Echeverría Izquierdo S.A.
Rosario Norte 532, piso 8
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono: (02) 631 46 00
Web: www.ei.cl
Correo electrónico: ei@ei.cl

INFORME TRIMESTRAL

Segundo Trimestre 2012

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Resumen ejecutivo

De los resultados obtenidos por Echeverría Izquierdo S.A. al 30 de junio del año 2012 es necesario destacar que **el total de activos a la fecha alcanzó los MM$140.001,** un 9,9% más de lo que se alcanzó a diciembre del año 2011. Este aumento mantiene la tendencia del crecimiento sostenido en el tiempo de los activos de la compañía.

En línea con este crecimiento, **el patrimonio atribuible** a los propietarios de la controladora también presentó a junio del año 2012 un crecimiento de 9,53%, al compararse con diciembre del año 2011, y **alcanzó los MM$53.264.**

Las ventas consolidadas a junio del año 2012 llegaron a los MM$86.546, demostrando un crecimiento del 1,8% por sobre lo que se alcanzó al período equivalente del año 2011. El crecimiento de los ingresos se explica por las altas ventas que aportó la unidad de Ingeniería y Construcción, de MM$86.185 (un 12,9% más de lo obtenido a la misma fecha un año antes), mientras que las ventas del segmento de Desarrollo Inmobiliario decrecen un 95,8%, explicado por la estacionalidad de las escrituraciones.

La ganancia atribuible a los propietarios de la controladora a junio del año 2012 llegó a los MM$5.187, aumentando un 15,7% ($705 millones) al compararse con su símil a junio 2011.

La liquidez corriente muestra una leve tendencia al alza (+0.04 al compararse con junio del año 2011) mientras que la razón ácida se mantiene sin variación alguna. **El leverage de 1,30 veces** (1,27 en período anterior) está en línea con la **política de crecimiento con bajo endeudamiento** que tiene la compañía.

Los indicadores de rentabilidad para los controladores muestran que el primer semestre del año 2012 la **rentabilidad anualizada del patrimonio fue de 19,48%** (16,85% en 2011), la **rentabilidad de los activos llegó a 7,40%** (6,43% en 2011) y la **rentabilidad sobre ventas fue de 5,99%** (4,68% en 2011).

El backlog de la unidad de negocio Ingeniería y Construcción alcanza al 30 de junio del año 2012 los USMM$469, cifra que considera un aumento porcentual de 60,1% respecto al mismo indicador a diciembre del 2011 (USMM$293).

ECHEVERRIA IZQUIERDO

TABLA DE CONTENIDOS

Resumen ejecutivo 2
Tabla de Contenidos 3
Hechos destacados 5
Análisis de resultados por función 7
- Resumen estado de resultados consolidados 8
- Resumen Estado de Resultados por Segmento de Negocio [1] 9
- Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora 10
- Ingresos de Actividades Ordinarias 10
- Ganancia Bruta 10
- Costo de ventas 11
- Gastos de Administración y Ventas 11
- Ingresos Financieros 12
- Costos Financieros 12

Análisis de situación financiera consolidada 17
- Resumen Estado de Situación Financiera Clasificado 18
- Activos 18
- Pasivos 18
- Patrimonio 19
- Deuda financiera 19
- Indicadores 19
- Cuadro Comparativo de los principales indicadores financieros 20
- Estados consolidados intermedios de situación financiera consolidados al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011 21

Análisis de situación financiera por unidad 23
- Estados intermedios de situación financiera al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011 24
- Estados intermedios de situación financiera para la unidad de Desarrollo Inmobiliario al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011 26
- Balance Unidad de Desarrollo Inmobiliario 28
- Activos 28
- Pasivos 28
- Patrimonio 28
- Deuda financiera 28
- Indicadores 28
- Estados intermedios de situación financiera para la unidad de Ingeniería y Construcción al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011 29
- Balance Unidad de Ingeniería y Construcción 31
- Activos 31
- Pasivos 31
- Patrimonio 31
- Deuda financiera 31
- Indicadores 31

Indicadores de actividad 33
- Unidad de Ingeniería y Construcción 34
- Principales proyectos en Edificación y Obras Civiles 35
- Principales proyectos en Montajes Industriales 36

Unidad de Desarrollo Inmobiliario 37
Obras en el extranjero 38
Perú 38
Brasil 39
Colombia 40
Argentina 40
Información de la empresa 41
Descripción del Negocio 42
Desarrollo Inmobiliario 42
Ingeniería y Construcción 42
Activos principales 42
Análisis de Riesgos 43

Hechos destacados

Hechos Destacados

Con fecha 12 de Abril de 2012 en Junta Extraordinaria de Accionistas de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A., se acordó aumentar el capital social que ascendía a $7.963.656.978 dividido en 2.178 acciones, sin valor nominal, a la suma de $14.150.299.589 dividido en 3.870 acciones, sin valor nominal.

Con fecha 23 de Abril de 2012, en Junta Ordinaria de accionistas de Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., se ratificó la composición del Directorio propuesta en sesión de Directorio de fecha 02 de Enero de 2011, quedando de la siguiente manera: don Darío Barros Ramírez (Presidente), don Fernando Echeverría Vial, don Álvaro Izquierdo Wachholtz, don Bernardo Echeverría Vial y don Pablo Ihnen de la Fuente.

Con fecha 11 de junio de 2012, la empresa matriz Echeverría Izquierdo S.A. obtuvo la inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, bajo el número 1095. Ese mismo día se procede a la inscripción de la emisión de 151.341.200 acciones de pago de la sociedad en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, bajo el número 957.

Con fecha 28 de junio de 2012 se celebra un contrato de compraventa de acciones entre Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. e Inversiones Rosario Norte 532 Ltda., en la que ésta adquiere una acción de Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A., perteneciente a la sociedad Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A., con lo cual esta última transfiere la totalidad de su participación accionaria.

Con fecha 28 de junio de 2012 se celebra un contrato de compraventa de acciones entre Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. e Inversiones Rosario Norte 532 Ltda., en la que ésta adquiere una acción de Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., perteneciente a la sociedad Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A., con lo cual esta última transfiere la totalidad de su participación accionaria.

Con fecha 28 de junio de 2012 se celebra un contrato de compraventa de acciones entre Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. e Inversiones Rosario Norte 532 Ltda., en la que ésta adquiere una acción de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A., perteneciente a la sociedad Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A, con lo cual esta última transfiere la totalidad de su participación accionaria.

Edificio de las Artes
Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.

Análisis de resultados por función

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Resumen estado de resultados consolidados

(M$, cada período)	jun-12	jun-11	Variación	
			M$	%
Ingresos de actividades ordinarias	86.546.485	84.997.367	1.549.118	1,8%
Ganancia Bruta	**12.741.958**	**16.072.202**	**(3.330.244)**	**-20,7%**
%ganancia bruta / ingresos de actividades ordinarias	14,72%	18,91%		-4,2%
Gasto de administración	(6.075.805)	(5.023.809)	(1.051.996)	20,9%
%gasto de administración/ ingresos de actividades ordinarias	5,80%	7,15%		-1,3%
Otros ingresos, por función	472.663	214.135	258.528	120,7%
Otros gastos, por función	(79.335)	(212.854)	133.519	-62,7%
Resultados Financieros Netos y reajustes (1)	(304.721)	(180.591)	(124.130)	68,7%
Participación en asociadas	307.425	626.690	(319.265)	-50,9%
Ganancia antes de impuestos	**7.062.185**	**11.495.773**	**(4.433.588)**	**-38,6%**
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.368.606)	(1.756.682)	388.076	-22,1%
Ganancia (pérdida)	**5.693.579**	**9.739.091**	**(4.045.512)**	**-41,5%**
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	506.636	5.257.111	(4.750.475)	-90,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	**5.186.943**	**4.481.980**	**704.963**	**15,7%**
%ganancia atribuible a los propietarios de la controladora / ingresos de actividades ordinarias	5,99%	5,27%		0,72%
EBITDA	**8.365.605**	**13.081.631**	**(4.716.026)**	**-36,1%**
% ebitda / ingresos de actividades ordinarias	9,67%	15,39%		-5,7%

(1) Los Resultados Financieros Netos y reajustes, fueron definidos como la suma de las cuentas ingresos financieros, costos financieros y Resultado por unidades de reajuste.

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Resumen Estado de Resultados por Segmento de Negocio [1]

(M$, cada período)	jun-12					jun-11				
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción			Consolidado	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción			Consolidado
	Total	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Total			Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Total	
Ingresos de actividades ordinarias	361.332	40.682.421	45.502.732	86.185.153	86.546.485	8.651.399	38.790.300	37.555.668	76.345.968	84.997.367
Costo de ventas	(124.722)	(32.731.051)	(40.948.754)	(73.679.805)	(73.804.527)	(6.317.737)	(30.068.091)	(32.539.337)	(62.607.428)	(68.925.165)
Ganancia Bruta	**236.610**	**7.951.370**	**4.553.978**	**12.505.348**	**12.741.958**	**2.333.662**	**8.722.209**	**5.016.331**	**13.738.540**	**16.072.202**
Gasto de administración	(496.660)	(1.771.577)	(3.807.568)	(5.579.145)	(6.075.805)	(603.081)	(1.251.977)	(3.168.751)	(4.420.728)	(5.023.809)
Otros Gastos	(2.522)	(21.635)	(55.178)	(76.813)	(79.335)	(119.959)	00	(92.895)	(92.895)	(212.854)
Ingresos Financieros	21.210	380.717	185.309	566.026	587.236	19.338	411.519	499.704	911.223	930.561
Gastos Financieros	(232.107)	(100.126)	(128.627)	(228.753)	(460.860)	(138.104)	(178.839)	(199.516)	(378.355)	(516.459)
Resultado por unidades de reajuste	(123.526)	(41.387)	(266.184)	(307.571)	(431.097)	(81.204)	42.402	(555.891)	(513.489)	(594.693)
Utilidad en venta de activo Fijo	00	00	30.980	30.980	30.980	00	00	24.565	24.565	24.565
Otros Ingresos	66.782	00	374.901	374.901	441.683	62.372	27.585	99.613	127.198	189.570
Utilidad participación en asociaciones y negocios conjuntos	(58.561)	244.703	121.283	365.986	307.425	369.668	77.127	179.895	257.022	626.690
Ganancia antes de impuestos	**(588.774)**	**6.642.065**	**1.008.894**	**7.650.959**	**7.062.185**	**1.842.692**	**7.850.026**	**1.803.055**	**9.653.081**	**11.495.773**
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	63.476	(1.011.549)	(420.533)	(1.432.082)	(1.368.606)	26.818	(1.581.374)	(202.126)	(1.783.500)	(1.756.682)
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**(525.298)**	**5.630.516**	**588.361**	**6.218.877**	**5.693.579**	**1.869.510**	**6.268.652**	**1.600.929**	**7.869.581**	**9.739.091**
Ganancia (pérdida), atribuible a										
los propietarios de la controladora	**(367.372)**	**5.500.725**	**53.590**	**5.554.315**	**5.186.943**	**1.103.821**	**3.114.188**	**263.971**	**3.378.159**	**4.481.980**
participaciones no controladoras	(157.926)	129.791	534.771	664.562	506.636	765.689	3.154.464	1.336.958	4.491.422	5.257.111
Ganancia (pérdida)	**(525.298)**	**5.630.516**	**588.361**	**6.218.877**	**5.693.579**	**1.869.510**	**6.268.652**	**1.600.929**	**7.869.581**	**9.739.091**

[1] Durante el siguiente análisis también se utilizará "DI" como "Unidad de Desarrollo Inmobiliario" e "I&C" como "Unidad de Ingeniería y Construcción".

