



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de junio de 2019

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de junio de 2019, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

a) Resumen Ejecutivo

La utilidad neta de la compañía, al cierre de este primer semestre del año 2019, asciende a MM\$4.010, cifra superior en 39% a igual periodo del año 2018. Este aumento es consecuencia de un mayor nivel de escrituración de proyectos de desarrollo propio y producto del avance de las obras hospitalarias. Con respecto a la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora, ésta asciende a MM\$4.620 un 50% superior a igual periodo del año 2018.

Las promesas de compraventa están un 3% superior, con respecto a igual período del año anterior, cerrando con MM\$66.021 (MUF 2.366). Cabe mencionar que durante este periodo se inició la venta de 7 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 2.543 asociado a 447 unidades:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	633	II Trimestre 2020
La Aurora	Vitacura	Filial	31	484	III Trimestre 2020
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	678	II Trimestre 2020
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	165	I Trimestre 2020
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	234	II Trimestre 2020
Los Aromos de Buin I	Buin	Control Conjunto	66	233	I Trimestre 2020
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	83	116	I Trimestre 2020
TOTAL			447	2.543	

Adicionalmente, en este periodo se inició la escrituración de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Fecha inicio escrituración
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	934	Junio 2019
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	162	Marzo 2019
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	128	Enero 2019
TOTAL			200	1.224	

Durante este primer semestre de 2019, además se continuó con la escrituración de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #
San Damián de Vitacura I, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	62
Manquehue Sur	Las Condes	Moller	34
Vergel	Providencia	Moller	48
Holanda	Providencia	Moller	62
Portezuelo X	Colina	Control Conjunto	71
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	70
Lantaño VIII	Chillán	Moller	86
TOTAL			496

Adicionalmente, en línea con nuestro plan de inversión de terrenos, se adquirieron 6 paños totalizando MM\$197.220 de stock total de terrenos gestionados a desarrollar al cierre del periodo.

En nuestra línea de negocio de Construcción a Terceros se continúa con el avance de los cinco proyectos hospitalarios, destacando el avance de los hospitales de Angol y Padre Las Casas, y se sigue avanzando en las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, totalizando un backlog de MM\$201.700 al cierre del período.

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	94,1%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	77,1%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	28,7%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	24,1%
Hospital Las Higuera de Talcahuano	61.660	94.063	12,4%
TOTAL	257.098	335.275	

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

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de 2 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%, dividiéndose en dos esquemas de reflejo en los estados financieros:

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación con BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), 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".
- 2) Sociedades que consolidan su operación (Asociación con BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

Cabe destacar que, para todas estas sociedades, Moller realiza la gestión inmobiliaria completa, es decir, la comercialización, administración, gestión de los proyectos y construcción; utilizando

ambas marcas Moller y Pérez Cotapos para el segmento medio alto y Convét para el segmento de viviendas económicas.

Durante este periodo se cerraron MM\$66.021 (MUF 2.366) en promesas de compraventa brutas, un 3% superior al mismo periodo de 2018. Cabe destacar que durante este periodo se inició la venta de 7 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 2.543 asociado a 447 unidades, los que se detallan a continuación:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	633	II Trimestre 2020
La Aurora	Vitacura	Filial	31	484	III Trimestre 2020
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	678	II Trimestre 2020
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	165	I Trimestre 2020
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	234	II Trimestre 2020
Los Aromos de Buin I	Buin	Control Conjunto	66	233	I Trimestre 2020
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	83	116	I Trimestre 2020
TOTAL			447	2.543	

Sumados a los proyectos ya en venta de ejercicios anteriores, que a continuación se detallan:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	II Trimestre 2020
Mirador los Tranpenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	IV Trimestre 2019
Parque Nogales	Lo Barnechea	Control Conjunto	66	II Trimestre 2020
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	Ya iniciado
Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	I Trimestre 2020
Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	I Trimestre 2020
Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	IV Trimestre 2020
San Damián de Vitacura I, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	62	Ya iniciado
San Damián de Vitacura II, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	62	III Trimestre 2021
Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	II Trimestre 2020
Manquehue Sur	Las Condes	Moller	34	Ya iniciado
Holanda	Providencia	Moller	62	Ya iniciado
El Vergel	Providencia	Moller	48	Ya iniciado
Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	III Trimestre 2019
Obispo Salas	Concepción	Filial	220	III Trimestre 2020
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	IV Trimestre 2019
Walker Martínez	La Florida	Filial	174	III Trimestre 2020
Portezuelo X	Colina	Control Conjunto	71	Ya iniciado
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	III Trimestre 2019
Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	I Trimestre 2020
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	Ya iniciado
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	Ya iniciado
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	Ya iniciado
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	III Trimestre 2019
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	IV Trimestre 2019
Los Almendros II	Buin	Control Conjunto	70	Ya iniciado
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	III Trimestre 2019
TOTAL			2.013	

En cuanto a la inversión en terrenos durante este periodo se adquirieron 6 paños, con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller de MM\$197.220, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$120.330.

Es atingente destacar que la política de compra en terrenos es invertir para desarrollo en el corto plazo, es decir, no para apostar a plusvalía en el largo plazo. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Comuna	m ²	Cantidad de Terrenos
Vitacura	2.040	1
Las Condes	3.126	1
Providencia	2.988	2
Ñuñoa	1.972	1
Rancagua	214.500	1
TOTAL	224.626	6

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 8 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Los Castaños III y Lo Gallo (Vitacura), Carlos Alvarado Sur y Los Pozos (Las Condes), Galvarino Gallardo (Providencia), Rojas Magallanes II y Argentina (La Florida), y Francia (Independencia).

