

## Análisis Razonado

Marzo 2021

### 1 Resumen Ejecutivo

**El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer trimestre del 2021 registró utilidades por MM\$2.008**, cifra que representa un aumento de 75,2% en comparación a los \$1.146 millones obtenidos en igual período de 2020.

El **EBITDA alcanzó los MM\$7.154** al 31 de marzo de 2021, registrando un aumento de 17,1% en comparación a marzo de 2020.

**Las ventas consolidadas al cierre del primer trimestre llegaron a MM\$93.889**, un 7,6% mayores que igual periodo del año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$88.746 en el período, un 11,8% mayor que el año 2020. Esto se explica por el segmento de Servicios y Construcciones Industriales, que tiene importantes proyectos en ejecución que aumentaron su producción en el trimestre, mientras Edificación y Obras Civiles muestra una leve baja de un 4%. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró una caída en sus ingresos netos de eliminaciones por MM\$4.785, mostrando una disminución de 39% respecto a un año atrás.

**El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** al cierre del primer trimestre del 2021 registró un alza de 0,3% al ser comparado con diciembre del año 2020, **alcanzando los MM\$122.833**. Al 31 de marzo de 2021 **el total de activos** Echeverría Izquierdo S.A. **suma MM\$403.013**, 1,4% mayor de lo registrado a diciembre del año 2020.

**La liquidez corriente** (1,26 en marzo de 2021) **disminuye levemente** (0,07 al compararse con diciembre del año 2020) mientras que la razón ácida alcanza las 0,95 veces (variación de -0,07 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,10 veces** (2,07 en diciembre de 2020), respondiendo al mayor desarrollo de los proyectos inmobiliarios, y manteniendo una estructura financiera controlada.

Al cierre del primer trimestre de 2021, el **backlog del segmento de Ingeniería y Construcción** llegó a **MM\$482.140**, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos períodos.

En cuanto a algunos hitos en lo va de 2021, en el segmento de **Servicios y Construcción Industrial, en la filial de Montajes Industriales**, se destaca el buen avance de las obras del Proyecto MAPA y de las obras en proyecto minero en Quebrada Blanca II y de obras en proyecto relacionado con el litio.

Por su parte, **Nexxo** tuvo este primer trimestre de 2021 importantes adjudicaciones de contratos de largo plazo donde destacan: “Contrato de aseo industrial División Radomiro Tomic de Codelco”, “Contrato de aseo industrial Minera Candelaria”, el “Contrato de Construcción de obras de mejoramiento de sistema de impulsión Coya Sapos”, trabajos que, junto otros servicios de

especialidad spot en la industria de celulosa, minería y petroquímica, se suman a los contratos en ejecución y vienen a mejorar el Backlog de Nexxo para el año 2021 y siguientes años.

En el segmento de **Edificación y Obras Civiles**, cabe destacar el desempeño de **Terrafoundations** en cuanto a resultados y adjudicaciones. Entre los contratos más importantes adjudicados en el primer trimestre en **Pilotes Terratest Chile**, destacan las obras en Embalse Chironta, en edificio Francisco Noguera y en una Central Hidroeléctrica en el sur del país. En Pilotes Terratest Perú, se continuaron con éxito las obras del Metro de Lima y se siguieron adjudicando contratos.

En **Echeverría Izquierdo Edificaciones**, se destaca la que las obras han podido seguir su curso de buena manera las obras en el proyecto Territoria en Las Condes y en el proyecto La Reserva, en La Chimba - Antofagasta, que es un proyecto de subsidio habitacional DS19, donde se construyen más de 1.000 departamentos. Por último, se destaca la adjudicación del Edificio Victorino, de carácter habitacional.

Por parte de la filial de **Obras Civiles**, 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. Además, se destaca la adjudicación de una obra vial en la región de Biobío.

En cuanto al segmento de **Desarrollo Inmobiliario**, la venta potencial total esperada supera los **UF 17 millones**.

Durante el primer trimestre de 2021, el esfuerzo del segmento de **Desarrollo Inmobiliario** estuvo enfocado en escriturar unidades residuales de proyectos en Chile y continuar con la entrega de MET en Lima. Además, se consiguieron importantes avances en materia normativa, obteniendo resoluciones municipales muy relevantes para la ejecución de proyectos emblemáticos para la compañía, principalmente en las comunas de Ñuñoa y Antofagasta. En esta última se desarrollará un proyecto de viviendas de integración social de más de 1.000 departamentos que superará los UF 2 millones de venta.

## 2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020:

(M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	93.888.602	87.269.132	6.619.470	7,6%
Costo de ventas	(84.355.955)	(78.611.262)	(5.744.693)	7,3%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>9.532.647</b>	<b>8.657.870</b>	<b>874.777</b>	<b>10,1%</b>
Gasto de administración	(5.538.111)	(5.896.197)	358.086	-6,1%
Ingresos Financieros	326.841	117.515	209.326	178,1%
Gastos Financieros	(1.056.738)	(963.599)	(93.139)	9,7%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	(11.589)	388.507	(400.096)	-103,0%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(866.903)	(654.705)	(212.198)	32,4%
Otros ingresos	516.105	638.770	(122.665)	-19,2%
Otros gastos	(276.024)	(396.525)	120.501	-30,4%
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>2.626.228</b>	<b>1.891.636</b>	<b>734.592</b>	<b>38,8%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(565.671)	(669.816)	104.145	-15,5%
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>				
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora</b>	<b>2.008.412</b>	<b>1.146.313</b>	<b>862.099</b>	<b>75,2%</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	52.145	75.507	(23.362)	-30,9%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>2.060.557</b>	<b>1.221.820</b>	<b>838.737</b>	<b>68,6%</b>

### 2.1 Ingresos Ordinarios

Al 31 de marzo de 2021, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$93.889, lo que representa un aumento del 7,6% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2020. 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\$5.940), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$5.717), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$2.232), Inmobiliaria Fly San Felipe S.A.C. en Perú (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$38), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$1.918), entre otros.

