



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

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

a) Resumen Ejecutivo

La utilidad neta de la compañía, a septiembre de 2020, asciende a MM\$ 812, cifra inferior en 82% a igual periodo del año 2019. Esta disminución es consecuencia de 2 efectos puntuales, el primero que agrupa la crisis social y posterior pandemia, afectando todas las etapas en el proceso de escrituración de nuestros proyectos inmobiliarios, desde la paralización de la construcción de obras ubicadas en comunas confinadas, que ralentizó el avance de los proyectos que se proyectaba escriturar durante el presente año, junto con la lentitud en la obtención de la recepción municipal y finalmente la escrituración con el cliente final.

Producto de lo anterior, se han tomado medidas complejas, como ajustes de personal asociados a la menor actividad, impactando los estados financieros en MM\$ -894 por indemnizaciones por años de servicio. Nuestro compromiso como Empresa ha sido mantener nuestra continuidad operacional, cuidando la salud y seguridad de nuestros trabajadores, proveedores, subcontratistas y comunidad en general.

Un segundo efecto, se debe a que el 22 de octubre pasado la Corte Suprema condenó al Servicio de Salud de Reloncaví el pago de MM\$ 2.348 en la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. En dicha sociedad Moller participa de un 50% de su propiedad. Nuestra provisión no fue suficiente por lo que nuestros estados financieros se impactaron en MM\$ -791.

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

Se destaca, post apertura de comunas en la segunda quincena del mes de agosto de 2020, una reactivación de las ventas aumentando en 117% respecto al segundo trimestre 2020 (considerando este mes y medio de operación), y sólo este trimestre corresponde al 52% de todo lo prometado en lo que va del año. Adicionalmente, se logró concretar parte de la escrituración pendiente, equivalente a un incremento del 199%, respecto al segundo trimestre de 2020, quedando promesas pendientes de escriturar por un monto de MUF 4.800. Estos hechos sumados a los 14 proyectos que están por escriturar en los próximos 8 meses nos posicionan de buena manera para un año 2021.

En nuestra línea de negocios de Construcción a Terceros, seguimos muy activos en las licitaciones de hospitales, donde estamos primeros en la oferta económica de los hospitales de Chile Chico y Queilén con un backlog aproximado de MUF 1.460, esperando noticias de adjudicación para el último trimestre del año.

Adicional a esto, en el presente año entregamos los Hospitales de Angol y Padre Las Casas, los cuales han contribuido en la Región de la Araucanía para enfrentar de una mejor forma los efectos del Covid-19. Y se continúa el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, las cuales no se vieron considerablemente afectadas por el confinamiento de las comunas producto de considerarse obras críticas.

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

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de 2 fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados. La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%, dividiéndose en dos esquemas de reflejo en los estados financieros:

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación con BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- 2) Sociedades que consolidan su operación (Asociación con BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

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

Durante este periodo se cerraron MM\$ 57.403 (MUF 1.999), en promesas de compraventa brutas, inferior en 43% respecto al mismo periodo de 2019, impactado por la contingencia social y sanitaria que hoy se vive en el país, y en un 25% inferior a lo que teníamos proyectado. Durante este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación (las proyecciones de inicio de escrituración están basadas en nuestra mejor estimación al 30 de septiembre de 2020):

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	Estimación inicio escrituración
Mirador Los Trapenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	Ya iniciado
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	Ya iniciado
Parque San Damián de Vitacura I	Vitacura	Control Conjunto	62	Ya iniciado
Lingue, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	82	Ya iniciado
Simón Bolívar	Ñuñoa	Filial	56	Ya iniciado
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	Ya iniciado
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	Ya iniciado
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	Ya iniciado
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	Ya iniciado
Las Vizcachas III	Los Andes	Moller	51	Ya iniciado
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	Ya iniciado
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	Ya iniciado
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	Ya iniciado
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	Ya iniciado
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	Ya iniciado
Las Pataguas II	Chillán	Moller	77	Ya iniciado
Nogales del Golf Departamentos	Lo Barnechea	Moller	24	IV Trimestre 2020
Agustín del Castillo	Vitacura	Filial	28	IV Trimestre 2020
Medinacelli II	Las Condes	Filial	39	IV Trimestre 2020
Obispo Salas	Concepción	Filial	220	IV Trimestre 2020
Los Maitenes I	Quillota	Moller	90	IV Trimestre 2020
La Aurora	Vitacura	Filial	31	I Trimestre 2021
Lyon Luterano	Providencia	Filial	68	I Trimestre 2021
Walker Martínez	La Florida	Filial	174	I Trimestre 2021
Portezuelo XII	Colina	Control Conjunto	82	I Trimestre 2021
Los Aromos de Buin I	Buín	Control Conjunto	66	I Trimestre 2021
Parque Nogales	Lo Barnechea	Control Conjunto	66	II Trimestre 2021
Mirador Los Trapenses Departamentos	Lo Barnechea	Moller	36	II Trimestre 2021
Cedro, Parque San Damián	Vitacura	Control Conjunto	120	II Trimestre 2021
Carlos Alvarado	Las Condes	Filial	44	II Trimestre 2021
Los Maitenes II	Quillota	Moller	83	III Trimestre 2021
Parque San Damián de Vitacura II	Vitacura	Control Conjunto	62	IV Trimestre 2021
TOTAL			2.342	

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

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$ 194.970, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$ 106.831.

