aplicará por defecto el sistema parcialmente integrado, a menos que una futura Junta Extraordinaria de Accionistas acuerde optar por el sistema de renta atribuida.

De acuerdo a lo indicado en los Estados Financieros Consolidados (nota 2.1 b) y asumiendo la aplicación del sistema parcialmente integrado, atendido a que ese es el sistema que por defecto deben aplicar las sociedades anónimas y que no se ha celebrado una Junta Extraordinaria de Accionistas que haya acordado adoptar el sistema alternativo, Moller y Pérez - Cotapos S.A. ha reconocido las variaciones en sus activos y pasivos por impuestos diferidos, que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría, directamente en Patrimonio. En concreto, al 31 de diciembre de 2014 el abono neto registrado en el Patrimonio de Moller S.A. ascendió a M\$210.795.

c. Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

Activos	31.12.2014	31.12.2013	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos corrientes	98.268.470	127.505.862	(29.237.392)	-23%
Total Activos no corrientes	65.782.115	46.217.251	19.564.864	42%
Total de activos	164.050.585	173.723.113	(9.672.528)	-5,6%

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$-9.673 respecto al cierre del ejercicio 2013, lo que equivale a una variación negativa de 5,6%. Sus principales variaciones fueron:

- ♦ Una disminución de MM\$5.988 en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar explicado principalmente por el cobro de mutuos hipotecarios y de deudores comerciales.
- ♦ Una disminución por MM\$3.970 en los inventarios producto de la venta de obras terminadas.
- ♦ Un aumento por MM\$1.911 en cuentas por cobrar a entidades relacionadas por préstamos otorgados a los consorcios.

El Stock (*) de inmuebles del segmento inmobiliario es el siguiente:

Inmueble proyectos propios	Inmobiliaria				dic-2013	
	dic-2014				Stock disponible (1) M\$	Unidades stock disponible
	Stock disponible (1) M\$	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2) M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses		
Casas	2.089.979	49	12.682.278	116	1.029.350	43
Departamentos	12.220.716	82	39.628.272	127	9.115.102	46
Oficinas	-	0	-	0	-	0
Otros	-	0	-	0	-	0
Total	14.310.695	131	52.310.550	243	10.144.452	89

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%.

(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 diciembre de 2014 cuenta con 3 proyectos de departamentos en etapa de escrituración y 6 proyectos de casas. El mayor stock disponible, comparado con igual periodo del año anterior, se explica principalmente por los proyectos de departamentos en etapa de escrituración. Por otro lado el stock potencial próximos 12 meses es un 2,6% superior al mismo periodo del año anterior.

El stock potencial incluye 3 proyectos con saldos superiores a UF 400.000.

A diciembre del año 2014 se obtuvieron los permisos de edificación para los proyectos Nogales del Golf (Edificios) (Lo Barnechea), Parque Santa María (Vitacura), Escandinavia (Las Condes), Los Castaños (Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), El Marqués II (San Miguel), Victor Rae (Las Condes), Las Malvas (Chillán) y Portezuelo II y III (Colina).

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	dic-2014	dic-2013
	m ²	m ²
Casas	39.160	7.240
Departamentos	110.847	194.899
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	150.007	202.139

(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%.

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de diciembre de 2014, es superior en un 71,3% a igual período del año anterior, debido principalmente al inicio de construcción de los proyectos Barrio Lantaño Norte, Nogales del Golf, Parque Santa María, Los Castaños, Escandinavia, Charles Hamilton, Martin Alonso Pinzón, Víctor Rae y El Marqués II.

	dic-2014	dic-2013
Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	M\$	M\$
Casas	15.201.068	7.214.188
Departamentos	68.869.561	41.871.803
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	84.070.629	49.085.991

