



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de marzo de 2018

A marzo de 2018 el indicador de velocidad de ventas de casas en el segmento medio-alto y del segmento viviendas económicas aumenta por el aumento de las ventas del último trimestre.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos disminuyó con respecto al mismo periodo del año anterior, por el aumento del stock disponible, asociado al inicio de ventas de 4 proyectos por un total de 493 unidades: proyectos Obispo Salas (220 unidades, Concepción), Rojas Magallanes (135 unidades, La Florida), Lingue (82 unidades, Vitacura) y Simón Bolívar (56 unidades, Ñuñoa).

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

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

Áreas de negocio	mar-18			mar-17
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	
Edificación y Obras civiles*	-	304.916.034	304.916.034	118.613.198
Otras especialidades	-	-	-	
Proyectos Internacionales	-	-	-	
Total	-	304.916.034	304.916.034	118.613.198

*Incluye consorcios en proporción a participación

Con fecha 13 y 14 de noviembre de 2017 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción de 3 nuevos proyectos hospitalarios: Hospital de San Antonio (MM\$82.717 IVA Incl.), Hospital de Higueras de Talcahuano (MM\$112.251 IVA Incl.) y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de la Serena (MM\$58.563 IVA Incl.), los cuales iniciaron su construcción a fines de diciembre de 2017.

Estos 3 nuevos proyectos aumentaron nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 el cual se sitúa a marzo de 2018 en MM\$304.916 (MUF 11.307), un 157% superior a igual periodo del año anterior. En consecuencia, la compañía sobrepasará el millón de metros cuadrados de obras hospitalarias de alta complejidad, confirmando su liderazgo.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 4.200.

El backlog de este segmento al 31 de marzo de 2018 cuenta con los proyectos Hospital de Angol, Hospital Padre Las Casas, Hospital de San Antonio, Hospital Higueras de Talcahuano y CDT del Hospital de La Serena.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2018 31.03.2018 M\$	01.01.2017 31.03.2017 M\$	Variac. mar. 2018 mar. 2017 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	16.087.735	(483.703)	16.571.438	3426,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	952.951	(2.691.845)	3.644.796	135,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(8.639.724)	(24.287.748)	15.648.024	64,4%
Cambio neto en flujo de efectivo	8.400.962	(27.463.296)	35.864.258	130,6%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	1.052.719	38.928.042	(37.875.323)	-97,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	9.453.681	11.464.746	(2.011.065)	-17,5%

El flujo de actividades de la operación acumulado a marzo de 2018 fue de MM\$16.088 como consecuencia de la entrada de disponible de los clientes inmobiliarios y de anticipos de los hospitales.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo 2018 un monto de MM\$953 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\$-8.640 producto de pago de préstamos con vencimiento en el periodo enero-marzo de 2018.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2018	31-12-2017	% Var.	31-03-2017
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(4.567.914)	(8.237.437)	44,5%	23.690.560
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,96	0,94	2,1%	1,35
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,57	0,54	5,6%	0,90
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,39	2,47	-3,2%	1,48
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponibile + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,25	2,46	-8,5%	1,32
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,18	1,32	-10,6%	0,59
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	71,81	75,37	-4,7%	62,30
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	28,19	24,63	14,5%	37,70
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	11,78	19,60	-39,9%	13,22

El capital de trabajo aumentó en 45% respecto del ejercicio anterior producto del pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2018 a 0,96 veces, aumentando en 2,1% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2018 a 2,4 veces, menor en un 3,2% comparado con el ejercicio de 2017, debido a la disminución de los préstamos bancarios producto del pago de deuda financiera.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 11,8 veces al cierre de marzo de 2018, producto de la disminución del EBITDA.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2018	31-12-2017	% Var.	31-03-2017
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,41	2,94	-86,1%	1,47
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	1,39	10,21	-86,4%	3,63
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	3,20	8,30	-61,4%	11,98
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	12,88	18,83	-31,6%	16,05
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,64	4,93	-87,0%	1,51
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	5	34	-85,3%	13
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	930.525	5.543.856	-83,2%	1.278.633

