

Análisis Razonado

Diciembre 2020

1. Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a diciembre 2020 registró utilidades por MM\$5.948, cifra que representa una caída de 54,6% en comparación a los MM\$13.094 obtenidos en igual período de 2019.

El **EBITDA alcanzó los MM\$22.741** al 31 de diciembre de 2020, registrando una caída de 30,2% en comparación a diciembre de 2019.

Las ventas consolidadas al cierre del año 2020 llegaron a MM\$318.479, un 2,9% más si se compara con el año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$285.259 en el período, un 2,2% mayor que el año 2019. Esto se explica por el segmento de Servicios y Construcciones Industriales, que tiene importantes proyectos en ejecución que aumentaron su producción durante el año, mientras Edificación y Obras Civiles muestra una fuerte baja en su actividad debido a las paralizaciones de obras por cuarentenas decretadas por la autoridad sanitaria, como consecuencia de la pandemia. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró ingresos netos de eliminaciones por MM\$33.106, mostrando un aumento de 9,8% respecto a un año atrás.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre de diciembre 2020 registró un alza de 2,3% al ser comparado con diciembre del año 2019, **alcanzando los MM\$122.494**. Al 31 de diciembre de 2020 **el total de activos** Echeverría Izquierdo S.A. **suma MM\$397.487**, 2,3% menor de lo registrado a diciembre del año 2019.

La liquidez corriente (1,33 en diciembre de 2020) **aumenta** (0,05 al compararse con diciembre del año 2019) mientras que la razón ácida alcanza las 1,02 veces (variación de -0,06 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,07 veces** (2,21 en diciembre de 2019), respondiendo al mayor desarrollo de los proyectos inmobiliarios, y manteniendo una estructura financiera controlada.

El backlog del segmento de Ingeniería y Construcción a diciembre 2020 llegó a **MM\$471.505**, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos períodos.

En cuanto a las adjudicaciones del 2020, en el segmento de Servicios y Construcción Industrial, en la filial de **Montajes Industriales**, se destaca la adjudicación de un nuevo contrato en las obras del Proyecto MAPA, éste es el Montaje Civil Electromecánico de Turbogeneradores. Además, se destaca el buen andar de algunas obras que estuvieron paralizadas en su momento a raíz de la propagación del COVID-19 en el país. Dentro de estas obras, se destaca la de las obras del Chancador Primario, Domo de Almacenamiento y Túneles de Recuperación en proyecto minero Quebrada Blanca II.

Por su parte, **Nexxo** tuvo un 2020 con importantes adjudicaciones de contratos de largo plazo donde destacan: “Contrato de aseo industrial Gerencia Planta y Gerencia Fundición y Refinería en Codelco Salvador”, “Contrato de aseo industrial Compañía Minera Zaldívar”, el Contrato de Mantención Civil

Mecánico Piping en ENAP Biobío, el Contrato de Mantenimiento Mecánico en Ecometales, el contrato de Mantenimiento de Estanques de ENAP Magallanes, el contrato de Conservación y Mantenimiento de las Instalaciones Productivas de ENAP Magallanes y el Contrato de Aseo Industrial de Minería candelaria. Para el año 2021, dentro de algunos trabajos de detención de planta relevantes, Nexxo ejecutará, “Intervención principal en parada general de Planta YPF La Plata (mantención general reactor regeneración continua CCR)”, el Revamping Convertidor Amoniaco Parada de Planta en Planta de Fertilizantes de Profertil, el proyecto de Automatización de Válvulas para las Unidades de Coker de ENAP Refinería Aconcagua (ERA). Todo lo anterior permite a Nexxo contar con un backlog histórico para los próximos años que se suma a los contratos de largo plazo en ejecución y a los servicios de especialidad y paradas de planta ejecutadas durante el 2020, donde Nexxo realizó todos los trabajos en la detención general de planta de ENAP Biobío y los servicios de aspirado de polvos metalúrgicos de la detención general de planta de la Refinería y Fundición Potrerillo, entre otros. Todo lo anterior, dentro de un marco de resultados de seguridad en los trabajos incluso superiores a los de años anteriores, en que Nexxo ha sido galardonado con 4 estrellas en el cuadro de honor de la Cámara Chilena de la Construcción.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, cabe destacar el desempeño de **Terrafoundations**. Entre los contratos más importantes adjudicados en 2020 en **Pilotes Terratest Chile**, destacan las obras de entibación y micropilotes de fundación para el Hospital Regional del Ñuble, los mejoramientos de suelo mediante columnas de grava y mechas drenantes para los parques eólicos Alena, Puelche Sur y Los Olmos, así como varios contratos para entibación de proyectos de edificación tales como Urbana Center, Manquehue con Los Militares, Plaza Franklin y Las Condes 12170 en Santiago, junto a Edificio 5 Oriente en Viña del Mar. Asimismo, se completan los trabajos de pilotaje para la Autopista AVO, y se continúan las obras de paraguas de tubos pesados para los túneles híbridos de las zonas 3 y 4 de este gran proyecto. En **Pilotes Terratest Perú**, se continuaron con éxito las obras del Metro de Lima con las pantallas y pilotes pila de las estaciones E17 y E25, se finalizó el portal del Túnel para el Puerto de Chancay, y se ejecutaron 7700 m2 de pantallas para el proyecto PAD Los Héroes en Lima. Además, se contrataron obras relevantes como pilotes para Puente Comuneros II, Puentes por reemplazo en Cajamarca y Jet Grouting para el recalce en Puente Fortaleza de Panamericana Norte, las cuales seguían su curso a inicios 2021.

En **Echeverría Izquierdo Edificaciones**, se destaca la adjudicación de proyectos de gran dimensión. Dentro de los más destacados están; La Reserva en La Chimba, Antofagasta, que es un proyecto de subsidio habitacional DS19, donde se construyen más de 1.000 departamentos, y que fue adjudicado por nuestra inmobiliaria. También se comenzaron a ejecutar las obras previas en proyecto de subsidio habitacional en Padre Las Casas, en la Región de la Araucanía, y se retomaron las obras del edificio New Independencia, proyecto habitacional para la renta de 50.000 m2 de construcción. Por último, se destaca la adjudicación del Edificio Victorino, también de carácter habitacional. Además, se debe señalar que se continuó con éxito la construcción del proyecto de edificación más grande del país, el proyecto Territoria, en la comuna de Las Condes.

Por último, se destaca el buen avance en las obras de la extensión de la línea 3 del Metro de Santiago que ha tenido **Echeverría Izquierdo Obras Civiles**, obras que ejecuta en consorcio con la empresa española OSSA. Además, hay que resaltar la adjudicación de un importante contrato para Aguas Andinas, la construcción de las Obras Civiles, Suministro de Equipos, Montaje y Puesta

en Servicio, Correspondientes a la Infraestructura de Regulación, Elevación, Habilitación de Pozos y Redes de Interconexión del Proyecto Pozos Cerro Negro – Lo Mena.

En cuanto al segmento de **Desarrollo Inmobiliario**, la venta potencial total esperada supera los UF 17 millones. En 2020, los esfuerzos estuvieron orientados a enfrentar los desafíos comerciales y trámites municipales, así como de retomar las obras luego de las cuarentenas de la forma más rápida y segura posible.

En ese sentido, se reenfocó la estrategia comercial hacia canales digitales tanto para la promoción de los proyectos como para el cierre de nuevas reservas, firmas de promesas y escrituras. Adicionalmente, dado los impactos económicos de la Pandemia, se hizo un seguimiento exhaustivo de las bases de clientes con promesas vigentes, procurando el cumplimiento de los compromisos de pago de pie, pero al mismo tiempo evaluando alternativas para ajustar las cuotas a la realidad y a los nuevos plazos de entrega. Además, se hizo el lanzamiento de ventas de 3 proyectos, de manera totalmente virtual.

Sin perjuicio de lo anterior, la filial de Desarrollo Inmobiliario siguió adelante con sus procesos normales de desarrollo, comprando un terreno en Chile para la construcción de un proyecto para clase media, y promesando otro, así como un terreno en el distrito de Surco en Lima. Por otro lado, se adjudicaron 4 lotes para un macroproyecto de viviendas de integración social en Antofagasta, el que significará una venta de más de UF 2 millones.

