



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

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

a) Resumen Ejecutivo

La utilidad neta de la compañía, al cierre del ejercicio 2019, asciende a MM\$8.923, cifra inferior en 20% a igual periodo del año 2018. Con respecto a la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora, ésta asciende a MM\$9.739 un 17% inferior a igual periodo del año 2018. Esta disminución es consecuencia de un atraso en el inicio de escrituración de proyectos terminados, producto de la demora en el proceso normal de escrituración programado para el último trimestre de 2019. La situación país, posterior al 18 de octubre, afectó los tiempos normales de operación de organismos municipales y estatales, instituciones financieras, notarías, etc. que emiten documentación fundamental para los inicios de escrituración, lo anterior, se traduce en que dicha escrituración programada, se trasladara a los primeros meses del año 2020.

Lo anterior es compensado parcialmente por la consolidación del buen desempeño de los hospitales, en fase terminal, Hospital de Angol y Padre Las Casas.

Las promesas de compraventa están bajo un 8% respecto a igual período del año anterior, cerrando con MM\$120.373 (MUF 4.252), explicado por el atraso en el inicio de proyectos dada la demora en la obtención de los permisos correspondientes y un último trimestre impactado negativamente por la situación país. Cabe mencionar que durante este periodo se inició la venta de 12 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 5.478 asociado a 710 unidades:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Mirador los Tranpenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	944	I Trimestre 2021
La Aurora	Vitacura	Filial	31	485	IV Trimestre 2020
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	632	III Trimestre 2020
Rio Guadiana	Las Condes	Filial	46	765	IV Trimestre 2021
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	676	IV Trimestre 2020
Suiza	Providencia	Filial	53	600	IV Trimestre 2021
Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	437	I Trimestre 2022
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	241	IV Trimestre 2020
Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	188	I Trimestre 2021
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	116	II Trimestre 2020
Los Aromos de Buin I	Buin	Control Conjunto	66	231	IV Trimestre 2020
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	162	II Trimestre 2020
TOTAL			710	5.478	

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

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Fecha inicio escrituración
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	947	Junio 2019
Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	500	Octubre 2019
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	630	Diciembre 2019
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	182	Septiembre 2019
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	165	Marzo 2019
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	131	Enero 2019
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	128	Agosto 2019
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	157	Diciembre 2019
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	144	Septiembre 2019
TOTAL			677	2.985	

Durante este periodo, además se continuó con la escrituración de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Parque San Damián de Vitacura I	Vitacura	Control Conjunto	62	1.214
Manquehue Sur	Las Condes	Moller	34	446
Holanda	Providencia	Moller	62	567
El Vergel	Providencia	Moller	48	602
Portezuelo X	Colina	Control Conjunto	71	167
Los Almendros I	Buín	Control Conjunto	78	237
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	70	226
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	163
TOTAL			488	3.622

Asimismo, en línea con nuestro plan de inversión de terrenos, se adquirieron 7 paños totalizando MM\$198.296 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 su fase final 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\$165.058 al cierre del período.

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	97,9%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	94,2%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	48,3%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	36,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	21,7%
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 Convet para el segmento de viviendas económicas.

Durante este periodo se cerraron MM\$120.373 (MUF 4.252) en promesas de compraventa brutas, inferior en 8% respecto al mismo periodo de 2018, producto del atraso en el inicio de proyectos dada la demora en la obtención de los permisos correspondientes y un último trimestre impactado negativamente por la situación país. Cabe destacar que durante este periodo se inició la venta de 12 proyectos inmobiliarios por un total potencial de venta de MUF 5.478 asociado a 710 unidades, los que se detallan a continuación:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Mirador los Tranpenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	944	I Trimestre 2021
La Aurora	Vitacura	Filial	31	485	IV Trimestre 2020
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	632	III Trimestre 2020
Rio Guadiana	Las Condes	Filial	46	765	IV Trimestre 2021
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	676	IV Trimestre 2020
Suiza	Providencia	Filial	53	600	IV Trimestre 2021
Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	437	I Trimestre 2022
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	241	IV Trimestre 2020
Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	188	I Trimestre 2021
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	116	II Trimestre 2020
Los Aromos de Buin I	Buín	Control Conjunto	66	231	IV Trimestre 2020
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	162	II Trimestre 2020
TOTAL			710	5.478	

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

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

En cuanto a la inversión en terrenos durante este periodo se adquirieron 7 paños, con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller de MM\$198.296, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$109.909.

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

Comuna	m2	Cantidad de Terrenos
Vitacura	2.040	1
Las Condes	3.716	2
Providencia	2.988	2
Ñuñoa	1.972	1
Rancagua	214.500	1
TOTAL	225.216	7

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 7 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Lo Gallo (Vitacura), Alicante y Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Williams Rebolledo (La Florida), Argentina (La Florida), El Parrón (La Cisterna) y Manuel Rodríguez (Concepción).

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

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 6.843 el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$67.466 (MUF 2.383).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$99.366 inferior en un 12%, asociado al menor volumen de escrituración de proyectos de desarrollo propio. 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 diciembre de 2019, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2019 (a)	Promesas al 31-12-2019 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2019 (No prometado)
Los Castaños II (Vitacura)	60	63	95%	5
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	4	5	80%	1
Manquehue Sur (Las Condes)	5	5	100%	0
Holanda (Providencia)	8	8	100%	0
El Vergel (Providencia)	31	31	100%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	37	45	82%	11
Rojas Magallanes (La Florida)	17	95	18%	40
Portezuelo IX (Colina)	1	1	100%	0
Portezuelo X (Colina)	11	11	100%	0
Portezuelo XI (Colina)	53	69	77%	1
Las Vizcachas I (Los Andes)	5	6	83%	3
Las Vizcachas II (Los Andes)	46	51	90%	13
Don Baltazar I (Rancagua)	66	66	100%	2
Don Baltazar II (Rancagua)	54	64	84%	5
Don Baltazar III (Rancagua)	1	25	4%	46
Los Almendros II (Buin)	25	26	96%	6
Las Pataguas I (Chillán)	54	74	73%	2
Parque Lantaño VIII (Chillán)	1	1	100%	0
Barrio Lantaño Norte (Chillán)	1	1	100%	0
	480	647	74%	135

