



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

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

Los beneficios de la compañía muestran un avance sustancial al primer semestre del 2017, alcanzando los MM\$4.487 cifra superior en 318% con igual periodo del año anterior, producto del proceso de escrituración iniciado en el último trimestre del año 2016.

En el presente semestre se continua con la materialización del record de promesas de venta del año 2015 en el segmento medio alto y viviendas económicas, escriturándose los proyectos 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) y Lantaño VII (Chillán); 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\$111.681, un 627% superior al año anterior, ambos proyectos adjudicados en diciembre de 2016. Cabe destacar que se ha retomado el ritmo en esta área de negocios, quedando aún espacio para un mayor crecimiento, estudiándose a la fecha entre obras hospitalarias y de edificación por un monto superior a MUF 16.000.

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 junio de 2017, contamos con un stock de promesas de MUF 1.842, de las cuales el 61% estarán disponibles para escrituración durante los próximos doce meses. El stock potencial para los próximos 12 meses alcanza MM\$74.033 (MUF 2.776), destacando que ya se encuentra prometado el 41%.

Durante este primer semestre de 2017, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles, se cerró el periodo con MM\$38.355 (MUF 1.438) en promesas de compraventa brutas.

En cuanto a la compra de terrenos, a junio de 2017 se han adquirido 5 terrenos, dos en la comuna de Vitacura de 3.392 m², uno en la comuna de Ñuñoa de 2.099 m², otro en la comuna de Providencia 226 m² y el quinto en la comuna de Lo Barnechea 117.323 m². Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) de MM\$114.840, los cuales son equivalentes en proporción de Moller a MM\$85.675. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 7 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; y Barrio Las Pataguas en Chillán. 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 en Colina y Obispo Salas (Concepción). Los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 4.933, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$37.310 (MUF 1.399).

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$76.432 superior en MM\$22.300 con respecto al año anterior, es decir, un 41%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$50.234 superior en MM\$7.420 con respecto al año anterior, es decir, un 17%, lo cual es reflejo de la concentración de escrituración del semestre anterior y la continuación de este proceso en el presente semestre. 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 junio de 2017, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30/06/2017	Promesas al 30/06/2017	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	1	1	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	11	14	79%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	3	4	75%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	51	59	86%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	2	2	100%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	3	4	75%
Charles Hamilton (Las Condes)	2	2	100%
El Marqués II (San Miguel)	67	68	99%
Los Castaños I (Vitacura)	31	35	89%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	36	37	97%
Víctor Rae (Las Condes)	22	23	96%
Portezuelo II (Colina)	21	26	81%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	31	40	78%
Lantaño VI (Chillán)	1	1	100%
Lantaño VII (Chillán)	45	51	88%
Total	327	367	89%

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\$17.623 superior en MM\$10.399 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 144% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$12.580 superior en MM\$7.117 con respecto al año anterior, es decir, un 130% 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 Hamilton (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$5.249 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 23% respecto de los ingresos gestionados, superior al 13% de igual período anterior, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2017	A junio 2016
Desarrollo Propio (consolida)	32%	12%
Control Conjunto	19%	16%
Total	23%	13%

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

En consecuencia, la Ganancia Neta, para el primer semestre del año 2017, de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$5.260, superior en 632% con respecto al mismo periodo del año anterior, producto del proceso de escrituración.

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 4.461, el cual se sitúa a junio 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 se ha retomado el ritmo en esta área de negocios, quedando aún espacio para un mayor crecimiento, estudiándose a la fecha entre obras hospitalarias y de edificación por un monto superior a MUF 16.000.

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$-489, es decir, un 35% inferior producto del término del proyecto Centro Referencial de Salud de Puente Alto el periodo anterior y a la fase inicial de los proyectos Hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, asociada a las actividades de movimiento de tierra.

El resultado neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$209.

Utilidad Neta Consolidada

En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a junio de 2017 asciende a MM\$4.487, superior en MM\$3.414 comparado con igual periodo del año anterior, es decir, un 318% superior.

Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$22 al 30 de junio de 2017 versus \$5 a junio de 2016.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.06.2017	31.12.2016	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	85.759.210	134.248.689	(48.489.479)	-36%
Activos no corrientes	98.160.898	85.036.967	13.123.931	15%
TOTAL ACTIVOS	183.920.108	219.285.656	(35.365.548)	-16,1%

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$35.366 respecto al 31 de diciembre de 2016, lo que equivale a una variación de -16,1%. Sus principales variaciones fueron:

- ♦ Una disminución de MM\$37.413 en Efectivo y equivalentes al efectivo producto del uso en el pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.
- ♦ Una disminución de MM\$12.544 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.
- ♦ Un aumento por MM\$16.593 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:

Inmueble proyectos propios	Jun-2017				Jun-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	6.287.554	82	51.844.692	400	5.625.405	77	42.235.901	313
Departamentos	36.874.425	107	22.187.899	74	30.150.761	46	161.751.387	543
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	43.161.978	189	74.032.592	474	35.776.166	123	203.987.288	856

(*) 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 junio de 2017 cuenta con 3 proyectos de casas/sitios y 8 proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina) y Parque Lantaño VII (Chillán), los proyectos de departamentos son Mañío (Parque San Damián), San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Alerce (Parque San Damián), Los Castaños I (Vitacura), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Víctor Rae (Las Condes) y El Marqués II (San Miguel). 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\$74.033 (MUF 2.776). Cabe señalar, que de este stock potencial, el 41% ya se encuentra prometado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre doce meses es de MUF 2.022, de los cuales están prometados el 15%. 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 6.418, 38% inferior a igual periodo del año anterior (MUF 10.400), debido a la concentración de escrituración del proyecto Parque San Damián (Magnolio, Alerce, San Damián de Vitacura 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 prometado al cierre de junio de 2017, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30/06/2017	Promesas al 30/06/2017	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	1	1	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	11	14	79%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	3	4	75%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	51	59	86%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	2	2	100%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	3	4	75%
Charles Hamilton (Las Condes)	2	2	100%
El Marqués II (San Miguel)	67	68	99%
Los Castaños I (Vitacura)	31	35	89%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	36	37	97%
Víctor Rae (Las Condes)	22	23	96%
Portezuelo II (Colina)	21	26	81%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	31	40	78%
Lantaño VI (Chillán)	1	1	100%
Lantaño VII (Chillán)	45	51	88%
Total	327	367	89%

iii. Permisos Edificación

Durante este período se obtuvo el permiso de edificación del proyecto Portezuelo Fase IV en Colina. Adicionalmente, se cuenta con 7 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; y Barrio Las Pataguas en Chillán. 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 en Colina y Obispo Salas (Concepción).

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	jun-17 <i>m²</i>	jun-16 <i>m²</i>
Casas	11.402	-
Departamentos	-	7.984
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	11.402	7.984

(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\$55.514, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de junio de 2017 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	44.718.958	44.718.958
Viviendas económicas	-	10.794.777	10.794.777
Total	-	55.513.735	55.513.735

En este periodo se han adquirido 5 terrenos, dos en la comuna de Vitacura de 3.392 m², uno en la comuna de Ñuñoa de 2.099 m², otro en la comuna de Providencia 226 m² y el quinto en la comuna de Lo Barnechea 117.323 m².

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

Al 30 de junio de 2017 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	42.639.520	42.639.520
Viviendas económicas	-	16.686.386	16.686.386
Total	-	59.325.906	59.325.906

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM\$114.840 y equivalentes en su proporción en Moller de MM\$85.675. 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 junio de 2017, es superior en un 11,4% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al inicio de la construcción del proyecto 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 jun-17	A jun-16
	M\$	M\$
Casas	17.212.015	22.966.219
Departamentos	20.097.754	10.533.440
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	37.309.769	33.499.659