En cuanto a las escrituras, en Chile se terminó la escrituración de los proyectos MyPlace y Dimensión, y se ha seguido con la escrituración de los proyectos Flow en Santiago Centro, Deja Vu en Providencia y los edificios Maipú y Singular en Antofagasta. Por su parte, en Perú se escrituró el 50% del edificio MET -el edificio de viviendas más alto de Perú- y se ha seguido con las escrituraciones de Vemiá y Fly, terminándose el stock de este último.

2. Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

(M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	318.478.603	309.636.552	8.842.051	2,9%
Costo de ventas	(287.999.604)	(262.332.758)	(25.666.846)	9,8%
Ganancia Bruta	30.478.999	47.303.794	(16.824.795)	-35,6%
Gasto de administración	(23.967.713)	(28.315.621)	4.347.908	-15,4%
Ingresos Financieros	218.361	601.782	(383.421)	-63,7%
Gastos Financieros	(4.226.062)	(4.243.933)	17.871	-0,4%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	(196.812)	2.530.875	(2.727.687)	-107,8%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(3.079.404)	(1.705.364)	(1.374.040)	80,6%
Otros ingresos	7.100.477	3.135.735	3.964.742	126,4%
Otros gastos	(1.367.833)	(1.183.983)	(183.850)	15,5%
Ganancia antes de impuestos	4.960.013	18.123.285	(13.163.272)	-72,6%
Gasto por impuesto a las ganancias	847.101	(4.435.342)	5.282.443	-119,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	5.947.696	13.093.690	(7.145.994)	-54,6%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(140.582)	594.253	(734.835)	-123,7%
Ganancia (pérdida)	5.807.114	13.687.943	(7.880.829)	-57,6%

2.1. Ingresos Ordinarios

Al 31 de diciembre de 2020, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$318.479, lo que representa un aumento del 2,9% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2019. Se debe señalar que existen negocios conjuntos y empresas asociadas que no consolidan, tales como: Pares y Álvarez (participación de un 29%, ingresos totales por MM\$24.634), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$21.318), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$4.507), Inmobiliaria Fly San Felipe S.A.C. en Perú (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$506), Inmobiliaria SJS S.A.C. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$1.140), entre otros.

Al cierre de 2020 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$214.239 en ingresos, mostrando un aumento de 31,9% respecto al año anterior (67,3% del total consolidado,

mostrando un alza respecto al 52,5% que aportaba este segmento un año atrás), mientras que el segmento de Edificación y Obras Civiles obtiene ingresos por MM\$71.020, con una caída de 39,2% respecto a su actividad a diciembre de 2019 (disminuye también su participación en el total consolidado de un 37,7% a un 22,3%).

Ingresos de actividades ordinarias (M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	285.258.769	279.205.225	6.053.544	2,2%
Edificación y Obras Civiles	71.019.513	116.780.172	(45.760.659)	-39,2%
Servicios y Construcción Industrial	214.239.256	162.425.053	51.814.203	31,9%
Desarrollo Inmobiliario	33.106.311	30.141.749	2.964.562	9,8%
Matriz y eliminaciones	113.523	289.578	(176.055)	-60,8%
Consolidado	318.478.603	309.636.552	8.842.051	2,9%

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$33.106, aumentando un 9,8% respecto al año 2019 (10,4% del total consolidado, mostrando un aumento respecto al 9,7% de participación observada hace un año).

2.2. Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$288.000 durante el periodo, reflejando un aumento del 9,8% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 8,9% con respecto a 2019, llegando a MM\$263.981, mientras Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$24.280, lo que representa un aumento de 21,8%.

Costo de ventas (M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(263.981.074)	(242.404.897)	(21.576.177)	8,9%
Edificación y Obras Civiles	(65.493.355)	(104.446.251)	38.952.896	-37,3%
Servicios y Construcción Industrial	(198.487.719)	(137.958.646)	(60.529.073)	43,9%
Desarrollo Inmobiliario	(24.280.184)	(19.927.861)	(4.352.323)	21,8%
Matriz y eliminaciones	261.654	00	261.654	100%
Consolidado	(287.999.604)	(262.332.758)	(25.666.846)	9,8%

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 68,9% de los costos de venta consolidados, con MM\$198.488, lo que representa un alza de 43,9%, que se explica por el mayor nivel de actividad de este segmento en el período. El

segmento de Edificación y Obras Civiles en tanto representa el 22,7% de los mismos, alcanzando los MM\$65.493 a diciembre de 2020, lo que representa una caída de 37,3%, en línea con la baja de la actividad del segmento en el período.

La razón entre costos de venta e ingresos aumenta de 84,7% a 90,4% entre períodos.

2.3. Ganancia Bruta

En el año 2020 la ganancia bruta consolidada disminuyó un 35,6% (-MM\$16.825) con respecto al año anterior, llegando a MM\$30.479 al 31 de diciembre. El margen sobre ventas llegó a 9,6%, registrando una baja respecto al 15,3% obtenido en diciembre de 2019. En términos generales se observa un aumento en los costos de explotación respecto de ingresos que, aunque crecieron lo hicieron en menor medida explicado por el impacto del COVID-19. Muy relevante es la fuerte caída en ventas en obras que debieron detener faenas por causa de las cuarentenas y, en segundo término, por mayores costos producto de medidas de prevención, control y mitigación. De esta forma se observó, especialmente en las primeras semanas del segundo trimestre, una caída de productividad en algunas obras.

Al 31 de diciembre de 2020 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$15.752, un 35,6% menor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 7,4%, que disminuye respecto al 15,1% de diciembre de 2019, explicado por el aumento de los costos de explotación.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, en tanto, la ganancia bruta presenta una baja del 55,2%, llegando a MM\$5.526. El margen bruto en este segmento alcanzó el 7,8%, mostrando una disminución respecto al 10,6% obtenido en 2019, explicado principalmente por la paralización de obras afectadas por la pandemia.

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de diciembre de 2020 llegó a MM\$8.826 (13,6% menor a lo registrado en 2019), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 26,7%, 7,2 puntos porcentuales menor al obtenido en 2019.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	21.277.695	36.800.328	(15.522.633)	-42,2%
Edificación y Obras Civiles	5.526.158	12.333.921	(6.807.763)	-55,2%
Servicios y Construcción Industrial	15.751.537	24.466.407	(8.714.870)	-35,6%
Desarrollo Inmobiliario	8.826.127	10.213.888	(1.387.761)	-13,6%
Matriz y eliminaciones	375.177	289.578	85.599	29,6%
Consolidado	30.478.999	47.303.794	(16.824.795)	-35,6%

2.4. Gastos de Administración

Al cierre del año 2020 los gastos de administración alcanzaron los MM\$23.968, lo que representa una disminución de 15,4% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior. En este período se tomaron distintas medidas que redujeron los costos de administración, teniendo como principal efecto una caída en las remuneraciones, tanto por rebajas de rentas como por disminuciones de dotación.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración disminuyen en MM\$840 que equivalen a una variación de 16,3%, y se explican por los gastos generales de los proyectos inmobiliarios en ejecución. En la unidad de Ingeniería y Construcción dichos gastos alcanzaron los MM\$17.366, disminuyendo un 15,7% respecto a diciembre de 2019.

Gasto de administración (M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(17.365.917)	(20.597.314)	3.231.397	-15,7%
Edificación y Obras Civiles	(7.897.851)	(9.554.472)	1.656.621	-17,3%
Servicios y Construcción Industrial	(9.468.066)	(11.042.842)	1.574.776	-14,3%
Desarrollo Inmobiliario	(4.312.090)	(5.152.216)	840.126	-16,3%
Matriz y eliminaciones	(2.289.706)	(2.566.091)	276.385	-10,8%
Consolidado	(23.967.713)	(28.315.621)	4.347.908	-15,4%

Los gastos de administración representan al 31 de diciembre de 2020 un -7,5% de los ingresos, disminuyendo esa razón 1,6% puntos en doce meses. Sin embargo, se debe considerar que una parte importante de la venta de las asociadas y consorcios no se consolida.