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\$31.156, superior en 1% respecto del mismo periodo del año 2018. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$28.283, superior en un 4%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Bilbao Manquehue (Las Condes), Coronel Pereira (Las Condes), Alicante (Las Condes), Matilde Salamanca (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), Barrio del Inca (Talagante) y Santa Carlota (Rancagua), a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial y por el inicio de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente año son: San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin), asciende a MM\$2.991 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 31% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2019	A diciembre 2018
Desarrollo Propio (consolida)	36%	28%
Control Conjunto	20%	25%
Total	31%	27%

El mayor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente al reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial, mencionado anteriormente, y al efecto del año anterior de tener concentrada la escrituración del proyecto en extensión Nogales del Golf Casas (Lo Barnechea).

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

En consecuencia, la Ganancia Neta al cierre del periodo diciembre de 2019 del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$8.733 inferior en 1,2% respecto 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 diciembre de 2019 en MM\$165.058 (MUF 5.830), un 32% 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	97,9%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	94,2%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	48,3%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	36,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	21,7%
TOTAL	257.098	335.275	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 13.000.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.930, es decir, un 21% superior, producto de la consolidación del buen desempeño de la fase terminal de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, como también la continuación del avance de 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\$7.886, superior en MM\$1.947 con respecto al mismo periodo del año 2018.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.12.2019	31.12.2018	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	215.553.575	137.480.398	78.073.177	57%
Activos no corrientes	190.083.609	177.159.300	12.924.309	7%
TOTAL ACTIVOS	405.637.184	314.639.698	90.997.486	28,9%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$90.997 respecto al 31 de diciembre de 2018, lo que equivale a una variación positiva de 29%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$2.987 en Efectivo y equivalentes al efectivo, producto del pago de estados de avance de hospitales recibidos a fines de diciembre de 2019.
- Un aumento de MM\$4.543 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al aumento del avance de los proyectos inmobiliarios y hospitalarios.
- Un aumento de MM\$1.696 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, debido a aportes a inmobiliarias en control conjunto, asociado al desarrollo de los proyectos respectivos.
- Un aumento por MM\$80.026 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios y a la compra de nuevos terrenos en el ejercicio 2019.

ii. Stock de Inmuebles

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

	dic-2019				dic-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	9.943.222	155	41.753.831	387	4.575.205	61	39.324.998	433
Departamentos	24.696.009	147	251.423.865	892	17.501.261	49	54.864.578	259
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	34.639.230	302	293.177.696	1.279	22.076.466	110	94.189.576	692

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$6.342 en stock disponible y MM\$126.892 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 diciembre de 2019 cuenta con 8 proyectos de casas y 4 proyectos de departamentos alcanzando MM\$34.639 (MUF 1.224). Los proyectos de casas son Portezuelo III (Colina), Las Vizcachas de San Esteban I y II (Los Andes), Los Almendros II (Buiñ), 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\$293.178 (MUF 10.356). Cabe señalar que, sólo de este stock potencial, el 36% ya se encuentra prometado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 10.640, de los cuales están prometados el 4%. Las compras de terrenos realizados en el presente periodo, una vez iniciados los proyectos inmobiliarios, impactarán positivamente en este stock.

El stock potencial total (stock disponible + stock disponible próximos 12 meses + stock disponible superior a 12 meses) alcanza MUF 22.220, 47% superior a igual periodo del año anterior (MUF 15.117), debido al inicio de nuevos proyectos. Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

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

	Escrituras al 31-12-2019 (a)	Promesas al 31-12-2019 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2019 (No prometado)
Los Castaños II (Vitacura)	60	63	95%	5
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	4	5	80%	1
Manquehue Sur (Las Condes)	5	5	100%	0
Holanda (Providencia)	8	8	100%	0
El Vergel (Providencia)	31	31	100%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	37	45	82%	11
Rojas Magallanes (La Florida)	17	95	18%	40
Portezuelo IX (Colina)	1	1	100%	0
Portezuelo X (Colina)	11	11	100%	0
Portezuelo XI (Colina)	53	69	77%	1
Las Vizcachas I (Los Andes)	5	6	83%	3
Las Vizcachas II (Los Andes)	46	51	90%	13
Don Baltazar I (Rancagua)	66	66	100%	2
Don Baltazar II (Rancagua)	54	64	84%	5
Don Baltazar III (Rancagua)	1	25	4%	46
Los Almendros II (Buin)	25	26	96%	6
Las Pataguas I (Chillán)	54	74	73%	2
Parque Lantaño VIII (Chillán)	1	1	100%	0
Barrio Lantaño Norte (Chillán)	1	1	100%	0
	480	647	74%	135

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 9 permisos de edificación correspondiente a los proyectos La Aurora y Los Castaños III (Vitacura), Río Guadiana y Los Pozos (Las Condes), Suiza y Galvarino Gallardo (Providencia), Rojas Magallanes II (La Florida), Las Vizcachas III (San Esteban, Los Andes) y Francia (Independencia). Adicionalmente, se cuenta con 7 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Lo Gallo (Vitacura), Alicante y Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Williams Rebolledo (La Florida), Argentina (La Florida), El Parrón (La Cisterna) y Manuel Rodríguez (Concepción).

