



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de septiembre de 2017

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2017, de acuerdo con la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

Moller & Pérez Cotapos S.A. reporta sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

a) Resumen Ejecutivo

La utilidad neta de la compañía a septiembre de 2017 asciende a MM\$4.009 cifra inferior en 22% a igual periodo del año anterior. El año anterior concentró su escrituración en el tercer y cuarto trimestre, para el presente ejercicio se espera el inicio de escrituración del proyecto Nogales del Golf II (Lo Barnechea) y Portezuelo III (Colina); y la continuación de la escrituración del proyecto Parque San Damián (Edificios Mañío, Alerce y San Damián de Vitacura).

Se continua con la escrituración de los proyectos en el segmento medio alto y viviendas económicas, Parque Santa María Departamentos (Vitacura), Mañío, Alerce y San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Nogales del Golf (Lo Barnechea), Los Castaños (Vitacura), Víctor Rae (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Marqués II (San Miguel), Portezuelo II (Colina), Lantaño VII (Chillán) y Los Almendros I (Buin); y adicionalmente se continuó con la escrituración, iniciada el año 2015, de los proyectos Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes) y Lantaño VI (Chillán).

Respecto a nuestra línea de negocios de Construcción a Terceros, se destaca el avance de la construcción de los hospitales de Angol y Padre Las Casas, que aumentaron nuestro backlog a MM\$105.836, un 1.059% superior al año anterior, ambos proyectos adjudicados en diciembre de 2016.

Cabe destacar que se ha retomado el ritmo en esta línea de negocios, con la adjudicación de 3 nuevos proyectos: Hospital de San Antonio (13 de noviembre), Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de la Serena (14 de noviembre). Estos nuevos proyectos aumentarán nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 a partir del último trimestre del presente año, proyectando finalizar el año con MUF 11.951.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 18.000.

Segmento Inmobiliario (Actividad de desarrollo inmobiliario y viviendas económicas y su respectiva construcción):

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de dos fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados. La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%. Estas sociedades son clasificadas como de control conjunto, razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". Cabe destacar que Moller realiza para estas sociedades la gestión inmobiliaria

completa, que implica la administración y gestión de los proyectos; como también la construcción de todos los proyectos de estas sociedades.

Al cierre de septiembre de 2017, contamos con un stock de promesas de MUF 2.463, de las cuales el 82% estarán disponibles para escrituración durante los próximos doce meses. El stock potencial para los próximos 12 meses alcanza MM\$99.784 (MUF 3.743), destacando que ya se encuentra prometado el 43%.

Durante este periodo de 2017 se cerró con MM\$71.068 (MUF 2.666) en promesas de compraventa brutas.

Cabe destacar, que el año se inició con una lenta velocidad de venta, la cual en este último trimestre hemos notado una reactivación, concentrándose el 46% de las promesas del año, aumentando nuestro indicador de velocidad de ventas sobre stock disponible no prometado, situándolo en 8,4%, es decir, 12 meses para agotar stock. Este indicador de actividad inmobiliaria, según GFK Adimark, lo sitúa en un rango súper activo, considerando que, según la misma fuente, bajo el 6% corresponde a un rango lento y sobre el 8% un rango súper activo de actividad inmobiliaria.

En cuanto a la compra de terrenos, a septiembre de 2017 se han adquirido 9 terrenos, dos en la comuna de Vitacura de 3.392 m², uno en la comuna de Ñuñoa de 2.099 m², dos en la comuna de Providencia de 3.172 m², dos en la comuna de Las Condes de 5.600 m², otro en la comuna de Lo Barnechea de 117.323 m² y el noveno en la comuna de Chillán de 3 hectáreas. Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) de MM\$126.085, los cuales son equivalentes en proporción de Moller a MM\$97.215. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 6 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Los Castaños III en Vitacura; Simón Bolívar en Ñuñoa; Rojas Magallanes y Walker Martínez en La Florida. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Pocuro (Providencia), Holanda (Providencia), El Vergel (Providencia), Isabel La Católica (Las Condes), Los Castaños II (Vitacura), Parque San Damián (Vitacura), Barrio Don Baltazar (Rancagua), Portezuelo Fase IV (Colina), Barrio Las Pataguas (Chillán) y Obispo Salas (Concepción). Los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 4.772, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$29.581 (MUF 1.110).

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$93.098 inferior en MM\$-20.999 con respecto al año anterior, es decir, un -18%, producto de la concentración de escrituración en el tercer y cuarto trimestre del período 2016. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de septiembre de 2017, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30/09/2017	Promesas al 30/09/2017	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	1	1	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	16	24	67%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	4	11	36%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	63	68	93%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	2	2	100%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	4	4	100%
Charles Hamilton (Las Condes)	2	2	100%
El Marqués II (San Miguel)	69	69	100%
Los Castaños I (Vitacura)	35	36	97%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	37	37	100%
Víctor Rae (Las Condes)	23	24	96%
Portezuelo II (Colina)	25	29	86%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	42	53	79%
Lantaño VI (Chillán)	1	1	100%
Lantaño VII (Chillán)	52	55	95%
Los Almendros I (Buin)	46	61	75%
Total	422	477	88%

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\$20.024 superior en MM\$2.813 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 16% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$13.875 superior en MM\$1.471 con respecto al año anterior, es decir, un 12% superior.

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 año son: Magnolio, Mañío, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton¹ (Las Condes), Martín Alonso Pinzón² (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II³ (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$6.400 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

¹ Con fecha 30 de junio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC Estoril S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

² Con fecha 28 de julio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC El Navegante S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

³ Con fecha 17 de julio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC El Marqués S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 22% respecto de los ingresos gestionados, superior al 15% de igual período anterior, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A septiembre 2017	A septiembre 2016
Desarrollo Propio (consolidada)	26%	11%
Control Conjunto	19%	22%
Total	22%	15%

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a septiembre de 2016, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al volumen de proyectos del presente ejercicio.

