



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de marzo de 2019

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo 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

Este primer trimestre de 2019 se destaca por el aumento de la utilidad neta de la compañía, la cual asciende a MM\$1.571, cifra superior en 63% 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.

Se destaca también el aumento de 17% en promesas de compraventa, con respecto a igual período del año anterior, cerrando con MM\$30.230 (MUF 1.097). Cabe mencionar que durante este periodo se inició la venta de 3 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 1.795 asociado a 139 unidades:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio de escrituración
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	633	III Trimestre 2020
La Aurora	Vitacura	Filial	31	484	I Trimestre 2020
Lyon Luteranos	Providencia	Filial	68	678	II Trimestre 2020
TOTAL			139	1.795	

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

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Fecha inicio escrituración
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	Marzo 2019
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	Enero 2019
TOTAL			132	

Durante este primer trimestre 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
El 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 5 paños totalizando MM\$197.664 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 Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, totalizando un backlog de MM\$223.479 al cierre del período.

Proyecto	m2	Contrato Original MMS	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	85,7%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	66,6%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	21,4%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	19,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	9,2%
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\$30.230 (MUF 1.097) en promesas de compraventa brutas, un 17% superior al mismo periodo de 2018. Cabe destacar que durante este periodo se inició la venta de 3 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 1.795 asociado a 139 unidades, los que se detallan a continuación:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio de escrituración
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	633	III Trimestre 2020
La Aurora	Vitacura	Filial	31	484	I Trimestre 2020
Lyon Luteranos	Providencia	Filial	68	678	II Trimestre 2020
TOTAL			139	1.795	

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 de escrituración
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	II Trimestre 2020
Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	II Trimestre 2019
Parque Nogales	Lo Barnechea	Control Conjunto	66	II Trimestre 2020
Los Castaños II	Vitacura	Filial	68	II Trimestre 2019
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 XI	Colina	Control Conjunto	70	III Trimestre 2019
Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	I Trimestre 2020
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	III Trimestre 2019
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	IV Trimestre 2019
Portezuelo X	Colina	Control Conjunto	71	Ya iniciado
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	70	Ya iniciado
Las Pataguas I	Chillán	Control Conjunto	76	III Trimestre 2019
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
TOTAL			2.013	

En cuanto a la inversión en terrenos durante este periodo se adquirieron 5 paños, con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller de MM\$197.664, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$176.214.

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. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Comuna	m2	Cantidad de Terrenos
Providencia	2.351	1
Vitacura	2.040	1
Las Condes	3.126	1
Rancagua	214.500	1
Ñuñoa	1.972	1
TOTAL	223.989	5

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 6 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Los Castaños III (Vitacura), Río Guadiana (Las Condes), Suiza y Galvarino Gallardo (Providencia), Francia (Independencia) y Las Vizcachas III (San Esteban, Los Andes).

Proyecto	Comuna	Etapa 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
Los Castaños II	Vitacura	Aprobado
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado
Río Guadiana	Las Condes	En Trámite de Aprobación
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado
Suiza	Providencia	En Trámite de Aprobación
Galvarino Gallardo	Providencia	En Trámite de Aprobación
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado
Simón Bolívar	Ñuñoa	Aprobado
Walker Martínez	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes	La Florida	Aprobado
Francia	Independencia	En Trámite de Aprobación
Las Vizcachas III	Los Andes	En Trámite de Aprobación
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado
Barrio Los Maitenes	Quillota	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 6.784 el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$98.005 (MUF3.555).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$21.475 inferior en un 6%, 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 prometado al cierre de marzo de 2019, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2019	Promesas al 31-03-2019	%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	2	4	50%
El Vergel (Providencia)	28	31	90%
Holanda (Providencia)	4	7	57%
Manquehue Sur (Las Condes)	3	4	75%
Don Baltazar I (Rancagua)	43	61	70%
Las Vizcachas II (San Esteban)	3	21	14%
Portezuelo X (Colina)	9	11	82%
Los Almendros II (Buin)	10	20	50%
	102	159	64%

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\$5.687, superior en un 44% respecto del mismo periodo del año 2018. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$5.406, superior en un 69%, respecto al mismo periodo del año anterior, y explicado por el mayor volumen de escrituración de proyectos propios.

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), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin), asciende a MM\$293 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 26% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2019	A marzo 2018
Desarrollo Propio (consolidada)	27%	14%
Control Conjunto	24%	25%
Total	26%	17%

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).

