



Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2020

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo de 2020, de acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

a) Resumen Ejecutivo

La utilidad neta de la compañía, al primer trimestre de 2020, asciende a MM\$1.484, cifra inferior en 6% a igual periodo del año 2019. Esta disminución es consecuencia del atraso y ralentización en la escrituración de proyectos terminados, producto de la demora en el proceso normal de escrituración posterior al 18 de octubre sumado a la crisis sanitaria que hoy se vive en el país. Se han afectado todos los tiempos normales de operación de organismos municipales y estatales, instituciones financieras, notarías, etc. que emiten documentación fundamental para concretar la escrituración programada.

Nuestra principal preocupación es adoptar medidas para mitigar los efectos de la crisis sanitaria sobre la Compañía y sus trabajadores, 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.

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

Las promesas de compraventa están bajo un 52% respecto a igual período del año 2019, cerrando con MM\$14.397 (MUF 503), y en torno a un 25% inferior a lo que teníamos proyectado. Lo anterior explicado por la contingencia social y sanitaria que hoy se vive en el país.

En este periodo se inició la escrituración del siguiente proyecto:

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF	Fecha inicio escrituración
Mirador los Tranpenses Casas I	Lo Barnechea	Moller	21	567	Enero 2020
TOTAL			21	567	

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

Proyecto	Comuna	Naturaleza de la Relación	Total Proyecto #	MUF
Los Castaños II	Vitacura	Control Conjunto	68	949
Parque San Damián de Vitacura I	Vitacura	Control Conjunto	62	1.215
Simón Bolívar	Nuñoa	Filial	56	501
Rojas Magallanes	La Florida	Filial	135	615
Portezuelo XI	Colina	Control Conjunto	70	182
Las Vizcachas I	Los Andes	Moller	63	164
Las Vizcachas II	Los Andes	Moller	64	165
Don Baltazar I	Rancagua	Moller	68	131
Don Baltazar II	Rancagua	Moller	69	129
Don Baltazar III	Rancagua	Moller	71	156
Los Almendros II	Buín	Control Conjunto	76	243
Las Pataguas I	Chillán	Moller	76	145
TOTAL			878	4.594

En nuestra línea de negocio de Construcción a Terceros se finalizaron los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, y se continuó avanzando en las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena, totalizando un backlog de MM\$144.512 al cierre del período.

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	100,0%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	100,0%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	58,9%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	44,8%
Hospital Las Higuera de Talcahuano	61.660	94.063	27,5%
TOTAL	257.098	335.275	

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

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

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

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

Durante este periodo se cerraron MM\$14.397 (MUF 503), en promesas de compraventa brutas, inferior en 52% respecto al mismo periodo de 2019, impactado negativamente por la contingencia social y sanitaria que hoy se vive en el país, y en un 25% inferior a lo que teníamos proyectado. Sin embargo, durante este periodo se continuó con la venta de los proyectos de ejercicios anteriores, que se detallan a continuación:

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

Nota: Las proyecciones de inicio de escrituración, incorpora los efectos de atrasos en las obras, dada las paralizaciones producto de las cuarentenas efectuadas por la autoridad al 31 de marzo de 2019.

En cuanto al valor del inventario de terrenos gestionados por Moller este asciende a MM\$197.730, los cuales equivalen en proporción de Moller a MM\$108.435.

Es atingente destacar que la política de compra en terrenos es invertir para desarrollo en el corto plazo, es decir, no para apostar a plusvalía en el largo plazo. Dado el escenario actual la compañía ha congelado la compra de nuevos terrenos y postergado el inicio de nuevos proyectos, los que iniciaremos cuando las condiciones de mercado y de nuestro stock así lo ameriten.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 5 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Carlos Alvarado Sur y Bilbao Manquehue (Las Condes), Williams Rebolledo (Ñuñoa), Argentina (La Florida) y El Parrón (La Cisterna).

Proyecto	Comuna	Etapas Permiso de Edificación
Mirador Los Trapenses Etapa I y II	Lo Barnechea	Aprobado
Parque Nogales	Lo Barnechea	Aprobado
Los Castaños III	Vitacura	Aprobado
La Aurora	Vitacura	Aprobado
Agustín del Castillo	Vitacura	Aprobado
Parque San Damián	Vitacura	Aprobado
Lo Gallo	Vitacura	Aprobado
Río Guadiana	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado	Las Condes	Aprobado
Carlos Alvarado Sur	Las Condes	En trámite de aprobación
Bilbao Manquehue	Las Condes	En trámite de aprobación
Medinacelli II	Las Condes	Aprobado
Los Pozos	Las Condes	Aprobado
Alicante	Las Condes	Aprobado
Suiza	Providencia	Aprobado
Ricardo Lyon	Providencia	Aprobado
Galvarino Gallardo	Providencia	Aprobado
Williams Rebolledo	Ñuñoa	En trámite de aprobación
Walker Martínez	La Florida	Aprobado
Rojas Magallanes II	La Florida	Aprobado
Argentina	La Florida	En trámite de aprobación
Francia	Independencia	Aprobado
El Parrón	La Cisterna	En trámite de aprobación
Portezuelo Fase IV	Colina	Aprobado
Las Vizcachas III	Los Andes	Aprobado
Barrio Los Maitenes	Quillota	Aprobado
Barrio Los Aromos	Buín	Aprobado
Barrio Don Baltazar	Rancagua	Aprobado
Barrio Las Pataguas	Chillán	Aprobado
Obispo Salas	Concepción	Aprobado
Manuel Rodríguez	Concepción	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 6.843 el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$37.275 (MUF 1.303).

