Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2016

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

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 diciembre de 2016 asciende a MM$ 10.490 cifra histórica para Moller, superior en 104% con igual periodo del año anterior equivalente en MM$5.337.

En el presente año se materializó el record de promesas de venta del año 2015 en el segmento medio alto y viviendas económicas, escriturándose los proyectos Parque Santa María Departamentos (Vitacura), Alerce y San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Nogales del Golf (Lo Barnechea), Los Castaños (Vitacura), Víctor Rae (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Marqués II (San Miguel), y Portezuelo II (Colina); y adicionalmente se continuó con la escrituración, iniciada el año 2015, de los proyectos Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes) y Lantaño VI (Chillán).

El año 2016 se caracterizó por el retorno a niveles de promesas similares a los años 2013 y 2014, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles.

Respecto a nuestra línea de negocios de Construcción a Terceros, se destaca el término de la construcción del proyecto a suma alzada Centro Referencial de Salud de Puente Alto con un margen bruto del 16% y la adjudicación de la construcción de los hospitales de Angol y Padre Las Casas, que aumentan nuestro backlog de construcción terceros a MM$122.879, un 374% superior al año anterior.

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

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de dos 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%. Estas sociedades son clasificadas como de control conjunto, 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”. Cabe destacar que Moller realiza para estas sociedades la gestión inmobiliaria completa, que implica la administración y gestión de los proyectos; como también la construcción de todos los proyectos de estas sociedades.

Al cierre de diciembre 2016, contamos con un stock de promesas de MUF 3.112 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), de las cuales el 96% estarán disponibles para

escrituración durante los próximos doce meses, concentrándose fuertemente durante el primer semestre de 2017.

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, éste alcanza MM$ 75.222 (MUF 2.855), inferior en MUF 1.166 del trimestre anterior. Cabe señalar, que de este stock potencial, el 39% ya se encuentra promesado.

Durante este año 2016, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles, se cerró el periodo con MM$77.310 (MUF 2.934) en promesas de compraventa, lo que corresponde a una velocidad de ventas sobre stock disponible no promesado para este cuarto trimestre del 6,5%. Cabe mencionar, que este indicador de actividad inmobiliaria, según GFK Adimark, lo sitúa en un rango normal a activo, considerando que, según la misma fuente, bajo el 6% corresponde a un rango lento y sobre el 8% un rango súper activo de actividad inmobiliaria.

A diciembre de 2016, debemos destacar que se han adquirido 9 terrenos, dos en la comuna de La Florida de 9.128 m2, uno en la comuna de Providencia de 2.350 m2, en Vitacura de 2.459 m2, en Lo Barnechea de 25.020 m2, en Quillota de 11,2 Hás, en Rancagua de 5,1 Hás, en Chillán de 9,3 Hás., y el noveno en Concepción de 1.893 m2. Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) de MM$ 100.262, los cuales son equivalentes en proporción de Moller a MM$73.804. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 7 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Los Castaños III en Vitacura; Rojas Magallanes y Walker Martínez en La Florida; Portezuelo Fase IV en Colina y Barrio Las Pataguas en Chillán. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Pocuro (Providencia), Holanda (Providencia), El Vergel (Providencia), Isabel La Católica (Las Condes), Los Castaños II (Vitacura), Barrio Don Baltazar (Rancagua) y Obispo Salas (Concepción). Los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 2.991, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM$ 30.955 (MUF 1.175).

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM$ 207.770 superior en MM$105.680 con respecto al año anterior, es decir, un 104%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM$ 159.282 superior en MM$66.435 con respecto al año anterior, es decir, un 72%. 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 ejercicio se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de diciembre de 2016, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31/12/2016	Promesas al 31/12/2016	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	26	26	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	75	85	88%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	36	41	88%
Parque Santa María Casas (Vitacura)	3	3	100%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	23	24	96%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	41	44	93%
Escandinavia (Las Condes)	44	44	100%
Charles Hamilton (Las Condes)	9	11	82%
El Marqués II (San Miguel)	21	90	23%
Los Castaños I (Vitacura)	41	74	55%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	14	47	30%
Víctor Rae (Las Condes)	28	50	56%
Portezuelo II (Colina)	135	150	90%
Lantaño VI (Chillán)	50	51	98%
Total	546	740	74%

Sin embargo, adicional al proceso de escrituración ya iniciado, mencionado en el párrafo anterior, para el primer semestre del año 2017 se espera el inicio de escrituración de los proyectos Mañío (MUF 231) en Vitacura, Portezuelo Fase III en Colina y Lantaño VII en Chillán.

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, propios más control conjunto ascienden a MM$ 35.104 superior en MM$16.509 con respecto al año anterior, es decir, un 89% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM$ 23.071 superior en MM$6.357 con respecto al año anterior, es decir, un 38% superior.

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: Magnolio, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM$12.525 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 17% respecto de los ingresos gestionados. Dicho margen para los negocios en control conjunto es de 25% y 10% para los negocios de desarrollo propio (que consolidan).

Respecto a los Gastos de Administración, éstos se han mantenido constantes a igual periodo del año anterior.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM$9.489, superior en 69% con respecto al mismo periodo del año anterior.

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

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM$ 68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 30 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM$24.327 IVA incluido equivalente al 30% del contrato.

Con fecha 22 de diciembre se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 30 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM$14.303 IVA incluido equivalente al 25% del contrato.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 4.461, el cual se sitúa a diciembre de 2016 en MM$ 122.879 (MUF 4.664), un 374% superior a igual periodo del año anterior.

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto al año anterior, producto del atraso en la Toma de Razón por parte de la Contraloría General de la República de los hospitales Angol y Padre Las Casas, obras adjudicadas en septiembre y octubre de 2016, e iniciadas a fines de diciembre de 2016. Adicionalmente por la menor actividad del ejercicio 2016, con respecto al año 2015, debido al término de los proyectos Honda Autokas, Patagonia Virgin, Hospital de Los Ángeles (etapas I, II y III) y el Centro Referencial de Salud de Puente Alto.

El resultado neto de este segmento alcanza una pérdida de MM$-394.