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a marzo de 2018, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, por el incremento de proyectos gestionados en sus diferentes etapas durante el presente ejercicio, sumando un total de 34 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta al cierre del periodo marzo de 2019 del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.112 superior en MM\$985 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 marzo de 2019 en MM\$223.479 (MUF 8.107), un 27% 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	85,7%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	66,6%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	21,4%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	19,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	9,2%
TOTAL	257.098	335.275	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 2.300.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$932, es decir, un 59% 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\$1.601, superior en MM\$640 con respecto al mismo periodo del año 2018.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.03.2019	31.12.2018	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	146.079.487	137.480.398	8.599.089	6%
Activos no corrientes	197.749.820	177.159.300	20.590.520	12%
TOTAL ACTIVOS	343.829.307	314.639.698	29.189.609	9,3%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$29.190 respecto al 31 de marzo de 2018, lo que equivale a una variación positiva de 9,3%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$7.315 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al aumento de los deudores inmobiliarios por la alta escrituración en este periodo.
- Un aumento por MM\$22.439 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:

	Mar-2019				Mar-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	8.792.268	128	35.772.120	397	11.424.904	109	22.602.816	336
Departamentos	5.297.456	13	98.840.496	369	24.581.714	68	66.329.424	212
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14.089.724	141	134.612.616	766	36.006.618	177	88.932.240	548

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$6.894 en stock disponible y MM\$59.720 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 31 de marzo de 2019 cuenta con 7 proyectos de casas y 4 proyectos de departamentos alcanzando MM\$14.090 (MUF 511). Los proyectos de casas 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 (Buiñ). Los proyectos de departamentos son San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Manquehue Sur (Las Condes), El Vergel (Providencia) 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\$134.613 (MUF 4.883). Cabe señalar que, sólo de este stock potencial, el 51% ya se encuentra promesado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre 12 meses es de MUF 8.773, de los cuales están promesados el 31%. Las compras de terrenos realizados en el presente ejercicio, una vez iniciados los proyectos inmobiliarios, impactarán positivamente en este stock.

El stock potencial total (stock disponible + stock disponible próximos 12 meses + stock disponible superior a 12 meses) alcanza MUF 14.168, 28% superior a igual periodo del año anterior (MUF 11.108), debido al inicio de nuevos proyectos. Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de marzo de 2019, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2019	Promesas al 31-03-2019	%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	2	4	50%
El Vergel (Providencia)	28	31	90%
Holanda (Providencia)	4	7	57%
Manquehue Sur (Las Condes)	3	4	75%
Don Baltazar I (Rancagua)	43	61	70%
Las Vizcachas II (San Esteban)	3	21	14%
Portezuelo X (Colina)	9	11	82%
Los Almendros II (Buin)	10	20	50%
	102	159	64%

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 1 permiso de edificación correspondiente al proyecto La Aurora (Vitacura). Adicionalmente, se cuenta con 6 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Los Castaños III (Vitacura), Rio Guadiana (Las Condes), Suiza y Galvarino Gallardo (Providencia), Francia (Independencia) y Las Vizcachas III (San Esteban, Los Andes).

Lo antes mencionado consolidará 24 proyectos con permiso de edificación.

Proyecto	Comuna	Etapa 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
Los Castaños II	Vitacura	Aprobado
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado
Rio Guadiana	Las Condes	En Trámite de Aprobación
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado
Suiza	Providencia	En Trámite de Aprobación
Galvarino Gallardo	Providencia	En Trámite de Aprobación
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado
Simón Bolívar	Ñuñoa	Aprobado
Walker Martínez	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes	La Florida	Aprobado
Francia	Independencia	En Trámite de Aprobación
Las Vizcachas III	Los Andes	En Trámite de Aprobación
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado
Barrio Don Baltazar	Rancagua	Aprobado
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado
Obispo Salas	Concepción	Aprobado

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	mar-2019	mar-2018
	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Casas	-	118.290
Departamentos	7.351	17.542
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	7.351	135.832

(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\$154.011, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2019 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	119.829.577	119.829.577
Viviendas económicas	-	34.181.539	34.181.539
Total	-	154.011.116	154.011.116

Durante este primer trimestre de 2019 se han adquirido 5 paños de terreno, en distintas comunas de Santiago y regiones. El detalle de esta inversión se muestra en el cuadro siguiente:

Comuna	m2	Cantidad de Terrenos
Providencia	2.351	1
Vitacura	2.040	1
Las Condes	3.126	1
Rancagua	214.500	1
Ñuñoa	1.972	1
TOTAL	223.989	5

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

Al 31 de marzo de 2019 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	41.210.783	41.210.783
Viviendas económicas	-	2.442.434	2.442.434
Total	-	43.653.217	43.653.217

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$197.664 y equivalentes en su proporción en Moller y filiales de MM\$176.214. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2019 es superior en un 155% 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
Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	mar-18
Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	mar-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
Lyon Luteranos	Providencia	Filial	oct-18
Walker Martínez	La Florida	Filial	jun-18
Los Maitenes I	Quillota	Moller	dic-18
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	may-18
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	nov-18
Las Pataguas I	Chillán	Moller	feb-18

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); Pocuro, 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 Mar-19 M\$	A Mar-18 M\$
Casas	5.304.901	10.227.229
Departamentos	92.700.308	28.275.829
Otros	0	0
Total	98.005.209	38.503.058

