

Análisis Razonado

Septiembre 2021

1 Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del tercer trimestre del 2021 registró utilidades por MM\$5.007, cifra que representa un aumento de 54,9% en comparación a los \$3.232 millones obtenidos en igual período de 2020.

El **EBITDA alcanzó los MM\$21.681** al 30 de septiembre de 2021, registrando un aumento de 51,0% en comparación a septiembre de 2020.

Las ventas consolidadas al cierre de este período llegaron a MM\$299.518, un 35,0% mayores que igual periodo del año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$282.014 en el período, un 36,2% mayor que igual período del año 2020. Los segmentos de Servicios y Construcciones industriales y de Edificaciones y obras civiles mostraron aumentos en la producción en el semestre, 36,8% y 34,5% respectivamente. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró un aumento en sus ingresos netos de eliminaciones por MM\$2.303, mostrando un aumento de un 15,6% respecto a un año atrás.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del tercer trimestre del 2021 registró un alza de 3,4% al ser comparado con diciembre del año 2020, **alcanzando los MM\$126.717**. Al 30 de septiembre de 2021 **el total de activos** Echeverría Izquierdo S.A. **suma MM\$441.853**, 11,2% mayor de lo registrado a diciembre del año 2020.

La liquidez corriente (1,23 en septiembre de 2021) **disminuye levemente** (0,10 al compararse con diciembre del año 2020) mientras que la razón ácida alcanza las 0,91 veces (variación de -0,11 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,30 veces** (2,07 en diciembre de 2020), respondiendo al mayor desarrollo de los proyectos inmobiliarios, y manteniendo una estructura financiera controlada.

Al cierre del tercer trimestre de 2021, el **backlog del segmento de Ingeniería y Construcción** llegó a **MM\$475.450**, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos períodos.

En cuanto a algunos hitos durante tercer trimestre de 2021, en el segmento de Servicios y Construcción Industrial, en la filial **de Montajes Industriales**, se destacan adjudicaciones de grandes obras en minería, como lo es las obras de Ampliación planta concentradora proyecto Rajo Inca para Codelco Salvador, y la adjudicación de una nueva obra en Quebrada Blanca 2, aledaña a las actuales obras que se están realizando. Además, Montajes Industriales S.A. se ha adjudicado durante el año diversas obras, como los son obras para: Compañía Minera Cerro Colorado, Colbún S.A., Compañía Minera del Pacífico S.A. (CMP), ENAP Bío-Bío, Arauco Horcones y CMP Huasco.

Por su parte, **Nexxo S.A** tuvo al comienzo de este segundo semestre 2021 importantes adjudicaciones de contratos de largo plazo, donde destacan: “Servicio Regional de Mantenimiento

Operativo y Aseo Industrial”, que incluye Lomas Bayas y Complejo Metalúrgico Altonorte. Para el Grupo Glencore, “Servicio de Mantenimiento Mecánico, Eléctrico e Instrumentación”, en Ecometales, estos contratos por 3 años de duración, “Construcción y Montaje Proyecto Sistema Enfriamiento de Escoria en Ollas” en Complejo Metalúrgico Altonorte y “Revisión Válvulas Coker Bío Bío”, para Enap Refinería Bío Bío.

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 tercer trimestre en Pilotes Terratest Chile destacan: Las obras en Subestaciones P.E. Campo Lindo y Santa Clara, obras en Edificio 5 Oriente en Viña del Mar y las obras en Santa Macarena 320 Concon (145 Plaza los Pinos. En Pilotes Terratest Perú, se continuaron con éxito las obras del Metro de Lima y se siguieron adjudicando diversos contratos.

En **Echeverría Izquierdo Edificaciones**, se destacan adjudicaciones importantes durante 2021, 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, obras que ejecuta en consorcio con la empresa española OSSA. En adjudicaciones, se destaca la adjudicación de una importante obra vial en la región de Biobío (Obras viales Concepción – Chiguayante) y las obras del Paso Superior 8 Oriente (MOP).