En consecuencia, la Ganancia Neta a septiembre de 2017, de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$3.787, inferior en 22% con respecto al mismo periodo del año anterior, producto de la concentración de escrituración del año anterior.

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

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM\$ 68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$24.327 IVA incluido equivalente al 30% del contrato.

Con fecha 22 de diciembre se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM\$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$14.303 IVA incluido equivalente al 25% del contrato.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 3.622, el cual se sitúa a septiembre de 2017 en MM\$105.836 (MUF 3.970), un 1.059% superior a igual periodo del año anterior, con una base de referencia baja, debido al término de obras a fines del año 2015 e inicio del año 2016.

Cabe destacar que 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.). Estos nuevos proyectos aumentarán nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 a partir del último trimestre del presente año, proyectando finalizar el año con MUF 11.951.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 18.000.

A nivel de margen bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$248, es decir, un 18% superior producto del avance de los proyectos Hospitalarios de Angol y Padre Las Casas.

El resultado neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$545.

Utilidad Neta Consolidada

En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a septiembre de 2017 asciende a MM\$4.009, inferior en MM\$-1.159 comparado con igual periodo del año anterior.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.09.2017	31.12.2016	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	104.417.279	134.248.689	(29.831.410)	-22%
Activos no corrientes	102.126.310	85.036.967	17.089.343	20%
TOTAL ACTIVOS	206.543.589	219.285.656	(12.742.067)	-5,8%

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$12.742 respecto al 31 de diciembre de 2016, lo que equivale a una variación de 5,8%. Sus principales variaciones fueron:

- ◆ Una disminución de MM\$37.998 en Efectivo y equivalentes al efectivo producto del uso en el pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.
- ◆ Una disminución de MM\$4.847 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.
- ◆ Una disminución de MM\$9.085 en cuentas por cobrar a entidades relacionadas por el cobro de pagarés a las Inmobiliarias en control conjunto.
- ◆ Un aumento por MM\$37.282 en los inventarios, producto de la compra de terrenos para proyectos inmobiliarios.

ii. Stock de Inmuebles

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

PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS MAS CONTROL CONJUNTO								
Inmueble proyectos propios	Sept-2017				Sept-2016			
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	6.877.054	91	47.219.119	322	11.741.266	57	15.475.916	269
Departamentos	29.299.200	81	52.565.138	189	74.775.746	167	89.979.076	357
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	36.176.254	172	99.784.257	511	86.517.011	224	105.454.992	626

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$38.676 en stock disponible y MM\$16.385 en stock potencial próximos 12 meses.

(1) **Stock disponible:** Se define como aquellos inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados al cierre del periodo, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

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

El stock disponible al 30 de septiembre de 2017 cuenta con 4 proyectos de casas/sitios y 5 proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina), Parque Lantaño VII (Chillán) y Los Almendros I (Buin). Los proyectos de departamentos son Mañío (Parque San Damián), San Damián de Viticura (Parque San Damián), Alerce (Parque San Damián), Los Castaños I (Viticura) y Víctor Rae (Las Condes). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

Debido a la materialización de escrituración en el actual período, el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MM\$99.784 (MUF 3.743). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 43% ya se encuentra promesado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre 12 meses es de MUF 1.507, de los cuales están promesados el 29%. Las compras de terrenos realizados en el presente ejercicio, una vez iniciados los proyectos inmobiliarios, impactarán positivamente en este stock.

El stock potencial total (stock disponible + stock disponible próximos 12 meses + stock disponible superior a 12 meses) alcanza MUF 6.607, 30% inferior a igual periodo del año anterior (MUF 9.455), debido a la concentración de escrituración del proyecto Parque San Damián (Magnolio, Alerce, San Damián de Viticura y Mañío). Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de septiembre de 2017, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30/09/2017	Promesas al 30/09/2017	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	1	1	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	16	24	67%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	4	11	36%
Maño (Parque San Damián Vitacura)	63	68	93%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	2	2	100%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	4	4	100%
Charles Hamilton (Las Condes)	2	2	100%
El Marqués II (San Miguel)	69	69	100%
Los Castaños I (Vitacura)	35	36	97%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	37	37	100%
Víctor Rae (Las Condes)	23	24	96%
Portezuelo II (Colina)	25	29	86%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	42	53	79%
Lantaño VI (Chillán)	1	1	100%
Lantaño VII (Chillán)	52	55	95%
Los Almendros I (Buin)	46	61	75%
Total	422	477	88%

iii. Permisos Edificación

Durante este período se obtuvo 3 permisos de edificación en los proyectos Portezuelo Fase IV en Colina, Barrio Las Pataguas en Chillán y Medinacelli II en Las Condes. Adicionalmente, se cuenta con 6 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Los Castaños III en Vitacura; Simón Bolívar (Ñuñoa); Rojas Magallanes y Walker Martínez en La Florida. Lo anterior se adiciona a los 12 permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Pocuro (Providencia), Holanda (Providencia), El Vergel (Providencia), Isabel La Católica (Las Condes), Los Castaños II (Vitacura), Parque San Damián (Vitacura), Barrio Don Baltazar (Rancagua), Portezuelo Fase IV (Colina), Barrio Las Pataguas (Chillán), Medinacelli II (Las Condes) y Obispo Salas (Concepción). Lo anterior consolidará 21 proyectos con permiso de edificación.

