



## Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio de 2013

El presente informe ha sido preparado para el período terminado al 30 de junio de 2013, de acuerdo con la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

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

#### **a. Resumen Ejecutivo**

- ◆ Los Ingresos consolidados a junio de 2013 se incrementaron un 99,3% respecto a junio de 2012, debido a un incremento en todos los segmentos liderado por el segmento de construcción a terceros y secundado por el segmento inmobiliario.
- ◆ El Margen Bruto creció un 49,0% en el mismo período alcanzando los MM\$ 8.134, con un mayor margen del segmento inmobiliario y un menor margen en los segmentos de construcción.
- ◆ Los Gastos de Administración subieron un 23,8% debido en primer lugar, a la compra el 29 de marzo del 2012 de la empresa Moller y Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada la que consolida el 100% de sus gastos a junio del 2013. En segundo lugar, el mayor volumen de negocios tanto inmobiliario como de construcción ha significado un mayor gasto absoluto de administración, sin embargo, si se considera como proporción a los ingresos este gasto disminuyó de un 10,1% en el primer semestre del 2012 a un 6,3% en igual período del 2013.
- ◆ Por lo anterior, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2013 alcanzó MM\$ 3.518, incrementándose un 103,1% respecto a junio de 2012.
- ◆ El EBITDA a junio de 2013 es de MM\$ 4.229, superior en un 33,5 % respecto a igual periodo del año anterior. Este monto incluye la participación en las ganancias correspondientes a los consorcios hospitalarios de Puerto Montt y Talca por MM\$ 406.
- ◆ La Ganancia del periodo asciende a MM\$ 2.883, con un aumento de 240,5 % respecto a junio de 2012.
- ◆ La ganancia por acción es de \$15 al 30 de junio de 2013 (\$5 de utilidad por acción al 30 de junio de 2012). Se debe tener en consideración que ambos valores no son estrictamente comparables ya que su determinación fue realizada sobre diferentes números de acciones producto de la emisión de nuevas acciones en la apertura a la bolsa realizada en marzo del presente año.
- ◆ Al cierre de junio de 2013, el saldo de obras por ejecutar (Backlog), ascendía a MM\$21.370 del área inmobiliaria y MM\$64.461 en el área construcción, superior en un 36,6% e inferior en un 26,7% respectivamente, en comparación al mismo periodo del año anterior.

#### **b. Hechos destacados del ejercicio.**

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

## c. Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

### i. Activos

Activos	30.06.2013	31.12.2012	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos corrientes	92.573.547	71.483.072	21.090.475	30%
Total Activos no corrientes	61.210.776	70.102.746	(8.891.970)	-13%
<b>Total de activos</b>	<b>153.784.323</b>	<b>141.585.818</b>	<b>12.198.505</b>	<b>8,6%</b>

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$12.199 respecto al cierre del ejercicio 2012, lo que equivale a un 8,6%. Sus principales variaciones fueron:

- ♦ Un aumento de MM\$7.427 en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar explicado principalmente por la escrituración de proyectos terminados durante el período enero – junio de 2013 e incremento en los deudores comerciales de obras de construcción.
- ♦ Una disminución por MM\$6.260 en el efectivo y efectivo equivalente producto de la operación del negocio.
- ♦ Un aumento por MM\$5.885 en los inventarios producto de las obras que se encuentran en ejecución.

### Análisis de Stock:

Inmueble proyectos propios	Inmobiliaria					
	jun-2013				jun-2012	
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible
	M\$		M\$		M\$	
Casas	612.383	23	12.469.079	420	1.170.902	50
Departamentos	9.589.780	44	46.691.516	185	4.085.989	32
Oficinas	-	0	-	0	-	0
Otros	-	0	-	0	-	0
<b>Total</b>	<b>10.202.163</b>	<b>67</b>	<b>59.160.596</b>	<b>605</b>	<b>5.256.891</b>	<b>82</b>

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

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

El stock disponible a junio 2013 cuenta con 5 proyectos escriturándose. El stock potencial incluye 11 proyectos con saldos superiores a UF 400.000. A junio del 2012 había 3 proyectos escriturándose, teniendo a 2 de ellos con saldo superior a UF 100.000.