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 4.933, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$37.310 (MUF 1.399).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.06.2017	31.12.2016	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	75.197.249	106.077.360	(30.880.111)	-29%
Total Pasivos no corrientes	39.829.522	41.459.779	(1.630.257)	-4%
TOTAL PASIVOS	115.026.771	147.537.139	(32.510.368)	-22,0%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	68.890.433	71.745.819	(2.855.386)	-4%
Participaciones no controladoras	2.904	2.698	206	8%
TOTAL PATRIMONIO	68.893.337	71.748.517	(2.855.180)	-4,0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	183.920.108	219.285.656	(35.365.548)	-16,1%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$32.510, un 22,0% menor respecto al 31 de diciembre de 2016. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ♦ Una disminución de otros pasivos financieros por MM\$18.913, producto del pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.
- ♦ Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$8.836 producto de la disminución del avance de las obras en construcción a terceros.
- ♦ Una disminución de otros pasivos no financieros por MM\$6.351, 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 junio de 2017 disminuyó de MM\$71.749 a MM\$68.893 respectivamente, explicado por la utilidad del periodo de MM\$4.487 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 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016	Variac. jun. 2017 jun. 2016	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	37.753.542	45.456.049	(7.702.507)	-16,9%
Costo de ventas	(30.800.102)	(40.454.275)	9.654.173	23,9%
Ganancia bruta	6.953.440	5.001.774	1.951.666	39,0%
<i>Margen (%)</i>	<i>18,4%</i>	<i>11,0%</i>		
Gasto de administración	(5.649.313)	(4.928.183)	(721.130)	-14,6%
Resultado operacional	1.304.127	73.591	1.230.536	1672,1%
Otras ganancias (pérdidas)	334.218	8.525	325.693	3820,5%
Ingresos financieros	941.197	750.767	190.430	25,4%
Costos financieros	(153.114)	(147.378)	(5.736)	-3,9%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	2.465.163	368.874	2.096.289	568,3%
Diferencias de cambio	(2.968)	21.792	(24.760)	-113,6%
Resultados por unidades de reajuste	(146.537)	122.616	(269.153)	-219,5%
Resultado no operacional	3.437.959	1.125.196	2.312.763	205,5%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	4.742.086	1.198.787	3.543.299	295,6%
Gasto por impuestos a las ganancias	(255.004)	(125.399)	(129.605)	-103,4%
Ganancia (pérdida)	4.487.082	1.073.388	3.413.694	318,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.486.876	1.073.065	3.413.811	318,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	206	323	(117)	-36,2%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	22	5	17	318,1%
EBITDA	1.620.123	439.533	1.180.590	268,6%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>4,3%</i>	<i>1,0%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a junio de 2017 disminuyeron en un 16,9% respecto a junio de 2016, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$-8.068, producto del término de los contratos de construcción a las filiales de proyectos inmobiliarios en control conjunto que a junio de 2016 estaban en plena etapa de construcción.
 - ♦ Compensado por, el aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$366, 2,5% producto del avance en la construcción de las obras hospitalarias Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas iniciadas en diciembre de 2016, básicamente movimientos de tierra.

- ii. La Ganancia Bruta aumentó en MM\$1.952 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$6.953, explicado por:
 - ♦ El aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$3.700, equivalente a 102% explicado principalmente por la mayor escrituración en este periodo y la disminución de los contratos de construcción a las filiales de proyectos inmobiliarios en control conjunto.
 - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$-489, es decir, un 35% inferior, producto del término del proyecto Centro Referencial de Salud de Puente Alto en el ejercicio anterior, y en este período por el avance, asociado a obras de movimientos de tierra de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas.
- iii. Producto de la mejora del margen del Segmento inmobiliario, el margen porcentual se sitúa en 18,4% respecto de los ingresos consolidados.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en MM\$721 respecto a junio de 2016, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, producto del volumen de escrituración del presente ejercicio.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2017 ascendió a MM\$1.304, cifra superior en MM\$1.231, un 1.672% 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 Hamilton (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina)] con un margen de MM\$5.249 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\$2.465, es decir, una mejora de MM\$2.096 con respecto a igual periodo del año anterior. Esta variación positiva de 568%, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$5.249, y los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.
- vii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a junio de 2017 asciende a MM\$4.487, superior en MM\$3.414 comparado con igual periodo del año anterior, un 318% superior,

cabe destacar que la utilidad por acción es de \$22 al 30 de junio de 2017 versus \$5 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 junio de 2017, las ventas Inmobiliarias propias han aumentado en MM\$3.359, respecto a igual período anterior, un 38% superior.

Ventas de Inmuebles* (1)	A jun-2017		A jun-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	3.725.773	49	5.608.434	38
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.909.333	46	1.605.598	34
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	1.816.440	3	4.002.836	4
Departamentos	8.546.309	24	3.309.629	3
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	234.813	1	-	-
9001+ UF	8.311.497	23	3.309.629	3
Otros (2)	19.097	3	13.786	5
[0 - 1000]UF	19.097	3	13.786	5
1001 + UF	-	-	-	-
Total	12.291.180	76	8.931.849	46

(*) 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 junio de 2017, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado un monto menor en 34% comparado el año anterior, producto principalmente por la escrituración a junio de 2016 de 4 unidades del proyecto Parque Santa María casas (Vitacura) cuyo valor promedio de venta es de 45.000 UF.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 24 unidades en total un 158% superior en monto, del Proyecto Parque Santa María departamentos (2 unidades) y Victor Rae (22 unidades).