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	sep-17	sep-16	Var
	m ²	m ²	%
Casas	33.567	-	
Departamentos	9.387	23.985	
Oficinas	-	-	
Otros	-	-	
Total	42.954	23.985	79%

(3) Permisos de edificación: Se definen como obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras correspondientes, pero aún no se ha dado inicio a las obras, indicando la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar. La suma de la superficie total corresponde a la autorizada para edificar bajo y sobre terreno. Incluye los proyectos en control conjunto en un 100%.

iv. Terrenos

El monto activado de terrenos propios asciende a MM\$67.360, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de septiembre de 2017 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	56.295.719	56.295.719
Viviendas económicas	-	11.064.198	11.064.198
Total	-	67.359.917	67.359.917

En este periodo se han adquirido 9 terrenos, 2 en la comuna de Vitacura de 3.392 m2, 1 en la comuna de Ñuñoa de 2.099 m2, 2 en la comuna de Providencia de 3.172 m2, 2 en la comuna de Las Condes de 5.600 m2, otro en la comuna de Lo Barnechea de 117.323 m2 y el noveno en la comuna de Chillán de 3 hectáreas.

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

Al 30 de septiembre de 2017 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	42.696.861	42.696.861
Viviendas económicas	-	16.028.400	16.028.400
Total	-	58.725.261	58.725.261

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM\$126.085 y equivalentes en su proporción en Moller de MM\$97.215. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de septiembre de 2017, es superior en un 37% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al inicio de la construcción de 6 proyectos: Mirador Los Trapenses I (Lo Barnechea); El Vergel, Holanda y Pocuro (Providencia); Los Castaños II (Vitacura) e Isabel La Católica (Las Condes), compensado por el avance de la construcción de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en etapas finales y hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Parque Santa María departamentos (Vitacura), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Mañío (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños (Vitacura), Víctor Rae (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Nogales del Golf (Casas, Lo Barnechea), Marqués II (San Miguel), Portezuelo II (Colina), Lantaño Etapa VII (Chillán) y Los Almendros Etapa I (Buin).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A sep-17	A sep-16
	M\$	M\$
Casas	11.817.230	18.490.054
Departamentos	17.763.370	3.033.498
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	29.580.600	21.523.552

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

De acuerdo a los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 4.772, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$29.581 (MUF 1.110), un 37% superior.

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.09.2017	31.12.2016	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	104.606.090	106.077.360	(1.471.270)	-1%
Total Pasivos no corrientes	33.522.282	41.459.779	(7.937.497)	-19%
TOTAL PASIVOS	138.128.372	147.537.139	(9.408.767)	-6,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	68.412.016	71.745.819	(3.333.803)	-5%
Participaciones no controladoras	3.201	2.698	503	19%
TOTAL PATRIMONIO	68.415.217	71.748.517	(3.333.300)	-4,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	206.543.589	219.285.656	(12.742.067)	-5,8%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$9.409, un 6,4% menor respecto al 31 de diciembre de 2016. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ◆ Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$6.364, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.
- ◆ Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$6.433 producto de la disminución del avance de las obras en construcción a terceros.
- ◆ Una disminución de otros pasivos no financieros por MM\$8.251, producto de la materialización en utilidades del resultado no realizado asociado a la escrituración de las empresas en control conjunto.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2016 y el 30 de septiembre de 2017 disminuyó de MM\$71.749 a MM\$68.415 respectivamente, explicado por la utilidad del periodo de MM\$4.009 y por el diferencial en la distribución de dividendos por MM\$7.342 (el porcentaje provisionado a diciembre de 2016 fue de 30% y lo pagado fue de 100%).

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2017 30.09.2017	01.01.2016 30.09.2016	Variac. sept. 2017 sept. 2016	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	52.229.339	88.729.491	(36.500.152)	-41,1%
Costo de ventas	(43.535.108)	(79.512.532)	35.977.424	45,3%
Ganancia bruta	8.694.231	9.216.959	(522.728)	-5,7%
<i>Margen (%)</i>	16,6%	10,4%		
Gasto de administración	(8.338.864)	(7.561.047)	(777.817)	-10,3%
Resultado operacional	355.367	1.655.912	(1.300.545)	-78,5%
Otras ganancias (pérdidas)	524.181	(90.916)	615.097	676,6%
Ingresos financieros	1.270.798	1.147.773	123.025	10,7%
Costos financieros	(237.207)	(366.269)	129.062	35,2%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	2.452.367	3.151.374	(699.007)	-22,2%
Diferencias de cambio	(4.596)	50.852	(55.448)	-109,0%
Resultados por unidades de reajuste	(285.047)	55.228	(340.275)	-616,1%
Resultado no operacional	3.720.496	3.948.042	(227.546)	-5,8%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	4.075.863	5.603.954	(1.528.091)	-27,3%
Gasto por impuestos a las ganancias	(66.901)	(436.173)	369.272	84,7%
Ganancia (pérdida)	4.008.962	5.167.781	(1.158.819)	-22,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.008.459	5.167.283	(1.158.824)	-22,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	503	498	5	1,0%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	19	25	(6)	-22,4%
EBITDA	840.561	2.207.647	(1.367.086)	-61,9%
<i>Margen EBITDA</i>	1,6%	2,5%		