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

** Datos obtenidos de nota 22 Otras ganancias.

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2018	31-12-2017	31-03-2017
Resultado Operacional (1)	772.346	4.866.615	1.136.793
(+) Ganancia Bruta	3.943.233	16.070.051	3.622.815
(-) Gastos de Administración	3.170.887	11.203.436	2.486.022
Activos Promedios (2)	120.922.707	98.737.066	75.407.156
(+) Inventarios, corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	49.260.150	42.656.439	31.921.185
(+) Inventarios, no corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	68.876.205	53.016.546	40.251.950
(+) Propiedades, planta y equipo 2017 y 2016 dividido en dos	2.786.352	3.064.081	2.688.014
(+) Propiedad de inversión 2017 y 2016 dividido en dos	-	-	546.007
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	(14.102)	(41.691)	(22.517)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	(19.953)	(55.379)	(26.395)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	5.851	13.688	3.878

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

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,4% al 31 de marzo de 2018, producto de la disminución de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de diciembre de 2017.

El EBITDA a diciembre de 2017 ascendió a MM\$931, un 27% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2018	31-12-2017	% Var.	31-03-2017
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,23	0,58	-60,3%	0,26
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta) * días periodo	396	618	-35,9%	341
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,64	1,48	-56,8%	0,86
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	140	243	-42,4%	105

La rotación de inventarios a marzo de 2018 disminuyó respecto a marzo de 2017, explicado principalmente por el aumento del costo de venta.

La rotación de cuentas por cobrar a marzo de 2018 disminuyó respecto a marzo de 2017, explicado principalmente por el mayor volumen de escrituración con respecto al período anterior.

El período promedio de cobranzas al cierre de marzo aumentó con respecto a marzo de 2017, debido al aumento de la escrituración.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	16.641.618	13.980.253	30.621.871	-	30.621.871
Ingresos ordinarios intersegmentos	8.409.488	-	8.409.488	(8.409.488)	-
Costo de ventas	(22.645.757)	(12.395.146)	(35.040.903)	8.362.265	(26.678.638)
Margen bruto	2.405.349	1.585.107	3.990.456	(47.223)	3.943.233
Gasto de administración	(2.760.104)	(410.783)	(3.170.887)	-	(3.170.887)
Otras ganancias (pérdidas)	41.784	-	41.784	-	41.784
Ingresos financieros	298.844	-	298.844	(106.409)	192.435
Costos financieros	(79.009)	-	(79.009)	-	(79.009)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	174.822	(14.102)	160.720	-	160.720
Resultados por unidades de reajuste	1.512	876	2.388	-	2.388
Diferencias de cambio	33.558	11.799	45.357	-	45.357
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	116.756	1.172.897	1.289.653	(153.632)	1.136.021
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	10.369	(211.964)	(201.595)	27.434	(174.161)
Ganancia (pérdida) neta	127.125	960.933	1.088.058	(126.198)	961.860
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	144.519	960.933	1.105.452	(126.198)	979.254
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(17.394)	-	(17.394)	-	(17.394)
Ganancia (Pérdida)	127.125	960.933	1.088.058	(126.198)	961.860

Balance por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	133.168.538	33.731.242	166.899.780	(50.877.151)	116.022.629
Activos no corrientes	126.359.038	11.972.347	138.331.385	(16.062.896)	122.268.489
Total Activos	259.527.576	45.703.589	305.231.165	(66.940.047)	238.291.118
Pasivos corrientes	152.334.983	18.105.609	170.440.592	(49.850.049)	120.590.543
Pasivos no corrientes	27.232.815	24.014.409	51.247.224	(3.918.289)	47.328.935
Total Pasivos	179.567.798	42.120.018	221.687.816	(53.768.338)	167.919.478

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	6.527.426	9.560.309	16.087.735	-	16.087.735
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	952.951	-	952.951	-	952.951
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(8.639.724)	-	(8.639.724)	-	(8.639.724)