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 6.784, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$98.005 (MUF 3.555).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.03.2019	31.12.2018	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	213.391.325	186.944.924	26.446.401	14%
Total Pasivos no corrientes	54.886.935	53.719.930	1.167.005	2%
TOTAL PASIVOS	268.278.260	240.664.854	27.613.406	11,5%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	76.253.293	74.371.444	1.881.849	3%
Participaciones no controladoras	(702.246)	(396.600)	(305.646)	-77%
TOTAL PATRIMONIO	75.551.047	73.974.844	1.576.203	2,1%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	343.829.307	314.639.698	29.189.609	9,3%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$27.613, un 11,5% mayor respecto al 31 de marzo de 2018. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$27.517, 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.

La variación del Patrimonio entre el 31 de marzo de 2018 y el 31 de marzo de 2019 aumentó de MM\$73.975 a MM\$75.551, es decir en un 2,1%, explicado principalmente por la utilidad del periodo.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018	Variac. mar. 2019 mar. 2018	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	41.665.286	30.621.871	11.043.415	36,1%
Costo de ventas	(35.797.359)	(26.678.638)	(9.118.721)	-34,2%
Ganancia bruta	5.867.927	3.943.233	1.924.694	48,8%
<i>Margen (%)</i>	14,1%	12,9%		
Gasto de administración	(3.899.937)	(3.170.887)	(729.050)	-23,0%
Resultado operacional	1.967.990	772.346	1.195.644	154,8%
Otras ganancias (pérdidas)	4.445	41.784	(37.339)	-89,4%
Ingresos financieros	333.509	192.435	141.074	73,3%
Costos financieros	(172.002)	(79.009)	(92.993)	-117,7%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(194.831)	160.720	(355.551)	-221,2%
Diferencias de cambio	2.429	2.388	41	1,7%
Resultados por unidades de reajuste	132.314	45.357	86.957	191,7%
Resultado no operacional	105.864	363.675	(257.811)	-70,9%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.073.854	1.136.021	937.833	82,6%
Gasto por impuestos a las ganancias	(502.551)	(174.161)	(328.390)	-188,6%
Ganancia (pérdida)	1.571.303	961.860	609.443	63,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.881.849	979.254	902.595	92,2%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(310.546)	(17.394)	(293.152)	-1685,4%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	9	5	4	92,2%
EBITDA	2.131.806	930.525	1.201.281	129,1%
<i>Margen EBITDA</i>	5,1%	3,0%		

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

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2019 aumentaron en un 36% respecto a marzo de 2018, debido principalmente a:
- ♦ El aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$8.597, 62% 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.
 - ♦ El aumento de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$2.446, explicado por la escrituración a marzo de 2019 de los proyectos Holanda, Manquehue Sur y El Vergel, y por el aumento de proyectos inmobiliarios en construcción durante este primer trimestre de 2019.

- ii. La Ganancia Bruta aumentó en MM\$1.925 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$5.868, explicado por:
 - ♦ El aumento del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$932, es decir, un 59% superior, por el avance asociado a los Hospitales 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 aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$2.708, equivalente a 113% explicado principalmente por la escrituración en este periodo y por el inicio de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 14% respecto de los ingresos consolidados versus un 13% del periodo anterior, producto principalmente de la incidencia del negocio de Construcción a Terceros en los ingresos de este período de 54% comparado con un año anterior de 46%.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en MM\$729 respecto a marzo de 2018, producto principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento del volumen de proyectos gestionados en el presente ejercicio, que alcanza un total de 39 proyectos, tanto inmobiliarios como terceros.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a marzo de 2019 ascendió a MM\$1.968, cifra superior en MM\$1.196 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), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin)] con un margen de MM\$293 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 pérdida de MM\$-195, cifra inferior en MM\$-356 con respecto al ejercicio anterior. Esta variación negativa, está explicada principalmente por la disminución de la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$293 versus MM\$790 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 marzo de 2019 asciende a MM\$1.571, cifra superior en 63% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$9 al 31 de marzo 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 marzo de 2019, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detallan a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A Mar-19		A Mar-18	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	2.113.717	46	9.208.209	47
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.533.705	35	1.358.024	34
[2001- 4000]UF	580.013	11	46.068	1
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	7.804.117	12
Departamentos	9.877.042	35	3.039.183	11
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	1.083.310	5	206.429	1
9001+ UF	8.793.732	30	2.832.754	10
Otros (2)	-	-	16.080	2
[0 - 1000]UF	-	-	16.080	2
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	11.990.759	81	12.263.472	60

(*) 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 marzo de 2019, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto menor al de 2018, producto de la escrituración en el periodo anterior de 12 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 28 unidades del proyecto El Vergel (Providencia), 4 unidades del proyecto Holanda (Providencia) y 3 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).