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

- i. Los ingresos consolidados a septiembre de 2017 disminuyeron en un 41% respecto a septiembre de 2016, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$-40.188, explicado por la escrituración a septiembre de 2016 del proyecto Parque Santa María casas (Vitacura) cuyo valor promedio de venta es de 45.000 UF y del proyecto Nogales del Golf Casas cuyo valor promedio de venta es de 25.000 UF.
 - ♦ Compensado por, el aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$3.688, 18% producto del avance en la construcción de las obras hospitalarias Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas iniciadas en diciembre de 2016.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$-523 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$8.694, explicado por:
- ◆ El aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$73, equivalente a 1% explicado principalmente por la mejora del margen inmobiliario de los proyectos propios.
 - ◆ El aumento del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$248, es decir, un 18% superior, por el avance asociado a los Hospitales de Angol y Padre Las Casas.
 - ◆ Lo anterior compensado por el ajuste de consolidación de las utilidades no realizados que a septiembre de 2017 fueron de M\$-405 versus M\$439 a septiembre de 2016, producto de estar en plena etapa de construcción en los proyectos inmobiliarios. Dicha utilidad será reflejada cuando se materialice la escrituración de estos proyectos.
- iii. Producto de la mejora de los márgenes de ambos segmentos, el margen porcentual se sitúa en 17% respecto de los ingresos consolidados versus un 10,4% del período anterior.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en MM\$778 respecto a septiembre de 2016, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, producto del volumen de proyectos del presente ejercicio.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a septiembre de 2017 ascendió a MM\$355, cifra inferior en MM\$-1.301, un 79% respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto [Magnolio (Parque San Damián Vitacura), Mañío (Parque San Damián, Vitacura), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton¹ (Las Condes), Martín Alonso Pinzón² (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II³ (San Miguel) y Portezuelo II (Colina)] con un margen de MM\$6.400 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$2.452, cifra inferior en MM\$-699 con respecto a igual periodo del año anterior. Esta variación negativa de 22%, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$6.400 y los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad,

¹ Con fecha 30 de junio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC Estoril S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

² Con fecha 28 de julio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC El Navegante S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

³ Con fecha 17 de julio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC El Marqués S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.

- vii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a septiembre de 2017 asciende a MM\$4.009, cifra inferior en 22% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$19 al 30 de septiembre de 2017 versus \$25 a la misma fecha del año 2016.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de dos fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados.

La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%. Estas sociedades son clasificadas como de control conjunto, razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”. Cabe destacar que Moller realiza para estas sociedades la gestión inmobiliaria completa, que implica la administración y gestión de los proyectos; como también la construcción de todos los proyectos de estas sociedades.

i. Ventas (escrituras) Inmobiliarias propias (no incorpora proyectos en control conjunto)

A septiembre de 2017, las ventas Inmobiliarias propias han disminuido en MM\$22.364, respecto a igual período anterior, un 61% inferior.

Ventas de Inmuebles* (1)	A sep-2017		A sep-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	4.869.968	57	24.835.867	73
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	2.238.563	53	1.790.949	38
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	2.631.405	4	23.044.918	35
Departamentos	9.491.621	28	11.913.035	12
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	113.645	1	-	-
[6001- 9000]UF	410.776	2	-	-
9001+ UF	8.967.200	25	11.913.035	12
Otros (2)	36.816	4	13.787	5
[0 - 1000]UF	36.816	4	13.787	5
1001 + UF	-	-	-	-
Total	14.398.405	89	36.762.689	90

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

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

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

A septiembre de 2017, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado un monto menor en 80% comparado el año anterior, producto principalmente por la escrituración a septiembre de 2016 de 31 unidades del proyecto Parque Santa María casas (Vitacura) cuyo valor promedio de venta es de 45.000 UF y 4 unidades del proyecto Nogales del Golf Casas cuyo valor promedio de venta es de 25.000 UF.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 28 unidades en total, un 20% inferior en monto, del Proyecto Parque Santa María departamentos (2 unidades), Victor Rae (23 unidades), Marqués II (2 unidades) y Martin Alonso Pinzón (1 unidad), estas tres últimas unidades, escrituradas en agosto y septiembre, se incorporan en los ingresos propios ya que el 49% de las sociedades inmobiliarias MPC El Marqués S.A. y MPC El Navegante S.A. fueron adquiridas en julio de 2017 a BTG Pactual Chile S.A.

ii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

A continuación se muestra la escrituración de bienes inmuebles en proyectos en control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, correspondientes al proyecto de casas Portezuelo de Colina Etapa II (año 2017, inicio de escrituración en mayo 2016) y, en el caso de departamentos a los proyectos Magnolio, (año 2016 y 2017, inicio de escrituración en noviembre 2015), Charles Hamilton (año 2016 y 2017, inicio de escrituración en diciembre 2015), Alerce y San Damián de Vitacura (año 2017, inicio de escrituración en septiembre 2016), Los Castaños I (año 2017, inicio de escrituración en noviembre 2016), Martín Alonso Pinzón (año 2017, inicio de escrituración en diciembre 2016), Marqués II (año 2017, inicio de escrituración en diciembre 2016) y Mañío (año 2017, inicio de escrituración febrero 2017).

A septiembre de 2017, las ventas Inmobiliarias en control conjunto han aumentado en MM\$18.784, respecto a igual período anterior, un 41% superior.

Ventas de Inmuebles (3)	A Sep-2017		A Sep-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	7.455.369	113	5.431.616	91
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.390.458	27	297.256	5
[2001- 4000]UF	6.064.911	86	5.134.360	86
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	57.111.353	224	40.351.433	114
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	765.808	8	-	-
[4001- 6000]UF	4.641.144	36	-	-
[6001- 9000]UF	14.691.556	71	3.041.427	13
9001+ UF	37.012.845	109	37.310.006	101
Otros	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
1001 + UF	-	-	-	-
Total	64.566.722	337	45.783.049	205

(3) Corresponde a ventas de proyectos inmobiliarios en control conjunto que no consolidan en MPC S.A.

iii. **Ventas (escrituras) Inmobiliarias totales (propias más sociedades en control conjunto)**

A septiembre de 2017, las ventas Inmobiliarias totales disminuyeron en MM\$-3.581, respecto a igual período anterior, un 4% inferior.