Al cierre del primer trimestre del 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$65.467 en ingresos, mostrando un aumento de 18,7% respecto al año anterior (69,7% del total consolidado, mostrando un alza respecto al 63,2% que aportaba este segmento un año atrás), mientras que el segmento de Edificación y Obras Civiles obtiene ingresos por MM\$23.279, con una caída de 4% respecto a su actividad a marzo de 2020 (disminuye también su participación en el total consolidado de un 27,8% a un 24,8%).

Ingresos de actividades ordinarias			Variación	
(M\$, cada período)	mar-21	mar-20	M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>88.746.375</b>	<b>79.414.946</b>	<b>9.331.429</b>	<b>11,8%</b>
Edificación y Obras Civiles	23.279.080	24.261.304	(982.224)	-4,0%
Servicios y Construcción Industrial	65.467.295	55.153.642	10.313.653	18,7%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>4.785.173</b>	<b>7.844.847</b>	<b>(3.059.674)</b>	<b>-39,0%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>357.054</b>	<b>9.339</b>	<b>347.715</b>	<b>3723,3%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>93.888.602</b>	<b>87.269.132</b>	<b>6.619.470</b>	<b>7,6%</b>

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$4.785, disminuyendo en un 39% respecto a marzo 2020 (5,1% del total consolidado, mostrando una disminución del 9,0% de participación observada hace un año). Esta baja, de debe a la escrituración de saldos de proyectos que iniciaron su facturación en el año 2020, esta situación debiera verse revertida en el segundo semestre del 2021 cuando comiencen las escrituraciones de 3 nuevos proyectos que hoy se encuentran en etapa de construcción.

## 2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$84.356 durante el periodo, reflejando un aumento del 7,3% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 9,9% con respecto a 2020, llegando a MM\$79.930, mientras Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$4.070, lo que representa una disminución de 27,6%.

Costo de ventas			Variación	
(M\$, cada período)	mar-21	mar-20	M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>(79.929.555)</b>	<b>(72.735.655)</b>	<b>(7.193.900)</b>	<b>9,9%</b>
Edificación y Obras Civiles	(20.458.753)	(22.440.789)	1.982.036	-8,8%
Servicios y Construcción Industrial	(59.470.802)	(50.294.866)	(9.175.936)	18,2%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>(4.070.210)</b>	<b>(5.618.388)</b>	<b>1.548.178</b>	<b>-27,6%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>(356.190)</b>	<b>(257.219)</b>	<b>(98.971)</b>	<b>38,5%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>(84.355.955)</b>	<b>(78.611.262)</b>	<b>(5.744.693)</b>	<b>7,3%</b>

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 70,5% de los costos de venta consolidados, con MM\$59.471, lo que representa un alza de 18,2%, 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 24,3% de los mismos, alcanzando los MM\$20.459 a marzo de 2021, lo que representa una caída de 8,8%, en línea con la baja de la actividad del segmento en el período.

La razón entre costos de venta e ingresos a disminuido de un 90,1% a un 89,8% entre períodos.

### **2.3 Ganancia Bruta**

En el primer trimestre de 2021 la ganancia bruta consolidada aumento un 10,1% (MM\$875) con respecto al año anterior, llegando a MM\$9.533 al 31 de marzo. El margen sobre ventas llegó a 10,2%, manteniendo un nivel similar al obtenido en marzo de 2020 (9,9%).

Al 31 de marzo de 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$5.996, un 23,4% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 9,2%, mayor respecto al 8,8% de marzo de 2020, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando los proyectos de MAPA, Quebrada Blanca II y Montaje Electromecánico Termal / One Step.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, en tanto, la ganancia bruta presenta un fuerte aumento del 54,9%, llegando a MM\$2.820. El margen bruto en este segmento alcanzó el 12,1%, mostrando un aumento respecto al 7,5% obtenido en 2020, explicado principalmente por la activación de las obras en periodos de cuarentena, debiendo cumplir con los protocolos y exigencias sanitarias. Resalta el buen desempeño de Terrafoundations que mejora resultados respecto al primer trimestre de 2020, especialmente por el desempeño de su Unidad en Perú, destacando las obras para el Metro de Lima.

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de marzo de 2021 llegó a MM\$715 (67,9% menor a lo registrado en 2020), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 14,9%, 13,4 puntos porcentuales menor al obtenido en 2020. Esta caída se debe a no tener escrituración de nuevos proyectos, lo que debiera ocurrir el segundo semestre de 2021.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>8.816.820</b>	<b>6.679.291</b>	<b>2.137.529</b>	<b>32,0%</b>
Edificación y Obras Civiles	2.820.327	1.820.515	999.812	54,9%
Servicios y Construcción Industrial	5.996.493	4.858.776	1.137.717	23,4%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>714.963</b>	<b>2.226.459</b>	<b>(1.511.496)</b>	<b>-67,9%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>864</b>	<b>(247.880)</b>	<b>248.744</b>	<b>-100,3%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>9.532.647</b>	<b>8.657.870</b>	<b>874.777</b>	<b>10,1%</b>

## 2.4 Gastos de Administración

Al cierre del primer trimestre de 2021 los gastos de administración alcanzaron los MM\$5.538, lo que representa una disminución de 6,1% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior, cuando por primera vez nos vimos enfrentados a las cuarentenas y medidas restrictivas asociadas a la Pandemia.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración aumentaron en MM\$120 que equivalen a una variación de 14,6%, 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\$4.244, disminuyendo un 3% respecto a marzo de 2020.