El segmento de Desarrollo Inmobiliario cuenta hoy con una venta potencial total que supera las UF 15 millones.

El tercer trimestre se enfocó en consolidar la incorporación de las actividades de construcción a la filial de **Soluciones Habitacionales**, construyendo ya en forma autónoma 5 obras. 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, y se inició la escrituración del proyecto Humana en La Cisterna y de Alto Sierra en Lo Barnechea. Adicionalmente, se realizó el lanzamiento comercial del proyecto Parque de Araya, en Ñuñoa, el que representa el proyecto individual más grande de la filial inmobiliaria del grupo. Adicionalmente, ha seguido la construcción y la venta de los proyectos de integración social en Antofagasta (La Chimba) y en Padre Las Casas, y hemos postulado a dos proyectos SERVIU adicionales de integración DS19 en la Región Metropolitana, uno en La Pintana y otro en Peñalolén.

2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

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

(M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	299.518.433	221.910.471	77.607.962	35,0%
Costo de ventas	(271.169.717)	(204.039.575)	(67.130.142)	32,9%
Ganancia Bruta	28.348.716	17.870.896	10.477.820	58,6%
Gasto de administración	(17.160.541)	(16.727.840)	(432.701)	2,6%
Ingresos Financieros	443.187	188.433	254.754	135,2%
Gastos Financieros	(3.792.308)	(2.813.765)	(978.543)	34,8%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	1.027.480	(905.492)	1.932.972	-213,5%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(2.018.859)	(1.408.697)	(610.162)	43,3%
Otros ingresos	1.263.934	7.233.931	(5.969.997)	-82,5%
Otros gastos	(766.187)	(1.135.556)	369.369	-32,5%
Ganancia antes de impuestos	7.345.422	2.301.910	5.043.512	219,1%
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.319.570)	898.985	(3.218.555)	-358,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	5.007.409	3.231.638	1.775.771	54,9%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	18.443	(30.743)	49.186	-160,0%
Ganancia (pérdida)	5.025.852	3.200.895	1.824.957	57,0%

2.1 Ingresos Ordinarios

Al 30 de septiembre de 2021, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$299.518, lo que representa un aumento del 35% 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\$19.344), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$16.627), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$5.376), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$11.801), entre otros.

Al cierre del tercer trimestre del 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$211.263 en ingresos, mostrando un aumento de 36,8% respecto al año anterior (70,5% del total

consolidado, mostrando un alza respecto al 69,6% 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\$70.751, con un aumento de un 34,5% respecto a su actividad a septiembre de 2020, tanto por proyectos de edificación donde destacamos los proyectos SURA y San Jose de la Sierra, así como también, proyectos de fundaciones tanto en Chile como en Perú.

Ingresos de actividades ordinarias (M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	282.013.669	207.053.192	74.960.477	36,2%
Edificación y Obras Civiles	70.750.578	52.620.679	18.129.899	34,5%
Servicios y Construcción Industrial	211.263.091	154.432.513	56.830.578	36,8%
Desarrollo Inmobiliario	17.096.810	14.793.470	2.303.340	15,6%
Matriz y eliminaciones	407.954	63.809	344.145	539,3%
Consolidado	299.518.433	221.910.471	77.607.962	35,0%

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$17.097, aumentando en un 15,6% respecto a septiembre 2020. Se proyecta que al cierre del 2021 se estén escriturando 3 nuevos proyectos en Chile que hoy se encuentran en etapa de construcción y 1 en Perú. Al cierre de este tercer trimestre de 2021 alcanzaron a escriturar algunas unidades del proyecto Humana, ubicado en la comuna de la Cisterna, Santiago de Chile.

2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$271.170 durante el periodo, reflejando un aumento del 32,9% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 32,4% con respecto a 2020, llegando a MM\$257.133, mientras Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$13.177, lo que representa un aumento del 45,9%.