2.5. Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 alcanzaron la suma de MM\$218, reportando una disminución de 63,7% en comparación a lo que se registró a diciembre de 2019.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	152.188	274.041	(121.853)	-44,5%
Edificación y Obras Civiles	85.073	81.837	3.236	4,0%
Servicios y Construcción Industrial	67.115	192.204	(125.089)	-65,1%
Desarrollo Inmobiliario	51.734	133.244	(81.510)	-61,2%
Matriz y eliminaciones	14.439	194.497	(180.058)	-92,6%
Consolidado	218.361	601.782	(383.421)	-63,7%

2.6. Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados disminuyeron en MM\$18, que representan una variación porcentual de -0,4% entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020, llegando a MM\$4.226.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en diciembre de 2020 por un monto de \$3.065 millones, 2,3% menos de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica principalmente por el segmento de Edificación y Obras Civiles, cuyos gastos financieros disminuyen en MM\$254 (-19,1% respecto al año anterior). El segmento de Servicios y Construcción Industrial en aumenta sus gastos financieros en MM\$181 (+10%).

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró gastos financieros de MM\$312, que representa MM\$116 menos de lo que se había informado en 2019.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(3.065.468)	(3.138.327)	72.859	-2,3%
Edificación y Obras Civiles	(1.074.579)	(1.328.245)	253.666	-19,1%
Servicios y Construcción Industrial	(1.990.889)	(1.810.082)	(180.807)	10,0%
Desarrollo Inmobiliario	(311.897)	(427.677)	115.780	-27,1%
Matriz y eliminaciones	(848.697)	(677.929)	(170.768)	25,2%
Consolidado	(4.226.062)	(4.243.933)	17.871	-0,4%

2.7. Resultado de Asociadas y Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2020 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de -MM\$197, lo que representa una disminución de MM\$2.728 con respecto a diciembre de 2019, disminuyendo este resultado en un 107,8%.

Resultado en asociadas y negocios conjuntos (M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(453.407)	(652.011)	198.604	-30,5%
Edificación y Obras Civiles	(888.875)	(1.496.456)	607.581	-40,6%
Servicios y Construcción Industrial	435.468	844.445	(408.977)	-48,4%
Desarrollo Inmobiliario	256.595	3.182.886	(2.926.291)	-91,9%
Matriz y eliminaciones	00	00	00	00
Consolidado	(196.812)	2.530.875	(2.727.687)	-107,8%

La unidad de Ingeniería y Construcción registró pérdidas en sus asociadas por -MM\$453 a diciembre de 2020, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron utilidades por MM\$257 para el mismo período.

En Edificación y Obras Civiles se registran pérdidas por MM\$889, bajando el resultado en un 40,6% respecto al año pasado. Este resultado se explica principalmente por el Consorcio EI-OSSA S.A. que reporto pérdida por MM\$1.064, debido a mayores costos por retrasos no atribuibles al consorcio que no fueron reconocidos por el mandante, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A. reporto una pérdida acumulada de MM\$580. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de MM\$435, mostrando una variación negativa de MM\$409 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$1.391. Cabe mencionar que, de acuerdo a lo establecido en el método de grado de avance, si un proyecto estima resultados negativos se reconoce la totalidad de dicha pérdida en el ejercicio que se determina este hecho (no así cuando se estiman utilidades, donde se reconocen éstas según el grado de avance de la obra).

Por su parte, la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportó en este rubro utilidad por MM\$257, disminuyendo MM\$2.926 con respecto al año 2019. Este resultado se explica principalmente por la participación en Inmobiliaria SJS, que reportó utilidades por MM\$352, inmobiliaria Fly San Felipe S.A.C. en Perú, con utilidades de MM\$506 y en Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. una pérdida de MM\$527.

2.8. Diferencia de Cambio y Resultado por Unidades de Reajuste

Durante el año la diferencia de cambio totalizó -MM\$1.010 (-MM\$208 en diciembre de 2019), reflejando principalmente el efecto en los activos en moneda extranjera por la variación de las paridades de las divisas.

El resultado por unidades de reajuste al cierre del período fue de -MM\$2.070 (-MM\$1.497 en diciembre de 2019).

2.9. Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$7.100, aumentando respecto a los MM\$3.136 obtenidos en 2019. Esta cifra se observa principalmente en la unidad de Servicios y Construcción Industriales, que registra otros ingresos por MM\$5.549 correspondientes a indemnización de perjuicios en sentencia arbitral informada favorablemente de un total de MM\$6.248.

Otros gastos alcanzaron en diciembre de 2020 los -MM\$1.368, aumentando en un 15,5% respecto a los -MM\$1.184 registrados en 2019.

2.10. Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del año 2020 registró una utilidad de MM\$5.948, cifra que representa una caída de 54,6% en relación igual período del año 2019.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra utilidades por MM\$2.723, mostrando una baja de 57,2% en comparación con los MM\$6.359 del año anterior (disminución de MM\$3.636), variación que se explica por el volumen de escrituración del período.

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$5.719 en diciembre de 2020, mostrando una variación negativa de 38,8% respecto a los MM\$9.343 registrados el año anterior. Al abrir este resultado por segmento, mientras el segmento de Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$8.686 en diciembre de 2020 (MM\$8.621 el año anterior), Edificación y Obras Civiles alcanza un resultado atribuible a la controladora de -MM\$2.967 al 31 de diciembre de 2020 (MM\$722 en diciembre de 2019), explicado principalmente por la menor actividad registrada en el período producto de la pandemia que enfrenta nuestro país.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora			Variación	
			M\$	%
(M\$, cada período)	dic-20	dic-19		
Ingeniería y Construcción	5.718.835	9.343.112	(3.624.277)	-38,8%
Edificación y Obras Civiles	(2.966.695)	721.643	(3.688.338)	-511,1%
Servicios y Construcción Industrial	8.685.530	8.621.469	64.061	0,7%
Desarrollo Inmobiliario	2.723.484	6.359.322	(3.635.838)	-57,2%
Matriz y eliminaciones	(2.494.623)	(2.608.744)	114.121	-4,4%
Consolidado	5.947.696	13.093.690	(7.145.994)	-54,6%

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles muestra una baja de 0,6% a -4,2%, Servicios y Construcción Industrial una disminución de 5,3% a un 4,1%, y Desarrollo Inmobiliario disminuye de un 21,1% a 8,2%, llegando a un margen neto consolidado de 1,9% -2,4% puntos porcentuales menor que el 4,2% obtenido en el período equivalente del año anterior.

3. Estados Consolidados de Situación Financiera

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo de los Estados Consolidados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

(M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	253.082.122	242.643.342	10.438.780	4,3%
Efectivo y equivalentes al efectivo	51.395.369	49.703.015	1.692.354	3,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	121.009.659	131.821.912	(10.812.253)	-8,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8.151.190	11.598.087	(3.446.897)	-29,7%
Inventarios	59.801.159	39.847.155	19.954.004	50,1%
Otros	12.724.745	9.673.173	3.051.572	31,5%
Activos No Corrientes, Totales	144.404.438	164.173.194	(19.768.756)	-12,0%
Activos por impuestos diferidos	15.843.971	19.038.433	(3.194.462)	-16,8%
Inversiones utilizando el método de la participación	9.163.219	9.609.622	(446.403)	-4,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	4.317.389	00	4.317.389	100%
Propiedades, planta y equipo	54.949.881	57.556.997	(2.607.116)	-4,5%
Inventarios no corrientes	53.800.276	71.518.003	(17.717.727)	-24,8%
Otros	6.329.702	6.450.139	(120.437)	-1,9%
Total de activos	397.486.560	406.816.536	(9.329.976)	-2,3%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	189.784.739	188.739.252	1.045.487	0,6%
Otros pasivos financieros corrientes	87.233.693	57.452.282	29.781.411	51,8%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	39.874.734	50.070.454	(10.195.720)	-20,4%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	947.099	1.262.491	(315.392)	-25,0%
Otros	61.729.213	79.954.025	(18.224.812)	-22,8%
Pasivos No Corrientes, Totales	78.166.319	91.146.240	(12.979.921)	-14,2%
Otros pasivos financieros no corrientes	67.439.405	81.514.353	(14.074.948)	-17,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	7.472.631	7.165.075	307.556	4,3%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	650	00	650	100%
Pasivos por impuestos diferidos	2.501.499	1.812.844	688.655	38,0%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	752.134	653.968	98.166	15,0%
Total de pasivos	267.951.058	279.885.492	(11.934.434)	-4,3%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	122.493.666	119.721.337	2.772.329	2,3%
Participaciones no controladas	7.041.836	7.209.707	(167.871)	-2,3%
Total de patrimonio	129.535.502	126.931.044	2.604.458	2,1%
Total de patrimonio y pasivos	397.486.560	406.816.536	(9.329.976)	-2,3%

3.1. Activos

Los **activos totales** de la sociedad disminuyeron en MM\$9.330 (2,3%) durante el año 2020, llegando a MM\$397.487 al 31 de diciembre.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$10.439 (4,3%), llegando a MM\$253.082 en diciembre de 2020. La partida con mayor variación es **Inventarios** asociado a la unidad de Desarrollo Inmobiliario que aumentó en MM\$19.954 (50,1%) principalmente por Obras en ejecución Hipotecas +MM\$11.492, Terrenos (Hipotecas) +MM\$1.214 y Obras en ejecución +MM\$6.997. Otra variación relevante se observa en el **rubro Otros** que aumentó en MM\$3.052 (31,5%) dado principalmente por **Activos por Impuestos corrientes** por MM\$3.534 que representa un 38,6% de los 31,5% asociados a ese rubro.