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 junio de 2017, las ventas Inmobiliarias en control conjunto han aumentado en MM\$30.421, respecto a igual período anterior, un 132% superior.

Ventas de Inmuebles (3)	A jun-2017		A jun-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	2.885.626	52	3.717.301	62
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.228.409	24	119.913	2
[2001- 4000]UF	1.657.217	28	3.597.389	60
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	50.637.517	202	19.384.525	58
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	776.873	8	-	-
[4001- 6000]UF	4.589.507	36	-	-
[6001- 9000]UF	12.706.569	62	2.658.157	12
9001+ UF	32.564.567	96	16.726.368	46
Otros	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
1001 + UF	-	-	-	-
Total	53.523.143	254	23.101.826	120

(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 junio de 2017, las ventas Inmobiliarias totales han aumentado en MM\$33.781, respecto a igual período anterior, un 105% superior.

Ventas de Inmuebles (4)	A jun-2017		A jun-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	6.611.400	101	9.325.735	100
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	3.137.742	70	1.725.511	36
[2001- 4000]UF	1.657.217	28	3.597.389	60
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	1.816.440	3	4.002.836	4
Departamentos	59.183.826	226	22.694.154	61
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	776.873	8	-	-
[4001- 6000]UF	4.589.507	36	-	-
[6001- 9000]UF	12.941.382	63	2.658.157	12
9001+ UF	40.876.064	119	20.035.997	49
Oficinas	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Otros (2)	19.097	3	13.786	5
[0 - 1000]UF	19.097	3	13.786	5
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	65.814.323	330	32.033.675	166

(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 resciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Prometados y resciliados	a jun-17						a jun-16					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas			Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas		
	M\$		M\$				M\$		M\$			
Casas	12.470.619	117	(1.124.334)	9%	(7)	6%	9.119.759	102	(1.089.107)	12%	(11)	11%
Departamentos	25.833.043	87	(5.092.878)	20%	(17)	20%	29.932.262	94	(2.636.443)	9%	(6)	6%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	51.197	6	-	0%	-	0%	67.345	12	-	0%	-	0%
Total	38.354.859	210	(6.217.211)	16,2%	(24)	11,4%	39.119.366	208	(3.725.550)	9,5%	(17)	8,2%

(*) La información de los inmuebles prometados y resciliados 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 resciliaciones 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 resciliaciones, 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 5%, nivel en línea con las cifras históricas de la compañía.

Inmuebles Prometados y resciliados	a jun-17					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas		
	M\$		M\$			
Casas	76.103.933	478	(4.837.901)	6,4%	(28)	5,9%
Departamentos	232.726.375	696	(13.248.795)	5,7%	(35)	5,0%
Oficinas						
Otros						
Total	308.830.308	1.174	(18.086.696)	5,9%	(63)	5,4%

(*) La información de los inmuebles prometados y resciliados 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
		30-06-2017	30-06-2016		30-06-2017	30-06-2016		30-06-2017	30-06-2016	
MPC S.A.	Medio-Alto	9.617.953	7.993.270	20,3%	400.748	499.579	-19,8%	24	16	50,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	2.649.283	849.555	211,8%	50.948	42.478	19,9%	52	20	160,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	8.955.710	9.768.797	-8,3%	242.046	325.627	-25,7%	37	30	23,3%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	3.283.823	4.018.525	-18,3%	364.869	334.877	9,0%	9	12	-25,0%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	13.333	1.440.106	-99,1%	0	720.053	-100,0%	0	2	-100,0%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	0	388.462	-100,0%	0	388.462	-100,0%	0	1	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	1.101.615	1.418.587	-22,3%	84.740	78.810	7,5%	13	18	-27,8%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	2.234.348	2.990.179	-25,3%	58.799	61.024	-3,6%	38	49	-22,4%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	1.402.157	3.655.031	-61,6%	350.539	304.586	15,1%	4	12	-66,7%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	-72.533	2.803.958	-102,6%	72.533	147.577	-50,9%	-1	19	-105,3%
Inmobiliaria Mirador los Trapenses*	Medio-Alto	2.900.762	0	0,0%	725.190	0	0,0%	4	0	0,0%
Otros		51.197	67.345	-24,0%	8.533	5.612	52,0%	6	12	-50,0%
Total Inmobiliarias		32.137.648	35.393.816	-9,2%				186	191	-2,6%

