

Análisis Razonado

Junio 2021

1 Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer semestre del 2021 registró utilidades por MM\$3.619, cifra que representa un aumento de 69,8% en comparación a los \$2.132 millones obtenidos en igual período de 2020.

El **EBITDA alcanzó los MM\$15.116** al 30 de junio de 2021, registrando un aumento de 67,1% en comparación a junio de 2020.

Las ventas consolidadas al cierre del primer semestre llegaron a MM\$194.424, un 31,7% mayores que igual período del año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$185.350 en el período, un 36,8% mayor que el año 2020. Donde ambos segmentos Servicios y Construcciones industriales y Edificaciones y obras civiles mostraron aumentos en la producción en el semestre, 40,5% y 26,9% respectivamente. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró una caída en sus ingresos netos de eliminaciones por MM\$3.249, mostrando una disminución de 26,9% respecto a un año atrás.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer semestre del 2021 registró un alza de 2,2% al ser comparado con diciembre del año 2020, **alcanzando los MM\$125.151**. Al 30 de junio de 2021 **el total de activos** Echeverría Izquierdo S.A. **suma MM\$435.790**, 9,6% mayor de lo registrado a diciembre del año 2020.

La liquidez corriente (1,26 en junio de 2021) **disminuye levemente** (0,07 al compararse con diciembre del año 2020) mientras que la razón ácida alcanza las 0,93 veces (variación de -0,13 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,29 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 semestre de 2021, el **backlog del segmento de Ingeniería y Construcción** llegó a **MM\$489.063**, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos períodos.

En cuanto a algunos hitos del primer semestre de 2021, en el segmento de Servicios y Construcción Industrial, en la filial de **Montajes Industriales**, se destacan adjudicaciones de obras en minería, en Minera del Pacífico y Minera Cerro Colorado, y en energía, para Colbún. También es destacable el buen avance de las obras del Proyecto MAPA y de las obras en proyecto minero en Quebrada Blanca II.

Por su parte, **Nexxo** tuvo este primer semestre de 2021 importantes adjudicaciones de contratos de largo plazo donde destacan: “Contrato de mantención industrial en Minera Andina de Codelco”, contrato que tiene 5 años de duración, “Contrato de aseo industrial División Radomiro Tomic de

Codelco”, “Contrato de aseo industrial Minera Candelaria”, y el “Contrato de Construcción de obras de mejoramiento de sistema de impulsión Coya Sapos”.

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 semestre en Pilotes Terratest Chile, destacan las obras de zanja Techint en obras mineras de Quebrada Blanca II, obras en Embalse Chironta, obras en edificio Francisco Noguera y las obras 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 destacan adjudicaciones importantes como las de la mega obra de Príncipe de Gales con Av. Ossa para 21 Inmobiliaria, o las obras del edificio en calle Ecuador. 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 importante obra vial en la región de Biobío (Obras viales Concepción – Chiguayante).

El segmento de **Desarrollo Inmobiliario** cuenta hoy con una venta potencial total que bordea los **UF 16 millones**.

El **primer semestre de 2021** estuvo marcado por el trabajo de la filial de Soluciones Habitacionales en incorporar el área de construcción al desarrollo de los proyectos inmobiliarios de la compañía, buscando materializar las sinergias entre ambas actividades. Desde el punto de vista comercial, han continuado las escrituraciones de los saldos de proyectos en Chile y Perú, así como seguir con la entrega de unidades de MET en Lima. Adicionalmente, se realizaron 2 lanzamientos de venta y se iniciaron obras emblemáticas para la compañía, como el proyecto La Reserva, de 4 etapas de viviendas de integración social en Antofagasta, o el proyecto Mind, en el corazón de Ñuñoa.

En materia normativa, el primer semestre de 2021 fue muy relevante en la preparación de los proyectos de Humana (La Cisterna), Alto Sierra (Lo Barnechea), Vanguardia (Macul) y Side (Jesús María – Lima) para su escrituración y entrega durante el segundo semestre de este año.

2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020:

(M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	194.424.048	147.619.816	46.804.232	31,7%
Costo de ventas	(174.405.906)	(138.073.644)	(36.332.262)	26,3%
Ganancia Bruta	20.018.142	9.546.172	10.471.970	109,7%
Gasto de administración	(11.583.453)	(10.888.079)	(695.374)	6,4%
Ingresos Financieros	400.351	185.799	214.552	115,5%
Gastos Financieros	(2.372.192)	(1.962.351)	(409.841)	20,9%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	607.831	(557.405)	1.165.236	-209,0%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(1.691.989)	(1.223.538)	(468.451)	38,3%
Otros ingresos	699.554	6.441.849	(5.742.295)	-89,1%
Otros gastos	(482.829)	(673.718)	190.889	-28,3%
Ganancia antes de impuestos	5.595.190	868.729	4.726.461	544,1%
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.996.776)	1.237.584	(3.234.360)	-261,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	3.618.790	2.131.589	1.487.201	69,8%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(20.151)	(25.276)	5.125	-20,3%
Ganancia (pérdida)	3.598.639	2.106.313	1.492.326	70,9%

2.1 Ingresos Ordinarios

Al 30 de junio de 2021, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$194.424, lo que representa un aumento del 31,7% 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\$10.486), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$11.222), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$4.050), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$9.882), entre otros.