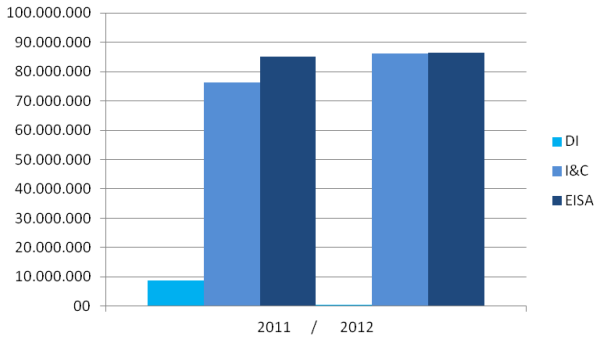
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora

Se destaca la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora que durante el primer semestre del año 2012 (MM$5.187) alcanza un crecimiento de 15,7%, comparada con el cierre del ejercicio del primer semestre del 2011 (MM$4.482).

La composición de esta ganancia difiere significativamente al comparar ambos períodos, por la misma razón es importante señalar el aporte que Montajes Industriales realizó a las ganancias consolidadas atribuibles al grupo controlador (MM$5.501), que es un 76,6% más de lo que fue su aporte equivalente durante el primer semestre del 2011.

Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 30 de junio del 2012 los Ingresos consolidados alcanzaron los MM$86.546, lo que representa un aumento del 1,8% al ser comparado con los ingresos a su período equivalente del año 2011. Si bien, la variación es cercana a los dos puntos porcentuales, la composición de estos ingresos varía significativamente, pues a junio del 2011 MM$8.651 de los ingresos consolidados pertenecían a la unidad de Desarrollo Inmobiliario, y MM$76.346 a la unidad de Ingeniería y Construcción, mientras que al 2012 esas mismas unidades aportan cifras del orden de los MM$361 y MM$86.185, respectivamente.



Ingresos de Actividades (M$) por unidad y consolidado en ambos períodos.

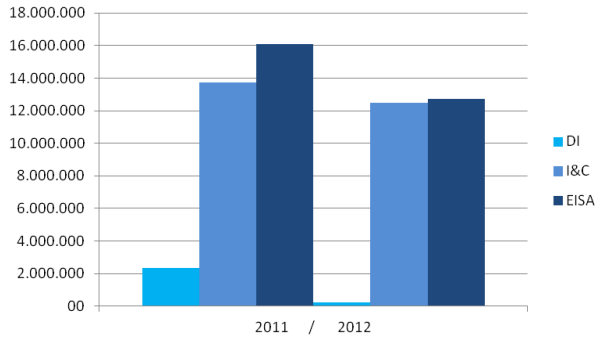
Las ventas de la unidad de negocios de Ingeniería y Construcción aumentan MM$9.839, con un incremento del 12,9% respecto a su período equivalente del año anterior. Este crecimiento se origina en el aumento de las ventas en MM$7.880 en Edificación y Obras Civiles (+20,9% en comparación a junio 2011) y se complementa con el crecimiento de las ventas de Montajes Industriales que alcanzó los MM$40.682 a junio de 2012, un 5,1% más que a la misma fecha un año atrás.

Por otro lado, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas de MM$361 a junio del 2012, registrando una caída de un 95,8% respecto a las ventas a junio del 2011. Este fenómeno responde a las estacionalidades inherentes a los procesos de escrituración de esa unidad de negocios, pues los ingresos en esta unidad se reflejan al momento que se escritura, independiente del momento en que se promesó.

Ganancia Bruta

Entre los dos períodos comparados (jun. 2011- jun. 2012) la ganancia bruta consolidada disminuyó MM$3.330, que representa una diferencia porcentual de 20,7%. En la unidad de Ingeniería y Construcción la disminución se origina porque los costos de venta aumentaron a una velocidad mayor que el aumento de los

ingresos ordinarios, provocando que la tasa de ganancia bruta sobre ingresos de actividades ordinarias para esa unidad de negocios bajase de un 18,0% en junio del 2011 a un 14,5% a junio del 2012 en concordancia al mayor crecimiento de las ventas de Edificación y Obras Civiles.



Ganancia Bruta (M$) por unidad y consolidado en ambos períodos.

Sin embargo, a pesar de la disminución antes indicada, los márgenes que presenta la compañía siguen siendo altos para su rubro y en línea con la estrategia de un crecimiento sostenido y controlado. Si bien en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta sobre ingresos presentó el comportamiento inverso (aumentando de un 27% a 65% durante los períodos analizados), obedecen a un nivel de actividad menor y respondiendo a la estacionalidad de las escrituraciones.

Costo de ventas

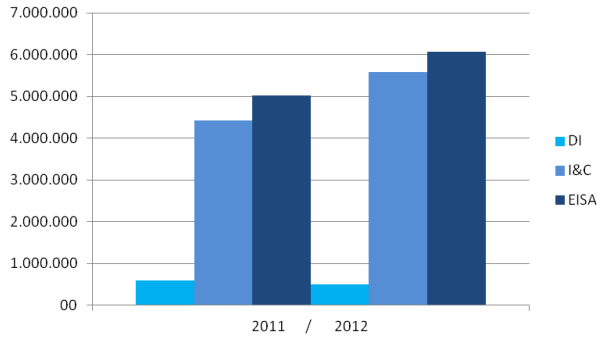
Los costos de venta consolidados llegan a MM$73.805 a junio del 2012, aumentando un 7,1% respecto al primer semestre del 2011. Destaca el crecimiento en la unidad de Ingeniería y Construcción que aumentó sus costos de venta en MM$11.072 (aumento de 17,7% entre períodos), por la mayor actividad en Edificación y Obras Civiles (incremento en costos de venta de 25,6%).

La Unidad de Desarrollo Inmobiliario, debido a su estacionalidad, ve una disminución de sus costos de venta del orden de los MM$6.193 (un 98,0% menos) durante los períodos observados

Particularmente el aumento consolidado del costo de venta, entre el período junio 2011 y junio 2012, nace del alza de los costos por mano de obra (que aumentaron MM$6.471), de sub-contratos de especialidad (con un alza de MM$3.073), y de la baja de los costos de materiales (que disminuyeron MM$4.791).

Gastos de Administración y Ventas

Al 30 de junio del 2012 los Gastos de Administración consolidados alcanzaron los MM$6.076, lo que representa un aumento del 20,9% al ser comparado con lo obtenido a la misma fecha un año antes. Al igual como ha sucedido con los ítems ya analizados, la unidad de Desarrollo Inmobiliario registró una caída de sus gastos del orden de los MM$106 que equivalen una variación porcentual de 17,6 puntos. No obstante, en la unidad de Ingeniería y Construcción el aumento de MM$1.158 en esta cuenta (aumento del 26,2%) es más significativo y domina la tendencia sobre el consolidado.



Gastos de Administración y Ventas (M$) por unidad y consolidado en ambos períodos.

El aumento más importante al interior de las cuentas pertenecientes a los gastos de administración consolidados corresponde a

las remuneraciones de administración, cuenta que crece en MM$795 durante los períodos analizados, en línea con una estructura que solvente el plan de crecimiento de la compañía.

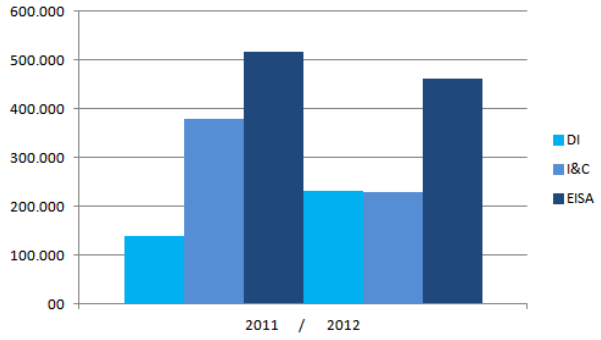
Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al cierre de junio del 2012 alcanzaron la suma de MM$587, reportando una disminución del 36,9% a lo que se registró a junio 2011. Esta caída se explica por la disminución de MM$133 entre períodos de los intereses de los depósitos a plazo, como también por la caída de MM$263 de los reajustes e intereses de los activos financieros.

Costos Financieros

Los costos financieros consolidados disminuyeron en MM$56, que representan una baja porcentual de estos costos de 10,8% entre junio del 2012 con su símil del 2011. La disminución más importante de estos costos sucede en la cuenta de Gastos Bancarios (que disminuye en MM$102 entre los períodos analizados).

A nivel de unidades de negocios Ingeniería y Construcción alcanzó costos financieros a junio del 2012 un monto del orden de los $229 millones, un 39,5% menos que lo que se había registrado durante el período equivalente el año anterior, y por otro lado la unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró MM$232, que representa un aumento en MM$94 de lo que se había obtenido a junio del 2011.



Costos Financieros (M$) por unidad y consolidado en ambos períodos.