*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		
		30-06-2017	30-06-2016	% Var	30-06-2017	30-06-2016	% Var	30-06-2017	30-06-2016	% Var
		30-06-2017	30-06-2016		30-06-2017	30-06-2016		30-06-2017	30-06-2016	
MPC S.A.	Medio-Alto	1.113.370	2.554.134	-56,4%	19.882	21.463	-7,4%	56	119	-52,9%
Inmovet	Viviendas Económicas	127.267	45.593	179,1%	2.086	1.471	41,9%	61	31	96,8%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	138.798	1.691.154	-91,8%	11.567	14.454	-20,0%	12	117	-89,7%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	200.667	846.394	-76,3%	14.333	12.633	13,5%	14	67	-79,1%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	0	55.293	-100,0%	0	27.647	-100,0%	0	2	-100,0%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	0	173.860	-100,0%	0	13.374	-100,0%	0	13	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	191.863	93.772	104,6%	3.045	2.930	3,9%	63	32	96,9%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	47.521	150.404	-68,4%	2.263	2.180	3,8%	21	69	-69,6%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	12.974	388.963	-96,7%	12.974	12.155	6,7%	1	32	-96,9%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	3.886	451.410	-99,1%	3.886	5.189	-25,1%	1	87	-98,9%
Otros		5.480	2.180	151,4%	609	39	1464,1%	9	56	-83,9%
Total Inmobiliarias		1.841.826	6.453.157	-71,5%				238	625	-61,9%

*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.

Del total de promesas de UF 1.841.826 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 1.131.290 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 61% 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 jun-17	Meses para agotar stock jun-16
Casas	5,9	3,3
Departamentos	5,2	3,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	82	77	6%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	14,0	23,7	-41%
Meses para agotar stock	5,9	3,3	80%

Departamentos (Unidades)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	107	46	133%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	20,7	13,3	55%
Meses para agotar stock	5,2	3,5	50%

El aumento del indicador, meses para agotar stock de casas y departamentos, a junio de 2017 se debe principalmente al aumento del stock disponible de proyectos en etapa de escrituración.

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas jun-17	Velocidad de Ventas jun-16
Casas	0,4	0,7
Departamentos	0,5	0,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	6.287.554	5.625.405	12%
Venta último trimestre (escrituras)	2.768.076	4.141.478	-33%
Velocidad de ventas	0,4	0,7	-40%

Departamentos (M\$)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	36.874.425	30.150.761	22%
Venta último trimestre (escrituras)	17.792.019	15.761.550	13%
Velocidad de ventas	0,5	0,5	-8%

La menor velocidad de ventas (escrituras) de casas y departamentos se debe principalmente al aumento del stock disponible para escriturar, 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 jun-17	Meses para agotar stock jun-16
Casas	17,8	17,4
Casas segmento medio - alto	11,7	33,0
Casas viviendas económicas	18,8	16,2
Departamentos	24,4	12,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	373	244	53%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	21,0	14,0	50%
Meses para agotar stock	17,8	17,4	2%

Casas segmento medio - alto (Unidades)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	35	33	6%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	3,0	1,0	200%
Meses para agotar stock	11,7	33,0	-65%

Casas viviendas económicas (Unidades)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	338	211	60%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18,0	13,0	38%
Meses para agotar stock	18,8	16,2	16%

Departamentos (Unidades)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	301	205	47%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	12,3	17,0	-27%
Meses para agotar stock	24,4	12,1	102%

En el segundo trimestre de 2017 el indicador para casas del segmento medio-alto disminuyó producto del aumento del promedio mensual de ventas. Por otro lado, el aumento de los meses para agotar stock de casas en el segmento de viviendas económicas se debe principalmente al inicio de promesas 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 aumenta principalmente por el 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), por lo que, este indicador se debería acercar al periodo promedio de construcción de estas nuevas obras, que en promedio es de 20 meses.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas jun-17	Velocidad de Ventas jun-16
Casas	0,2	0,1
Casas segmento medio - alto	0,3	0,1
Casas viviendas económicas	0,1	0,2
Departamentos	0,1	0,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	43.974.973	34.127.871	29%
Venta último trimestre (promesas)	9.770.032	4.356.115	124%
Velocidad de ventas	0,2	0,1	74%