Los **activos no corrientes** disminuyeron MM\$19.769, que equivale a una baja de 12% en el período. Las partidas con mayor variación fueron **Inventarios no corrientes**, que disminuyen en MM\$17.718 (-24,8%), explicado principalmente por obras en ejecución MM\$12.384 (-MM\$8.180) y terrenos MM\$23.841 (-MM\$7.690) y **cuentas por cobrar a entidades relacionadas** totalizando +MM\$4.317 en la unidad de Desarrollo Inmobiliario, **activos por Impuestos diferidos** -MM\$3.194 (-16,8%) correspondientes al segmento de Edificaciones y Obras civiles principalmente.

3.2. Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad disminuyeron en MM\$11.934 (variación negativa de 4,3%), llegando a MM\$267.951 en diciembre 2020.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$1.045 (variación de 0,6% respecto a diciembre 2019). Las partidas con más variaciones en el período fueron **cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes**, que disminuyen en MM\$10.196 (-20,4%) y se explican principalmente por una baja en proveedores (-MM\$10.143) Otra partida que muestra una variación relevante es otros **pasivos financieros corrientes**, que aumentaron en MM\$29.781 (+51,8%), explicado principalmente por préstamos bancarios en la unidad de Desarrollo Inmobiliario y arrendamiento financiero en la filial de Montajes Industriales, **Otros pasivos corrientes** alcanzaron los MM\$61.729 (-MM\$18.225 caída de 22,8% en el período) y se explican por otros pasivos no financieros corrientes que llegan a MM\$49.449, con una baja de -MM\$18.153 (-26,9%), explicado principalmente por las obligaciones por departamentos (-MM\$7.089), obligaciones de anticipos de clientes (-MM\$8.920) y Dividendos por pagar MM\$969 (-MM\$2.143) por otra parte las cuentas por pagar impuestos corrientes dentro del rubro también disminuyeron en MM\$1.655 (-50,2%).

Los **pasivos no corrientes** llegaron a MM\$78.166 mostrando una disminución de 14,2% (-MM\$12.980) durante el período, siendo lo más relevante los **otros pasivos financieros no corrientes**, que disminuyeron en MM\$14.075 (-17,3%), explicado por arrendamientos financieros unidad de Servicios y Construcciones Industriales, por otra parte, los **Pasivos por impuestos diferidos** aumentaron en MM\$689 (+38%), **Otros pasivos, no financieros no corrientes** aumentaron en MM\$98 (+15%) explicado por inversiones negativas en otras empresas además las **cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes** aumentaron en MM\$308 principalmente en unidad de Edificaciones y Obras civiles.

3.3. Patrimonio

Durante el año 2020, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$2.604 (+2,1%), llegando a MM\$129.536 en diciembre de 2020, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 2,3%, alcanzando los MM\$122.494 al cierre del año.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, se mantienen al 31 de diciembre de 2020 un total de 5.362.605 acciones (correspondientes a un 0,886% de la sociedad).

4. Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

A continuación, se presenta un resumen comparativo de los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

(M\$, cada período)	dic-20	dic-19	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(636.472)	(1.518.776)	882.304	-58,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(12.492.124)	(9.385.563)	(3.106.561)	33,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	14.984.456	28.916.352	(13.931.896)	-48,2%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(163.506)	00	(163.506)	100%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.692.354	18.012.013	(16.319.659)	-90,6%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	49.703.015	31.691.002	18.012.013	56,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	51.395.369	49.703.015	1.692.354	3,4%

Durante el año de 2020, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$1.692, llegando el efectivo y equivalente al efectivo al final del período a MM\$51.395.

En las **actividades de la operación** del período se utilizaron MM\$636 (flujo de efectivo neto). Destacan los cobros por actividades de operación, que llegan a +MM\$6.845 en el período (aumentan 100%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios, que llegan a -MM\$203.388 (disminuyen 20,2%) Pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$150.938 (aumentan 30,4%) y Otros pagos por actividad de operación llegaron a -MM\$5.006 (disminuyendo un 77,9%) correspondientes a compra de terrenos para la operación inmobiliaria.

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por MM\$12.492, donde destacan los pagos por leasing con -MM\$11.420 (aumentan 77,2%), los cobros a entidades relacionadas con +MM\$595 (-80% menores que diciembre 2019) y las compras de propiedades, planta y equipo con -MM\$2.018 (59,9% menores que 2019).

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a MM\$14.984, donde destacan los importes procedentes de préstamos, que sumaron MM\$63.295 (42% menores que el año anterior), y los pagos de préstamos con -MM\$43.722 (45,1% menores que el año anterior).

5. Indicadores

5.1. Indicadores de Actividad

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo con indicadores económicos al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

	dic-20	dic-19
EBITDA	22.740.663	32.559.364
Liquidez Corriente	1,33	1,29
Razón Ácida	1,02	1,07
Razón de Endeudamiento	2,07	2,21
% Deuda CP	56,4%	41,3%
% Deuda LP	43,6%	58,7%
Cobertura de Gastos Financieros	5,38	7,67
Rotación de Inventarios	4,82	6,58
Permanencia de Inventarios	74,75	54,68
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,47	2,16
Permanencia de Cuentas por Cobrar	146,00	166,75
Rotación de Cuentas por Pagar	7,06	5,11
Permanencia de Cuentas por Pagar	51,03	70,44
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	4,86%	10,94%
Rentabilidad Anualizada de Activos	1,50%	3,22%
Rentabilidad del Patrimonio	4,86%	10,94%
Rentabilidad de Activos	1,50%	3,22%
Rentabilidad sobre Ventas	1,87%	4,23%
Rendimiento de Activos Operacionales	1,66%	4,74%
Utilidad por Acción	9,91	21,77

EBITDA = Ganancia antes de impuestos – Ingresos financieros + Gastos financieros + Resultado por unidades de reajuste + Diferencia de cambio + Depreciación + Amortización

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 de Gastos Financieros = EBITDA / Gastos Financieros

Rotación de Inventarios = Costo de Ventas(anualizado) / Inventarios

Permanencia de Inventarios = Inventarios / Costo de Ventas(anualizado) * 360

Rotación de 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 de 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) atribuible 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)

En comparación con el año anterior, el EBITDA al cierre de 2020 muestra una baja de 30,2% llegando a MM\$22.741. Esta variación se explica por la caída de los márgenes obtenidos en todas las unidades de negocio de Edificaciones y Obras Civiles, debido a la caída en las ventas, aumento de los costos de explotación y gastos de administración y a la disminución de la utilidad de las asociadas y negocios conjuntos, debido principalmente a los efectos de la pandemia.

Respecto a los indicadores de liquidez del año 2020, la liquidez corriente aumento con respecto a igual período de 2019 llegando a 1,33 veces (+0,5) mientras que la razón ácida alcanza a 1,02 veces disminuyendo 0,6 comparados con el año 2019.

El leverage 2,07 disminuye en comparación a diciembre 2019 (-0,14), por el mayor desarrollo de los proyectos inmobiliarios y el financiamiento de equipos de Montajes Industriales, manteniendo una estructura financiera controlada. La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (diciembre 2020 v/s diciembre 2019), representando la porción no corriente el 43,6% del total (58,7% en 2019). La cobertura de los gastos financieros llega a 5,38 a diciembre de 2020, mostrando una baja de 2,29 puntos si la comparamos con diciembre de 2019.