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación
Mirador Los Trapenses Etapa I y II	Lo Barnechea	Aprobado
Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado
Los Castaños III	Vitacura	En trámite de aprobación
La Aurora	Vitacura	Aprobado
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado
Lo Gallo	Vitacura	En trámite de aprobación
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado
Los Pozos	Las Condes	En trámite de aprobación
Suiza	Providencia	Aprobado
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado
Galvarino Gallardo	Providencia	En trámite de aprobación
Simón Bolívar	Ñuñoa	Aprobado
Walker Martínez	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes II	La Florida	En trámite de aprobación
Argentina	La Florida	En trámite de aprobación
Francia	Independencia	En trámite de aprobación
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado
Barrio Don Baltazar	Rancagua	Aprobado
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado
Obispo Salas	Concepción	Aprobado

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 6.821 el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$97.132 (MUF 3.481).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$47.043 inferior en un 2%, asociado al menor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto. 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 periodo se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de junio de 2019, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2019 (a)	Promesas al 30-06-2019 (b)	% (a / b)	# disponibles al 30-06-2019 (No promesado)
Los Castaños II (Vitacura)	32	57	56%	11
San Damián de Vitacura I (Vitacura)	3	5	60%	1
El Vergel (Providencia)	31	31	100%	0
Holanda (Providencia)	6	8	75%	0
Manquehue Sur (Las Condes)	5	5	100%	0
Los Almendros II (Buin)	20	23	87%	3
Portezuelo X (Colina)	9	11	82%	0
Las Vizcachas I (San Esteban)	4	5	80%	4
Las Vizcachas II (San Esteban)	21	33	64%	31
Don Baltazar I (Rancagua)	53	62	85%	6
Lantaño VIII (Chillán)	1	2	50%	0
	185	242	76%	56

Con respecto al Margen Bruto del Segmento Inmobiliario, es importante destacar que 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 Inmobiliario gestionado por Moller asciende a MM\$15.507, superior en un 53% respecto del mismo periodo del año 2018. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$14.143, superior en un 75%, respecto al mismo periodo del año anterior, y explicado por el mayor volumen de escrituración de proyectos propios y al reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos: Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Bilbao Manquehue (Las Condes), Matilde Salamanca (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), Barrio del Inca (Talagante) y Santa Carlota (Rancagua), a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.

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: San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin), asciende a MM\$1.419 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 33% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2019	A junio 2018
Desarrollo Propio (consolida)	39%	19%
Control Conjunto	20%	26%
Total	33%	21%

El mayor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a la escrituración de los proyectos Manquehue Sur (Las Condes), Holanda y Vergel (Providencia), ambos proyectos en altura, a diferencia del mismo periodo del año anterior donde la escrituración estaba concentrada en proyectos en extensión, Nogales del Golf Casas (Lo Barnechea) y al reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial, mencionado anteriormente.

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a junio de 2018, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, por el incremento de proyectos gestionados en sus diferentes etapas durante el presente periodo, sumando un total de 36 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta al cierre del periodo junio de 2019 del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$4.509 superior en MM\$3.143 a igual periodo del año anterior.

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

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2019 en MM\$201.700 (MUF 7.229), un 29% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	94,1%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	77,1%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	28,7%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	24,1%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	12,4%
TOTAL	257.098	335.275	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 3.550.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.363, es decir, un 37% superior, producto del avance de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, y del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$3.266, superior en MM\$844 con respecto al mismo periodo del año 2018.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.06.2019	31.12.2018	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	160.796.434	137.480.398	23.316.036	17%
Activos no corrientes	221.641.724	177.159.300	44.482.424	25%
TOTAL ACTIVOS	382.438.158	314.639.698	67.798.460	21,6%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$67.798 respecto al 31 de diciembre de 2018, lo que equivale a una variación positiva de 21,6%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$2.829 en efectivo y equivalentes al efectivo, producto de estados de pagos de hospitales recibidos a fines de junio de 2019.
- Un aumento de MM\$15.218 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido a la facturación de anticipo del Hospital de Higuera cuyo pago se hizo efectivo el 2 de julio de 2019.
- Un aumento por MM\$46.968 en los inventarios, producto de la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

ii. Stock de Inmuebles

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

	Jun-2019				Jun-2018			
	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	5.521.351	79	57.460.669	705	12.196.125	140	38.783.076	469
Departamentos	16.694.488	41	180.093.714	538	14.537.187	37	67.131.117	212
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	22.215.839	120	237.554.383	1.243	26.733.312	177	105.914.193	681

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$17.339 en stock disponible y MM\$80.969 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 prometidos 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 prometidos y excluyendo el stock disponible.

El stock disponible al 30 de junio de 2019 cuenta con 7 proyectos de casas y 3 proyectos de departamentos alcanzando MM\$22.216 (MUF 796). Los proyectos de casas son Portezuelo II y III (Colina), Las Vizcachas de San Esteban I y II (Los Andes), Don Baltazar I (Rancagua), Parque Lantaño VIII (Chillán) y Los Almendros II (Buin). Los proyectos de departamentos son San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Los Castaños II (Vitacura) y Holanda (Providencia). 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\$237.554 (MUF 8.513). Cabe señalar que, sólo de este stock potencial, el 35% ya se encuentra prometado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre 12 meses es de MUF 4.866, de los cuales están prometados el 20%. Las compras de terrenos realizados en el presente periodo, 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 14.176, 16% superior a igual periodo del año anterior (MUF 12.201), debido al inicio de nuevos proyectos. Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de junio de 2019, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2019 (a)	Promesas al 30-06-2019 (b)	% (a / b)	# disponibles al 30-06-2019 (No prometado)
Los Castaños II (Vitacura)	32	57	56%	11
San Damián de Vitacura I (Vitacura)	3	5	60%	1
El Vergel (Providencia)	31	31	100%	0
Holanda (Providencia)	6	8	75%	0
Manquehue Sur (Las Condes)	5	5	100%	0
Los Almendros II (Buin)	20	23	87%	3
Portezuelo X (Colina)	9	11	82%	0
Las Vizcachas I (San Esteban)	4	5	80%	4
Las Vizcachas II (San Esteban)	21	33	64%	31
Don Baltazar I (Rancagua)	53	62	85%	6
Lantaño VIII (Chillán)	1	2	50%	0
	185	242	76%	56

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 4 permisos de edificación correspondiente a los proyectos La Aurora (Vitacura), Río Guadiana (Las Condes), Suiza (Providencia) y Las Vizcachas III (San Esteban, Los Andes). Adicionalmente, se cuenta con 8 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Los Castaños III y Lo Gallo (Vitacura), Carlos Alvarado Sur y Los Pozos (Las Condes), Galvarino Gallardo (Providencia), Rojas Magallanes II y Argentina (La Florida) y Francia (Independencia).

Lo antes mencionado consolidará 28 proyectos con permiso de edificación.

