



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 30 de junio de 2020

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de junio de 2020, 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 primer semestre de 2020, asciende a MM\$555, cifra inferior en 86% a igual periodo del año 2019. Esta disminución es consecuencia del atraso y ralentización en la escrituración de proyectos terminados, producto de la demora en el proceso normal de escrituración posterior al 18 de octubre sumado a la crisis sanitaria que hoy se vive en el país. Este resultado está impactado negativamente por indemnizaciones por años de servicio de MM\$876, como consecuencia de los ajustes realizados, asociados a la menor actividad.

Se han afectado todos los tiempos normales de operación de organismos municipales y estatales, instituciones financieras, notarías, etc. que emiten documentación fundamental para concretar la escrituración programada. También se suma la paralización de obras ubicadas en zonas en cuarentena lo que ha impactado el avance de los proyectos que se esperaba escriturar durante el presente año y que, como consecuencia, algunos de estos se traspasarán para el 2021.

Nuestra principal preocupación es adoptar medidas para mitigar los efectos de la crisis sanitaria sobre sus trabajadores y la Compañía, donde seguiremos avanzando con todos los proyectos inmobiliarios actualmente en desarrollo, hemos congelado la compra de nuevos terrenos y postergado el inicio de nuevos proyectos, los que iniciaremos cuando las condiciones de nuestro stock y del mercado inmobiliario lo ameriten.

Nuestro compromiso como Empresa ha sido mantener nuestra continuidad operacional, cuidando la salud y seguridad de nuestros trabajadores, proveedores, subcontratistas y comunidad en general, es por ello que hemos diseñado nuestro Programa Preventivo COVID 19 (Corporativo). Dicho programa considera las modificaciones e indicaciones establecidas por el Servicio de Salud, entidades de Gobierno y Mutual de Seguridad. Cabe destacar que el programa y todos sus anexos se encuentra debidamente revisados y aprobados por nuestro organismo administrador del Seguro de la Ley 16.744, Mutual de Seguridad. Adicionalmente se elaboró El Plan de Retorno para obra, salas de venta y oficina central; basado entre otros documentos, en el Protocolo de Manejo y Prevención ante Covid-19 en sector construcción, del Gobierno de Chile (Paso a Paso). Todos nuestros centros de trabajo se encuentran adheridos al Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción.

Este primer semestre de 2020 se destaca por la entrega de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas, quienes han contribuido en la Región de la Araucanía para enfrentar de una mejor forma los efectos del Covid-19. Y se continúa el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

Las promesas de compraventa están bajo un 58% respecto a igual período del año 2019, cerrando con MM\$28.066 (MUF 976), y en torno a un 45% inferior a lo que teníamos proyectado. Lo anterior explicado por la contingencia social y sanitaria que hoy se vive en el país.

En este periodo se inició la escrituración de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Fecha inicio escrituración
Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	567	Enero 2020
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	115	Abril 2020
TOTAL			72	682	

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

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	947
Parque San Damián de Vitacura I	Vitacura	Control Conjunto	62	1.215
Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	501
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	626
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	182
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	164
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	165
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	131
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	130
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	154
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	243
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	144
TOTAL			878	4.601

En nuestra línea de negocio de Construcción a Terceros se finalizaron los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, y se continuó avanzando en las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, totalizando un backlog de MM\$123.991 al cierre del período. Cabe destacar que se realizaron las gestiones para aumentar la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$25.345. Lo anterior, permitirá una mayor tranquilidad respecto a las necesidades de caja futuras.

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	68,0%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	55,7%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	33,9%
TOTAL	161.360	215.352	

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).

Es necesario señalar 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\$28.006 (MUF 976), en promesas de compraventa brutas, inferior en 58% respecto al mismo periodo de 2019, impactado negativamente por la contingencia social y sanitaria que hoy se vive en el país, y en un 45% inferior a lo que teníamos proyectado. Sin embargo, durante este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 30 de junio de 2020):

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	Ya iniciado
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	Ya iniciado
Parque San Damián de Vitacura I	Vitacura	Control Conjunto	62	Ya iniciado
Simón Bolívar	Nuñoa	Filial	56	Ya iniciado
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Ya iniciado
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	Ya iniciado
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	Ya iniciado
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	Ya iniciado
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	Ya iniciado
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	Ya iniciado
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	Ya iniciado
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	Ya iniciado
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Ya iniciado
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	Ya iniciado
Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	III Trimestre 2020
Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	III Trimestre 2020
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	III Trimestre 2020
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	IV Trimestre 2020
Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	IV Trimestre 2020
Medinaceli II	Las Condes	Filial	39	IV Trimestre 2020
Obispo Salas	Concepción	Filial	220	IV Trimestre 2020
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	IV Trimestre 2020
Parque Nogales	Lo Barnechea	Control Conjunto	66	I Trimestre 2021
Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	I Trimestre 2021
Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	I Trimestre 2021
La Aurora	Vitacura	Filial	31	I Trimestre 2021
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	I Trimestre 2021
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	I Trimestre 2021
Walker Martínez	La Florida	Filial	174	I Trimestre 2021
Los Aromos de Buín I	Buín	Control Conjunto	66	I Trimestre 2021
Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	I Trimestre 2021
Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	III Trimestre 2021
TOTAL			2.338	

Nota: Las proyecciones de inicio de escrituración, incorpora los efectos de atrasos en las obras, dada las paralizaciones producto de las cuarentenas efectuadas por la autoridad al 30 de junio de 2020.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$199.027, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$109.028.