Los ingresos gestionados por Moller ascienden a MM\$25.789 superior en un 20%, asociado al mayor volumen de escrituración de proyectos de desarrollo propio. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”, por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

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

	Escrituras al 31-03-2020 (a)	Promesas al 31-03-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2020 (No prometado)
Mirador los Tranpenses Casas I (Lo Barnechea)	12	15	80%	6
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	1	100%	1
Simón Bolívar (Ñuñoa)	8	9	89%	10
Rojas Magallanes (La Florida)	51	70	73%	48
Portezuelo XI (Colina)	6	17	35%	0
Las Vizcachas I (Los Andes)	1	4	25%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	7	9	78%	9
Don Baltazar II (Rancagua)	7	12	58%	3
Don Baltazar III (Rancagua)	11	31	35%	39
Las Pataguas I (Chillán)	12	22	55%	0
	116	190	61%	116

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

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

El Margen Bruto Inmobiliario gestionado por Moller asciende a MM\$4.367, inferior en 23% respecto del mismo periodo del año 2019. Este margen en su proporción en Moller, equivale a MM\$4.218, inferior en un 22%, 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.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente año son: San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura) y Portezuelo IV (Colina), asciende a MM\$155 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 17% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2020	A marzo 2019
Desarrollo Propio (consolida)	16%	27%
Control Conjunto	31%	24%
Total	17%	26%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente al 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.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a marzo de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta al cierre del primer trimestre de 2020 del Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.031 inferior en 7% respecto a igual periodo del año anterior.

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 marzo de 2020 en MM\$144.512 (MUF 5.053), un 35% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	100,0%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	100,0%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	58,9%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	44,8%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	27,5%
TOTAL	257.098	335.275	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 11.000, participando de manera activa en el plan del Ministerio de Salud de nuevas obras Hospitalarias como también proyectos privados de edificación.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$-326, es decir, un 13% inferior, producto del término de los proyectos hospitalarios de Angol y Padre Las Casas, compensado en parte por el avance de las obras Hospital de San Antonio, Hospital de Higueras de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.554, inferior en MM\$-46 con respecto al mismo periodo del año 2019.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.03.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	238.017.843	215.553.575	22.464.268	10%
Activos no corrientes	182.127.330	190.083.609	(7.956.279)	-4%
TOTAL ACTIVOS	420.145.173	405.637.184	14.507.989	3,6%

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$14.508 respecto al 31 de diciembre de 2019, lo que equivale a una variación positiva de 4%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM\$8.984 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al aumento en el avance de los proyectos hospitalarios e inmobiliarios.
- Un aumento por MM\$2.839 en los inventarios, producto del avance de los proyectos inmobiliarios.
- Un aumento por MM\$1.716 en impuestos diferidos, debido al efecto de la inflación de este trimestre.

ii. Stock de Inmuebles

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

mar-2020				mar-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	14.095.369	120	31.694.508	449	8.792.268	128	35.772.120	397
Departamentos	14.952.888	87	280.681.684	928	5.297.456	13	98.840.496	369
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	5.719	-	-	-	-	-	-	-
Total	29.053.976	207	312.376.192	1.377	14.089.724	141	134.612.616	766

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$5.366 en stock disponible y MM\$128.045 en stock potencial próximos 12 meses.

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

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

El stock disponible al 31 de marzo de 2020 cuenta con 9 proyectos de casas y 4 proyectos de departamentos alcanzando MM\$29.054 (MUF 1.016). Los proyectos de casas son Mirador Los Trapenses Casas I (Lo Barnechea), (Portezuelo IV (Colina), Las Vizcachas de San Esteban I y II (Los Andes), Los Almendros II (Buin), Don Baltazar I, II y III (Rancagua) y Barrio Las Pataguas (Chillán). Los proyectos de departamentos son San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Los Castaños II (Vitacura), Simón Bolívar (Ñuñoa) y Rojas Magallanes (La Florida). Todos los proyectos antes mencionados en etapa de escrituración.

Debido a la materialización de escrituración en el actual período, el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho

periodo, alcanza MM\$312.376 (MUF 10.923). Cabe señalar que de este stock potencial, el 34% ya se encuentra prometado. Por otra parte el 91% de las promesas al cierre de marzo estarán para ser escrituradas en los próximos 12 meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre los 12 meses es de MUF 9.913, de los cuales están prometados el 4%.

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

	Escrituras al 31-03-2020 (a)	Promesas al 31-03-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2020 (No prometado)
Mirador los Tranpenses Casas I (Lo Barnechea)	12	15	80%	6
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	1	100%	1
Simón Bolívar (Ñuñoa)	8	9	89%	10
Rojas Magallanes (La Florida)	51	70	73%	48
Portezuelo XI (Colina)	6	17	35%	0
Las Vizcachas I (Los Andes)	1	4	25%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	7	9	78%	9
Don Baltazar II (Rancagua)	7	12	58%	3
Don Baltazar III (Rancagua)	11	31	35%	39
Las Pataguas I (Chillán)	12	22	55%	0
	116	190	61%	116

iii. Permisos de Edificación

Durante este período se obtuvo 3 permisos de edificación correspondiente a los proyectos Lo Gallo (Vitacura), Alicante (Las Condes) y Manuel Rodríguez (Concepción). Adicionalmente, se cuenta con 5 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Carlos Alvarado Sur y Bilbao Manquehue (Las Condes), Williams Rebolledo (Ñuñoa), Argentina (La Florida) y El Parrón (La Cisterna)

Lo antes mencionado consolidará 26 proyectos con permiso de edificación.