Gasto de administración (M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>(4.243.753)</b>	<b>(4.374.141)</b>	<b>130.388</b>	<b>-3,0%</b>
Edificación y Obras Civiles	(2.026.496)	(2.182.725)	156.229	-7,2%
Servicios y Construcción Industrial	(2.217.257)	(2.191.416)	(25.841)	1,2%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>(941.836)</b>	<b>(821.843)</b>	<b>(119.993)</b>	<b>14,6%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>(352.522)</b>	<b>(700.213)</b>	<b>347.691</b>	<b>-49,7%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>(5.538.111)</b>	<b>(5.896.197)</b>	<b>358.086</b>	<b>-6,1%</b>

Los gastos de administración representan al 31 de marzo de 2021 un -5,9% de los ingresos, disminuyendo esa razón 0,9% 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 marzo de 2021 alcanzaron la suma de MM\$327, reportando un aumento de 178,1% en comparación a lo que se registró a marzo de 2020.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>14.315</b>	<b>82.004</b>	<b>(67.689)</b>	<b>-82,5%</b>
Edificación y Obras Civiles	2.830	26.794	(23.964)	-89,4%
Servicios y Construcción Industrial	11.485	55.210	(43.725)	-79,2%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>310.412</b>	<b>30.780</b>	<b>279.632</b>	<b>908,5%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>2.114</b>	<b>4.731</b>	<b>(2.617)</b>	<b>-55,3%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>326.841</b>	<b>117.515</b>	<b>209.326</b>	<b>178,1%</b>

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los ingresos financieros aumentaron MM\$280 debido a la toma de instrumentos financieros (swap) donde la variación valor razonable (MTM) al cierre del periodo fue superior a lo estimado.

## 2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$93, que representan una variación porcentual de 9,7% entre marzo de 2021 y marzo de 2020, llegando a MM\$1.057.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en marzo de 2021 por un monto de \$676 millones, 6,6% 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\$237 (-71,4% respecto al año anterior). El segmento de Servicios y Construcción Industrial en aumenta sus gastos financieros en MM\$189 (+48,1%) principalmente asociados a gastos por intereses por boletas de garantías (proyectos MAPA y Quebrada Blanca) e intereses por factoring.

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró gastos financieros de MM\$130, que representa MM\$82 más de lo que se había informado en 2020. Debido a la cantidad de préstamos bancarios con los que cuenta esta unidad de negocios.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>(676.011)</b>	<b>(723.880)</b>	<b>47.869</b>	<b>-6,6%</b>
Edificación y Obras Civiles	(94.592)	(331.168)	236.576	-71,4%
Servicios y Construcción Industrial	(581.419)	(392.712)	(188.707)	48,1%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>(130.354)</b>	<b>(48.643)</b>	<b>(81.711)</b>	<b>168,0%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>(250.373)</b>	<b>(191.076)</b>	<b>(59.297)</b>	<b>31,0%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>(1.056.738)</b>	<b>(963.599)</b>	<b>(93.139)</b>	<b>9,7%</b>

## 2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjuntos

Al 31 de marzo de 2021 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de -MM\$12, lo que representa una disminución de MM\$400 con respecto a marzo de 2020, disminuyendo este resultado en un 103%.

Resultado en asociadas y negocios conjuntos (M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>(13.332)</b>	<b>119.104</b>	<b>(132.436)</b>	<b>-111,2%</b>
Edificación y Obras Civiles	38.313	(29.090)	67.403	-231,7%
Servicios y Construcción Industrial	(51.645)	148.194	(199.839)	-134,8%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>1.743</b>	<b>269.403</b>	<b>(267.660)</b>	<b>-99,4%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>
<b>Consolidado</b>	<b>(11.589)</b>	<b>388.507</b>	<b>(400.096)</b>	<b>-103,0%</b>

La unidad de Ingeniería y Construcción registró pérdidas en sus asociadas por -MM\$13 a marzo de 2021, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron utilidades por MM\$2 para el mismo período.

En Edificación y Obras Civiles se registran pérdidas por MM\$38, mejorando el resultado en un 231,7% respecto al año pasado. Este resultado se explica principalmente por el Consorcio EI-OSSA S.A. que reporto utilidad por MM\$9, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A. reporto una utilidad acumulada de MM\$27. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de -MM\$52, mostrando una variación negativa de MM\$200 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$14 y el reconocimiento de la pérdida al cierre de una filial en Brasil de -MM\$66. Cabe mencionar que, de acuerdo con 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\$2, disminuyendo MM\$268 con respecto al año 2020. Este resultado se explica principalmente por la participación en Inmobiliaria SJS, que reportó pérdidas por MM\$20, inmobiliaria Fly San Felipe S.A.C. en Perú, con utilidades de MM\$20 y en Inmobiliaria Cougar S.A. una utilidad de MM\$3, entre otras, proyectos que en el período escrituraron menor volumen por saldos de unidades.

## 2.8 Diferencia de Cambio y Resultado por Unidades de Reajuste

Durante el año la diferencia de cambio totalizó -MM\$82 (-MM\$183 en marzo de 2020), 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\$785 (-MM\$30 en marzo de 2020).

## **2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos**

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$516, disminuyendo en un 19,2% respecto a los MM\$639 obtenidos en 2020. Esta cifra se observa principalmente en la unidad Desarrollo Inmobiliaria, que registra otros ingresos por MM\$7 muy por debajo los MM\$203 obtenidos en marzo 2020 por los contratos de asociación en participación en Perú.

Otros gastos alcanzaron en marzo de 2021 los -MM\$276, disminuyendo en un 30,4% respecto a los -MM\$397 registrados en 2020.

## 2.10 Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer trimestre del año 2021 registró una utilidad de MM\$2.008, cifra que representa un aumento de 75,2% en relación igual período del año 2020.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra pérdida por MM\$478, mostrando una disminución de 140,4% en comparación con los MM\$1.183 del año anterior (disminución de MM\$1.660), variación que se explica por el bajo volumen de escrituración realizadas dentro del período. Esta situación debiera revertirse el segundo semestre, tan pronto comiencen a escriturar 3 proyectos.