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

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 16 de ellos están en construcción, otros 15 ya cuentan con permiso de edificación, y los 8 restantes se encuentran en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur y Coronel Pereira (Las Condes), Matilde Salamanca y Aguilucho (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna) y Alicia Ruiz Tagle (Talagante), los cuales se pondrán en producción una vez que las condiciones de mercado lo respalden. El detalle es el siguiente:

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

Todos los proyectos descritos anteriormente, una vez que las condiciones de mercado lo permitan, aumentarán el backlog de construcción de proyectos inmobiliarios en MUF 7.285 el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$ 28.639 (MUF 998).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$ 52.008 inferior en un 26%, asociado a la baja en el volumen de escrituración de proyectos en control conjunto. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

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

	Escrituras al 30-09-2020 (a)	Promesas al 30-09-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2020 (No promesado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	15	17	88%	4
Los Castaños II (Vitacura)	4	6	67%	2
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	38	54	70%	28
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	2	50%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	12	14	86%	5
Rojas Magallanes (La Florida)	65	74	88%	44
Portezuelo XI (Colina)	13	16	81%	1
Las Vízcachas I (Los Andes)	4	4	100%	0
Las Vízcachas II (Los Andes)	13	17	76%	1
Las Vízcachas III (Los Andes)	24	35	69%	16
Don Baltazar I (Rancagua)	2	2	100%	0
Don Baltazar II (Rancagua)	15	15	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	42	56	75%	14
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	6
Las Pataguas I (Chillán)	21	22	95%	0
Las Pataguas II (Chillán)	17	74	23%	3
	287	409	70%	124

Con respecto al Margen Bruto del Segmento Inmobiliario, es importante señalar que se compone de tres conceptos:

1. Margen del negocio inmobiliario puro.
2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las filiales inmobiliarias en control conjunto, con márgenes propios de la construcción y muy inferiores al margen inmobiliario puro.
3. Margen de la venta de terrenos realizados, también inferiores al margen inmobiliario puro.

El Margen Bruto Inmobiliario gestionado por Moller asciende a MM\$ 7.212, inferior en 66% respecto del mismo periodo del año 2019. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$ 5.773, inferior en un 70%, respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el atraso en la obtención del permiso municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente año son: San Damián de Vitacura y Lingue (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Almendros Casas II (Buin), asciende a MM\$ 1.498 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 14% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A septiembre 2020	A septiembre 2019
Desarrollo Propio (consolida)	11%	36%
Control Conjunto	22%	20%
Total	14%	30%

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

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a septiembre de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio de MM\$ -760, por ajustes en la dotación de personal asociado a la menor actividad.

En consecuencia, la Pérdida Neta al cierre del primer semestre de 2020 del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$ -1.952.

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

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

El backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2020 en MM\$ 110.306 (MUF 3.842), un 45% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	76,4%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	62,5%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	40,5%
TOTAL	161.360	215.352	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 21.500, participando de manera activa en el plan del Ministerio de Salud de nuevas obras hospitalarias como también proyectos privados de edificación. Estamos a la espera de adjudicación de hospitales de Chile Chico y Queilén, donde estamos primeros en la oferta económica, con un backlog aproximado de MUF 1.460.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$ -2.128, es decir, un 27% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas y compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

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

Cabe destacar que el resultado contable de este segmento está impactado por el reconocimiento del efecto de la sentencia en la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. (Nota 25) que asciende a MM\$ -791, a pesar de que la Corte Suprema condenó al Servicio de Salud de Reloncaví el pago de MM\$ 2.348.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$ 3.524, inferior en MM\$ -1.700 con respecto al mismo periodo del año 2019.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	30.09.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	237.058.037	215.553.575	21.504.462	10%
Activos no corrientes	186.474.602	190.083.609	(3.609.007)	-2%
TOTAL ACTIVOS	423.532.639	405.637.184	17.895.455	4,4%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$ 17.895 respecto al 31 de diciembre de 2019, lo que equivale a una variación positiva de 4,4%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$ 7.282 en Efectivo y equivalentes al efectivo, producto de la entrada de disponible del anticipo contractual recibido de los hospitales de San Antonio e Higuera de Talcahuano.
- Una disminución de MM\$ 3.500 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.
- Un aumento de MM\$ 2.910 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, debido a aportes a inmobiliarias en control conjunto, asociado al desarrollo de los proyectos.
- Un aumento por MM\$ 11.850 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.

ii. Stock de Inmuebles

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

	sep-2020				sep-2019			
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	12.865.741	137	24.002.949	759	13.499.590	214	50.498.219	541
Departamentos	27.753.633	109	256.111.548	850	6.078.898	13	231.517.320	963
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	11.483	-	-	-	-	-	-	-
Total	40.630.857	246	280.114.497	1.609	19.578.488	227	282.015.539	1.504

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$19.928 en stock disponible y MM\$98.997 en stock potencial próximos 12 meses.

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

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

El stock disponible al 30 de septiembre de 2020 cuenta con 8 proyectos de casas y 5 proyectos de departamentos alcanzando MM\$ 40.631 (MUF 1.415). Los proyectos de casas son Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), (Portezuelo IV (Colina), Las Vizcachas de San Esteban II y III (Los Andes), Los Almendros II (Buin), Don Baltazar III (Rancagua) y Barrio Las Pataguas I y II (Chillán). Los proyectos de departamentos son San Damián de Vitacura y Lingue (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\$ 280.114 (MUF 9.757). Cabe señalar que, de este stock potencial, el 39% ya se encuentra promesado. Por otra parte, el 89% de las promesas al cierre de septiembre estarán disponibles para ser escrituradas en los próximos 12 meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 2.754, de los cuales están promesados el 20%.

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

	Escrituras al 30-09-2020 (a)	Promesas al 30-09-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2020 (No promesado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	15	17	88%	4
Los Castaños II (Vitacura)	4	6	67%	2
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	38	54	70%	28
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	2	50%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	12	14	86%	5
Rojas Magallanes (La Florida)	65	74	88%	44
Portezuelo XI (Colina)	13	16	81%	1
Las Vízcachas I (Los Andes)	4	4	100%	0
Las Vízcachas II (Los Andes)	13	17	76%	1
Las Vízcachas III (Los Andes)	24	35	69%	16
Don Baltazar I (Rancagua)	2	2	100%	0
Don Baltazar II (Rancagua)	15	15	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	42	56	75%	14
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	6
Las Pataguas I (Chillán)	21	22	95%	0
Las Pataguas II (Chillán)	17	74	23%	3
	287	409	70%	124

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 7 permisos de edificación correspondiente a los proyectos Lo Gallo (Vitacura), Alicante y Bilbao Manquehue (Las Condes), Argentina (La Florida), Santa Carlota (Rancagua), Talca-Lircay (Talca) y Manuel Rodríguez (Concepción), acumulando 15 proyectos con permiso de edificación aprobados y que no han iniciado construcción. Adicionalmente, se cuenta con 8 proyectos en trámite para aprobación de Permiso de Edificación: Las Nieves (Vitacura), Carlos Alvarado Sur y Coronel Pereira (Las Condes), Matilde Salamanca y Aguilucho (Providencia), Williams Rebolledo (Ñuñoa), El Parrón (La Cisterna) y Alicia Ruiz Tagle (Talagante)