Ventas de Inmuebles (4)	A sep-2017		A sep-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	12.325.337	170	30.267.483	164
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	3.629.021	80	2.088.205	43
[2001- 4000]UF	6.064.911	86	5.134.360	86
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	2.631.405	4	23.044.918	35
Departamentos	66.602.974	252	52.264.468	126
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	765.808	8	-	-
[4001- 6000]UF	4.754.789	37	-	-
[6001- 9000]UF	15.102.332	73	3.041.427	13
9001+ UF	45.980.045	134	49.223.041	113
Oficinas	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Otros (2)	36.816	4	13.787	5
[0 - 1000]UF	36.816	4	13.787	5
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	78.965.127	426	82.545.738	295

(4) Corresponde a ventas propias más sociedades en control conjunto.

iv. Desistimientos de Promesas Inmobiliarias totales (propias + sociedades en control conjunto)

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

Inmuebles Prometados y resciliados	a sep-17						a sep-16					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	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\$		M\$		M\$	
Casas	22.191.880	224	(2.455.570)	11%	(19)	8%	17.045.386	155	(1.411.366)	8%	(16)	10%
Departamentos	48.771.096	155	(6.621.285)	14%	(22)	14%	46.064.996	138	(5.209.457)	11%	(12)	9%
Oficinas	-	-	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-
Otros	104.894	14	-	0%	-	0%	122.861	16	-	0%	-	0%
Total	71.067.870	393	(9.076.856)	12,8%	(41)	10,4%	63.233.243	309	(6.620.823)	10,5%	(28)	9,1%

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

El cuadro anterior muestra los niveles de desistimiento tanto en cantidad como en monto, los cuales se calculan sobre la base de reciliaciones ejecutadas en el período de análisis con respecto a promesas del período en cuestión. Dichos indicadores, en períodos de alta concentración de escrituración, en los cuales se ejecutan las reciliaciones, principalmente por falta de financiamiento, no son representativos de los niveles globales de desistimiento para los proyectos.

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento está en torno al 6%, nivel en línea con las cifras históricas de la compañía.

Inmuebles Prometados y resciliados	a sep-17					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas y desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	85.808.239	585	(6.167.981)	7%	(40)	7%
Departamentos	255.580.898	764	(14.774.664)	6%	(40)	5%
Oficinas						
Otros						
Total	341.389.136	1.349	(20.942.646)	6,1%	(80)	5,9%

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

v. Promesas Totales (Desarrollo Propio + Sociedades en control conjunto)

El detalle de promesas comparadas por sociedad, se refiere a las firmadas en los ejercicios respectivos (no correspondiendo al stock total de promesas). El detalle es el siguiente:

	Segmento	Promesas M\$			Promesas Promedio M\$			Unidades		
		01-01-2017	01-01-2016	% Var	01-01-2017	01-01-2016	% Var	01-01-2017	01-01-2016	% Var
		30-09-2017	30-09-2016		30-09-2017	30-09-2016		30-09-2017	30-09-2016	
MPC S.A.	Medio-Alto	23.620.299	14.235.273	65,9%	414.391	527.232	-21,4%	57	27	111,1%
Inmovet	Viviendas Económicas	5.163.292	1.605.567	221,6%	50.129	47.223	6,2%	103	34	202,9%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	18.203.893	16.452.007	10,6%	288.951	335.755	-13,9%	63	49	28,6%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	7.400.786	5.417.803	36,6%	370.039	338.613	9,3%	20	16	25,0%
Inmobiliaria Estoril	Medio-Alto	13.328	2.944.412	-99,5%	0	736.103	-100,0%	0	4	-100,0%
Inmobiliaria Escandinavia	Medio-Alto	0	405.192	-100,0%	0	405.192	-100,0%	0	1	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	2.055.227	2.007.339	2,4%	85.634	80.294	6,7%	24	25	-4,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	3.909.645	4.041.480	-3,3%	58.353	60.321	-3,3%	67	67	0,0%
Inmobiliaria El Navegante	Medio-Alto	1.401.721	6.376.495	-78,0%	350.430	289.841	20,9%	4	22	-81,8%
Inmobiliaria El Marqués	Medio-Alto	117.930	3.003.993	-96,1%	0	150.200	-100,0%	0	20	-100,0%
Otros		104.894	122.861	-14,6%	8.069	7.679	5,1%	13	16	-18,8%
Total Inmobiliarias		61.991.014	56.612.421	9,5%				351	281	24,9%

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

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

	Segmento	Promesas UF			Precio Promedio UF			Unidades		
		30-09-2017	30-09-2016	% Var	30-09-2017	30-09-2016	% Var	30-09-2017	30-09-2016	% Var
		30-09-2017	30-09-2016		30-09-2017	30-09-2016		30-09-2017	30-09-2016	
MPC S.A.	Medio-Alto	1.491.585	1.729.157	-13,7%	17.971	19.213	-6,5%	83	90	-7,8%
Inmovet	Viviendas Económicas	209.235	66.756	213,4%	1.955	1.628	20,1%	107	41	161,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	289.196	1.317.246	-78,0%	14.460	14.164	2,1%	20	93	-78,5%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	299.577	898.739	-66,7%	14.266	12.658	12,7%	21	71	-70,4%
Inmobiliaria Estoril	Medio-Alto	0	112.293	-100,0%	0	28.073	-100,0%	0	4	-100,0%
Inmobiliaria Escandinavia	Medio-Alto	0	18.141	-100,0%	0	18.141	-100,0%	0	1	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	92.068	115.865	-20,5%	3.288	2.971	10,7%	28	39	-28,2%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	77.604	124.264	-37,5%	2.352	2.142	9,8%	33	58	-43,1%
Inmobiliaria El Navegante	Medio-Alto	0	491.818	-100,0%	0	11.710	-100,0%	0	42	-100,0%
Inmobiliaria El Marqués	Medio-Alto	0	458.331	-100,0%	0	5.208	-100,0%	0	88	-100,0%
Otros		3.665	2.150	70,5%	733	35	1979,7%	5	61	-91,8%
Total Inmobiliarias		2.462.930	5.334.761	-53,8%				297	588	-49,5%