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo S.A. y Filiales

Estados consolidados intermedios de resultados por función por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de Junio de 2012 y 2011

(M$, cada período)	01.01.2012 30.06.2012	01.01.2011 30.06.2011	Variación M$	Variación %	01.04.2012 30.06.2012	01.04.2011 30.06.2011	Variación M$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	86.546.485	84.997.367	1.549.118	1,8%	47.548.282	43.978.881	(3.569.401)	-7,5%
Costo de ventas	(73.804.527)	(68.925.165)	(4.879.362)	7,1%	(40.509.539)	(35.379.248)	5.130.291	-12,7%
Ganancia Bruta	**12.741.958**	**16.072.202**	**(3.330.244)**	**-20,7%**	**7.038.743**	**8.599.633**	**1.560.890**	**22,2%**
Gasto de administración	(6.075.805)	(5.023.809)	(1.051.996)	20,9%	(3.523.573)	(2.605.983)	917.590	-26,0%
Otros Gastos	(79.335)	(212.854)	133.519	-62,7%	(74.159)	(161.899)	(87.740)	118,3%
Ingresos Financieros	587.236	930.561	(343.325)	-36,9%	209.612	586.265	376.653	179,7%
Gastos Financieros	(460.860)	(516.459)	55.599	-10,8%	(232.297)	(247.286)	(14.989)	6,5%
Resultado por unidades de reajuste	(431.097)	(594.693)	163.596	-27,5%	(113.749)	(451.389)	(337.640)	296,8%
Otros Ingresos	472.663	214.135	258.528	120,7%	250.442	38.586	(211.856)	-84,6%
Utilidad participación en asociaciones y negocios conjuntos	307.425	626.690	(319.265)	-50,9%	235.771	726.863	491.092	208,3%
Ganancia antes de impuestos	**7.062.185**	**11.495.773**	**(4.433.588)**	**-38,6%**	**3.790.790**	**6.484.790**	**2.694.000**	**71,1%**
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.368.606)	(1.756.682)	388.076	-22,1%	(623.865)	(924.077)	(300.212)	48,1%
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**5.693.579**	**9.739.091**	**(4.045.512)**	**-41,5%**	**3.166.925**	**5.560.713**	**2.393.788**	**75,6%**
Ganancia (pérdida), atribuible a:								
los propietarios de la controladora	**5.186.943**	**4.481.980**	**704.963**	**15,7%**	**2.881.976**	**2.591.815**	**(290.161)**	**-10,1%**
participaciones no controladoras	506.636	5.257.111	(4.750.475)	-90,4%	284.949	2.968.898	2.683.949	941,9%
Ganancia (pérdida)	**5.693.579**	**9.739.091**	**(4.045.512)**	**-41,5%**	**3.166.925**	**5.560.713**	**2.393.788**	**75,6%**
Ganancias por acción								
Ganancia por acción básica								
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	11,42	2991,98	(2.981)		6,35	1730,18	1.724	
Ganancias por acción diluidas								
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	11,42	2991,98	(2.981)		3,35	1730,18	1.727	

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Unidad de Desarrollo Inmobiliario

Estados intermedios de resultados por unidad de negocio por los períodos de seis meses terminados el 30 de Junio de 2012 y 2011

(M$, cada período)	01.01.2012 30.06.2012	01.01.2011 30.06.2011	Variación M$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	361.332	8.651.399	(8.290.067)	-95,8%
Costo de ventas	(124.722)	(6.317.737)	6.193.015	-98,0%
Ganancia Bruta	**236.610**	**2.333.662**	**(2.097.052)**	**-89,9%**
Gasto de administración	(496.660)	(603.081)	106.421	-17,6%
Otros Gastos	(2.522)	(119.959)	117.437	-97,9%
Ingresos Financieros	21.210	19.338	1.872	9,7%
Gastos Financieros	(232.107)	(138.104)	(94.003)	68,1%
Resultado por unidades de reajuste	(123.526)	(81.204)	(42.322)	52,1%
Otros Ingresos	66.782	62.372	4.410	7,1%
Utilidad participación en asociaciones y negocios conjuntos	(58.561)	369.668	(428.229)	-115,8%
Ganancia antes de impuestos	**(588.774)**	**1.842.692**	**(2.431.466)**	**-132,0%**
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	63.476	26.818	36.658	136,7%
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**(525.298)**	**1.869.510**	**(2.394.808)**	**-128,1%**
Ganancia (pérdida), atribuible a:				
los propietarios de la controladora	**(367.372)**	**1.103.821**	**(1.471.193)**	**-133,3%**
participaciones no controladoras	(157.926)	765.689	(923.615)	-120,6%
Ganancia (pérdida)	**(525.298)**	**1.869.510**	**(2.394.808)**	**-128,1%**

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Unidad de Ingeniería y Construcción

Estados intermedios de resultados por unidad de negocio por los períodos de seis meses terminados el 30 de Junio de 2012 y 2011

(M$, cada período)	01.01.2012 30.06.2012	01.01.2011 30.06.2011	Variación M$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	86.185.153	76.345.968	9.839.185	12,9%
Costo de ventas	(73.679.805)	(62.607.428)	(11.072.377)	17,7%
Ganancia Bruta	**12.505.348**	**13.738.540**	**(1.233.192)**	**-9,0%**
Gasto de administración	(5.579.145)	(4.420.728)	(1.158.417)	26,2%
Otros Gastos	(76.813)	(92.895)	16.082	-17,3%
Ingresos Financieros	566.026	911.223	(345.197)	-37,9%
Gastos Financieros	(228.753)	(378.355)	149.602	-39,5%
Resultado por unidades de reajuste	(307.571)	(513.489)	205.918	-40,1%
Utilidad en venta de activo Fijo	30.980	24.565	6.415	0,0%
Otros Ingresos	374.901	127.198	247.703	194,7%
Utilidad participación en asociaciones y negocios conjuntos	365.986	257.022	108.964	42,4%
Ganancia antes de impuestos	**7.650.959**	**9.653.081**	**(2.002.122)**	**-20,7%**
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(1.432.082)	(1.783.500)	351.418	-19,7%
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**6.218.877**	**7.869.581**	**(1.650.704)**	**-21,0%**
Ganancia (pérdida), atribuible a:				
los propietarios de la controladora	**5.554.315**	**3.378.159**	**2.176.156**	**64,4%**
participaciones no controladoras	664.562	4.491.422	(3.826.860)	-85,2%
Ganancia (pérdida)	**6.218.877**	**7.869.581**	**(1.650.704)**	**-21,0%**

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Unidad de Ingeniería y Construcción, apertura por segmentos de negocio.

Estados intermedios de resultados por unidad de negocio por los períodos de seis meses terminados el 30 de Junio de 2012 y 2011

(M$, cada período)	01.01.2012 30.06.2012		01.01.2011 30.06.2011		Variación			
					M$		%	
	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Montajes Industriales	Edificación y OOCC
Ingresos de actividades ordinarias	40.682.421	45.502.732	38.790.300	37.555.668	1.892.121	7.947.064	4,90%	21,20%
Costo de ventas	(32.731.051)	(40.948.754)	(30.068.091)	(32.539.337)	(2.662.960)	(8.409.417)	8,90%	25,80%
Ganancia Bruta	**7.951.370**	**4.553.978**	**8.722.209**	**5.016.331**	**(770.839)**	**(462.353)**	**-8,80%**	**-9,20%**
Gasto de administración	(1.771.577)	(3.807.568)	(1.251.977)	(3.168.751)	(519.600)	(638.817)	41,50%	20,20%
Otros Gastos	(21.635)	(55.178)	0	(92.895)	(21.635)	37.717	100,00%	-40,60%
Ingresos Financieros	380.717	185.309	411.519	499.704	(30.802)	(314.395)	-7,50%	-62,90%
Gastos Financieros	(100.126)	(128.627)	(178.839)	(199.516)	78.713	70.889	-44,00%	-35,50%
Resultado por unidades de reajuste	(41.387)	(266.184)	42.402	(555.891)	(83.789)	289.707	-197,60%	-52,10%
Utilidad en venta de activo Fijo	0	30.980	0	24.565	0	6.415	0,00%	26,10%
Otros Ingresos	0	374.901	27.585	99.613	(27.585)	275.288	-100,00%	276,40%
Utilidad participación en asociaciones y negocios conjuntos	244.703	121.283	77.127	179.895	167.576	(58.612)	217,30%	-32,60%
Ganancia antes de impuestos	**6.642.065**	**1.008.894**	**7.850.026**	**1.803.055**	**(1.207.961)**	**(794.161)**	**-15,40%**	**-44,00%**
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.011.549)	(420.533)	(1.581.374)	(202.126)	569.825	(218.407)	-36,00%	108,10%
Ganancia procedente de operaciones continuadas	**5.630.516**	**588.361**	**6.268.652**	**1.600.929**	**(638.136)**	**(1.012.568)**	**-10,20%**	**-63,20%**
Ganancia (pérdida), atribuible a:								
los propietarios de la controladora	**5.500.725**	**53.590**	**3.114.188**	**263.971**	**2.386.537**	**(210.381)**	**76,60%**	**-79,70%**
participaciones no controladoras	129.791	534.771	3.154.464	1.336.958	(3.024.673)	(802.187)	-95,90%	-60,00%
Ganancia (pérdida)	**5.630.516**	**588.361**	**6.268.652**	**1.600.929**	**(638.136)**	**(1.012.568)**	**-10,20%**	**-63,20%**

Sistema de entibación mixto de pilotes y pilas arriostradas mediante anclajes postensados temporales re-inyectados.
Centro Comercial Los Trapenses
Pilotes Terratest S.A.

Análisis de situación financiera consolidada

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Resumen Estado de Situación Financiera Clasificado

(M$, cada período)	jun-12	dic-11	Variación	
			M$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	112.629.785	101.607.898	11.021.887	10,8%
Activos No Corrientes, Totales	27.371.097	25.746.914	1.624.183	6,3%
Total de activos	**140.000.882**	**127.354.812**	**12.646.070**	**9,9%**
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	73.521.224	66.602.820	6.918.404	10,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	5.626.618	4.653.404	973.214	20,9%
Total de pasivos	**79.147.842**	**71.256.224**	**7.891.618**	**11,1%**
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	53.264.302	48.629.133	4.635.169	9,5%
Participaciones no controladas	7.588.738	7.469.455	119.283	1,6%
Total de patrimonio	**60.853.040**	**56.098.588**	**4.754.452**	**8,5%**
Total de patrimonio y pasivos	**140.000.882**	**127.354.812**	**12.646.070**	**9,9%**

Activos

En el primer semestre de 2012, los activos totales de la sociedad aumentaron en MM$12.646 (9,9%), llegando a MM$140.001 en junio de 2012.

Los activos corrientes aumentaron en MM$11.022, equivalente a un aumento de 10,8%, el que se explica principalmente a partir de un aumento de cuentas por cobrar de MM$14.744, un aumento de inventario de MM$1.463 y una disminución de MM$4.206 en efectivo y equivalentes al efectivo.