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

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

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	sep-2020	sep-2019
	m ²	m ²
Casas	25.454	-
Departamentos	78.124	53.691
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	103.578	53.691

(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\$ 161.259, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 30 de septiembre de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	127.748.173	127.748.173
Viviendas económicas	-	33.511.182	33.511.182
Total	-	161.259.355	161.259.355

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

Al 30 de septiembre de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	31.745.906	31.745.906
Viviendas económicas	-	1.964.361	1.964.361
Total	-	33.710.267	33.710.267

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$ 194.970 de acuerdo al siguiente detalle:

Al 30 de septiembre de 2020 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	11.163.945	116.584.228	31.745.906	159.494.079
Viviendas económicas	4.058.938	29.452.244	1.964.361	35.475.543
Total gestionado	15.222.883	146.036.472	33.710.267	194.969.622
En proporción Moller	15.222.883	74.478.601	17.129.991	106.831.475

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 30 de septiembre de 2020 es inferior en un 68% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al avance de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en etapas finales de construcción y hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Nogales del Golf Departamentos (Lo Barnechea); Cedro y Lingue (Parque San Damián, Vitacura); Agustín del Castillo y Medinacelli II (Las Condes); Rojas Magallanes y Walker Martínez (La Florida); Portezuelo XII (Colina) y Obispo Salas (Concepción). Es necesario señalar que el inicio de nuevos proyectos se encuentra congelado producto de la crisis sanitaria que enfrenta el país.

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

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A sep-2020	A sep-2019
	M\$	M\$
Casas	2.692.849	8.269.053
Departamentos	25.946.456	80.213.897
Otros	-	-
Total	28.639.306	88.482.950

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

De acuerdo con los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv anteriores, y en la medida que las condiciones del mercado permitan el inicio de estos proyectos, aumentarán el backlog de construcción para proyectos inmobiliarios en MUF 7.285, el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$ 28.639 (MUF 998).

vi. Pasivos y Patrimonio

	30.09.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	259.063.955	257.664.340	1.399.615	1%
Total Pasivos no corrientes	87.148.892	71.465.433	15.683.459	22%
TOTAL PASIVOS	346.212.847	329.129.773	17.083.074	5,2%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	78.419.065	77.675.692	743.373	1%
Participaciones no controladoras	(1.099.273)	(1.168.281)	69.008	6%
TOTAL PATRIMONIO	77.319.792	76.507.411	812.381	1,1%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	423.532.639	405.637.184	17.895.455	4,4%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$ 17.083, un 5,2% mayor respecto al 31 de diciembre de 2019. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$ 3.268, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la Compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.
- Un aumento de otros pasivos no financieros corrientes por MM\$ 14.589, producto de la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higuera de Talcahuano.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2019 y el 30 de septiembre de 2020 aumentó de MM\$ 76.507 a MM\$ 77.320, explicado por la utilidad del periodo enero a septiembre de 2020.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	Variac. sep. 2020 sep. 2019	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	96.213.429	110.021.071	(13.807.642)	-12,6%
Costo de ventas	(85.530.928)	(92.486.455)	6.955.527	7,5%
Ganancia bruta	10.682.501	17.534.616	(6.852.115)	-39,1%
<i>Margen (%)</i>	<i>11,1%</i>	<i>15,9%</i>		
Gasto de administración	(9.165.383)	(12.661.082)	3.495.699	27,6%
Resultado operacional	1.517.118	4.873.534	(3.356.416)	-68,9%
Otras ganancias (pérdidas)	18.882	(216.467)	235.349	108,7%
Ingresos financieros	861.980	1.145.539	(283.559)	-24,8%
Costos financieros	(1.590.026)	(912.949)	(677.077)	-74,2%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(577.247)	255.027	(832.274)	-326,4%
Diferencias de cambio	-	1.845	(1.845)	-100,0%
Resultados por unidades de reajuste	776.016	608.487	167.529	27,5%
Resultado no operacional	(510.395)	881.482	(1.391.877)	-157,9%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.006.723	5.755.016	(4.748.293)	-82,5%
Gasto por impuestos a las ganancias	(194.342)	(1.242.080)	1.047.738	84,4%
Ganancia (pérdida)	812.381	4.512.936	(3.700.555)	-82,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	743.373	5.597.144	(4.853.771)	-86,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	69.008	(1.084.208)	1.153.216	106,4%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	4	27	(23)	-86,7%
EBITDA	1.237.761	5.627.817	(4.390.056)	-78,0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>1,3%</i>	<i>5,1%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a septiembre de 2020 disminuyeron 12,6% respecto a septiembre de 2019, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$ 7.174, explicado por la disminución de la escrituración de proyectos inmobiliarios, producto de la situación país mencionada inicialmente y compensado por la concentración del inicio en enero de 2020 de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea).
 - ♦ La disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$ -6.633, 10,4% inferior, producto del término en la construcción de las obras Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas.

- ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM\$ -6.852 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$ 10.683, explicado por:
 - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$ -12.280, equivalente a 74%, explicado por el atraso en la obtención del permiso municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea) que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.
 - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$ -2.128, es decir, un 27% inferior, por el término de los Hospitales de Angol y Padre Las Casas, compensado en parte por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 11% respecto de los ingresos consolidados, inferior al 16% registrado en el mismo periodo del año anterior.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en MM\$ 3.496 respecto a septiembre de 2019, producto principalmente de la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos debido a la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio que ascienden a MM\$ -894, por ajustes en la dotación de personal asociado a la menor actividad.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a septiembre de 2020 ascendió a MM\$ 1.517, cifra inferior en MM\$ 3.356 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 y Lingue (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Almendros Casas II (Buin)] con un margen de MM\$ 1.498 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$ 677 respecto de septiembre de 2019, debido principalmente a 2 efectos:
 - a) El primero referido al mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias, una vez iniciada la escrituración, dada la ralentización en todos los organismos públicos y privados que participan en este proceso (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.). Es necesario señalar que un proyecto inmobiliario al iniciar escrituración, los gastos financieros dejan de ser parte del costo de venta y pasan a ser reflejados en esta línea de costos financieros.