Al cierre de diciembre de 2020 la rotación de inventarios llega a 4,82 veces, disminuyendo 1,77 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 20,07 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta con respecto al 4Q de 2019, llegando a 2,47 (sube 0,31 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 20,75 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, aumenta en 1,94 (llegando a 7,06), con lo que disminuye la permanencia de las cuentas por pagar en 19,42 días.

5.2. Cumplimiento de Covenants

	2020	2019	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	92,53%	88,67%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	0,75	0,65	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	5,48	8,85	No inferior a 2,5

Nivel Endeudamiento Financiero Neto = (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes – Efectivo) / Patrimonio total

Cobertura de Gastos Financieros Netos = EBITDA / (Gastos Financieros – Ingresos Financieros)

Los covenants fueron definidos en 2018 con la colocación del bono corporativo BEISA-A. Por ello, la medición de estos covenants se realiza en base comparable existente a esa fecha, no aplicándose cambios normativos posteriores. A partir del ejercicio 2019 comenzó a aplicarse la NIIF 16, por lo que en el cálculo de los covenants, este efecto no ha sido considerado.

6. Segmentos de Negocio

6.1 Desarrollo Inmobiliario

El resultado atribuible a la controladora que se registró en esta unidad al cierre del año 2020, alcanzó los MM\$2.723. Los resultados de la unidad inmobiliaria provienen de ingresos estacionales ya que las ventas se reconocen al momento en que se escrituran.

Actualmente, Echeverría Izquierdo Inmobiliaria desarrolla y participa en proyectos en Chile y Perú. Para graficar de mejor manera la actividad, a continuación, se muestra un resumen de los estados financieros del segmento inmobiliario, que considera la actividad proporcional de todos los proyectos donde participa:

(M\$, cada período)	Consolidado		Proporcional	
	dic-20	dic-19	dic-20	dic-19
Ingresos de actividades ordinarias	33.106.311	30.141.749	35.499.842	47.575.644
Costo de ventas	(24.280.184)	(19.927.861)	(25.628.437)	(32.493.155)
Ganancia Bruta	8.826.127	10.213.888	9.871.405	15.082.489
% sobre ventas	26,7%	33,9%	27,8%	31,7%
Gasto de administración y ventas	(4.312.090)	(5.152.216)	(4.912.075)	(6.564.359)
% sobre ventas	-13,0%	-17,1%	-13,8%	-13,8%
Otros ingresos y costos no operacionales	(150.885)	3.351.618	(423.338)	476.752
Depreciación	159.184	225.497	159.184	225.497
Amortización	34.874	34.170	34.874	34.170
EBITDA	4.557.210	8.672.957	4.730.050	9.254.550
% sobre ventas	13,8%	28,8%	13,3%	19,5%
Gastos financieros	(311.897)	(427.677)	(259.540)	(410.023)
Ingresos financieros	51.734	133.244	55.147	134.234
Resultados por Unidades de Reajuste	(763.793)	146.706	(714.045)	88.735
Gastos por impuestos	(726.649)	(1.957.007)	(894.068)	(2.448.507)
Resultado controladores	2.723.484	6.359.322	2.723.485	6.359.322
Resultado no controladores	(110.937)	(50.765)		
% sobre ventas	8,2%	21,1%	7,7%	13,4%

Evolución de la demanda inmobiliaria

A continuación se presentan cuadros informativos con el estado comparativo de la unidad de Desarrollo Inmobiliario que considera exclusivamente aquellos proyectos que son consolidados por dicha unidad.

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial.

Definiciones:

Stock disponible: unidades terminadas, disponibles para ser escrituradas al final del período, expresadas en su valor comercial.

Stock potencial: unidades cuya construcción será terminada y estarán disponibles para ser escrituradas en el período que se indica, expresadas en su valor comercial.

Inmueble (proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	31.12.20						31.12.19	
	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock potencial mayor a 12 meses M\$	Unidades stock potencial mayor a 12 meses	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	16.127.180	194	17.828.921	176	47.767.494	524	750.695	8
Totales	16.127.180	194	17.828.921	176	47.767.494	524	750.695	8

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consortio, por lo que se incorpora información de 2019 para efectos comparativos.

Inmueble (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.20						31.12.19	
	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock potencial mayor a 12 meses M\$	Unidades stock potencial mayor a 12 meses	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	5.354.871	32	48.816.003	567	220.214.610	2.614	11.565.262	126
Totales	5.354.871	32	48.816.003	567	220.214.610	2.614	11.565.262	126

b) Información sobre la oferta futura: Permisos de edificación del período para obras no iniciadas, considerando 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. Echeverría Izquierdo Inmobiliaria inicia las obras de sus proyectos en cuanto tiene permiso de edificación aprobado.

Permisos en metros cuadrados	31.12.20	31.12.19
Casas	-	-
Departamentos	22.174	-
Oficinas u otros	-	-
Totales	22.174	-

c) Saldos por ejecutar de obras o proyectos que se encuentran en construcción.

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.20	31.12.19
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	17.828.921	29.425.908
Totales	17.828.921	29.425.908

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.20	31.12.19
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	80.266.815	57.822.530
Totales	80.266.815	57.822.530

d) Información sobre la demanda: Montos y unidades escrituradas o facturadas.

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.20											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	3.644.102	3.237.785	10.335.474	5.301.308	962.818	-	211	71	130	42	5	-
Totales	3.644.102	3.237.785	10.335.474	5.301.308	962.818	-	211	71	130	42	5	-

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.19											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	-	-	-	17.315.223	-	-	-	-	-	180	-	-
Totales	-	-	-	17.315.223	-	-	-	-	-	180	-	-

El total facturado en departamentos hasta 1.000 UF corresponde a estacionamientos, bodegas y locales comerciales.

Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consorcio, por lo que se incorpora información de 2019 para efectos comparativos.

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.20											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	691.233	801.196	6.506.340	797.989	182.286	-	100	15	86	5	1	-
Totales	691.233	801.196	6.506.340	797.989	182.286	-	100	15	86	5	1	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.19											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	1.844.756	2.959.804	16.673.694	2.208.950	2.732.872	-	264	93	193	16	14	-
Totales	1.844.756	2.959.804	16.673.694	2.208.950	2.732.872	-	264	93	193	16	14	-

El total facturado en departamentos hasta 1.000 UF corresponde a estacionamientos, bodegas y locales comerciales. Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

e) Montos y unidades prometidas y desistidas.

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.20				31.12.19			
	Monto prometido M\$	Unidades prometidas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto prometido M\$	Unidades prometidas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	11.514.016	145	697.560	7	15.258.925	187	929.578	12
Totales	11.514.016	145	697.560	7	15.258.925	187	929.578	12

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consorcio, por lo que se incorpora información de 2019 para efectos comparativos.

El monto prometido en departamentos al 31.12.20 incluye M\$734.729 de estacionamientos y M\$82.285 de bodegas.

El monto prometido en departamentos al 31.12.19 incluye M\$787.97 de estacionamientos y M\$79.716 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.20 incluye \$19.448 de estacionamiento y no incluye bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.19 incluye M\$38.967 de estacionamientos y M\$4.423 de bodegas.

Las unidades prometidas o desistidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.20				31.12.19			
	Monto promesado M\$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto promesado M\$	Unidades promesadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	15.057.122	178	1.652.461	22	14.397.648	179	1.532.425	18
Totales	15.057.122	178	1.652.461	22	14.397.648	179	1.532.425	18

El monto prometado en departamentos al 31.12.20 incluye M\$942.970 de estacionamientos y M\$117.852 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 31.12.19 incluye M\$906.201 de estacionamientos y M\$87.645 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.20 incluye M\$94.768 de estacionamiento y M\$9.797 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.19 incluye M\$117.486 de estacionamientos y M\$8.550 de bodegas.

Las unidades prometadas o desistidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

f) Meses para agotar stock inmobiliario

Los meses para agotar el stock inmobiliario se obtiene como la razón entre las unidades disponibles para escriturar al cierre del período y el promedio mensual de las unidades escrituradas en los últimos tres meses.

Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 31.12.20	Meses para agotar stock al 31.12.19
Casas	-	-
Departamentos	3,0	1,71
Totales	3,0	1,71

Al 31.12.2019 teníamos 8 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 4,7 unidades.

Al 31.12.2020 teníamos 194 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 65 unidades.

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consorcio, por lo que se incorpora información de 2019 para efectos comparativos.