Los activos no corrientes aumentaron en MM$1.624, equivalente a un aumento de 6,3%, el que se explica principalmente a partir de un aumento de Inversiones utilizando el método de participación de MM$1.446, y por la variación de Propiedades, Planta y Equipos (aumento de MM$2.163) explicados principalmente por la variación de los activos en leasing.

Pasivos

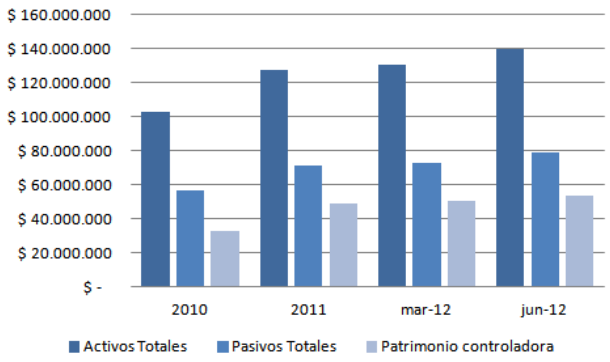
En el mismo período analizado, los pasivos totales de la sociedad aumentaron en MM$7.892 (11,1%), llegando a MM$79.148 en junio de 2012.

Los pasivos corrientes aumentaron en MM$6.918, equivalentes a un aumento de 10,4%, explicado principalmente por el aumento de otros pasivos financieros de MM$5.325, destinado principalmente al financiamiento de la unidad de Desarrollo Inmobiliario. Por otra parte, los pasivos no corrientes aumentaron en MM$973, equivalentes a un aumento de 20,9% explicado principalmente por la cuenta de

otros pasivos financieros no corrientes (aumentó en MM$1.263).

Patrimonio

En el período analizado, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM$4.754 (8,5%), llegando a MM$60.853 en junio de 2012, explicado mayormente por la ganancia obtenida en este período. El Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora se incrementó en un 9,5%, alcanzando los MM$53.264 al 30 de junio de 2012.



Resumen Balance (M$) en distintos períodos.

Deuda financiera

En el período analizado, la deuda financiera de la sociedad (suma de las cuentas de pasivos financieros corrientes y pasivos financieros no corrientes) alcanzó los MM$17.528, aumentando en MM$6.588 (60,22%) en el semestre, que se explica por la adquisición de equipos a través de leasing en la unidad de Ingeniería y Construcción (por Pilotes Terratest), y por los préstamos bancarios asociados en su gran mayoría a la unidad de desarrollo Inmobiliario.

La deuda financiera está estructurada con un 82,5% a corto plazo mientras que el restante 17,5% corresponde al largo plazo.

Indicadores

Tal como señala el análisis del siguiente recuadro los indicadores de liquidez (1,53 a junio de 2012) presentan un ligero avance en la liquidez de la compañía (1,49 en junio de 2011); la razón ácida (1,21 en junio de 2012) demuestra que esta situación no difiere significativamente entre junio del 2011 y sus doce meses posteriores al considerar exclusivamente los activos con mayor liquidez.

Asimismo los indicadores de endeudamiento reflejan que el leverage bajó 0,04 en un año y se encuentra en una razón de 1,30, de la mano a la estrategia de bajo endeudamiento que tiene la compañía. Durante el primer semestre de 2012 los recursos provenientes de la financiación fueron destinados principalmente al Desarrollo Inmobiliario, además de equipos. La cobertura de los gastos financieros llega a 18,15 a junio 2012 (21,35 a diciembre 2011) debido a los bajos costos financieros del período (MM$461).

Por otro lado, los indicadores de actividad muestran una leve caída en los ratios de rotación. En el primer semestre de 2012 la rotación de inventarios fue de 6,29 (cae 0,47 en el semestre) y la de cuentas por cobrar llegó a 2,91 (cae 1,02 en el semestre). Paralelamente, la rotación de las cuentas por pagar llegó a 2,74 (cae 0,27 en el semestre).

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Cuadro Comparativo de los principales indicadores financieros

	jun-12	dic-11	jun-11
EBITDA	8.365.605	19.794.974	13.081.631
Liquidez Corriente	1,53	1,53	1,49
Razón Acida	1,21	1,20	1,21
Razón de Endeudamiento	1,30	1,27	1,34
% Deuda CP	82,5%	83,5%	86,1%
% Deuda LP	17,5%	16,5%	13,9%
Cobertura Gastos Financieros	18,15	21,35	25,33
Rotación Inventarios	6,29	6,76	6,90
Permanencia de Inventarios	57,22	53,27	52,17
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,91	3,93	3,26
Permanencia de Cuentas por Cobrar	123,88	91,72	110,52
Rotación de Cuentas por Pagar	2,74	3,01	2,29
Permanencia de Cuentas por Pagar	131,60	119,57	157,25
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	19,48%	16,85%	23,52%
Rentabilidad Anualizada de Activos	7,41%	6,43%	6,92%
Rendimiento de Activos Operacionales	4,79%	12,56%	8,58%
Utilidad por Acción	$ 11,42	$ 18,05	$ 2.991,98

EBITDA = Ganancia Bruta - Gasto de Administración + Depreciación + Amortización + Utilidad particip. en asociaciones y negocios conjuntos
Liquidez Corriente = Total de Activos corrientes / Total de Pasivos corrientes
Razón Ácida = (Total de Activos Corrientes - Inventarios) / Total de Pasivos Corrientes
Razón de Endeudamiento = (Total de Pasivos corrientes+ Total de Pasivos no corrientes) / Patrimonio total
Cobertura Gastos Financieros = EBITDA / Gastos Financieros
Rotación Inventario = Costo de Ventas(anualizado) / Inventario
Permanencia de Inventarios = Inventario / Costo de Ventas(anualizado) * 360
Rotación Cuentas por Cobrar = Ingresos de actividades ordinarias (anualizados)/ (Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes + Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes)
Permanencia de Cuentas por Cobrar = (Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes + Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes) / Ingresos de Actividades Ordinarias (anualizado) * 360
Rotación Cuentas por Pagar = Costo de Ventas (Anualizado) / (Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes + Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes)
Permanencia de Cuentas por Pagar = (Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes + Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes) / Costo de Ventas (anualizado) * 360
Rentabilidad del Patrimonio = Ganancia (pérdida) atribuible a la controladora / Patrimonio controladora
Rentabilidad de Activos = Ganancia (pérdida) atribuible a la controladora / Activos Totales
Rentabilidad sobre Ventas = Ganancia (pérdida) atribuíble a la controladora / Ingresos de actividades ordinarias
Rendimiento de Activos Operacionales = (Ganancia Bruta - Gasto de Administración) / (Activos Totales - Plusvalía - Activos Intangibles distintos de la Plusvalía)

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo S.A. y Filiales

Estados consolidados intermedios de situación financiera consolidados al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

(M$, cada período)	jun-12	dic-11	Variación	
			M$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	**112.629.785**	**101.607.898**	**11.021.887**	**10,8%**
Efectivo y equivalentes al efectivo	25.580.390	29.786.514	(4.206.124)	-14,1%
Otros Activos no financieros	86.200	182.811	(96.611)	-52,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	56.152.946	41.409.078	14.743.868	35,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.407.942	3.213.677	194.265	6,0%
Inventarios	23.463.589	22.000.333	1.463.256	6,7%
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	3.938.718	5.015.485	(1.076.767)	-21,5%
Activos No Corrientes, Totales	**27.371.097**	**25.746.914**	**1.624.183**	**6,3%**
Otros activos financieros, no corrientes	20.490	18.600	1.890	10,2%
Activos por Impuestos diferidos	1.389.441	3.378.727	(1.989.286)	-58,9%
Inversiones utilizando el método de la participación	7.293.457	5.847.924	1.445.533	24,7%
Plusvalía	689.840	689.840	00	0,0%
Activos intangibles distinto de la Plusvalía	41.278	38.224	3.054	8,0%
Propiedades, planta y equipo	17.936.591	15.773.599	2.162.992	13,7%
Total de activos	**140.000.882**	**127.354.812**	**12.646.070**	**9,9%**

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo S.A. y Filiales

Estados consolidados intermedios de situación financiera consolidados al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

(M$, cada período)	jun-12	dic-11	Variación	
			M$	%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	**73.521.224**	**66.602.820**	**6.918.404**	**10,4%**
Otros pasivos financieros corrientes	14.460.843	9.135.969	5.324.874	58,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	50.380.637	47.219.222	3.161.415	6,7%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.576.655	2.161.520	1.415.135	65,5%
Provisiones corrientes	3.272.135	3.253.219	18.916	0,6%
Cuentas por pagar impuestos corrientes	774.474	4.198.697	(3.424.223)	-81,6%
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.056.480	634.193	422.287	66,6%
Pasivos No Corrientes, Totales	**5.626.618**	**4.653.404**	**973.214**	**20,9%**
Otros pasivos financieros no corrientes	3.067.338	1.804.020	1.263.318	70,0%
Pasivos por impuestos diferidos	2.058.293	2.335.801	(277.508)	-11,9%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	500.987	513.583	(12.596)	-2,5%
Total de pasivos	**79.147.842**	**71.256.224**	**7.891.618**	**11,1%**
PATRIMONIO				
Capital emitido	38.815.663	38.815.663	00	0,0%
Ganancia (pérdidas) acumuladas	14.616.068	9.813.470	4.802.598	48,9%
Otras reservas	(167.429)	00	(167.429)	100,0%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	53.264.302	48.629.133	4.635.169	9,5%
Participaciones no controladas	7.588.738	7.469.455	119.283	1,6%
Total de patrimonio	**60.853.040**	**56.098.588**	**4.754.452**	**8,5%**
Total de patrimonio y pasivos	**140.000.882**	**127.354.812**	**12.646.070**	**9,9%**

Proyecto Inmobiliario
Alto Plaza Bulnes
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A.