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación
Mirador Los Trapenses Etapa I y II	Lo Barnechea	Aprobado
Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado
Los Castaños III	Vitacura	En trámite de aprobación
La Aurora	Vitacura	Aprobado
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado
Lo Gallo	Vitacura	En trámite de aprobación
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado
Los Pozos	Las Condes	En trámite de aprobación
Suiza	Providencia	Aprobado
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado
Galvarino Gallardo	Providencia	En trámite de aprobación
Simón Bolívar	Ñuñoa	Aprobado
Walker Martínez	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes II	La Florida	En trámite de aprobación
Argentina	La Florida	En trámite de aprobación
Francia	Independencia	En trámite de aprobación
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado
Barrio Don Baltazar	Rancagua	Aprobado
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado
Obispo Salas	Concepción	Aprobado

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	jun-2019 <i>m²</i>	jun-2018 <i>m²</i>
Casas	-	118.290
Departamentos	32.629	25.276
Oficinas		
Otros		
Total	32.629	143.567

(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 consolidados asciende a MM\$159.967, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de junio de 2019 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	123.158.857	123.158.857
Viviendas económicas	-	36.808.465	36.808.465
Total	-	159.967.322	159.967.322

Durante este primer semestre de 2019 se han adquirido 6 paños de terreno, en distintas comunas de Santiago y regiones. El detalle de esta inversión se muestra en el cuadro siguiente:

Comuna	m ²	Cantidad de Terrenos
Vitacura	2.040	1
Las Condes	3.126	1
Providencia	2.988	2
Ñuñoa	1.972	1
Rancagua	214.500	1
TOTAL	224.626	6

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

Al 30 de junio de 2019 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	34.776.207	34.776.207
Viviendas económicas	-	2.476.864	2.476.864
Total	-	37.253.072	37.253.072

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$197.220 de acuerdo al siguiente detalle:

Al 30 de junio de 2019 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	34.406.391	88.752.466	34.776.207	157.935.064
Viviendas económicas	6.020.025	30.788.440	2.476.864	39.285.329
Total gestionado	40.426.416	119.540.906	37.253.072	197.220.394
En proporción Moller	40.426.416	60.965.862	18.937.960	120.330.238

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de junio de 2019 es superior en un 33,6% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al inicio de construcción de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Inicio construcción
Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	ene-19
Nogales del Golf - Departamentos	Lo Barnechea	Moller	nov-18
Parque Nogales	Lo Barnechea	Control Conjunto	sept-18
San Damián II, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	ago-18
Medinacelli II	Las Condes	Filial	ago-18
Agustín del Castillo	Las Condes	Filial	ago-18
La Aurora	Las Condes	Filial	mar-19
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	ene-19
Lyon Luterano	Providencia	Filial	oct-18
Los Maitenes I	Quillota	Moller	dic-18
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	nov-18
Barrio Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	abr-19
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	ene-19
Las Pataguas II	Chillán	Moller	jun-19
Los Aromos de Buin I	Chillán	Control Conjunto	jun-19

Lo anterior compensado por el avance de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en etapas finales de construcción y hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Los Castaños II (Vitacura); Manquehue Sur (Las Condes); Holanda y El Vergel (Providencia); Portezuelo III (Colina); Las Vizcachas de San Esteban I y II (Los Andes), Barrio Don Baltazar I (Rancagua), Los Almendros Etapa II (Buin) y Lantaño Etapa VIII (Chillán).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A Jun-19 M\$	A Jun-18 M\$
Casas	9.256.019	8.987.073
Departamentos	87.875.947	63.703.767
Otros	-	-
Total	97.131.966	72.690.840

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

De acuerdo con los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción para proyectos inmobiliarios en MUF 6.821, el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$97.132 (MUF 3.555).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.06.2019	31.12.2018	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	243.343.140	186.944.924	56.398.216	30%
Total Pasivos no corrientes	64.594.096	53.719.930	10.874.166	20%
TOTAL PASIVOS	307.937.236	240.664.854	67.272.382	28,0%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	75.479.208	74.371.444	1.107.764	1%
Participaciones no controladoras	(978.286)	(396.600)	(581.686)	-147%
TOTAL PATRIMONIO	74.500.922	73.974.844	526.078	0,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	382.438.158	314.639.698	67.798.460	21,6%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$67.272, un 28% mayor respecto al 31 de diciembre de 2018. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$47.880, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la Compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.
- Un aumento de cuentas por pagar empresa relacionada por MM\$11.550, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en control conjunto con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios, además de aumento de anticipos por inicio de obras en control conjunto.
- Un aumento de Otros pasivos no financieros por MM\$8.513, producto de anticipo facturado del Hospital de Higuera y cuyo pago se hizo efectivo el 2 de julio de 2019.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2018 y el 30 de junio de 2019 aumentó de MM\$73.975 a MM\$74.501, es decir en un 0,7%, explicado principalmente por la utilidad del periodo de MM\$4.010 y por el diferencial en la distribución de dividendos por MM\$3.513 (el porcentaje provisionado a diciembre de 2018 fue de 30% y lo pagado fue de 60%).

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	Variac. jun. 2019 jun. 2018	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	77.942.380	63.776.014	14.166.366	22,2%
Costo de ventas	(65.332.414)	(55.108.540)	(10.223.874)	-18,6%
Ganancia bruta	12.609.966	8.667.474	3.942.492	45,5%
<i>Margen (%)</i>	16,2%	13,6%		
Gasto de administración	(8.095.766)	(6.804.662)	(1.291.104)	-19,0%
Resultado operacional	4.514.200	1.862.812	2.651.388	142,3%
Otras ganancias (pérdidas)	(13.127)	267.882	(281.009)	-104,9%
Ingresos financieros	678.479	476.571	201.908	42,4%
Costos financieros	(636.714)	(177.437)	(459.277)	-258,8%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	113.127	862.033	(748.906)	-86,9%
Diferencias de cambio	2.428	(43.241)	45.669	105,6%
Resultados por unidades de reajuste	482.002	131.658	350.344	266,1%
Resultado no operacional	626.195	1.517.466	(891.271)	-58,7%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	5.140.395	3.380.278	1.760.117	52,1%
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.130.748)	(484.426)	(646.322)	-133,4%
Ganancia (pérdida)	4.009.647	2.895.852	1.113.795	38,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.620.733	3.074.152	1.546.581	50,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(611.086)	(178.300)	(432.786)	-242,7%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	22	15	7	50,3%
EBITDA	4.847.442	2.209.201	2.638.241	119,4%
<i>Margen EBITDA</i>	6,2%	3,5%		