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 31.12.20	Meses para agotar stock al 31.12.19
Casas	-	-
Departamentos	4,80	2,09
Totales	4,80	2,09

Al 31.12.2019 teníamos 126 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 60 unidades.

Al 31.12.2020 teníamos 32 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 6,67 unidades.

g) Velocidad de ventas

Refleja la razón entre las ventas del último trimestre y el stock disponible para escriturar al cierre del período.

Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF	Velocidad de Ventas al 31.12.20	Velocidad de Ventas al 31.12.19
Casas	-	-
Departamentos	0,81	1,79
Totales	0,81	1,79

Al 31.12.2019 teníamos 8 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 14 unidades.

Al 31.12.2020 teníamos 194 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 195 unidades.

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consorcio, por lo que se incorpora información de 2019 para efectos comparativos.

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Velocidad de Ventas al 31.12.20	Velocidad de Ventas al 31.12.19
Casas	-	-
Departamentos	0,30	1,32
Totales	0,30	1,32

Al 31.12.2019 teníamos 126 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 184 unidades.

Al 31.12.2020 teníamos 32 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 20 unidades.

Las diferencias existentes entre las velocidades al cierre de ambos períodos corresponden a las diferencias en el stock disponible.

6.2 Ingeniería y Construcción

Durante el año 2020 el total de los ingresos generados por el segmento Ingeniería y Construcción netos de eliminación alcanzaron los MM\$285.259, así este segmento representa por sí sólo el 89,6% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	31.12.20			31.12.19
	2021 M\$	2022 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Servicios y Construcción Industrial	189.394.769	44.497.828	233.892.597	262.699.866
Edificaciones y Obras Civiles	126.177.982	111.434.256	237.612.238	223.137.946
Totales	315.572.751	155.932.084	471.504.835	485.837.812

El backlog de la compañía al cierre del año 2020 alcanza los MM\$471.505, cifra que considera el saldo por ejecutar de aquellos contratos del segmento Ingeniería y Construcción cuyos ingresos se reflejarán en las ventas, más la prorrata del saldo por ejecutar de aquellos contratos en los cuales se tiene participación. De esta cifra, el 49,6% corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 50,4% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de diciembre con el valor registrado en diciembre del año pasado, éste muestra una disminución de 3%, manteniéndose dentro de los niveles más altos que ha presentado la compañía, luego de haber alcanzado durante el año 2019 su máximo valor histórico.

En cuanto a la unidad de Desarrollo Inmobiliario, la venta potencial total llega a UF 17.102.459.

7. Análisis del escenario actual

7.1. Análisis del mercado

La elevada incertidumbre en torno a la crisis sanitaria y la duración y extensión territorial de las medidas de confinamiento de 2020, impactaron sustancialmente tanto la demanda como la oferta del sector construcción. En particular, la inversión y PIB sectorial acumularon caídas de 12,6% y 15,2% anual, respectivamente, en los meses de enero a septiembre de 2020, cifras que no se observaban desde hace más de tres décadas.

No obstante, en lo más reciente, las expectativas de los empresarios de la construcción se han tornado menos pesimistas, vaticinando que el profundo deterioro de la inversión sectorial observado durante el tercer trimestre (-26,1% anual) sería de carácter transitorio. El índice mensual de confianza empresarial para la construcción (IMCE) consolidó su senda de recuperación durante el trimestre septiembre noviembre, superando ágilmente su promedio de los últimos cinco años. Así, el proceso de desconfinamiento gradual y la autorización por parte del Gobierno para que obras privadas de construcción puedan operar en zonas en cuarentena, constituyen uno de los principales factores alentadores de las expectativas empresariales. En este sentido, se estima que la formación bruta de capital fijo de la construcción promediará una contracción de 12,2% en 2020 respecto de 2019.

Para el corto y mediano plazo, el escenario base de proyección augura un mejor desempeño de la industria de la construcción en 2021 respecto de 2020. El escenario estaría explicado, en buena parte, por el efecto de menores bases de comparación, el impulso rezagado de las medidas de políticas económicas, mejora de las expectativas de los empresarios del sector, y el supuesto de medidas de confinamiento menos estrictas respecto de lo observado en 2020. Adicionalmente, la proyección sectorial de corto plazo se sustenta en las mayores iniciativas de inversión aceptadas a tramitación en el Sistema de Evaluación Ambiental (SEA) al tercer trimestre de 2020. Esto es así porque el proceso de aprobación de un proyecto aceptado a tramitación tiene una duración de 12 a 14 meses aproximadamente. Por lo que, el mayor monto de los proyectos aceptados a tramitación en 2020 puede interpretarse como una mejora del ánimo de los inversionistas con mira a 2021.

Es probable que este mejor desempeño de la inversión se prolongue hasta la primera mitad de 2022 – donde el balance de buenas y malas noticias en torno al avance de la vacuna contra el coronavirus será un factor relevante en la estabilidad del crecimiento e inversión de mediano plazo. Con todo, el escenario base de proyección considera un rango de crecimiento anual de 6,6%/9,6% en 2021, cuya amplitud tiene implícita varias fuentes de incertidumbre: el desenlace de la reforma constitucional; el desempeño de los indicadores sanitarios; y la capacidad administrativa de los Ministerios para ejecutar el gasto de inversión comprometido para el año. Finalmente, en 2022 se proyecta que la tasa de crecimiento anual de la inversión en construcción se aproxime a sus patrones de comportamiento histórico (con un rango de crecimiento de 3,7%/5,7% anual). El proceso de normalización o cierre de brechas de capacidad productiva del sector culminará hacia fines del horizonte de proyección. Ello se condice con la disipación del efecto multiplicador de las medias transitorias de reactivación económica, el cierre de holguras de capacidad del resto de los sectores de la economía, y el proceso de consolidación de la regla de gasto fiscal. (Fuente Informe MACH 55, CCHC).

Competencia que enfrenta la empresa y participación relativa

La Compañía participa tanto en los proyectos de Ingeniería y Construcción como en los de Desarrollo Inmobiliario, cuyos sectores se caracterizan por ser fragmentados y especializados. En ellos participan numerosas empresas. Considerando compañías que desarrollan sus actividades en Chile, no existen participaciones de mercados dominantes y sobresalientes con porcentajes que superen el 10,0%.

Ingeniería y Construcción:

En este sector Echeverría Izquierdo compite directamente con las compañías abiertas en bolsa Besalco, SalfaCorp, Sigdo Koppers, Moller & Pérez-Cotapos e Ingevec. También se encuentran en este mercado, entre muchas otras, empresas (o sus filiales) tales como Claro Vicuña Valenzuela, DLP, Ebco, Icafal, Inarco, Mena y Ovalle, Sigro.

Considerando la inversión realizada durante el año 2020 en construcción de infraestructura y vivienda (603,5 millones de UF según estimación de la CChC), se estima que la participación de mercado de la Compañía en el segmento de Ingeniería y Construcción para el año 2020 fue de un 1,63%, mostrando una leve mejora respecto al 1,44% obtenido en 2019 y una baja respecto al 1,70% del año 2018.

Desarrollo Inmobiliario:

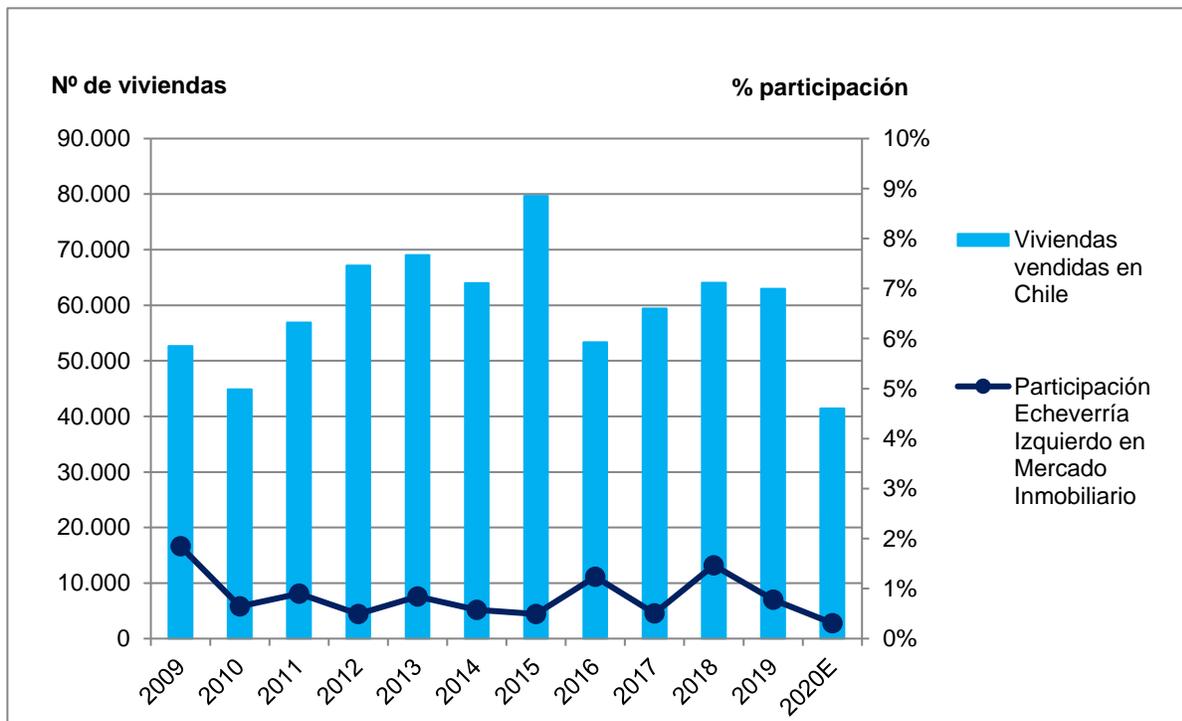
Dentro de este mercado dominado por actores locales la Compañía compite directamente con las compañías abiertas en bolsa SalfaCorp (Aconcagua), Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec, Manquehue y Moller & Pérez-Cotapos. Además, se encuentran, entre muchas otras, las siguientes empresas (o sus filiales): Armas, Enaco, Icafal. Estas compañías conocen las preferencias de los consumidores locales y generan proyectos para satisfacer sus necesidades, teniendo conocimiento

además de la cultura local y sus estructuras de costos y tiempos de desarrollo. Todos estos elementos favorecen el establecimiento de una oferta altamente fragmentada.

Según información de la CChC de un mercado estimado total de 41.424 viviendas vendidas en Chile a diciembre del año 2020, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 0,31% del total. Con respecto al año 2019, el número de viviendas vendidas disminuyó en un 74% debido a la etapa en el ciclo de ventas en que se encuentran los distintos proyectos.

Participación de mercado inmobiliario de Echeverría Izquierdo (en unidades)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 E
N° de viviendas vendidas en Chile	52.669	44.834	56.865	67.135	69.007	60.706	82.377	53.309	60.706	64.054	62.978	41.424
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	128
Participación total	1,85%	0,64%	0,90%	0,49%	0,84%	0,60%	0,47%	1,24%	0,49%	1,46%	0,78%	0,31%



Fuente: CChC y Echeverría Izquierdo.

Venta de viviendas corresponde al total escriturado por proyecto, no considera la participación de la sociedad.

8. Análisis de los Factores de Riesgos

La Sociedad está expuesta a riesgos propios de la industria en la que desarrolla sus actividades, y a riesgos que tienen relación con el ciclo económico de sus actividades.

8.1. Riesgos de mercado

8.1.1. Riesgo asociado a ciclos económicos, tasas de interés y variables económicas

Echeverría Izquierdo S.A. considera que ambas unidades de negocio, es decir Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción, son vulnerables a los cambios de las variables económicas y sus ciclos. Ingeniería y Construcción es afectada por la dependencia que tiene de las inversiones, las que al mismo tiempo dependen del ciclo económico y de las condiciones de financiamiento disponibles; y, por otro lado, de eventuales cambios significativos en: las tasas de interés, facilidades y costos de financiamiento, o alteraciones de las expectativas económicas y empleo. La unidad de Desarrollo Inmobiliario podría experimentar cambios significativos por variaciones en la demanda de unidades del segmento objetivo.

El riesgo de tasa de interés se manifiesta por las variaciones que puede experimentar, lo que tiene efecto directo sobre los activos y pasivos de la Compañía. Estas variaciones pueden impactar las condiciones de financiamiento tanto de clientes (consumidores finales del negocio inmobiliario o inversionistas del rubro ingeniería y construcción) como de la Compañía que debe financiar sus proyectos (especialmente inmobiliarios), propiedades, planta y equipo y otras necesidades de inversión.

El riesgo de tasas de interés asociado a financiamientos de corto plazo se mitiga fijando las condiciones crediticias al momento de su contratación. El financiamiento de largo plazo se asocia fundamentalmente a operaciones de leasing o arrendamiento financiero, por lo que el respectivo riesgo de tasa de interés para estas transacciones se mitiga determinando las condiciones de mercado que son más convenientes para cada caso.

Las razones descritas justifican que la Sociedad se preocupe activamente y gestione estrategias que mitiguen los efectos que se puedan generar por los ciclos económicos, por ello se diversifican los mercados en los que se participa con el fin de sortear las eventuales crisis que afecten al mercado. La Sociedad busca activamente ser miembro de proyectos de diversos sectores de la economía en los cuales la Compañía demuestra su experiencia, tales como: energía, minería, celulosa, obras subterráneas, construcción de oficinas, hospitales, hoteles, centros comerciales, edificios habitacionales, como también proyectos de especialidad tales como postensados, excavaciones profundas, servicios de mantención industrial, servicios de ingeniería y proyectos llave en mano.

La gestión de este riesgo implica un control permanente de las condiciones de tasa de interés respecto de las que fueron consideradas al momento de su evaluación.

8.1.2. Riesgo político y regulatorio

Cuando las autoridades deciden realizar cambios en el marco jurídico es posible que ocurra la postergación o aceleración de las inversiones de ciertos sectores económicos. Este comportamiento es común en la unidad de Ingeniería y Construcción pues estos cambios involucran modificaciones de leyes ambientales, tributarias, de inversión y de competencia, las cuales son críticas al considerar la factibilidad económica de los proyectos.

Asimismo, el rubro Inmobiliario también es afectado por cambios políticos y regulatorios, ya que su actividad depende de los planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, permisos y licencias de construcción. Toda modificación podría afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos por lo cual no se puede obviar su consideración.

Ayuda a mitigar estos riesgos el que la Compañía presente un alto grado de diversificación tanto en sus áreas de negocio como en los distintos mercados en que se desenvuelve, incluyendo otros países de Sudamérica.

8.1.3. Riesgo de competencia

Si bien en Chile existe una alta fragmentación en el mercado de la Ingeniería y Construcción como en el de Desarrollo Inmobiliario debido al gran número de empresas que participan de estos mercados, existe la posibilidad que frente a escenarios de poca actividad en estos rubros, algunas empresas de la competencia decidan disminuir exageradamente sus precios afectando los márgenes y/o rentabilidad de los proyectos en los que participa la Compañía.

En el escenario actual se percibe un mayor número de empresas extranjeras que podrían participar en el mercado chileno. Sin embargo, la Sociedad mantiene una prestigiosa y consolidada posición en los mercados en que desarrolla sus actividades debido a la experiencia, especialización y diferenciación de sus unidades de negocio, así ha seguido operando en forma sustentable en condiciones altamente competitivas.

8.2. Riesgos operacionales

8.2.1. Riesgos de los contratos que ejecuta la Sociedad

Dada la complejidad técnica como contractual inherente que tienen los contratos que ejecuta la Compañía, cobra mucha importancia la gestión activa que se realiza para alcanzar los márgenes y resultados definidos frente a los efectos que la misma operación pueda tener sobre éstos.

Para enfrentar los riesgos señalados se mantiene una estrategia que considera distintos aspectos: se mantiene un estricto sistema de control de costos, donde cada negocio se monitorea como una unidad independiente que debe ser rentable por sí solo y por otro lado se lleva una asesoría legal y contractual integrada a la operación diaria para enfrentar todo riesgo contractual.

Para disminuir la exposición a los riesgos operacionales es necesario asegurar la provisión de suministros, maquinarias, mano de obra y subcontratos en general a través de convenios con las principales empresas proveedoras del mercado. Los largos años de relación que mantiene la Sociedad con sus distintos subcontratistas son un antecedente que refleja la estrategia sustentable de la Compañía.