Utilidad Neta Consolidada

En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a diciembre de 2016 asciende a MM$ 10.490, superior en MM$ 5.337 comparado con igual periodo del año anterior, cifra record para la historia de Moller.

Cabe destacar que la utilidad por acción es de $51 al 31 de diciembre de 2016 versus $25 del ejercicio anterior.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	Variación M$	% Variación
Activos corrientes	134.248.689	117.095.984	17.152.705	15%
Activos no corrientes	85.036.967	66.110.638	18.926.329	29%
TOTAL ACTIVOS	**219.285.656**	**183.206.622**	**36.079.034**	**19,7%**

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM$36.079 respecto al 31 de diciembre de 2015, lo que equivale a una variación positiva de 20%. Sus principales variaciones fueron:

- Un aumento de MM$36.276 en Efectivo y equivalentes al efectivo, producto de la entrada de disponible de los anticipos de las obras Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas adjudicadas al final del presente ejercicio.
- Un aumento de MM$9.713 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al aumento de los deudores inmobiliarios, producto de la escrituración en este ejercicio.
- Un aumento de MM$2.331 en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, producto del patrimonio positivo de las empresas en control conjunto que han escriturado durante este ejercicio.
- Todo lo anterior compensado por la disminución de los inventarios de MM$ 15.648 producto de la escrituración en este ejercicio.

ii. Stock de Inmuebles

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

PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS MAS CONTROL CONJUNTO						
	Dic-2016				Dic-2015	
Inmueble proyectos propios	Stock disponible (1) M$	Unidades stock disponible	Stock potencial proximos 12 meses (2) M$	Unidades stock potencial proximos 12 meses	Stock disponible (1) M$	Unidades stock disponible
Casas	5.738.714	40	54.564.781	457	3.478.047	3
Departamentos	75.011.136	249	20.657.374	84	13.448.967	38
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros			-	-	-	-
Total	80.749.850	289	75.222.155	541	16.927.014	41

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM$67.840 en stock disponible y MM$40.163 en stock potencial próximos 12 meses.

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

El stock disponible al 31 de diciembre de 2016 cuenta con tres proyectos de casas/sitios y 9 proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina) y Parque Lantaño VI (Chillán), los proyectos de departamentos son Charles Hamilton (Las Condes), Magnolio (Parque San Damián), San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Alerce (Parque San Damián), Parque Santa María Departamentos (Vitacura), Los Castaños I (Vitacura), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Víctor Rae (Las Condes) y El Marqués II (San Miguel). Todos los proyectos 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$ 75.222 (MUF 2.855), inferior en MUF 1.166 del trimestre anterior, debido a la materialización de escrituración en el actual período. Cabe señalar, que de este stock potencial, el 39% ya se encuentra promesado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre doce meses es de MUF 1.544, de los cuales están promesados el 9%. Las compras de terrenos realizados en el presente ejercicio, una vez iniciados los proyectos inmobiliarios, impactarán positivamente en este stock.

El stock potencial total (stock disponible + stock disponible próximos 12 meses + stock disponible superior a 12 meses) alcanza MUF 7.464, 34 % inferior a igual periodo del año anterior (MUF 11.274). Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo promesado al cierre de diciembre de 2016, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31/12/2016	Promesas al 31/12/2016	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	26	26	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	75	85	88%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	36	41	88%
Parque Santa María Casas (Vitacura)	3	3	100%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	23	24	96%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	41	44	93%
Escandinavia (Las Condes)	44	44	100%
Charles Hamilton (Las Condes)	9	11	82%
El Marqués II (San Miguel)	21	90	23%
Los Castaños I (Vitacura)	41	74	55%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	14	47	30%
Víctor Rae (Las Condes)	28	50	56%
Portezuelo II (Colina)	135	150	90%
Lantaño VI (Chillán)	50	51	98%
Total	546	740	74%

Sin embargo, adicional al proceso de escrituración ya iniciado, mencionado en el párrafo anterior, para el primer semestre del año 2017 se espera el inicio de escrituración de los proyectos Mañío (MUF 231) en Vitacura y Portezuelo Fase III en Colina y Lantaño VII en Chillán.

iii. Permisos Edificación

Durante este período se obtuvieron los permisos de edificación del proyecto Pocuro (Providencia), Holanda (Providencia), El Vergel (Providencia), Los Castaños II (Vitacura), Isabel La Católica (Las Condes) y Don Baltazar (Rancagua). Adicionalmente, se cuenta con 7 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Los Castaños III en Vitacura; Rojas Magallanes y Walker Martínez en La Florida; Portezuelo Fase IV en Colina y Barrio Las Pataguas en Chillán. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Pocuro (Providencia), Holanda (Providencia), El Vergel (Providencia), Isabel La Católica (Las Condes), Los Castaños II (Vitacura), Barrio Don Baltazar (Rancagua) y Obispo Salas (Concepción).

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados (3)	dic-16 m^2	dic-15 m^2
Casas	71.381	28.845
Departamentos	26.675	28.780
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	**98.057**	**57.624**

(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 propios asciende a MM$46.460, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

	Al 31 de diciembre de 2016 (M$)		
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	33.932.338	33.932.338
Viviendas económicas	-	12.527.938	12.527.938
Total	**-**	**46.460.276**	**46.460.276**

En este periodo se han adquirido 9 terrenos, dos en la comuna de La Florida de 9.128 m2, uno en la comuna de Providencia de 2.350 m2, en Vitacura de 2.459 m2, en Lo Barnechea de 25.020 m2, en Quillota de 11,2 Hás, en Rancagua de 5,1 Hás, en Chillán de 9,3 Hás., y el noveno en Concepción de 1.893 m2.

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

	Al 31 de diciembre de 2016 (M$)		
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	48.939.593	48.939.593
Viviendas económicas	-	4.861.917	4.861.917
Total	**-**	**53.801.511**	**53.801.511**

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM$100.262 y equivalentes en su proporción en Moller de MM$73.804. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016, es inferior en un 18,5% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al avance de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en plena etapa de construcción y que hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Parque Santa María (casas y departamentos, Vitacura), Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Mañío (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños (Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes), Víctor Rae (Las Condes), Martin Alonso Pinzón (Las Condes), Nogales del Golf (Casas, Lo Barnechea), Marqués II (San Miguel), Portezuelo II (Colina) y Lantaño Etapa VI (Chillán).