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$3.248 en marzo de 2021, mostrando una variación positiva de 225% respecto a los MM\$999 registrados el año anterior. Al abrir este resultado por segmento, el segmento de Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$1.836 en marzo de 2021 (MM\$1.613 el año anterior), Edificación y Obras Civiles también alcanza un resultado positivo atribuible a la controladora de MM\$1.412 al 31 de marzo de 2021 (-MM\$614 en marzo de 2020), explicado principalmente por la posibilidad de seguir produciendo avances en sus obras, aún en tiempos de cuarentenas, acogiéndonos a los protocolos exigidos por la CChC.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
<b>Ingeniería y Construcción</b>	<b>3.247.879</b>	<b>999.200</b>	<b>2.248.679</b>	<b>225,0%</b>
Edificación y Obras Civiles	1.412.354	(613.933)	2.026.287	-330,1%
Servicios y Construcción Industrial	1.835.525	1.613.133	222.392	13,8%
<b>Desarrollo Inmobiliario</b>	<b>(477.797)</b>	<b>1.182.721</b>	<b>(1.660.518)</b>	<b>-140,4%</b>
<b>Matriz y eliminaciones</b>	<b>(761.670)</b>	<b>(1.035.608)</b>	<b>273.938</b>	<b>-26,5%</b>
<b>Consolidado</b>	<b>2.008.412</b>	<b>1.146.313</b>	<b>862.099</b>	<b>75,2%</b>

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles muestra un aumento de -2,5% a 6,1%, Servicios y Construcción Industrial una disminución de 2,9% a un 2,8%, y Desarrollo Inmobiliario disminuye considerablemente de un 15,1% a -10%, llegando a un margen neto consolidado de 2,1%, 0,8% puntos porcentuales menor que el 1,3% 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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

(M\$, cada período)	mar-21	dic-20	Variación	
			M\$	%
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos Corrientes, Totales</b>	<b>255.921.223</b>	<b>253.082.122</b>	<b>2.839.101</b>	<b>1,1%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	34.665.048	51.395.369	(16.730.321)	-32,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	135.629.267	121.009.659	14.619.608	12,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7.367.798	8.151.190	(783.392)	-9,6%
Inventarios	63.847.543	59.801.159	4.046.384	6,8%
Otros	14.411.567	12.724.745	1.686.822	13,3%
<b>Activos No Corrientes, Totales</b>	<b>147.092.228</b>	<b>144.404.438</b>	<b>2.687.790</b>	<b>1,9%</b>
Activos por impuestos diferidos	15.902.651	15.843.971	58.680	0,4%
Inversiones utilizando el método de la participación	8.199.970	9.163.219	(963.249)	-10,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	4.626.497	4.317.389	309.108	7,2%
Propiedades, planta y equipo	54.030.325	54.949.881	(919.556)	-1,7%
Inventarios no corrientes	58.066.478	53.800.276	4.266.202	7,9%
Otros	6.266.307	6.329.702	(63.395)	-1,0%
<b>Total de activos</b>	<b>403.013.451</b>	<b>397.486.560</b>	<b>5.526.891</b>	<b>1,4%</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos Corrientes, Totales</b>	<b>203.075.163</b>	<b>189.784.739</b>	<b>13.290.424</b>	<b>7,0%</b>
Otros pasivos financieros corrientes	98.842.778	87.233.693	11.609.085	13,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	46.956.063	39.874.734	7.081.329	17,8%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	800.055	947.099	(147.044)	-15,5%
Otros	56.476.267	61.729.213	(5.252.946)	-8,5%
<b>Pasivos No Corrientes, Totales</b>	<b>69.856.194</b>	<b>78.166.319</b>	<b>(8.310.125)</b>	<b>-10,6%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	57.556.103	67.439.405	(9.883.302)	-14,7%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	7.391.954	7.472.631	(80.677)	-1,1%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	443.442	650	442.792	68121,8%
Pasivos por impuestos diferidos	3.613.551	2.501.499	1.112.052	44,5%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	851.144	752.134	99.010	13,2%
<b>Total de pasivos</b>	<b>272.931.357</b>	<b>267.951.058</b>	<b>4.980.299</b>	<b>1,9%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	122.832.822	122.493.666	339.156	0,3%
Participaciones no controladas	7.249.272	7.041.836	207.436	2,9%
<b>Total de patrimonio</b>	<b>130.082.094</b>	<b>129.535.502</b>	<b>546.592</b>	<b>0,4%</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>403.013.451</b>	<b>397.486.560</b>	<b>5.526.891</b>	<b>1,4%</b>

### 3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$5.527 (1,4%) durante el primer trimestre de 2021, llegando a MM\$403.013 al 31 de marzo.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$2.839 (1,1%), llegando a MM\$255.921 en marzo de 2021. La partida con mayor variación positiva es **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** asociado a la unidad de Servicios y Construcciones Industriales en el rubro de clientes que aumentó en MM\$10.086 (292%) respecto a diciembre 2020, explicado en mayor parte por el incremento de ventas. Otra variación relevante se observa en el **rubro Otros** que aumentó en MM\$1.687 (13,3%) dado principalmente por **Activos por Impuestos corrientes**.

Los **activos no corrientes** aumentaron MM\$2.688, que equivale a un aumento de 1,9% en el período. Las partidas con mayor variación fueron **Inventarios no corrientes**, que aumentaron en MM\$4.266 (7,9%), explicado principalmente por la compra de un terreno en la comuna de Conchalí asociados a la unidad de Desarrollo Inmobiliario MM\$28.950; por el lado de la unidad de Servicios y Construcciones Industriales se registra una baja (-10,5%) en el rubro **Inversiones utilizando el método de participación** por el pago de Dividendos de nuestra asociada Parés y Alvarez S.A (MM\$899); y, por último, **cuentas por cobrar a entidades relacionadas** totalizando MM\$4.626 (+MM\$309) asociados al proyecto Antofagasta de la unidad de Desarrollo Inmobiliario.