Casas segmento medio - alto (M\$)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	23.492.001	21.292.727	10%
Ventas último trimestre (promesas)	6.760.770	2.001.554	238%
Velocidad de ventas	0,3	0,1	206%

Casas viviendas económicas (M\$)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	20.482.972	12.835.143	60%
Ventas último trimestre (promesas)	3.009.262	2.354.560	28%
Velocidad de ventas	0,1	0,2	-20%

Departamentos (M\$)	Jun-17	Jun-16	Var. %
Stock disponible	3.490.005	65.484.921	-95%
Venta último trimestre (promesas)	11.939.041	16.569.523	-28%
Velocidad de ventas	3,4	0,3	1252%

En el segundo trimestre de 2017 el indicador de velocidad de ventas de casas en el segmento medio-alto aumentó, producto del aumento de las ventas del último trimestre. Por otro lado, la velocidad de venta de casas del segmento viviendas económicas disminuye por el aumento del stock disponible debido al inicio de promesas del proyecto Don Baltazar (Rancagua) con 40 unidades disponibles, Los Almendros I y II (Buin) con 84 unidades disponibles al cierre del ejercicio, Baltazar de Rancagua con y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo (Colina) con 86 unidades, Lantaño VII y VIII (Chillán), con 94 unidades y Las Vizcachas de San Esteban (Los Andes) con 34 unidades.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos aumentó con respecto al mismo periodo del año anterior, por la disminución del stock disponible.

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	Jun-17			Jun-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*	1.275.981	110.404.888	111.680.869	15.365.291
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	1.275.981	110.404.888	111.680.869	15.365.291

*Incluye consorcios en proporción a participación

El 21 de diciembre 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 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 presente año.

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.

Producto de las adjudicaciones que tomó razón la Contraloría General de la República, (octubre y noviembre del presente año), el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 4.461, el cual se sitúa a junio 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 se ha retomado el ritmo en esta área de negocios, quedando aún espacio para un mayor crecimiento, estudiándose a la fecha entre obras hospitalarias y de edificación por un monto superior a MUF 16.000.

El backlog de este segmento al 30 de junio 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	01.01.2016	Variac. jun. 2017	% Variación
	30.06.2017	30.06.2016	jun. 2016	
	M\$	M\$	M\$	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(16.836.591)	(15.862.504)	(974.087)	-6,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.921.212)	4.206.269	(6.127.481)	-145,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(18.655.035)	11.147.049	(29.802.084)	-267,4%
Cambio neto en flujo de efectivo	(37.412.838)	(509.186)	(36.903.652)	-7247,6%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	38.928.042	2.652.021	36.276.021	1367,9%
Efectivo y efectivo equivalente final	1.515.204	2.142.835	(627.631)	-29,3%

El flujo de actividades de la operación acumulado a junio de 2017 fue de MM\$-16.837 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a junio de 2017 un monto de MM\$-1.921 como consecuencia de préstamos a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en control conjunto.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-18.655 producto de pago de préstamos con vencimiento en el periodo enero-junio de 2017.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-06-2017	31-12-2016	% Var.	30-06-2016
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	10.561.961	28.171.329	-62,5%	12.645.630
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,14	1,27	-10,2%	1,12
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,58	0,95	-38,9%	0,48
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	1,67	2,06	-18,9%	1,94
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	1,65	1,51	9,3%	1,91
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	0,73	0,96	-24,0%	1,07
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	65,37	71,90	-9,1%	83,94
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	34,63	28,10	23,2%	16,06
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	10,58	7,37	43,6%	2,98

El capital de trabajo disminuyó en 62,5% 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 junio de 2017 a 1,1 veces, disminuyendo en 10,2% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de junio de 2017 a 1,7 veces, menor en un 18,9% 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 11 veces al cierre de junio de 2017, producto de la disminución de los gastos financieros asociados a menor deuda.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-06-2017	31-12-2016	% Var.	30-06-2016
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	2,44	4,78	-49,0%	0,56
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	6,51	14,62	-55,5%	1,64
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	11,88	7,85	51,3%	2,36
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	18,42	10,04	83,5%	11,00
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	1,55	3,49	-55,6%	0,07
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	22	51	-56,9%	5
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	1.620.123	3.704.354	-56,3%	439.533

* Datos obtenidos de nota 11 inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.