Lo antes mencionado consolidará 28 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	Aprobado
La Aurora	Vitacura	Aprobado
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado
Lo Gallo	Vitacura	En trámite de aprobación
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado
Los Pozos	Las Condes	Aprobado
Alicante	Las Condes	En trámite de aprobación
Suiza	Providencia	Aprobado
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado
Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado
Simón Bolívar	Ñuñoa	Aprobado
Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación
Walker Martínez	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado
Argentina	La Florida	En trámite de aprobación
Francia	Independencia	Aprobado
El Parrón	La Cisterna	En trámite de aprobación
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado
Barrio Don Baltazar	Rancagua	Aprobado
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado
Obispo Salas	Concepción	Aprobado
Manuel Rodríguez	Concepción	En trámite de aprobación

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	dic-2019	dic-2018
	m ²	m ²
Casas	-	129.988
Departamentos	90.089	46.915
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	90.089	176.903

(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\$160.761, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de diciembre de 2019 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	127.576.451	127.576.451
Viviendas económicas	-	33.184.363	33.184.363
Total	-	160.760.814	160.760.814

Durante este periodo se han adquirido 7 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
Vitacura	2.040	1
Las Condes	3.716	2
Providencia	2.988	2
Ñuñoa	1.972	1
Rancagua	214.500	1
TOTAL	225.216	7

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

Al 31 de diciembre de 2019 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	35.632.200	35.632.200
Viviendas económicas	-	1.903.433	1.903.433
Total	-	37.535.633	37.535.633

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$198.296 de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2019 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	13.472.776	114.103.675	35.632.200	163.208.651
Viviendas económicas	4.567.289	28.617.074	1.903.433	35.087.796
Total gestionado	18.040.065	142.720.749	37.535.633	198.296.447
En proporción Moller	18.040.065	72.787.582	19.081.482	109.909.128

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 es inferior en un 43% 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: Cedro y Lingue (Parque San Damián, Vitacura); Medinacelli II (Las Condes); Simón Bolívar (Ñuñoa); Rojas Magallanes (La Florida); Portezuelo IV (Colina); Las Vizcachas de San Esteban II (Los Andes), Barrio Don Baltazar III (Rancagua). Lo anterior es compensado por el inicio de construcción de los siguientes proyectos:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Inicio construcción
Mirador los Tranpenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	ene-19
Rio Guadiana	Las Condes	Filial	sept-19
Suiza	Providencia	Filial	jul-19
La Aurora	Las Condes	Filial	mar-19
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	ene-19
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	abr-19
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	ene-19
Las Pataguas II	Chillán	Moller	jun-19
Los Aromos de Buin I	Chillán	Control Conjunto	jun-19

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A dic-2019	A dic-2018
	M\$	M\$
Casas	3.952.292	9.090.085
Departamentos	63.513.674	108.995.868
Otros	-	-
Total	67.465.966	118.085.953

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 6.843, el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$67.466 (MUF 2.383).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.12.2019	31.12.2018	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	257.664.340	186.944.924	70.719.416	38%
Total Pasivos no corrientes	71.465.433	53.719.930	17.745.503	33%
TOTAL PASIVOS	329.129.773	240.664.854	88.464.919	36,8%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	77.675.692	74.371.444	3.304.248	4%
Participaciones no controladoras	(1.168.281)	(396.600)	(771.681)	-195%
TOTAL PATRIMONIO	76.507.411	73.974.844	2.532.567	3,4%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	405.637.184	314.639.698	90.997.486	28,9%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$88.465, un 37% mayor respecto al 31 de diciembre de 2018. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$67.290, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la Compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.
- Un aumento de cuentas por pagar empresa relacionada por MM\$15.950, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios, además de aumento de anticipos por inicio de obras en control conjunto.
- Un aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes por MM\$4.130, asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios y terceros.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019 aumentó de MM\$73.975 a MM\$76.507, es decir en un 3,4%, explicado principalmente por la utilidad del ejercicio 2019.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	Variac. dic. 2019 dic. 2018	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	156.222.036	165.619.662	(9.397.626)	-5,7%
Costo de ventas	(129.684.947)	(137.370.187)	7.685.240	5,6%
Ganancia bruta	26.537.089	28.249.475	(1.712.386)	-6,1%
<i>Margen (%)</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,1%</i>		
Gasto de administración	(16.634.211)	(15.367.269)	(1.266.942)	-8,2%
Resultado operacional	9.902.878	12.882.206	(2.979.328)	-23,1%
Otras ganancias (pérdidas)	54.171	256.652	(202.481)	-78,9%
Ingresos financieros	1.271.607	1.122.177	149.430	13,3%
Costos financieros	(1.420.209)	(571.315)	(848.894)	-148,6%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	469.653	507.481	(37.828)	-7,5%
Diferencias de cambio	(15.406)	(111.730)	96.324	86,2%
Resultados por unidades de reajuste	901.669	207.158	694.511	335,3%
Resultado no operacional	1.261.485	1.410.423	(148.938)	-10,6%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	11.164.363	14.292.629	(3.128.266)	-21,9%
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.241.263)	(3.090.243)	848.980	27,5%
Ganancia (pérdida)	8.923.100	11.202.386	(2.279.286)	-20,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.738.881	11.709.900	(1.971.019)	-16,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(815.781)	(507.514)	(308.267)	-60,7%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	47	57	(10)	-16,8%
EBITDA	11.104.425	14.081.322	(2.976.898)	-21,1%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>7,1%</i>	<i>8,5%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a diciembre de 2019 disminuyeron 5,7% respecto a diciembre de 2018, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$-13.790, se explica principalmente por la concentración de escrituración del año anterior de los proyectos Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea), Manquehue Sur (Las Condes), Holanda y Vergel (Providencia). Lo anterior es compensado por el aumento de los ingresos de edificación, dado el inicio y grado de avance de proyectos iniciados en el período de análisis.
 - ♦ Compensado con el aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$4.393, 5% superior, producto del avance en la construcción de las obras