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. Dado el escenario actual la compañía ha congelado la compra de nuevos terrenos y postergado el inicio de nuevos proyectos, los que iniciaremos cuando las condiciones de mercado y de nuestro stock así lo ameriten.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 17 de ellos están en construcción, otros 13 ya cuentan con permiso de edificación, y los 10 restantes se encuentran en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur, Bilbao Manquehue y Coronel Pereira (Las Condes), Matilde Salamanca y Aguilucho (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna), Alicia Ruiz Tagle (Talagante) y Santa Carlota (Rancagua), los cuales se pondrán en producción una vez que las condiciones de mercado lo respalden. El detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapa Permiso de Edificación	Estado
Mirador Los Trapenses Etapa I	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Mirador Los Trapenses Etapa II a VIII	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Los Castaños III	Vitacura	Aprobado	-
La Aurora	Vitacura	Aprobado	En construcción
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado	En construcción
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	-
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado	En construcción
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Bilbao Manquehue	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Coronel Pereira	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado	En construcción
Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
Alicante	Las Condes	Aprobado	-
Suiza	Providencia	Aprobado	-
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado	En construcción
Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	-
Matilde Salamanca	Providencia	En trámite de aprobación	-
Aguilucho	Providencia	En trámite de aprobación	-
Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación	-
Walker Martínez	La Florida	Aprobado	En construcción
Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	-
Argentina	La Florida	Aprobado	-
Francia	Independencia	Aprobado	-
El Parrón	La Cisterna	En trámite de aprobación	-
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado	En construcción
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado	En construcción
Alicia Ruiz Tagle	Talagante	En trámite de aprobación	-
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado	En construcción
Barrio Don Baltazar	Rancagua	Aprobado	En construcción
Santa Carlota	Rancagua	En trámite de aprobación	-
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
Obispo Salas	Concepción	Aprobado	En construcción
Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez que las condiciones de mercado lo permitan, aumentarán el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 7.285 el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$30.003 (MUF 1.046).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$33.715 inferior en un 28%, asociado a la baja en el 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 prometado al cierre de junio de 2020, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2020 (a)	Promesas al 30-06-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2020 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	14	15	93%	6
Los Castaños II (Vitacura)	1	2	50%	6
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	1	100%	1
Simón Bolívar (Ñuñoa)	8	9	89%	10
Rojas Magallanes (La Florida)	58	65	89%	53
Portezuelo XI (Colina)	10	14	71%	3
Las Vizcachas I (Los Andes)	3	4	75%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	11	11	100%	7
Las Vizcachas III (Los Andes)	13	28	46%	23
Don Baltazar II (Rancagua)	14	15	93%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	28	33	85%	37
Las Pataguas I (Chillán)	17	17	100%	5
	178	214	83%	151

Con respecto al Margen Bruto del Segmento Inmobiliario, es importante señalar 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\$4.702, inferior en 70% respecto del mismo periodo del año 2019. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$4.488, inferior en un 68%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el atraso en la obtención del permiso municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos 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) y Portezuelo IV (Colina), asciende a MM\$223 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 13% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2020	A junio 2019
Desarrollo Propio (consolidada)	13%	39%
Control Conjunto	27%	20%
Total	14%	33%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a la concentración de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) y su menor margen explicado anteriormente sumado al reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial, que este año 2020 es inexistente.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a junio de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio de MM\$-742, por ajustes en la dotación de personal asociado a la menor actividad.

En consecuencia, la Pérdida Neta al cierre del primer semestre de 2020 del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$-1.302.

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

Cabe destacar, en este período, la finalización y entrega de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas en la Región de la Araucanía.

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2020 en MM\$123.991 (MUF 4.321), un 39% 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
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	68,0%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	55,7%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	33,9%
TOTAL	161.360	215.352	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 19.000, participando de manera activa en el plan del Ministerio de Salud de nuevas obras Hospitalarias como también proyectos privados de edificación.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$-964, es decir, un 19% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio,

Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a junio de 2019, debido principalmente al término de los hospitales antes mencionados, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio de MM\$-134, por ajustes en la dotación de personal.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$3.342, superior en MM\$75 con respecto al mismo periodo del año 2019.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.06.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	256.179.182	215.553.575	40.625.607	19%
Activos no corrientes	184.145.909	190.083.609	(5.937.700)	-3%
TOTAL ACTIVOS	440.325.091	405.637.184	34.687.907	8,6%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$34.688 respecto al 31 de diciembre de 2019, lo que equivale a una variación positiva de 8,6%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$23.769 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido principalmente a la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano por MM\$25.345.
- Un aumento por MM\$12.520 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.

ii. Stock de Inmuebles

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

	jun-2020				jun-2019			
	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	12.420.656	117	28.459.531	606	5.521.351	79	57.460.669	705
Departamentos	13.922.798	79	283.993.660	928	16.694.488	41	180.093.714	538
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	11.479	-	-	-	-	-	-	-
Total	26.354.933	196	312.453.191	1.534	22.215.839	120	237.554.383	1.243

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$4.618 en stock disponible y MM\$128.163 en stock potencial próximos 12 meses.

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

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

El stock disponible al 30 de junio de 2020 cuenta con 10 proyectos de casas y 4 proyectos de departamentos alcanzando MM\$26.355 (MUF 918). Los proyectos de casas son Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), (Portezuelo IV (Colina), Las Vizcachas de San Esteban I, II y III (Los Andes), Los Almendros II (Buin), Don Baltazar I, II y III (Rancagua) y Barrio Las Pataguas (Chillán). Los proyectos de departamentos son San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Los Castaños II (Vitacura), Simón Bolívar (Ñuñoa) y Rojas Magallanes (La Florida). 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\$312.453 (MUF 10.888). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 36% ya se encuentra prometado. Por otra parte, el 90% de las promesas al cierre de junio estarán disponibles para ser escrituradas en los próximos 12 meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 1.316, de los cuales están prometados el 35%.