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

- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una pérdida de MM\$ -577, cifra inferior en MM\$ -832 con respecto al periodo anterior. Esta variación negativa, está explicada principalmente por el reconocimiento del efecto negativo producto de la sentencia en la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. (Nota 25) que asciende a MM\$ -791 y a la disminución de la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto (BTG Pactual) de MM\$ 1.498 versus MM\$ 2.439 el año anterior, compensado por los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no se encuentran en etapa de escrituración.
- viii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a septiembre de 2020 asciende a MM\$ 812, cifra inferior en 82% comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$4 al 30 de septiembre de 2020.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de 2 fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados. La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%, dividiéndose en dos esquemas de reflejo en los estados financieros:

- 1) Sociedades clasificadas como de control conjunto (Asociación BTG Pactual y Manquehue Desarrollos), razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- 2) Sociedades que consolidan su operación (Asociación BCI Asset Management y Larraín Vial Desarrollo Inmobiliario).

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

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

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

Ventas de Inmuebles (1)	A sep-2020		A sep-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	17.300.438	153	7.270.948	144
[0-1000] UF	-	-	44.194	1
[1001-2000] UF	1.951.327	43	3.162.529	73
[2001-4000] UF	5.385.652	95	4.064.224	70
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	9.963.459	15	-	-
Departamentos	10.081.843	77	12.575.802	44
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.292.305	14	-	-
[4001-6000] UF	5.407.141	46	-	-
[6001-9000] UF	2.573.341	14	1.277.553	6
9001+ UF	809.057	3	11.298.250	38
Otros (2)	16.771	9	55.085	7
[0-1000] UF	16.771	9	55.085	7
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	27.399.052	239	19.901.835	195

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

Para el caso de departamentos, se escrituraron 12 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa) y 65 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida).

Cabe destacar que el 36% de la escrituración se concentró en el proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea).

ii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

A continuación se muestra la escrituración de bienes inmuebles en proyectos en control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, correspondientes al proyecto de casas Portezuelo de Colina Etapa IV (año 2019, inicio de escrituración en septiembre 2019) y 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), Lingue (año 2020, inicio de escrituración agosto 2020) y Los Castaños II (año 2019, inicio de escrituración en junio 2019).

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

Ventas de Inmuebles (3)	A sep-2020		A sep-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	937.925	14	3.079.211	44
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	937.925	14	3.079.211	44
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	12.158.573	43	21.132.516	61
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	3.136.471	15	-	-
9001+ UF	9.022.102	28	21.132.516	61
Otros (2)	22.821	3	89.521	6
[0-1000] UF	22.821	3	89.521	6
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	13.119.318	60	24.301.248	111

(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 septiembre de 2020, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales disminuyó en un 8% respecto al periodo anterior:

Ventas de Inmuebles (4)	A sep-2020		A sep-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	18.238.363	167	10.350.159	188
[0-1000] UF	-	-	44.194	1
[1001-2000] UF	1.951.327	43	3.162.529	73
[2001-4000] UF	6.323.577	109	7.143.435	114
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	9.963.459	15	-	-
Departamentos	22.240.416	120	33.708.318	105
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.292.305	14	-	-
[4001-6000] UF	5.407.141	46	-	-
[6001-9000] UF	5.709.811	29	1.277.553	6
9001+ UF	9.831.159	31	32.430.766	99
Otros (2)	39.591	12	144.606	13
[0-1000] UF	39.591	12	144.606	13
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	40.518.370	299	44.203.083	306

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

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

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

Inmuebles Prometados y Resciliados	A sep-2020						A sep-2019					
	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	17.570.713	234	(4.582.641)	26,1%	(58)	25%	25.233.136	312	(3.125.981)	12,4%	(51)	16%
Departamentos	39.792.199	145	(5.875.074)	14,8%	(30)	21%	74.807.357	279	(3.349.111)	4,5%	(11)	4%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	39.890	13	-	-	-	-	75.731	7	-	-	-	-
Total	57.402.803	392	(10.457.715)	18,2%	(88)	22%	100.116.224	598	(6.475.092)	6,5%	(62)	10%

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

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

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento está en 9,1%, superior al 5,6% del año 2019. Lo anterior se explica por un mayor nivel de desistimiento y menor volumen de venta asociado a la crisis social de finales de 2019 y agravado por la contingencia sanitaria que hoy afecta al país.

Inmuebles Prometados y Resciliados	A sep-2020					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	85.824.006	1.072	(11.125.820)	13,0%	(160)	15%
Departamentos	224.348.282	779	(17.025.524)	7,6%	(63)	8%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	39.890	13	-	-	-	-
Total	310.212.178	1.864	(28.151.344)	9,1%	(223)	12%

Inmuebles Prometados y Resciliados	A sep-2019					
	Monto Prometado	Unidades Prometadas	Monto Prometado Desistido	Unidades Prometadas y Desistidas	Monto Prometado	Unidades Prometadas y Desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	82.180.493	1.123	(7.051.961)	8,6%	(119)	11%
Departamentos	214.515.678	723	(9.433.494)	4,4%	(25)	3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	75.731	7	-	-	-	-
Total	296.771.902	1.853	(16.485.455)	5,6%	(144)	8%

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

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

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

	Segmento	Promesas M\$			Promesas Promedio			Unidades		
		01-01-2020	01-01-2019	%Var	01-01-2020	01-01-2019	%Var	01-01-2020	01-01-2019	%Var
		30-09-2020	30-09-2019		30-09-2020	30-09-2019		30-09-2020	30-09-2019	
MPC S.A.	Medio - Alto	3.681.245	12.202.399	-69,8%	920.311	642.232	43,3%	4	19	-78,9%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	816.297	798.570	2,2%	408.148	399.285	2,2%	2	2	0,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	1.798.863	855.004	110,4%	359.773	427.502	-15,8%	5	2	150,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	1.294.594	7.336.246	-82,4%	431.531	407.569	5,9%	3	18	-83,3%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	2.121.179	3.528.488	-39,9%	530.295	504.070	5,2%	4	7	-42,9%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	357.367	-	100,0%	357.367	-	100,0%	1	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	2.360.979	1.270.318	85,9%	472.196	317.579	48,7%	5	4	25,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	3.613.475	4.588.549	-21,3%	97.661	95.595	2,2%	37	48	-22,9%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	1.358.737	6.804.012	-80,0%	226.456	272.160	-16,8%	6	25	-76,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	14.693.305	27.852.295	-47,2%	445.252	409.593	8,7%	33	68	-51,5%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	2.684.368	1.851.988	44,9%	298.263	264.570	12,7%	9	7	28,6%
Inmovet	Viviendas Económicas	9.383.304	8.886.195	5,6%	62.975	62.579	0,6%	149	142	4,9%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	1.734.586	6.171.855	-71,9%	91.294	78.125	16,9%	19	79	-75,9%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	(1.923)	1.575.907	-100,1%	-	92.700	-100,0%	-	17	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	754.241	1.747.003	-56,8%	107.749	97.056	11,0%	7	18	-61,1%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	1.059.291	4.484.960	-76,4%	96.299	91.530	5,2%	11	49	-77,6%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	(804.710)	3.611.613	-122,3%	(201.177)	150.484	-233,7%	(4)	24	-116,7%
Otros	Otros	39.890	75.731	-47,3%	3.068	10.819	-71,6%	13	7	85,7%
Total Inmobiliarias		46.945.088	93.641.132	-49,9%				304	536	-43,3%