Hospital de Angol, Hospital Padre Las Casas, Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$-1.712 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$26.537, explicado por:
 - ♦ El ajuste de consolidación de las utilidades no realizados que a diciembre de 2019 fueron de M\$-10.081 versus M\$-4.653 a igual fecha del año anterior, producto de estar en plena etapa de construcción en los proyectos inmobiliarios. Dicha utilidad será reflejada cuando se materialice la escrituración de estos proyectos.
 - ♦ Compensado por el aumento del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$1.929, es decir, un 21% 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.
 - ♦ Y el aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$1.787, equivalente a 8%, explicado principalmente por el reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial y por el inicio y grado de avance de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 17% respecto de los ingresos consolidados, en línea con el mismo periodo del año anterior.
- iv. Los Gastos de Administración aumentaron en MM\$1.267 respecto a diciembre de 2018, producto principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento del volumen de proyectos gestionados en el presente periodo, que alcanza un total de 39, tanto inmobiliarios como construcción a terceros.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a diciembre de 2019 ascendió a MM\$9.903, cifra inferior en MM\$2.979 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin)] con un margen de MM\$2.991 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una ganancia de MM\$470, cifra inferior en MM\$-38 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\$2.991 versus MM\$3.748 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 diciembre de 2019 asciende a MM\$8.923, cifra inferior en 20% comparado con igual periodo del año anterior. Con respecto a la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora, ésta asciende a MM\$9.739 un 17% inferior a igual periodo del año 2018. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$47 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2019, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A dic-2019		A dic-2018	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	11.517.740	228	19.247.699	149
[0-1000]UF	44.194	1	-	-
[1001-2000]UF	5.198.245	118	2.812.978	72
[2001-4000]UF	6.275.301	109	3.333.515	56
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	13.101.206	21
Departamentos	23.019.805	98	37.007.030	140
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	383.615	4	-	-
[4001-6000]UF	1.385.296	11	534.400	4
[6001-9000]UF	5.198.002	28	7.554.190	39
9001+ UF	16.052.892	55	28.918.440	97
Otros (2)	91.529	9	51.941	6
[0-1000]UF	91.529	9	51.941	6
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	34.629.074	335	56.306.670	295

(*) 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 diciembre de 2019, en ventas de inmuebles casas, se escrituró un monto menor al de 2018, producto de la escrituración en el periodo anterior de 21 unidades del proyecto Nogales del Golf Casas II (Lo Barnechea) cuyo valor promedio de venta fue de UF 25.000.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 31 unidades del proyecto El Vergel (Providencia), 8 unidades del proyecto Holanda (Providencia), 5 unidades del proyecto Manquehue Sur (Las Condes), 37 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa) y 17 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida).

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 2016, inicio de escrituración en mayo 2016), Portezuelo de Colina Etapa III (año 2018, inicio de escrituración en enero 2018), Portezuelo de Colina Etapa IV (año 2019, inicio de escrituración en septiembre 2019), Almendros II (año 2018, inicio de escrituración en abril de 2018) 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 diciembre de 2019, las ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto son:

Ventas de Inmuebles (3)	A dic-2019		A dic-2018	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	6.079.541	90	11.532.158	186
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	522.854	11
[2001-4000]UF	6.079.541	90	11.009.304	175
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	22.649.311	64	17.571.943	47
[0-1000]UF	-	-	-	-
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	1.810.783	8
9001+ UF	22.649.311	64	15.761.160	39
Otros (2)	89.521	6	72.460	3
[0-1000]UF	89.521	6	72.460	3
[1001-2000]UF	-	-	-	-
[2001-4000]UF	-	-	-	-
[4001-6000]UF	-	-	-	-
[6001-9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	28.818.373	160	29.176.561	236

(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 diciembre de 2019, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales disminuyó en un 26% respecto al periodo anterior:

Ventas de Inmuebles (4)	A dic-2019		A dic-2018	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	17.597.281	318	30.779.857	335
[0-1000] UF	44.194	1	-	-
[1001-2000] UF	5.198.245	118	3.335.832	83
[2001-4000] UF	12.354.842	199	14.342.819	231
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	13.101.206	21
Departamentos	45.669.115	162	54.578.973	187
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	383.615	4	-	-
[4001-6000] UF	1.385.296	11	534.400	4
[6001-9000] UF	5.198.002	28	9.364.973	47
9001+ UF	38.702.203	119	44.679.600	136
Otros (2)	181.050	15	124.401	9
[0-1000] UF	181.050	15	124.401	9
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	63.447.447	495	85.483.231	531

(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 dic-2019						A dic-2018					
	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	32.682.048	407	(4.858.240)	14,9%	(80)	20%	37.512.663	474	(3.272.776)	9%	(39)	8%
Departamentos	87.616.347	337	(5.768.183)	6,6%	(22)	7%	92.750.589	349	(4.671.117)	5%	(14)	4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	74.597	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	120.372.992	752	(10.626.424)	8,8%	(102)	14%	130.263.252	823	(7.943.893)	6,1%	(53)	6,4%

(*) 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 6,5%, superior al 5,3% del año 2018. Lo anterior se explica por un alto nivel de desistimiento en un proyecto particular de casas de Convect segmento de viviendas económicas: Don Baltazar en Rancagua. Si aislamos este proyecto, el cálculo de desistimiento para el resto de la compañía es de 5,7%.

Cabe destacar, que para los proyectos de departamentos, correspondiente al 73% de la venta, el nivel de desistimiento se mantiene en el 5% histórico de la compañía.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2019					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	83.418.291	1.140	(8.307.071)	10%	(142)	12%
Departamentos	228.611.611	781	(11.909.272)	5%	(36)	5%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	74.597	8	-	-	-	-
Total	312.104.499	1.929	(20.216.342)	6,5%	(178)	9,2%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A dic-2018					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido		Unidades Prometadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	98.405.956	997	(6.346.141)	6%	(67)	7%
Departamentos	249.615.368	791	(12.196.302)	5%	(32)	4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	348.021.324	1.788	(18.542.443)	5,3%	(99)	5,5%