** Datos obtenidos de nota 24 Otras ganancias.

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2016
Resultado Operacional (1)	1.304.127	2.975.949	73.591
(+) Ganancia Bruta	6.953.440	13.409.080	5.001.774
(-) Gastos de Administración	5.649.313	10.433.131	4.928.183
Activos Promedios (2)	83.983.293	85.168.932	101.292.493
(+) Inventarios, corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	37.706.368	49.171.291	66.447.855
(+) Inventarios, no corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	43.086.322	31.148.946	28.575.481
(+) Propiedades, planta y equipo 2017 y 2016 dividido en dos	3.190.603	3.346.903	3.265.624
(+) Propiedad de inversión 2017 y 2016 dividido en dos	-	1.501.792	3.003.533
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	(25.252)	45.582	22.255
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	(34.620)	25.838	22.255
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	9.368	19.744	-

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 2,4% al 30 de junio de 2017, producto del aumento de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de junio de 2016

El EBITDA a junio de 2017 ascendió a MM\$1.620, un 268,6% superior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la mayor escrituración inmobiliaria.

A continuación se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-06-2017	31-12-2016	% Var.	30-06-2016
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,35	1,66	-78,9%	0,40
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	521	217	139,8%	453
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,45	3,46	-58,1%	1,84
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	124	104	19,2%	98

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

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

El período promedio de cobranzas al cierre de junio aumentó con respecto a junio de 2016, debido al aumento de los deudores comerciales corrientes asociado al volumen de escrituración del semestre.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Junio 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	22.966.073	14.787.469	37.753.542	-	37.753.542
Ingresos ordinarios intersegmentos	15.509.717	-	15.509.717	(15.509.717)	-
Costo de ventas	(31.144.246)	(13.896.816)	(45.041.062)	14.240.960	(30.800.102)
Margen bruto	7.331.544	890.653	8.222.197	(1.268.757)	6.953.440
Gasto de administración	(4.942.287)	(707.026)	(5.649.313)	-	(5.649.313)
Otras ganancias (pérdidas)	334.218	-	334.218	-	334.218
Ingresos financieros	789.154	121.427	910.581	30.616	941.197
Costos financieros	(153.114)	-	(153.114)	-	(153.114)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	2.490.415	(25.252)	2.465.163	-	2.465.163
Resultados por unidades de reajuste	(2.472)	(496)	(2.968)	-	(2.968)
Diferencias de cambio	(137.826)	(8.711)	(146.537)	-	(146.537)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	5.709.632	270.595	5.980.227	(1.238.141)	4.742.086
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(449.939)	(61.203)	(511.142)	256.138	(255.004)
Ganancia (pérdida) neta	5.259.693	209.392	5.469.085	(982.003)	4.487.082

Balance por Segmentos Junio 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	113.335.322	15.862.413	129.197.735	(43.438.525)	85.759.210
Activos no corrientes	96.013.313	11.006.147	107.019.460	(8.858.562)	98.160.898
Total Activos	209.348.635	26.868.560	236.217.195	(52.297.087)	183.920.108
Pasivos corrientes	108.293.603	11.603.268	119.896.871	(44.699.622)	75.197.249
Pasivos no corrientes	10.954.728	25.301.843	36.256.571	3.572.951	39.829.522
Total Pasivos	119.248.331	36.905.111	156.153.442	(41.126.671)	115.026.771

Estado de Flujo por Segmentos Junio 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(13.600.524)	(3.236.067)	(16.836.591)	-	(16.836.591)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(1.921.212)	-	(1.921.212)	-	(1.921.212)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(18.655.035)	-	(18.655.035)	-	(18.655.035)