8.2.2. Riesgos laborales

Por el rubro en el cual se desenvuelve, los trabajadores de Echeverría Izquierdo realizan diariamente difíciles tareas en diversos escenarios, por lo que existe un riesgo asociado a accidentes laborales, demandas o tutela de derecho. Asimismo, existen otros riesgos asociados a distintas razones, como períodos de escasez de mano de obra calificada.

La Sociedad, consciente de estos riesgos mantiene un activo y riguroso control destinado a la prevención de riesgos por medio de su Sistema de Gestión Integrada, con el fin de capacitar constantemente a sus trabajadores, prevenir accidentes, siniestros y minimizar la exposición e impacto que estas situaciones de riesgo pueden presentar para la Compañía. Es así como la prevención de riesgos junto a los programas de capacitación y clima laboral son considerados como procesos críticos para cuidar el principal recurso que tiene la Compañía: el capital humano, con el fin de mantener el conocimiento del negocio y el "know how" que ha desarrollado la Sociedad a lo largo de su historia.

En este contexto se destaca tanto la implementación de la Política de Gestión Integrada en nuestra filial Ingeniería y Construcción, como también el reconocimiento dado por la Cámara Chilena de la Construcción del Cuadro de Honor a nuestras filiales: Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., con la máxima distinción de 6 estrellas; Echeverría Izquierdo Soluciones Industriales S.A. y Echeverría Izquierdo Construcciones S.A., con el premio de 5 estrellas; Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A., Echeverría Izquierdo Edificaciones S.A. y Nexxo S.A., con el premio de 4 estrellas, por su continua y satisfactoria operación del Sistema de Gestión de la Organización.

8.2.3. Disponibilidad de terrenos

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario la disponibilidad de terrenos para desarrollar proyectos es uno de los puntos fundamentales y críticos del negocio.

La Compañía considera que todos los procedimientos que ha establecido han permitido la adquisición de terrenos adecuados y a precios que permiten el desarrollo rentable de sus proyectos.

La Compañía evalúa de manera continua sus inventarios, los requerimientos de terrenos y los potenciales negocios. En la actualidad existe un interés en aumentar el número de terrenos para desarrollos inmobiliarios.

8.2.4. Riesgo de siniestros y fuerza mayor

Dado el impacto que un accidente o incidente puede tener sobre los resultados de la Compañía, resulta necesario minimizar su efecto. Ésta es la razón por la cual Echeverría Izquierdo S.A. mantiene pólizas de seguros para sus activos, y considera en el desarrollo de todos sus contratos pólizas de accidentes personales, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil, entre otros. De este modo, se logra mitigar el efecto adverso de siniestros relevantes.

De igual forma, ante situaciones de fuerza mayor la compañía evalúa permanentemente el avance de los acontecimientos, posibles efectos y medidas tanto preventivas como correctivas. Se establecen comités formales con participación directa de la alta administración y de personal especializado. Tal es el caso de posibles desórdenes sociales, contingencias sanitarias u otras cuyos impactos sean más difíciles de cuantificar.

8.3. Riesgos financieros

8.3.1. Riesgo de crédito

Los resultados de la Sociedad son sensibles ante la posibilidad de que sus deudores no paguen a tiempo sus obligaciones con la Compañía. Las cuentas "Deudores comerciales" y "Otras cuentas por cobrar" están determinadas principalmente por las operaciones relacionadas a la unidad de Ingeniería y Construcción debido a que la operación se concentra en esa unidad.

Para hacer frente a este riesgo la Sociedad diversifica su actividad para no depender ni de un sector económico en particular, ni de un cliente, ni de un solo tipo de negocio. El cuidado que se tiene al diversificar también considera la liquidez y capacidad de pago de los mandantes de los proyectos.

La realidad del negocio Inmobiliario reconoce las ventas sólo cuando ha ocurrido la firma de la escritura, por lo cual el riesgo se mitiga por la misma operación.

Cuando la mora de un pago excede los 365 días se evalúa la situación a través de un análisis y revisión del deterioro de la cuenta. Si luego de él se determina que existe deterioro de la cuenta, se procede a provisionar hasta el 100%. Esto se aplica a ambos segmentos de negocios.

8.3.2. Riesgo de liquidez

La posibilidad de que la Sociedad pueda caer en incumplimiento de sus obligaciones con terceros tanto por situaciones comunes o extraordinarias debido a un apalancamiento excesivo o a una inadecuada proyección o administración del flujo de caja, es un riesgo frente al cual Echeverría Izquierdo se protege de manera activa al definir políticas de bajo endeudamiento para sus operaciones, proyecciones de crecimiento a riesgo controlado y un manejo del flujo de caja independiente para cada empresa, provenientes de sus propias operaciones y fuentes de financiamiento interno así como de préstamos bancarios y operaciones de factoring.

8.3.3. Riesgo de tipo de cambio y variaciones de costos de insumos

La Sociedad no estima que sus resultados se vean afectados de manera significativa por variaciones en las paridades cambiarias, ya que la mayoría de sus transacciones se realizan en pesos y unidades de fomento. 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 éstos.

Existe una situación real y contingente en las alzas en costos de materiales de construcción que afecten negativamente los resultados de la Sociedad, en especial cuando estas alzas son bruscas y sostenidas en el tiempo (como sucedió con el costo de la mano de obra en los últimos años). Por ello, en la unidad de Ingeniería y Construcción se establecen convenios para los principales insumos de cada oferta (al momento en que ésta se formaliza a los clientes) y se fijan horizontes y proyecciones de crecimiento del costo para considerar el alza de aquellos elementos que no pueden ser indexados al cliente o fijados a través de contratos o convenios. Por otro lado, la unidad de Desarrollo Inmobiliario que se desarrolla en Chile posee una cobertura natural al fenómeno pues tanto los contratos de construcción como los precios de venta de las viviendas se expresan en unidades de fomento.

8.3.4. Análisis de sensibilidad

Respecto al riesgo en condiciones de financiamiento, cabe destacar que la deuda financiera es mayoritariamente asociada al desarrollo de proyectos inmobiliarios, para estos casos el financiamiento bancario está en base a costo de fondo bancario o TAB, más un spread pactado al comienzo del proyecto.

Préstamos Bancarios	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
	82.454.586	60.680.729

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$634.384 en el resultado del ejercicio antes de impuestos.

Las obligaciones en unidades reajustables se encuentran en la misma moneda en que se originan los flujos, de esta manera se mantiene controlado el riesgo inflacionario.

8.3.5. Riesgo de expansión en el extranjero

Los diferentes entornos, marcos regulatorios y condiciones que muestran los mercados entre distintos países siempre deben ser considerados. Éstos pueden transformar un negocio conocido en uno por conocer. Existen diferencias en rendimientos, precios, políticas regulatorias o ambientales y otros elementos que pueden afectar los plazos, márgenes y rentabilidad de los proyectos que se ejecutan fuera del país de origen, agregando incertidumbre al negocio.

Echeverría Izquierdo desarrolla su expansión siguiendo un plan de crecimiento controlado y paulatino en el extranjero.

8.3.6. Contingencia por COVID-19

Ante la contingencia sanitaria producida por el COVID-19, tanto el mercado inmobiliario como el de ingeniería y construcción se han visto afectados.

En el caso de Echeverría Izquierdo, algunos proyectos se encuentran en lugares en los que se ha decretado cuarentena (ya sea por la autoridad sanitaria o bien por los clientes). En otros lugares se ha visto comprometida una parte de la dotación de trabajadores y en ciertos casos se ha observado restricciones de entrega de algunos suministros.

Debido a las cuarentenas decretadas por la autoridad, los proyectos desarrollados en Perú y Bolivia fueron paralizados al igual que algunos proyectos de edificación en la Región Metropolitana. En el sector industrial algunos proyectos suspendieron sus actividades por indicación de los mandantes, con el objeto de adaptar los lugares de trabajo y ofrecer condiciones más seguras a los trabajadores.

Echeverría Izquierdo ha seguido un estricto protocolo de seguridad en todas sus obras y ha implementado el teletrabajo para las labores soporte y de oficina central. De la misma forma ha tomado medidas que apuntan a disminuir costos fijos y mantener la liquidez requerida.

Considerando el alto backlog, los esfuerzos se han enfocado en asegurar la operación en todos los proyectos en que sea posible, siendo clave mantener en el largo plazo la capacidad técnica y financiera de la compañía, cuidando tanto la salud como la seguridad de sus trabajadores.