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

	Segmento	Promesas M\$			Promesas Promedio			Unidades		
		01-01-2019	01-01-2018	%Var	01-01-2019	01-01-2018	%Var	01-01-2019	01-01-2018	%Var
		31-12-2019	31-12-2018		31-12-2019	31-12-2018		31-12-2019	31-12-2018	
MPC S.A.	Medio - Alto	11.448.114	42.805.553	-73,3%	636.006	369.013	72,4%	18	116	-84,5%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	1.250.106	-	100,0%	416.702	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	862.973	-	100,0%	431.486	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	7.942.508	7.803.466	1,8%	418.027	354.703	17,9%	19	22	-13,6%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	3.561.373	8.382.777	-57,5%	508.768	523.924	-2,9%	7	16	-56,3%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	520.025	473.580	9,8%	520.025	473.580	9,8%	1	1	0,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	2.926.965	1.147.426	155,1%	365.871	382.475	-4,3%	8	3	166,7%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	5.816.279	3.031.798	91,8%	95.349	89.171	6,9%	61	34	79,4%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	8.286.697	3.133.399	164,5%	258.959	241.031	7,4%	32	13	146,2%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	31.467.402	19.833.899	58,7%	408.668	354.177	15,4%	77	56	37,5%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	2.766.136	-	100,0%	251.467	-	100,0%	11	-	100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	11.335.215	13.294.848	-14,7%	64.405	51.530	25,0%	176	258	-31,8%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	7.138.550	8.442.464	-15,4%	80.208	66.476	20,7%	89	127	-29,9%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	1.590.594	3.178.556	-50,0%	93.564	88.293	6,0%	17	36	-52,8%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	3.956.059	-	100,0%	98.901	-	100,0%	40	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	5.608.737	1.239.303	352,6%	93.479	88.522	5,6%	60	14	328,6%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	3.194.239	9.495.091	-66,4%	152.107	128.312	18,5%	21	74	-71,6%
Otros	Otros	74.597	57.199	30,4%	9.325	-	100,0%	8	-	100,0%
Total Inmobiliarias		109.746.568	122.319.360	-10,3%				650	770	-15,6%

*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 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		
		31-12-2019	31-12-2018	%Var	31-12-2019	31-12-2018	%Var	31-12-2019	31-12-2018	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	753.657	875.871	-14,0%	28.987	11.678	148,2%	26	75	-65,3%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	44.158	-	100,0%	14.719	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	30.483	-	100,0%	15.242	-	100,0%	2	-	100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	45.979	594.315	-92,3%	15.326	13.507	13,5%	3	44	-93,2%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	512.737	383.483	33,7%	18.312	19.174	-4,5%	28	20	40,0%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	35.549	17.180	106,9%	17.775	17.180	3,5%	2	1	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	145.015	41.625	248,4%	13.183	13.875	-5,0%	11	3	266,7%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	315.434	109.984	186,8%	3.320	3.235	2,6%	95	34	179,4%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	72.833	113.670	-35,9%	9.104	8.744	4,1%	8	13	-38,5%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.379.174	346.642	297,9%	13.521	11.953	13,1%	102	29	251,7%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	97.709	-	100,0%	8.883	-	100,0%	11	-	100,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	433.770	500.092	-13,3%	2.027	1.880	7,8%	214	266	-19,5%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	182.002	97.607	86,5%	2.889	2.503	15,4%	63	39	61,5%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	3.349	29.628	-88,7%	3.349	3.292	1,7%	1	9	-88,9%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	139.741	-	100,0%	3.494	-	100,0%	40	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	243.387	44.958	441,4%	3.289	3.211	2,4%	74	14	428,6%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	373.570	344.452	8,5%	4.789	4.655	2,9%	78	74	5,4%
Otros	Otros	-	2.075	0,0%	-	-	100,0%	-	-	100,0%
Total Inmobiliarias		4.808.547	3.501.582	37,3%				761	621	22,5%

*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 4.808.547 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 4.408.449 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 92% 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 dic-2019	Meses para agotar stock dic-2018
Casas	3,6	1,9
Departamentos	7,7	2,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	155	61	154%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	43,3	32,3	34%
Meses para agotar stock	3,6	1,9	89%

Departamentos (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	147	49	200%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	19,0	17,7	7%
Meses para agotar stock	7,7	2,8	179%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas y departamentos a diciembre de 2019, se debe principalmente 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 dic-2019	Velocidad de ventas dic-2018
Casas	0,8	0,6
Departamentos	0,5	0,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	9.943.222	4.575.205	117%
Ventas último trimestre (escrituras)	8.198.870	2.614.027	214%
Velocidad de ventas	0,8	0,6	44%

Departamentos (M\$)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	24.696.009	17.501.261	41%
Ventas último trimestre (escrituras)	13.491.205	5.661.982	138%
Velocidad de ventas	0,5	0,3	69%

La velocidad de venta (escrituras) de casas y departamento aumenta respecto al período anterior por la mayor venta del 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 prometadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-2019	Meses para agotar stock dic-2018
Casas	13,2	7,1
Casas Moller	N/A	15,0
Casas Convet	13,0	7,0
Departamentos	45,3	28,4
Departamentos Moller	43,8	34,9
Departamentos Convet	52,5	18,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	291	268	9%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	22	38	-42%
Meses para agotar stock	13,2	7,1	86%

Casas Moller (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	5	10	-50%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,0	0,7	-100%
Meses para agotar stock	N/A	15,0	N/A

Casas Convet (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	286	258	11%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	22,0	37,0	-41%
Meses para agotar stock	13,0	7,0	86%

Departamentos (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	710	843	-16%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16	29,7	-47%
Meses para agotar stock	45,3	28,4	60%

Dptos Moller (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	570	628	-9%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	13,0	18,0	-28%
Meses para agotar stock	43,8	34,9	26%

Dptos Convet (Unidades)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	140	215	-35%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	2,7	12	-77%
Meses para agotar stock	52,5	18,4	186%

A diciembre de 2019 el indicador para casas aumenta debido principalmente al mayor stock disponible y menor venta, comparado año anterior, en el último trimestre. En el caso de departamentos el indicador aumenta por la disminución del promedio mensual de ventas del último trimestre, producto de la situación país mencionada inicialmente.