<b>Permisos de Edificación</b>	<b>jun-2013</b>	<b>jun-2012</b>
<b>Inmobiliaria en metros cuadrados</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Casas	7.240	8.632
Departamentos	171.290	11.973
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>178.530</b>	<b>20.605</b>

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

En el primer semestre de 2013 se obtuvo el permiso de edificación para las 7 torres del Proyecto Parque San Damián, en tanto en casas se obtuvo el permiso para el Proyecto Barrio Lantaño Norte. En el mismo período del 2012 se obtuvieron permisos de edificación inmobiliaria del Proyecto Amapolas y del Proyecto Los Nogales.

<b>Backlog (saldo por ejecutar de obras ya iniciadas)</b>	<b>jun-2013</b>	<b>jun-2012</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Casas	4.395.594	4.406.033
Departamentos	16.974.067	11.243.378
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>21.369.661</b>	<b>15.649.410</b>

Sólo se incluyen los proyectos que ya iniciaron su construcción.

A junio de 2013 el backlog de construcción de obras inmobiliarias es superior a igual período del año anterior debido principalmente a la incorporación de nuevos proyectos.

## ii. Pasivos y Patrimonio

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Variación</b>	<b>% Variación</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	
Total Pasivos corrientes	73.915.742	80.160.962	(6.245.220)	-8%
Total Pasivos no corrientes	17.808.204	20.219.373	(2.411.169)	-12%
<b>Total pasivos</b>	<b>91.723.946</b>	<b>100.380.335</b>	<b>(8.656.389)</b>	<b>-8,6%</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	62.255.268	41.246.371	21.008.897	51%
Participaciones no controladoras	(194.891)	(40.888)	(154.003)	377%
<b>Patrimonio total</b>	<b>62.060.377</b>	<b>41.205.483</b>	<b>20.854.894</b>	<b>50,6%</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>153.784.323</b>	<b>141.585.818</b>	<b>12.198.505</b>	<b>8,6%</b>

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$8.656 lo cual equivale a un 8,6% menor respecto al cierre del ejercicio anterior. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ♦ Una disminución de las cuentas corrientes empresas relacionadas por MM\$1.607 producto del pago de la deuda por compra de la filial Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. adquirida en marzo de 2012.
- ♦ Una disminución de los préstamos bancarios por MM\$7.459 producto del pago de compromisos por capital de trabajo y compensado por nueva deuda para financiar las obras en ejecución.
- ♦ Un aumento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$4.954 producto del inicio de las obras tanto en el segmento Construcciones Industriales (proyectos como Volvo, incremento de las operaciones de Param, entre otros) como en el segmento Inmobiliario (proyectos Medinacelli, Ernesto Hevia entre otros).

La variación del Patrimonio que se incrementa de MM\$41.205 a MM\$62.060 se explica fundamentalmente por la colocación de acciones de primera emisión por MM\$ 16.766 y a la Utilidad del período por MM\$ 2.883 y otros movimientos patrimoniales, tales como, la decisión de no proceder a la distribución de dividendos acordados a diciembre de 2012 por MM\$1.581 y, los costos incurridos por la colocación de las nuevas acciones por MM\$ 430 neto de impuestos.