Costo de ventas (M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(257.132.790)	(194.251.461)	(62.881.329)	32,4%
Edificación y Obras Civiles	(63.289.768)	(50.531.288)	(12.758.480)	25,2%
Servicios y Construcción Industrial	(193.843.022)	(143.720.173)	(50.122.849)	34,9%
Desarrollo Inmobiliario	(13.176.903)	(9.033.837)	(4.143.066)	45,9%
Matriz y eliminaciones	(860.024)	(754.277)	(105.747)	14,0%
Consolidado	(271.169.717)	(204.039.575)	(67.130.142)	32,9%

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 71,5% de los costos de venta consolidados, con MM\$193.843, lo que representa un alza de 34,9%, 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 23,3% de los mismos, alcanzando los MM\$63.290 a septiembre de 2021, lo que representa un aumento de 25,2%, 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 91,9% a un 90,5% entre períodos.

2.3 Ganancia Bruta

En los primeros tres trimestres de 2021 la ganancia bruta consolidada aumentó un 58,6% (MM\$10.478) con respecto al año anterior, llegando a MM\$28.349 al 30 de septiembre 2021. El margen sobre ventas llegó a 9,5%, reflejando un aumento de un 1,4% en relación con septiembre 2020.

Al 30 de septiembre de 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$17.420, un 62,6% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 8,2%, superior respecto al 6,9% de septiembre 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 llega a MM\$7.461 (257,1% mayor que mismo período del año anterior). El margen bruto en este segmento alcanzó el 10,5%, muy superior al 4,0% 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 Sura.

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de septiembre de 2021 llegó a MM\$3.920 (31,9% menor a lo registrado en 2020), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 22,9%, 16,0 puntos porcentuales menor al obtenido en 2020, lo que debiera revertirse en el cuarto trimestre producto de mayores escrituraciones. Al cierre de este tercer trimestre alcanzaron a escriturar algunas unidades de Humana, proyecto ubicado en la comuna de La Cisterna, Santiago de Chile.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	24.880.879	12.801.731	12.079.148	94,4%
Edificación y Obras Civiles	7.460.810	2.089.391	5.371.419	257,1%
Servicios y Construcción Industrial	17.420.069	10.712.340	6.707.729	62,6%
Desarrollo Inmobiliario	3.919.907	5.759.633	(1.839.726)	-31,9%
Matriz y eliminaciones	(452.070)	(690.468)	238.398	-34,5%
Consolidado	28.348.716	17.870.896	10.477.820	58,6%

2.4 Gastos de Administración

Al cierre del tercer trimestre de 2021 los gastos de administración alcanzaron los MM\$17.161, lo que representa un aumento de un 2,6% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración aumentaron en MM\$733 que equivalen a una variación de 29,2%, 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\$12.648, aumentando un 3,5% respecto a septiembre de 2020.

Gasto de administración (M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(12.648.252)	(12.224.588)	(423.664)	3,5%
Edificación y Obras Civiles	(5.344.495)	(5.622.435)	277.940	-4,9%
Servicios y Construcción Industrial	(7.303.757)	(6.602.153)	(701.604)	10,6%
Desarrollo Inmobiliario	(3.248.359)	(2.515.054)	(733.305)	29,2%
Matriz y eliminaciones	(1.263.930)	(1.988.198)	724.268	-36,4%
Consolidado	(17.160.541)	(16.727.840)	(432.701)	2,6%

Los gastos de administración representan al 30 de septiembre de 2021 un -5,7% de los ingresos, disminuyendo esa razón 1,8% puntos en doce meses.

2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 30 de septiembre de 2021 alcanzaron la suma de MM\$443, reportando un aumento de 135,2% en comparación a lo que se registró a septiembre de 2020.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	80.742	126.929	(46.187)	-36,4%
Edificación y Obras Civiles	17.277	58.503	(41.226)	-70,5%
Servicios y Construcción Industrial	63.465	68.426	(4.961)	-7,3%
Desarrollo Inmobiliario	359.550	49.325	310.225	628,9%
Matriz y eliminaciones	2.895	12.179	(9.284)	-76,2%
Consolidado	443.187	188.433	254.754	135,2%

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los ingresos financieros aumentaron MM\$310 debido a la toma de instrumentos financieros e inversiones.