Proyectos Lanzados año 2019

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Estimación inicio escrituración
Mirador los Tranpenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	944	I Trimestre 2021
La Aurora	Vitacura	Filial	31	485	IV Trimestre 2020
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	40	632	III Trimestre 2020
Rio Guadiana	Las Condes	Filial	46	765	IV Trimestre 2021
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	676	IV Trimestre 2020
Suiza	Providencia	Filial	53	600	IV Trimestre 2021
Rojas Magallanes II	La Florida	Filial	77	437	I Trimestre 2022
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	241	IV Trimestre 2020
Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	188	I Trimestre 2021
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	116	II Trimestre 2020
Los Aromos de Buin I	Buin	Control Conjunto	66	231	IV Trimestre 2020
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	162	II Trimestre 2020
TOTAL			710	5.478	

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas dic-2019	Velocidad de ventas dic-2018	
Casas	0,24	0,11	
Casas Moller	0,01	0,05	
Casas Convét	0,28	0,14	
Departamentos	0,04	0,03	
Departamentos Moller	0,04	0,03	
Departamentos Convét	0,04	0,03	
Oficinas	-	-	
Otros	-	-	

Casas (M\$)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	23.394.432	23.169.766	1%
Venta último trimestre (promesas)	5.510.615	2.569.570	114%
Velocidad de ventas	0,24	0,11	112%

<i>Casas Moller (M\$)</i>	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	3.668.201	7.129.205	-49%
Ventas último trimestre (promesas)	42.465	334.086	-87%
Velocidad de ventas	0,01	0,05	-75%

<i>Casas Convét (M\$)</i>	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	19.726.231	16.040.562	23%
Ventas último trimestre (promesas)	5.468.150	2.235.484	145%
Velocidad de ventas	0,28	0,14	99%

Departamentos (M\$)	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	237.659.064	224.633.041	6%
Venta último trimestre (promesas)	9.723.933	7.062.591	38%
Velocidad de ventas	0,04	0,03	30%

<i>Dptos Moller (M\$)</i>	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	222.952.755	202.185.367	10%
Ventas último trimestre (promesas)	9.092.990	6.385.217	42%
Velocidad de ventas	0,04	0,03	29%

<i>Dptos Convét (M\$)</i>	dic-2019	dic-2018	Var. %
Stock disponible	14.706.309	22.447.675	-34%
Ventas último trimestre (promesas)	630.944	677.374	-7%
Velocidad de ventas	0,04	0,03	42%

A diciembre de 2019 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos aumenta por la mayor venta en el último trimestre, comparado año anterior.

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	dic-2019			dic-2018
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	3.605.744	161.452.500	165.058.244	244.246.542
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	3.605.744	161.452.500	165.058.244	244.246.542

*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2019 en MM\$165.058 (MUF 5.830), un 32% 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	97,9%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	94,2%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	48,3%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	36,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	21,7%
TOTAL	257.098	335.275	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 13.000.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$	Variac. dic. 2019 dic. 2018 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(65.612.789)	(30.546.232)	(35.066.557)	-114,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	801.087	(4.200.893)	5.001.980	119,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	67.798.231	38.268.806	29.529.425	77,2%
Cambio neto en flujo de efectivo	2.986.529	3.521.681	(535.152)	-15,2%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	4.574.400	1.052.719	3.521.681	334,5%
Efectivo y efectivo equivalente final	7.560.929	4.574.400	2.986.529	65,3%

El flujo de actividades de la operación acumulado a diciembre de 2019 fue de MM\$-65.612 como consecuencia de los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario asociado al avance de los proyectos inmobiliarios.

El flujo de actividades de inversión presenta a diciembre de 2019 un monto de MM\$801 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\$67.798 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 diciembre de 2019.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-12-2019	31-12-2018	% Var.
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(42.110.765)	(49.464.526)	14,9%
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,84	0,74	13,5%
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,34	0,43	-20,9%
ENDEUDAMIENTO				
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,30	3,25	32,3%
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,20	3,19	31,7%
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,63	1,81	45,3%
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	78,29	77,68	0,8%
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	21,71	22,32	-2,7%
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	7,82	24,65	-68,3%

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.

El índice de liquidez corriente alcanzó en diciembre de 2019 a 0,84 veces, aumentando en 13,5% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de diciembre de 2019 a 4,30 veces, mayor en un 32,3% comparado con diciembre de 2018, debido al aumento de los préstamos bancarios por el avance en la construcción de proyectos inmobiliarios y el atraso en el inicio de escrituración, producto de la situación país posterior al 18 de octubre.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 7,82 veces al cierre de diciembre de 2019, producto del aumento de los gastos financieros respecto al mismo periodo del año anterior.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-12-2019	31-12-2018	% Var.
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	2,40	3,72	-35,5%
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	12,54	15,75	-20,4%
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	6,23	7,07	-11,9%
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	16,99	17,06	-0,4%
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	4,36	8,34	-47,7%
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	47	57	-17,5%
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	11.104.425	14.081.322	-21,1%

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-12-2019	31-12-2018
Resultado Operacional (1)	9.902.878	12.882.206
(+) Ganancia Bruta	26.537.089	28.249.475
(-) Gastos de Administración	16.634.211	15.367.269
Activos Promedios (2)	227.180.539	154.535.207
(+) Inventarios, corrientes 2019 y 2018 dividido en dos	92.435.213	54.079.520
(+) Inventarios, no corrientes 2019 y 2018 dividido en dos	132.211.783	97.662.248
(+) Propiedades, planta y equipo 2019 y 2018 dividido en dos	2.533.543	2.793.439
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	469.653	507.481

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 2,40% al 31 de diciembre de 2019, producto del aumento del total de activo respecto al mismo periodo del año anterior.