Resultado por Segmentos Junio 2016	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	31.034.131	14.421.918	45.456.049	-	45.456.049
Ingresos ordinarios intersegmentos	11.644.544	-	11.644.544	(11.644.544)	-
Costo de ventas	(39.047.196)	(13.042.195)	(52.089.391)	11.635.116	(40.454.275)
Margen bruto	3.631.479	1.379.723	5.011.202	(9.428)	5.001.774
Gasto de administración	(4.141.998)	(786.185)	(4.928.183)	-	(4.928.183)
Otras ganancias (pérdidas)	8.525	-	8.525	-	8.525
Ingresos financieros	981.425	-	981.425	(230.658)	750.767
Costos financieros	(147.378)	-	(147.378)	-	(147.378)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	346.619	22.255	368.874	-	368.874
Resultados por unidades de reajuste	16.157	5.635	21.792	-	21.792
Diferencias de cambio	89.988	32.628	122.616	-	122.616
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	784.817	654.056	1.438.873	(240.086)	1.198.787
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(66.212)	(95.464)	(161.676)	36.277	(125.399)
Ganancia (pérdida) neta	718.605	558.592	1.277.197	(203.809)	1.073.388

Balance por Segmentos Junio 2016	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	137.171.176	26.916.263	164.087.439	(44.881.116)	119.206.323
Activos no corrientes	73.802.742	18.652	73.821.394	(596.965)	73.224.429
Total Activos	210.973.918	26.934.915	237.908.833	(45.478.081)	192.430.752
Pasivos corrientes	144.409.721	7.503.604	151.913.325	(45.352.632)	106.560.693
Pasivos no corrientes	9.400.597	1.570.577	10.971.174	9.419.755	20.390.929
Total Pasivos	153.810.318	9.074.181	162.884.499	(35.932.877)	126.951.622

Estado de Flujo por Segmentos Junio 2016	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(19.068.148)	3.205.644	(15.862.504)	-	(15.862.504)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	4.206.269	-	4.206.269	-	4.206.269
Flujos de efectivo de actividades de financiación	11.147.049	-	11.147.049	-	11.147.049

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$ 76.432 superior en MM\$22.300 con respecto al año anterior, es decir, un 41%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$50.234 superior en MM\$7.420 con respecto al año anterior, es decir, un 17% superior. 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 junio de 2017 se han escriturado los proyectos Alerce, Vitacura (11 de 14 unidades), San Damián de Vitacura (3 de 4 unidades), Nogales del Golf, Lo Barnechea (3 de 4 unidades), Parque Santa María departamentos, Vitacura (2 de 2 unidades), Magnolio, Vitacura (1 de 1 unidad), Mañío, Vitacura (51 de 59 unidades), Charles Hamilton, Las Condes (2 de 2 unidades), Los Castaños I, Vitacura (31 de 35 unidades), Martín Alonso Pinzón, Las Condes (36 de 37 unidades), Víctor Rae, Las Condes (22 de 23 unidades), El Marqués II, San Miguel (67 de 68 unidades), Lantaño VI, Chillán (1 de 1 unidad), Lantaño VII, Chillán (45 de 51 unidades) y Portezuelo II, Colina (52 de 66 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\$17.623 superior en MM\$10.399 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 144% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$12.580 superior en MM\$7.117 con respecto al año anterior, es decir, un 130% 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 Hamilton (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$5.249 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 23% respecto de los ingresos gestionados, superior al 13% de igual período anterior, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2017	A junio 2016
Desarrollo Propio (consolida)	32%	12%
Control Conjunto	19%	16%
Total	23%	13%

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

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$5.260, superior en 632% con respecto al mismo periodo del año anterior, producto del proceso de escrituración.

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 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 junio 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 se ha retomado el ritmo en esta área de negocios, quedando aún espacio para un mayor crecimiento, estudiándose a la fecha entre obras hospitalarias y de edificación por un monto superior a MUF 16.000.

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$-489, es decir, un 35% inferior producto del término del proyecto Centro Referencial de Salud de Puente Alto el período anterior y a la fase inicial de los proyectos Hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, asociada a las actividades de movimiento de tierra.

El resultado neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$209.

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 29 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 junio 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 junio de 2017, alcanzó un incremento de 0,2%. En el resultado incidió, principalmente, la caída de las actividades mineras.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en junio de 2017 una disminución anual del 5,0% en comparación a junio de 2016. En el periodo enero – junio de 2017, el indicador tiene un aumento de 0,7%.

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 7.975 viviendas en el segundo trimestre a junio de 2017, frente a 6.628 a igual periodo de 2016, lo que representa un aumento de 20%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,0 % 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.