A la fecha del presente periodo se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de junio de 2020, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2020 (a)	Promesas al 30-06-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2020 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	14	15	93%	6
Los Castaños II (Vitacura)	1	2	50%	6
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	1	100%	1
Simón Bolívar (Ñuñoa)	8	9	89%	10
Rojas Magallanes (La Florida)	58	65	89%	53
Portezuelo XI (Colina)	10	14	71%	3
Las Vizcachas I (Los Andes)	3	4	75%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	11	11	100%	7
Las Vizcachas III (Los Andes)	13	28	46%	23
Don Baltazar II (Rancagua)	14	15	93%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	28	33	85%	37
Las Pataguas I (Chillán)	17	17	100%	5
	178	214	83%	151

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 5 permisos de edificación correspondiente a los proyectos Lo Gallo (Vitacura), Alicante (Las Condes), Argentina (La Florida), Talca-Lircay (Talca) y Manuel Rodríguez (Concepción), acumulando 13 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 10 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur, Bilbao Manquehue y Coronel Pereira (Las Condes), Matilde Salamanca y Aguilucho (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna), Alicia Ruiz Tagle (Talagante) y Santa Carlota (Rancagua).

Lo antes mencionado, consolidará 23 proyectos con permiso de edificación, los cuales se pondrán en producción una vez que las condiciones de mercado lo permitan, el detalle es el siguiente:

Proyecto	Comuna	Etapa Permiso de Edificación	Estado
Mirador Los Trapenses Etapa I	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Mirador Los Trapenses Etapa II a VIII	Lo Barnechea	Aprobado Etapa II	-
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado	En construcción
Los Castaños III	Vitacura	Aprobado	-
La Aurora	Vitacura	Aprobado	En construcción
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado	En construcción
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado	En construcción
Lo Gallo	Vitacura	Aprobado	-
Las Nieves	Vitacura	En trámite de aprobación	-
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado	-
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado	En construcción
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Bilbao Manquehue	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Coronel Pereira	Las Condes	En trámite de aprobación	-
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado	En construcción
Los Pozos	Las Condes	Aprobado	-
Alicante	Las Condes	Aprobado	-
Suiza	Providencia	Aprobado	-
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado	En construcción
Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado	-
Matilde Salamanca	Providencia	En trámite de aprobación	-
Aguilucho	Providencia	En trámite de aprobación	-
Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación	-
Walker Martínez	La Florida	Aprobado	En construcción
Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado	-
Argentina	La Florida	Aprobado	-
Francia	Independencia	Aprobado	-
El Parrón	La Cisterna	En trámite de aprobación	-
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado	En construcción
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado	En construcción
Alicia Ruiz Tagle	Talagante	En trámite de aprobación	-
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado	En construcción
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado	En construcción
Barrio Don Baltazar	Rancagua	Aprobado	En construcción
Santa Carlota	Rancagua	En trámite de aprobación	-
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado	En construcción
Obispo Salas	Concepción	Aprobado	En construcción
Manuel Rodríguez	Concepción	Aprobado	-
Talca-Lircay	Talca	Aprobado	-

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	jun-2020	jun-2019
	m ²	m ²
Casas	12.761	-
Departamentos	67.018	32.629
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	79.779	32.629

(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\$160.715, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de junio de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	127.098.597	127.098.597
Viviendas económicas	-	33.616.879	33.616.879
Total	-	160.715.476	160.715.476

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

Al 30 de junio de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	36.360.656	36.360.656
Viviendas económicas	-	1.951.043	1.951.043
Total	-	38.311.699	38.311.699

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$199.027 de acuerdo al siguiente detalle:

Al 30 de junio de 2020 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	11.110.894	115.987.703	36.360.656	163.459.253
Viviendas económicas	4.370.865	29.246.014	1.951.043	35.567.922
Total gestionado	15.481.759	145.233.717	38.311.699	199.027.175
En proporción Moller	15.481.759	74.069.196	19.477.014	109.027.968

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de junio de 2020 es inferior en un 69% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al 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: Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea); Cedro y Lingue (Parque San Damián, Vitacura); Agustín del Castillo y Medinacelli II (Las Condes); Rojas Magallanes y Walker Martínez (La Florida); Portezuelo XII (Colina) y Obispo Salas (Concepción). Es necesario señalar que el inicio de nuevos proyectos se encuentra congelado producto de la crisis sanitaria que enfrenta el país.

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Inicio construcción
Los Maitenes II	Quillota	Moller	ene-20
Santa Carlota I	Rancagua	Filial	ene-20

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A jun-2020 M\$	A jun-2019 M\$
Casas	2.694.562	9.256.019
Departamentos	27.307.960	87.875.947
Otros	-	-
Total	30.002.522	97.131.966