Backlog inmobiliario (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	A dic-16 M$	A dic-15 M$
Casas	16.749.641	8.291.476
Departamentos	14.205.088	29.690.307
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	30.954.730	37.981.783

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

De acuerdo a los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 2.991, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM$ 30.955 (MUF 1.175).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.12.2016 M$	31.12.2015 M$	Variación M$	% Variación
Total Pasivos corrientes	106.077.360	97.355.605	8.721.755	9%
Total Pasivos no corrientes	41.459.779	20.414.386	21.045.393	103%
TOTAL PASIVOS	**147.537.139**	**117.769.991**	**29.767.148**	**25,3%**
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	71.745.819	65.434.415	6.311.404	10%
Participaciones no controladoras	2.698	2.216	482	22%
TOTAL PATRIMONIO	**71.748.517**	**65.436.631**	**6.311.886**	**9,7%**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**219.285.656**	**183.206.622**	**36.079.034**	**19,7%**

Los pasivos totales presentan un aumento de MM$29.767, un 25% mayor respecto al 31 de diciembre de 2015. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- Un aumento de otros pasivos financieros por MM$10.845, 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.
- Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM$5.867 producto de la disminución de las obras en construcción a terceros.
- Un aumento de otros pasivos no financieros por MM$25.334, producto del aumento de los anticipos entregados por los nuevos contratos de construcción del Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas, compensado por la materialización del resultado no realizado asociado a la escrituración de las empresas en control conjunto.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016 aumentó de MM$65.437 a MM$71.749 respectivamente, explicado por la utilidad del periodo en MM$10.490, por el diferencial en la distribución de dividendos por MM$1.030 (el porcentaje provisionado a diciembre de 2015 fue de 30% y lo pagado fue de 50%) y la provisión de dividendos del 30% del ejercicio 2016 por MM$3.147.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2016 31.12.2016 M$	01.01.2015 31.12.2015 M$	Variac. dic. 2016 dic. 2015 M$	% Variación
Ingresos de actividades ordinarias	133.596.014	133.049.399	546.615	0,4%
Costo de ventas	(120.186.934)	(117.378.099)	(2.808.835)	-2,4%
Ganancia bruta	13.409.080	15.671.300	(2.262.220)	-14,4%
Margen (%)	*10,0%*	*11,8%*		
Gasto de administración	(10.433.131)	(10.197.427)	(235.704)	-2,3%
Resultado operacional	2.975.949	5.473.873	(2.497.924)	-45,6%
Otras ganancias (pérdidas)	161.319	67.873	93.446	137,7%
Ingresos financieros	1.517.420	1.583.347	(65.927)	-4,2%
Costos financieros	(502.831)	(785.833)	283.002	36,0%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación (*)	6.758.142	(437.205)	7.195.347	1645,8%
Diferencias de cambio	44.460	(159.541)	204.001	127,9%
Resultados por unidades de reajuste	(528.412)	736.646	(1.265.058)	-171,7%
Resultado no operacional	7.450.098	1.005.287	6.444.811	641,1%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	10.426.047	6.479.160	3.946.887	60,9%
Gasto por impuestos a las ganancias	64.136	(1.325.653)	1.389.789	104,8%
Ganancia (pérdida)	10.490.183	5.153.507	5.336.676	103,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	10.489.317	5.152.473	5.336.844	103,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	866	1.034	(168)	-16,3%
Ganancia (pérdida) $ por acción	51	25	26	103,6%
EBITDA	3.704.354	6.169.130	(2.464.776)	-40,0%
Margen EBITDA	*2,8%*	*4,6%*		

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

i. Los ingresos consolidados a diciembre de 2016 se mantuvieron en línea respecto a diciembre de 2015, debido principalmente a:

- La disminución de ingresos en el Segmento Construcción a Terceros de MM$-25.041. Esto se debe principalmente al término del Proyecto Honda Autokas, Patagonia Virgin y Hospital de Los Ángeles (Etapa I, II y III), durante el año 2015 y el Centro Referencial de Salud de Puente Alto a mediados de 2016 y el atraso en la toma de razón de obras hospitalarias adjudicadas, Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas iniciadas en diciembre de 2016.

- Compensado por, el aumento de los ingresos del Segmento Inmobiliario de MM$ 25.588, 30,7% producto de la mayor escrituración en este periodo.

ii. La Ganancia Bruta disminuyó en MM$-2.262 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM$13.409, explicado por:

- La disminución del margen en el Segmento Inmobiliario en MM$4.208, explicado principalmente por el reflejo de la escrituración de las sociedades en control conjunto para los proyectos Magnolio, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), que asciende a MM$12.525 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller, en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos"
- La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM$-2.905, es decir, un 72% inferior, producto del término de los proyectos Honda Autokas, Patagonia Virgin, Hospital de Los Ángeles y Centro Referencial de Salud de Puente Alto y el atraso en la toma de razón de obras hospitalarias adjudicadas, Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas iniciadas en diciembre de 2016.

iii. Producto que la escrituración para este ejercicio está concentrada en sociedades en control conjunto, el margen porcentual para este segmento se sitúa en el 10% respecto de los ingresos consolidados.

iv. Los Gastos de Administración aumentaron en un 2,3% respecto a diciembre de 2015, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones, debido al volumen de escrituración del presente ejercicio.

v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a diciembre de 2016 ascendió a MM$2.976, cifra inferior en MM$2.498 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto [Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes), Martin Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina)] con un margen de MM$12.525 que se reflejan en la línea "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos".

vi. El Resultado en "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos" muestra una utilidad de MM$6.758, en contraste con la pérdida del año anterior de MM$-437, es decir, una mejora de MM$7.195 con respecto a igual periodo del año

anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM$12.525, y los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no están en etapa de escrituración.

vii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a diciembre de 2016 asciende a MM$ 10.490, superior en MM$ 5.337 comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de $51 al 31 de diciembre de 2016 versus $25 a la misma fecha del año 2015.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de dos 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%. Estas sociedades son clasificadas como de control conjunto, 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". Cabe destacar que Moller realiza para estas sociedades la gestión inmobiliaria completa, que implica la administración y gestión de los proyectos; como también la construcción de todos los proyectos de estas sociedades.