#### d. Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

Estados de Resultados	01.01.2013	01.01.2012	Variac. jun.13	% Variación
	30.06.2013	30.06.2012	jun. 2012	
	M\$	M\$	M\$	
<b>Ganancia(pérdida)</b>				
Ingresos de actividades ordinarias	73.334.346	36.799.952	36.534.394	99,3%
Costo de ventas	(65.200.221)	(31.339.478)	(33.860.743)	108,1%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>8.134.125</b>	<b>5.460.474</b>	<b>2.673.651</b>	<b>49,0%</b>
Gasto de administración	(4.616.399)	(3.728.746)	(887.653)	23,8%
Otros gastos, por función	-	-	-	
Otras ganancias (pérdidas)	308.101	93.015	215.086	231,2%
Ingresos financieros	416.893	91.435	325.458	355,9%
Costos financieros	(656.537)	(889.599)	233.062	-26,2%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(20.285)	912.718	(933.003)	-102,2%
Diferencias de cambio	(3.789)	66.292	(70.081)	-105,7%
Resultados por unidades de reajuste	(136.131)	(875.388)	739.257	-84,5%
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>3.425.978</b>	<b>1.130.201</b>	<b>2.295.777</b>	<b>203,1%</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(542.917)	(283.492)	(259.425)	91,5%
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	<b>2.883.061</b>	<b>846.709</b>	<b>2.036.352</b>	<b>240,5%</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>2.883.061</b>	<b>846.709</b>	<b>2.036.352</b>	<b>240,5%</b>
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>193,6%</b>

El resultado consolidado obtenido por la sociedad acumulado al 30 de junio de 2013 es una utilidad por MM\$ 2.883, lo cual implica un aumento del 240,5% respecto a igual período del año anterior. Este aumento es debido principalmente al mayor aporte del segmento inmobiliario y mayores ingresos financieros, manteniendo la correspondencia con los costos financieros asociados a los terrenos adquiridos en el primer semestre del año 2012.

Las ventas totales consolidadas a junio 2013 ascienden a MM\$73.334 lo cual representa un incremento del 99,3% respecto a junio de 2012, debido a un incremento en todos los segmentos, liderado por el segmento construcción a terceros y secundado por el segmento inmobiliario.

El Margen Bruto creció un 49,0% en el mismo período alcanzando los MM\$ 8.134, con un mayor margen del segmento inmobiliario y un menor margen en los segmentos de construcción.

Los Gastos de Administración subieron un 23,8% debido en primer lugar, a la compra de la empresa Moller y Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada la que consolida sus gastos a junio del 2013. En segundo lugar, el mayor volumen de negocios tanto inmobiliario como de construcción ha significado un mayor gasto absoluto de administración, sin embargo, si se considera como proporción a los ingresos este disminuyó de un 10,1% al 6,3% en el primer semestre del año 2013.

El resultado operacional es de MM\$ 3.518.- un 103,1% mayor al del período 2012 el cual fue de MM\$1.732 impulsado principalmente por el mayor margen bruto de los proyectos inmobiliarios.

El resultado no operacional de este período fue de (MM\$ 92) lo cual representa una variación de un 42,2% respecto a junio 2012 que fue de (MM\$ 602). La menor pérdida no operacional se explica por un mayor ingreso financiero asociado al aumento de efectivo y efectivo equivalente y a un mejor resultado en las unidades de reajuste al tener variaciones en el valor de la UF menores a las del año 2012 en un 84,5% reflejado por los índices del valor de IPC (0,2% a junio de 2013 versus un 1,3% a junio 2012).

La ganancia por acción es de \$15 al 30 de junio de 2013 (\$5 de utilidad por acción al 30 de junio de 2012). Se debe tener en consideración que ambos valores no son estrictamente comparables ya que su determinación fue realizada sobre diferentes números de acciones producto de la emisión de nuevas acciones en la apertura a la bolsa realizada en marzo del presente año.

### e. Análisis de ventas

Ventas de Inmuebles (1)	jun-2013		jun-2012	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>2.583.906</b>	<b>92</b>	<b>74.271</b>	<b>3</b>
[0 - 1000]UF	45.816	2	-	-
[1001- 2000]UF	2.538.090	90	74.271	3
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>27.530.024</b>	<b>132</b>	<b>11.499.871</b>	<b>91</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	586.096	7	1.126.020	13
[4001- 6000]UF	1.433.490	13	4.734.360	44
[6001- 9000]UF	9.750.440	51	5.221.425	32
9001+ UF	15.759.998	61	418.067	2
<b>Oficinas</b>	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Otros (2)</b>	<b>36.633</b>	<b>8</b>	<b>60.464</b>	<b>17</b>
[0 - 1000]UF	36.633	8	60.464	17
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>30.150.563</b>	<b>232</b>	<b>11.634.607</b>	<b>111</b>

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



La diferencia entre el total de las ventas desglosado en la tabla superior (MM\$ 30.151) y las ventas que se detallan en Nota 3 de Segmentos (MM\$ 31.947), se debe a lo indicado en el criterio para el rubro de las casas ya que aquí se excluyen las viviendas económicas correspondientes a Fondos Solidarios y Reconstrucción.