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, y en la medida que las condiciones del mercado permitan el inicio de estos proyectos, aumentarán el backlog de construcción para proyectos inmobiliarios en MUF 7.285, el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$30.003 (MUF 1.046).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.06.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	274.434.652	257.664.340	16.770.312	7%
Total Pasivos no corrientes	88.827.787	71.465.433	17.362.354	24%
TOTAL PASIVOS	363.262.439	329.129.773	34.132.666	10,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	78.155.152	77.675.692	479.460	1%
Participaciones no controladoras	(1.092.500)	(1.168.281)	75.781	6%
TOTAL PATRIMONIO	77.062.652	76.507.411	555.241	0,7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	440.325.091	405.637.184	34.687.907	8,6%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$34.133, un 10,4% mayor respecto al 31 de diciembre de 2019. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$17.451, 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 otros pasivos no financieros corrientes por MM\$17.554, producto de la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higuera de Talcahuano.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2019 y el 30 de junio de 2020 aumentó de MM\$76.507 a MM\$77.063, explicado por la utilidad del periodo enero a junio de 2020.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	Variac. jun. 2020 jun. 2019	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	71.854.363	77.942.380	(6.088.017)	-7,8%
Costo de ventas	(63.966.293)	(65.332.414)	1.366.121	2,1%
Ganancia bruta	7.888.070	12.609.966	(4.721.896)	-37,5%
<i>Margen (%)</i>	<i>11,0%</i>	<i>16,2%</i>		
Gasto de administración	(6.776.075)	(8.095.766)	1.319.691	16,3%
Resultado operacional	1.111.995	4.514.200	(3.402.205)	-75,4%
Otras ganancias (pérdidas)	6.450	(13.127)	19.577	149,1%
Ingresos financieros	606.189	678.479	(72.290)	-10,7%
Costos financieros	(1.340.354)	(636.714)	(703.640)	-110,5%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(502.349)	113.127	(615.476)	-544,1%
Diferencias de cambio	-	2.428	(2.428)	-100,0%
Resultados por unidades de reajuste	711.926	482.002	229.924	47,7%
Resultado no operacional	(518.138)	626.195	(1.144.333)	-182,7%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	593.857	5.140.395	(4.546.538)	-88,5%
Gasto por impuestos a las ganancias	(38.616)	(1.130.748)	1.092.132	96,6%
Ganancia (pérdida)	555.241	4.009.647	(3.454.406)	-86,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	479.460	4.620.733	(4.141.273)	-89,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	75.781	(611.086)	686.867	112,4%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	2	22	(20)	-89,6%
EBITDA	809.754	4.955.132	(4.145.378)	-83,7%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>1,1%</i>	<i>6,4%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a junio de 2020 disminuyeron 7,8% respecto a junio de 2019, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$887, explicado por la disminución de la escrituración de proyectos inmobiliarios, producto de la situación país mencionada inicialmente y compensado por la concentración del inicio en enero de 2020 de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea).
 - ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$-5.201, 11,6% inferior, producto del término en la construcción de las obras Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$-4.722 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$7.888, explicado por:
 - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$-8.459, equivalente a 66%, explicado por el atraso en la obtención del permiso municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.
 - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$-964, es decir, un 19% inferior, por el término de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas, compensado en parte por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 11% respecto de los ingresos consolidados, inferior al 16% registrado en el mismo periodo del año anterior.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en MM\$1.320 respecto a junio de 2019, producto principalmente de la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos debido a la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio que ascienden a MM\$-876, por ajustes en la dotación de personal asociado a la menor actividad.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a junio de 2020 ascendió a MM\$1.112, cifra inferior en MM\$3.402 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) y Portezuelo IV (Colina)] con un margen de MM\$223 que se reflejan en la línea "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos".
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$704 respecto de junio de 2019, debido principalmente a 2 efectos:
 - a) El primero referido al mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración, dada la ralentización en todos los organismos públicos y privados que participan en este proceso (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.). Es necesario señalar que un proyecto inmobiliario al iniciar escrituración, los gastos financieros dejan de ser parte del costo de venta y pasan a ser reflejados en esta línea de costos financieros.

b) El segundo es por mayor deuda en capital de trabajo dado el incremento en el volumen de proyectos gestionados, comparado con igual período del año 2019, sumado a la contingencia social y sanitaria en la cual nos encontramos.

- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una pérdida de MM\$-502, cifra inferior en MM\$-615 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\$223 versus MM\$1.419 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.
- viii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a junio de 2020 asciende a MM\$555, cifra inferior en 86% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$2 al 30 de junio de 2020.

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 2020, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A jun-2020		A jun-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	14.036.082	100	4.006.007	79
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	1.169.075	26	1.819.606	42
[2001-4000] UF	3.472.682	60	2.186.401	37
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	9.394.325	14	-	-
Departamentos	8.460.880	66	12.069.333	42
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.193.840	13	-	-
[4001-6000] UF	4.700.049	40	-	-
[6001-9000] UF	1.757.934	10	1.277.553	6
9001+ UF	809.057	3	10.791.780	36
Otros (2)	12.769	8	41.591	6
[0-1000] UF	12.769	8	41.591	6
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	22.509.731	174	16.116.931	127

(*) 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 2020, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto mayor al de 2019, producto de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) cuyo valor promedio de venta es de UF 29.000.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 8 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa) y 58 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida).

Cabe destacar que el 42% de la escrituración se concentró en el proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea).

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 IV (año 2019, inicio de escrituración en septiembre 2019), y en el caso de departamentos al proyecto San Damián de Vitacura (año 2016, inicio de escrituración en septiembre 2016) y Los Castaños II (año 2019, inicio de escrituración en junio 2019).

A junio de 2020, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A jun-2020		A jun-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	654.105	10	2.072.440	29
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	654.105	10	2.072.440	29
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	952.335	2	11.934.470	35
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	952.335	2	11.934.470	35
Otros (2)	22.821	3	63.652	9
[0-1000] UF	22.821	3	63.652	9
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	1.629.261	15	14.070.562	73

(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 2020, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales disminuyó en un 20% respecto al periodo anterior:

Ventas de Inmuebles (4)	A jun-2020		A jun-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	14.690.187	110	6.078.446	108
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	1.169.075	26	1.819.606	42
[2001-4000] UF	4.126.787	70	4.258.840	66
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	9.394.325	14	-	-
Departamentos	9.413.215	68	24.003.803	77
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.193.840	13	-	-
[4001-6000] UF	4.700.049	40	-	-
[6001-9000] UF	1.757.934	10	1.277.553	6
9001+ UF	1.761.392	5	22.726.250	71
Otros (2)	35.590	11	105.243	15
[0-1000] UF	35.590	11	105.243	15
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	24.138.992	189	30.187.492	200

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

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

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

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2020				A jun-2019			
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	9.315.537	132	(3.452.186)	37,1% (42)	17.665.027	217	(1.794.265)	10,2% (29)
Departamentos	18.654.607	73	(3.783.496)	20,3% (24)	48.308.404	176	(2.856.013)	5,9% (8)
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	35.871	12	-	-	47.994	3	-	-
Total	28.006.015	217	(7.235.682)	25,8% (66)	66.021.425	396	(4.650.278)	7,0% (37)