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

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	mar-2020 <i>m²</i>	mar-2019 <i>m²</i>
Casas	-	-
Departamentos	43.400	90.089
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	43.400	90.089

(3) Permisos de edificación: Se definen como obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras correspondientes, pero aún no se ha dado inicio a las obras, indicando la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar. La suma de la superficie total corresponde a la autorizada para edificar bajo y sobre terreno. Incluye los proyectos en control conjunto en un 100%.

iv. Terrenos

El monto activado de terrenos consolidados asciende a MM\$159.785, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	126.233.822	126.233.822
Viviendas económicas	-	33.551.474	33.551.474
Total	-	159.785.296	159.785.296

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

Al 31 de marzo de 2020 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	36.019.147	36.019.147
Viviendas económicas	-	1.925.182	1.925.182
Total	-	37.944.329	37.944.329

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (consolidados más control conjunto) ascienden a MM\$197.730 de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de marzo de 2020 (M\$)				
	Moller	Filiales	Control Conjunto	Total Terrenos
Segmento medio-alto	11.054.789	115.179.033	36.019.147	162.252.969
Viviendas económicas	4.567.288	28.984.186	1.925.182	35.476.656
Total gestionado	15.622.077	144.163.219	37.944.329	197.729.625
En proporción Moller	15.622.077	73.523.242	19.289.916	108.435.235

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2020 es inferior en un 47% 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); Medinacelli II (Las Condes); Rojas Magallanes y Walker Martínez (La Florida); Barrio Don Baltazar III (Rancagua) 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 mar-2020 M\$	A mar-2019 M\$
Casas	4.217.159	5.304.901
Departamentos	33.057.807	92.700.308
Otros	-	-
Total	37.274.966	98.005.209

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 6.843, el cual se sitúa al cierre de este periodo en MM\$37.275 (MUF 1.303).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.03.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	270.583.780	257.664.340	12.919.440	5%
Total Pasivos no corrientes	71.569.946	71.465.433	104.513	0%
TOTAL PASIVOS	342.153.726	329.129.773	13.023.953	4,0%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	78.998.315	77.675.692	1.322.623	2%
Participaciones no controladoras	(1.006.868)	(1.168.281)	161.413	14%
TOTAL PATRIMONIO	77.991.447	76.507.411	1.484.036	1,9%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	420.145.173	405.637.184	14.507.989	3,6%

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$13.024, un 4% mayor respecto al 31 de diciembre de 2019. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por MM\$11.742, producto del financiamiento bancario asociado al avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios respectivos. Lo anterior, de acuerdo a la política de la Compañía de construir los proyectos inmobiliarios con financiamiento.
- Un aumento de cuentas por pagar empresa relacionada por MM\$1.462, producto de nuevos pagarés de las inmobiliarias en asociación con BCI Fondos de Inversión y Larraín Vial Desarrollos Inmobiliarios.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de marzo de 2020 aumentó de MM\$76.507 a MM\$77.991, es decir en un 2%, explicado principalmente por la utilidad del periodo enero a marzo de 2020.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019	Variac. mar. 2020 mar. 2019	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	45.584.290	41.665.286	3.919.004	9,4%
Costo de ventas	(40.166.597)	(35.797.359)	(4.369.238)	-12,2%
Ganancia bruta	5.417.693	5.867.927	(450.234)	-7,7%
<i>Margen (%)</i>	<i>11,9%</i>	<i>14,1%</i>		
Gasto de administración	(3.393.447)	(3.899.937)	506.490	13,0%
Resultado operacional	2.024.246	1.967.990	56.256	2,9%
Otras ganancias (pérdidas)	11.668	4.445	7.223	162,5%
Ingresos financieros	356.122	333.509	22.613	6,8%
Costos financieros	(677.065)	(172.002)	(505.063)	-293,6%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(202.640)	(194.831)	(7.809)	-4,0%
Diferencias de cambio	-	2.429	(2.429)	-100,0%
Resultados por unidades de reajuste	439.544	132.314	307.230	232,2%
Resultado no operacional	(72.371)	105.864	(178.235)	-168,4%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.951.875	2.073.854	(121.979)	-5,9%
Gasto por impuestos a las ganancias	(467.932)	(502.551)	34.619	6,9%
Ganancia (pérdida)	1.483.943	1.571.303	(87.360)	-5,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.322.623	1.881.849	(559.226)	-29,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	161.320	(310.546)	471.866	152,0%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	6	9	(3)	-29,7%
EBITDA	1.907.876	2.131.806	(223.931)	-10,5%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>4,2%</i>	<i>5,1%</i>		

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

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2020 aumentaron 9,4% respecto a marzo de 2019, debido principalmente a:
- ♦ El aumento de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$5.720, explicado principalmente por el inicio en enero de 2020 de la escrituración del proyecto Mirador los Trapenses Casas I (Lo Barnechea).
 - ♦ Compensado con la disminución de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$-1.800, 8% 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\$-450 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$5.418, explicado por:
 - ♦ La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$-1.050, equivalente a 21%, 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.
 - ♦ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$-326, es decir, un 13% 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 Higuera de Talcahuano y Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena.
- iii. El margen porcentual se sitúa en 12% respecto de los ingresos consolidados, inferior al 14% registrado en el mismo periodo del año anterior.
- iv. Los Gastos de Administración disminuyeron en MM\$506 respecto a marzo de 2019, producto principalmente de la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos debido a la baja en la actividad.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a marzo de 2020 ascendió a MM\$2.024, cifra superior en MM\$56 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto, [San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura) y Portezuelo IV (Colina)] con un margen de MM\$155 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. Los Costos financieros aumentaron en MM\$505 respecto de marzo de 2019, debido principalmente a 2 efectos, el primero referido al 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.). 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. El segundo es por mayor deuda en capital de trabajo dado el incremento en el volumen de proyectos gestionados y la contingencia social y sanitaria que vivimos.
- vii. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una pérdida de MM\$-203, cifra inferior en MM\$-8 con respecto al periodo anterior. Esta variación negativa, está explicada principalmente por la disminución de la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto (BTG Pactual) de