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

- i. Los ingresos consolidados a junio de 2019 aumentaron en un 22% respecto a junio de 2018, debido principalmente a:
- ♦ El aumento de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$1.022, explicado por la escrituración a junio de 2019 de los proyectos Holanda, Manquehue Sur y El Vergel, y por el aumento de proyectos inmobiliarios en construcción durante este primer semestre de 2019.
 - ♦ El aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$13.144, 41% superior, producto del avance en la construcción de las obras Hospital de Angol, Hospital Padre Las Casas, Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

- ii. La Ganancia Bruta aumentó en MM\$3.942 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$12.610, explicado por:
 - ♦ El aumento del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$1.363, es decir, un 37% superior, por el avance asociado a los Hospitales de Angol, Padre Las Casas, Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
 - ♦ El aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$6.758, equivalente a 113% explicado principalmente por la escrituración en este periodo, el reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial y por el inicio de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 16% respecto de los ingresos consolidados versus un 14% del periodo anterior, producto de un efecto combinado de mayor margen inmobiliario 39% año 2019 versus 19% año 2018 y la incidencia del negocio Construcción a Terceros en los ingresos de este período de 58% comparado con un año anterior del 50%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en MM\$1.291 respecto a junio de 2018, producto principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento del volumen de proyectos gestionados en el presente periodo, que alcanza un total de 41 proyectos, tanto inmobiliarios como terceros.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2019 ascendió a MM\$4.514, cifra superior en MM\$2.651 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin)] con un margen de MM\$1.419 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 ganancia de MM\$113, cifra inferior en MM\$-749 con respecto al periodo anterior. Esta variación negativa, está explicada principalmente por la disminución de la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto (BTG Pactual) de MM\$1.419 versus MM\$2.132 el año anterior, compensado por 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 2019 asciende a MM\$4.010, cifra superior en 39% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$22 al 30 de junio de 2019.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de 2 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%, dividiéndose en dos esquemas de reflejo en los estados financieros:

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), 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”.
- 2) Sociedades que consolidan su operación (Asociación BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

Cabe destacar que, para todas estas sociedades, Moller realiza la gestión inmobiliaria completa, es decir, la comercialización, administración, gestión de los proyectos y construcción; utilizando ambas marcas Moller y Pérez Cotapos para el segmento medio alto y Convet para el segmento de viviendas económicas.

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

A junio de 2019, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A Jun-2019		A Jun-2018	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	4.006.007	79	14.971.448	104
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	1.819.606	42	1.743.817	44
[2001-4000] UF	2.186.401	37	2.589.520	44
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	10.638.111	16
Departamentos	12.069.333	42	6.492.028	24
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	1.277.553	6	624.280	3
9001+ UF	10.791.780	36	5.867.748	21
Otros (2)	41.591	6	33.912	6
[0-1000] UF	41.591	6	33.912	6
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	16.116.931	127	21.497.388	134

(*) 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 2019, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto menor al de 2018, producto de la escrituración en el periodo anterior de 16 unidades del proyecto Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea) cuyo valor promedio de venta fue de UF 25.000.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 31 unidades del proyecto El Vergel (Providencia), 6 unidades del proyecto Holanda (Providencia) y 5 unidades del proyecto Manquehue Sur (Las Condes).

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), Portezuelo de Colina Etapa III (año 2018, inicio de escrituración en enero 2018), Almendros I (año 2017, inicio de escrituración en julio de 2017) Almendros II (año 2017, inicio de escrituración en abril de 2018) y, en el caso de departamentos al proyecto San Damián de Vitacura (año 2017, inicio de escrituración en septiembre 2016) y Los Castaños II (año 2019, inicio de escrituración en junio 2019).

A junio de 2019, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A Jun-2019		A Jun-2018	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	2.072.440	29	5.202.634	80
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	52.711	1
[2001-4000] UF	2.072.440	29	5.149.923	79
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	11.934.470	35	10.694.461	32
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	1.810.783	8
9001+ UF	11.934.470	35	8.883.678	24
Otros (2)	63.652	9	63.834	4
[0-1000] UF	63.652	9	22.281	3
[1001-2000] UF	-	-	41.553	1
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	14.070.562	73	15.960.929	116

(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 2019, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales disminuyó en un 19% respecto al periodo anterior:

Ventas de Inmuebles (4)	A Jun-2019		A Jun-2018	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	6.078.446	108	20.174.082	184
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	1.819.606	42	1.796.528	45
[2001-4000] UF	4.258.840	66	7.739.443	123
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	10.638.111	16
Departamentos	24.003.803	77	17.186.489	56
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	1.277.553	6	2.435.063	11
9001+ UF	22.726.250	71	14.751.426	45
Otros (2)	105.243	15	97.746	10
[0-1000] UF	105.243	15	56.193	9
[1001-2000] UF	-	-	41.553	1
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	30.187.492	200	37.458.317	250

(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 promesados y reciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Promesados y Resciliados	A Jun-2019						A Jun-2018					
	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	17.665.027	217	(1.794.265)	10,2%	(29)	13%	18.817.272	223	(1.814.260)	9,6%	(16)	7%
Departamentos	48.308.404	176	(2.856.013)	5,9%	(8)	5%	45.335.554	175	(1.878.192)	4,1%	(5)	3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	47.994	3	-	-	-	-	46.170	-	-	-	-	-
Total	66.021.425	396	(4.650.278)	7,0%	(37)	9%	64.198.996	398	(3.692.452)	5,8%	(21)	5%

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

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

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento está en torno al 5%, nivel en línea con las cifras históricas de la compañía.