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

Ventas de Inmuebles* (1)	A Dic-2016 Facturados M$	A Dic-2016 Unidades	A Dic-2015 Facturados M$	A Dic-2015 Unidades
Casas	**30.982.841**	**94**	**9.796.567**	**117**
[0 - 1000]UF	-	-	24.923	1
[1001- 2000]UF	2.357.212	50	4.061.802	109
[2001- 4000]UF	-	-	107.270	2
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	28.625.629	44	5.602.572	5
Departamentos	**31.276.979**	**51**	**13.187.921**	**82**
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	5.979.732	45
[6001- 9000]UF	-	-	5.092.782	30
9001+ UF	31.276.979	51	2.115.407	7
Otros (2)	**21.681**	**5**	**205.460**	**24**
[0 - 1000]UF	21.681	5	205.460	24
1001 + UF	-	-	-	-
Total	**62.281.501**	**150**	**23.189.948**	**223**

(*) Las ventas (escrituras) informadas no incluyen la escrituración de proyectos inmobiliarios en control conjunto.
(1) Unidades vendidas: Se definen como aquellos inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.
(2) En otros se incluyen estacionamientos adicionales y bodegas.

A diciembre de 2016, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado en monto un 216 % más que el año anterior, producto principalmente de la escrituración de 44 unidades de los proyectos Parque Santa María casas (Vitacura) y Nogales del Golf (Lo Barnechea).

Para el caso de departamentos, la disminución de unidades escrituradas se debe al retraso en la obtención de recepciones finales, traspasándose escrituración de unidades para el primer semestre del año 2017, sin embargo, en monto, se escrituró un 137% más que el año anterior debido a la escrituración del Proyecto Parque Santa María departamentos (23 unidades) y Victor Rae (28 unidades). En el periodo 2015 se incluye la escrituración de 82 departamentos de los proyectos Quillay (Vitacura), Medinacelli (Las Condes) y Ernesto Hevia (La Reina).

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 I (año 2015) proyecto de casas Portezuelo de Colina Etapa II (año 2016, inicio de escrituración en mayo 2016) y, en el caso de departamentos a los proyectos Magnolio, (año 2015, inicio de escrituración en noviembre 2015), Charles Hamilton (año 2015, inicio de escrituración en diciembre 2015), Escandinavia (año 2016, inicio de escrituración en junio 2016), Alerce y San Damián de Vitacura (año 2016, inicio de escrituración en septiembre 2016), Los Castaños I (año 2016, inicio de escrituración en noviembre 2016), Martín Alonso Pinzón (año 2016, inicio de escrituración en diciembre 2016), Marqués II (año 2016, inicio de escrituración en diciembre 2016).

Ventas de Inmuebles (3)	A Dic-2016		A Dic-2015	
	Facturados M$	Unidades	Facturados M$	Unidades
Casas	**7.964.260**	**135**	**1.818.767**	**38**
[0 - 1000]UF	-	-		
[1001- 2000]UF	863.117	17	1.061.280	23
[2001- 4000]UF	7.101.143	118	757.487	15
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	**90.991.999**	**266**	**17.032.270**	**64**
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	200.358	2	-	-
[4001- 6000]UF	1.749.544	14	-	-
[6001- 9000]UF	6.457.138	29	7.259.872	35
9001+ UF	82.584.958	221	9.772.398	29
Otros	**-**	**-**	**12.815**	**1**
[0 - 1000]UF	-	-	12.815	1
1001 + UF	-	-	-	-
Total	98.956.259	401	18.863.852	103

(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)

Ventas de Inmuebles (4)	A Dic-2016		A Dic-2015	
	Facturados M$	Unidades	Facturados M$	Unidades
Casas	**38.947.101**	**229**	**11.615.334**	**155**
[0 - 1000]UF	-	-	24.923	1
[1001- 2000]UF	3.220.329	67	5.123.082	132
[2001- 4000]UF	7.101.143	118	864.757	17
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	28.625.629	44	5.602.572	5
Departamentos	**122.268.978**	**317**	**30.220.191**	**146**
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	200.358	2	-	-
[4001- 6000]UF	1.749.544	14	5.979.732	45
[6001- 9000]UF	6.457.138	29	12.352.654	65
9001+ UF	113.861.937	272	11.887.805	36
Oficinas	**-**	**-**	**-**	**-**
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Otros (2)	**21.681**	**5**	**218.274**	**25**
[0 - 1000]UF	21.681	5	218.274	25
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	161.237.760	551	42.053.800	326

(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 reciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Promesados y reciliados	a dic-16						a dic-15					
	Monto promesado M$	Unidades promesadas	Monto promesado desistido M$		Unidades promesadas y desistidas		Monto promesado M$	Unidades promesadas	Monto promesado desistido M$		Unidades promesadas y desistidas	
Casas	23.680.619	222	(1.779.147)	7,5%	(22)	9,9%	36.855.619	288	(3.198.434)	8,7%	(46)	16,0%
Departamentos	60.507.677	184	(5.387.661)	8,9%	(13)	7,1%	94.685.500	306	(6.615.714)	7,0%	(18)	5,9%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	288.379	32	-	-	-	-	218.274	25	-	-	-	-
Total	84.476.675	438	(7.166.809)	8,5%	(35)	8,0%	131.759.394	619	(9.814.147)	7,4%	(64)	10,3%

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

Los niveles proporcionales de desistimiento tanto en cantidad como en monto se han mantenido con respecto al año anterior, disminuyendo en términos de unidades desde 10,3% a 8,0% en 2016, y en monto pasando del 7,4% al 8,5%, respectivamente.

Es normal tener niveles de desistimiento, debido al desfase temporal entre la aprobación crediticia del banco hacia el cliente y su estatus al momento de escriturar.

A Diciembre de 2016, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles, se cerró el periodo con MM$77.310 (MUF 2.934) en promesas de compraventa, lo que corresponde a una velocidad de ventas sobre stock disponible no promesado para este cuarto trimestre del 6,5%. Cabe mencionar, que este indicador de actividad inmobiliaria, según GFK Adimark, lo sitúa en un rango normal a activo, considerando que, según la misma fuente, bajo el 6% corresponde a un rango lento y sobre el 8% un rango súper activo de actividad inmobiliaria.