Resultado por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	14.850.727	7.724.883	22.575.610	-	22.575.610
Ingresos ordinarios intersegmentos	6.178.481	-	6.178.481	(6.178.481)	-
Costo de ventas	(17.912.373)	(7.165.637)	(25.078.010)	6.125.215	(18.952.795)
Margen bruto	3.116.835	559.246	3.676.081	(53.266)	3.622.815
Gasto de administración	(2.122.793)	(363.229)	(2.486.022)	-	(2.486.022)
Otras ganancias (pérdidas)	3.088	-	3.088	-	3.088
Ingresos financieros	444.405	64.514	508.919	(15.428)	493.491
Costos financieros	(96.700)	-	(96.700)	-	(96.700)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.563.944	(22.517)	1.541.427	-	1.541.427
Resultados por unidades de reajuste	5.279	1.458	6.737	-	6.737
Diferencias de cambio	(83.685)	(35.779)	(119.464)	-	(119.464)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	2.830.373	203.693	3.034.066	(68.694)	2.965.372
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(232.171)	(41.470)	(273.641)	12.593	(261.048)
Ganancia (pérdida) neta	2.598.202	162.223	2.760.425	(56.101)	2.704.324
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	2.598.082	162.223	2.760.305	(56.101)	2.704.204
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	120	-	120	-	120
Ganancia (Pérdida)	2.598.202	162.223	2.760.425	(56.101)	2.704.324

Balance por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	110.488.665	26.557.705	137.046.370	(44.759.916)	92.286.454
Activos no corrientes	83.275.405	11.147.537	94.422.942	(2.145.679)	92.277.263
Total Activos	193.764.070	37.705.242	231.469.312	(46.905.595)	184.563.717
Pasivos corrientes	93.256.342	13.833.538	107.089.880	(38.493.986)	68.595.894
Pasivos no corrientes	14.129.814	25.365.920	39.495.734	2.019.248	41.514.982
Total Pasivos	107.386.156	39.199.458	146.585.614	(36.474.738)	110.110.876

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(2.542.067)	2.058.364	(483.703)	-	(483.703)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(2.691.845)	-	(2.691.845)	-	(2.691.845)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(24.287.748)	-	(24.287.748)	-	(24.287.748)

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$22.952 inferior en un 54%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$19.860 inferior en un 40%. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a marzo de 2018 se han escriturado los proyectos Nogales del Golf, Lo Barnechea (12 de 14 unidades), Mañío, Vitacura (8 de 8 unidades), Alerce, Vitacura (5 de 17 unidades), San Damián de Vitacura (1 de 4 unidades), Pocuro (11 de 22 unidades), Portezuelo II, Colina (5 de 9 unidades), Portezuelo III (28 de 38 unidades), Los Almendros I, Buin (3 de 8 unidades), Lantaño VII, Chillán (12 de 12 unidades) y Lantaño VIII, Chillán (23 de 46 unidades).

Con respecto al Margen Bruto del segmento Inmobiliario, éste se compone de tres conceptos:

1. Margen del negocio inmobiliario puro.

2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las filiales inmobiliarias en control conjunto, con márgenes propios de la construcción y muy inferiores al margen inmobiliario puro.
3. Margen de la venta de terrenos realizados, también inferiores al margen inmobiliario puro.

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$3.955 inferior en MM\$5.871 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 60% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$3.196.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: Mañío, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños I (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros I (Buin), asciende a MM\$790 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 17% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2018	A marzo 2017
Desarrollo Propio (consolida)	14%	24%
Control Conjunto	25%	18%
Total	17%	20%

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a marzo de 2017, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento de proyectos gestionados durante el presente ejercicio que en total suman 40 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$127, debido a la menor escrituración de los proyectos en control conjunto y la alta concentración de escrituración en el primer trimestre del ejercicio 2017 de estos proyectos.

Segmento Construcción a Terceros

Con fecha 13 y 14 de noviembre de 2017 la Contraloría General de la República tomó razón de la adjudicación para la construcción de 3 nuevos proyectos hospitalarios: Hospital de San Antonio (MM\$82.717 IVA Incl.), Hospital de Higueras de Talcahuano (MM\$112.251 IVA Incl.) y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de la Serena (MM\$58.563 IVA Incl.), los cuales iniciaron su construcción a fines de diciembre de 2017.