Inmuebles Promesados y Resciliados	A Jun-2019					
	Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	74.268.125	1.028	(5.699.918)	7,7%	(97)	9%
Departamentos	187.023.301	620	(8.908.892)	4,8%	(22)	4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	47.994	3	-	-	-	-
Total	261.339.420	1.651	(14.608.810)	5,6%	(119)	7%

Inmuebles Promesados y Resciliados	A Jun-2018					
	Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	71.397.417	598	(4.550.886)	6,4%	(38)	6%
Departamentos	178.756.417	531	(8.770.979)	4,9%	(21)	4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	250.153.834	1.129	(13.321.865)	5,3%	(59)	5%

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

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

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

	Segmento	Promesas M\$			Promesas Promedio			Unidades		
		01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018	%Var	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018	%Var	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018	%Var
MPC S.A.	Medio-Alto	7.935.537	22.481.494	-64,7%	566.824	340.629	66,4%	14	66	-78,8%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	19.287.491	11.447.950	68,5%	419.293	346.908	20,9%	46	33	39,4%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	4.956.811	1.844.461	168,7%	381.293	368.892	3,4%	13	5	160,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	1.674.627	4.769.333	-64,9%	558.209	476.933	17,0%	3	10	-70,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio-Alto	5.146.382	1.195.923	330,3%	257.319	199.321	29,1%	20	6	233,3%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio-Alto	2.159.100	828.276	160,7%	98.141	82.828	18,5%	22	10	120,0%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio-Alto	983.870	698.333	40,9%	327.957	349.167	-6,1%	3	2	50,0%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio-Alto	678.022	-	100,0%	226.007	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio-Alto	540.404	-	100,0%	540.404	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	6.133.006	5.676.786	8,0%	60.723	50.686	19,8%	101	112	-9,8%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	4.646.792	4.177.942	11,2%	76.177	63.302	20,3%	61	66	-7,6%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	2.085.827	1.921.537	8,5%	94.810	87.343	8,5%	22	22	0,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	2.149.419	5.418.338	-60,3%	143.295	120.408	19,0%	15	45	-66,7%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	2.945.863	-	100,0%	92.058	-	100,0%	32	-	100,0%
Otros	Otros	47.994	46.170	4,0%	15.998	9.234	73,3%	3	5	-40,0%
Total Inmobiliarias		61.371.147	60.506.543	1,4%				359	382	-6,0%

*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 prometados.

**Inmobiliarias en control conjunto (50 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 50% Manquehue Desarrollos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos prometados.

***Inmobiliarias filiales (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BCI Administradora Gral. de Fondos o Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos prometados.

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			Promesas Promedio			Unidades		
		30-06-2019	30-06-2018	%Var	30-06-2019	30-06-2018	%Var	30-06-2019	30-06-2018	%Var
MPC S.A.	Medio-Alto	653.633	1.510.057	-56,7%	26.145	12.178	114,7%	25	124	-79,8%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	977.268	282.703	245,7%	13.030	14.135	-7,8%	75	20	275,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	354.408	397.144	-10,8%	13.631	14.184	-3,9%	26	28	-7,1%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	446.953	273.477	63,4%	18.623	18.232	2,1%	15	15	0,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio-Alto	298.106	44.034	577,0%	9.034	7.339	23,1%	33	6	450,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio-Alto	187.362	30.498	514,3%	3.346	3.050	9,7%	56	10	460,0%
Inmobiliaria MPC Medinaceli***	Medio-Alto	76.885	25.713	199,0%	12.814	12.857	-0,3%	6	2	200,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre**	Medio-Alto	17.180	-	100,0%	17.180	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio-Alto	24.299	-	100,0%	8.100	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio-Alto	19.367	-	100,0%	19.367	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	554.675	299.205	85,4%	1.926	1.870	3,0%	288	160	80,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	242.233	140.443	72,5%	2.662	2.302	15,6%	91	61	49,2%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	38.581	58.187	-33,7%	3.507	3.233	8,5%	11	18	-38,9%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	421.173	199.506	111,1%	4.732	4.433	6,7%	89	45	97,8%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	150.842	-	100,0%	3.279	-	100,0%	46	-	100,0%
Otros	Otros	550	-	0,0%	550	-	100,0%	1	9	-88,9%
Total Inmobiliarias		4.463.515	3.260.967	36,9%				776	498	55,8%

*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 prometados.

**Inmobiliarias en control conjunto (50 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 50% Manquehue Desarrollos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos prometados.

***Inmobiliarias filiales (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BCI Administradora Gral. de Fondos o Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos prometados.

Del total de promesas de UF 4.463.515 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.982.310 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 67% de las promesas estarán disponibles para 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:

Stock disponible (Unidades en etapa de escrituración) / Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades escrituradas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock jun-19	Meses para agotar stock jun-18
Casas	5,7	4,1
Departamentos	3,5	3,6
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	79	140	-44%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	13,9	34,0	-59%
Meses para agotar stock	5,7	4,1	38%

Departamentos (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	41	37	11%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	11,7	10,3	14%
Meses para agotar stock	3,5	3,6	-2%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas a junio de 2019, se debe principalmente a la disminución del promedio mensual de ventas asociado al menor stock en etapa de escrituración. Para los departamentos, el indicador no sufre variaciones relevantes.

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

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

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas jun-19	Velocidad de ventas jun-18
Casas	0,5	0,7
Departamentos	0,8	0,7
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	5.521.351	12.196.125	-55%
Ventas último trimestre (escrituras)	2.676.858	8.902.749	-70%
Velocidad de ventas	0,5	0,7	-34%

Departamentos (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	16.694.488	14.537.187	15%
Ventas último trimestre (escrituras)	13.037.915	9.963.533	31%
Velocidad de ventas	0,8	0,7	14%

La menor velocidad de venta (escrituras) de casas se debe principalmente a la menor venta comparado con el período anterior. Para departamentos, el indicador aumenta por la mayor venta en el último trimestre.

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	Meses para agotar stock
	jun-19	jun-18
Casas	13,5	10,3
Casas segmento medio - alto	8,6	8,5
Casas viviendas económicas	13,7	10,4
Departamentos	25,7	28,2
Departamentos segmento medio - alto	29,8	27,4
Departamentos viviendas económicas	16,9	30,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	379	361	5%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	28	35	-20%
Meses para agotar stock	13,5	10,3	31%

Casas segmento medio - alto (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	6	17	-65%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,7	2	-65%
Meses para agotar stock	8,6	8,5	1%

Casas viviendas económicas (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	373	344	8%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	27,3	33	-17%
Meses para agotar stock	13,7	10,4	31%

Departamentos (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	821	922	-11%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	32	33	-3%
Meses para agotar stock	25,7	28,2	-9%

Dptos segmento medio - alto (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	647	658	-2%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	21,7	24,0	-10%
Meses para agotar stock	29,8	27,4	9%

Dptos viviendas económicas (Unidades)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	174	264	-34%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	10,3	9	14%
Meses para agotar stock	16,9	30,5	-45%

A junio de 2019 el indicador para casas aumenta debido principalmente a la disminución del promedio mensual de ventas.