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

Ventas de Inmuebles (3)	A Mar-19		A Mar-18	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	1.287.871	19	2.147.782	36
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	52.711	1
[2001- 4000]UF	1.287.871	19	2.095.071	35
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	1.088.848	2	4.120.575	14
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	1.376.507	6
9001+ UF	1.088.848	2	2.744.068	8
Otros (2)	11.018	2	41.553	2
[0 - 1000]UF	11.018	2	41.553	2
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	2.387.737	23	6.309.910	52

(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 marzo de 2019, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales disminuyó en un 23% respecto al ejercicio anterior:

Ventas de Inmuebles (4)	A Mar-19		A Mar-18	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	3.401.588	65	11.355.991	83
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.533.705	35	1.410.735	35
[2001- 4000]UF	1.867.883	30	2.141.139	36
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	7.804.117	12
Departamentos	10.965.889	37	7.159.758	25
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	1.083.310	5	1.582.936	7
9001+ UF	9.882.579	32	5.576.822	18
Otros (2)	11.018	2	57.633	4
[0 - 1000]UF	11.018	2	57.633	4
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	14.378.496	104	18.573.382	112

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

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

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

Inmuebles Prometados y Resciliados	A Mar-2019						A Mar-2018					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	7.722.024	117	(1.018.968)	13,2%	(17)	15%	7.510.953	107	(1.036.931)	13,8%	(5)	5%
Departamentos	22.476.213	74	(899.912)	4,0%	(2)	3%	18.204.925	75	(1.126.461)	6,2%	(3)	4%
Oficinas	-	-	-	-	-	0%	-	-	-	-	-	0%
Otros	32.252	2	-	-	-	0%	14.832	2	-	-	-	0%
Total	30.230.489	193	(1.918.880)	17,2%	(19)	17%	25.730.710	184	(2.163.392)	8,4%	(8)	4%

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

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

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

Inmuebles Prometados y Resciliados	a Mar-2019					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	58.292.343	800	(4.053.517)	7,0%	(65)	8%
Departamentos	158.493.896	515	(6.879.570)	4,3%	(15)	3%
Oficinas	-	-	-	-	-	0%
Otros	32.252	2	-	-	-	0%
Total	216.818.491	1.317	(10.933.088)	5,0%	(80)	6%

Inmuebles Prometados y Resciliados	a Mar-2018					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	67.136.559	631	(4.043.523)	6,0%	(33)	5%
Departamentos	171.150.331	517	(8.488.152)	5,0%	(21)	4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	238.286.890	1.148	(12.531.675)	5,3%	(54)	5%

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

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

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

	Segmento	Promesas M\$			Promesas Promedio			Unidades		
		01-01-2019	01-01-2018	% Var	01-01-2019	01-01-2018	% Var	01-01-2019	01-01-2018	% Var
		31-03-2019	31-03-2018		31-03-2019	31-03-2018		31-03-2019	31-03-2018	
MPC S.A.	Medio-Alto	4.628.031	8.134.202	-43,1%	514.226	290.507	77,0%	9	28	-67,9%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	6.252.140	3.935.599	58,9%	446.581	302.738	47,5%	14	13	7,7%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	4.383.382	313.193	1299,6%	365.282	313.193	16,6%	12	1	1100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	589.697	2.245.461	-73,7%	589.697	449.092	31,3%	1	5	-80,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio-Alto	1.959.955	547.279	258,1%	244.994	182.426	34,3%	8	3	166,7%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio-Alto	716.142	376.782	90,1%	89.518	94.196	-5,0%	8	4	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio-Alto	273.507	-	100,0%	273.507	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio-Alto	493.234	-	100,0%	246.617	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio-Alto	533.867	-	100,0%	533.867	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	3.587.105	2.683.313	33,7%	59.785	49.691	20,3%	60	54	11,1%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	2.217.004	2.176.848	1,8%	73.900	60.468	22,2%	30	36	-16,7%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	898.947	945.351	-4,9%	89.895	85.941	4,6%	10	11	-9,1%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	646.638	2.194.458	-70,5%	129.328	115.498	12,0%	5	19	-73,7%
Inmobiliaria MPC Inéz de Suárez ***	Viviendas Económicas	1.099.708	-	100,0%	99.973	-	100,0%	11	-	100,0%
Otros	Otros	32.252	14.832	117,4%	16.126	7.416	117,4%	2	2	0,0%
Total Inmobiliarias		28.311.609	23.567.318	20,1%				174	176	-1,1%