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

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

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

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

	Segmento	Promesas UF			Promesas Promedio			Unidades		
		30-09-2020	30-09-2019	%Var	30-09-2020	30-09-2019	%Var	30-09-2020	30-09-2019	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	472.859	784.318	-39,7%	31.524	29.049	8,5%	15	27	-44,4%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	72.592	28.471	155,0%	14.518	14.236	2,0%	5	2	150,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	93.144	30.483	205,6%	13.306	15.242	-12,7%	7	2	250,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	28.894	65.540	-55,9%	14.447	16.385	-11,8%	2	4	-50,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	586.626	512.737	14,4%	18.332	18.312	0,1%	32	28	14,3%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	47.997	17.180	179,4%	15.999	17.180	-6,9%	3	1	200,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	227.257	86.915	161,5%	14.204	12.416	14,4%	16	7	128,6%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	441.305	273.577	61,3%	3.343	3.336	0,2%	132	82	61,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	17.216	356.274	-95,2%	8.608	9.376	-8,2%	2	38	-94,7%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.464.528	1.280.646	14,4%	15.255	13.624	12,0%	96	94	2,1%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	191.215	66.028	189,6%	9.561	9.433	1,4%	20	7	185,7%
Inmovet	Viviendas Económicas	464.505	518.715	-10,5%	2.064	1.965	5,1%	225	264	-14,8%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	208.250	267.413	-22,1%	3.018	2.729	10,6%	69	98	-29,6%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	6.907	-100,0%	-	3.454	-100,0%	-	2	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	166.014	62.285	166,5%	3.532	3.460	2,1%	47	18	161,1%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	280.286	205.168	36,6%	3.297	3.257	1,3%	85	63	34,9%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	37.211	472.905	-92,1%	4.135	4.826	-14,3%	9	98	-90,8%
Otros	Otros	400	350	14,3%	200	350	-42,9%	2	1	100,0%
Total Inmobiliarias		4.800.299	5.035.912	-4,7%				767	836	-8,3%

*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 4.800.299 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 4.290.696 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 89% 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 sep-2020	Meses para agotar stock sep-2019
Casas	7,2	8,0
Departamentos	6,3	1,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	137	214	-36%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	19,0	26,7	-29%
Meses para agotar stock	7,2	8,0	-10%

Departamentos (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	109	13	738%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	17,3	9,3	86%
Meses para agotar stock	6,3	1,4	350%

La disminución del indicador meses para agotar stock de casas a septiembre de 2020, se debe al menor stock en etapa de escrituración, al contrario del indicador para departamentos, donde aumenta producto del mayor stock disponible comparado con igual periodo del año 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 sep-2020	Velocidad de ventas sep-2019
Casas	0,3	0,4
Departamentos	0,5	1,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	12.865.741	13.499.590	-5%
Ventas último trimestre (escrituras)	4.107.568	4.891.888	-16%
Velocidad de ventas	0,3	0,4	-12%

Departamentos (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	27.753.633	6.078.898	357%
Ventas último trimestre (escrituras)	14.799.096	11.065.906	34%
Velocidad de ventas	0,5	1,8	-71%

La velocidad de venta (escrituras) de casas disminuye respecto al período anterior por la baja en las ventas en el último trimestre. Para departamentos, el indicador disminuye por el aumento de stock disponible.

vii. Indicadores de promesas (proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

Los indicadores anteriores, que se establecen sobre la base de stock disponible para escriturar y ventas (escrituras último trimestre), no muestran el real comportamiento de este sector, lo cual se suma a la lentitud en el proceso de escrituración asociado al confinamiento, del último trimestre. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

Stock disponible para promesar (Unidades) / Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades promesadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock sep-2020	Meses para agotar stock sep-2019
Casas	3,4	14,7
Casas Moller	6,0	15,0
Casas Convet	3,3	14,7
Departamentos	25,0	25,7
Departamentos Moller	24,1	28,7
Departamentos Convet	28,5	17,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	115	357	-68%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	34	24	40%
Meses para agotar stock	3,4	14,7	-77%

Casas Moller (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	4	5	-20%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,7	0,3	100%
Meses para agotar stock	6,0	15,0	-60%

Casas Convet (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	111	352	-68%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	33,3	24,0	39%
Meses para agotar stock	3,3	14,7	-77%

Departamentos (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	599	856	-30%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	24	33	-28%
Meses para agotar stock	25,0	25,7	-3%

Dptos Moller (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	466	708	-34%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	19,3	24,7	-22%
Meses para agotar stock	24,1	28,7	-16%

Dptos Convet (Unidades)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	133	148	-10%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	4,7	8,7	-46%
Meses para agotar stock	28,5	17,1	67%

A septiembre de 2020 el indicador para casas y departamentos disminuye por el menor stock disponible.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas sep-2020	Velocidad de ventas sep-2019
Casas	0,75	0,22
Casas Moller	0,58	0,19
Casas Convet	0,81	0,22
Departamentos	0,10	0,09
Departamentos Moller	0,10	0,09
Departamentos Convet	0,10	0,20
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	11.114.565	28.032.506	-60%
Venta último trimestre (promesas)	8.313.934	6.153.791	35%
Velocidad de ventas	0,75	0,22	241%