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

Del total de promesas de UF 2.462.930 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.019.576 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 82% de las promesas estarán disponibles a escriturar en dicho período.

vi. Indicadores de Ventas (escrituras de proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock sep-17	Meses para agotar stock sep-16
Casas	4,0	2,7
Departamentos	9,3	7,7
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	91	57	60%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	23,0	21,3	8%
Meses para agotar stock	4,0	2,7	48%

Departamentos (Unidades)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	81	167	-51%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	8,7	21,7	-60%
Meses para agotar stock	9,3	7,7	21%

El aumento del indicador, meses para agotar stock de casas a septiembre de 2017 se debe principalmente al aumento del stock disponible de proyectos en etapa de escrituración. Para los departamentos, el indicador también aumenta, pero explicado principalmente por la disminución del promedio mensual de escrituras del último trimestre, comparado con el ejercicio anterior

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas sep-17	Velocidad de Ventas sep-16
Casas	0,8	1,8
Departamentos	0,3	0,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	6.877.054	11.741.266	-41%
Venta último trimestre (escrituras)	5.720.588	20.972.189	-73%
Velocidad de ventas	0,8	1,8	-53%

Departamentos (M\$)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	29.299.200	74.775.746	-61%
Venta último trimestre (escrituras)	7.417.225	29.153.977	-75%
Velocidad de ventas	0,3	0,4	-35%

La menor velocidad de ventas (escrituras) de casas y departamentos se debe principalmente a la disminución de las escrituras del último trimestre, mencionado anteriormente.

vii. Indicadores de promesas (proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

Los indicadores anteriores, que se establecen sobre la base de stock disponible para escriturar y ventas (escrituras), no muestran el real comportamiento de este sector. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

Stock disponible para promesar (Unidades) / Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades promesadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock sep-17	Meses para agotar stock sep-16
Casas	9,5	17,7
Casas segmento medio - alto	23,3	9,4
Casas viviendas económicas	8,9	19,4
Departamentos	11,3	17,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	302	277	9%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	31,7	15,7	102%
Meses para agotar stock	9,5	17,7	-46%

Casas segmento medio - alto (Unidades)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	31	25	24%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	1,3	2,7	-50%
Meses para agotar stock	23,3	9,4	148%

Casas viviendas económicas (Unidades)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	271	252	8%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	30,3	13,0	133%
Meses para agotar stock	8,9	19,4	-54%

Departamentos (Unidades)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	238	226	5%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	21,0	13,0	62%
Meses para agotar stock	11,3	17,4	-35%

A septiembre de 2017 el indicador para casas del segmento medio-alto aumentó producto del aumento del stock disponible. Por otro lado, la disminución de los meses para agotar stock de casas en el segmento de viviendas económicas se debe principalmente al aumento del promedio mensual de ventas y al inicio de promesas de los proyectos Don Baltazar (145 unidades, Rancagua), Los Almendros I y II (148 unidades, Buin) y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo II y III (230 unidades, Colina), Lantaño VII y VIII (166 unidades, Chillán) y Las Vizcachas de San Esteban (63 unidades, Los Andes).

En el caso de departamentos el indicador disminuye principalmente por el aumento del promedio mensual de ventas y al inicio de promesas de venta de los proyectos Holanda (61 unidades, Providencia), Pocuro (40 unidades, Providencia), El Vergel (48 unidades, Providencia), Los Castaños II (68 unidades, Vitacura) e Isabel La Católica (34 unidades, Las Condes).

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas sep-17	Velocidad de Ventas sep-16
Casas	0,2	0,2
Casas segmento medio - alto	0,2	0,3
Casas viviendas económicas	0,3	0,2
Departamentos	0,3	0,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	38.355.790	31.785.259	21%
Venta último trimestre (promesas)	8.393.555	7.550.278	11%
Velocidad de ventas	0,2	0,2	-8%

Casas segmento medio - alto (M\$)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	20.425.699	16.165.653	26%
Ventas último trimestre (promesas)	3.248.775	5.188.976	-37%
Velocidad de ventas	0,2	0,3	-50%

Casas viviendas económicas (M\$)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	17.930.091	15.619.605	15%
Ventas último trimestre (promesas)	5.144.780	2.361.302	118%
Velocidad de ventas	0,3	0,2	90%

Departamentos (M\$)	Sept-17	Sept-16	Var. %
Stock disponible	72.363.437	71.998.770	1%
Venta último trimestre (promesas)	21.382.300	13.379.268	60%
Velocidad de ventas	0,3	0,2	59%

A septiembre de 2017 el indicador de velocidad de ventas de casas en el segmento medio-alto disminuye producto de la disminución de ventas del último trimestre. Por otro lado, la velocidad de venta de casas del segmento viviendas económicas aumenta por el aumento de las ventas del último trimestre.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos aumentó con respecto al mismo periodo del año anterior, por el aumento de las ventas del último trimestre.