Al cierre del primer semestre del 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$137.864 en ingresos, mostrando un aumento de 40,5% respecto al año anterior (70,9% del total

consolidado, mostrando un alza respecto al 66,5% que aportaba este segmento un año atrás) debido en gran parte al avance de las obras de MAPA y Quebrada Blanca 2, mientras que el segmento de Edificación y Obras Civiles obtiene ingresos por MM\$47.486, con un aumento de un 26,9% respecto a su actividad a junio de 2020 (disminuyendo levemente su participación en el total consolidado de un 25,3% a un 24,4%) tanto por proyectos de edificación como de fundaciones.

Ingresos de actividades ordinarias	jun-21	jun-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	185.349.873	135.518.564	49.831.309	36,8%
Edificación y Obras Civiles	47.485.768	37.412.442	10.073.326	26,9%
Servicios y Construcción Industrial	137.864.105	98.106.122	39.757.983	40,5%
Desarrollo Inmobiliario	8.823.848	12.072.461	(3.248.613)	-26,9%
Matriz y eliminaciones	250.327	28.791	221.536	769,5%
Consolidado	194.424.048	147.619.816	46.804.232	31,7%

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$8.824, disminuyendo en un 26,9% respecto a junio 2020 (4,5% del total consolidado, mostrando una disminución del 8,2% 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 debiese 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\$174.406 durante el periodo, reflejando un aumento del 26,3% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 28,4% con respecto a 2020, llegando a MM\$166.832, mientras Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$7.105, lo que representa una disminución de 7,6%.

Costo de ventas	jun-21	jun-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(166.832.208)	(129.895.451)	(36.936.757)	28,4%
Edificación y Obras Civiles	(41.312.039)	(38.905.188)	(2.406.851)	6,2%
Servicios y Construcción Industrial	(125.520.169)	(90.990.263)	(34.529.906)	37,9%
Desarrollo Inmobiliario	(7.105.187)	(7.688.902)	583.715	-7,6%
Matriz y eliminaciones	(468.511)	(489.291)	20.780	-4,2%
Consolidado	(174.405.906)	(138.073.644)	(36.332.262)	26,3%

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 72,0% de los costos de venta consolidados, con MM\$125.520, lo que representa un alza de 37,9%, 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 23,7% de los mismos, alcanzando los MM\$41.312 a junio de 2021, lo que representa un aumento de 6,2%, en línea con la mejora de la actividad del segmento en el período.

La razón entre costos de venta e ingresos a disminuido de un 93,5% a un 89,7% entre períodos.

2.3 Ganancia Bruta

En el primer semestre de 2021 la ganancia bruta consolidada aumento un 109,7% (MM\$10.472) con respecto al año anterior, llegando a MM\$20.018 al 30 de junio. El margen sobre ventas llegó a 10,3%, reflejando un aumento de un 3,8% en relación con junio 2020.

Al 30 de junio de 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$12.344, un 73,5% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 9,0%, mayor respecto al 7,3% de junio 2020, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando los proyectos de MAPA, Quebrada Banca II y Montaje Electromecánico Termal / One Step.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, en tanto, la ganancia bruta se revierte comparado con junio 2020, llegando a MM\$6.174 (513,6%). El margen bruto en este segmento alcanzó el 13,0%, respecto a lo -4% 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 semestre 2020, especialmente por desempeño de la Unidad de Perú, destacando las obras para el Metro de Lima, en Chile nuestra filial Edificaciones mejora y revierte sus resultados en sus obras destacando dentro de esta unidad el proyecto Territoria.

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de junio de 2021 llegó a MM\$1.719 (60,8% menor a lo registrado en 2020), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 19,5%, 16,8 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)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	18.517.665	5.623.113	12.894.552	229,3%
Edificación y Obras Civiles	6.173.729	(1.492.746)	7.666.475	-513,6%
Servicios y Construcción Industrial	12.343.936	7.115.859	5.228.077	73,5%
Desarrollo Inmobiliario	1.718.661	4.383.559	(2.664.898)	-60,8%
Matriz y eliminaciones	(218.184)	(460.500)	242.316	-52,6%
Consolidado	20.018.142	9.546.172	10.471.970	109,7%

2.4 Gastos de Administración

Al cierre del primer semestre de 2021 los gastos de administración alcanzaron los MM\$11.583, lo que representa un aumento de un 6,4% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración aumentaron en MM\$401 que equivalen a una variación de 23,9%, 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\$8.613, aumentando un 9,2% respecto a junio de 2020.

Gasto de administración (M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(8.612.728)	(7.890.291)	(722.437)	9,2%
Edificación y Obras Civiles	(3.901.839)	(3.473.366)	(428.473)	12,3%
Servicios y Construcción Industrial	(4.710.889)	(4.416.925)	(293.964)	6,7%
Desarrollo Inmobiliario	(2.078.768)	(1.677.391)	(401.377)	23,9%
Matriz y eliminaciones	(891.957)	(1.320.397)	428.440	-32,4%
Consolidado	(11.583.453)	(10.888.079)	(695.374)	6,4%

Los gastos de administración representan al 30 de junio de 2021 un -6,0% de los ingresos, disminuyendo esa razón 1,4% 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 30 de junio de 2021 alcanzaron la suma de MM\$400, reportando un aumento de 115,5% en comparación a lo que se registró a junio de 2020.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	59.966	130.981	(71.015)	-54,2%
Edificación y Obras Civiles	21.977	64.586	(42.609)	-66,0%
Servicios y Construcción Industrial	37.989	66.395	(28.406)	-42,8%
Desarrollo Inmobiliario	337.783	49.285	288.498	585,4%
Matriz y eliminaciones	2.602	5.533	(2.931)	-53,0%
Consolidado	400.351	185.799	214.552	115,5%

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los ingresos financieros aumentaron MM\$288 debido a la toma de instrumentos financieros e inversiones.