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

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

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 8,9%, superior al 5,6% del año 2019. Lo anterior se explica por un mayor nivel de desistimiento y menor volumen de venta asociado a la crisis social de finales de 2019 y agravado por la contingencia sanitaria que hoy afecta al país.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A jun-2020			
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$	
Casas	77.541.655	970	(9.992.760)	12,9% (144)
Departamentos	203.137.209	707	(14.929.506)	7,3% (57)
Oficinas	-	-	-	-
Otros	35.871	12	-	-
Total	280.714.734	1.689	(24.922.266)	8,9% (201)

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

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

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

El detalle de promesas 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		
		01-01-2020	01-01-2019	%Var	01-01-2020	01-01-2019	%Var	01-01-2020	01-01-2019	%Var
		30-06-2020	30-06-2019		30-06-2020	30-06-2019		30-06-2020	30-06-2019	
MPC S.A.	Medio - Alto	1.115.987	7.935.537	-85,9%	1.115.987	566.824	96,9%	1	14	-92,9%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	338.876	-	100,0%	338.876	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	560.843	540.404	3,8%	280.421	540.404	-48,1%	2	1	100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	(254.782)	4.956.811	-105,1%	(254.782)	381.293	-166,8%	(1)	13	-107,7%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	533.266	1.674.627	-68,2%	533.266	558.209	-4,5%	1	3	-66,7%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	444.795	-	100,0%	444.795	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	1.390.430	983.870	41,3%	463.477	327.957	41,3%	3	3	0,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	2.269.889	2.159.100	5,1%	94.579	98.141	-3,6%	24	22	9,1%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	148.165	5.146.382	-97,1%	148.165	257.319	-42,4%	1	20	-95,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	8.253.951	19.287.491	-57,2%	485.527	419.293	15,8%	17	46	-63,0%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	639.442	678.022	-5,7%	213.147	226.007	-5,7%	3	3	0,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	4.896.126	6.133.006	-20,2%	64.423	60.723	6,1%	76	101	-24,8%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	779.194	4.646.792	-83,2%	97.399	76.177	27,9%	8	61	-86,9%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	(1.923)	2.085.827	-100,0%	-	94.810	-100,0%	-	22	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	746.738	2.149.419	-65,3%	106.677	143.295	-25,6%	7	15	-53,3%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	818.594	2.945.863	-72,2%	102.324	92.058	11,2%	8	32	-75,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	(1.945.129)	-	100,0%	(149.625)	-	100,0%	(13)	-	100,0%
Otros	Otros	35.871	47.994	-25,3%	2.989	15.998	-81,3%	12	3	300,0%
Total Inmobiliarias		20.770.332	61.371.147	-66,2%				151	359	-57,9%

*Inmobiliarias en control conjunto (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BTG Pactual S.A. Administradora Gral. de Fondos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos 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		
		30-06-2020	30-06-2019	%Var	30-06-2020	30-06-2019	%Var	30-06-2020	30-06-2019	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	406.737	653.633	-37,8%	31.287	26.145	19,7%	13	25	-48,0%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	55.967	-	100,0%	13.992	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	50.027	19.367	158,3%	12.507	19.367	-35,4%	4	1	300,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	20.800	354.408	-94,1%	20.800	13.631	52,6%	1	26	-96,2%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	531.320	446.953	18,9%	18.321	18.623	-1,6%	29	24	20,8%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	51.049	17.180	197,1%	17.016	17.180	-1,0%	3	1	200,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	193.468	76.885	151,6%	13.819	12.814	7,8%	14	6	133,3%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	394.534	187.362	110,6%	3.315	3.346	-0,9%	119	56	112,5%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	7.319	298.106	-97,5%	7.319	9.034	-19,0%	1	33	-97,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.645.291	977.268	68,4%	13.943	13.030	7,0%	118	75	57,3%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	119.992	24.299	393,8%	8.571	8.100	5,8%	14	3	366,7%
Inmovet	Viviendas Económicas	416.772	554.675	-24,9%	2.043	1.926	6,1%	204	288	-29,2%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	183.056	242.233	-24,4%	3.001	2.662	12,7%	61	91	-33,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	3.282	38.581	-91,5%	3.282	3.507	-6,4%	1	11	-90,9%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	165.763	-	100,0%	3.527	-	100,0%	47	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	271.913	150.842	80,3%	3.316	3.279	1,1%	82	46	78,3%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	29.861	421.173	-92,9%	4.266	4.732	-9,9%	7	89	-92,1%
Otros	Otros	400	550	-27,3%	200	550	-63,6%	2	1	100,0%
Total Inmobiliarias		4.547.552	4.463.515	1,9%				724	776	-6,7%

*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 4.547.552 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 4.080.325 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 90% 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-2020	Meses para agotar stock jun-2019
Casas	6,5	5,7
Departamentos	29,6	3,5
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	117	79	48%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	18,0	13,9	29%
Meses para agotar stock	6,5	5,7	14%

Departamentos (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	79	41	93%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	2,7	11,7	-77%
Meses para agotar stock	29,6	3,5	745%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas y departamentos a junio de 2020, se debe al mayor stock en etapa de escrituración.