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

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

***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 promesados.

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

	Segmento	Promesas UF			Promesas Promedio UF			Unidades		
		31-03-2019	31-03-2018	% Var	31-03-2019	31-03-2018	% Var	31-03-2019	31-03-2018	% Var
MPC S.A.	Medio-Alto	628.103	1.249.488	-49,7%	24.158	12.131	99,1%	26	103	-74,8%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	534.650	226.759	135,8%	13.040	14.172	-8,0%	41	16	156,3%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	753.330	364.144	106,9%	13.452	14.006	-4,0%	56	26	115,4%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio-Alto	408.330	181.135	125,4%	18.560	18.114	2,5%	22	10	120,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio-Alto	184.771	20.294	810,5%	8.799	6.765	30,1%	21	3	600,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio-Alto	135.963	13.972	873,1%	3.237	3.493	-7,3%	42	4	950,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio-Alto	51.547	-	100,0%	12.887	-	100,0%	4	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio-Alto	17.180	-	100,0%	17.180	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio-Alto	17.893	-	100,0%	8.947	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio-Alto	19.367	-	100,0%	19.367	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	544.626	317.167	71,7%	1.945	2.033	-4,3%	280	156	79,5%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	32.482	108.906	-70,2%	3.248	3.203	1,4%	10	34	-70,6%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	156.131	108.321	44,1%	2.602	2.257	15,3%	60	48	25,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	367.600	81.376	351,7%	4.653	4.283	8,6%	79	19	315,8%
Inmobiliaria MPC Inéz de Suárez ***	Viviendas Económicas	85.162	-	100,0%	3.406	-	100,0%	25	-	100,0%
Otros	Otros	-	4.480	0,0%	-	747	0,0%	-	6	0,0%
Total Inmobiliarias		3.937.136	2.676.043	47,1%				670	425	57,6%

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

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

***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 promesados.

Del total de promesas de UF 3.937.136 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 2.506.574 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 64% 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 mar-19	Meses para agotar stock mar-18
Casas	5,9	3,9
Departamentos	1,1	8,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	128	109	17%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	21,7	27,7	-22%
Meses para agotar stock	5,9	3,9	50%

Departamentos (Unidades)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	13	68	-81%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	12,3	8,3	49%
Meses para agotar stock	1,1	8,2	-87%

El aumento del indicador, meses para agotar stock de casas a marzo de 2019 se debe principalmente al aumento del stock disponible. Para los departamentos, el indicador disminuye, por el menor stock disponible comparado con el periodo anterior.

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 mar-19	Velocidad de ventas mar-18
Casas	0,4	1,0
Departamentos	2,1	0,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	8.792.268	11.424.904	-23%
Venta último trimestre (escrituras)	3.401.588	11.355.915	-70%
Velocidad de ventas	0,4	1,0	-61%

Departamentos (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	5.297.456	24.581.714	-78%
Venta último trimestre (escrituras)	10.965.889	7.154.844	53%
Velocidad de ventas	2,1	0,3	611%

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	Meses para agotar
	stock mar-19	stock mar-18
Casas	4,1	8,5
Casas segmento medio - alto	12,0	69,0
Casas viviendas económicas	3,9	7,9
Departamentos	36,6	32,7
Departamentos segmento medio - alto	36,1	37,9
Departamentos viviendas económicas	38,4	18,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	162	290	-44%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	40	34	16%
Meses para agotar stock	4,1	8,5	-52%
Casas segmento medio - alto (Unidades)			
Stock disponible	8	23	-65%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,7	0,3	100%
Meses para agotar stock	12,0	69,0	-83%
Casas viviendas económicas (Unidades)			
Stock disponible	154	267	-42%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	39,0	33,8	15%
Meses para agotar stock	3,9	7,9	-50%
Departamentos (Unidades)			
Stock disponible	879	785	12%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	24,0	24,0	0%
Meses para agotar stock	36,6	32,7	12%
Dptos segmento medio - alto (Unidades)			
Stock disponible	674	669	1%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18,7	17,7	6%
Meses para agotar stock	36,1	37,9	-5%
Dptos viviendas económicas (Unidades)			
Stock disponible	205	116	77%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	5	6	-16%
Meses para agotar stock	38,4	18,3	110%

A marzo de 2019 el indicador para casas disminuye debido principalmente a la disminución del stock disponible.

En el caso de departamentos el indicador aumenta principalmente por el aumento de stock al dar inicio de promesas de venta de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio de escrituración
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	633	III Trimestre 2020
La Aurora	Vitacura	Filial	31	484	I Trimestre 2020
Lyon Luteranos	Providencia	Filial	68	678	II Trimestre 2020
TOTAL			139	1.795	

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

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

Casas (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	14.964.912	32.494.350	-54%
Venta último trimestre (promesas)	2.684.341	6.474.022	-59%
Velocidad de ventas	0,2	0,2	-10%

Casas segmento medio - alto (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	5.800.837	15.318.037	-62%
Ventas último trimestre (promesas)	449.988,8	668.509,2	-33%
Velocidad de ventas	0,1	0,0	78%

Casas económicas (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	9.164.075	17.176.313	-47%
Ventas último trimestre (promesas)	2.234.351,9	5.805.513,0	-62%
Velocidad de ventas	0,2	0,3	-28%