### 3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$4.980 (1,9%), llegando a MM\$272.931 en marzo 2021.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$13.290 (variación de 7% respecto a diciembre 2020). Las partidas con más variaciones en el período fueron **otros pasivos financieros** MM\$98.843 (13,3%) en el rubro de préstamos bancarios asociados a la unidad de desarrollo Inmobiliario (+MM\$11.609) así como también **comerciales y otras cuentas por pagar**, que aumentaron en MM\$7.081 (17,8%) y se explican principalmente por un aumento en proveedores (+MM\$2.576), un aumento en las provisiones de costos (+MM\$2.701) y un aumento en Documentos por pagar (+MM\$2.605) todos en las unidades de negocio de Ingeniería y Construcción, **Otros pasivos corrientes** alcanzaron los MM\$56.476 (-MM\$5.253 caída de 8,5% en el período) y se explican por otros pasivos no financieros corrientes que llegan a MM\$45.689, con una baja de MM\$3.760 (-7,6%), explicado principalmente por las obligaciones por departamentos (+MM\$3.368), obligaciones de anticipos de clientes (-MM\$7.730) y Dividendos por pagar MM\$2.387 (+MM\$603) por otra parte las provisiones corrientes dentro del rubro también disminuyeron en MM\$1.899 (-17,8%) siendo la de más relevancia la provisión servicios por pagar (-MM\$997), provisión asociada a la disminución del sueldos del personal en época de cuarentenas del año 2020. Al respecto, se realizaron restituciones el primer trimestre de 2021.

Los **pasivos no corrientes** llegaron a MM\$69.856 mostrando una disminución de 10,6% (-MM\$8.310) durante el período, siendo lo más relevante los **otros pasivos financieros no corrientes**, que disminuyeron en MM\$9.883 (-14,7%), explicado por préstamos bancarios por la unidad de desarrollo Inmobiliario y arrendamientos financieros unidad de Servicios y Construcciones Industriales, obteniendo nuevas obligaciones con instituciones financieras, así como también,

traspasándose del rubro no corriente al corriente, por otra parte, **las cuentas por pagar a entidades relacionadas** aumentaron considerablemente comparados con diciembre 2020 en MM\$443.

### **3.3 Patrimonio**

Durante el primer trimestre del año 2021, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$547 (+0,4%), llegando a MM\$130.082 en marzo de 2021, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 0,3%, alcanzando los MM\$122.833 al cierre del trimestre.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, se mantienen al 31 de marzo de 2021 un total de 5.816.522 acciones (correspondientes a un 0,961% 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 marzo de 2021 y 2020:

(M\$, cada período)	mar-21	mar-20	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(15.132.825)	(6.030.740)	(9.102.085)	150,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.285.307)	(3.601.967)	(683.340)	19,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.695.487	2.555.492	139.995	5,5%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(7.676)	173.991	(181.667)	-104,4%
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(16.730.321)</b>	<b>(6.903.224)</b>	<b>(9.827.097)</b>	<b>142,4%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	51.395.369	49.703.015	1.692.354	3,4%
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>34.665.048</b>	<b>42.799.791</b>	<b>(8.134.743)</b>	<b>-19,0%</b>

Durante el primer trimestre de 2021, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$16.730, llegando el efectivo y equivalente al efectivo al final del período a MM\$34.665.

En las **actividades de la operación** del período se utilizaron MM\$15.133 (flujo de efectivo neto), explicado en gran parte por el mayor volumen de operación en proyectos con mayor permanencia de los Deudores (días). Destacan los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios, que llegan MM\$91.457 en el periodo (disminuyen 14,1%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios, que llegan a -MM\$59.647 (disminuyen 19,1%) Pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$44.721 (aumentan 15,9%) y Otros pagos por actividad de operación llegaron a -MM\$3.645 (aumentando un 497,2%) correspondientes a compra de terrenos para futuros proyectos inmobiliarios.

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por MM\$4.285, donde destacan los pagos por leasing con -MM\$3.430 (disminuyendo 5,5%), no hubo cobros a entidades relacionadas MM\$0 (-100% menores que marzo 2020) y las compras de propiedades, planta y equipo con -MM\$951 (111% mayores que 2020).

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a MM\$2.695, donde destacan los importes procedentes de préstamos, que sumaron MM\$14.485 (23,5% menores que el año anterior), y los pagos de préstamos con -MM\$11.114 (27,5% 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 marzo 2021, 31 de diciembre de 2020 y 31 de marzo de 2020.

	mar-21	dic-20	mar-20
EBITDA	7.154.141	22.740.663	6.108.860
Liquidez Corriente	1,26	1,33	1,26
Razón Ácida	0,95	1,02	1,05
Razón de Endeudamiento	2,10	2,07	2,22
% Deuda CP	63,2%	56,4%	39,8%
% Deuda LP	36,8%	43,6%	60,2%
Cobertura de Gastos Financieros	6,77	5,38	6,34
Rotación de Inventarios	5,28	4,82	7,71
Permanencia de Inventarios	68,12	74,75	46,67
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,63	2,47	2,40
Permanencia de Cuentas por Cobrar	137,07	146,00	150,19
Rotación de Cuentas por Pagar	7,07	7,06	5,82
Permanencia de Cuentas por Pagar	50,95	51,03	61,82
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	6,54%	4,86%	3,79%
Rentabilidad Anualizada de Activos	1,99%	1,50%	1,11%
Rentabilidad del Patrimonio	1,64%	4,86%	0,95%
Rentabilidad de Activos	0,50%	1,50%	0,28%
Rentabilidad sobre Ventas	2,14%	1,87%	1,31%
Rendimiento de Activos Operacionales	1,01%	1,66%	0,68%
Utilidad por Acción	3,35	9,91	1,91

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 del primer trimestre de 2021 muestra un aumento de 17,1% llegando a MM\$7.154. Esta variación se explica por el mayor aporte del rubro de Ingeniería y Construcción, destacando las Unidades de Montajes Industriales y de Terrafoundations.