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

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

	Segmento	Promesas M$			Promesas Promedio M$			Unidades		
		01-01-2016 30-12-2016	01-01-2015 30-12-2015	% Var	01-01-2016 30-12-2016	01-01-2015 30-12-2015	% Var	01-01-2016 30-12-2016	01-01-2015 30-12-2015	% Var
MPC S.A.	Medio-Alto	20.725.184	43.769.579	-52,6%	518.130	540.365	-4,1%	40	81	-50,6%
Inmovet	Viviendas Económicas	3.055.314	3.958.234	-22,8%	50.922	43.497	17,1%	60	91	-34,1%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	23.146.103	29.044.852	-20,3%	326.001	337.731	-3,5%	71	86	-17,4%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	7.572.979	11.986.912	-36,8%	344.226	315.445	9,1%	22	38	-42,1%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	2.958.298	3.309.382	-10,6%	739.575	661.876	11,7%	4	5	-20,0%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	407.103	7.769.279	-94,8%	407.103	337.795	20,5%	1	23	-95,7%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	2.930.686	1.007.736	190,8%	81.408	71.981	13,1%	36	14	157,1%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	5.243.775	5.697.116	-8,0%	59.588	54.780	8,8%	88	104	-15,4%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	7.729.940	6.373.083	21,3%	286.294	318.654	-10,2%	27	20	35,0%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	3.252.104	8.810.799	-63,1%	147.823	129.571	14,1%	22	68	-67,6%
Otros		288.379	218.274	32,1%	9.012	8.731	3,2%	32	25	28,0%
Total Inmobiliarias		**77.309.866**	**121.945.247**	**-36,6%**				**403**	**555**	**-27,4%**

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

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			Precio Promedio UF			Unidades		
		30-12-2016	30-12-2015	% Var	30-12-2016	30-12-2015	% Var	30-12-2016	30-12-2015	% Var
MPC S.A.	Medio-Alto	1.032.645	2.523.665	-59,1%	18.775	22.942	-18,2%	55	110	-50,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	99.960	74.692	33,8%	1.817	1.660	9,5%	55	45	22,2%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	458.568	1.496.540	-69,4%	11.185	13.986	-20,0%	41	107	-61,7%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	480.501	692.144	-30,6%	13.347	12.584	6,1%	36	55	-34,5%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	55.265	179.057	-69,1%	27.633	25.580	8,0%	2	7	-71,4%
Inmobiliaria Escandinavia*	Medio-Alto	0	546.762	-100,0%	0	12.715	-100,0%	0	43	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	150.550	39.320	282,9%	3.011	2.809	7,2%	50	14	257,1%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	72.852	178.487	-59,2%	2.081	2.177	-4,4%	35	82	-57,3%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	395.181	248.666	58,9%	11.975	12.433	-3,7%	33	20	65,0%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	360.514	343.781	4,9%	5.225	5.056	3,3%	69	68	1,5%
Otros		5.900	13.666	-56,8%	421	318	32,6%	14	43	-67,4%
Total Inmobiliarias		**3.111.935**	**6.336.781**	**-50,9%**				**390**	**594**	**-34,3%**

*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 promesados.

Del total de promesas de UF 3.111.935 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), sólo UF 132.528 son de proyectos a escriturar sobre 12 meses, es decir, el 95% de las promesas estarán disponibles a escriturar en los próximos doce meses.

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

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

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

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock dic-16	Meses para agotar stock dic-15
Casas	1,8	0,9
Departamentos	3,9	1,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	40	3	1233%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	21,7	3,3	550%
Meses para agotar stock	**1,8**	**0,9**	**105%**

Departamentos (Unidades)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	249	38	555%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	63,7	21,7	193%
Meses para agotar stock	**3,9**	**1,8**	**123%**

El aumento del indicador, meses para agotar stock de casas y departamentos, a diciembre de 2016 se debe principalmente al aumento del stock disponible de proyectos en etapa de escrituración.

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

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

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas dic-16	Velocidad de Ventas dic-15
Casas	1,5	1,7
Departamentos	0,9	1,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M$)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	5.738.714	3.478.047	65%
Venta último trimestre (escrituras)	8.696.920	5.836.871	49%
Velocidad de ventas	**1,5**	**1,7**	**-10%**

Departamentos (M$)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	75.011.136	13.448.967	458%
Venta último trimestre (escrituras)	70.444.838	17.061.239	313%
Velocidad de ventas	**0,9**	**1,3**	**-26%**

La menor velocidad de ventas (escrituras) de casas y departamentos se debe principalmente al aumento del stock disponible para escriturar, mencionado anteriormente.

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 dinamismo 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 dic-16	Meses para agotar stock dic-15
Casas	13,0	9,9
Casas segmento medio - alto	*15,8*	*20,4*
Casas viviendas económicas	*12,8*	*9,1*
Departamentos	17,5	15,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	268	231	16%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	20,7	23,3	-11%
Meses para agotar stock	**13,0**	**9,9**	**31%**

Casas segmento medio - alto (Unidades)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	*21*	*34*	*-38%*
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	*1,3*	*1,7*	*-22%*
Meses para agotar stock	***15,8***	***20,4***	***-23%***

Casas viviendas económicas (Unidades)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	*247*	*197*	*25%*
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	*19,3*	*21,7*	*-11%*
Meses para agotar stock	**12,8**	**9,1**	**41%**

Departamentos (Unidades)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	256	296	-14%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14,7	19,3	-24%
Meses para agotar stock	**17,5**	**15,3**	**14%**

La disminución de los meses para agotar stock de casas en el segmento medio-alto se debe a la disminución del stock disponible para promesar por el inicio de la escrituración de Nogales Casas (Lo Barnechea). Por otro lado, el aumento de los meses para agotar stock de casas en el segmento de viviendas económicas se debe principalmente al inicio de promesas en el año 2016 de los proyectos Los Almendros I y II (148 unidades, Buin) y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo II y III (230 unidades, Colina), Lantaño VI y VII (131 unidades, Chillán) y Las Vizcachas de San Esteban (63 unidades, Los Andes).