En el caso de departamentos el indicador disminuye, principalmente por la disminución del stock disponible comparado con el periodo anterior.

Proyectos Lanzados año 2019

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	633	II Trimestre 2020
La Aurora	Vitacura	Filial	31	484	III Trimestre 2020
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	678	II Trimestre 2020
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	165	I Trimestre 2020
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	234	II Trimestre 2020
Los Aromos de Buin I	Buín	Control Conjunto	66	233	I Trimestre 2020
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	83	116	I Trimestre 2020
TOTAL			447	2.543	

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas jun-19	Velocidad de ventas jun-18
Casas	0,3	0,3
Casas segmento medio - alto	0,4	0,4
Casas viviendas económicas	0,3	0,3
Departamentos	0,1	0,1
Departamentos segmento medio - alto	0,1	0,1
Departamentos viviendas económicas	0,2	0,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	28.507.712	30.755.233	-7%
Venta último trimestre (promesas)	7.719.131	10.400.301	-26%
Velocidad de ventas	0,3	0,3	-20%

Casas segmento medio - alto (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	4.291.875	11.264.256	-62%
Ventas último trimestre (promesas)	1.638.639	4.553.480	-64%
Velocidad de ventas	0,4	0,4	-6%

Casas económicas (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	24.215.837	19.490.977	24%
Ventas último trimestre (promesas)	6.080.492	5.846.821	4%
Velocidad de ventas	0,3	0,3	-16%

Departamentos (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	242.459.956	212.038.605	14%
Venta último trimestre (promesas)	24.978.386	26.257.378	-5%
Velocidad de ventas	0,1	0,1	-17%

Dptos segmento medio - alto (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	224.614.902	187.885.505	20%
Ventas último trimestre (promesas)	21.650.834	23.049.112	-6%
Velocidad de ventas	0,1	0,1	-21%

Dptos económicas (M\$)	jun-19	jun-18	Var. %
Stock disponible	17.845.054	24.153.100	-26%
Ventas último trimestre (promesas)	3.327.552	3.208.266	4%
Velocidad de ventas	0,2	0,1	40%

A junio de 2019 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos se mantienen constantes.

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-19			jun-18
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	15.509.153	186.190.534	201.699.688	282.393.902
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	15.509.153	186.190.534	201.699.688	282.393.902

*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2019 en MM\$201.700 (MUF 7.229), un 29% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	94,1%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	77,1%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	28,7%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	24,1%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	12,4%
TOTAL	257.098	335.275	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 3.550.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2019 30.06.2019 M\$	01.01.2018 30.06.2018 M\$	Variac. jun. 2019 jun. 2018 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(29.688.116)	(8.915.805)	(20.772.311)	-233,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	5.116.546	(136.583)	5.253.129	3846,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	27.400.844	10.840.485	16.560.359	152,8%
Cambio neto en flujo de efectivo	2.829.274	1.788.097	1.041.177	58,2%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.574.400	1.052.719	3.521.681	334,5%
Efectivo y efectivo equivalente final	7.403.674	2.840.816	4.562.858	160,6%

El flujo de actividades de la operación acumulado a junio de 2019 fue de MM\$-29.688 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a junio de 2019 un monto de MM\$5.117 como consecuencia de cobros a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en sociedad (control conjunto y filiales).

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$27.401 producto de nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios, compensado por el pago de los préstamos con vencimiento en el periodo terminado a junio de 2019.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-06-2019	31-12-2018	% Var.	30-06-2018
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(82.546.706)	(49.464.526)	-66,9%	(11.227.801)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,66	0,74	-10,8%	0,92
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,41	0,43	-4,7%	0,47
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,13	3,25	27,1%	2,73
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,03	3,19	26,3%	2,69
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,44	1,81	34,8%	1,46
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	79,02	77,68	1,7%	72,36
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	20,98	22,32	-6,0%	27,64
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	7,61	9,70	-21,5%	12,45

El capital de trabajo disminuyó respecto del ejercicio anterior producto del aumento de los préstamos bancarios asociados a los proyectos inmobiliarios.

El índice de liquidez corriente alcanzó en junio de 2019 a 0,66 veces, disminuyendo en 10,8% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de junio de 2019 a 4,13 veces, mayor en un 27,1% comparado con diciembre de 2018, debido al aumento de los préstamos bancarios por el inicio de proyectos inmobiliarios.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 7,61 veces al cierre de junio de 2019, producto del aumento de los gastos financieros respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-06-2019	31-12-2018	% Var.	30-06-2018
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	1,21	3,72	-67,5%	1,19
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	6,12	15,75	-61,1%	4,44
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	5,93	7,07	-16,1%	4,82
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	16,18	17,06	-5,2%	13,59
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	2,14	8,34	-74,3%	1,39
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	22	57	-61,4%	15
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	4.847.442	5.543.856	-12,6%	2.209.201

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2018
Resultado Operacional (1)	4.514.200	12.882.206	1.862.812
(+) Ganancia Bruta	12.609.966	28.249.475	8.667.474
(-) Gastos de Administración	8.095.766	15.367.269	6.804.662
Activos Promedios (2)	210.675.674	154.535.207	134.075.157
(+) Inventarios, corrientes 2019 y 2018 dividido en dos	59.114.786	54.079.520	56.608.122
(+) Inventarios, no corrientes 2019 y 2018 dividido en dos	149.002.960	97.662.248	74.561.821
(+) Propiedades, planta y equipo 2019 y 2018 dividido en dos	2.557.928	2.793.439	2.905.214
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	5.437	(13)	(201)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	1.249	(13)	(15.627)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	4.188	-	15.426

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

** Datos obtenidos de nota 22 Otras ganancias (pérdidas).

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 1,2% al 30 de junio de 2019, producto del aumento de la ganancia atribuible a la controladora respecto al mismo periodo del año anterior.