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

ii. Pasivos y Patrimonio

Pasivos y Patrimonio	31.12.2014	31.12.2013	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	81.470.412	93.836.700	(12.366.288)	-13%
Total Pasivos no corrientes	20.541.448	17.859.261	2.682.187	15%
Total pasivos	102.011.860	111.695.961	(9.684.101)	-8,7%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	62.037.544	62.026.591	10.953	0%
Participaciones no controladoras	1.181	561	620	111%
Patrimonio total	62.038.725	62.027.152	11.573	0,0%
Total de patrimonio y pasivos	164.050.585	173.723.113	(9.672.528)	-5,6%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$9.684, un 8,7% menor respecto al cierre del ejercicio anterior. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ♦ Una disminución de la deuda financiera bancaria por MM\$12.113 producto de pagos de créditos con vencimiento en el año 2014.
- ♦ Un aumento de otros pasivos no financieros por MM\$4.477 producto de anticipos entregados por el mandante para el inicio de obras.

La variación del patrimonio, que aumenta de MM\$62.027 a MM\$62.039, se explica fundamentalmente por la utilidad del período de MM\$1.050, por el aumento en la distribución de dividendos acordados en enero de 2014 por MM\$934 (el porcentaje provisionado a diciembre de 2013 fue de 30% y lo pagado fue de 50%).

d. Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

Estados de Resultados	01.01.2014	01.01.2013	Variac. dic.14	% Variación
	31.12.2014	31.12.2013	dic. 2013	
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	125.540.873	151.264.821	(25.723.948)	-17,0%
Costo de ventas	(107.417.308)	(135.255.095)	27.837.787	20,6%
Ganancia bruta	18.123.565	16.009.726	2.113.839	13,2%
Margen (%)	14,4%	10,6%		
Gasto de administración	(9.669.264)	(9.559.745)	(109.519)	-1,2%
Resultado Operacional	8.454.301	6.449.981	2.004.320	31,1%
Otros gastos, por función	-	-	-	
Otras ganancias (pérdidas)	344.031	998.022	(653.991)	-65,5%
Ingresos financieros	1.780.710	1.214.414	566.296	46,6%
Costos financieros	(1.116.678)	(1.415.778)	299.100	21,1%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	(7.235.424)	(1.510.132)	(5.725.292)	-379,1%
Diferencias de cambio	1.187.002	224.089	962.913	429,7%
Resultados por unidades de reajuste	(1.219.049)	(338.511)	(880.538)	-260,1%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.194.893	5.622.085	(3.427.192)	-61,0%
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.145.113)	(1.381.815)	236.702	17,1%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	1.049.780	4.240.270	(3.190.490)	-75,2%
Ganancia (pérdida)	1.049.780	4.240.270	(3.190.490)	-75,2%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	5	23	(18)	-78,3%

Los ingresos consolidados a diciembre de 2014 disminuyeron en un 17,0% respecto a diciembre de 2013, debido a la disminución de los ingresos del segmento inmobiliario y el de construcción a terceros.

- ♦ La disminución del segmento inmobiliario se debe a una menor escrituración de MM\$ 6.780 a diciembre de 2014 con respecto a igual período del año pasado. Lo anterior, debido al ciclo inmobiliario de nuestros actuales proyectos, cuya escrituración para este año 2014, a diferencia del anterior, se concentró en el cuarto trimestre, traspasándose unidades para el primer trimestre de 2015. Cabe destacar que el stock potencial para los próximos doce meses alcanza MM\$52.311 y el backlog de obras inmobiliarias creció en un 71,3% entre diciembre de 2013 y diciembre de 2014, lo cual refleja nuestro mayor nivel de proyectos inmobiliarios en construcción. A su vez, el monto de las promesas a diciembre de 2014 aumentó en un 100,3% respecto de igual período del año anterior, alcanzando una cifra de MM\$96.291.
- ♦ La disminución de ingresos de MM\$21.373 en el segmento construcción a terceros, con respecto al mismo periodo del año 2013, se debe principalmente al término en el 2014 del Proyecto Tecnológico, Clínica Las Condes, Hospital de Los Ángeles (Etapa I y II) y por la estrategia de racionalizar el nivel de actividad de obras industriales. En concordancia, el backlog en este segmento presenta una disminución de 27,8%.