Análisis de situación financiera por unidad

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Detalle por Unidad

Estados intermedios de situación financiera al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

(M$, cada período)	jun-12							dic-11						
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción					Consolidado	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción					Consolidado
	Total	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Total Bruto	Eliminaciones	Total		Total	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Total Bruto	Eliminaciones	Total	
ACTIVOS														
Activos Corrientes, Totales	**22.065.459**	**42.342.340**	**51.652.227**	**93.994.567**	**(3.430.241)**	**90.564.326**	**112.629.785**	**19.076.822**	**37.254.484**	**51.775.659**	**89.030.143**	**(6.499.067)**	**82.531.076**	**101.607.898**
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.358.646	14.310.751	9.910.993	24.221.744		24.221.744	25.580.390	1.265.123	15.851.867	12.669.524	28.521.391		28.521.391	29.786.514
Otros Activos no financieros	14.100	0	72.100	72.100		72.100	86.200	2.273	0	180.538	180.538		180.538	182.811
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	853.707	25.673.859	29.625.380	55.299.239		55.299.239	56.152.946	875.736	19.132.445	21.400.897	40.533.342		40.533.342	41.409.078
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.305.227	97.786	4.435.170	4.532.956	(3.430.241)	1.102.715	3.407.942	2.281.472	105.175	7.326.097	7.431.272	(6.499.067)	932.205	3.213.677
Inventarios	17.449.250	36.571	5.977.768	6.014.339		6.014.339	23.463.589	14.601.721	8.210	7.390.402	7.398.612		7.398.612	22.000.333
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	84.529	2.223.373	1.630.816	3.854.189		3.854.189	3.938.718	50.497	2.156.787	2.808.201	4.964.988		4.964.988	5.015.485
Activos No Corrientes, Totales	**1.258.418**	**8.835.062**	**17.277.617**	**26.112.679**	**0**	**26.112.679**	**27.371.097**	**1.589.398**	**9.049.895**	**15.107.621**	**24.157.516**	**0**	**24.157.516**	**25.746.914**
Otros activos financieros, no corrientes	0	1.890	18.600	20.490		20.490	20.490	0	0	18.600	18.600		18.600	18.600
Activos por Impuestos diferidos	103.648	263.587	1.022.206	1.285.793		1.285.793	1.389.441	119.499	1.568.787	1.690.441	3.259.228		3.259.228	3.378.727
Inversiones utilizando el método de la participación	1.130.330	1.624.994	4.538.133	6.163.127		6.163.127	7.293.457	1.444.134	1.744.278	2.659.512	4.403.790		4.403.790	5.847.924
Plusvalía	0	689.840	0	689840		689.840	689.840	0	689.840	0	689840		689.840	689.840
Activos intangibles distinto de la Plusvalía	0	4.954	36.324	41.278		41.278	41.278	0	0	38.224	38.224		38.224	38.224
Propiedades, planta y equipo	24.440	6.249.797	11.662.354	17.912.151		17.912.151	17.936.591	25.765	5.046.990	10.700.844	15.747.834		15.747.834	15.773.599
Total de activos	**23.323.877**	**51.177.402**	**68.929.844**	**120.107.246**	**(3.430.241)**	**116.677.005**	**140.000.882**	**20.666.220**	**46.304.379**	**66.883.280**	**113.187.659**	**(6.499.067)**	**106.688.592**	**127.354.812**

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Detalle por Unidad

Estados intermedios de situación financiera al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

	jun-12							dic-11						
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción					Consolidado	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción					Consolidado
(M$, cada período)	Total	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Total Bruto	Eliminaciones	Total		Total	Montajes Industriales	Edificación y OOCC	Total Bruto	Eliminaciones	Total	
PASIVOS														
Pasivos Corrientes, Totales	**12.427.236**	**26.726.676**	**37.797.555**	**64.524.231**	**(3.430.241)**	**61.093.990**	**73.521.226**	**9.918.179**	**24.912.994**	**38.270.714**	**63.183.708**	**(6.499.067)**	**56.684.641**	**66.602.820**
Otros pasivos financieros corrientes	9.987.227	2.752.136	1.721.480	4.473.616		4.473.616	14.460.843	7.692.277	356.000	1.087.692	1.443.692		1.443.692	9.135.969
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19.481	21.001.464	29.359.692	50.361.156		50.361.156	50.380.637	77.859	16.783.503	30.357.860	47.141.363		47.141.363	47.219.222
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.181.403	2.316.160	3.509.335	5.825.495	(3.430.241)	2.395.254	3.576.657	1.311.994	4.043.345	3.305.248	7.348.593	(6.499.067)	849.526	2.161.520
Provisiones corrientes	182.622	641.313	2.448.200	3.089.513		3.089.513	3.272.135	201.377	520.261	2.531.581	3.051.842		3.051.842	3.253.219
Cuentas por pagar impuestos corrientes	23	15.603	758.848	774.451		774.451	774.474	479	3.209.885	988.333	4.198.218		4.198.218	4.198.697
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.056.480	0	0	0		0	1.056.480	634.193	0	0	0		0	634.193
Pasivos No Corrientes, Totales	**351.115**	**2.784.793**	**2.490.710**	**5.275.503**	**0**	**5.275.503**	**5.626.618**	**0**	**1.703.281**	**2.950.123**	**4.653.404**	**0**	**4.653.404**	**4.653.404**
Otros pasivos financieros no corrientes	0	1.101.361	1.965.977	3.067.338		3.067.338	3.067.338	0	624.779	1.179.241	1.804.020		1.804.020	1.804.020
Pasivos por impuestos diferidos	0	1.683.432	374.861	2.058.293		2.058.293	2.058.293	0	1.078.502	1.257.299	2.335.801		2.335.801	2.335.801
Otros pasivos, no financieros no corrientes	351.115	0	149.872	149.872		149.872	500.987	0	0	513.583	513.583		513.583	513.583
Total de pasivos	**12.778.351**	**29.511.469**	**40.288.265**	**69.799.734**	**(3.430.241)**	**66.369.493**	**79.147.844**	**9.918.179**	**26.616.275**	**41.220.837**	**67.837.112**	**(6.499.067)**	**61.338.045**	**71.256.224**
Capital emitido	10.859.533	10.164.521	17.791.609	27.956.130		27.956.130	38.815.663	7.963.657	10.164.521	20.687.485	30.852.006		30.852.006	38.815.663
Ganancia (pérdidas) acumuladas	-367.371	10.808.123	4.175.315	14.983.438		14.983.438	14.616.067	3.327.328	9.114.027	-2.627.885	6.486.142		6.486.142	9.813.470
Otras reservas	1.309	139.972	-308.710	(168.738)		(168.738)	(167.429)	(869.033)	139.972	729.061	869.033		869.033	0
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.493.471	21.112.616	21.658.214	42.770.830		42.770.830	53.264.301	10.421.952	19.418.520	18.788.661	38.207.181		38.207.181	48.629.133
Participaciones no controladas	52.055	553.317	6.983.365	7.536.682		7.536.682	7.588.737	326.089	269.584	6.873.782	7.143.366		7.143.366	7.469.455
Total de patrimonio	**10.545.526**	**21.665.933**	**28.641.579**	**50.307.512**	**0**	**50.307.512**	**60.853.038**	**10.748.041**	**19.688.104**	**25.662.443**	**45.350.547**	**0**	**45.350.547**	**56.098.588**
Total de patrimonio y pasivos	**23.323.877**	**51.177.402**	**68.929.844**	**120.107.246**	**(3.430.241)**	**116.677.005**	**140.000.882**	**20.666.220**	**46.304.379**	**66.883.280**	**113.187.659**	**(6.499.067)**	**106.688.592**	**127.354.812**

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Unidad de Desarrollo Inmobiliario

Estados intermedios de situación financiera para la unidad de Desarrollo Inmobiliario al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

(M$, cada período)	jun-12	dic-11	Variación	
			M$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	**22.065.459**	**19.076.822**	**2.988.637**	**15,7%**
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.358.646	1.265.123	93.523	7,4%
Otros Activos no financieros	14.100	2.273	11.827	520,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	853.707	875.736	(22.029)	-2,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.305.227	2.281.472	23.755	1,0%
Inventarios	17.449.250	14.601.721	2.847.529	19,5%
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	84.529	50.497	34.032	67,4%
Activos No Corrientes, Totales	**1.258.418**	**1.589.398**	**(330.980)**	**-20,8%**
Otros activos financieros, no corrientes	00	00	00	0,0%
Activos por Impuestos diferidos	103.648	119.499	(15.851)	-13,3%
Inversiones utilizando el método de la participación	1.130.330	1.444.134	(313.804)	-21,7%
Plusvalía	00	00	00	0,0%
Activos intangibles distinto de la Plusvalía	00	00	00	0,0%
Propiedades, planta y equipo	24.440	25.765	(1.325)	-5,1%
Total de activos	**23.323.877**	**20.666.220**	**2.657.657**	**12,9%**

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Unidad de Desarrollo Inmobiliario

Estados intermedios de situación financiera para la unidad de Desarrollo Inmobiliario al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

(M$, cada período)	jun-12	dic-11	Variación	
			M$	%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	**12.427.236**	**9.918.179**	**2.509.057**	**25,3%**
Otros pasivos financieros corrientes	9.987.227	7.692.277	2.294.950	29,8%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19.481	77.859	(58.378)	-75,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.181.403	1.311.994	(130.591)	-10,0%
Provisiones corrientes	182.622	201.377	(18.755)	-9,3%
Cuentas por pagar impuestos corrientes	23	479	(456)	-95,2%
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.056.480	634.193	422.287	66,6%
Pasivos No Corrientes, Totales	**351.115**	**00**	**351.115**	**100,0%**
Otros pasivos financieros no corrientes	00	00	00	0,0%
Pasivos por impuestos diferidos	00	00	00	0,0%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	351.115	00	351.115	100,0%
Total de pasivos	**12.778.351**	**9.918.179**	**2.860.172**	**28,8%**
PATRIMONIO				
Capital emitido	10.859.533	7.963.657	2.895.876	36,4%
Ganancia (pérdidas) acumuladas	(367.371)	3.327.328	(3.694.699)	-111,0%
Otras reservas	1.309	(869.033)	870.342	0,0%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.493.471	10.421.952	71.519	0,7%
Participaciones no controladas	52.055	326.089	(274.034)	-84,0%
Total de patrimonio	**10.545.526**	**10.748.041**	**(202.515)**	**-1,9%**
Total de patrimonio y pasivos	**23.323.877**	**20.666.220**	**2.657.657**	**12,9%**

Balance Unidad de Desarrollo Inmobiliario

Activos

En el primer semestre de 2012, los activos totales de la unidad de Desarrollo Inmobiliario aumentaron en MM$2.658 (12,9%), llegando a MM$23.324 en junio de 2012.

Los activos corrientes aumentaron en MM$2.989, equivalente a un aumento de 15,7%, el que se explica principalmente a partir de un aumento de inventarios de MM$2.848 (19,5%), un aumento de MM$94 (7,4%) en efectivo y equivalentes al efectivo y un aumento de MM$34 (67,4%) en las cuentas por cobrar por impuestos corrientes.