MM\$155 versus MM\$293 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 marzo de 2020 asciende a MM\$1.484, cifra inferior en 5,6% comparado con igual periodo del año anterior Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$6 al 31 de marzo 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 marzo de 2020, la escrituración de proyectos inmobiliarios propios se detalla a continuación:

Ventas de Inmuebles (1)	A mar-2020		A mar-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	10.036.262	50	2.113.717	46
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	668.220	15	1.533.705	35
[2001-4000] UF	1.361.191	23	580.013	11
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	8.006.851	12	-	-
Departamentos	7.657.090	59	9.877.042	35
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.193.840	13	-	-
[4001-6000] UF	3.896.258	33	-	-
[6001-9000] UF	1.757.934	10	1.083.310	5
9001+ UF	809.057	3	8.793.732	30
Otros (2)	12.769	8	-	-
[0-1000] UF	12.769	8	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	17.706.121	117	11.990.759	81

(*) Las ventas (escrituras) informadas no incluyen la escrituración de proyectos inmobiliarios en control conjunto.

(1) Unidades vendidas: Se definen como aquellos inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

(2) En otros se incluyen estacionamientos adicionales y bodegas.

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

Para el caso de departamentos, se escrituraron 8 unidades del proyecto Simón Bolívar (Ñuñoa) y 51 unidades del proyecto Rojas Magallanes (La Florida).

ii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

A continuación se muestra la escrituración de bienes inmuebles en proyectos en control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, correspondientes al proyecto de casas Portezuelo de Colina Etapa IV (año 2019, inicio de escrituración en septiembre 2019), y en el caso de departamentos al proyecto San Damián de Vitacura (año 2016, inicio de escrituración en septiembre 2016).

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

Ventas de Inmuebles (3)	A mar-2020		A mar-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	391.861	6	1.287.871	19
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	391.861	6	1.287.871	19
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	578.450	1	1.088.848	2
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	578.450	1	1.088.848	2
Otros (2)	11.334	1	11.018	2
[0-1000] UF	11.334	1	11.018	2
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	981.645	8	2.387.737	23

(3) Corresponde a ventas de proyectos inmobiliarios en control conjunto que no consolidan en MPC S.A.

iii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias totales (propias más sociedades en control conjunto)

A marzo de 2020, la escrituración de proyectos inmobiliarios totales aumentó en un 30% respecto al periodo anterior:

Ventas de Inmuebles (4)	A mar-2020		A mar-2019	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	10.428.124	56	3.401.588	65
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	668.220	15	1.533.705	35
[2001-4000] UF	1.753.053	29	1.867.884	30
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	8.006.851	12	-	-
Departamentos	8.235.539	60	10.965.890	37
[0-1000] UF	-	-	-	-
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	1.193.840	13	-	-
[4001-6000] UF	3.896.258	33	-	-
[6001-9000] UF	1.757.934	10	1.083.310	5
9001+ UF	1.387.507	4	9.882.580	32
Otros (2)	24.103	9	11.018	2
[0-1000] UF	24.103	9	11.018	2
[1001-2000] UF	-	-	-	-
[2001-4000] UF	-	-	-	-
[4001-6000] UF	-	-	-	-
[6001-9000] UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	18.687.766	125	14.378.496	104

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

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

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

Inmuebles Promesados y Resciliados	A mar-2020						A mar-2019					
	Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas		Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas	
	M\$		M\$				M\$		M\$			
Casas	5.101.234	67	(1.639.442)	32,1%	(14)	21%	7.722.024	117	(1.018.968)	13,2%	(17)	15%
Departamentos	9.277.311	44	(1.970.251)	21,2%	(13)	30%	22.476.213	74	(899.912)	4,0%	(2)	3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	18.588	9	-	-	-	-	32.252	2	-	-	-	-
Total	14.397.133	120	(3.609.692)	25,1%	(27)	23%	30.230.489	193	(1.918.880)	6,3%	(19)	10%

(*) La información de los inmuebles promesados 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.

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento está en 8,0%, superior al 5,0% del año 2019. Lo anterior se explica por un mayor nivel de desistimiento asociado a la crisis social de finales de 2019 y agravado por la contingencia sanitaria que hoy afecta al país.

Inmuebles Promesados y Resciliados	A mar-2020					
	Monto Promesado	Unidades Promesadas	Monto Promesado Desistido		Unidades Promesadas y Desistidas	
	M\$		M\$			
Casas	73.092.056	905	(8.157.461)	11,2%	(116)	13%
Departamentos	193.123.722	678	(13.077.824)	6,8%	(46)	7%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	18.588	9	-	-	-	-
Total	266.234.366	1.592	(21.235.284)	8,0%	(162)	10%

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

(*) La información de los inmuebles promesados 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	31-03-2020	01-01-2019	31-03-2019	%Var	01-01-2020	31-03-2020	01-01-2019	31-03-2019
MPC S.A.	Medio - Alto	281.783	4.628.031	-93,9%	-	514.226	-100,0%	-	9	-100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	-	533.867	-100,0%	-	533.867	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	45.756	4.383.382	-99,0%	-	365.282	-100,0%	-	12	-100,0%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	-	589.697	-100,0%	-	589.697	-100,0%	-	1	-100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	400.364	273.507	46,4%	400.364	273.507	46,4%	1	1	0,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	1.718.367	716.142	139,9%	95.465	89.518	6,6%	18	8	125,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	147.654	1.959.955	-92,5%	147.654	244.994	-39,7%	1	8	-87,5%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	4.204.284	6.252.140	-32,8%	467.143	446.581	4,6%	9	14	-35,7%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	472.859	493.234	-4,1%	236.430	246.617	-4,1%	2	2	0,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	2.768.063	3.587.105	-22,8%	67.514	59.785	12,9%	41	60	-31,7%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	717.310	2.217.004	-67,6%	89.664	73.900	21,3%	8	30	-73,3%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	-	898.947	-100,0%	-	89.895	-100,0%	-	10	-100,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	531.284	-	100,0%	106.257	-	100,0%	5	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	702.868	1.099.708	-36,1%	100.410	99.973	0,4%	7	11	-36,4%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	(1.221.741)	646.638	-288,9%	(152.718)	129.328	-218,1%	(8)	5	-260,0%
Otros	Otros	18.588	32.252	-42,4%	2.065	16.126	-87,2%	9	2	350,0%
Total Inmobiliarias		10.787.440	28.311.609	-61,9%				93	174	-46,6%