Inmuebles Promesados y reciliados	jun-2013				jun-2012			
	Monto promesado	Unidades promesadas	Monto promesado desistido	Unidades promesadas y desistidas	Monto promesado	Unidades promesadas	Monto promesado desistido	Unidades promesadas y desistidas
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	4.952.595	188	(945.986)	(39)	2.142.585	85	(275.535)	(11)
Departamentos	18.747.348	75	(1.435.193)	(6)	24.512.789	135	(1.261.445)	(2)
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	68.558	8	-	-	49.121	14	-	-
<b>Total</b>	<b>23.768.501</b>	<b>271</b>	<b>(2.381.180)</b>	<b>(45)</b>	<b>26.704.495</b>	<b>234</b>	<b>(1.536.979)</b>	<b>(13)</b>

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

La fórmula aplicada para el cálculo de los Meses para Agotar Stock es la siguiente:

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock Jun 2013	Meses para agotar stock Jun 2012
Casas	1,5	100,0
Departamentos	2,0	2,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Departamentos (Unidades)	jun-13	jun-12	Var. %
Stock	44	32	38%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	22,0	15,2	45%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-5%</b>

Casas (Unidades)	jun-13	jun-12	Var. %
Stock	23	50	-54%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	15,3	0,5	2967%
<b>Meses para agotar stock</b>	<b>1,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-99%</b>

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

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas Jun 2013	Velocidad de Ventas Jun 2012
Casas	3,34	0,06
Departamentos	1,36	0,88
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Departamentos	jun-13	jun-12	Var. %
Stock	9.589.780	4.085.989	135%
Venta último trimestre (escrituras)	13.019.280	3.608.446	261%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>1,36</b>	<b>0,88</b>	<b>54%</b>

Casas	jun-13	jun-12	Var. %
Stock	612.383	1.170.902	-48%
Venta último trimestre (escrituras)	2.043.010	74.271	2651%
<b>Velocidad de ventas</b>	<b>3,34</b>	<b>0,06</b>	<b>5160%</b>

La velocidad de ventas de departamentos durante el segundo trimestre de 2013 es superior en más del 50% respecto al segundo trimestre de 2012 principalmente porque se vendió más de 3 veces. En el caso de las casas, sólo se cuentan con escrituras a partir de junio de 2012.

A continuación se indican los proyectos de construcción terminados en el periodo:

Áreas de negocio	jun-2013			jun-2012
	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Montaje Industrial	31.339.703	-	31.339.703	2.184.724
Edificación y Obras civiles*	28.520.004	-	28.520.004	81.923.530
Otras especialidades	4.601.325	-	4.601.325	3.792.927
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>64.461.032</b>	<b>-</b>	<b>64.461.032</b>	<b>87.901.181</b>

\*Incluye consorcios en proporción a participación

## f. Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

Estado de flujos de efectivo Directo	01.01.2013	01.01.2012	Variac. jun.13	% Variación
	30.06.2013	30.06.2012	jun. 2012	
	M\$	M\$	M\$	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(8.814.429)	(49.230.451)	40.416.022	-82,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.246.803)	(635.950)	(1.610.853)	253,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.801.012	45.139.388	(40.338.376)	-89,4%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(6.260.220)	(4.727.013)	(1.533.207)	32,4%

El flujo por actividades de la operación acumulado a junio de 2013 fue de (MM\$ 8.814) como consecuencia de los pagos realizados a proveedores de servicios y productos compensado por una mayor recaudación de las ventas generadas en el primer semestre del año 2013.