El EBITDA a junio de 2019 ascendió a MM\$4.847, un 119% superior al mismo periodo del año anterior, debido al aumento del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-06-2019	31-12-2018	% Var.	30-06-2018
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,28	0,74	-62,2%	0,38
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	638	484	31,9%	469
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del periodo / Deudores comerciales Corrientes	0,94	2,46	-61,8%	1,26
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	191	147	29,9%	143

La rotación de inventarios disminuyó a junio de 2019, explicado principalmente por el aumento de los inventarios, dado el inicio de nuevos proyectos inmobiliarios, comparado con igual periodo del año anterior.

La rotación de cuentas por cobrar a junio de 2019 disminuyó respecto a junio de 2018, explicado principalmente por el aumento de los deudores comerciales corrientes.

El período promedio de cobranzas al cierre de junio de 2019 aumentó con respecto a junio de 2018, debido al aumento de los deudores comerciales corrientes.

h) Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos Junio 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	32.972.855	44.969.525	77.942.380	-	77.942.380
Ingresos ordinarios intersegmentos	61.478.187	-	61.478.187	(61.478.187)	-
Costo de ventas	(81.726.902)	(39.920.694)	(121.647.596)	56.315.182	(65.332.414)
Margen bruto	12.724.140	5.048.831	17.772.971	(5.163.005)	12.609.966
Gasto de administración	(8.157.705)	(961.435)	(9.119.140)	1.023.374	(8.095.766)
Otras ganancias (pérdidas)	(13.127)	-	(13.127)	-	(13.127)
Ingresos financieros	1.053.756	77.333	1.131.089	(452.610)	678.479
Costos financieros	(504.345)	(132.369)	(636.714)	-	(636.714)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	107.690	5.437	113.127	-	113.127
Resultados por unidades de reajuste	1.666	762	2.428	-	2.428
Diferencias de cambio	573.665	174.013	747.678	(265.676)	482.002
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	5.785.740	4.212.572	9.998.312	(4.857.917)	5.140.395
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(1.277.124)	(946.281)	(2.223.405)	1.092.657	(1.130.748)
Ganancia (pérdida) neta	4.508.616	3.266.291	7.774.907	(3.765.260)	4.009.647
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	5.119.702	3.266.291	8.385.993	(3.765.260)	4.620.733
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(611.086)	-	(611.086)	-	(611.086)
Ganancia (Pérdida)	4.508.616	3.266.291	7.774.907	(3.765.260)	4.009.647

Balance por Segmentos Junio 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	320.185.899	66.389.473	386.575.372	(225.778.938)	160.796.434
Activos no corrientes	236.344.722	11.703.230	248.047.952	(26.406.228)	221.641.724
Total Activos	556.530.621	78.092.703	634.623.324	(252.185.166)	382.438.158
Pasivos corrientes	438.305.433	33.713.463	472.018.896	(228.675.756)	243.343.140
Pasivos no corrientes	51.768.613	18.114.827	69.883.440	(5.289.344)	64.594.096
Total Pasivos	490.074.046	51.828.290	541.902.336	(233.965.100)	307.937.236

Estado de Flujo por Segmentos Junio 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(27.734.133)	(1.953.983)	(29.688.116)	-	(29.688.116)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	5.116.546	-	5.116.546	-	5.116.546
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	21.453.548	5.947.296	27.400.844	-	27.400.844

Resultado por Segmentos Junio 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	31.950.752	31.825.262	63.776.014	-	63.776.014
Ingresos ordinarios intersegmentos	23.996.314	-	23.996.314	(23.996.314)	-
Costo de ventas	(49.980.965)	(28.139.254)	(78.120.219)	23.011.679	(55.108.540)
Margen bruto	5.966.101	3.686.008	9.652.109	(984.635)	8.667.474
Gasto de administración	(6.281.237)	(757.295)	(7.038.532)	233.870	(6.804.662)
Otras ganancias (pérdidas)	267.882	-	267.882	-	267.882
Ingresos financieros	666.599	56.272	722.871	(246.300)	476.571
Costos financieros	(177.437)	-	(177.437)	-	(177.437)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	862.234	(201)	862.033	-	862.033
Resultados por unidades de reajuste	(27.215)	(16.026)	(43.241)	-	(43.241)
Diferencias de cambio	208.587	30.156	238.743	(107.085)	131.658
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.485.514	2.998.914	4.484.428	(1.104.150)	3.380.278
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(119.899)	(576.929)	(696.828)	212.402	(484.426)
Ganancia (pérdida) neta	1.365.615	2.421.985	3.787.600	(891.748)	2.895.852
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	1.543.915	2.421.985	3.965.900	(891.748)	3.074.152
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(178.300)	-	(178.300)	-	(178.300)
Ganancia (Pérdida)	1.365.615	2.421.985	3.787.600	(891.748)	2.895.852

Balance por Segmentos Junio 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	106.583.471	35.352.385	141.935.856	(16.729.065)	125.206.791
Activos no corrientes	159.919.901	11.649.871	171.569.772	(39.093.176)	132.476.596
Total Activos	266.503.372	47.002.256	313.505.628	(55.822.241)	257.683.387
Pasivos corrientes	175.232.235	14.863.313	190.095.548	(53.660.956)	136.434.592
Pasivos no corrientes	16.082.343	24.000.510	40.082.853	12.033.335	52.116.188
Total Pasivos	191.314.578	38.863.823	230.178.401	(41.627.621)	188.550.780

Estado de Flujo por Segmentos Junio 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(15.681.519)	6.765.714	(8.915.805)	-	(8.915.805)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(136.583)	-	(136.583)	-	(136.583)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	10.840.485	-	10.840.485	-	10.840.485

ii. Estado de Resultados de la Compañía gestionado por segmentos.

El presente Estado de Resultados corresponde a un ejercicio considerando el 100% de los proyectos, independiente si consolidan o no, asignando las eliminaciones en el segmento correspondiente y eliminando la participación que no es de Moller en la línea de participación en las ganancias. Cabe destacar que esto es sólo un ejercicio para un mejor entendimiento.