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

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

Áreas de negocio	Sept-17			Sept-16
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	516.466	105.319.851	105.836.318	9.135.501
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	516.466	105.319.851	105.836.318	9.135.501

El 21 de diciembre de 2016 se adjudicó el Hospital de Angol, por parte del Servicio de Salud Araucanía Norte por MUF 2.616 valor neto. Adicionalmente tomó razón por parte de la Contraloría General de la República de dicha adjudicación el día 6 de octubre del presente año.

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM\$68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno.

El día 7 de octubre de 2016 se adjudicó el Hospital Padre Las Casas por parte Servicio de Salud Araucanía Sur, por MUF 1.845, y tomó razón la Contraloría General de la República el 4 de noviembre del año 2016.

Con fecha 22 de diciembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM\$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno.

Producto de las adjudicaciones que tomó razón la Contraloría General de la República, (octubre y noviembre del año 2016), el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 3.622, el cual se sitúa a septiembre de 2017 en MM\$105.836 (MUF 3.970), un 1.059% superior a igual periodo del año anterior, con una base de referencia baja, debido al término de obras a fines del año 2015 e inicio del año 2016.

Cabe destacar que 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.). Estos nuevos proyectos aumentarán nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 a partir del último trimestre del presente año, proyectando finalizar el año con MUF 11.951.

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 18.000.

El backlog de este segmento al 30 de septiembre de 2017, cuenta con los proyectos Hospital Penco- Lirquén, Oficinas Fondo Independencia, Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2017 30.09.2017 M\$	01.01.2016 30.09.2016 M\$	Variac. sept. 2017 sept. 2016 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(31.882.377)	(27.635.911)	(4.246.466)	-15,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.078.050	5.236.731	(3.158.681)	-60,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(8.193.823)	22.929.263	(31.123.086)	-135,7%
Cambio neto en flujo de efectivo	(37.998.150)	530.083	(38.528.233)	-7268,3%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	38.928.042	2.652.021	36.276.021	1367,9%
Efectivo y efectivo equivalente final	929.892	3.182.104	(2.252.212)	-70,8%

El flujo de actividades de la operación acumulado a septiembre de 2017 fue de MM\$-31.882 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a septiembre de 2017 un monto de MM\$2.078 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\$-8.194 producto de pago de préstamos con vencimiento en el periodo enero-septiembre de 2017.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-09-2017	31-12-2016	% Var.	30-09-2016
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(188.811)	28.171.329	-100,7%	12.978.349
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,00	1,27	-21,3%	1,12
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,43	0,95	-54,7%	0,66
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,02	2,06	-1,9%	1,82
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,01	1,51	33,1%	1,77
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	1,10	0,96	14,6%	1,19
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	75,73	71,90	5,3%	84,91
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	24,27	28,10	-13,6%	15,09
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	3,54	7,37	-52,0%	6,03

El capital de trabajo disminuyó en 101% respecto del ejercicio anterior producto de la disminución del efectivo y equivalentes al efectivo y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El índice de liquidez corriente alcanzó en septiembre de 2017 a 1 veces, disminuyendo en 23% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de septiembre de 2017 a 2 veces, menor en un 2% comparado con el ejercicio de 2016, producto del pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 4 veces al cierre de septiembre de 2017, producto de la disminución de los gastos financieros asociados a menor deuda.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-09-2017	31-12-2016	% Var.	30-09-2016
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	1,94	4,78	-59,4%	2,63
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	5,86	14,62	-59,9%	7,43
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	7,67	7,85	-2,3%	5,82
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	16,65	10,04	65,8%	10,39
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,38	3,49	-89,2%	1,75
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	19	51	-62,7%	25
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	840.561	3.704.354	-77,3%	2.207.647

* 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\$)	30-09-2017	31-12-2016	30-09-2016
Resultado Operacional (1)	355.367	2.975.949	1.655.912
(+) Ganancia Bruta	8.694.231	13.409.080	9.216.959
(-) Gastos de Administración	8.338.864	10.433.131	7.561.047
Activos Promedios (2)	94.264.249	85.168.932	94.737.984
(+) Inventarios, corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	46.490.524	49.171.291	57.035.196
(+) Inventarios, no corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	44.646.598	31.148.946	31.500.959
(+) Propiedades, planta y equipo 2017 y 2016 dividido en dos	3.127.127	3.346.903	3.198.296
(+) Propiedad de inversión 2017 y 2016 dividido en dos	-	1.501.792	3.003.533
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	(45.846)	45.582	38.081
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	(55.446)	25.838	23.797
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	9.600	19.744	14.284

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 2% al 30 de septiembre de 2017, producto de la disminución de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de septiembre de 2016

El EBITDA a septiembre de 2017 ascendió a MM\$841, un 62% inferior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la menor escrituración inmobiliaria.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-09-2017	31-12-2016	% Var.	30-09-2016
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,40	1,66	-75,9%	0,89
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	681	217	213,5%	302
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,61	3,46	-53,5%	2,56
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	168	104	61,5%	106

La rotación de inventarios a septiembre de 2017 disminuyó respecto a septiembre de 2016, explicado principalmente por la disminución del costo de venta.

La rotación de cuentas por cobrar a septiembre de 2017 disminuyó respecto a septiembre de 2016, explicado principalmente por el menor volumen de escrituración con respecto al período anterior.