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

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

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

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

	Segmento	Promesas UF			Promesas Promedio			Unidades		
		31-03-2020	31-03-2019	%Var	31-03-2020	31-03-2019	%Var	31-03-2020	31-03-2019	%Var
MPC S.A.	Medio - Alto	434.359	628.103	-30,8%	31.026	24.158	28,4%	14	26	-46,2%
Inmobiliaria Carlos Alvarado***	Medio - Alto	44.158	-	100,0%	14.719	-	100,0%	3	-	100,0%
Inmobiliaria La Aurora***	Medio - Alto	30.483	19.367	57,4%	15.242	19.367	-21,3%	2	1	100,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio - Alto	45.979	753.330	-93,9%	15.326	13.452	13,9%	3	56	-94,6%
Inmobiliaria Los Nogales**	Medio - Alto	512.737	408.330	25,6%	18.312	18.560	-1,3%	28	22	27,3%
Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre***	Medio - Alto	35.549	17.180	106,9%	17.775	17.180	3,5%	2	1	100,0%
Inmobiliaria MPC Medinacelli***	Medio - Alto	159.015	51.547	208,5%	13.251	12.887	2,8%	12	4	200,0%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas***	Medio - Alto	375.522	135.963	176,2%	3.323	3.237	2,7%	113	42	169,0%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar***	Medio - Alto	7.319	184.771	-96,0%	7.319	8.799	-16,8%	1	21	-95,2%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio - Alto	1.504.677	534.650	181,4%	13.679	13.040	4,9%	110	41	168,3%
Inmobiliaria Ricardo Lyon***	Medio - Alto	114.244	17.893	538,5%	8.788	8.947	-1,8%	13	2	550,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	448.551	544.626	-17,6%	2.067	1.945	6,3%	217	280	-22,5%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	191.391	156.131	22,6%	2.944	2.602	13,2%	65	60	8,3%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	3.349	32.482	-89,7%	3.349	3.248	3,1%	1	10	-90,0%
Inmobiliaria Marcar*	Viviendas Económicas	158.319	-	100,0%	3.518	-	100,0%	45	-	100,0%
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez ***	Viviendas Económicas	267.965	85.162	214,7%	3.308	3.406	-2,9%	81	25	224,0%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes***	Viviendas Económicas	87.584	367.600	-76,2%	4.610	4.653	-0,9%	19	79	-75,9%
Otros	Otros	200	-	0,0%	200	-	100,0%	1	-	100,0%
Total Inmobiliarias		4.421.401	3.937.136	12,3%				730	670	9,0%

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

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

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

Del total de promesas de UF 4.421.401 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 4.033.176 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 91% de las promesas estarán disponibles para escriturar en dicho período.

vi. Indicadores de Ventas (escrituras de proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

La fórmula aplicada para el cálculo de los meses para agotar stock es la siguiente:

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-2020	Meses para agotar stock mar-2019
Casas	6,4	5,9
Departamentos	4,4	1,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	120	128	-6%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	18,7	21,7	-14%
Meses para agotar stock	6,4	5,9	9%

Departamentos (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	87	13	569%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	20,0	12,3	63%
Meses para agotar stock	4,4	1,1	312%

El aumento del indicador meses para agotar stock de casas y departamentos a marzo de 2020, se debe a la disminución del promedio mensual de ventas en el caso de casas y al mayor stock en etapa de escrituración en el caso de los departamentos.

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

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

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas mar-2020	Velocidad de ventas mar-2019
Casas	0,9	0,4
Departamentos	0,6	2,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	14.095.369	8.792.268	60%
Ventas último trimestre (escrituras)	12.207.077	3.401.588	259%
Velocidad de ventas	0,9	0,4	124%

Departamentos (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	14.952.888	5.297.456	182%
Ventas último trimestre (escrituras)	9.590.273	10.965.889	-13%
Velocidad de ventas	0,6	2,1	-69%

La velocidad de venta (escrituras) de casas aumenta respecto al período anterior por la mayor venta del último trimestre, considerando que se escrituraron unidades del proyecto Mirador Los

Trapenses Casas I (Lo Barnechea) cuyo valor promedio es de UF 29.000. Para departamentos, el indicador disminuye por el aumento del 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), no muestran el real comportamiento de este sector. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-2020	Meses para agotar stock mar-2019
Casas	13,2	4,1
Casas Moller	N/A	12,0
Casas Convet	12,9	3,9
Departamentos	49,7	36,6
Departamentos Moller	50,4	36,1
Departamentos Convet	47,0	38,4
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	238	162	47%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18	40	-55%
Meses para agotar stock	13,2	4,1	224%

Casas Moller (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	6	8	-25%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,0	0,7	-100%
Meses para agotar stock	N/A	12,0	N/A

Casas Convet (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	232	154	51%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	18,0	39,0	-54%
Meses para agotar stock	12,9	3,9	226%

Departamentos (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	679	879	-23%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14	24,0	-43%
Meses para agotar stock	49,68	36,6	36%

Dptos Moller (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	538	674	-20%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	10,7	18,7	-43%
Meses para agotar stock	50,4	36,1	40%

Dptos Convet (Unidades)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	141	205	-31%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	3,0	5,3	-44%
Meses para agotar stock	47,0	38,4	22%

A marzo de 2020 el indicador para casas aumenta debido principalmente al mayor stock disponible y menor venta, comparado con el año anterior, en el último trimestre. En el caso de departamentos el indicador aumenta por la disminución del promedio mensual de ventas del último trimestre, producto de la situación país mencionada inicialmente.