Respecto a los indicadores de liquidez del trimestre, la liquidez corriente se mantiene respecto a igual período de 2020 llegando a 1,26 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,95 veces disminuyendo 0,10 comparados con el mismo periodo año anterior y menos 0,07 comparado con diciembre 2020, por el aumento en los inventarios inmobiliarios corrientes por efecto del menor volumen de escrituración, lo que se espera revertir el segundo semestre de 2021.

El leverage 2,10 disminuye en comparación a marzo 2020 (-0,12). La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (marzo 2021 v/s marzo 2020), representando la porción no corriente el 36,8% del total (60,2% en 2020). La cobertura de los gastos financieros llega a 6,77 a marzo de 2021, mostrando un alza de 0,43 puntos si la comparamos con marzo de 2020.

Al 31 de marzo de 2021 la rotación de inventarios llega a 5,28 veces, disminuyendo 2,43 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 21,45 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta con respecto al primer trimestre de 2020, llegando a 2,63 (sube 0,23 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 13,12 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, aumenta en 1,25 (llegando a 7,07), con lo que disminuye la permanencia de las cuentas por pagar en 10,87 días.

## 5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2020	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	93,42%	92,53%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	0,89	0,75	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	5,92	5,48	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 primer trimestre de 2021 alcanzó los -MM\$477.797. 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	
	mar-21	mar-20	mar-21	mar-20
Ingresos de actividades ordinarias	4.870.945	7.874.847	5.603.394	8.586.162
Costo de ventas	(4.155.982)	(5.648.388)	(4.703.869)	(5.985.697)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>714.963</b>	<b>2.226.459</b>	<b>899.525</b>	<b>2.600.465</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>14,7%</b>	<b>28,3%</b>	<b>16,1%</b>	<b>30,3%</b>
<b>Gasto de administración y ventas</b>	<b>(941.836)</b>	<b>(821.843)</b>	<b>(1.059.383)</b>	<b>(896.139)</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>-19,3%</b>	<b>-10,4%</b>	<b>-18,9%</b>	<b>-10,4%</b>
Otros ingresos y costos no operacionales	(127.337)	281.426	(123.475)	19.931
Depreciación	45.365	29.642	45.365	29.642
Amortización	9.994	7.524	9.994	7.524
<b>EBITDA</b>	<b>(298.851)</b>	<b>1.723.208</b>	<b>(227.974)</b>	<b>1.761.423</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>-6,1%</b>	<b>21,9%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>20,5%</b>
Gastos financieros	(130.938)	(48.643)	(158.640)	(49.309)
Ingresos financieros	310.996	30.780	169.009	32.815
Resultados por Unidades de Reajuste	(226.175)	298.038	(212.612)	344.092
Gastos por impuestos	(13.433)	(807.097)	7.780	(869.133)
<b>Resultado controladores</b>	<b>(477.797)</b>	<b>1.182.721</b>	<b>(477.797)</b>	<b>1.182.722</b>
<b>Resultado no controladores</b>	<b>64.037</b>	<b>(23.601)</b>		
<b>% sobre ventas</b>	<b>-9,8%</b>	<b>15,0%</b>	<b>-8,5%</b>	<b>13,8%</b>

#### 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)	31.03.21						31.03.20	
	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	10.748.668	135	15.674.320	176	48.300.604	524	853.119	9
<b>Totales</b>	<b>10.748.668</b>	<b>135</b>	<b>15.674.320</b>	<b>176</b>	<b>48.300.604</b>	<b>524</b>	<b>853.119</b>	<b>9</b>

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consortio, por lo que se incorpora información de 2020 para efectos comparativos.

Inmueble (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.21						31.03.20	
	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	3.684.311	23	49.483.068	567	218.985.187	2.614	5.933.172	63
<b>Totales</b>	<b>3.684.311</b>	<b>23</b>	<b>49.483.068</b>	<b>567</b>	<b>218.985.187</b>	<b>2.614</b>	<b>5.933.172</b>	<b>63</b>

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	31.03.21	31.03.20
Casas	-	-
Departamentos	38.265	-
Oficinas u otros	-	-
<b>Totales</b>	<b>38.265</b>	<b>-</b>

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)	31.03.21	31.03.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	15.674.320	93.722.313
<b>Totales</b>	<b>15.674.320</b>	<b>93.722.313</b>

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.21	31.03.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	114.304.914	225.430.088
<b>Totales</b>	<b>114.304.914</b>	<b>225.430.088</b>

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

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.03.21											
	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	717.576	1.227.682	2.126.382	-	-	-	49	28	31	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>717.576</b>	<b>1.227.682</b>	<b>2.126.382</b>	-	-	-	<b>49</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	-	-	-

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.03.20											
	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	203.803	-	296.608	2.181.210	567.370	-	31	-	3	17	3	-
<b>Totales</b>	<b>203.803</b>	-	<b>296.608</b>	<b>2.181.210</b>	<b>567.370</b>	-	<b>31</b>	-	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	-

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 2020 para efectos comparativos.

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.21											
	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	46.904	56.076	493.630	-	201.078	-	13	1	6	-	1	-
<b>Totales</b>	<b>46.904</b>	<b>56.076</b>	<b>493.630</b>	<b>-</b>	<b>201.078</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.20											
	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	347.456	631.638	3.484.927	161.834	-	-	53	12	48	1	-	-
<b>Totales</b>	<b>347.456</b>	<b>631.638</b>	<b>3.484.927</b>	<b>161.834</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>12</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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)	31.03.21				31.03.20			
	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	10.197.889	156	335.368	4	5.746.097	65	195.092	4
<b>Totales</b>	<b>10.197.889</b>	<b>156</b>	<b>335.368</b>	<b>4</b>	<b>5.746.097</b>	<b>65</b>	<b>195.092</b>	<b>4</b>

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consorcio, por lo que se incorpora información de 2020 para efectos comparativos.