2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$410, que representan una variación porcentual de 20,9% entre junio de 2021 y junio de 2020, llegando a MM\$2.372.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en junio de 2021 por un monto de \$1.585 millones, 4% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica principalmente por el segmento de Servicios y Construcción Industrial en aumenta sus gastos financieros en MM\$530 (+62,9%) principalmente asociados a gastos por intereses por boletas de garantías (proyectos MAPA y Quebrada Blanca) e intereses por Factoring en tanto en Edificación y Obras Civiles, sus gastos financieros disminuyen en MM\$470 (-69,1% respecto al año anterior).

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró gastos financieros de MM\$338, que representa MM\$282 más de lo que se había informado en 2020. Esto se explica por el mayor endeudamiento para financiar la mayor cartera de proyectos.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(1.584.799)	(1.524.530)	(60.269)	4,0%
Edificación y Obras Civiles	(210.426)	(680.603)	470.177	-69,1%
Servicios y Construcción Industrial	(1.374.373)	(843.927)	(530.446)	62,9%
Desarrollo Inmobiliario	(337.733)	(55.409)	(282.324)	509,5%
Matriz y eliminaciones	(449.660)	(382.412)	(67.248)	17,6%
Consolidado	(2.372.192)	(1.962.351)	(409.841)	20,9%

2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjuntos

Al 30 de junio de 2021 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$608, lo que representa una variación de MM\$1.165 con respecto a junio de 2020, disminuyendo este resultado en un 209%.

Resultado en asociadas y negocios conjuntos (M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	60.976	(531.647)	592.623	-111,5%
Edificación y Obras Civiles	5.538	(871.379)	876.917	-100,6%
Servicios y Construcción Industrial	55.438	339.732	(284.294)	-83,7%
Desarrollo Inmobiliario	546.855	(25.758)	572.613	-2223,0%
Matriz y eliminaciones	00	00	00	00
Consolidado	607.831	(557.405)	1.165.236	-209,0%

La unidad de Ingeniería y Construcción registró utilidades en sus asociadas por MM\$61 a junio de 2021, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron importantes utilidad MM\$547 para el mismo período.

En Edificación y Obras Civiles se registran utilidad por MM\$5, mejorando el resultado en un 100,6% respecto al año pasado. Este resultado se explica principalmente por el Consorcio EI-OSSA S.A. que reporto utilidad por MM\$7, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A. reporto una utilidad acumulada de MM\$34, mientras que en VSL Argentina reportó pérdidas de MM\$18. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de MM\$55, mostrando una variación negativa de MM\$284 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$121 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\$547, disminuyendo la pérdida en MM\$573 con respecto al año 2020. Dada principalmente por la venta de la “Placa Comercial de Parque Arauco” en Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. MM\$573 (33,33% de participación) e Inmobiliaria SJS S.A, quien reporto pérdidas por MM\$49.

2.8 Diferencia de Cambio y Resultado por Unidades de Reajuste

Durante el año la diferencia de cambio totalizó -MM\$253 (-MM\$63 en junio 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\$1.439 (+MM\$531 en junio de 2020).

2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$700, disminuyendo en un 89,1% respecto a los MM\$6.442 obtenidos a junio 2020. La baja comparativa en dicho periodo corresponde a la unidad de Servicios y Construcción Industriales, quien había obtenido la indemnización de un juicio con resultado favorable de MM\$5.549. Para junio 2021 se observa principalmente que la unidad Desarrollo Inmobiliaria, registra una baja en el rubro a MM\$46 un -65,1% obtenidos en junio 2020 por los contratos de asociación en participación en Perú.

Otros gastos alcanzaron en junio de 2021 los MM\$483, disminuyendo en un 28,3% respecto a los MM\$674 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 semestre del año 2021 registró una utilidad de MM\$3.619, cifra que representa un aumento de 69,8% en relación igual período del año 2020.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra pérdida por MM\$620, mostrando una disminución de 140,7% en comparación con los MM\$1.525 del año anterior (disminución de MM\$2.145), variación que se explica por el bajo volumen de escrituración realizadas dentro del período. Esta situación debería revertirse el segundo semestre de este año, tan pronto comiencen a escriturar 3 proyectos.