El margen bruto aumentó un 13,2%, comparado con igual período del año anterior, alcanzando los MM\$ 18.124, explicado principalmente por la variación del margen del segmento construcción a terceros y a la mejora del margen en el segmento inmobiliario.

Los gastos de administración se mantienen en línea con igual período del año anterior.

En consecuencia, el resultado operacional acumulado a diciembre de 2014 fue una utilidad de MM\$8.454, superior en un 31,1% respecto al año anterior.

El resultado en participación en asociadas y negocios conjuntos muestra una pérdida de MM\$-7.235, debido a los resultados de los consorcios hospitalarios equivalentes a una pérdida de MM\$-5.303, producto de mayores costos y plazos provocados por interferencias de los mandantes. Y adicionalmente a una pérdida de MM\$-1.933 en los consorcios inmobiliarios, los cuales se encuentran en etapa de desarrollo, sin ingresos e incurriendo en gastos de ventas, de publicidad, de administración y financieros.

La ganancia por acción es de \$5 al 31 de diciembre de 2014 versus \$23 de utilidad por acción al 31 de diciembre de 2013.

e. Análisis de ventas (*)

Ventas de Inmuebles (1)	A dic-2014		A dic-2013	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	5.739.734	275	6.582.596	247
[0 - 1000]UF	286.307	20	1.526.066	67
[1001- 2000]UF	5.453.428	255	5.056.530	180
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	45.676.025	164	51.730.229	202
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	96.803	1	771.374	9
[4001- 6000]UF	1.972.583	15	2.124.843	18
[6001- 9000]UF	6.980.164	40	11.996.134	64
9001+ UF	36.626.475	108	36.837.879	111
Oficinas	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Otros (2)	180.388	20	63.618	11
[0 - 1000]UF	180.388	20	63.618	11
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	51.596.147	459	58.376.444	460

(*) Las ventas 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 diciembre de 2014, en proyectos de viviendas económicas (casas), se ha obtenido una mayor escrituración que a igual periodo del año anterior, debido a la obtención de las recepciones municipales de los proyectos Nogales I y II (Rancagua), Barrio Lantaño III y IV (Chillán) y Los Robles II (Quillota).

Por otra parte, para el caso de departamentos, la disminución de ventas se debe a que el término de proyectos y su escrituración se concentra en el 2° semestre, traspasándose unidades para el primer trimestre de 2015. El presente año incluye la escrituración de 164 unidades de departamentos, correspondientes a los proyectos San Damián, Amapolas, Parque Espoz I y II,

Medinacelli y Ernesto Hevia, en contraste con el año anterior en el cual se escrituraron 202 unidades correspondiente a 5 proyectos.

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

Inmuebles Prometados y reciliados	A dic-2014				A dic-2013			
	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	9.130.547	257	(1.530.205)	(46)	9.451.104	336	(2.013.777)	(81)
Departamentos	94.226.593	295	(5.724.594)	(19)	44.012.489	167	(3.454.920)	(14)
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	188.717	-	-	-	72.111	8	-	-
Total	103.545.857	552	(7.254.799)	(65)	53.535.704	511	(5.468.697)	(95)

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

El monto de las promesas netas (prometado – desistido) a diciembre de 2014 es mayor en un 100,3% respecto del año anterior, debido al mayor volumen y un mix de productos de mayor valor.

El desistimiento de unidades prometadas se produce principalmente en viviendas económicas (casas) debido al desfase temporal entre la aprobación crediticia del banco hacia el cliente y su estatus al momento de escriturar. Este segmento de clientes es altamente sensible a cambios laborales y/o su situación financiera. De las 65 unidades prometadas y desistidas en el 2014 el 70,8% corresponde al segmento de viviendas económicas.