Casas Moller (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	2.891.490	3.634.329	-20%
Ventas último trimestre (promesas)	1.674.871	705.421	137%
Velocidad de ventas	0,58	0,19	198%

Casas Convet (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	8.223.075	24.398.177	-66%
Ventas último trimestre (promesas)	6.639.064	5.448.371	22%
Velocidad de ventas	0,81	0,22	262%

Departamentos (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	209.622.973	281.740.092	-26%
Venta último trimestre (promesas)	21.067.698	25.762.985	-18%
Velocidad de ventas	0,10	0,09	10%

Dptos Moller (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	195.148.891	266.490.780	-27%
Ventas último trimestre (promesas)	19.548.076	22.788.214	-14%
Velocidad de ventas	0,10	0,09	17%

Dptos Convet (M\$)	sep-2020	sep-2019	Var. %
Stock disponible	14.474.082	15.249.312	-5%
Ventas último trimestre (promesas)	1.519.621	2.974.771	-49%
Velocidad de ventas	0,10	0,20	-46%

A septiembre de 2020 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos aumenta por el menor stock disponible.

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

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

A continuación, se indica el backlog de proyectos de construcción del segmento Construcción a Terceros:

Areas de negocio	sep-2020			sep-2019
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	44.317.420	65.988.115	110.305.536	201.699.688
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	44.317.420	65.988.115	110.305.536	201.699.688

*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2020 en MM\$ 110.306 (MUF 3.842), un 45% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	76,4%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	62,5%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	40,5%
TOTAL	161.360	215.352	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 21.500, participando de manera activa en el plan del Ministerio de Salud de nuevas obras Hospitalarias como también proyectos privados de edificación.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 30.09.2019 M\$	Variac. sep. 2020 sep. 2019 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	6.999.548	(51.262.202)	58.261.750	113,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.737.235)	10.716.715	(12.453.950)	-116,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.019.630	39.426.371	(37.406.741)	-94,9%
Cambio neto en flujo de efectivo	7.281.943	(1.119.116)	8.401.059	750,7%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	7.560.929	4.574.400	2.986.529	65,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	14.842.872	3.455.284	11.387.588	329,6%

El flujo de actividades de la operación acumulado a septiembre de 2020 fue de MM\$ 7.000 producto de la entrada de disponible del anticipo contractual recibido de los hospitales de San Antonio e Higuera de Talcahuano.

El flujo de actividades de inversión presenta a septiembre de 2020 un monto de MM\$ -1.737 como consecuencia de préstamos a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en sociedad (control conjunto y filiales).

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$ 2.020 producto de nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios, compensado por el pago de los préstamos asociados a la escrituración inmobiliaria en el periodo terminado a septiembre de 2020.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	30-09-2020	31-12-2019	% Var.	30-09-2019
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(22.005.918)	(42.110.765)	47,7%	(42.256.239)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,92	0,84	9,5%	0,82
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,36	0,34	5,9%	0,35
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,48	4,30	4,2%	4,17
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,29	4,20	2,1%	4,12
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,64	2,63	0,4%	2,47
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	74,83	78,29	-4,4%	77,01
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	25,17	21,71	15,9%	22,99
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	0,78	7,82	-90,0%	6,16

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

El índice de liquidez corriente alcanzó en septiembre de 2020 a 0,92 veces, aumentando en 9,5% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de septiembre de 2020 a 4,48 veces, mayor en un 4,2% comparado con diciembre de 2019, debido al aumento de los préstamos bancarios por el avance en la construcción de proyectos inmobiliarios y en capital de trabajo dado el incremento en el volumen de proyectos gestionados y producto de la situación país mencionada inicialmente.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 0,78 veces al cierre de septiembre de 2020, producto del aumento de los gastos financieros respecto al mismo periodo del año anterior, producto del mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias dada la ralentización en todos los organismos que participan en el proceso de escrituración (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.), una mayor deuda en capital de trabajo dado el aumento en el volumen de proyectos y la contingencia que vivimos y el efecto contable de la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	30-09-2020	31-12-2019	% Var.	30-09-2019
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,18	2,40	-92,5%	1,44
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	0,95	12,54	-92,4%	7,32
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	0,77	6,23	-87,6%	5,09
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	11,10	16,99	-34,7%	15,94
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,56	4,36	-87,2%	2,21
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	4	47	-91,5%	27
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	1.237.761	11.104.425	-88,9%	5.627.817

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	30-09-2020	31-12-2019	30-09-2019
Resultado Operacional (1)	1.517.118	9.902.878	4.873.534
(+) Ganancia Bruta	10.682.501	26.537.089	17.534.616
(-) Gastos de Administración	9.165.383	16.634.211	12.661.082
Activos Promedios (2)	272.713.402	227.180.539	220.462.767
(+) Inventarios, corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	136.583.402	92.435.213	85.597.543
(+) Inventarios, no corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	134.001.898	132.211.783	132.342.031
(+) Propiedades, planta y equipo 2020 y 2019 dividido en dos	2.128.102	2.533.543	2.523.193
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	(577.247)	469.653	255.027

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,18% al 30 de septiembre de 2020, producto del aumento del total de activo respecto al mismo periodo del año anterior.

El EBITDA a septiembre de 2020 ascendió a MM\$ 1.238, un 78,0% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto y el aporte negativo del efecto contable de la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. MM\$ -791.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	30-09-2020	31-12-2019	% Var.	30-09-2019
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,31	0,49	-36,7%	0,37
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	873	735	18,8%	733
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	1,40	2,17	-35,5%	1,55
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	192	166	15,7%	174

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

La rotación de cuentas por cobrar a septiembre de 2020 disminuyó respecto a septiembre de 2019, por la escrituración de este periodo.