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$5.957 en junio de 2021, mostrando una variación positiva de 149,2% respecto a los MM\$2.390 registrados el año anterior. Al abrir este resultado por segmento, Edificación y Obras Civiles alcanza un resultado positivo atribuible a la controladora de MM\$1.844 al 30 de junio de 2021 (-MM\$4.832 en junio de 2020) +138,2%, 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, en cuanto a Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$4.114 en junio de 2021 (MM\$7.222 del año anterior) un -43,0%, efecto de la indemnización por juicio con resultado favorable recibida a junio 2020 (Otros Ingresos), manteniendo sus márgenes dentro de la operación.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	5.957.399	2.390.157	3.567.242	149,2%
Edificación y Obras Civiles	1.843.660	(4.832.183)	6.675.843	-138,2%
Servicios y Construcción Industrial	4.113.739	7.222.340	(3.108.601)	-43,0%
Desarrollo Inmobiliario	(620.406)	1.524.750	(2.145.156)	-140,7%
Matriz y eliminaciones	(1.718.203)	(1.783.318)	65.115	-3,7%
Consolidado	3.618.790	2.131.589	1.487.201	69,8%

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles muestra un aumento de -12,9% a 3,9%, Servicios y Construcción Industrial una disminución de 7,4% a un 3,0%, y Desarrollo Inmobiliario disminuye considerablemente de un 12,6% a -7%, llegando a un margen neto consolidado de 1,9%, 0,5% puntos porcentuales mayor que el 1,4% 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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

(M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	293.961.794	253.082.122	40.879.672	16,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo	39.711.974	51.395.369	(11.683.395)	-22,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	160.368.261	121.009.659	39.358.602	32,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7.742.568	8.151.190	(408.622)	-5,0%
Inventarios	75.626.054	59.801.159	15.824.895	26,5%
Otros	10.512.937	12.724.745	(2.211.808)	-17,4%
Activos No Corrientes, Totales	141.827.898	144.404.438	(2.576.540)	-1,8%
Activos por impuestos diferidos	16.655.425	15.843.971	811.454	5,1%
Inversiones utilizando el método de la participación	8.755.313	9.163.219	(407.906)	-4,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	4.859.525	4.317.389	542.136	12,6%
Propiedades, planta y equipo	52.135.712	54.949.881	(2.814.169)	-5,1%
Inventarios no corrientes	53.094.478	53.800.276	(705.798)	-1,3%
Otros	6.327.445	6.329.702	(2.257)	0,0%
Total de activos	435.789.692	397.486.560	38.303.132	9,6%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	233.582.255	189.784.739	43.797.516	23,1%
Otros pasivos financieros corrientes	100.573.695	74.097.222	26.476.473	35,7%
Pasivos por arrendamientos, corriente	13.158.173	13.136.471	21.702	0,2%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	49.951.903	39.874.734	10.077.169	25,3%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	936.055	947.099	(11.044)	-1,2%
Otros	68.962.429	61.729.213	7.233.216	11,7%
Pasivos No Corrientes, Totales	69.802.392	78.166.319	(8.363.927)	-10,7%
Otros pasivos financieros no corrientes	48.807.338	53.673.493	(4.866.155)	-9,1%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	8.900.843	13.765.912	(4.865.069)	-35,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	5.785.210	7.472.631	(1.687.421)	-22,6%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	451.661	650	451.011	69386,3%
Pasivos por impuestos diferidos	4.777.111	2.501.499	2.275.612	91,0%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	1.080.229	752.134	328.095	43,6%
Total de pasivos	303.384.647	267.951.058	35.433.589	13,2%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	125.151.063	122.493.666	2.657.397	2,2%
Participaciones no controladas	7.253.982	7.041.836	212.146	3,0%
Total de patrimonio	132.405.045	129.535.502	2.869.543	2,2%
Total de patrimonio y pasivos	435.789.692	397.486.560	38.303.132	9,6%

3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$38.303 (9,6%) durante el primer semestre de 2021, llegando a MM\$435.790 al 30 de junio.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$40.880 (16,2%), llegando a MM\$293.962 en junio de 2021. Las partidas con mayor variación positiva es **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** en MM\$39.359 (32,5%) asociados a la unidad de Ingeniería y Construcción en el rubro de clientes y clientes por operación en factoring que aumentaron en MM\$22.433 respecto a diciembre 2020, explicado en mayor parte por el incremento de las ventas, otro aumento es Provisión de Grado de avance MM\$9.832 que corresponden a avances de producción que al corte del periodo no se encuentran facturados, todo esto explicado por el incremento en las ventas. **Inventarios** MM\$15.825 (26,5%) en la unidad de Desarrollo Inmobiliario asociados Hipotecas (+MM\$9.317) y obras en ejecución (+MM\$4.361). Otras variaciones relevantes a la baja en el mismo rubro son **Efectivo y Equivalente al efectivo** MM\$11.683 (-22,7%) explicado en mayor medida por el pago de la primera cuota de capital más interés asociados al Bono Corporativo, por otra parte los **Activos por Impuestos corrientes** disminuyeron en MM\$2.261.