Los activos no corrientes disminuyeron en MM$331 durante el semestre, equivalente a una caída de 20,8%, el que se explica principalmente a partir de la variación en la cuenta de inversiones utilizando el método de participación, la que reflejó una baja de MM$314, y por la variación de activos por impuestos diferidos (disminución de MM$16).

Pasivos

En el primer semestre de 2012, los pasivos totales de la unidad de Desarrollo Inmobiliario aumentaron en MM$2.860 (28,8%), llegando a MM$12.778 en junio de 2012.

Los pasivos corrientes aumentaron en MM$2.509, equivalentes a un aumento de 25,3%, explicado principalmente por el aumento en otros pasivos financieros corrientes de MM$2.295, con el fin de financiar el desarrollo de proyectos. Por otra parte, los pasivos no corrientes aumentaron en MM$352, que involucra exclusivamente la variación ocurrida en la cuenta de otros pasivos no financieros, no corrientes y corresponde principalmente a la variación en inversiones en empresas relacionadas.

Patrimonio

En el período analizado, el patrimonio total de la unidad de Desarrollo Inmobiliario disminuyó en MM$202 (1,9%), llegando a MM$10.545 en junio de 2012, explicado mayormente por la pérdida obtenida en este período. El Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora se incrementó en un 0,7%, alcanzando los MM$10.493 al 30 de junio de 2012.

Deuda financiera

En el período analizado, la deuda financiera de la unidad de Desarrollo Inmobiliario alcanzó los MM$9.987, aumentando en MM$2.295 (29,8%) en el semestre, que se explica por los préstamos bancarios asociados a los proyectos en desarrollo. El 100% de esta deuda está compuesta por pasivos a corto plazo.

Indicadores

La liquidez corriente de la unidad de Desarrollo Inmobiliario (1,77 a junio de 2012) presentan una variación de -0,14 (1,92 en diciembre de 2011); la razón ácida (0,37 en junio de 2012) también presenta una variación un poco más suave (variación de -0,07) al considerar exclusivamente los activos con mayor liquidez.

Asimismo los indicadores de endeudamiento reflejan que el leverage aumentó 0,28 durante el semestre y se encuentra en una razón de 1,2.

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Unidad de Ingeniería y Construcción

Estados intermedios de situación financiera para la unidad de Ingeniería y Construcción al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

(M$, cada período)	jun-12	dic-11	Variación	
			M$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	**90.564.326**	**82.531.076**	**8.033.250**	**9,7%**
Efectivo y equivalentes al efectivo	24.221.744	28.521.391	(4.299.647)	-15,1%
Otros Activos no financieros	72.100	180.538	(108.438)	-60,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	55.299.239	40.533.342	14.765.897	36,4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.102.715	932.205	170.510	18,3%
Inventarios	6.014.339	7.398.612	(1.384.273)	-18,7%
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	3.854.189	4.964.988	(1.110.799)	-22,4%
Activos No Corrientes, Totales	**26.112.679**	**24.157.516**	**1.955.163**	**8,1%**
Otros activos financieros, no corrientes	20.490	18.600	1.890	10,2%
Activos por Impuestos diferidos	1.285.793	3.259.228	(1.973.435)	-60,6%
Inversiones utilizando el método de la participación	6.163.127	4.403.790	1.759.337	40,0%
Plusvalía	689.840	689.840	00	0,0%
Activos intangibles distinto de la Plusvalía	41.278	38.224	3.054	8,0%
Propiedades, planta y equipo	17.912.151	15.747.834	2.164.317	13,7%
Total de activos	**116.677.005**	**106.688.592**	**9.988.413**	**9,4%**

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Echeverría Izquierdo: Unidad de Ingeniería y Construcción

Estados intermedios de situación financiera para la unidad de Ingeniería y Construcción al 30 de Junio 2012 y por el año terminado el 31 de Diciembre 2011

(M$, cada período)	jun-12	dic-11	Variación	
			M$	%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	**61.093.990**	**56.684.641**	**4.409.349**	**7,8%**
Otros pasivos financieros corrientes	4.473.616	1.443.692	3.029.924	209,9%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	50.361.156	47.141.363	3.219.793	6,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	2.395.254	849.526	1.545.728	182,0%
Provisiones corrientes	3.089.513	3.051.842	37.671	1,2%
Cuentas por pagar impuestos corrientes	774.451	4.198.218	(3.423.767)	-81,6%
Otros pasivos no financieros, corrientes	00	00	00	0,0%
Pasivos No Corrientes, Totales	**5.275.503**	**4.653.404**	**622.099**	**13,4%**
Otros pasivos financieros no corrientes	3.067.338	1.804.020	1.263.318	70,0%
Pasivos por impuestos diferidos	2.058.293	2.335.801	(277.508)	-11,9%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	149.872	513.583	(363.711)	-70,8%
Total de pasivos	**66.369.493**	**61.338.045**	**5.031.448**	**8,2%**
PATRIMONIO				
Capital emitido	27.956.130	30.852.006	(2.895.876)	-9,4%
Ganancia (pérdidas) acumuladas	14.983.438	6.486.142	8.497.296	131,0%
Otras reservas	(168.738)	869.033	(1.037.771)	-119,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	42.770.830	38.207.181	4.563.649	11,9%
Participaciones no controladas	7.536.682	7.143.366	393.316	5,5%
Total de patrimonio	**50.307.512**	**45.350.547**	**4.956.965**	**10,9%**
Total de patrimonio y pasivos	**116.677.005**	**106.688.592**	**9.988.413**	**9,4%**

Balance Unidad de Ingeniería y Construcción

Activos

En el primer semestre de 2012, los activos totales de la unidad de Ingeniería y Construcción aumentaron en MM$9.988 (9,4%), llegando a MM$116.677 en junio de 2012.

Los activos corrientes aumentaron en MM$8.033, equivalente a un aumento de 9,73%, el que se explica principalmente por: un aumento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de MM$14.766, variación dada por el aumento de las provisiones por grado de avance (MM$12.467); la caída del efectivo y equivalentes de MM$4.300, que refleja la disminución de MM$5.857 en la cuenta de fondos mutuos, el aumento de MM$845 en saldos en bancos y el aumento de MM$753 en depósitos a corto plazo; la disminución en inventarios de MM$1.384, que corresponde casi en su totalidad al menor inventario de materiales, que registró una variación de MM$ 1.255; y por la disminución de MM$1.111 en los activos por impuestos corrientes.

Los activos no corrientes aumentaron en MM$1.955, equivalente a un aumento de 8,1%, el que se explica principalmente a partir de: un aumento en inversiones utilizando el método de participación de MM$1.759; por la variación de Propiedades, Planta y Equipos (aumento de MM$2.164) explicados principalmente por la variación de los activos en leasing y por la disminución en la cuenta de los activos por impuestos diferidos (que disminuyó MM$1.973).

Pasivos

En el primer semestre de 2012, los pasivos totales de la unidad de Ingeniería y Construcción aumentaron en MM$5.031 (8,2%), llegando a MM$66.370 en junio de 2012.

Los pasivos corrientes aumentaron en MM$4.409, equivalentes a un aumento de 7,8%, explicado principalmente por el aumento en MM$3.220 de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes y por el aumento de otros pasivos financieros de MM$3.030. Por otra parte, los pasivos no corrientes aumentaron en MM$622, equivalentes a un aumento de 13,4% que se explica por la cuenta de otros pasivos financieros no corrientes (aumentó en MM$1.263) y leasing.

Patrimonio

En el período analizado, el patrimonio total de la unidad de Ingeniería y Construcción aumentó en MM$4.957 (10,9%), llegando a MM$50.308 en junio de 2012, explicado mayormente por la ganancia obtenida en este período. El Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora se incrementó en un 11,9%, alcanzando los MM$42.771 al 30 de junio de 2012.

Deuda financiera

En el período analizado, la deuda financiera de la unidad de Ingeniería y Construcción alcanzó los MM$7.541, aumentando en MM$4.293 (132,2%) en el semestre, que se explica por la adquisición de equipos a través de leasing en la unidad de Ingeniería y Construcción (por Pilotes Terratest).

La deuda financiera está estructurada con un 59,3% a corto plazo mientras que el restante 40,7% corresponde al largo plazo.

Indicadores

La liquidez corriente de la unidad de Ingeniería y Construcción mejoró (1,48 a junio de 2012) presentando una variación de

0,02 (1,46 en diciembre de 2011); la razón ácida (1,38 en junio de 2012) también presenta una variación suave (variación de 0,06).

Asimismo los indicadores de endeudamiento reflejan que el leverage también mejoró 0,03 durante el semestre y se encuentra en una razón de 1,32 veces.

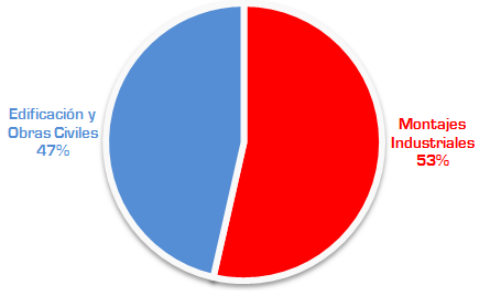
Losas Postensadas
Edificio Alcántara
VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A.

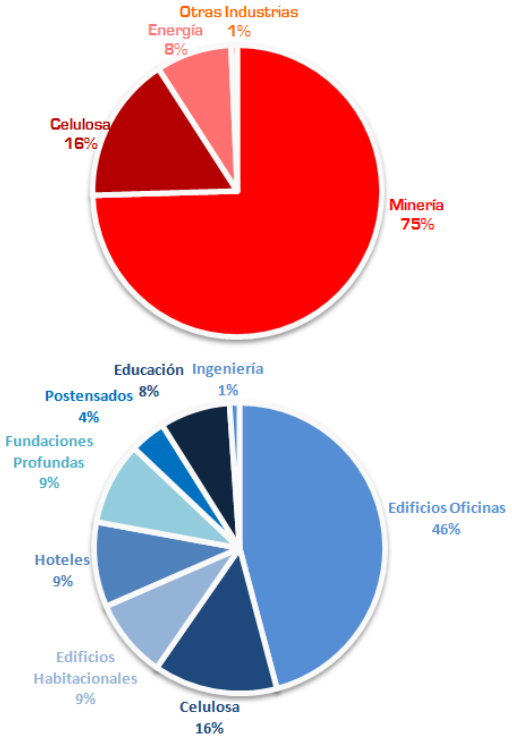
Indicadores de actividad

Unidad de Ingeniería y Construcción

Considerando las perspectivas de actividad al 30 de junio del 2012 la Compañía tiene un backlog (saldo por ejecutar de proyectos contratados) de US$ 469 millones, alcanzando un aumento porcentual de 60,1% respecto al mismo indicador a diciembre del 2011 (US$ 293 millones). Del backlog a Junio 2012 cerca de un 50% se programa ejecutar durante ese mismo año y el remanente a lo largo del año siguiente. Al analizar el backlog por países es posible observar que el 88,2% del backlog corresponden a obras a ejecutarse en Chile, 8,86% a obras en Brasil, 2,79% a obras en Perú, 0,11% en obras en Argentina y el 0,04% restante a obras en Colombia.