El período promedio de cobranzas al cierre de septiembre aumentó con respecto a septiembre de 2016, debido a la disminución de la escrituración.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Septiembre 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	28.531.032	23.698.307	52.229.339	-	52.229.339
Ingresos ordinarios intersegmentos	24.096.593	-	24.096.593	(24.096.593)	-
Costo de ventas	(45.152.812)	(22.074.250)	(67.227.062)	23.691.954	(43.535.108)
Margen bruto	7.474.813	1.624.057	9.098.870	(404.639)	8.694.231
Gasto de administración	(7.198.039)	(1.140.825)	(8.338.864)	-	(8.338.864)
Otras ganancias (pérdidas)	524.181	-	524.181	-	524.181
Ingresos financieros	1.134.063	133.926	1.267.989	2.809	1.270.798
Costos financieros	(237.207)	-	(237.207)	-	(237.207)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	2.498.212	(45.845)	2.452.367	-	2.452.367
Resultados por unidades de reajuste	(3.619)	(977)	(4.596)	-	(4.596)
Diferencias de cambio	(285.283)	236	(285.047)	-	(285.047)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	3.907.121	570.572	4.477.693	(401.830)	4.075.863
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(119.955)	(25.401)	(145.356)	78.455	(66.901)
Ganancia (pérdida) neta	3.787.166	545.171	4.332.337	(323.375)	4.008.962

Balance por Segmentos Septiembre 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	119.968.914	13.043.726	133.012.640	(28.595.361)	104.417.279
Activos no corrientes	112.225.339	10.981.900	123.207.239	(21.080.929)	102.126.310
Total Activos	232.194.253	24.025.626	256.219.879	(49.676.290)	206.543.589
Pasivos corrientes	121.832.417	15.952.552	137.784.969	(33.178.879)	104.606.090
Pasivos no corrientes	19.379.900	19.195.820	38.575.720	(5.053.438)	33.522.282
Total Pasivos	141.212.317	35.148.372	176.360.689	(38.232.317)	138.128.372

Estado de Flujo por Segmentos Septiembre 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(27.826.608)	(4.055.769)	(31.882.377)	-	(31.882.377)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	2.078.050	-	2.078.050	-	2.078.050
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(8.193.823)	-	(8.193.823)	-	(8.193.823)

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

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

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

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$ 93.098 inferior en MM\$-20.999 con respecto al año anterior, es decir, un -18%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$61.460 inferior en MM\$-30.402 con respecto al año anterior, es decir, un -33% inferior. 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 septiembre de 2017 se han escriturado los proyectos Alerce, Vitacura (16 de 24 unidades), San Damián de Vitacura (4 de 11 unidades), Nogales del Golf, Lo Barnechea (4 de 4 unidades), Parque Santa María departamentos, Vitacura (2 de 2 unidades), Magnolio, Vitacura (1 de 1 unidad), Mañío, Vitacura (63 de 68 unidades), Charles Hamilton, Las Condes (2 de 2 unidades), Los Castaños I, Vitacura (35 de 36 unidades), Martín Alonso Pinzón, Las Condes (37 de 37 unidades), Víctor Rae, Las Condes (23 de 24 unidades), El Marqués II, San Miguel (69 de 69 unidades), Lantaño VI, Chillán (1 de 1 unidad), Lantaño VII, Chillán (52 de 55 unidades), Portezuelo II, Colina (67 de 82 unidades) y Los Almendros I, Buin (46 de 61 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\$20.024 superior en MM\$2.813 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 16% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$13.875 superior en MM\$1.471 con respecto al año anterior, es decir, un 12% superior.

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: Magnolio, Mañío, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton¹ (Las Condes), Martín Alonso Pinzón² (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II³ (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$6.400 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 22% respecto de los ingresos gestionados, superior al 15% de igual período anterior, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A septiembre 2017	A septiembre 2016
Desarrollo Propio (consolida)	26%	11%
Control Conjunto	19%	22%
Total	22%	15%

Respecto a los Gastos de Administración, éstos aumentaron debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al volumen de proyectos del presente ejercicio.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$3.787, inferior en 22% con respecto al mismo periodo del año anterior, producto de la concentración de escrituración del año anterior.

¹ Con fecha 30 de junio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC Estoril S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

² Con fecha 28 de julio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC El Navegante S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

³ Con fecha 17 de julio de 2017, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda, compra a BTG Pactual Chile S.A. su participación, pasando Inmobiliaria MPC El Marqués S.A. a ser una filial de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.

Segmento Construcción a Terceros

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM\$68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$24.327 IVA incluido equivalente al 30% del contrato.

Con fecha 22 de diciembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM\$48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$14.303 IVA incluido equivalente al 25% del contrato.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 4.461, el cual se sitúa a septiembre de 2017 en MM\$111.681 (MUF 4.188), un 627% superior a igual periodo del año anterior, con una base de referencia baja, debido al término de obras a fines del año 2015 e inicio del año 2016.

Cabe destacar que 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.). Estos nuevos proyectos aumentarán nuestro backlog, para este segmento, en MUF 7.981 a partir del último trimestre del presente año, proyectando finalizar el año con MUF 11.951.

A nivel de margen bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$248, es decir, un 18% superior producto del avance de los proyectos hospitalarios iniciados a fines del año 2016.

El resultado neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$545.

i) Análisis de riesgo

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

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

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

- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

a) Riesgo por tasa de interés

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

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

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en productividad

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

- Riesgo en materias primas

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

- Riesgo cambiario

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

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de septiembre de 2017 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

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

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

e) Riesgo de inflación

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

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación al IMACEC a septiembre de 2017, alcanzó un incremento de 1,3% en los últimos doce meses. 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 septiembre de 2017 una disminución anual del 1,5% en comparación a septiembre de 2017. En el periodo enero – septiembre de 2017, el indicador tiene un aumento de 2,2%.

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 8.247 viviendas en el tercer trimestre a septiembre de 2017, frente a 7.619 a igual periodo de 2016, lo que representa un aumento de 8%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,8 % 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.