El flujo de actividades de inversión presenta a junio de 2013 un monto de (MM\$2.247) como consecuencia del aumento en los préstamos a entidades relacionadas por MM\$ 5.275, y a los cobros asociados a los consorcios hospitalarios e inmobiliarios por MM\$3.147.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$ 4.801 producto de: (i) la colocación de acciones a fines de marzo de 2013 por MM\$16.765, (ii) nuevos préstamos bancarios obtenidos para afrontar la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios y (iii) el pago de los préstamos obtenidos básicamente para financiar capital de trabajo.

## g. Principales Indicadores Financieros

Indíces de Liquidez	Unidad	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012	% Var.
<b>Capital de Trabajo</b> (Total Activo Corrientes - Total Pasivos Corrientes)	M\$	18.657.805	(8.677.890 )	(27.853.413 )	315,0%
<b>Liquidez Corriente</b> (Total Activo Corrientes / Total Pasivos Corrientes)	Veces	1,25	0,89	0,63	40,4%
<b>Razón Ácida</b> ((Total Activo Corrientes - Inventarios Corrientes) / Total Pasivos Corrientes)	Veces	0,72	0,68	0,39	5,9%

Indíces de Endeudamiento	Unidad	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012	% Var.
<b>Razón de endeudamiento</b> ((Pasivos Corriente + Pasivos No Corrientes) / Patrimonio Total)	Veces	1,48	2,44	2,66	-8,3%
<b>Porción Deuda Corto Plazo</b> (Pasivos Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))	%	80,59%	79,86%	72,85%	9,6%
<b>Porción Deuda Largo Plazo</b> (Pasivos No Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))	%	19,41%	20,14%	27,15%	-25,8%
<b>Cobertura de Gastos Financieros</b> (Ebitda/ Gastos Financieros)	Veces	6,44	5,15	3,56	44,7%

El índice de liquidez corriente alcanzó en junio de 2013 a 1,25. El aumento respecto del índice al cierre 2012 está relacionado con la colocación de 42.500.000 de acciones en la Bolsa de Comercio de Santiago por MM\$ 16.766, el aumento de las cuentas por cobrar producto de mayores escrituraciones y estados de pagos de obras a terceros, y el aumento de los inventarios al finalizar proyectos que a diciembre de 2012 se encontraban sin su recepción final. El aumento del índice de liquidez está relacionado también con la disminución del pasivo corriente al cancelarse obligaciones bancarias y otras deudas no financieras corrientes.

El endeudamiento alcanzó a junio de 2013 a 1,48. La disminución respecto del índice al cierre 2012 se explica por la cancelación de deuda financiera con los flujos obtenidos por la colocación de acciones de primera emisión de marzo de 2013. Este flujo de fondos también permitió cancelar la deuda con empresas relacionadas producto de la adquisición de Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. en marzo de 2012.

La cobertura de los gastos financieros alcanzo a 6,44 a junio de 2013. El aumento se explica por las razones ya mencionadas en los párrafos anteriores. El pago de deuda financiera con los flujos obtenidos de la colocación de acciones permitió la disminución del costo financiero respecto del cierre al 2012.

Índices de Rentabilidad y Utilidad por Acción	Unidad	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012	% Var.
<b>Rentabilidad de la Inversión</b> (Ganancia Controladora / Total Activos)	%	1,97%	3,72%	0,65%	472,3%
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b> (Ganancia Controladora / Total Patrimonio)	%	4,88%	12,78%	2,37%	439,2%
<b>Utilidad sobre las Ventas</b> (Ganancia Controladora / Ventas del período)	%	4,14%	4,09%	2,48%	64,9%
<b>Margen de Utilidad Bruta</b> (Ganancia Bruta / Ventas del período)	%	11,09%	11,90%	14,84%	-19,8%
<b>Rendimiento Activos Operacionales</b> (Resultado Operacional (1) / Activos Promedio (2))	%	4,17%	10,45%	2,17%	381,8%
<b>Utilidad por Acción</b> (Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas)	\$	15	32	5	540,0%
<b>Ebitda</b> (Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	M\$	4.229.411	9.487.965	3.166.800	199,6%

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

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 1,97% a junio de 2013 siendo menor a la registrada al cierre de 2012, pero mayor a la registrada en junio de 2012 esto último producto del aumento de las existencias al haber más proyectos en ventas y ejecutándose en todos los segmentos de actividad de la compañía y al aumento de las cuentas por cobrar por escrituración de los proyectos terminados.