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de ventas mar-2020	Velocidad de ventas mar-2019
Casas	0,20	0,18
Casas Moller	-	0,08
Casas Convet	0,25	0,24
Departamentos	0,04	0,03
Departamentos Moller	0,04	0,03
Departamentos Convet	0,06	0,03
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	20.581.556	14.964.912	38%
Venta último trimestre (promesas)	4.016.656	2.684.341	50%
Velocidad de ventas	0,20	0,18	9%

Casas Moller (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	4.512.056	5.800.837	-22%
Ventas último trimestre (promesas)	0	449.989	-100%
Velocidad de ventas	0,00	0,08	-100%

Casas Convet (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	16.069.500	9.164.075	75%
Ventas último trimestre (promesas)	4.016.656	2.234.352	80%
Velocidad de ventas	0,25	0,24	3%

Departamentos (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	235.176.845	246.579.824	-5%
Venta último trimestre (promesas)	8.738.192	6.742.112	30%
Velocidad de ventas	0,04	0,03	36%

Dptos Moller (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	220.141.693	225.709.107	-2%
Ventas último trimestre (promesas)	7.825.933	6.159.996	27%
Velocidad de ventas	0,04	0,03	30%

Dptos Convet (M\$)	mar-2020	mar-2019	Var. %
Stock disponible	15.035.152	20.870.717	-28%
Ventas último trimestre (promesas)	912.259	582.115	57%
Velocidad de ventas	0,06	0,03	118%

A marzo de 2020 el indicador de velocidad de ventas de casas y departamentos aumenta por la mayor venta en el último trimestre, comparado con igual periodo de 2019.

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

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

Áreas de negocio	mar-2020			mar-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*	1.273.273	143.238.398	144.511.671	223.478.654
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	1.273.273	143.238.398	144.511.671	223.478.654

*Incluye consorcios en proporción a participación

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2020 en MM\$144.512 (MUF 5.053), un 35% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	100,0%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	100,0%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	58,9%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	44,8%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	27,5%
TOTAL	257.098	335.275	

A la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 11.000, participando de manera activa en el plan del Ministerio de Salud de nuevas obras Hospitalarias como también proyectos privados de edificación.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2020 31.03.2020 M\$	01.01.2019 31.03.2019 M\$	Variac. mar. 2020 mar. 2019 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(6.167.149)	(28.317.247)	22.150.098	78,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	133.075	5.671.200	(5.538.125)	-97,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	7.240.970	22.261.961	(15.020.991)	-67,5%
Cambio neto en flujo de efectivo	1.206.896	(384.086)	1.590.982	414,2%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	7.560.929	4.574.400	2.986.529	65,3%
Efectivo y efectivo equivalente final	8.767.825	4.190.314	4.577.511	109,2%

El flujo de actividades de la operación acumulado a marzo de 2020 fue de MM\$-6.167 como consecuencia de los pagos realizados asociados al avance de los proyectos hospitalarios e inmobiliarios.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo de 2020 un monto de MM\$133 como consecuencia de cobros a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en sociedad (control conjunto y filiales).

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$7.241 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 marzo de 2020.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2020	31-12-2019	% Var.	31-03-2019
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	(32.565.937)	(42.110.765)	22,7%	(67.311.838)
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,88	0,84	4,8%	0,68
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,36	0,34	5,9%	0,41
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,39	4,30	2,1%	3,55
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	4,27	4,20	1,7%	3,50
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	2,73	2,63	3,8%	2,13
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	79,08	78,29	1,0%	79,54
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	20,92	21,71	-3,6%	20,46
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	2,82	7,82	-63,9%	12,39

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 el aumento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por el aumento de la escrituración.

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2020 a 0,88 veces, aumentando en 4,8% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2020 a 4,39 veces, mayor en un 2,1% comparado con diciembre de 2019, debido al aumento de los préstamos bancarios por el avance en la construcción de proyectos inmobiliarios.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 2,82 veces al cierre de marzo de 2020, producto del aumento de los gastos financieros respecto al mismo periodo del año anterior, producto del mayor plazo para el pago de las operaciones inmobiliarias dada la ralentización en todos los organismos que participan en el proceso de escrituración (notarías, conservador de bienes raíces, instituciones financieras, etc.) y una mayor deuda en capital de trabajo dado el aumento en el volumen de proyectos y la contingencia que vivimos.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2020	31-12-2019	% Var.	31-03-2019
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	0,31	2,40	-87,1%	0,55
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	1,67	12,54	-86,7%	2,47
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	2,90	6,23	-53,5%	4,52
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	11,89	16,99	-30,0%	14,08
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	0,75	4,36	-82,7%	0,99
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	6	47	-87,2%	9
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos (3))	1.907.876	11.104.425	-82,8%	2.131.806

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2020	31-12-2019	31-03-2019
Resultado Operacional (1)	2.024.246	9.902.878	1.967.990
(+) Ganancia Bruta	5.417.693	26.537.089	5.867.927
(-) Gastos de Administración	3.393.447	16.634.211	3.899.937
Activos Promedios (2)	268.407.123	227.180.539	198.556.150
(+) Inventarios, corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	134.305.880	92.435.213	57.276.237
(+) Inventarios, no corrientes 2020 y 2019 dividido en dos	131.773.764	132.211.783	138.576.925
(+) Propiedades, planta y equipo 2020 y 2019 dividido en dos	2.327.479	2.533.543	2.702.988
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos * (3)	(202.640)	469.653	(194.831)

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

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 0,31% al 31 de marzo de 2020, producto del aumento del total de activo respecto al mismo periodo del año anterior.