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

Stock disponible (Unidades) / Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2014	Meses para agotar stock dic-2013
Casas	3,3	1,8
Departamentos	2,7	4,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-14	dic-13	Var. %
Stock disponible	49	43	14%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	14,7	23,7	-38%
Meses para agotar stock	3,3	1,8	84%

Departamentos (Unidades)	dic-14	dic-13	Var. %
Stock disponible	82	46	78%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	30,0	9,7	210%
Meses para agotar stock	2,7	4,8	-43%

El aumento de los meses para agotar stock de casas a diciembre de 2014 se debe a una menor escrituración de proyectos en los últimos tres meses, junto con una mayor cantidad de productos en etapa de escrituración. En el caso de departamentos, donde nuestra oferta se concentra en el sector oriente de Santiago, la disminución se explica principalmente por el aumento en el promedio mensual de ventas debido a la concentración de la escrituración de los últimos meses.

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

$$\text{Ventas último trimestre M\$} / \text{Stock disponible M\$}$$

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas dic-2014	Velocidad de Ventas dic-2013
Casas	0,86	1,91
Departamentos	2,05	1,06
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-14	dic-13	Var. %
Stock disponible	2.089.979	1.029.350	103%
Venta último trimestre (escrituras)	1.789.208	1.970.113	-9%
Velocidad de ventas	0,86	1,91	-55%

Departamentos (M\$)	dic-14	dic-13	Var. %
Stock disponible	12.220.716	9.115.102	34%
Venta último trimestre (escrituras)	25.085.230	9.706.474	158%
Velocidad de ventas	2,05	1,06	93%

La menor velocidad de ventas de casas se debe principalmente al aumento en el stock disponible por el ingreso de nuevos proyectos disponibles para escriturar. En el caso de departamentos, el aumento de la velocidad de venta se debe principalmente a la mayor escrituración del último trimestre.

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

Áreas de negocio	dic-2014			dic-2013
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	18.658.929
Edificación y Obras civiles*	11.799.788	59.506.337	71.306.125	80.090.031
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	11.799.788	59.506.337	71.306.125	98.748.960

*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog de este segmento al 31 de diciembre de 2014, disminuyó en un 27,8% con respecto a igual periodo del año anterior, debido principalmente al término en el 2014 del Proyecto Tecnológico, Clínica Las Condes, Hospital de Los Ángeles (Etapa I y II) y por la estrategia de racionalizar el nivel de actividad de obras industriales.

f. Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

Estado de flujos de efectivo Directo	01.01.2014	01.01.2013	Variac. dic.14	% Variación
	31.12.2014	31.12.2013	dic. 2013	
	M\$	M\$	M\$	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	18.184.018	(14.550.700)	32.734.718	225,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3.269.868)	3.924.672	(7.194.540)	-183,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(15.913.016)	10.417.589	(26.330.605)	-252,8%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(998.866)	(208.439)	(790.427)	-379,2%

El flujo por actividades de la operación acumulado a diciembre de 2014 fue de MM\$18.184 como consecuencia de una mayor recaudación de las ventas generadas a diciembre de 2014 y una disminución de otros pagos por actividades de operación.

El flujo de actividades de inversión presenta a diciembre de 2014 un monto de MM\$-3.270 como consecuencia de otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos MM\$-2.793.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-15.913 producto de: (i) nuevos préstamos bancarios obtenidos para afrontar la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios y (ii) el pago de los préstamos con vencimiento en el año 2014.

g. Principales Indicadores Financieros

Indices de Liquidez	Unidad	31.12.2014	31-12-2013	% Var.
Capital de Trabajo (Total Activo Corrientes - Total Pasivos Corrientes)	M\$	16.798.058	33.669.162	-50,1%
Liquidez Corriente (Total Activo Corrientes / Total Pasivos Corrientes)	Veces	1,21	1,36	-11,0%
Razón Acida ((Total Activo Corrientes - Inventarios Corrientes) / Total Pasivos Corrientes)	Veces	0,81	0,87	-6,9%