Al observar la distribución del backlog según el sector económico se observa que la unidad de Montajes Industriales se hace cargo del 53,29% del total, mientras que Edificación y Obras Civiles acoge el resto. Por otro lado, al analizar el backlog por sectores de la economía se destacan particularmente los proyectos del rubro de la minería, al ser los que más participación tienen en el backlog (con un 40% del total). También son importantes los proyectos en celulosa, energía, y la construcción de edificios de oficinas y proyectos hospitalarios en consorcios.





Distribución del Backlog Junio 2012 en los distintos sectores de la economía.

Se busca en el futuro incorporar también, además de los negocios actuales, nuevas especialidades que permitan abordar otros sectores industriales complejos, como la construcción industrial, obras subterráneas, carreteras y obras civiles urbanas, con el fin de diversificar aún más la cartera de clientes, blindándose ante estancamientos de sectores específicos y aumentando la versatilidad de la compañía y su participación en proyectos importantes.

Otra directriz importante para la compañía es su expansión internacional, pues es una excelente oportunidad de crecimiento debido al potencial de agregar en otros países (Perú, Colombia y Brasil) otros segmentos de negocio y especialidades no cubiertas actualmente, apalancando las futuras actividades en el conocimiento y experiencia de la compañía en cada mercado.

ECHEVERRIA IZQUIERDO

Principales proyectos en Edificación y Obras Civiles

La unidad de negocios de Ingeniería y Construcción a través de su segmento de Edificación y Obras Civiles posee diversos a través de las empresas que la conforman, entre los cuales destacamos los siguientes proyectos en curso:

Centro Comercial los Trapenses

Proyecto	Sistema de entibación mixto y anclajes postensados
Región	Metropolitana
Tipo	Pilotes y anclajes
Participa	Pilotes Terratest S.A.

Hospital Regional de Rancagua

Ubicación	S. Allende # 0350, Rancagua
Región	Del Libertador B. O'Higgins
Tipo	Salud
Construye (Consorcio)	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción, OAS y Comsa

Hotel Hyatt

Ubicación	Av. Américo Vespucio Norte #1527
Región	Metropolitana
Tipo	Hotelería
Construye	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción

Clínica Universidad de los Andes

Ubicación	Av. Plaza s/n, Las Condes
Región	Metropolitana
Tipo	Salud
Construye (Consorcio)	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción, Bravo Izquierdo y Lagos y y Danus

Talleres Universidad Adolfo Ibáñez

Ubicación	Av. Diagonal las Torres 2700
Región	Metropolitana
Tipo	Educación
Construye	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción

Edificios Nueva Apoquindo 1,2 y 3

Ubicación	Los Militares #4777, Las Condes
Región	Metropolitana
Tipo	Oficinas
Construye	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción

Edificio Alcántara

Ubicación	Av. Alcántara 99
Región	Metropolitana
Tipo	Losas postensadas
Participa	VSL

Hotel Plaza El Bosque

Ubicación	Av. Manquehue Norte #656
Región	Metropolitana
Tipo	Hotelería
Construye	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción

Presa Angostura

Obra	Hidroeléctrica Angostura
Región	Del Biobío
Tipo	Postensado Multitorón
Participa	VSL

Principales proyectos en Montajes Industriales

La unidad de negocios de Ingeniería y Construcción posee dieciséis proyectos en montajes industriales en ejecución a través de su filial Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. (EIMISA) a junio de 2012, entre los cuales destacamos los siguientes proyectos en curso:

Obras Civiles Proyecto De-Bottlenecking, fase II

Cliente	Collahuasi, SCM, SNC-Lavalin
Participa	EIMISA
Industria	Minería
Ubicación	Iquique
Inicio	Marzo 2012

Obras Civiles y Montaje electromecánico, planta de pellets

Cliente	Compañía Minera del Pacífico
Construye	EIMISA
Industria	Minería
Ubicación	Valle del Huasco
Inicio	Marzo 2012

Montaje Mecánico Caldera Unidad 4 Campiche

Cliente	Posco
Construye	EIMISA
Industria	Energía
Ubicación	Nueva Ventanas, V Región
Inicio	Marzo 2011

Espesamiento de relaves y concentrados, mina Ministro Hales

Cliente	Codelco
Consorcio	Constructora DSD– EIMISA
Industria	Minería
Ubicación	Calama
Inicio	Mayo 2012

Montaje Electromecánico: Caustificación, Horno de Cal y Patio de Maderas

Cliente	Metso Brasil
Consorcio	Milplan EIMISA
Industria	Celulosa
Ubicación	Emperatriz, Brasil
Inicio	Julio 2012

Unidad de Desarrollo Inmobiliario

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario se encuentra a la fecha con diez proyectos en curso y tres por iniciar con la gestión de venta propia (Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones o Pewma), o con terceros.

Es necesario resaltar también que esta unidad ya cuenta con seis terrenos comprados para ejecutar proyectos a futuro: cuatro en Santiago, uno en la ciudad de Concepción y uno en Lima, Perú.

Si bien durante este período los ingresos disminuyeron (pues los ingresos en esta unidad se reflejan al momento que se escritura, independientemente del momento en que se promesó), las unidades escrituradas y promesadas en los proyectos en que participa Echeverría Izquierdo, llegaron a 260 (por un valor total de UF806.591), muy superiores a las de igual período de 2011 cuando se registraron 178 unidades (por un valor total de UF392.909).

De los proyectos que se están ejecutando se destacan los siguientes:

Solar de la Cisterna

Ubicación	Padre Hurtado 9195, La Cisterna
Región	Metropolitana
Tipo	Habitacional
Vende	Pewma
Venta potencial	172.000 UF

Valle Vespucio Norte

Ubicación	Recoleta 5200, Huechuraba
Región	Metropolitana
Tipo	Habitacional
Vende	Pewma – Constructora Bio Bio
Venta potencial	401.000 UF

Vanguardia Moneda

Ubicación	Manuel Rodriguez 83, Stgo Centro
Región	Metropolitana
Tipo	Habitacional
Vende	Pewma
Venta potencial	280.000 UF

Ossa Mayor

Ubicación	Avenida Ossa 528, Ñuñoa
Región	Metropolitana
Tipo	Habitacional
Vende	Metrópolis
Venta potencial	584.000 UF

Edificio Bello Horizonte 2

Ubicación	Bello Horizonte 1050, Las Condes
Región	Metropolitana
Tipo	Habitacional
Vende	Metrópolis
Venta potencial	267.000 UF

Microbarrios Parque Real

Ubicación	Av. Las Torres Sur 175, Quilicura
Región	Metropolitana
Tipo	Habitacional
Vende	Del Villar y Prats
Venta potencial	403.000 UF

Obras en el extranjero

Perú

Tanto la Unidad de Desarrollo Inmobiliario como la de Ingeniería y Construcción están ejecutando obras en el Perú: La torre Barlovento y el edificio Eureka.

Barlovento se encuentra ubicado en la Av. República de Panamá en el distrito de San Isidro. Se trata de un edificio de oficinas con 29 pisos y 9 subterráneos.

Además esta torre se caracteriza por ser el primer edificio ecológico que tendrá este distrito, y además considera la certificación LEED (Leadership in Energy & Enviromental Desing), que incorpora elementos en su diseño para la eficiencia energética, selección de materiales, calidad ambiental en su interior y la eficiencia en el consumo de agua.

Torre Barlovento, inversión inmobiliaria en sociedad con operadores locales

Construye sociedad CyJ-EI

Edificio Eureka, construye sociedad CyJ-EI, y participa VSL en las losas postensadas.

El edificio Eureka al igual que la torre Barlovento, está ubicado en el sector de San Isidro. La obra se inició en agosto del 2011 y posee catorce pisos de altura, seis niveles de subterráneo (en total abarca más de 22.500m^2 de superficie). El proyecto se está realizando en sociedad con CyJ Constructores y Contratistas S.A.

VSL también participa en él con la ejecución de losas postensadas.

Losas postensadas edificio Eureka - Perú

Pilotes Terratest participa en diversos proyectos en Perú. Se debe destacar el proyecto de la planta fotovoltaica en Tacna, realizando perforación de pilotes de 2,8m y 3,1m, con un diámetro de 350mm y más de 18000 unidades ejecutadas. Este proyecto tiene un plazo de ejecución de 3 meses y el cliente es el grupo SANJOSE.

Perforación de pilotes, planta fotovoltaica – Tacna, Perú

Brasil

Perú no es el único país al que Echeverría Izquierdo extendió sus operaciones; Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. (EIMISA) formó el consorcio MILPLAN-EIMISA Montagens Industrais S.A. y se adjudicó la obra Horno de Cal y Patio de Maderas de la fábrica de Celulosa de Suzano Papel en el estado de Marañhao, Brasil; la que proyecta una producción de 1,5 millones de toneladas por año.

Horno de Cal, planta de caustificación y Patio de Maderas, Planta Suzano Paper - Brasil

Este paso estratégico es importante, pues en Brasil existen proyectos para la construcción de otras plantas de celulosa de gran envergadura. En esta área Echeverría Izquierdo cuenta con los recursos para seguir desarrollándose en el extranjero.

Colombia

Existen también diversos proyectos en ejecución al interior de Colombia en los que se participa a través de la filial Equipos y Terratest S.A.S. como es el proyecto del puerto Drummond.

En este proyecto (cuyos trabajos se realizan a nivel del mar) se utiliza el sistema Jack-up rigs por primera vez en Colombia. Este sistema cuenta con una plataforma móvil con un casco flotante, el que se encuentra equipado con soportes móviles capaces de levantar esta plataforma sobre el nivel del mar.

Proyecto Drummond, participa Equipos y Terratest – Colombia

Argentina

Del mismo modo en Argentina, se puede mencionar las losas postensadas del aeropuerto, dado que se inició este año la ampliación de la terminal de pasajeros Aeroparque Jorge Newberry de la ciudad de Buenos Aires, contratando a través de la empresa constructora Helport S.A. los 35.000 m^2 de losas postensadas, cuya ingeniería, provisión y ejecución de 100 ton de acero PT fueron realizadas por nuestra filial VSL Argentina.