El EBITDA a junio de 2013 es MM\$4.229, superior al registrado en junio de 2012 principalmente por un mayor resultado operacional por MM\$ 1.786 y, la incidencia de la participación en las ganancias correspondientes a los consorcios hospitalarios de Puerto Montt y Talca por un monto de MM\$ 406.

Indicadores de Actividad	Unidad	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012	% Var.
<b>Rotación de Inventarios</b> (Costo Ventas / Inventarios)	Veces	0,83	1,56	0,31	403,2%
<b>Permanencia de Inventarios</b> ((Inventarios / Costo de venta)* días periodo)	Días	217	230	584	-60,6%
<b>Rotación de Cuentas por Cobrar</b> (Ventas del período / Deudores comerciales Corrientes)	Veces	1,68	3,57	1,82	96,2%
<b>Período Promedio de Cobranza</b> (Deudores comerciales Ctes. * Días Período/ Ventas del Período)	Días	107	101	99	2,0%

	Unidad	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012	% Var.
<b>Resultado Operacional (1)</b>	<b>M\$</b>	<b>3.517.726</b>	<b>6.820.016</b>	<b>1.731.728</b>	<b>293,8%</b>
(+) Ganancia Bruta		8.134.125	15.353.372	5.460.474	
(-) Gastos de Administración		4.616.399	8.533.356	3.728.746	
<b>Activos Promedios (2)</b>	<b>M\$</b>	<b>84.382.207</b>	<b>65.255.983</b>	<b>79.838.918</b>	<b>-18,3%</b>
(+) Inventarios, corrientes 2013 y 2012 dividido en dos		28.030.093	16.848.816	17.258.936	
(+) Inventarios, no corrientes 2013 y 2012 dividido en dos		47.525.007	40.491.298	54.621.175	
(+) Propiedades, planta y equipo 2013 y 2012 dividido en dos		4.732.618	3.821.380	3.864.318	
(+) Propiedad de inversión 2013 y 2012 dividido en dos		4.094.489	4.094.489	4.094.489	
<b>Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *</b>	<b>M\$</b>	<b>261.848</b>	<b>1.252.239</b>	<b>912.712</b>	<b>37,2%</b>
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.		348.001	1.250.527	858.981	
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.		-86.153	1.712	53.731	

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

## h. Análisis por Segmentos

Balance por Segmento al 30 de Junio 2013	Construcción terceros M\$	Construcción Industrial M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Activos corrientes	33.395.742	14.762.670	83.119.952	131.278.364	(38.704.817)	92.573.547
Activos no corrientes	2.783.523	3.803.298	50.471.309	57.058.130	4.152.646	61.210.776
<b>Total Activos</b>	<b>36.179.265</b>	<b>18.565.968</b>	<b>133.591.261</b>	<b>188.336.494</b>	<b>(34.552.171)</b>	<b>153.784.323</b>
Pasivos corrientes	10.612.064	19.547.240	77.118.539	107.277.843	(33.362.101)	73.915.742
Pasivos no corrientes	610	-	14.973.142	14.973.752	2.834.452	17.808.204
<b>Total Pasivos</b>	<b>10.612.674</b>	<b>19.547.240</b>	<b>92.091.681</b>	<b>122.251.595</b>	<b>(30.527.649)</b>	<b>91.723.946</b>