Indices de Endeudamiento	Unidad	31.12.2014	31-12-2013	% Var.
Razón de endeudamiento ((Pasivos Corriente + Pasivos No Corrientes) / Patrimonio Total)	Veces	1,64	1,80	-8,9%
Porción Deuda Corto Plazo (Pasivos Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))	%	79,86%	84,01%	-4,9%
Porción Deuda Largo Plazo (Pasivos No Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))	%	20,14%	15,99%	26,0%
Cobertura de Gastos Financieros (Ebitda/ Gastos Financieros)	Veces	3,25	5,38	-39,6%

El índice de liquidez corriente alcanzó en diciembre de 2014 a 1,21. La disminución respecto del índice al cierre 2013 está relacionado a la disminución de las cuentas por cobrar producto del cobro de mutuos hipotecarios y de deudores comerciales además de la disminución en cuentas por cobrar a empresas relacionadas producto del cobro de la venta de terrenos a sociedades con control conjunto.

El endeudamiento alcanzó en diciembre de 2014 a 1,64. La disminución respecto del índice al cierre 2013 se explica por la disminución de los pasivos financieros.

La cobertura de los gastos financieros alcanzo a 3,25 a diciembre de 2014. La disminución se explica por la disminución del Ebitda.

Índices de Rentabilidad y Utilidad por Acción	Unidad	31.12.2014	31-12-2013	% Var.
Rentabilidad de la Inversión (Ganancia Controladora / Total Activos)	%	0,64%	2,69%	-76,2%
Rentabilidad del Patrimonio (Ganancia Controladora / Total Patrimonio)	%	1,69%	7,53%	-77,5%
Utilidad sobre las Ventas (Ganancia Controladora / Ventas del período)	%	0,84%	3,09%	-72,8%
Margen de Utilidad Bruta (Ganancia Bruta / Ventas del período)	%	14,44%	10,58%	36,5%
Rendimiento Activos Operacionales (Resultado Operacional (1) / Activos Promedio (2))	%	11,20%	8,10%	38,3%
Utilidad por Acción (Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas)	\$	5	23	-78,3%
Ebitda (Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	M\$	3.628.730	7.621.404	-52,4%

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

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

Detalle para cálculo de indicadores	Unidad	31.12.2014	31-12-2013	% Var.
Resultado Operacional (1) (+) Ganancia Bruta (-) Gastos de Administración	M\$	8.454.301 18.123.565 9.669.264	6.449.981 16.009.726 9.559.745	31,1%
Activos Promedios (2) (+) Inventarios, corrientes, año de cálculo mas año anterior dividido en dos (+) Inventarios, no corrientes año de cálculo mas año anterior dividido en dos (+) Propiedades, planta y equipo año de cálculo mas año anterior dividido en dos (+) Propiedad de inversión año de cálculo mas año anterior dividido en dos	M\$	75.467.393 39.126.027 28.028.390 4.218.256 4.094.720	79.601.938 31.312.384 39.563.528 4.631.537 4.094.489	-5,2%
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) * Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A. Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	M\$	-5.302.587 -1.964.092 -3.338.495	-460.257 279.464 -739.721	1052,1%

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,64% a diciembre de 2014 producto de la disminución de las utilidades respecto al cierre del ejercicio 2013.

El EBITDA a diciembre de 2014 es MM\$3.629, debido principalmente al resultado negativo de los consorcios hospitalarios.