2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$979, que representan una variación porcentual de 34,8% entre septiembre de 2021 y septiembre de 2020, llegando a MM\$3.792.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en septiembre de 2021 por un monto de \$2.568 millones, 22% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica principalmente por el segmento de Servicios y Construcción Industrial quien aumenta sus gastos financieros en MM\$710 (+51,6%) 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\$247 (-34,0% respecto al año anterior).

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró gastos financieros de MM\$553, que representa MM\$457 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)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(2.567.707)	(2.104.806)	(462.901)	22,0%
Edificación y Obras Civiles	(480.100)	(727.373)	247.273	-34,0%

Servicios y Construcción Industrial	(2.087.607)	(1.377.433)	(710.174)	51,6%
Desarrollo Inmobiliario	(553.106)	(95.750)	(457.356)	477,7%
Matriz y eliminaciones	(671.495)	(613.209)	(58.286)	9,5%
Consolidado	(3.792.308)	(2.813.765)	(978.543)	34,8%

2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjuntos

Al 30 de septiembre de 2021 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$1.027, lo que representa una variación de MM\$1.933 con respecto a septiembre de 2020, revirtiendo este resultado en un 213,5%.

Resultado en asociadas y negocios conjuntos (M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	168.138	(827.295)	995.433	-120,3%
Edificación y Obras Civiles	(22.632)	(1.175.199)	1.152.567	-98,1%
Servicios y Construcción Industrial	190.770	347.904	(157.134)	-45,2%
Desarrollo Inmobiliario	859.342	(78.197)	937.539	-1198,9%
Matriz y eliminaciones	00	00	00	00
Consolidado	1.027.480	(905.492)	1.932.972	-213,5%

La unidad de Ingeniería y Construcción registró utilidades en sus asociadas por MM\$168 a septiembre de 2021, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron importantes utilidad MM\$859 para el mismo período.

En Edificación y Obras Civiles se registran pérdidas por MM\$22, mejorando el resultado en un 98,1% respecto al año pasado. Este resultado se explica principalmente por el Consorcio EI-OSSA S.A. que reportó pérdida por MM\$9, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A. reportó una pérdida acumulada de MM\$19, mientras que en VSL Argentina reportó utilidades de MM\$15. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de MM\$191, mostrando una variación negativa de MM\$157 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$257 y el reconocimiento de la pérdida 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\$859, disminuyendo la pérdida en MM\$938 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\$481 (33,33% de participación) e Inmobiliaria SJS S.A, quien reportó utilidades por MM\$338.

2.8 Diferencia de Cambio y Resultado por Unidades de Reajuste

Durante el período analizado la diferencia de cambio totalizó +MM\$196 (+MM\$817 en septiembre 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\$2.215 (-MM\$788 en septiembre de 2020), explicado en mayor medida por la mayor alza de la inflación en Chile.

2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$1.264, disminuyendo en un 82,5% respecto a los MM\$7.234 obtenidos a septiembre 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 septiembre 2021 se observa principalmente que la unidad Desarrollo Inmobiliaria, registra una baja en el rubro a MM\$104 un -46,8% obtenidos en septiembre 2020 por los contratos de asociación en participación en Perú.

Otros gastos alcanzaron en septiembre de 2021 los MM\$766, disminuyendo en un 32,5% respecto a los MM\$1.136 registrados a septiembre de 2020.

2.10 Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del tercer trimestre del año 2021 registró una utilidad de MM\$5.007, cifra que representa un aumento de 54,9% en relación igual período del año 2020.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra utilidad por MM\$317, mostrando una disminución de 80,8% en comparación con los MM\$1.648 del año anterior (disminución de MM\$1.331), variación que se explica por el bajo volumen de escrituración realizadas dentro del período y que se revertirán al cierre del año 2021.