En el caso de departamentos el indicador aumenta principalmente por la variación negativa del promedio mensual de ventas del último trimestre, comparado con año anterior.

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

Velocidad de Ventas	**Velocidad de Ventas dic-16**	**Velocidad de Ventas dic-15**
Casas	0,2	0,2
Casas segmento medio - alto	*0,2*	*0,1*
Casas viviendas económicas	*0,2*	*0,3*
Departamentos	0,2	0,2
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M$)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	30.217.712	33.463.083	-10%
Venta último trimestre (promesas)	6.193.717	6.825.693	-9%
Velocidad de ventas	**0,2**	**0,2**	**0%**

Casas segmento medio - alto (M$)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	*13.700.380*	*22.263.068*	*-38%*
Ventas último trimestre (promesas)	*2.654.427*	*3.314.661*	*-20%*
Velocidad de ventas	**0,2**	***0,1***	***30%***

Casas viviendas económicas (M$)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	*16.517.332*	*11.200.015*	*47%*
Ventas último trimestre (promesas)	*3.539.290*	*3.511.032*	*1%*
Velocidad de ventas	**0,2**	***0,3***	**-32%**

Departamentos (M$)	Dic-16	Dic-15	Var. %
Stock disponible	80.422.835	91.198.144	-12%
Venta último trimestre (promesas)	14.130.021	20.780.800	-32%
Velocidad de ventas	**0,2**	**0,2**	***-23%***

La velocidad de venta (promesas) de casas del segmento medio-alto aumenta por la variación negativa del stock disponible, debido a la concentración de promesas en el último trimestre del año 2015 producto de la Reforma Tributaria, en particular, a la aplicación de IVA en la venta de bienes inmuebles a partir del año 2016.

Por otro lado, la velocidad de venta de casas del segmento viviendas económicas disminuye por el aumento del stock disponible debido al inicio de promesas del proyecto Los Almendros I y II (Buin) con 98 unidades disponibles al cierre del ejercicio y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo (Colina) con 60 unidades, Lantaño VII (Chillán), con 43 unidades y Las Vizcachas de San Esteban (Los Andes) con 46 unidades.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos disminuye principalmente por la baja de ventas en la comparación con el último trimestre del año 2015, debido a la concentración de promesas en el último trimestre del año 2015 producto de la Reforma Tributaria.

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	Dic-16			Dic-15
	Terminados dentro de 12 meses [M$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M$]	Total [M$]	Total [M$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	6.662.517	116.216.279	122.878.797	25.928.327
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	6.662.517	116.216.279	122.878.797	25.928.327

*Incluye consorcios en proporcion a participación

El 21 de diciembre se adjudicó el Hospital de Angol, por parte del Servicio de Salud Araucanía Norte por MUF 2.616 valor neto. Adicionalmente tomó razón por parte de la Contraloría General de la República de dicha adjudicación el día 6 de octubre del presente año.
Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM$ 68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno.

El día 7 de octubre se adjudicó el Hospital Padre Las Casas por parte Servicio de Salud Araucanía Sur, por MUF 1.845, y tomó razón la Contraloría General de la República el 4 de noviembre del presente año.
Con fecha 22 de diciembre se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno.

Producto de las adjudicaciones que tomó razón la Contraloría General de la República, (octubre y noviembre del presente año), el backlog de construcción a terceros aumentó en MU 4.461, el cual se sitúa a diciembre de 2016 en MM$ 122.879 (MUF 4.664), un 374% superior a igual periodo del año anterior.

Paralelamente se estudian proyectos por un total de MUF 15.960, de obras hospitalarias.

El backlog de este segmento al 31 de diciembre de 2016, cuenta con los proyectos Hospital Penco Lirquén, Oficinas Fondo Independencia, Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2016 31.12.2016 M$	01.01.2015 31.12.2015 M$	Variac. dic. 2016 dic. 2015 M$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	22.146.235	(6.931.159)	29.077.394	419,5%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	5.288.066	(5.710.054)	10.998.120	192,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	8.841.720	7.915.183	926.537	11,7%
Cambio neto en flujo de efectivo	36.276.021	(4.726.030)	41.002.051	867,6%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	2.652.021	7.378.051	(4.726.030)	-64,1%
Efectivo y efectivo equivalente final	38.928.042	2.652.021	36.276.021	1367,9%

El flujo por actividades de la operación acumulado a diciembre de 2016 fue de MM$22.146 como consecuencia de la entrada de disponible de los anticipos de las obras Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas, compensado con los pagos realizados por compras de terrenos y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a diciembre de 2016 un monto de MM$5.288 como consecuencia de cobros a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en control conjunto.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM$8.842 producto de nuevos préstamos bancarios obtenidos para el avance de la construcción de los proyectos inmobiliarios, compensado por el pago de los préstamos con vencimiento en el periodo enero-diciembre de 2016.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-12-2016	31-12-2015	% Var.	31-12-2015
Capital de Trabajo (M$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	28.171.329	19.740.379	42,7%	19.740.379
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,27	1,20	5,8%	1,20
Razón Acida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,95	0,54	75,9%	0,54
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	2,06	1,80	14,4%	1,80
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	1,51	1,76	-14,2%	1,76
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	0,96	0,89	7,9%	0,89
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	71,90	82,67	-13,0%	82,67
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente +Pasivo No Corriente)	28,10	17,33	62,1%	17,33
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	7,37	7,85	-6,1%	7,85

El capital de trabajo aumentó 43% respecto del ejercicio anterior producto de la entrada de disponible de los anticipos de los hospitales de Angol y Padre Las Casas a finales del presente ejercicio.