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

h) Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos septiembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	38.888.903	57.324.526	96.213.429	-	96.213.429
Ingresos ordinarios intersegmentos	23.965.523	-	23.965.523	(23.965.523)	-
Costo de ventas	(58.579.228)	(51.480.572)	(110.059.800)	24.528.872	(85.530.928)
Margen bruto	4.275.198	5.843.954	10.119.152	563.349	10.682.501
Gasto de administración	(8.147.708)	(1.349.400)	(9.497.108)	331.725	(9.165.383)
Otras ganancias (pérdidas)	18.882	-	18.882	-	18.882
Ingresos financieros	2.007.921	-	2.007.921	(1.145.941)	861.980
Costos financieros	(1.536.468)	(53.558)	(1.590.026)	-	(1.590.026)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	265.293	(842.540)	(577.247)	-	(577.247)
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	854.845	536.648	1.391.493	(615.477)	776.016
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(2.262.037)	4.135.104	1.873.067	(866.344)	1.006.723
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	310.086	(610.722)	(300.636)	106.294	(194.342)
Ganancia (pérdida) neta	(1.951.951)	3.524.382	1.572.431	(760.050)	812.381
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(2.020.959)	3.524.382	1.503.423	(760.050)	743.373
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	69.008	-	69.008	-	69.008
Ganancia (Pérdida)	(1.951.951)	3.524.382	1.572.431	(760.050)	812.381

Balance por Segmentos septiembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	478.925.856	49.636.949	528.562.805	(291.504.768)	237.058.037
Activos no corrientes	259.061.472	9.561.115	268.622.587	(82.147.985)	186.474.602
Total Activos	737.987.328	59.198.064	797.185.392	(373.652.753)	423.532.639
Pasivos corrientes	572.109.651	31.900.768	604.010.419	(344.946.464)	259.063.955
Pasivos no corrientes	77.277.146	18.992.709	96.269.855	(9.120.963)	87.148.892
Total Pasivos	649.386.797	50.893.477	700.280.274	(354.067.427)	346.212.847

Estado de Flujo por Segmentos septiembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(12.392.447)	19.391.995	6.999.548	-	6.999.548
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(1.737.235)	-	(1.737.235)	-	(1.737.235)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	2.083.127	(63.497)	2.019.630	-	2.019.630

Resultado por Segmentos septiembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	46.063.310	63.957.761	110.021.071	-	110.021.071
Ingresos ordinarios intersegmentos	81.100.976	-	81.100.976	(81.100.976)	-
Costo de ventas	(110.608.636)	(55.985.726)	(166.594.362)	74.107.907	(92.486.455)
Margen bruto	16.555.650	7.972.035	24.527.685	(6.993.069)	17.534.616
Gasto de administración	(12.846.952)	(1.471.441)	(14.318.393)	1.657.311	(12.661.082)
Otras ganancias (pérdidas)	(216.467)	-	(216.467)	-	(216.467)
Ingresos financieros	1.706.623	109.835	1.816.458	(670.919)	1.145.539
Costos financieros	(779.362)	(133.587)	(912.949)	-	(912.949)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	254.016	1.011	255.027	-	255.027
Resultados por unidades de reajuste	1.173	672	1.845	-	1.845
Diferencias de cambio	776.178	269.960	1.046.138	(437.651)	608.487
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	5.450.859	6.748.485	12.199.344	(6.444.328)	5.755.016
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(1.173.620)	(1.523.803)	(2.697.423)	1.455.343	(1.242.080)
Ganancia (pérdida) neta	4.277.239	5.224.682	9.501.921	(4.988.985)	4.512.936
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	5.361.447	5.224.682	10.586.129	(4.988.985)	5.597.144
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(1.084.208)	-	(1.084.208)	-	(1.084.208)
Ganancia (Pérdida)	4.277.239	5.224.682	9.501.921	(4.988.985)	4.512.936

Balance por Segmentos septiembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	402.237.987	45.346.248	447.584.235	(248.994.539)	198.589.696
Activos no corrientes	244.886.680	11.281.984	256.168.664	(67.021.295)	189.147.369
Total Activos	647.124.667	56.628.232	703.752.899	(316.015.834)	387.737.065
Pasivos corrientes	508.477.938	23.554.437	532.032.375	(291.186.440)	240.845.935
Pasivos no corrientes	59.604.234	18.482.806	78.087.040	(6.200.121)	71.886.919
Total Pasivos	568.082.172	42.037.243	610.119.415	(297.386.561)	312.732.854

Estado de Flujo por Segmentos septiembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(47.888.277)	(3.373.925)	(51.262.202)	-	(51.262.202)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	10.716.715	-	10.716.715	-	10.716.715
Flujos de efectivo de actividades de financiación	30.868.959	8.557.412	39.426.371	-	39.426.371

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 Septiembre 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	52.008.221	57.324.526	109.332.747	-	109.332.747
Ingresos ordinarios intersegmentos	23.965.523	-	23.965.523	(23.965.523)	-
Costo de ventas	(68.762.229)	(51.480.572)	(120.242.801)	24.528.872	(95.713.929)
Ganancia bruta	7.211.515	5.843.954	13.055.469	563.349	13.618.818
Margen	14%	10%	12%		12%
Gasto de administración	(8.610.899)	(1.349.400)	(9.960.299)	331.725	(9.628.574)
Resultado Operacional	(1.399.384)	4.494.554	3.095.170	895.074	3.990.244
Otras ganancias (pérdidas)	18.882	-	18.882	-	18.882
Ingresos financieros	2.007.921	-	2.007.921	(1.145.941)	861.980
Costos financieros	(1.536.468)	(53.558)	(1.590.026)	-	(1.590.026)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(2.207.833)	(842.540)	(3.050.373)	-	(3.050.373)
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	854.845	536.648	1.391.493	(615.477)	776.016
Resultado No Operacional	(862.653)	(359.450)	(1.222.103)	(1.761.418)	(2.983.521)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(2.262.037)	4.135.104	1.873.067	(866.344)	1.006.723
Gasto por impuestos a las ganancias	310.086	(610.722)	(300.636)	106.294	(194.342)
Ganancia (pérdida)	(1.951.951)	3.524.382	1.572.431	(760.050)	812.381
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	69.008	-	69.008	-	69.008
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(2.020.959)	3.524.382	1.503.423	(760.050)	743.373