Estos 3 nuevos proyectos aumentaron nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 el cual se sitúa a marzo de 2018 en MM\$304.916 (MUF 11.307), un 157% superior a igual periodo

del año anterior. En consecuencia, la compañía sobrepasará el millón de metros cuadrados de obras hospitalarias de alta complejidad, confirmando su liderazgo.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 4.200.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.026, es decir, un 183% superior, producto del avance de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, y del inicio de las obras adjudicadas en diciembre de 2017: Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$961, superior en MM\$799 con respecto al mismo periodo del año 2017.

i) Análisis de riesgo

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

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

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

a) Riesgo por tasa de interés

La variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos, por esta razón es de vital importancia mantener rangos de control de esta variable que nos permitan visualizar eventuales pérdidas, de acuerdo a lo expuesto en nota 27 y la aplicación de la estrategia indicada nos ha permitido anticipar tales eventualidades.

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

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en productividad

Nuestra compañía no estuvo ajena a los mayores costos e improductividad que está afectando a la industria de la construcción. Esta situación no sólo se aprecia en la escasez de mano de obra directa calificada, sino también está ocurriendo en toda la cadena productiva, proveedores de materiales y subcontratistas. Por tercer año consecutivo, la productividad de la mano de obra ha caído y los sueldos han subido por sobre el IPC, producto, en primer lugar, de la migración a la industria minera y, en segundo lugar, por un importante y continuo crecimiento de la construcción que no ha venido aparejada con la incorporación de suficiente mano de obra en cantidad ni calidad en esta actividad económica. Los efectos en las obras se reflejan en un mayor costo de mano de obra y un atraso de las mismas.

- Riesgo en materias primas

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

- Riesgo cambiario

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

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

El riguroso control de las inversiones de excedentes de caja, las cuales se efectúan en entidades financieras nacionales de primera línea y con límites establecidos para cada entidad y con una clasificación de riesgo igual o superior a los límites prestablecidos para cada tipo de instrumento, permite confiar que ninguna de sus inversiones tenga pérdidas anormales.

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de marzo de 2018 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

Por otro lado, la sociedad para sus proyectos en los cuales invierte con otros consorcios entrega garantías y préstamos a sus sociedades afiliadas o consorcios (en proporción a su participación), las garantías se encuentran para el respaldo de las obras que Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. y sus filiales efectúan en distintos ámbitos.

La política del Directorio es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los inversionistas, acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio.

e) Riesgo de inflación

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y sus filiales enfrentan un bajo impacto por riesgo inflacionario ya que gran parte de los flujos provenientes de los ingresos están indexados en unidades de fomento.

j) Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el periodo, en los mercados que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a marzo de 2018, aumentó 4,6% en comparación con igual mes del año anterior. En el resultado incidió, principalmente, el aumento de las actividades mineras.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en febrero de 2018 un aumento anual del 2,6%. Sin embargo, el indicador anotó un aumento de 0,7% durante 2018, respecto al año anterior.

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

En el sector inmobiliario, la Compañía tiene una larga trayectoria en el desarrollo de proyectos de edificios y casas para todos los segmentos, tanto en Santiago como en regiones. Entre los principales competidores de Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Almagro, Simonetti, Bersa, Brottec Icafal, Echeverría Izquierdo, Empresas PY, Enaco, Inmobiliaria Manquehue, Paz, Pucuro, Socovesa entre otras.

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 7.224 viviendas en el primer trimestre de 2018, frente a 7.324 a igual periodo de 2017, lo que representa una disminución de 1,3%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,5 % por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. ha enfocado su quehacer en la construcción de obras civiles y montajes para compañías de los sectores minero, de energía e industrial, además de hospitales y clínicas de alta complejidad, edificios corporativos, centros educacionales y centros comerciales, entre otros.

En el negocio de Construcción a Terceros, participan Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Delta, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, Sigro, Constructora San José, Sacyr, OHL, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, Ecisa, entre otras.