El monto prometido en departamentos al 31.03.21 incluye M\$412.703 de estacionamientos y M\$38.982 de bodegas.

El monto prometido en departamentos al 31.03.20 incluye M\$111.159 de estacionamientos y M\$22.151 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.21 incluye \$18.225 de estacionamiento y M\$1.793 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.20 incluye M\$2.316 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.21				31.03.20			
	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	4.535.560	58	768.590	9	3.977.851	46	577.982	6
<b>Totales</b>	<b>4.535.560</b>	<b>58</b>	<b>768.590</b>	<b>9</b>	<b>3.977.851</b>	<b>46</b>	<b>577.982</b>	<b>6</b>

El monto prometado en departamentos al 31.03.21 incluye M\$348.081 de estacionamientos y M\$22.690 de bodegas.  
 El monto prometado en departamentos al 31.03.20 incluye M\$217.141 de estacionamientos y M\$25.651 de bodegas.  
 El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.21 incluye M\$7.519 de estacionamiento y M\$9.597 de bodegas.  
 El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.20 incluye M\$32.134 de estacionamientos y no incluye 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 31.03.21	Meses para agotar stock al 31.03.20
Casas	-	-
Departamentos	6,9	1,2
<b>Totales</b>	<b>6,9</b>	<b>1,2</b>

Al 31.03.20 teníamos 9 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 7,7 unidades.  
 Al 31.03.21 teníamos 135 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 19,67 unidades.  
 En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consorcio, por lo que se incorpora información de 2020 para efectos comparativos.

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 31.03.21	Meses para agotar stock al 31.03.20
Casas	-	-
Departamentos	8,63	3,10
<b>Totales</b>	<b>8,63</b>	<b>3,10</b>

Al 31.03.2020 teníamos 63 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 20 unidades.  
 Al 31.03.2021 teníamos 23 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 2,67 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 31.03.21	Velocidad de Ventas al 31.03.20
Casas	-	-
Departamentos	0,31	3,53
<b>Totales</b>	<b>0,31</b>	<b>3,53</b>

Al 31.03.2020 teníamos 9 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 23 unidades.

Al 31.03.2021 teníamos 135 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 59 unidades.

En las condiciones actuales EISA tiene el control de proyectos en Consorcio, por lo que se incorpora información de 2020 para efectos comparativos.

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Velocidad de Ventas al 31.03.21	Velocidad de Ventas al 31.03.20
Casas	-	-
Departamentos	0,20	0,72
<b>Totales</b>	<b>0,20</b>	<b>0,72</b>

Al 31.03.2020 teníamos 63 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 61 unidades.

Al 31.03.2021 teníamos 23 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 8 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\$88.746, así este segmento representa por sí sólo el 94,5% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	31.12.21			31.12.20
	2021 M\$	2022 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Servicios y Construcción Industrial	200.481.298	66.383.641	266.864.939	246.373.090
Edificaciones y Obras Civiles	100.390.175	114.884.851	215.275.026	208.731.301
<b>Totales</b>	<b>300.871.473</b>	<b>181.268.492</b>	<b>482.139.965</b>	<b>455.104.391</b>

El backlog de la compañía al cierre del primer trimestre de 2021 alcanza los MM\$482.140, 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 55,4% corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 44,6% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de marzo 2021 con el valor registrado a marzo del año pasado, éste muestra un aumento de 5,9%, manteniéndose dentro de los niveles más altos que ha presentado la compañía, luego de haber alcanzado durante el año 2020 su máximo valor histórico.

En cuanto a la unidad de Desarrollo Inmobiliario, la venta potencial total llega a UF 16.631.722.

## **7 Análisis del escenario actual**

### **7.1 Análisis del mercado**

La inversión sectorial, ajustada por los efectos estacionales y calendario, acumuló una caída de 11,5% anual en 2020. En efecto, la pandemia del Covid-19 y otros eventos en torno al estallido social restaron 17 puntos porcentuales a la dinámica de la inversión en construcción de 2020 respecto de su crecimiento observado en 2019 (5,6% anual). Ello significa que el nivel de la inversión alcanzado en 2020 (US\$ 27,5 miles de millones) es prácticamente comparable con sus pares de hace 10 años atrás. Por lo que, los shocks del estallido social, la elevada incertidumbre global en torno a la pandemia, el efecto directo de la crisis sanitaria y las medidas de confinamiento, paralizaron una inversión de al menos US\$ 3,6 miles de millones en 2020 –monto equivalente al costo de construcción de aproximadamente 10 hospitales de alta complejidad o 92,5 miles de viviendas sociales DS 49. Así, desde la perspectiva macroeconómica, el magro desempeño de la inversión en construcción de 2020 estuvo de la mano con los pobres resultados desestacionalizados de PIB e inversión agregada de la economía (-6% y -11,7% de variación anual, respectivamente).

Dado el reciente mejor desempeño del IMACON, las mejoras observadas en las expectativas de los empresarios de la construcción, la actualización de los supuestos del escenario macroeconómico y proyecciones de PIB e inflación para el horizonte de corto y mediano plazo, se prevé un rango de crecimiento anual de 6,7% a 9,7% para la inversión en construcción de 2021. Esto, en parte, se debe al efecto de menores bases de comparación, el impulso rezagado de las medidas de políticas económicas que se implementaron durante 2020, la mayor inversión pública programada para el año, y el supuesto de medidas de confinamiento menos estrictas (en cuanto a su duración y extensión territorial) respecto de lo observado en el momento más álgido de la pandemia en 2020.