A continuación se detallan los indicadores de actividad:

Indicadores de Actividad	Unidad	31.12.2014	31-12-2013	% Var.
Rotación de Inventarios (Costo Ventas / Inventarios)	Veces	1,65	1,96	-15,8%
Permanencia de Inventarios ((Inventarios / Costo de venta)* días periodo)	Días	218	184	18,7%
Rotación de Cuentas por Cobrar (Ventas del período / Deudores comerciales Corrientes)	Veces	2,86	3,03	-5,7%
Período Promedio de Cobranza (Deudores comerciales Ctes. * Días Período/ Ventas del Período)	Días	126	119	5,9%

La permanencia de inventarios aumentó en 18,7% respecto al cierre de 2013, explicado por el aumento de los inventarios por el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

h. Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Diciembre 2014	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	54.605.975	70.934.898	125.540.873	-	125.540.873
Ingresos ordinarios intersegmentos	21.631.600	22.190.672	43.822.272	(43.822.272)	-
Costo de ventas	(76.290.337)	(74.166.501)	(150.456.838)	43.039.530	(107.417.308)
Margen bruto	(52.762)	18.959.069	18.906.307	(782.742)	18.123.565
Otros ingresos	-	-	-	-	-
Gasto de administración	(550.295)	(9.118.969)	(9.669.264)	-	(9.669.264)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	(82.957)	345.539	262.582	81.449	344.031
Ingresos financieros	-	2.150.801	2.150.801	(370.091)	1.780.710
Costos financieros	(375.627)	(741.051)	(1.116.678)	-	(1.116.678)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(5.302.589)	(453.587)	(5.756.176)	(1.479.248)	(7.235.424)
Resultados por unidades de reajuste	634.538	552.464	1.187.002	-	1.187.002
Diferencias de cambio	(747.731)	(471.318)	(1.219.049)	-	(1.219.049)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(6.477.423)	11.222.948	4.745.525	(2.550.632)	2.194.893
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	142.659	(1.417.869)	(1.275.210)	130.097	(1.145.113)
Ganancia (pérdida) neta	(6.334.764)	9.805.079	3.470.315	(2.420.535)	1.049.780

Balance por Segmento al 31 de Diciembre 2014	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	43.411.467	120.676.348	164.087.815	(65.819.345)	98.268.470
Activos no corrientes	3.035.792	59.147.566	62.183.358	3.598.757	65.782.115
Total Activos	46.447.259	179.823.914	226.271.173	(62.220.588)	164.050.585
Pasivos corrientes	28.334.514	116.772.979	145.107.493	(63.637.081)	81.470.412
Pasivos no corrientes	868.013	12.329.002	13.197.015	7.344.433	20.541.448
Total Pasivos	29.202.527	129.101.981	158.304.508	(56.292.648)	102.011.860

Estado de Flujo de Efectivo Directo por Segmento Diciembre 2014	Construcción a terceros	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	11.634.686	6.549.332	18.184.018	-	18.184.018
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(2.092.161)	(1.177.707)	(3.269.868)	-	(3.269.868)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(10.181.630)	(5.731.386)	(15.913.016)	-	(15.913.016)

Resultado por Segmentos Diciembre 2013	Construcción a terceros M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Ingresos ordinarios, total	75.978.624	75.286.197	151.264.821	-	151.264.821
Ingresos ordinarios intersegmentos	29.766.903	25.454.565	55.221.468	(55.221.468)	-
Costo de ventas	(106.709.356)	(82.080.909)	(188.790.265)	53.535.170	(135.255.095)
Margen bruto	(963.829)	18.659.853	17.696.024	(1.686.298)	16.009.726
Otros ingresos	-	-	-	-	-
Gasto de administración	(1.406.330)	(8.153.415)	(9.559.745)	-	(9.559.745)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	308.489	433.152	741.641	256.381	998.022
Ingresos financieros	-	1.402.929	1.402.929	(188.515)	1.214.414
Costos financieros	-	(1.415.778)	(1.415.778)	-	(1.415.778)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(460.257)	(3.867.927)	(4.328.184)	2.818.052	(1.510.132)
Resultados por unidades de reajuste	6.333	217.756	224.089	-	224.089
Diferencias de cambio	(11.706)	(326.805)	(338.511)	-	(338.511)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(2.527.300)	6.949.765	4.422.465	1.199.620	5.622.085
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	400.475	(2.095.849)	(1.695.374)	313.559	(1.381.815)
Ganancia (pérdida) neta	(2.126.825)	4.853.916	2.727.091	1.513.179	4.240.270