Departamentos (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	246.579.824	195.022.686	26%
Venta último trimestre (promesas)	6.742.111,7	17.078.465,0	-61%
Velocidad de ventas	0,0	0,1	-69%

Dptos segmento medio - alto (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	225.709.107	181.268.158	25%
Ventas último trimestre (promesas)	6.159.996,3	14.884.007,0	-59%
Velocidad de ventas	0,0	0,1	-67%

Dptos económicas (M\$)	mar-19	mar-18	Var. %
Stock disponible	20.870.717	13.754.528	52%
Ventas último trimestre (promesas)	582.115	2.194.458	-73%
Velocidad de ventas	0,0	0,2	-83%

A marzo de 2019 el indicador de velocidad de ventas de casas se mantiene constante

La velocidad de venta (promesas) para departamentos disminuyó con respecto al mismo periodo del año anterior, por el aumento del stock disponible, asociado al inicio de ventas de los 3 proyectos mencionados anteriormente.

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	mar-19			mar-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*	29.358.141	194.120.513	223.478.654	304.916.034
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	29.358.141	194.120.513	223.478.654	304.916.034

*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2019 en MM\$223.479 (MUF 8.107), un 27% 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	85,7%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	66,6%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	21,4%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	19,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	9,2%
TOTAL	257.098	335.275	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 2.300.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2019 31.03.2019 M\$	01.01.2018 31.03.2018 M\$	Variac. mar. 2019 mar. 2018 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(28.317.247)	16.087.735	(44.404.982)	-276,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	5.671.200	952.951	4.718.249	495,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	22.261.961	(8.639.724)	30.901.685	357,7%
Cambio neto en flujo de efectivo	(384.086)	8.400.962	(8.785.048)	-104,6%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.574.400	1.052.719	3.521.681	334,5%
Efectivo y efectivo equivalente final	4.190.314	9.453.681	(5.263.367)	-55,7%

El flujo de actividades de la operación acumulado a marzo de 2019 fue de MM\$-28.317 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo de 2019 un monto de MM\$5.671 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\$22.262 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 marzo de 2019.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2019	31-12-2018	% Var.	31-03-2018
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(67.311.838)	(49.464.526)	-36,1%	(4.567.914)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,68	0,74	-8,1%	0,96
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,41	0,43	-4,7%	0,57
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,55	3,25	9,2%	2,39
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	3,50	3,19	9,7%	2,25
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,13	1,81	17,7%	1,18
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	79,54	77,68	2,4%	71,81
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	20,46	22,32	-8,3%	28,19
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	12,39	9,70	27,7%	11,78

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 marzo de 2019 a 0,68 veces, disminuyendo en 8,1% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2019 a 3,55 veces, mayor en un 9,2% 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 12,39 veces al cierre de marzo de 2019, producto del aumento del EBITDA respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2019	31-12-2018	% Var.	31-03-2018
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,55	3,72	-85,2%	0,41
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	2,47	15,75	-84,3%	1,39
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	4,52	7,07	-36,1%	3,20
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	14,08	17,06	-17,5%	12,88
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,99	8,34	-88,1%	0,64
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	9	57	-84,2%	5
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	2.131.806	5.543.856	-61,5%	930.525

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2019	31-12-2018	31-03-2018
Resultado Operacional (1)	1.967.990	12.882.206	772.346
(+) Ganancia Bruta	5.867.927	28.249.475	3.943.233
(-) Gastos de Administración	3.899.937	15.367.269	3.170.887
Activos Promedios (2)	198.556.150	154.535.207	120.922.707
(+) Inventarios, corrientes 2018 y 2017 dividido en dos	57.276.237	54.079.520	49.260.150
(+) Inventarios, no corrientes 2018 y 2017 dividido en dos	138.576.925	97.662.248	68.876.205
(+) Propiedades, planta y equipo 2018 y 2017 dividido en dos	2.702.988	2.793.439	2.786.352
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	(459)	(13)	(14.102)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	(464)	(13)	(19.953)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	5	-	5.851

* 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 0,55% al 31 de marzo de 2019, producto del aumento de la ganancia atribuible a la controladora respecto al mismo periodo del año anterior.

El EBITDA a marzo de 2019 ascendió a MM\$2.132, un 129% superior al mismo periodo del año anterior, debido al aumento del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2019	31-12-2018	% Var.	31-03-2018
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,17	0,74	-77,0%	0,23
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	521	484	7,6%	396
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del periodo / Deudores comerciales Corrientes	0,56	2,46	-77,2%	0,64
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	162	147	10,2%	140

La rotación de inventarios disminuyó a marzo 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 marzo de 2019 disminuyó respecto a marzo de 2018, explicado principalmente por el aumento de los deudores comerciales corrientes.