Por otra parte, si bien la inversión en obras de uso público es predominante en la proyección de inversión sectorial, consideramos que existe un altísimo riesgo acerca de la capacidad de ejecución del gasto público programado para el año. Un ejemplo de ello es la subejecución del gasto de inversión pública de 2020 respecto de lo observado en años anteriores, debido a los problemas logísticos en la provisión de insumos y asignación de recursos en un escenario de restricciones a la

movilidad y deterioro de las condiciones sanitarias. Por otra parte, está el riesgo que podría acarrear las presiones de costos vinculadas a la escasez de ciertos insumos y los problemas logísticos en la dinámica de la inversión. A esto se suman las dificultades que manifiestan varias empresas para encontrar mano de obra, lo que termina elevando el costo en la asignación de los recursos disponibles en la construcción. Por lo que, el balance de riesgos para la proyección de la inversión en construcción de 2021 estaría sesgado a la baja.

En 2022, el efecto de mayores bases de comparación y el proceso de cierre de brechas de capacidad productiva en la actividad sectorial contribuirán a que la dinámica de la inversión converja a sus patrones de comportamiento histórico hacia fines del horizonte de proyección (con un rango de crecimiento de 3,7% a 5,7% anual). Este pronóstico de mediano plazo contempla 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, mayores tasas de interés y el proceso de consolidación de la regla de gasto fiscal. (Fuente Informe MACH 56, 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 Brotec, 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 (607,8 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 1,61%, mostrando una leve mejora respecto al 1,44% obtenido en 2019 y una baja respecto al 1,70% del año 2018.

#### **Desarrollo Inmobiliario:**

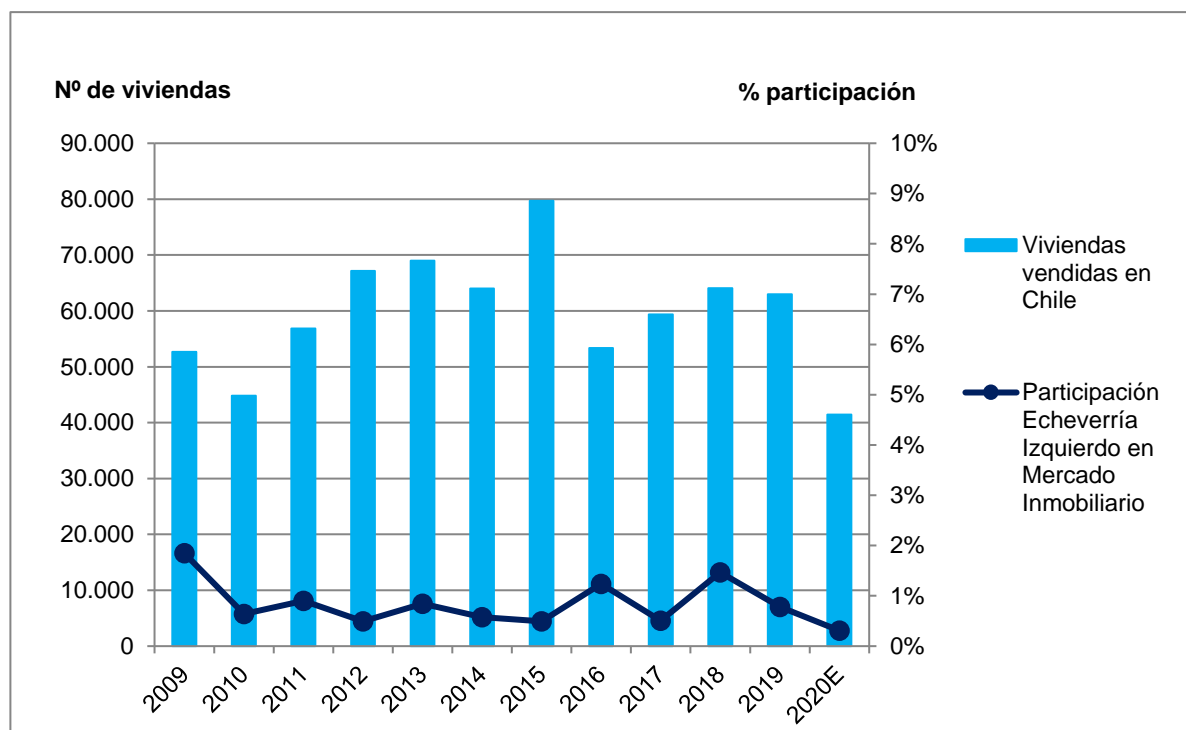
Dentro de este mercado dominado por actores locales la Compañía compite directamente con las compañías abiertas en bolsa SalfaCorp (Aconcagua), Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec, Manquehue y Moller & Pérez-Cotapos. Además, se encuentran, entre muchas otras, las siguientes empresas (o sus filiales): 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 las unidades de negocio, es decir, Ingeniería y Construcción, Desarrollo Inmobiliario y Servicios Compartidos, 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 Sociedad. 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 Sociedad que debe financiar sus proyectos (especialmente inmobiliarios), propiedades, planta y equipos 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad.

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 Sociedad, 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 Sociedad.

### **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 Sociedad. 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 Sociedad: 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 nuestro segmento 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 Construcciones 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 Sociedad 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 Sociedad 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 proyectos 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 Sociedad, resulta necesario minimizar su efecto. Ésta es la razón por la cual Echeverría Izquierdo mantiene pólizas de seguros para sus activos y considera en el desarrollo de 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 Sociedad 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 Sociedad. 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 es inferior o superior a 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 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 Sociedad 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 asociada al desarrollo de proyectos inmobiliarios y de ingeniería y construcción; 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	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
	84.732.221	82.454.586

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$530.102 en el resultado del período 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 Sociedad, cuidando tanto la salud como la seguridad de sus trabajadores.