Los **activos no corrientes** disminuyeron MM\$2.577, que equivale a un -1,8% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en las unidades de Ingeniería y Construcción en los rubros **Propiedades, plantas y equipos** que disminuyeron en MM\$2.814 (5,1%) e **Inversiones utilizando el método de participación** por el pago de Dividendos de nuestra asociada Parés y Alvarez S.A (MM\$899), al alza encontramos **cuentas por cobrar a entidades relacionadas** (12,6%) totalizando MM\$4.860 (+MM\$542) 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\$35.434 (13,2%), llegando a MM\$303.385 en junio 2021.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$43.798 (variación de 23,1% respecto a diciembre 2020). Las partidas con más variaciones en el período fueron **otros pasivos financieros** MM\$100.574 (35,7%) en el rubro de préstamos bancarios asociados a la unidad de desarrollo Inmobiliario por el avance de la construcción de los proyectos en desarrollo (+MM\$16.230) y por el lado de Ingeniería y construcción (+MM\$9.871) en obligaciones por factoring, así como también **cuentas comerciales y otras cuentas por pagar**, que aumentaron en MM\$10.077 (25,3%) y se explican principalmente por un aumento en Proveedores de un 32,63% (+MM\$5.862) por el mayor volumen de actividad, un aumento en las Provisiones de Costos 18,62% (+MM\$1.541) y en Otras cuentas por pagar 17,53% (+MM\$1.493) todos en las unidades de negocio de Ingeniería y Construcción, **Otros pasivos corrientes** alcanzaron los MM\$68.962 (MM\$7.233 un +11,7% en el período) y se explican por **otros pasivos no financieros corrientes** que llegan a MM\$57.855, con un aumento de MM\$8.406 (+17,0%), explicado principalmente por anticipos de clientes inmobiliarios (+MM\$8.535), obligaciones por anticipos de clientes de ingeniería y construcción (+MM\$1.656) y una baja en provisiones corrientes que disminuyeron en MM\$1.454 (-13,7%) siendo la de más relevancia la provisión servicios por pagar (-MM\$1.419), provisión asociada a la disminución del

sueldos del personal en época de cuarentenas del año 2020, cuya restitución se realizó el primer trimestre de 2021.

Los **pasivos no corrientes** llegaron a MM\$69.802 mostrando una disminución de 10,7% (-MM\$8.364) durante el período, siendo lo más relevante los **otros pasivos financieros no corrientes**, que disminuyeron en MM\$4.866 (-9,1%), correspondiente al pago (169.375,50 UF) de la primera cuota de capital más interés de la emisión de Bono Corporativo de 1.500.000 UF traspasándose la porción del saldo al corriente, **pasivos por arrendamientos, no corrientes** asociados a la unidad de Servicios y Construcciones Industriales que disminuyeron MM\$4.865 (-35,3%), 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 comparados con diciembre 2020 en MM\$451.

3.3 Patrimonio

Durante el primer semestre del año 2021, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$2.870 (+2,2%), llegando a MM\$132.405 en junio de 2021, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 2,2%, alcanzando los MM\$125.151 al cierre del semestre.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, se mantienen al 30 de junio 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 30 de junio de 2021 y 2020:

(M\$, cada período)	jun-21	jun-20	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(22.768.131)	(3.034.553)	(19.733.578)	650,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(7.000.992)	(6.644.547)	(356.445)	5,4%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	18.113.034	7.043.156	11.069.878	157,2%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(27.306)	76.446	(103.752)	-135,7%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(11.683.395)	(2.559.498)	(9.123.897)	356,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	51.395.369	49.703.015	1.692.354	3,4%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	39.711.974	47.143.517	(7.431.543)	-15,8%

Durante el primer semestre de 2021, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$11.683, llegando el efectivo y equivalente al efectivo al final del período a MM\$39.712.

Las **actividades de la operación** del período utilizaron MM\$22.768 (neto), explicado en gran parte por el mayor volumen de operaciones en proyectos del rubro industrial. Destacan los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios, que llegan MM\$197.033 (+7,3%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$124.542) aumentan 6,1%. Pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$94.479 (aumentan 32,5%) y Otros pagos por actividad de operación llegaron a -MM\$4.555 (aumentando un 380,1%) correspondientes a compra de terrenos para futuros proyectos inmobiliarios. La unidad de Ingeniería y Construcción recibió devoluciones de impuesto por +MM\$3.409. El pago de dividendos fue de MM\$1.785 (-54,5%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por MM\$7.001, donde destacan los pagos por leasing con -MM\$6.917 (aumentaron 10,2%), se realizaron préstamos a relacionadas a Inmobiliaria Sur Treinta Spa por -MM\$351, 502,7% más que el año anterior, no hubo cobros a entidades relacionadas MM\$0 (-100% menores que junio 2020) y las compras de propiedades, planta y equipo con -MM\$550 (53,5% menores que 2020) y un 100% mayor que el año 2020 en compras de activos intangibles -MM\$119.

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a MM\$18.113, donde destacan los importes procedentes de préstamos, que sumaron MM\$60.576 (72,8% mayor que el año anterior), y los pagos de préstamos con -MM\$40.214 (57,3% mayor que el año anterior).

5 Indicadores

5.1 Indicadores de Actividad

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo con indicadores económicos al 30 de junio 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020.

	jun-21	dic-20	jun-20
EBITDA	15.116.126	22.740.663	9.046.380
Liquidez Corriente	1,26	1,33	1,40
Razón Ácida	0,93	1,02	1,06
Razón de Endeudamiento	2,29	2,07	2,08
% Deuda CP	67,3%	56,4%	45,9%
% Deuda LP	32,7%	43,6%	54,1%
Cobertura de Gastos Financieros	6,37	5,38	4,61
Rotación de Inventarios	4,61	4,82	4,63
Permanencia de Inventarios	78,05	74,75	77,83
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,31	2,47	2,38
Permanencia de Cuentas por Cobrar	155,64	146,00	151,27
Rotación de Cuentas por Pagar	6,85	7,06	7,11
Permanencia de Cuentas por Pagar	52,52	51,03	50,66
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	5,78%	4,86%	3,53%
Rentabilidad Anualizada de Activos	1,66%	1,50%	1,08%
Rentabilidad del Patrimonio	2,89%	4,86%	1,76%
Rentabilidad de Activos	0,83%	1,50%	0,54%
Rentabilidad sobre Ventas	1,86%	1,87%	1,44%
Rendimiento de Activos Operacionales	1,96%	1,66%	-0,33%
Utilidad por Acción	6,04	9,91	3,55

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 semestre de 2021 muestra un aumento de 67,1% llegando a MM\$15.116. Esta variación se explica por el mayor aporte del rubro de Ingeniería y Construcción, destacando las Unidades de Montajes Industriales, Edificaciones y Terrafoundations.