Balance por Segmento al 31 de Diciembre de 2013	Construcción a terceros M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Activos corrientes	48.217.670	112.150.302	160.367.972	(32.862.110)	127.505.862
Activos no corrientes	3.350.174	42.573.377	45.923.551	293.700	46.217.251
Total Activos	51.567.844	154.723.679	206.291.523	(32.568.410)	173.723.113
Pasivos corrientes	26.977.344	98.923.911	125.901.255	(32.064.555)	93.836.700
Pasivos no corrientes	11.281	15.077.653	15.088.934	2.770.327	17.859.261
Total Pasivos	26.988.625	114.001.564	140.990.189	(29.294.228)	111.695.961

Estado de Flujo de Efectivo Directo por Segmento Diciembre 2013	Construcción a terceros M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(8.030.313)	(6.520.387)	(14.550.700)	-	(14.550.700)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(507)	3.925.179	3.924.672	-	3.924.672
Flujos de efectivo de actividades de financiación	-	10.417.589	10.417.589	-	10.417.589

Segmento Inmobiliario:

Durante el año 2014 se ha mantenido el dinamismo en este segmento, con el cierre de MM\$96.291 en promesas de compraventas, un 100,3% superior a igual período del año anterior. El stock potencial (promesas de compraventa que se escrituran) de la empresa para los próximos doce meses alcanza MM\$52.311 y el backlog de la construcción de obras inmobiliarias creció en un 71,3% entre diciembre de 2013 y diciembre de 2014 alcanzando MM\$84.071, lo cual refleja el mayor nivel de proyectos inmobiliarios en construcción.

Conforme a la información de la CChC a diciembre 2014, las ventas del sector han caído en un 6,7% con respecto al año pasado, es decir, se vendieron 2.503 viviendas menos en doce meses. Así concluyó un ciclo de crecimiento de la actividad inmobiliaria que se mantuvo por tres años consecutivos. Por otro lado, la oferta de viviendas creció 3% en doce meses, producto de que la oferta de departamentos aumentó en 10% y la de casas disminuyó 21%.

El ciclo inmobiliario de nuestros actuales proyectos, cuya escrituración para este año a diferencia del anterior se concentró en el tercer y cuarto trimestre, determinó los menores ingresos de MM\$4.351 con respecto a igual período del año anterior. Cabe destacar que el margen bruto sobre los ingresos aumentó a un 26,7% versus un 24,8% a diciembre de 2013.

La ganancia neta de este segmento asciende a MM\$9.805.

Segmento Construcción a Terceros

Los ingresos por venta del segmento Construcción a Terceros disminuyeron en un 28,1% respecto de igual período del año anterior, principalmente por la disminución de las obras industriales. El backlog en este segmento al 31 de diciembre de 2014 disminuyó en un 27,8% con respecto a igual fecha del 2013, totalizando MM\$71.306, se debe principalmente al término en el 2014 de la construcción del Proyecto Tecnológico, Clínica Las Condes, Hospital de Los Ángeles (Etapa I y II) y por la estrategia de racionalizar el nivel de actividad de obras industriales.

Sin embargo, los resultados de este segmento han sufrido un deterioro importante en el 2014, por extensión de los plazos previstos y sobrecostos en obras de larga duración, efectos que en su mayoría han sido producidos por interferencias de los mandantes. La Compañía agotará todas las instancias disponibles para el cobro de los sobrecostos que correspondan. Producto de lo anterior el margen bruto arroja una pérdida de MM\$-53.