El índice de liquidez corriente alcanzó en diciembre de 2016 a 1,3 veces, aumentando en 6% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de diciembre de 2016 a 1,5 veces menor en un 14% comparado con el ejercicio de 2015, el cual no incorpora el efecto del disponible por concepto de anticipos recibidos de los hospitales de Angol y Padre Las Casas a finales del presente ejercicio por MM$32.462.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 7 veces al cierre de diciembre de 2016, producto de la disminución del EBITDA, asociado a que la escrituración de sociedades en control conjunto no imputan en este indicador.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-12-2016	31-12-2015	% Var.
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	4,78	2,81	70,1%
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	14,62	7,87	85,8%
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	7,85	3,87	102,8%
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	10,04	11,78	-14,8%
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	3,49	6,52	-46,4%
Utilidad por Acción ($)	Ganancia Controladora /Acciones Suscritas y pagadas	51	25	104,0%
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	3.704.354	6.169.130	-40,0%

* Datos obtenidos de nota 10 inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.
** Datos obtenidos de nota 23 Otras ganancias.

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M$)	31-12-2016	31-12-2015
Resultado Operacional (1)	2.975.949	5.473.873
(+) Ganancia Bruta	13.409.080	15.671.300
(-) Gastos de Administración	10.433.131	10.197.427
Activos Promedios (2)	85.168.932	83.907.630
(+) Inventarios, corrientes 2016 y 2015 dividido en dos	49.171.291	48.666.303
(+) Inventarios, no corrientes 2016 y 2015 dividido en dos	31.148.946	28.536.254
(+) Propiedades, planta y equipo 2016 y 2015 dividido en dos	3.346.903	3.701.490
(+) Propiedad de inversión 2016 y 2015 dividido en dos	1.501.792	3.003.583
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	45.582	(46.604)
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	25.838	11.394
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	19.744	(57.998)

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 4,8% al 31 de diciembre de 2016, producto del aumento de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de diciembre de 2015.

El EBITDA a diciembre de 2016 ascendió a MM$3.704, 40% inferior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a que la escrituración de sociedades en control conjunto no imputan en este indicador.

A continuación se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-12-2016	31-12-2015	% Var.
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	1,66	1,33	24,8%
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* dias periodo	217	270	-19,7%
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	3,46	4,61	-24,9%
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * dias Período) / Venta del Período	104	78	33,3%

La rotación de inventarios a diciembre de 2016 aumentó respecto a diciembre de 2015, explicado principalmente por la disminución del inventario producto de la escrituración.

La rotación de cuentas por cobrar a diciembre de 2016 disminuyó respecto a diciembre de 2015, explicado principalmente por el aumento de los deudores comerciales corrientes asociado a la escrituración.

El período promedio de cobranzas al cierre de diciembre aumentó con respecto al año 2015, debido al aumento de los deudores comerciales corrientes asociado al volumen de escrituración del último trimestre.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Diciembre 2016	Construcción a terceros M$	Inmobiliario M$	Total M$	Eliminaciones M$	Total M$
Ingresos ordinarios de clientes externos	24.782.124	108.813.890	133.596.014	-	133.596.014
Ingresos ordinarios intersegmentos	-	20.512.225	20.512.225	(20.512.225)	-
Costo de ventas	(23.671.683)	(118.779.818)	(142.451.501)	22.264.567	(120.186.934)
Margen bruto	1.110.441	10.546.297	11.656.738	1.752.342	13.409.080
Gasto de administración	(1.532.109)	(8.901.022)	(10.433.131)	-	(10.433.131)
Otras ganancias (pérdidas)	-	161.319	161.319	-	161.319
Ingresos financieros	-	1.899.043	1.899.043	(381.623)	1.517.420
Costos financieros	-	(502.831)	(502.831)	-	(502.831)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	45.582	6.712.560	6.758.142	-	6.758.142
Resultados por unidades de reajuste	4.203	40.257	44.460	-	44.460
Diferencias de cambio	(38.657)	(489.755)	(528.412)	-	(528.412)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(410.540)	9.465.868	9.055.328	1.370.719	10.426.047
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	16.560	23.608	40.168	23.968	64.136
Ganancia (pérdida) neta	(393.980)	9.489.476	9.095.496	1.394.687	10.490.183

Balance por Segmentos Diciembre 2016	Construcción a terceros M$	Inmobiliario M$	Total M$	Eliminaciones M$	Total M$
Activos corrientes	61.028.876	253.803.392	314.832.268	(180.583.579)	134.248.689
Activos no corrientes	1.358.014	85.491.795	86.849.809	(1.812.842)	85.036.967
Total Activos	62.386.890	339.295.187	401.682.077	(182.396.421)	219.285.656
Pasivos corrientes	15.569.395	268.585.039	284.154.434	(178.077.074)	106.077.360
Pasivos no corrientes	26.356.485	9.301.034	35.657.519	5.802.260	41.459.779
Total Pasivos	41.925.880	277.886.073	319.811.953	(172.274.814)	147.537.139

Estado de Flujo por Segmentos Diciembre 2016	Construcción a terceros M$	Inmobiliario M$	Total M$	Eliminaciones M$	Total M$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	36.672.193	(14.525.958)	22.146.235	-	22.146.235
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	-	5.288.066	5.288.066	-	5.288.066
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	-	8.841.720	8.841.720	-	8.841.720

Resultado por Segmentos Diciembre 2015	Construcción a terceros M$	Inmobiliario M$	Total M$	Eliminaciones M$	Total M$
Ingresos ordinarios, total	49.823.341	83.226.058	133.049.399	-	133.049.399
Ingresos ordinarios intersegmentos	(81.203)	26.293.755	26.212.552	(26.212.552)	-
Costo de ventas	(45.727.039)	(94.765.258)	(140.492.297)	23.114.198	(117.378.099)
Margen bruto	4.015.099	14.754.555	18.769.654	(3.098.354)	15.671.300
Gasto de administración	(1.210.552)	(8.986.875)	(10.197.427)	-	(10.197.427)
Otras ganancias (pérdidas)	-	67.873	67.873	-	67.873
Ingresos financieros	-	2.093.789	2.093.789	(510.442)	1.583.347
Costos financieros	121	(785.954)	(785.833)	-	(785.833)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(46.605)	(390.600)	(437.205)	-	(437.205)
Resultados por unidades de reajuste	(95.237)	(64.304)	(159.541)	-	(159.541)
Diferencias de cambio	375.230	361.416	736.646	-	736.646
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	3.038.056	7.049.900	10.087.956	(3.608.796)	6.479.160
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(591.234)	(1.426.114)	(2.017.348)	691.695	(1.325.653)
Ganancia (pérdida) neta	2.446.822	5.623.786	8.070.608	(2.917.101)	5.153.507