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-2020	Velocidad de ventas jun-2019
Casas	0,4	0,5
Departamentos	0,1	0,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	12.420.656	5.521.351	125%
Ventas último trimestre (escrituras)	4.954.895	2.676.858	85%
Velocidad de ventas	0,4	0,5	-18%

Departamentos (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	13.922.798	16.694.488	-17%
Ventas último trimestre (escrituras)	1.359.120	13.037.915	-90%
Velocidad de ventas	0,1	0,8	-88%

La velocidad de venta (escrituras) de casas disminuye respecto al período anterior por el aumento de stock disponible. Para departamentos, el indicador disminuye por la baja de las ventas 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 último trimestre), no muestran el real comportamiento de este sector, lo cual se suma a la lentitud en el proceso de escrituración asociado al confinamiento, del último trimestre. 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 prometadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock jun-2020	Meses para agotar stock jun-2019
Casas	16,3	13,5
Casas Moller	N/A	8,6
Casas Convet	15,8	13,7
Departamentos	79,3	25,7
Departamentos Moller	70,4	29,8
Departamentos Convet	145,0	16,9
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	201	379	-47%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	12	28	-56%
Meses para agotar stock	16,3	13,5	20%

Casas Moller (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	6	6	0%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,0	0,7	-100%
Meses para agotar stock	N/A	8,6	N/A

Casas Convet (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	195	373	-48%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	12,3	27,3	-55%
Meses para agotar stock	15,8	13,7	16%

Departamentos (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	661	821	-19%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	8	32,0	-74%
Meses para agotar stock	79,3	25,7	209%

Dptos Moller (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	516	647	-20%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	7,3	21,7	-66%
Meses para agotar stock	70,4	29,8	136%

Dptos Convet (Unidades)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	145	174	-17%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	1,0	10,3	-90%
Meses para agotar stock	145,0	16,9	758%

A junio de 2020 el indicador para casas y departamentos aumenta por la disminución del promedio mensual de ventas del último trimestre, producto de la situación país mencionada inicialmente.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas jun-2020	Velocidad de ventas jun-2019
Casas	0,13	0,27
Casas Moller	-	0,38
Casas Convvet	0,18	0,25
Departamentos	0,04	0,10
Departamentos Moller	0,04	0,10
Departamentos Convvet	0,03	0,19
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	18.149.934	28.507.712	-36%
Venta último trimestre (promesas)	2.389.580	7.719.131	-69%
Velocidad de ventas	0,13	0,27	-51%

Casas Moller (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	4.527.670	4.291.875	5%
Ventas último trimestre (promesas)	0	1.638.639	-100%
Velocidad de ventas	0,00	0,38	-100%

Casas Convvet (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	13.622.264	24.215.837	-44%
Ventas último trimestre (promesas)	2.389.580	6.080.492	-61%
Velocidad de ventas	0,18	0,25	-30%

Departamentos (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	227.927.613	242.459.956	-6%
Venta último trimestre (promesas)	8.561.707	24.978.386	-66%
Velocidad de ventas	0,04	0,10	-64%

Dptos Moller (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	212.059.877	224.614.902	-6%
Ventas último trimestre (promesas)	8.144.633	21.650.834	-62%
Velocidad de ventas	0,04	0,10	-60%

Dptos Convvet (M\$)	jun-2020	jun-2019	Var. %
Stock disponible	15.867.736	17.845.054	-11%
Ventas último trimestre (promesas)	417.074	3.327.552	-87%
Velocidad de ventas	0,03	0,19	-86%

A junio de 2020 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos disminuye por la menor venta en el último trimestre, producto de la situación país mencionada inicialmente.

Estos indicadores no son representativos del mercado inmobiliario, dado que más del 90% de nuestros proyectos en comercialización han estado en cuarentena, lo cual afecta de manera significativa la velocidad de venta.

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-2020			jun-2019
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	17.373.653	106.617.040	123.990.692	201.699.688
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	17.373.653	106.617.040	123.990.692	201.699.688

*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2020 en MM\$123.991 (MUF 4.321), un 39% 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
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	68,0%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	55,7%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	33,9%
TOTAL	161.360	215.352	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 19.000, participando de manera activa en el plan del Ministerio de Salud de nuevas obras Hospitalarias como también proyectos privados de edificación.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2020 30.06.2020 M\$	01.01.2019 30.06.2019 M\$	Variac. jun. 2020 jun. 2019 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(20.583.159)	(29.688.116)	9.104.957	30,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.889.282)	5.116.546	(8.005.828)	-156,5%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	22.254.170	27.400.844	(5.146.674)	-18,8%
Cambio neto en flujo de efectivo	(1.218.271)	2.829.274	(4.047.545)	-143,1%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	7.560.929	4.574.400	2.986.529	65,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	6.342.658	7.403.674	(1.061.016)	-14,3%

El flujo de actividades de la operación acumulado a junio de 2020 fue de MM\$-20.583 como consecuencia de los pagos realizados asociados al avance de los proyectos hospitalarios e inmobiliarios.

El flujo de actividades de inversión presenta a junio de 2020 un monto de MM\$-2.889 como consecuencia de préstamos 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\$22.254 producto de nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios, compensado por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria en el periodo terminado a junio de 2020.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-06-2020	31-12-2019	% Var.	30-06-2019
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(18.255.470)	(42.110.765)	56,6%	(82.546.706)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,93	0,84	10,7%	0,66
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,40	0,34	17,6%	0,41
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,71	4,30	9,5%	4,13
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,63	4,20	10,2%	4,03
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,83	2,63	7,6%	2,44
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	75,55	78,29	-3,5%	79,02
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	24,45	21,71	12,6%	20,98
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	0,60	7,82	-92,3%	7,78

El capital de trabajo aumentó respecto del ejercicio anterior producto del traspaso del inventario no corriente a corriente de proyectos a escriturarse durante los próximos doce meses y por la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higuera de Talcahuano.