Resultado por Segmentos Junio 2013	Construcción terceros M\$	Construcción Industrial M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	31.093.120	10.293.958	31.947.268	73.334.346	-	73.334.346
Ingresos ordinarios intersegmentos	-	16.213.560	11.434.872	27.648.432	(27.648.432)	-
Costo de ventas	(31.087.591)	(26.875.380)	(34.689.637)	(92.652.608)	27.452.387	(65.200.221)
<b>Margen bruto</b>	<b>5.529</b>	<b>(367.862)</b>	<b>8.692.503</b>	<b>8.330.170</b>	<b>(196.045)</b>	<b>8.134.125</b>
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
Gasto de administración	(174.768)	(605.815)	(3.835.816)	(4.616.399)	-	(4.616.399)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	199.005	14.318	94.778	308.101	-	308.101
Ingresos financieros	-	-	416.893	416.893	-	416.893
Costos financieros	-	(28.904)	(627.633)	(656.537)	-	(656.537)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	261.848	-	(997.714)	(735.866)	715.581	(20.285)
Resultados por unidades de reajuste	100	-	(136.231)	(136.131)	-	(136.131)
Diferencias de cambio	(197)	(2.268)	(1.324)	(3.789)	-	(3.789)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>291.517</b>	<b>(990.531)</b>	<b>3.605.456</b>	<b>2.906.442</b>	<b>519.536</b>	<b>3.425.978</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(362)	234.191	(776.746)	(542.917)	-	(542.917)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>291.155</b>	<b>(756.340)</b>	<b>2.828.710</b>	<b>2.363.525</b>	<b>519.536</b>	<b>2.883.061</b>

<b>Estado de Flujo de Efectivo Directo por Segmento Junio 2013</b>	<b>Construcción terceros M\$</b>	<b>Construcción Industrial M\$</b>	<b>Inmobiliario M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(4.502.666)	(17.861)	(4.293.902)	(8.814.429)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	-	659	(2.247.462)	(2.246.803)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	-	-	4.801.012	4.801.012

  

<b>Balance por Segmentos Junio 2012</b>	<b>Construcción terceros M\$</b>	<b>Industrial M\$</b>	<b>Inmobiliario M\$</b>	<b>Total M\$</b>	<b>Eliminaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Activos corrientes	11.290.535	6.103.859	29.137.482	46.531.876	-	46.531.876
Activos no corrientes	70.818	557.823	93.357.732	93.986.373	-	93.986.373
<b>Total Activos</b>	<b>11.361.353</b>	<b>6.661.682</b>	<b>122.495.214</b>	<b>140.518.249</b>	<b>-</b>	<b>140.518.249</b>
Pasivos corrientes	10.644.592	7.151.445	56.589.252	74.385.289	-	74.385.289
Pasivos no corrientes	-	-	27.721.281	27.721.281	-	27.721.281
<b>Total Pasivos</b>	<b>10.644.592</b>	<b>7.151.445</b>	<b>84.310.533</b>	<b>102.106.570</b>	<b>-</b>	<b>102.106.570</b>

  

<b>Resultado por Segmentos al 30 de Junio 2012</b>	<b>Construcción terceros M\$</b>	<b>Industrial M\$</b>	<b>Inmobiliario M\$</b>	<b>Total M\$</b>	<b>Eliminaciones M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Ingresos ordinarios, total	11.971.743	8.783.358	19.031.787	39.786.888	(2.986.936)	36.799.952
Costo de ventas	(11.427.767)	(8.633.272)	(14.131.384)	(34.192.423)	2.852.945	(31.339.478)
<b>Margen bruto</b>	<b>543.976</b>	<b>150.086</b>	<b>4.900.403</b>	<b>5.594.465</b>	<b>(133.991)</b>	<b>5.460.474</b>
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
Gasto de administración	(320.395)	(506.456)	(2.901.895)	(3.728.746)	-	(3.728.746)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	93.015	93.015	-	93.015
Ingresos financieros	-	59	91.376	91.435	-	91.435
Costos financieros	(9.582)	(22.820)	(857.197)	(889.599)	-	(889.599)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	912.718	-	-	912.718	-	912.718
Resultados por unidades de reajuste	-	-	66.292	66.292	-	66.292
Diferencias de cambio	-	(11.296)	(864.092)	(875.388)	-	(875.388)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>1.126.717</b>	<b>(390.427)</b>	<b>527.902</b>	<b>1.264.192</b>	<b>(133.991)</b>	<b>1.130.201</b>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	-	45.763	(329.255)	(283.492)	-	(283.492)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>1.126.717</b>	<b>(344.664)</b>	<b>198.647</b>	<b>980.700</b>	<b>(133.991)</b>	<b>846.709</b>