Respecto a los indicadores de liquidez del semestre, la liquidez corriente presenta una pequeña baja respecto a igual período de 2020 llegando a 1,26 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,93 veces disminuyendo 0,13 comparados con el mismo periodo año anterior y menos 0,09 comparado con diciembre 2020, por el aumento en inventarios inmobiliarios corrientes por efecto del menos volumen de escrituración, lo que se espera revertir el segundo semestre del 2021.

El leverage 2,29 aumenta en comparación a junio 2020 (+0,21). La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (junio 2021 v/s junio 2020), representando la porción no corriente el 32,7% del total (54,1% en 2020). La cobertura de los gastos financieros llega a 6,37 a junio de 2021, mostrando un alza de 1,76 puntos si la comparamos con junio de 2020.

Al 30 de junio de 2021 la rotación de inventarios llega a 4,61 veces, disminuyendo 0,02 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 0,22 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta con respecto al primer semestre de 2020, llegando a 2,31 (baja 0,07 en un año), aumentando la permanencia de cuentas por cobrar en 4,37 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, disminuye en 0,26 (llegando a 6,85), con lo que aumenta la permanencia de las cuentas por pagar en 1,86 días.

5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2020	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	94,68%	92,53%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	0,95	0,75	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	6,66	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 semestre de 2021 alcanzó los -MM\$620.406. 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	
	jun-21	jun-20	jun-21	jun-20
Ingresos de actividades ordinarias	8.823.848	12.072.461	12.208.687	13.412.077
Costo de ventas	(7.105.187)	(7.688.902)	(9.363.040)	(8.419.728)
Ganancia Bruta	1.718.661	4.383.559	2.845.647	4.992.349
% sobre ventas	19,5%	36,3%	23,3%	37,2%
Gasto de administración y ventas	(2.078.768)	(1.677.391)	(2.328.148)	(2.033.323)
% sobre ventas	-23,6%	-13,9%	-19,1%	-15,2%
Otros ingresos y costos no operacionales	368.008	(134.213)	(144.886)	(178.640)
Depreciación	82.963	89.996	82.963	89.996
Amortización	19.987	20.663	19.987	20.663
EBITDA	110.851	2.682.614	475.563	2.891.046
% sobre ventas	1,3%	22,2%	3,9%	21,6%
Gastos financieros	(338.317)	(55.409)	(461.157)	(59.187)
Ingresos financieros	338.367	49.285	196.737	48.416
Resultados por Unidades de Reajuste	(490.341)	18.969	(413.755)	(5.114)
Gastos por impuestos	(110.161)	(1.092.687)	(254.775)	(1.239.752)
Resultado controladores	(620.406)	1.524.750	(560.336)	1.524.750
Resultado no controladores	27.855	(32.637)		
% sobre ventas	-7,0%	12,6%	-4,6%	11,4%

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)	30.06.21						30.06.20	
	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	7.859.736	95	15.475.227	176	50.506.711	524	807.833	8
Totales	7.859.736	95	15.475.227	176	50.506.711	524	807.833	8

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)	30.06.21						30.06.20	
	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	2.759.716	16	64.966.812	739	200.957.676	2.493	5.910.659	52
Totales	2.759.716	16	64.966.812	739	200.957.676	2.493	5.910.659	52

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 han iniciado las obras. Echeverría Izquierdo Inmobiliaria inicia las obras de sus proyectos en cuanto tiene permiso de edificación aprobado.

Permisos en metros cuadrados	30.06.21	30.06.20
Casas	-	-
Departamentos	38.265	-
Oficinas u otros	-	-
Totales	38.265	-

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)	30.06.21	30.06.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	15.475.227	30.671.451
Totales	15.475.227	30.671.451

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.21	30.06.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	116.055.955	52.073.373
Totales	116.055.955	52.073.373

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

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.06.21											
	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	1.595.156	1.884.987	3.607.434	462.398	-	-	89	44	54	3	-	-
Totales	1.595.156	1.884.987	3.607.434	462.398	-	-	89	44	54	3	-	-

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.06.20											
	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	519.195	-	612.865	4.008.264	571.610	-	61	-	7	30	3	-
Totales	519.195	-	612.865	4.008.264	571.610	-	61	-	7	30	3	-

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)	30.06.21											
	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	98.822	56.076	827.489	-	201.078	-	23	1	11	-	1	-
Totales	98.822	56.076	827.489	-	201.078	-	23	1	11	-	1	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.20											
	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	3.209.033	878.939	1.845.356	355.683	10.208	-	68	14	59	4	1	-
Totales	3.209.033	878.939	1.845.356	355.683	10.208	-	68	14	59	4	1	-

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)	30.06.21				30.06.20			
	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	7.015.222	85	987.699	11	2.137.010	22	62.129	1
Totales	7.015.222	85	987.699	11	2.137.010	22	62.129	1

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 30.06.21 incluye M\$511.844 de estacionamientos y M\$37.426 de bodegas.