El EBITDA a marzo de 2020 ascendió a MM\$1.908, un 10,5% inferior al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución del margen bruto.

A continuación, se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2020	31-12-2019	% Var.	31-03-2019
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,15	0,49	-69,4%	0,17
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	599	735	-18,4%	521
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del periodo / Deudores comerciales Corrientes	0,56	2,17	-74,2%	0,56
Periodo Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Periodo) / Venta del Periodo	160	166	-3,6%	162

La rotación de inventarios disminuyó a marzo 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 marzo de 2020 se mantuvo en línea respecto a marzo de 2019.

El período promedio de cobranzas al cierre de marzo de 2020 disminuyó con respecto a marzo de 2019, debido al aumento de las ventas del periodo.

h) Análisis por Segmentos

i. Estado de Resultados de la Compañía por segmentos.

Resultado por Segmentos marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	24.807.307	20.776.983	45.584.290	-	45.584.290
Ingresos ordinarios intersegmentos	16.030.790	-	16.030.790	(16.030.790)	-
Costo de ventas	(36.775.173)	(18.585.570)	(55.360.743)	15.194.146	(40.166.597)
Margen bruto	4.062.924	2.191.413	6.254.337	(836.644)	5.417.693
Gasto de administración	(3.247.542)	(384.636)	(3.632.178)	238.731	(3.393.447)
Otras ganancias (pérdidas)	11.668	-	11.668	-	11.668
Ingresos financieros	709.192	-	709.192	(353.070)	356.122
Costos financieros	(649.492)	(27.573)	(677.065)	-	(677.065)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(202.462)	(178)	(202.640)	-	(202.640)
Resultados por unidades de reajuste	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	688.427	206.702	895.129	(455.585)	439.544
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.372.715	1.985.728	3.358.443	(1.406.568)	1.951.875
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(342.107)	(431.313)	(773.420)	305.488	(467.932)
Ganancia (pérdida) neta	1.030.608	1.554.415	2.585.023	(1.101.080)	1.483.943
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	869.288	1.554.413	2.423.702	(1.101.079)	1.322.623
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	161.320	-	161.320	-	161.320
Ganancia (Pérdida)	1.030.608	1.554.413	2.585.022	(1.101.079)	1.483.943

Balance por Segmentos marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	434.956.270	55.231.166	490.187.436	(252.169.593)	238.017.843
Activos no corrientes	254.311.606	12.025.567	266.337.173	(84.209.843)	182.127.330
Total Activos	689.267.876	67.256.733	756.524.609	(336.379.436)	420.145.173
Pasivos corrientes	535.597.940	30.564.125	566.162.065	(295.578.285)	270.583.780
Pasivos no corrientes	78.519.330	12.583.154	91.102.484	(19.532.538)	71.569.946
Total Pasivos	614.117.270	43.147.279	657.264.549	(315.110.823)	342.153.726

Estado de Flujo por Segmentos marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(3.991.027)	(2.176.122)	(6.167.149)	-	(6.167.149)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	133.075	-	133.075	-	133.075
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(764.654)	8.005.624	7.240.970	-	7.240.970

Resultado por Segmentos Marzo 2019	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	19.087.693	22.577.593	41.665.286	-	41.665.286
Ingresos ordinarios intersegmentos	19.598.515	-	19.598.515	(19.598.515)	-
Costo de ventas	(33.573.123)	(20.060.279)	(53.633.402)	17.836.043	(35.797.359)
Margen bruto	5.113.085	2.517.314	7.630.399	(1.762.472)	5.867.927
Gasto de administración	(3.935.318)	(454.166)	(4.389.484)	489.547	(3.899.937)
Otras ganancias (pérdidas)	4.445	-	4.445	-	4.445
Ingresos financieros	521.639	4.970	526.609	(193.100)	333.509
Costos financieros	(113.957)	(58.045)	(172.002)	-	(172.002)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(194.372)	(459)	(194.831)	-	(194.831)
Resultados por unidades de reajuste	1.546	883	2.429	-	2.429
Diferencias de cambio	86.633	45.789	132.422	(108)	132.314
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.483.701	2.056.286	3.539.987	(1.466.133)	2.073.854
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(371.721)	(455.603)	(827.324)	324.773	(502.551)
Ganancia (pérdida) neta	1.111.980	1.600.683	2.712.663	(1.141.360)	1.571.303
Ganancia (Pérdida) Atribuible a					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	1.422.526	1.600.683	3.023.209	(1.141.360)	1.881.849
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	(310.546)	-	(310.546)	-	(310.546)
Ganancia (Pérdida)	1.111.980	1.600.683	2.712.663	(1.141.360)	1.571.303
Balance por Segmentos Marzo 2019					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	237.852.101	51.354.513	289.206.614	(143.127.127)	146.079.487
Activos no corrientes	222.228.840	11.436.797	233.665.637	(35.915.817)	197.749.820
Total Activos	460.080.941	62.791.310	522.872.251	(179.042.944)	343.829.307
Pasivos corrientes	343.315.184	26.365.905	369.681.089	(156.289.764)	213.391.325
Pasivos no corrientes	49.168.609	11.858.482	61.027.091	(6.140.156)	54.886.935
Total Pasivos	392.483.793	38.224.387	430.708.180	(162.429.920)	268.278.260
Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2019					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(20.613.321)	(7.703.926)	(28.317.247)	-	(28.317.247)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	5.671.200	-	5.671.200	-	5.671.200
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	22.261.961	-	22.261.961	-	22.261.961