Resultado gestionado por Segmentos Junio 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	47.043.416	44.969.525	92.012.941	-	92.012.941
Ingresos ordinarios intersegmentos	61.478.187	-	61.478.187	(61.478.187)	-
Costo de ventas	(93.014.999)	(39.920.694)	(132.935.693)	56.315.182	(76.620.511)
Ganancia bruta	15.506.604	5.048.831	20.555.435	(5.163.005)	15.392.430
Margen	33%	11%	22%		22%
Gasto de administración	(8.682.742)	(961.435)	(9.644.177)	1.023.374	(8.620.803)
Resultado Operacional	6.823.862	4.087.396	10.911.258	(4.139.631)	6.771.627
Otras ganancias (pérdidas)	(13.127)	-	(13.127)	-	(13.127)
Ingresos financieros	1.053.756	77.333	1.131.089	(452.610)	678.479
Costos financieros	(504.345)	(132.369)	(636.714)	-	(636.714)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(2.149.737)	5.437	(2.144.300)	-	(2.144.300)
Diferencias de cambio	1.666	762	2.428	-	2.428
Resultados por unidades de reajuste	573.665	174.013	747.678	(265.676)	482.002
Resultado No Operacional	(1.038.122)	125.176	(912.946)	(718.286)	(1.631.232)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	5.785.740	4.212.572	9.998.312	(4.857.917)	5.140.395
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.277.124)	(946.281)	(2.223.405)	1.092.657	(1.130.748)
Ganancia (pérdida)	4.508.616	3.266.291	7.774.907	(3.765.260)	4.009.647
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(611.086)	-	(611.086)	-	(611.086)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.119.702	3.266.291	8.385.993	(3.765.260)	4.620.733

Resultado gestionado por Segmentos Junio 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	47.909.134	31.825.262	79.734.396	-	79.734.396
Ingresos ordinarios intersegmentos	23.996.314	-	23.996.314	(23.996.314)	-
Costo de ventas	(61.758.269)	(28.139.254)	(89.897.523)	23.011.679	(66.885.844)
Ganancia bruta	10.147.180	3.686.008	13.833.188	(984.635)	12.848.553
Margen	21%	12%	17%		17%
Gasto de administración	(7.006.786)	(757.295)	(7.764.081)	233.870	(7.530.211)
Resultado Operacional	3.140.394	2.928.713	6.069.107	(750.765)	5.318.342
Otras ganancias (pérdidas)	267.882	-	267.882	-	267.882
Ingresos financieros	666.599	56.272	722.871	(246.300)	476.571
Costos financieros	(177.437)	-	(177.437)	-	(177.437)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(2.593.296)	(201)	(2.593.497)	-	(2.593.497)
Diferencias de cambio	(27.215)	(16.026)	(43.241)	-	(43.241)
Resultados por unidades de reajuste	208.587	30.156	238.743	(107.085)	131.658
Resultado No Operacional	(1.654.879)	70.201	(1.584.678)	(353.385)	(1.938.063)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.485.514	2.998.914	4.484.428	(1.104.150)	3.380.278
Gasto por impuestos a las ganancias	(119.899)	(576.929)	(696.828)	212.402	(484.426)
Ganancia (pérdida)	1.365.615	2.421.985	3.787.600	(891.748)	2.895.852
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(178.300)	-	(178.300)	-	(178.300)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.543.915	2.421.985	3.965.900	(891.748)	3.074.152

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$47.043 inferior en un 2%, asociado al menor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$40.149. 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 2019 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2019 (a)	Promesas al 30-06-2019 (b)	% (a / b)	# disponibles al 30-06-2019 (No prometado)
Los Castaños II (Vitacura)	32	57	56%	11
San Damián de Vitacura I (Vitacura)	3	5	60%	1
El Vergel (Providencia)	31	31	100%	0
Holanda (Providencia)	6	8	75%	0
Manquehue Sur (Las Condes)	5	5	100%	0
Los Almendros II (Buin)	20	23	87%	3
Portezuelo X (Colina)	9	11	82%	0
Las Vizcachas I (San Esteban)	4	5	80%	4
Las Vizcachas II (San Esteban)	21	33	64%	31
Don Baltazar I (Rancagua)	53	62	85%	6
Lantaño VIII (Chillán)	1	2	50%	0
	185	242	76%	56

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\$15.507 superior en MM\$5.359 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 53% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$14.143, superior en 75% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el mayor volumen de escrituración de proyectos propios y al reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos: Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Bilbao Manquehue (Las Condes), Matilde Salamanca (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), Barrio del Inca (Talagante) y Santa Carlota (Rancagua), a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.

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: San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin), asciende a MM\$1.419 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 33% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2019	A junio 2018
Desarrollo Propio (consolida)	39%	19%
Control Conjunto	20%	26%
Total	33%	21%

El mayor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a la escrituración de los proyectos Manquehue Sur (Las Condes), Holanda y Vergel (Providencia), ambos proyectos en altura, a diferencia del mismo periodo del año anterior donde la escrituración estaba concentrada en proyectos en extensión, Nogales del Golf Casas (Lo Barnechea) y al reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a junio de 2019, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento de proyectos gestionados durante el presente periodo que en total suman 36 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$4.509, superior en MM\$3.143 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2019 en MM\$201.700 (MUF 7.229), un 29% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	94,1%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	77,1%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	28,7%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	24,1%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	12,4%
TOTAL	257.098	335.275	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 3.550.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.363, es decir, un 37% superior, producto del avance de los proyectos hospitalarios de Angol, Padre Las Casas, Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$3.266, superior en MM\$844 con respecto al mismo periodo del año 2018.

a) Análisis de riesgo

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

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

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

a) Riesgo por tasa de interés

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

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

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en productividad

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

económica. Los efectos en las obras se reflejan en un mayor costo de mano de obra y un atraso de las mismas.

- Riesgo en materias primas

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

- Riesgo cambiario

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados en su mayoría en moneda nacional, las operaciones de forward son para cubrir importaciones de productos y materiales utilizados en la construcción de las diferentes obras.

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de junio de 2019 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.

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a junio de 2019, aumentó 1,3% en comparación con igual mes del año anterior. El Imacec minero creció 0,3%, mientras que el no minero lo hizo en 1,4%.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró un crecimiento de 2,2% en abril respecto de igual mes de 2018, cifra menor al alza acumulada del año previo (3,7%).

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 entre otras.

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 8.187 viviendas de enero a marzo de 2019, frente a 7.224 a igual periodo de 2018, lo que representa un aumento de 13%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,3 % 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.