El índice de liquidez corriente alcanzó en junio de 2020 a 0,93 veces, aumentando en 10,7% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de junio de 2020 a 4,71 veces, mayor en un 9,5% comparado con diciembre de 2019, debido al aumento de los préstamos bancarios por el avance en la construcción de proyectos inmobiliarios y en capital de trabajo dado el incremento en el volumen de proyectos gestionados y producto de la situación país mencionada inicialmente.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 0,60 veces al cierre de junio de 2020, producto del aumento de los gastos financieros respecto al mismo periodo del año anterior, producto del mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias dada la ralentización en todos los organismos que participan en el proceso de escrituración (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.) y una mayor deuda en capital de trabajo dado el aumento en el volumen de proyectos y la contingencia que vivimos.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-06-2020	31-12-2019	% Var.	30-06-2019
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,11	2,40	-95,4%	1,21
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	0,61	12,54	-95,1%	6,12
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	0,67	6,23	-89,2%	5,93
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	10,98	16,99	-35,4%	16,18
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,41	4,36	-90,7%	2,14
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	2	47	-95,7%	22
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	809.754	11.104.425	-92,7%	4.955.132

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-06-2020	31-12-2019	30-06-2019
Resultado Operacional (1)	1.111.995	9.902.878	4.514.200
(+) Ganancia Bruta	7.888.070	26.537.089	12.609.966
(-) Gastos de Administración	6.776.075	16.634.211	8.095.766
Activos Promedios (2)	273.090.674	227.180.539	210.675.674
(+) Inventarios, corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	137.733.119	92.435.213	59.114.786
(+) Inventarios, no corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	133.186.905	132.211.783	149.002.960
(+) Propiedades, planta y equipo 2020 y 2019 dividido en dos	2.170.650	2.533.543	2.557.928
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	(502.349)	469.653	113.127

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,11% al 30 de junio de 2020, producto del aumento del total de activo respecto al mismo periodo del año anterior.

El EBITDA a junio de 2020 ascendió a MM\$810, un 83,7% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-06-2020	31-12-2019	% Var.	30-06-2019
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,23	0,49	-53,1%	0,28
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	780	735	6,2%	638
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del periodo / Deudores comerciales Corrientes	0,75	2,17	-65,4%	0,94
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	240	166	44,6%	191

La rotación de inventarios disminuyó a junio de 2020, explicado principalmente por el aumento de los inventarios, dado el avance en la construcción de los proyectos inmobiliarios, comparado con igual periodo del año anterior.

La rotación de cuentas por cobrar a junio de 2020 disminuyó respecto a junio de 2019, por la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano.

El período promedio de cobranzas al cierre de junio de 2020 aumentó con respecto a junio de 2019, debido a la disminución de las ventas del periodo.

h) Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos junio 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	32.085.523	39.768.840	71.854.363	-	71.854.363
Ingresos ordinarios intersegmentos	22.140.138	-	22.140.138	(22.140.138)	-
Costo de ventas	(49.960.747)	(35.683.740)	(85.644.487)	21.678.194	(63.966.293)
Margen bruto	4.264.914	4.085.100	8.350.014	(461.944)	7.888.070
Gasto de administración	(6.117.151)	(940.085)	(7.057.236)	281.161	(6.776.075)
Otras ganancias (pérdidas)	6.450	-	6.450	-	6.450
Ingresos financieros	1.351.583	-	1.351.583	(745.394)	606.189
Costos financieros	(1.286.796)	(53.558)	(1.340.354)	-	(1.340.354)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(453.989)	(48.360)	(502.349)	-	(502.349)
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	901.512	422.272	1.323.784	(611.858)	711.926
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(1.333.477)	3.465.369	2.131.892	(1.538.035)	593.857
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	30.982	(123.778)	(92.796)	54.180	(38.616)
Ganancia (pérdida) neta	(1.302.495)	3.341.591	2.039.096	(1.483.855)	555.241
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(1.378.276)	3.341.591	1.963.315	(1.483.855)	479.460
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	75.781	-	75.781	-	75.781
Ganancia (Pérdida)	(1.302.495)	3.341.591	2.039.096	(1.483.855)	555.241

Balance por Segmentos junio 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	462.769.226	73.869.319	536.638.545	(280.459.363)	256.179.182
Activos no corrientes	255.995.507	10.764.300	266.759.807	(82.613.898)	184.145.909
Total Activos	718.764.733	84.633.619	803.398.352	(363.073.261)	440.325.091
Pasivos corrientes	580.165.014	36.455.449	616.620.463	(342.185.811)	274.434.652
Pasivos no corrientes	68.317.823	20.606.491	88.924.314	(96.527)	88.827.787
Total Pasivos	648.482.837	57.061.940	705.544.777	(342.282.338)	363.262.439

Estado de Flujo por Segmentos junio 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(14.981.408)	(5.601.751)	(20.583.159)	-	(20.583.159)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(2.889.282)	-	(2.889.282)	-	(2.889.282)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	22.317.667	(63.497)	22.254.170	-	22.254.170

Resultado por Segmentos junio 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	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
Gasto (ingreso) 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 de actividades de operación	(27.734.133)	(1.953.983)	(29.688.116)	-	(29.688.116)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	5.116.546	-	5.116.546	-	5.116.546
Flujos de efectivo de actividades de financiación	21.453.548	5.947.296	27.400.844	-	27.400.844

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 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	33.714.784	39.768.840	73.483.624	-	73.483.624
Ingresos ordinarios intersegmentos	22.140.138	-	22.140.138	(22.140.138)	-
Costo de ventas	(51.153.316)	(35.683.740)	(86.837.056)	21.678.194	(65.158.862)
Ganancia bruta	4.701.606	4.085.100	8.786.706	(461.944)	8.324.762
Margen	14%	10%	12%		12%
Gasto de administración	(6.454.532)	(940.085)	(7.394.617)	281.161	(7.113.456)
Resultado Operacional	(1.752.926)	3.145.015	1.392.089	(180.783)	1.211.306
Otras ganancias (pérdidas)	6.450	-	6.450	-	6.450
Ingresos financieros	1.351.583	-	1.351.583	(745.394)	606.189
Costos financieros	(1.286.796)	(53.558)	(1.340.354)	-	(1.340.354)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(553.300)	(48.360)	(601.660)	-	(601.660)
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	901.512	422.272	1.323.784	(611.858)	711.926
Resultado No Operacional	419.449	320.354	739.803	(1.357.252)	(617.449)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(1.333.477)	3.465.369	2.131.892	(1.538.035)	593.857
Gasto por impuestos a las ganancias	30.982	(123.778)	(92.796)	54.180	(38.616)
Ganancia (pérdida)	(1.302.495)	3.341.591	2.039.096	(1.483.855)	555.241
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	75.781	-	75.781	-	75.781
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(1.378.276)	3.341.591	1.963.315	(1.483.855)	479.460