  

<b>Estado de Flujo de Efectivo Indirecto por Segmento Junio 2012</b>	<b>Construcción terceros M\$</b>	<b>Industrial M\$</b>	<b>Inmobiliario M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(982.133)	(2.542.571)	(45.705.747)	(49.230.451)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(1.217.982)	2.602.026	(2.019.994)	(635.950)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	1.603.253	-	43.536.135	45.139.388

El segmento de construcción terceros presentó una utilidad neta de MM\$291 producto principalmente de los resultados obtenidos en los consorcios hospitalarios que se registran mediante el método de participación.

El segmento construcción industrial presenta una pérdida neta de (MM\$756) mostrando un decrecimiento respecto al año anterior, explicado principalmente por mayores costos de construcción.

El segmento inmobiliario presenta una utilidad neta por MM\$2.829 producto de la escrituración de proyectos recepcionados a finales del 2012 e inicio del 2013.

## **i. Análisis de riesgo**

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

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

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Operar con operadores autorizados.
- Todas las operaciones de los negocios se efectúan dentro de los límites aprobados por la administración y el Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos la Sociedad.

### **a) Riesgo por tasa de interés**

La variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos, por esta razón es de vital importancia mantener rangos de control de esta variable que nos permitan visualizar eventuales pérdidas, de acuerdo a lo expuesto en nota 25 y la aplicación de la estrategia indicada nos ha permitido anticipar tales eventualidades.

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

### **b) Riesgo de mercado**

- Riesgo en materias primas

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

El riesgo de la eventual variación de los costos en materias primas también se mitiga a través de la definición de políticas de precios, traspaso de estas variaciones al mandante de acuerdo a los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.



- **Riesgo cambiario**

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. Con respecto a obligaciones en moneda extranjera, las mismas representan el 6,33% del total de obligaciones a junio de 2013.

- **Riesgo en Costo 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.

**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 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Por otro lado, la sociedad para sus proyectos en los cuales invierte con otros consorcios entrega garantías y préstamos a sus sociedades afiliadas o consorcios (en proporción a su

participación), las garantías se encuentran para el respaldo de las obras que Empresa Constructora Moller y Pérez – Cotapos S.A. y sus filiales efectúan en distintos ámbitos.

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

**e) Riesgo de inflación**

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

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

**i. Variaciones más importantes ocurridas durante el período.**

En relación al PIB del segundo semestre de 2013, creció 4,3%. Los sectores que impulsaron el crecimiento fueron comercio y minería, mientras que pesca, restaurante y hoteles, mostraron caídas.

Respecto al IMACEC de junio, alcanzó un incremento de 4,2% en comparación con el mismo mes del año anterior. En este resultado incidió, principalmente, el crecimiento de las actividades de minería y comercio, efectos que fueron parcialmente compensados por la caída de la actividad industrial.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) –elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)– aumentó 5,4% en junio respecto de igual mes de 2012, cifra mayor en 0,8 puntos porcentuales que la registrada en mayo pasado. De esta forma, la actividad sectorial acumuló un alza de 4,8% anual durante el primer semestre de 2013.

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

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

Nuestra empresa participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

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

De acuerdo a las cifras de ventas de la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 17.597 viviendas a junio de 2013, frente a 17.663 a igual periodo de 2012, lo que representa una disminución del 0,4%. Nuestra empresa a nivel del gran Santiago tiene una participación del 1,3%.

b. Ingeniería y Construcción

Las empresas Moller han enfocado su quehacer en la construcción de obras civiles y montajes para compañías de los sectores minero, de energía e industrial, además de hospitales y clínicas de alta complejidad, edificios corporativos, centros educacionales y centros comerciales, entre otros.

En el negocio de Ingeniería y Construcción, participan Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, entre otros.

De acuerdo al índice sectorial IMACON de la Cámara Chilena de la Construcción el primer semestre del año 2013 el sector acumuló un alza de 5,4% con respecto a junio de 2012, en un mercado altamente atomizado.