El EBITDA a diciembre de 2019 ascendió a MM\$11.104, un 21,1% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-12-2019	31-12-2018	% Var.
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,49	0,74	-33,8%
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta) * días periodo	735	484	51,8%
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del periodo / Deudores comerciales Corrientes	2,17	2,46	-11,8%
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	166	147	12,9%

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

El período promedio de cobranzas al cierre de diciembre de 2019 aumentó con respecto a diciembre 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 diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	70.547.965	85.674.071	156.222.036	-	156.222.036
Ingresos ordinarios intersegmentos	124.315.583	-	124.315.583	(124.315.583)	-
Costo de ventas	(169.571.454)	(74.347.759)	(243.919.213)	114.234.266	(129.684.947)
Margen bruto	25.292.094	11.326.312	36.618.406	(10.081.317)	26.537.089
Gasto de administración	(17.439.781)	(1.673.688)	(19.113.469)	2.479.258	(16.634.211)
Otras ganancias (pérdidas)	54.171	-	54.171	-	54.171
Ingresos financieros	2.472.048	-	2.472.048	(1.200.441)	1.271.607
Costos financieros	(1.276.696)	(143.513)	(1.420.209)	-	(1.420.209)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	468.642	1.011	469.653	-	469.653
Resultados por unidades de reajuste	(10.289)	(5.117)	(15.406)	-	(15.406)
Diferencias de cambio	1.364.120	471.411	1.835.531	(933.862)	901.669
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	10.924.309	9.976.416	20.900.725	(9.736.362)	11.164.363
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(2.191.168)	(2.090.520)	(4.281.688)	2.040.425	(2.241.263)
Ganancia (pérdida) neta	8.733.141	7.885.896	16.619.037	(7.695.937)	8.923.100
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	9.548.922	7.885.896	17.434.818	(7.695.937)	9.738.881
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(815.781)	-	(815.781)	-	(815.781)
Ganancia (Pérdida)	8.733.141	7.885.896	16.619.037	(7.695.937)	8.923.100

Balance por Segmentos diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	478.898.393	43.602.882	522.501.275	(306.947.700)	215.553.575
Activos no corrientes	255.153.234	10.862.195	266.015.429	(75.931.820)	190.083.609
Total Activos	734.051.627	54.465.077	788.516.704	(382.879.520)	405.637.184
Pasivos corrientes	582.620.246	21.021.095	603.641.341	(345.977.001)	257.664.340
Pasivos no corrientes	74.702.564	13.549.949	88.252.513	(16.787.080)	71.465.433
Total Pasivos	657.322.810	34.571.044	691.893.854	(362.764.081)	329.129.773

Estado de Flujo por Segmentos diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(74.585.371)	8.972.582	(65.612.789)	-	(65.612.789)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	801.087	-	801.087	-	801.087
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	62.633.852	5.164.379	67.798.231	-	67.798.231

Resultado por Segmentos Diciembre 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	84.338.136	81.281.526	165.619.662	-	165.619.662
Ingresos ordinarios intersegmentos	89.631.186	-	89.631.186	(89.631.186)	-
Costo de ventas	(150.463.835)	(71.884.681)	(222.348.516)	84.978.329	(137.370.187)
Margen bruto	23.505.487	9.396.845	32.902.332	(4.652.857)	28.249.475
Gasto de administración	(14.355.874)	(1.958.707)	(16.314.581)	947.312	(15.367.269)
Otras ganancias (pérdidas)	256.652	-	256.652	-	256.652
Ingresos financieros	1.578.364	119.288	1.697.652	(575.475)	1.122.177
Costos financieros	(571.315)	-	(571.315)	-	(571.315)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	494.488	12.993	507.481	-	507.481
Resultados por unidades de reajuste	(80.216)	(31.514)	(111.730)	-	(111.730)
Diferencias de cambio	425.415	112.814	538.229	(331.071)	207.158
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	11.253.001	7.651.719	18.904.720	(4.612.091)	14.292.629
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(2.411.756)	(1.712.388)	(4.124.144)	1.033.901	(3.090.243)
Ganancia (pérdida) neta	8.841.245	5.939.331	14.780.576	(3.578.190)	11.202.386
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	9.348.759	5.939.331	15.288.090	(3.578.190)	11.709.900
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(507.514)	-	(507.514)	-	(507.514)
Ganancia (Pérdida)	8.841.245	5.939.331	14.780.576	(3.578.190)	11.202.386

Balance por Segmentos Diciembre 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	190.884.521	44.470.646	235.355.167	(97.874.769)	137.480.398
Activos no corrientes	199.330.524	11.646.188	210.976.712	(33.817.412)	177.159.300
Total Activos	390.215.045	56.116.834	446.331.879	(131.692.181)	314.639.698
Pasivos corrientes	281.183.071	24.431.386	305.614.457	(118.669.533)	186.944.924
Pasivos no corrientes	36.568.473	14.400.682	50.969.155	2.750.775	53.719.930
Total Pasivos	317.751.544	38.832.068	356.583.612	(115.918.758)	240.664.854

Estado de Flujo por Segmentos Diciembre 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(38.951.313)	8.405.081	(30.546.232)	-	(30.546.232)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(4.200.893)	-	(4.200.893)	-	(4.200.893)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	38.268.806	-	38.268.806	-	38.268.806

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 Diciembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	99.366.338	85.674.071	185.040.409	-	185.040.409
Ingresos ordinarios intersegmentos	124.315.583	-	124.315.583	(124.315.583)	-
Costo de ventas	(192.525.566)	(74.347.759)	(266.873.325)	114.234.266	(152.639.059)
Ganancia bruta	31.156.355	11.326.312	42.482.667	(10.081.317)	32.401.350
Margen	31%	13%	23%		23%
Gasto de administración	(18.663.277)	(1.673.688)	(20.336.965)	2.479.258	(17.857.707)
Resultado Operacional	12.493.078	9.652.624	22.145.702	(7.602.059)	14.543.643
Otras ganancias (pérdidas)	54.171	-	54.171	-	54.171
Ingresos financieros	2.472.048	-	2.472.048	(1.200.441)	1.271.607
Costos financieros	(1.276.696)	(143.513)	(1.420.209)	-	(1.420.209)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(4.172.123)	1.011	(4.171.112)	-	(4.171.112)
Diferencias de cambio	(10.289)	(5.117)	(15.406)	-	(15.406)
Resultados por unidades de reajuste	1.364.120	471.411	1.835.531	(933.862)	901.669
Resultado No Operacional	(1.568.769)	323.792	(1.244.977)	(2.134.303)	(3.379.280)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	10.924.309	9.976.416	20.900.725	(9.736.362)	11.164.363
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.191.168)	(2.090.520)	(4.281.688)	2.040.425	(2.241.263)
Ganancia (pérdida)	8.733.141	7.885.896	16.619.037	(7.695.937)	8.923.100
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(815.781)	-	(815.781)	-	(815.781)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.548.922	7.885.896	17.434.818	(7.695.937)	9.738.881