El período promedio de cobranzas al cierre de marzo de 2019 aumentó con respecto a marzo 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 Marzo 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	19.087.693	22.577.593	41.665.286	-	41.665.286
Ingresos ordinarios intersegmentos	19.598.515	-	19.598.515	(19.598.515)	-
Costo de ventas	(33.573.123)	(20.060.279)	(53.633.402)	17.836.043	(35.797.359)
Margen bruto	5.113.085	2.517.314	7.630.399	(1.762.472)	5.867.927
Gasto de administración	(3.935.318)	(454.166)	(4.389.484)	489.547	(3.899.937)
Otras ganancias (pérdidas)	4.445	-	4.445	-	4.445
Ingresos financieros	521.639	4.970	526.609	(193.100)	333.509
Costos financieros	(113.957)	(58.045)	(172.002)	-	(172.002)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(194.372)	(459)	(194.831)	-	(194.831)
Resultados por unidades de reajuste	1.546	883	2.429	-	2.429
Diferencias de cambio	86.633	45.789	132.422	(108)	132.314
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.483.701	2.056.286	3.539.987	(1.466.133)	2.073.854
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(371.721)	(455.603)	(827.324)	324.773	(502.551)
Ganancia (pérdida) neta	1.111.980	1.600.683	2.712.663	(1.141.360)	1.571.303
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	1.422.526	1.600.683	3.023.209	(1.141.360)	1.881.849
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(310.546)	-	(310.546)	-	(310.546)
Ganancia (Pérdida)	1.111.980	1.600.683	2.712.663	(1.141.360)	1.571.303

Balance por Segmentos Marzo 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	237.852.101	51.354.513	289.206.614	(143.127.127)	146.079.487
Activos no corrientes	222.228.840	11.436.797	233.665.637	(35.915.817)	197.749.820
Total Activos	460.080.941	62.791.310	522.872.251	(179.042.944)	343.829.307
Pasivos corrientes	343.315.184	26.365.905	369.681.089	(156.289.764)	213.391.325
Pasivos no corrientes	49.168.609	11.858.482	61.027.091	(6.140.156)	54.886.935
Total Pasivos	392.483.793	38.224.387	430.708.180	(162.429.920)	268.278.260

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(20.613.321)	(7.703.926)	(28.317.247)	-	(28.317.247)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	5.671.200	-	5.671.200	-	5.671.200
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	22.261.961	-	22.261.961	-	22.261.961

Resultado por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	16.641.618	13.980.253	30.621.871	-	30.621.871
Ingresos ordinarios intersegmentos	8.409.488	-	8.409.488	(8.409.488)	-
Costo de ventas	(22.645.757)	(12.395.146)	(35.040.903)	8.362.265	(26.678.638)
Margen bruto	2.405.349	1.585.107	3.990.456	(47.223)	3.943.233
Gasto de administración	(2.760.104)	(410.783)	(3.170.887)	-	(3.170.887)
Otras ganancias (pérdidas)	41.784	-	41.784	-	41.784
Ingresos financieros	298.844	-	298.844	(106.409)	192.435
Costos financieros	(79.009)	-	(79.009)	-	(79.009)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	174.822	(14.102)	160.720	-	160.720
Resultados por unidades de reajuste	1.512	876	2.388	-	2.388
Diferencias de cambio	33.558	11.799	45.357	-	45.357
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	116.756	1.172.897	1.289.653	(153.632)	1.136.021
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	10.369	(211.964)	(201.595)	27.434	(174.161)
Ganancia (pérdida) neta	127.125	960.933	1.088.058	(126.198)	961.860
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	144.519	960.933	1.105.452	(126.198)	979.254
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(17.394)	-	(17.394)	-	(17.394)
Ganancia (Pérdida)	127.125	960.933	1.088.058	(126.198)	961.860

Balance por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	133.168.538	33.731.242	166.899.780	(50.877.151)	116.022.629
Activos no corrientes	126.359.038	11.972.347	138.331.385	(16.062.896)	122.268.489
Total Activos	259.527.576	45.703.589	305.231.165	(66.940.047)	238.291.118
Pasivos corrientes	152.334.983	18.105.609	170.440.592	(49.850.049)	120.590.543
Pasivos no corrientes	27.232.816	24.014.408	51.247.224	(3.918.289)	47.328.935
Total Pasivos	179.567.799	42.120.017	221.687.816	(53.768.338)	167.919.478

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	6.527.426	9.560.309	16.087.735	-	16.087.735
Flujos de efectivo de actividades de inversión	952.951	-	952.951	-	952.951
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(8.639.724)	-	(8.639.724)	-	(8.639.724)