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

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$33.715 inferior en un 28%, asociado a la baja en el volumen de escrituración de proyectos en control conjunto. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$32.916. 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 2020 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-06-2020 (a)	Promesas al 30-06-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-06-2020 (No promesado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	14	15	93%	6
Los Castaños II (Vitacura)	1	2	50%	6
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	1	100%	1
Simón Bolívar (Ñuñoa)	8	9	89%	10
Rojas Magallanes (La Florida)	58	65	89%	53
Portezuelo XI (Colina)	10	14	71%	3
Las Vizcachas I (Los Andes)	3	4	75%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	11	11	100%	7
Las Vizcachas III (Los Andes)	13	28	46%	23
Don Baltazar II (Rancagua)	14	15	93%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	28	33	85%	37
Las Pataguas I (Chillán)	17	17	100%	5
	178	214	83%	151

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\$4.702 inferior en MM\$-10.805 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 70% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$4.488, inferior en 68% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el atraso en la obtención del permiso municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos 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) y Portezuelo IV (Colina), asciende a MM\$223 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 14% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A junio 2020	A junio 2019
Desarrollo Propio (consolida)	13%	39%
Control Conjunto	27%	20%
Total	14%	33%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente a la concentración de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) y su menor margen explicado anteriormente sumado al reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial, que este año 2020 es inexistente.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a junio de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio MM\$-742, de ajustes en la plantilla asociado a la menor actividad.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$-1.302.

Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a junio de 2020 en MM\$123.991 (MUF 4.321), un 39% 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
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	68,0%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	55,7%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	33,9%
TOTAL	161.360	215.352	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 19.000.

Cabe destacar que se realizaron las gestiones para aumentar la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$25.345. Lo anterior, permitirá una mayor tranquilidad respecto a las necesidades de caja futuras.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$-964, es decir, un 19% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, compensado por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a junio de 2019, debido principalmente al término de los hospitales antes mencionados, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio MM\$-134, de ajustes en la plantilla.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$3.342, superior en MM\$75 con respecto al mismo periodo del año 2019.

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 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. Otra forma que utiliza la sociedad para minimizar este riesgo es la compra por volumen, lo que genera seguridad de abastecimiento de insumos y precios más bajos.

- 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. La sociedad minimiza este riesgo a través de la diversificación de sus líneas de negocio, donde participa en el sector privado y público, construyendo hospitales y clínicas así como también obras civiles e industriales.

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de diciembre 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 2020, disminuyó 12,4% en comparación con igual mes del año anterior, como consecuencia directa por la pandemia de coronavirus COVID-19. El Imacec minero aumentó 2,2%, mientras que el no minero cayó en 14,0%.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró un crecimiento de 6,0% en diciembre respecto de igual mes de 2019, cifra mayor al alza acumulada del año previo (2,26%).

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 4.361 viviendas de enero a marzo de 2020, frente a 8.187 a igual periodo de 2019, lo que representa una disminución de 46,7%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 2,7% 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.

c) Contingencia por Covid-19

El gobierno ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. Lo anterior también ha generado la volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial, respecto de la extensión en el tiempo del problema continua afectando prácticamente a todos los países del mundo, cada país ha implementado diversas medidas de apoyo a la población que en vista del confinamiento, en muchos casos, o por el cese de actividades no esenciales han visto mermados sus ingresos, consistente con lo enunciado, las actividades de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y sus filiales, han paralizado las obras de construcción de obras inmobiliarias principalmente y ralentizado la construcción de obras a terceros, la mayor consecuencia es la importante baja en las ventas inmobiliarias de todos los proyectos inmobiliarios. Las proyecciones indican que los mercados consumidores seguirán presentando una retracción a mediano plazo, se contempla que la recuperación será gradual una vez que las actividades retomen su ritmo de operación normal.

Respecto a las operaciones de la Sociedad y filiales, ella cuenta con protocolos de higiene y seguridad que cumplen con lo establecido por la autoridad sanitaria de tal forma de resguardar la seguridad de sus trabajadores, medidas que serán mantenidas en cuanto la autoridad competente levante las restricciones imperantes que permitan la operación.

Nuestro compromiso como Empresa ha sido mantener nuestra continuidad operacional, cuidando la salud y seguridad de nuestros trabajadores, proveedores, subcontratistas y comunidad en general, es por ello que hemos diseñado nuestro Programa Preventivo COVID 19 (Corporativo). Dicho programa considera las modificaciones e indicaciones establecidas por el Servicio de Salud, entidades de Gobierno y Mutual de Seguridad. Cabe destacar que el programa y todos sus anexos se encuentra debidamente revisados y aprobados por nuestro organismo administrador del Seguro de la Ley 16.744, Mutual de Seguridad. Adicionalmente se elaboró El Plan de Retorno para obra, salas de venta y oficina central; basado entre otros documentos, en el Protocolo de Manejo y Prevención ante Covid-19 en sector construcción, del Gobierno de Chile (Paso a Paso). Todos nuestros centros de trabajo se encuentran adheridos al Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción.

La compañía ha tomado medidas financieras para resguardar prudentemente su liquidez, previniendo así el riesgo de un retraso en los pagos de sus obligaciones, medidas que fueron presentadas y aprobadas en Junta Ordinaria de Accionistas desarrollada el día 29 de abril de 2020. La sociedad también ha hecho uso de las alternativas paliativas que buscan dar financiamiento a sus operaciones, este financiamiento contempla créditos con tasa efectiva cercanas a cero.