El monto prometido en departamentos al 30.06.20 incluye M\$74.289 de estacionamientos y M\$4.860 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.21 incluye \$44.507 de estacionamiento y M\$9.385 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.20 incluye M\$11.570 de estacionamiento y M\$0 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.21				30.06.20			
	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	22.103.379	335	471.723	6	5.798.109	70	610.479	11
Totales	22.103.379	335	471.723	6	5.798.109	70	610.479	11

El monto prometado en departamentos al 30.06.21 incluye M\$847.967 de estacionamientos y M\$104.804 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 30.06.20 incluye M\$351.117 de estacionamientos y M\$51.406 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.21 incluye M\$27.333 de estacionamiento y M\$1.812 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.20 incluye M\$17.158 de estacionamientos y M\$6.606 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 30.06.21	Meses para agotar stock al 30.06.20
Casas	-	-
Departamentos	6,8	1,4
Totales	6,8	1,4

Al 30.06.20 teníamos 8 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 5,6 unidades.

Al 30.06.21 teníamos 95 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 14 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 30.06.21	Meses para agotar stock al 30.06.20
Casas	-	-
Departamentos	9,60	9,75
Totales	9,60	9,75

Al 30.06.2020 teníamos 52 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 5,3 unidades.

Al 31.06.2021 teníamos 16 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 1,67 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 30.06.21	Velocidad de Ventas al 30.06.20
Casas	-	-
Departamentos	0,34	2,67
Totales	0,34	2,67

Al 30.06.2020 teníamos 8 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 17 unidades.

Al 30.06.2021 teníamos 95 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 42 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 30.06.21	Velocidad de Ventas al 30.06.20
Casas	-	-
Departamentos	0,12	0,26
Totales	0,12	0,26

Al 30.06.2020 teníamos 52 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 16 unidades.

Al 30.06.2021 teníamos 16 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 5 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 primer semestre de 2021 el total de los ingresos generados por el segmento Ingeniería y Construcción netos de eliminación alcanzaron los MM\$185.350, así este segmento representa por sí sólo el 95,3% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	30.06.21			30.06.20
	2021 M\$	2022 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Servicios y Construcción Industrial	126.782.188	123.006.809	249.788.997	251.571.594
Edificaciones y Obras Civiles	70.242.473	169.031.900	239.274.373	199.956.156
Totales	197.024.661	292.038.709	489.063.370	451.527.750

El backlog de la compañía al cierre del primer semestre de 2021 alcanza los MM\$489.063, 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 51,1% corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 48,9% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de junio 2021 con el valor registrado a junio del año pasado, éste muestra un aumento de 8,3%, 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 15.994.090.

7 Análisis del escenario actual

7.1 Análisis del mercado

El escenario actual es indiscutiblemente sombrío, al menos para las empresas del sector construcción y sus mandantes del sector privado, ya que existen múltiples elementos de incertidumbre que lo avalan. Las medidas de confinamiento están produciendo algunos retrasos en los cronogramas de inversiones de obras de edificación e infraestructura. En particular, los problemas logísticos de abastecimiento de insumos, la implementación de protocolos sanitarios para evitar nuevos contagios al interior de las obras, y la falta de materiales de construcción y mano de obra han retrasado el avance de importantes proyectos mineros y no mineros. Este escenario se torna aún más preocupante tras la aparición de nuevas cepas del virus Covid-19 en la región. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito no son del todo favorables para el sector construcción. Por ejemplo, el 64,2% de las empresas encuestadas por la CChC considera que los tiempos de respuesta de los bancos tienden a ser mayoritariamente lentos o excesivamente lentos. Esto constituye un riesgo para la reactivación del sector, sobre todo en una situación en que se prevé alzas de las tasas de interés de corto y largo plazo.

Respecto de los precios de los materiales de construcción, se prevé que éstos continuarán al alza en lo que resta del presente año y parte de 2022, afectando con ello el retorno esperado de los proyectos en obra. Por lo que, existe el riesgo de observar un crecimiento menos auspicioso para la inversión en construcción del sector privado durante 2021 respecto de lo previsto en el Informe MACH 56. Ello coincide con el hecho de que las expectativas de los empresarios de la construcción exhiben un deterioro respecto de lo observado a principios de 2021. Lo que resulta preocupante si consideramos que las expectativas constituyen uno de los primeros canales de transmisión de perturbaciones a la inversión del mismo sector. A esto se suman las dudas sobre el desarrollo en torno a la nueva constitución y la actividad legislativa actual. Por último, si bien el abultado e inédito gasto de inversión pública comprometido para 2021 debiese generar un crowding in effect en la economía, existen dudas respecto de la capacidad de ejecución del presupuesto por parte de los Ministerios, ya que hasta ahora la tasa de avance es comparable con 2020 –periodo en que se produjo una subejecución del gasto por efecto de la pandemia.