Resultado gestionado por Segmentos Diciembre 2018	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	113.514.697	81.281.526	194.796.223	-	194.796.223
Ingresos ordinarios intersegmentos	89.631.186	-	89.631.186	(89.631.186)	-
Costo de ventas	(172.292.040)	(71.884.681)	(244.176.721)	84.978.329	(159.198.392)
Ganancia bruta	30.853.843	9.396.845	40.250.688	(4.652.857)	35.597.831
Margin	27%	12%	21%		21%
Gasto de administración	(15.949.862)	(1.958.707)	(17.908.569)	947.312	(16.961.257)
Resultado Operacional	14.903.981	7.438.138	22.342.119	(3.705.545)	18.636.574
Otras ganancias (pérdidas)	256.652	-	256.652	-	256.652
Ingresos financieros	1.578.364	119.288	1.697.652	(575.475)	1.122.177
Costos financieros	(571.315)	-	(571.315)	-	(571.315)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(5.259.880)	12.993	(5.246.887)	-	(5.246.887)
Diferencias de cambio	(80.216)	(31.514)	(111.730)	-	(111.730)
Resultados por unidades de reajuste	425.415	112.814	538.229	(331.071)	207.158
Resultado No Operacional	(3.650.980)	213.581	(3.437.399)	(906.546)	(4.343.945)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	11.253.001	7.651.719	18.904.720	(4.612.091)	14.292.629
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.411.756)	(1.712.388)	(4.124.144)	1.033.901	(3.090.243)
Ganancia (pérdida)	8.841.245	5.939.331	14.780.576	(3.578.190)	11.202.386
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(507.514)	-	(507.514)	-	(507.514)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.348.759	5.939.331	15.288.090	(3.578.190)	11.709.900

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$99.366 inferior en un 12%, asociado al volumen de escrituración de proyectos de desarrollo propio. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$85.245. 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 diciembre de 2019 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-12-2019 (a)	Promesas al 31-12-2019 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-12-2019 (No prometado)
Los Castaños II (Vitacura)	60	63	95%	5
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	4	5	80%	1
Manquehue Sur (Las Condes)	5	5	100%	0
Holanda (Providencia)	8	8	100%	0
El Vergel (Providencia)	31	31	100%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	37	45	82%	11
Rojas Magallanes (La Florida)	17	95	18%	40
Portezuelo IX (Colina)	1	1	100%	0
Portezuelo X (Colina)	11	11	100%	0
Portezuelo XI (Colina)	53	69	77%	1
Las Vizcachas I (Los Andes)	5	6	83%	3
Las Vizcachas II (Los Andes)	46	51	90%	13
Don Baltazar I (Rancagua)	66	66	100%	2
Don Baltazar II (Rancagua)	54	64	84%	5
Don Baltazar III (Rancagua)	1	25	4%	46
Los Almendros II (Buin)	25	26	96%	6
Las Pataguas I (Chillán)	54	74	73%	2
Parque Lantaño VIII (Chillán)	1	1	100%	0
Barrio Lantaño Norte (Chillán)	1	1	100%	0
	480	647	74%	135

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\$31.156 superior en MM\$303 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 1% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$28.283, superior en 4% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por el reconocimiento de la plusvalía en el traspaso de los terrenos: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur (Las Condes), Bilbao Manquehue (Las Condes), Coronel Pereira (Las Condes), Alicante (Las Condes), Matilde Salamanca (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), Barrio del Inca (Talagante) y Santa Carlota (Rancagua), a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial y por el inicio de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo II y III (Colina) y Los Almendros II (Buin), asciende a MM\$2.991 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 31% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A diciembre 2019	A diciembre 2018
Desarrollo Propio (consolida)	36%	28%
Control Conjunto	20%	25%
Total	31%	27%

El mayor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente al reconocimiento de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial, y al efecto del año anterior de tener concentrada la escrituración del proyecto en extensión Nogales del Golf Casas (Lo Barnechea).

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

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$8.733, inferior en MM\$-108 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a diciembre de 2019 en MM\$165.058 (MUF 5.830), un 32% 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	97,9%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	94,2%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	48,3%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	36,6%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	21,7%
TOTAL	257.098	335.275	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 13.000.

A nivel de Margen Bruto, este segmento aumentó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$1.930, es decir, un 21% superior, producto de la consolidación del buen desempeño de la fase terminal de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, como también la continuación del avance de 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\$7.886, superior en MM\$1.947 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 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 diciembre de 2019, aumentó 1,1% en comparación con igual mes del año anterior. El Imacec minero aumentó 3,7%, mientras que el no minero lo hizo en 0,8%.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró un crecimiento de 8,0% en noviembre respecto de igual mes de 2019, cifra mayor al alza acumulada del año previo (1,7%).

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

En el sector inmobiliario, la Compañía tiene una larga trayectoria en el desarrollo de proyectos de edificios y casas para todos los segmentos, tanto en Santiago como en regiones. Entre los principales competidores de Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Almagro, Simonetti, Bersa, Brotec Icafal, Echeverría Izquierdo, Empresas PY, Enaco, Inmobiliaria Manquehue, Paz, Pocuro, Socovesa entre otras.

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 31.597 viviendas de enero a diciembre de 2019, frente a 33.950 a igual periodo de 2018, lo que representa una disminución de 6,9%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,5% 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.