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 Marzo 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	21.475.430	22.577.593	44.053.023	-	44.053.023
Ingresos ordinarios intersegmentos	19.598.515	-	19.598.515	(19.598.515)	-
Costo de ventas	(35.386.884)	(20.060.279)	(55.447.163)	17.836.043	(37.611.120)
Ganancia bruta	5.687.061	2.517.314	8.204.375	(1.762.472)	6.441.903
Margen	26%	11%	19%		19%
Gasto de administración	(4.200.875)	(454.166)	(4.655.041)	489.547	(4.165.494)
Resultado Operacional	1.486.186	2.063.148	3.549.334	(1.272.925)	2.276.409
Otras ganancias (pérdidas)	4.445	-	4.445	-	4.445
Ingresos financieros	521.639	4.970	526.609	(193.100)	333.509
Costos financieros	(113.957)	(58.045)	(172.002)	-	(172.002)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(502.791)	(459)	(503.250)	-	(503.250)
Diferencias de cambio	1.546	883	2.429	-	2.429
Resultados por unidades de reajuste	86.633	45.789	132.422	(108)	132.314
Resultado No Operacional	(2.485)	(6.862)	(9.347)	(193.208)	(202.555)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.483.701	2.056.286	3.539.987	(1.466.133)	2.073.854
Gasto por impuestos a las ganancias	(371.721)	(455.603)	(827.324)	324.773	(502.551)
Ganancia (pérdida)	1.111.980	1.600.683	2.712.663	(1.141.360)	1.571.303
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(310.546)	-	(310.546)	-	(310.546)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.422.526	1.600.683	3.023.209	(1.141.360)	1.881.849

Resultado gestionado por Segmentos Marzo 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22.951.528	13.980.253	36.931.781	-	36.931.781
Ingresos ordinarios intersegmentos	8.409.488	-	8.409.488	(8.409.488)	-
Costo de ventas	(27.406.153)	(12.395.146)	(39.801.299)	8.362.265	(31.439.034)
Ganancia bruta	3.954.863	1.585.107	5.539.970	(47.223)	5.492.747
Margen	17%	11%	15%		15%
Gasto de administración	(3.115.848)	(410.783)	(3.526.631)	-	(3.526.631)
Resultado Operacional	839.015	1.174.324	2.013.339	(47.223)	1.966.116
Otras ganancias (pérdidas)	41.784	-	41.784	-	41.784
Ingresos financieros	298.844	-	298.844	(106.409)	192.435
Costos financieros	(79.009)	-	(79.009)	-	(79.009)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(1.018.948)	(14.102)	(1.033.050)	-	(1.033.050)
Diferencias de cambio	1.512	876	2.388	-	2.388
Resultados por unidades de reajuste	33.558	11.799	45.357	-	45.357
Resultado No Operacional	(722.259)	(1.427)	(723.686)	(106.409)	(830.095)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	116.756	1.172.897	1.289.653	(153.632)	1.136.021
Gasto por impuestos a las ganancias	10.369	(211.964)	(201.595)	27.434	(174.161)
Ganancia (pérdida)	127.125	960.933	1.088.058	(126.198)	961.860
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(17.394)	-	(17.394)	-	(17.394)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	144.519	960.933	1.105.452	(126.198)	979.254

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$21.475 inferior en un 6%, asociado al menor volumen de escrituración de proyectos en control conjunto. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$20.305 superior en un 2%. 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 marzo de 2019 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2019	Promesas al 31-03-2019	%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	2	4	50%
El Vergel (Providencia)	28	31	90%
Holanda (Providencia)	4	7	57%
Manquehue Sur (Las Condes)	3	4	75%
Don Baltazar I (Rancagua)	43	61	70%
Las Vizcachas II (San Esteban)	3	21	14%
Portezuelo X (Colina)	9	11	82%
Los Almendros II (Buin)	10	20	50%
	102	159	64%

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\$5.687 superior en MM\$1.732 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 44% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$5.406, superior en 69% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el mayor volumen de escrituración de proyectos propios.

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), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin), asciende a MM\$293 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 26% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2019	A marzo 2018
Desarrollo Propio (consolida)	27%	14%
Control Conjunto	24%	25%
Total	26%	17%

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).

Respecto a los Gastos de Administración, aumentaron respecto a Marzo de 2019, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento de proyectos gestionados durante el presente ejercicio que en total suman 34 proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.112, superior en MM\$985 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2019 en MM\$223.479 (MUF 8.107), un 27% 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	85,7%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	66,6%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	21,4%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	19,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	9,2%
TOTAL	257.098	335.275	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 2.300.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$932, es decir, un 59% 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\$1.601, superior en MM\$640 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.

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- **Riesgo inmobiliario**

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

- **Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos**

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

La Sociedad se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un

plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo, los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Al cierre de marzo 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 marzo de 2019, aumentó 1,9% en comparación con igual mes del año anterior. En el resultado incidió, principalmente, el Imacec minero que disminuyó 2,1%.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró un crecimiento de 0,7% en enero respecto de igual mes de 2018, cifra menor al alza acumulada del año previo (3,3%).

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 33.950 viviendas de enero a diciembre de 2018, frente a 31.934 a igual periodo de 2017, lo que representa un aumento de 6%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,6 % 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.