Resultado gestionado por Segmentos Septiembre 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	70.364.558	63.957.761	134.322.319	-	134.322.319
Ingresos ordinarios intersegmentos	81.100.976	-	81.100.976	(81.100.976)	-
Costo de ventas	(130.126.621)	(55.985.726)	(186.112.347)	74.107.907	(112.004.440)
Ganancia bruta	21.338.913	7.972.035	29.310.948	(6.993.069)	22.317.879
Margen	30%	12%	22%		22%
Gasto de administración	(13.796.279)	(1.471.441)	(15.267.720)	1.657.311	(13.610.409)
Resultado Operacional	7.542.634	6.500.594	14.043.228	(5.335.758)	8.707.470
Otras ganancias (pérdidas)	(216.467)	-	(216.467)	-	(216.467)
Ingresos financieros	1.706.623	109.835	1.816.458	(670.919)	1.145.539
Costos financieros	(779.362)	(133.587)	(912.949)	-	(912.949)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(3.579.920)	1.011	(3.578.909)	-	(3.578.909)
Diferencias de cambio	1.173	672	1.845	-	1.845
Resultados por unidades de reajuste	776.178	269.960	1.046.138	(437.651)	608.487
Resultado No Operacional	(2.091.775)	247.891	(1.843.884)	(1.108.570)	(2.952.454)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	5.450.859	6.748.485	12.199.344	(6.444.328)	5.755.016
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.173.620)	(1.523.803)	(2.697.423)	1.455.343	(1.242.080)
Ganancia (pérdida)	4.277.239	5.224.682	9.501.921	(4.988.985)	4.512.936
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(1.084.208)	-	(1.084.208)	-	(1.084.208)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.361.447	5.224.682	10.586.129	(4.988.985)	5.597.144

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$ 52.008 inferior en un 26%, asociado a la baja en el volumen de escrituración de proyectos en control conjunto. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$ 45.580. 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 septiembre de 2020 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 30-09-2020 (a)	Promesas al 30-09-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 30-09-2020 (No prometado)
Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea)	15	17	88%	4
Los Castaños II (Vitacura)	4	6	67%	2
Lingue, Parque San Damián (Vitacura)	38	54	70%	28
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	2	50%	0
Simón Bolívar (Ñuñoa)	12	14	86%	5
Rojas Magallanes (La Florida)	65	74	88%	44
Portezuelo XI (Colina)	13	16	81%	1
Las Vizcachas I (Los Andes)	4	4	100%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	13	17	76%	1
Las Vizcachas III (Los Andes)	24	35	69%	16
Don Baltazar I (Rancagua)	2	2	100%	0
Don Baltazar II (Rancagua)	15	15	100%	0
Don Baltazar III (Rancagua)	42	56	75%	14
Los Almendros II (Buin)	1	1	100%	6
Las Pataguas I (Chillán)	21	22	95%	0
Las Pataguas II (Chillán)	17	74	23%	3
	287	409	70%	124

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\$ 7.212 inferior en MM\$ -14.127 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 66% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$ 5.773, inferior en 70% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el atraso en la obtención del permiso municipal para el inicio de escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), que tuvo como consecuencia un aumento en los costos de venta y por el reconocimiento el año anterior de la proporción de la plusvalía en el traspaso de los terrenos a las filiales en asociación con BCI y Larraín Vial.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños II (Vitacura), Portezuelo IV (Colina) y Almendros Casas II (Buin), asciende a MM\$ 1.498 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual total gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 14% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A septiembre 2020	A septiembre 2019
Desarrollo Propio (consolida)	11%	36%
Control Conjunto	22%	20%
Total	14%	30%

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

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a septiembre de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad, a pesar del reconocimiento de indemnizaciones por años de servicio MM\$ -760, de ajustes en la plantilla asociado a la menor actividad.

En consecuencia, la Pérdida Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$ -1.952.

Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a septiembre de 2020 en MM\$ 110.306 (MUF 3.842), un 45% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	76,4%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	62,5%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	40,5%
TOTAL	161.360	215.352	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 21.500.

Cabe destacar que se realizaron las gestiones para aumentar la facturación del saldo de anticipo contractual de los hospitales de San Antonio e Higueras de Talcahuano por un monto de MM\$ 25.345.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$ -2.128, es decir, un 27% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, compensado por el avance del Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

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

Cabe destacar que el resultado de este segmento está impactado por el reconocimiento del efecto negativo de la sentencia en la causa del Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. (Nota 25) que asciende a MM\$ -791.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$ 3.524, inferior en MM\$ 1.700 con respecto al mismo periodo del año 2019.

a) Análisis de riesgo

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

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

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

a) Riesgo por tasa de interés

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

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

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en materias primas

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

- Riesgo cambiario

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

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones. La sociedad minimiza este riesgo a través de la diversificación de sus líneas de negocio, donde participa en el sector privado y público, construyendo hospitales y clínicas, así como también obras civiles e industriales.

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

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

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de diciembre de 2019 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

Por otro lado, la sociedad para sus proyectos en los cuales invierte con otros consorcios entrega garantías y préstamos a sus sociedades afiliadas o consorcios (en proporción a su participación), las garantías se encuentran para el respaldo de las obras que Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. y sus filiales efectúan en distintos ámbitos.

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

e) Riesgo de inflación

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

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

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación con el IMACEC a septiembre de 2020, disminuyó 5,3% en comparación con igual mes del año anterior, como consecuencia directa por la pandemia de coronavirus COVID-19. El Imacec minero disminuyó 1,9%, mientras que el no minero cayó en 5,7%.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró un crecimiento de 6,0% en diciembre respecto de igual mes de 2018, cifra mayor al alza acumulada del año previo (2,26%).

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 13.919 viviendas de enero a septiembre de 2020, frente a 25.168 a igual periodo de 2019, lo que representa una disminución de 44,7%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 2,1% por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. ha enfocado su quehacer en la construcción de obras civiles y montajes para compañías de los sectores minero, de energía

e industrial, además de hospitales y clínicas de alta complejidad, edificios corporativos, centros educacionales y centros comerciales, entre otros.

En el negocio de Construcción a Terceros, participan Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Delta, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, Sigro, Constructora San José, Sacyr, OHL, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, Ecisa, entre otras.

c) Contingencia por Covid-19

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

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

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

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

d) Hechos Posteriores

Con fecha 22 de octubre de 2020 la Corte Suprema acogió recurso de Casación interpuesto por el Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. (Ver Nota 25), dictándose sentencia de reemplazo en que se condena al Servicio de Salud de Reloncaví (Fisco de Chile) a pagar \$2.347.516.989 más IPC e interés corriente para operaciones reajustables que se devengue hasta el pago efectivo, desde la fecha de este fallo. Este monto afecta los estados financieros de Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A., sociedad en la cual Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. tiene un 49,99% de participación y por tanto ha incluido en el estado de resultados el efecto de pérdida por M\$ -790.655.