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

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

Resultado gestionado por Segmentos Marzo 2020	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminación	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25.788.953	20.776.983	46.565.936	-	46.565.936
Ingresos ordinarios intersegmentos	16.030.790	-	16.030.790	(16.030.790)	-
Costo de ventas	(37.452.804)	(18.585.570)	(56.038.374)	15.194.146	(40.844.228)
Ganancia bruta	4.366.939	2.191.413	6.558.352	(836.644)	5.721.708
Margen	17%	11%	14%		14%
Gasto de administración	(3.426.671)	(384.636)	(3.811.307)	238.731	(3.572.576)
Resultado Operacional	940.268	1.806.777	2.747.045	(597.913)	2.149.132
Otras ganancias (pérdidas)	11.668	-	11.668	-	11.668
Ingresos financieros	709.192	-	709.192	(353.070)	356.122
Costos financieros	(649.492)	(27.573)	(677.065)	-	(677.065)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	(327.348)	(178)	(327.526)	-	(327.526)
Diferencias de cambio	-	-	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	688.427	206.702	895.129	(455.585)	439.544
Resultado No Operacional	432.447	178.951	611.398	(808.655)	(197.257)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.372.715	1.985.728	3.358.443	(1.406.568)	1.951.875
Gasto por impuestos a las ganancias	(342.107)	(431.313)	(773.420)	305.488	(467.932)
Ganancia (pérdida)	1.030.608	1.554.415	2.585.023	(1.101.080)	1.483.943
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	161.320	-	161.320	-	161.320
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	869.288	1.554.415	2.423.703	(1.101.080)	1.322.623

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

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$25.789 superior en un 20%, asociado al volumen de escrituración de proyectos de desarrollo propio. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$25.308. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a marzo de 2020 se han escriturado los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31-03-2020 (a)	Promesas al 31-03-2020 (b)	% (a/b)	# disponibles al 31-03-2020 (No prometado)
Mirador los Tranpenses Casas I (Lo Barnechea)	12	15	80%	6
Parque San Damián de Vitacura I (Vitacura)	1	1	100%	1
Simón Bolívar (Ñuñoa)	8	9	89%	10
Rojas Magallanes (La Florida)	51	70	73%	48
Portezuelo XI (Colina)	6	17	35%	0
Las Vizcachas I (Los Andes)	1	4	25%	0
Las Vizcachas II (Los Andes)	7	9	78%	9
Don Baltazar II (Rancagua)	7	12	58%	3
Don Baltazar III (Rancagua)	11	31	35%	39
Las Pataguas I (Chillán)	12	22	55%	0
	116	190	61%	116

Con respecto al Margen Bruto del segmento Inmobiliario, éste se compone de tres conceptos:

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

El margen bruto gestionado por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$4.367 inferior en MM\$-1.320 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 23% inferior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$4.218, inferior en 22% 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.

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) y Portezuelo IV (Colina), asciende a MM\$155 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 17% respecto de los ingresos gestionados, el cual se desglosa de la siguiente forma:

Margen	A marzo 2020	A marzo 2019
Desarrollo Propio (consolida)	16%	27%
Control Conjunto	31%	24%
Total	17%	26%

El menor margen porcentual del Desarrollo Propio se debe principalmente al 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.

Respecto a los Gastos de Administración, disminuyeron respecto a marzo de 2019, debido principalmente a la disminución del rubro remuneraciones y a una reducción de gastos producto de la baja en la actividad.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$1.031, inferior en MM\$-81 respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

El backlog para este segmento se sitúa a marzo de 2020 en MM\$144.512 (MUF 5.053), un 35% inferior a igual periodo del año anterior. Los proyectos que conforman este backlog y su avance se detallan a continuación:

Proyecto	m2	Contrato Original MM\$	% Avance
Hospital de Angol	62.237	71.847	100,0%
Hospital Padre Las Casas	33.501	48.076	100,0%
Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena	37.151	51.779	58,9%
Hospital de San Antonio	62.549	69.510	44,8%
Hospital Las Higueras de Talcahuano	61.660	94.063	27,5%
TOTAL	257.098	335.275	

Adicionalmente a la fecha se estudian proyectos, entre obras hospitalarias y de edificación, por un monto superior a MUF 11.000.

A nivel de Margen Bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$326, es decir, un 13% 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.

El Resultado Neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$1.554, inferior en MM\$46 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 prestablecidos para cada tipo de instrumento, permite confiar que ninguna de sus inversiones tenga pérdidas anormales.

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

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

d) Riesgo de liquidez

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

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

Al cierre de 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 marzo de 2020, disminuyó 3,5% en comparación con igual mes del año anterior. El Imacec minero aumentó 0,8%, mientras que el no minero cayó en 4,0%.

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

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

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

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

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

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 4.361 viviendas de enero a marzo de 2020, frente a 8.187 a igual periodo de 2019, lo que representa una disminución de 46,7%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 2,7% por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. ha enfocado su quehacer en la construcción de obras civiles y montajes para compañías de los sectores minero, de energía e industrial, además de hospitales y clínicas de alta complejidad, edificios corporativos, centros educacionales y centros comerciales, entre otros.

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

c) Contingencia por Covid-19

El gobierno ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. Lo anterior también ha generado volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial, dado que no se puede prever la extensión en el tiempo del problema. La pandemia de coronavirus ha afectado prácticamente a todos los países del mundo, a la fecha los efectos en las actividades de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y sus filiales, han redundado en una ralentización de las obras de construcción tanto de obras inmobiliarias como de construcción a terceros, otra consecuencia es una 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.

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.

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.