La capacidad del aeropuerto se ve incrementada con 4 nuevas mangas a las ya instaladas. En el año 2001 VSL Argentina había ejecutado los 22.000 m^2 de losas postensadas del Estacionamiento Sur del mismo aeropuerto.

Terminal de pasajeros Aeroparque Jorge Newberry, Buenos Aires - Argentina

Obras Civiles y Montaje Electromecánico
Planta Sart, Compañía Minera Maricunga
Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.

Información de la empresa

Descripción del Negocio

ECHEVERRIA IZQUIERDO S.A. (EISA) participa en dos áreas de negocios del sector construcción: Ingeniería y Construcción (I&C) y Desarrollo Inmobiliario (DI). Las actividades dentro de estas áreas de negocios son desarrolladas a través de filiales, las que tienen una estructura de administración independiente.

Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad desarrolla el negocio Inmobiliario mediante la empresa Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A, y a través de distintas filiales de administración descentralizada. El negocio se focaliza administrando la actividad inmobiliaria del Grupo, participando principalmente en proyectos de casas y departamentos.

Su actividad se concentra principalmente en las Regiones Metropolitana, Quinta y Octava, atendiendo el mercado de propiedades cuyo precio promedio oscila entre las UF1.500 y las UF3.500 cada una.

Ingeniería y Construcción

Echeverría Izquierdo desarrolla el negocio de Ingeniería y Construcción a través de las filiales Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.; Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., Pilotes Terratest S.A., VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A., VSL Argentina y otras coligadas, cada una de ellas con su propia administración.

El sector de Ingeniería y Construcción es el más relevante para la Sociedad. Está compuesto por los segmentos de Edificación y Obras Civiles, y Montajes Industriales.

En el negocio de Edificación, la Sociedad presta servicios de construcción y urbanización de proyectos de tipo habitacional y comercial, como casas, edificios de oficinas, hoteles, proyectos hospitalarios, del rubro del retail y otros. En el negocio de Obras Civiles, la Sociedad presta servicios de construcción abarcando obras de infraestructura pública y privada, principalmente desarrolladas en los rubros forestal, industrial, minería, energía y en concesiones.

En el negocio de Montajes Industriales, la Sociedad se centra en el montaje de estructuras pesadas de alta complejidad. También se ejecutan obras "llave en mano" (EPC). Se participa en las distintas áreas del ámbito industrial tales como energía, celulosa, minería, petroquímica, siderúrgica y cemento. Ejemplos de ello son Centrales Termoeléctricas, plantas de gas natural licuado, calderas, turbogeneradores, proyectos mineros, proyectos en refinería de petróleo, entre otros.

Activos principales

Los principales activos de Echeverría Izquierdo son:

- Efectivo y equivalentes al efectivo: Saldos de cuentas corrientes en Bancos, Inversiones en Depósitos a Plazo, Fondos Mutuos y Efectivo, para hacer frente a las necesidades de caja.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes: Corresponde principalmente a cuentas de Clientes

por Cobrar, Retenciones de Clientes, Provisión de Obras en Cursos y otras cuentas por cobrar, las que se originan de la actividad propia de la empresa.

- Inventarios: Considera obras en ejecución de proyectos, viviendas terminadas para la venta, terrenos para desarrollar proyectos inmobiliarios, materiales propios del giro y la operación, y otros menores.

Análisis de Riesgos

La Compañía está expuesta a riesgos propios de la industria en la que desarrolla sus actividades, y a riesgos que tienen relación con el ciclo económico, motivo por el cual Echeverría Izquierdo ha diversificado sus áreas de negocio, con una importante expansión hacia nichos de mayor valor y ha iniciado un proceso de internacionalización para hacer más segura y rentable su operación. No obstante, está expuesta a riesgos propios de la industria en la que desarrolla sus actividades, y a riesgos que tienen relación con el ciclo económico.

Riesgo asociado a ciclos económicos y variables económicas

Los sectores de Ingeniería y Construcción y Desarrollo Inmobiliario son sensibles a los ciclos económicos y a variables económicas tales como las tasas de interés, la tasa de desempleo, la inflación y las expectativas económicas.

La actividad del sector de Ingeniería y Construcción (el más relevante actualmente para la Compañía) depende directamente de las inversiones en los sectores públicos y privados, inversión que se encuentra directamente relacionada al ciclo económico del país y a las condiciones de financiamiento disponibles para llevar a cabo dichos proyectos.

Para mitigar este riesgo, y considerando la diferente manera en que el ciclo económico impacta a los distintos sectores y subsectores del mercado, la Compañía ha diversificado su actividad en distintos segmentos de negocios, con gran amplitud de su base de clientes, los que participan de distintos sectores de la actividad económica. Adicionalmente, ha desarrollado un alto grado de especialización en algunos segmentos de negocios, como lo es la construcción de calderas en el área de Montajes Industriales.

Por otra parte, la venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés y de las expectativas económicas del consumidor. En particular, las decisiones de compra de viviendas son fuertemente influenciadas por las expectativas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de financiamiento, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

Finalmente, un aumento en las tasas de interés impacta a su vez a nivel corporativo, en cuanto varía el costo financiero de la Compañía.

Riesgo de tipo de cambio y variaciones de costos de insumos

Los negocios de la Compañía pueden verse afectados por variaciones en el tipo de cambio y por incrementos de costos de insumos que no puedan traspasarse a precio en contratos ya establecidos.

Los resultados de la Compañía no se ven mayormente afectados por variaciones del tipo de cambio, en cuanto a que realiza sus transacciones en pesos y unidades de fomento. En caso que como parte de su internacionalización la Compañía suscribiera contratos en monedas distintas de las recientemente dichas, los ingresos de la Compañía se verían expuestos a variaciones en el tipo de cambio.

En aquellos casos en que se prevé un riesgo cambiario, la Compañía tiene como política realizar coberturas a través de derivados financieros y de cubrir descalces relevantes de monedas que se generan en sus contratos en el momento de la adjudicación de estos.
Respecto de las variaciones en los costos de los insumos, alzas en costos de materiales de construcción podrían afectar negativamente los resultados de la Compañía. Con el fin de minimizar este impacto, Echeverría Izquierdo tiene en el sector de Ingeniería y Construcción la estrategia de establecer convenios para los principales insumos de cada oferta al momento en que se formaliza la oferta a sus clientes. En el sector de Desarrollo Inmobiliario, los precios de venta de las viviendas se expresan en unidades de fomento, produciéndose una cobertura natural, ya que el incremento de la unidad de fomento tiene un crecimiento semejante al de los precios de los insumos.

Riesgo político y regulatorio

En el negocio de Ingeniería y Construcción, decisiones de las autoridades locales que modifiquen el marco jurídico actual podrían llevar a que actores de algunos sectores económicos posterguen o aceleren sus inversiones.

Entre tales modificaciones se podrían encontrar, modificaciones de leyes ambientales, tributarias, de inversión y de competencia.

En el negocio de Desarrollo Inmobiliario, las actividades de la Compañía están sujetas a una serie de regulaciones, y dependen además del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de Echeverría Izquierdo.

Riesgo de competencia

En Chile, tanto el sector de Ingeniería y Construcción, como el de Desarrollo Inmobiliario son altamente fragmentadas y actualmente existe un gran número de empresas que participan de estas. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir irracionalmente sus precios

afectando la rentabilidad de los negocios de la Compañía.

Respecto de este factor de riesgo, Echeverría Izquierdo cuenta con una prestigiosa y consolidada posición en los mercados en que desarrolla sus actividades, debido a la especialización y diferenciación en sus unidades de negocio, lo que le ha permitido enfrentar la competencia de buena manera.

Riesgos operacionales

La Compañía ejecuta contratos que involucran alta complejidad, tanto en términos técnicos como contractuales, los que pueden afectar negativamente los resultados de esta. Para mitigar este riesgo, es necesario tener un amplio conocimiento del negocio y un know how específico a este, el que Echeverría Izquierdo ha podido desarrollar en sus años de historia. Adicionalmente Echeverría Izquierdo mantiene estrictos sistemas de control de costos, donde cada negocio se monitorea como una unidad independiente. Respecto de los riesgos contractuales, cabe destacar que la Compañía cuenta con la debida asesoría legal y contractual.

Dada la magnitud de la operación, resulta ser muy relevante asegurar la provisión de suministros (de distinto tipo), maquinarias, mano de obra y subcontratos en general. Por ello, Echeverría Izquierdo establece convenios con las principales empresas proveedoras del país, además de contar con una red de proveedores extranjeros.

Resulta fundamental mantener y cuidar las relaciones que por largos años se ha llevado con distintas empresas subcontratistas. Respecto de los RR.HH., la Compañía mantiene un equipo de profesionales, técnicos y personal operativo de altísimo nivel, con quienes se han establecido excelentes relaciones laborales.

Disponibilidad de terrenos

Para el negocio de Desarrollo Inmobiliario, Echeverría Izquierdo mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compras de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Por tal motivo evalúa constante y periódicamente sus stocks y potenciales negocios futuros, y los requerimientos necesarios de terrenos.

Riesgo de crédito

Los negocios de la Compañía pueden verse afectados porque terceros no paguen oportunamente sus obligaciones financieras a ésta. El riesgo de crédito más significativo es el riesgo asociado a la cartera de cuentas por cobrar, el que proviene principalmente del negocio de Ingeniería y Construcción.

En el negocio de Ingeniería y Construcción los ingresos se encuentran más concentrados y son de un mayor volumen. Para mitigar este riesgo, la Compañía mantiene una cartera de contratos atomizada, disminuyendo la dependencia de un cliente en particular, y diversificada por sector económico. Adicionalmente, la Compañía verifica antes de la firma de un contrato la capacidad de pago y endeudamiento de sus

clientes, buscando mitigar el riesgo de crédito.

En el negocio Inmobiliario, el riesgo de crédito es menor en comparación al caso anterior, en la medida que la venta solo se reconoce con la firma de la escritura.

Respecto del control de cobrabilidad de los deudores comerciales, estos representan un número acotado que permite el control específico de cada uno. Cuando la mora excede los 365 días se evalúan y aplican los análisis y revisión del deterioro. En caso de determinar que existe deterioro de la cuenta, se procede a provisionar hasta el 100%. Esto se aplica a ambos segmentos de negocios.