Balance por Segmentos Diciembre 2015	Construcción a terceros M$	Inmobiliario M$	Total M$	Eliminaciones M$	Total M$
Activos corrientes	29.582.139	271.139.559	300.721.698	(183.625.714)	117.095.984
Activos no corrientes	167.558	75.111.515	75.279.073	(9.168.435)	66.110.638
Total Activos	29.749.697	346.251.074	376.000.771	(192.794.149)	183.206.622
Pasivos corrientes	10.834.799	279.535.837	290.370.636	(193.015.031)	97.355.605
Pasivos no corrientes	1.572.497	9.677.407	11.249.904	9.164.482	20.414.386
Total Pasivos	12.407.296	289.213.244	301.620.540	(183.850.549)	117.769.991

Estado de Flujo por Segmentos Diciembre 2015	Construcción a terceros M$	Inmobiliario M$	Total M$	Eliminaciones M$	Total M$
Flujos de efectivo de actividades de operación	4.004.281	(10.935.440)	(6.931.159)	-	(6.931.159)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(3.107.080)	(2.602.974)	(5.710.054)	-	(5.710.054)
Flujos de efectivo de actividades de financiación	-	7.915.183	7.915.183	-	7.915.183

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM$ 207.770 superior en MM$105.680 con respecto al año anterior, es decir, un 104%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM$ 159.282 superior en MM$66.435 con respecto al año anterior, es decir, un 72%. 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 presente ejercicio de 2016 se han escriturado de los proyectos Alerce, Vitacura (75 de 85 unidades), San Damián de Vitacura (36 de 41 unidades), Nogales del Golf, Lo Barnechea (40 de 43 unidades), Escandinavia, Las Condes (44 de 44 unidades), Parque Santa María departamentos, Vitacura (23 de 24 unidades), Magnolio, Vitacura (26 de 26 unidades), Charles Hamilton, Las Condes (9 de 11 unidades), Los Castaños I, Vitacura (41 de 74 unidades), Martín Alonso Pinzón, Las Condes (14 de 47 unidades), Víctor Rae, Las Condes (28 de 50 unidades) Parque Santa María Casas (3 de 3 unidades), Nogales del Golf Sitios (1 de 1 unidad) y Lantaño VI, Chillán (50 de 51 unidades) y Portezuelo II, Colina (135 de 150 unidades),

Sin embargo, adicional al proceso de escrituración ya iniciado, mencionado en párrafo anterior, para el primer semestre de 2017 se espera el inicio de escrituración de los proyectos Mañío (MUF 231) en Vitacura, Portezuelo Fase III en Colina y Lantaño VII en Chillán.

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, propios más control conjunto ascienden a MM$ 35.104 superior en MM$16.509 con respecto al año anterior, es decir, un 89% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM$ 23.071 superior en MM$6.357 con respecto al año anterior, es decir un 38% superior.

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: Magnolio, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Escandinavia (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM$12.525 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 17% respecto de los ingresos gestionados. Dicho margen para los negocios en control conjunto es de 25% y 10% para los negocios de desarrollo propio (que consolidan).

Respecto a los Gastos de Administración, éstos se han mantenido constantes a igual periodo del año anterior.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM$9.489, superior en 69% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Segmento Construcción a Terceros

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM$68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 30 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM$24.327 IVA incluido equivalente al 30% del contrato.

Con fecha 22 de diciembre se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 30 de

diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM$14.303 IVA incluido equivalente al 25% del contrato.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 4.461, el cual se sitúa a diciembre de 2016 en MM$ 122.879 (MUF 4.664), un 374% superior a igual periodo del año anterior.

Paralelamente se estudian proyectos por un total de MUF 15.960, de obras hospitalarias.

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto al año anterior, producto del atraso en la Toma de Razón por parte de la Contraloría General de la República de los hospitales Angol y Padre Las Casas, obras adjudicadas en septiembre y octubre de 2016, e iniciadas a fines de diciembre de 2016. Adicionalmente por la menor actividad del ejercicio 2016, con respecto al año 2015, debido al término de los proyectos Honda Autokas, Patagonia Virgin, Hospital de Los Ángeles (etapas I, II y III) y el Centro Referencial de Salud de Puente Alto.

El resultado neto de este segmento alcanza una pérdida de MM$-394.

i) 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 28 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 a los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en productividad

Nuestra compañía no estuvo ajena a los mayores costos e improductividad que está afectando a la industria de la construcción. Esta situación no sólo se aprecia en la escasez de mano de obra directa calificada, sino también está ocurriendo en toda la cadena productiva, proveedores de materiales y subcontratistas. Por tercer año consecutivo, la productividad de la mano de obra ha caído y los sueldos han subido por sobre el IPC, producto, en primer lugar, de la migración a la industria minera y, en segundo lugar, por un importante y continuo crecimiento de la construcción que no ha venido aparejada con la incorporación de suficiente mano de obra en cantidad ni calidad en esta actividad económica. Los efectos en las obras se reflejan en un mayor costo de mano de obra y un atraso de las mismas.

- Riesgo en materias primas

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

- Riesgo cambiario

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados en su mayoría en moneda nacional.

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

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

- Riesgo inmobiliario

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

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

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

c) Riesgo de crédito

El riguroso control de las inversiones de excedentes de caja, las cuales se efectúan en entidades financieras nacionales de primera línea y con límites establecidos para cada entidad y con una clasificación de riesgo igual o superior a los límites 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 2016 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.

j) 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 al IMACEC a diciembre de 2016, alcanzó un incremento de 1,2%. En el resultado incidió, principalmente, la caída de las actividades mineras.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en diciembre de 2016 una disminución anual del 4,1% en comparación a diciembre de 2015. En el periodo enero – diciembre de 2016, el indicador tiene una disminución del 3,8%.

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 y Viscaya entre otras.
Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 27.415 viviendas a diciembre de 2016, frente a 43.994 a igual periodo de 2016, lo que representa una disminución del -38%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 1,4% 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.