La pérdida neta de este segmento alcanza a MM\$-6.335 que incorpora un deterioro de resultados de los consorcios hospitalarios por un monto de MM\$-5.303.

i. Análisis de riesgo

La exposición a determinados riesgos a los que están sometidas la sociedad y sus filiales se gestionan mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentraciones y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos para afrontar tales riesgos se destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Sociedad.
- Las inversiones en terrenos son aprobadas por el Directorio de acuerdo a una política de rentabilidad mínima.
- El Directorio monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

a) Riesgo por tasa de interés

La variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos, por esta razón es de vital importancia mantener rangos de control de esta variable que nos permitan visualizar eventuales pérdidas, de acuerdo a lo expuesto en nota 24 y la aplicación de la estrategia indicada nos ha permitido anticipar tales eventualidades.

Adicionalmente el riesgo de la eventual variación de las tasas de interés se mitiga a través de la definición de políticas de precios, traspaso de estas variaciones al mandante de acuerdo a los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en productividad

Nuestra empresa no estuvo ajena a los mayores costos e improductividad que está afectando a la industria de la construcción. Esta situación no sólo se aprecia en la escasez de mano de obra directa calificada, sino también está ocurriendo en toda la cadena productiva, proveedores de materiales y subcontratistas. Por tercer año consecutivo, la productividad de la mano de obra ha caído y los sueldos han subido por sobre el IPC, producto, en primer lugar, de la migración a la industria minera y, en segundo lugar, por un importante y continuo crecimiento de la construcción que no ha venido aparejada con la

incorporación de suficiente mano de obra en cantidad ni calidad en esta actividad económica. Los efectos en las obras se reflejan en un mayor costo de mano de obra y un atraso de las mismas.

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

- Riesgo cambiario

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados en su mayoría en moneda nacional.

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

- Riesgo inmobiliario

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, se participa en dos segmentos de negocio; segmento ABC1 y viviendas económicas, esta última se activa en tiempos de desaceleración ya que los gobiernos normalmente invierten en subsidios habitacionales.

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

La Sociedad está afianzada desde hace años en la venta de propiedades de segmentos medios y altos, sin embargo, debido a la protección de ciertas zonas y a planos reguladores existentes, cada vez está siendo menor el espacio urbano disponible para poder construir, lo que encarece los terrenos y por ende las viviendas. Existe una demora creciente en la obtención de permisos lo que repercute en los tiempos de los proyectos.

c) Riesgo de crédito

El riguroso control de las inversiones de excedentes de caja, las cuales se efectúan en entidades financieras nacionales de primera línea y con límites establecidos para cada entidad y con una clasificación de riesgo igual o superior a los límites preestablecidos para

cada tipo de instrumento, permite confiar que ninguna de sus inversiones tenga pérdidas anormales.

Por otro lado el riesgo de crédito asociado a los clientes del grupo es acotado y se tiene un adecuado control al contar con carteras de clientes compuesta por grandes compañías del ámbito económico y entidades públicas.

No existe riesgo asociado a los mutuos hipotecarios generados por la venta de las viviendas ya que estos créditos los otorgan entidades financieras externas. La sociedad no otorga ningún tipo de crédito hipotecario.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad financia sus actividades e inversiones con los fondos obtenidos en la operación y a través de financiamiento bancario.

La Sociedad se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo, los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Al cierre de diciembre de 2014 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 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 IMACEC a diciembre, alcanzó un incremento de 2,9%. En este resultado incidió el incremento de los servicios y el comercio, junto al mayor valor agregado en la minería.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en diciembre un retroceso anual de 2%, con lo cual acumuló un crecimiento prácticamente nulo en 2014 respecto de 2013. Con la cifra de diciembre, el crecimiento anual del indicador se ha mantenido por casi un año bajo su tasa promedio histórica de 5% anual, en línea con el deterioro de la confianza empresarial del sector construcción (medida por el IMCE), que se mantiene en la zona pesimista desde febrero del año pasado.

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

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 34.689 viviendas a diciembre de 2014, frente a 37.192 a igual periodo

de 2013, lo que representa una disminución del 6,7%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,3% por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

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 Construcción a Terceros, participan Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Delta, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, Sigro entre otras.