En resumen, la contracción de dos dígitos de la inversión sectorial durante el primer trimestre de 2021 establece un menor punto de partida para la proyección de crecimiento de la inversión sectorial de este año respecto de lo previsto en marzo pasado. Sin embargo, el alza anual de dos dígitos del IMACON de abril permite vaticinar un importante efecto de bases de comparación durante el segundo trimestre, manteniendo intacto el crecimiento promedio para la inversión en construcción de 2021 y 2022 con relación al Informe anterior. Así, la inversión sectorial podría oscilar entre 6,7% y 9,7% anual durante 2021.

Por otra parte, 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 de 2022 (con un rango de crecimiento de 3,7% a 5,7% anual). La proyección para el horizonte 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 57, 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.

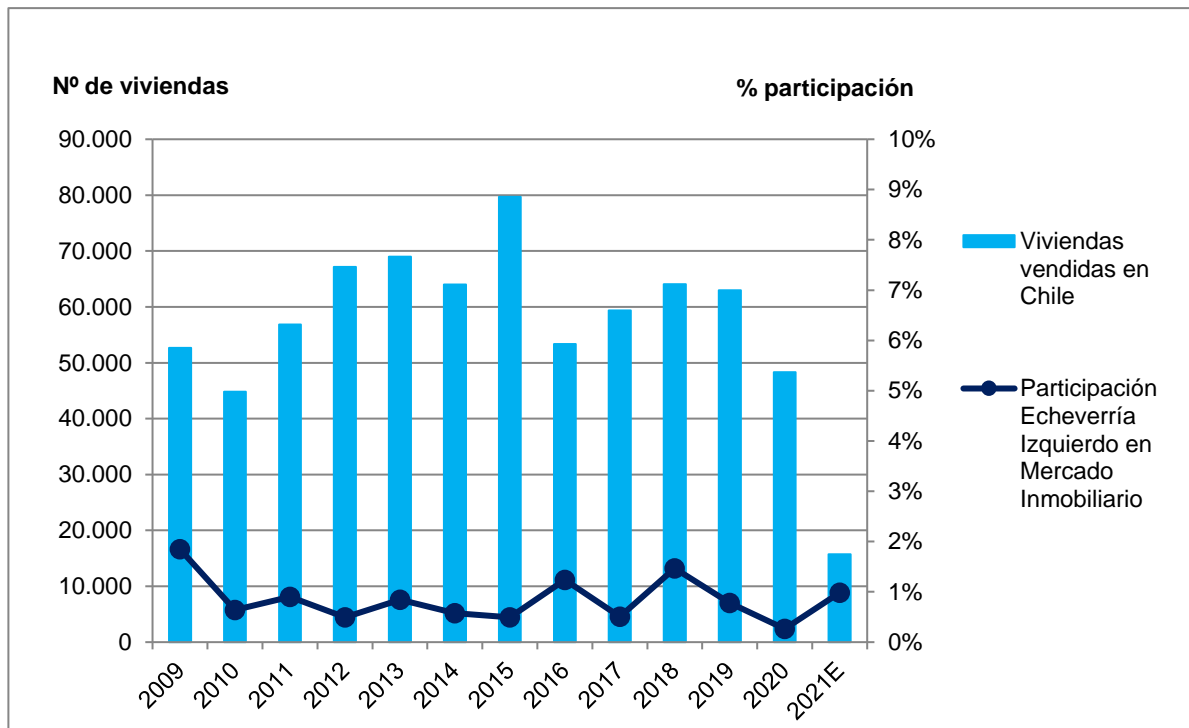
Desarrollo Inmobiliario:

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 total de 48.322 viviendas vendidas en Chile a diciembre del año 2020, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 0,26% 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	2021E
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	48.322	15.730
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	128	155
Participación total	1,85%	0,64%	0,90%	0,49%	0,84%	0,60%	0,47%	1,24%	0,49%	1,46%	0,78%	0,26%	0,99%



Fuente: CChC y Echeverría Izquierdo.
Ventas y promesas de viviendas en Santiago al cierre del primer semestre de 2021.

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 por 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; Pilotes Terratest 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

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para Echeverría Izquierdo S.A. y filiales, principalmente en sus activos financieros de cuentas por cobrar comerciales, otros activos financieros y derivados.

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.

En cuanto al riesgo de su cartera de inversiones (depósitos a plazos, fondos mutuos y otros instrumentos de renta fija) y sus instrumentos derivados, es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por agencias calificadoras de riesgo.

La sociedad determina y reconoce un deterioro por pérdidas crediticias esperadas de acuerdo con lo señalado en nota 4.10.3.

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	30.06.2021 M\$	31.12.2020 M\$
	97.570.417	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\$398.884 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 agregan incertidumbre adicional por las condiciones particulares de ese mercado y un riesgo país específico. 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, la Sociedad ha tomado diferentes medidas con el objeto de dar protección a nuestros trabajadores, mantener continuidad operacional y desarrollar los distintos proyectos de una manera sustentable.

Echeverría Izquierdo ha seguido un estricto protocolo de seguridad en todas sus obras y ha implementado el teletrabajo para las labores de soporte y de oficina central. Hemos logrado coordinar con clientes y proveedores distintas medidas que favorezca la seguridad de las personas, respetando siempre las indicaciones de la autoridad y la normativa vigente.

Se han tomado medidas que apuntan a disminuir costos fijos, optimizar el uso de recursos y mantener la liquidez requerida.

Considerando el alto backlog, los esfuerzos se han enfocado en asegurar la continuidad operacional en todos los proyectos, 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.