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$7.260 en septiembre de 2021, mostrando una variación positiva de 73,4% respecto a los MM\$4.187 registrados el año anterior. Al abrir este resultado por segmento, Edificación y Obras Civiles alcanza un resultado positivo atribuible a la controladora de MM\$1.767 al 30 de septiembre de 2021 (-MM\$3.786 en septiembre de 2020) +146,7%, explicado principalmente por el levantamiento de las restricciones sanitarias asociados a la pandemia (cuarentena y cambios de fases a nivel país), manteniendo los cuidados y protocolos exigidos por la autoridad sanitaria, así como también en los buenos resultados que se han visto reflejados en la continuidad y operación de sus proyectos; Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$5.493 en septiembre de 2021 (MM\$7.972 el mismo período del año anterior, que incluía una indemnización por juicio con resultado favorable), además de mantener sus buenos márgenes dentro de la operación.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	7.259.629	4.186.768	3.072.861	73,4%
Edificación y Obras Civiles	1.766.744	(3.785.715)	5.552.459	-146,7%
Servicios y Construcción Industrial	5.492.885	7.972.483	(2.479.598)	-31,1%
Desarrollo Inmobiliario	317.187	1.648.121	(1.330.934)	-80,8%
Matriz y eliminaciones	(2.569.407)	(2.603.251)	33.844	-1,3%
Consolidado	5.007.409	3.231.638	1.775.771	54,9%

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles revierte sus resultados de -7,2% a 2,5%, Servicios y Construcción Industrial una disminución de 5,2% a un 2,6%, y Desarrollo Inmobiliario disminuye considerablemente de un 11,1% a 1,9%, llegando a un margen neto consolidado de 1,7%, 0,2% puntos porcentuales mayor que el 1,5% 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 septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

(M\$, cada período)	sep-21	dic-20	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	293.030.955	253.082.122	39.948.833	15,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo	40.753.720	51.395.369	(10.641.649)	-21%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	160.767.303	121.009.659	39.757.644	33%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7.571.502	8.151.190	(579.688)	-7%
Inventarios	74.968.142	59.801.159	15.166.983	25%
Otros	8.970.288	12.724.745	(3.754.457)	-30%
Activos No Corrientes, Totales	148.821.551	144.404.438	4.417.113	3,1%
Activos por impuestos diferidos	17.315.079	15.843.971	1.471.108	9%
Inversiones utilizando el método de la participación	9.129.330	9.163.219	(33.889)	0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	4.915.817	4.317.389	598.428	14%
Propiedades, planta y equipo	52.792.495	54.949.881	(2.157.386)	-4%
Inventarios no corrientes	58.397.321	53.800.276	4.597.045	9%
Otros	6.271.509	6.329.702	(58.193)	-0,9%
Total de activos	441.852.506	397.486.560	44.365.946	11,2%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	238.755.780	189.784.739	48.971.041	25,8%
Otros pasivos financieros corrientes	96.559.942	74.097.222	22.462.720	30,3%
Pasivos por arrendamientos, corriente	13.488.638	13.136.471	352.167	2,7%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	46.492.594	39.874.734	6.617.860	16,6%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	392.874	947.099	(554.225)	-58,5%
Otros	81.821.732	61.729.213	20.092.519	32,5%
Pasivos No Corrientes, Totales	69.101.489	78.166.319	(9.064.830)	-11,6%
Otros pasivos financieros no corrientes	49.111.655	53.673.493	(4.561.838)	-8,5%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	7.522.527	13.765.912	(6.243.385)	-45,4%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	4.765.703	7.472.631	(2.706.928)	-36,2%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	461.692	650	461.042	70929,5%
Pasivos por impuestos diferidos	5.962.964	2.501.499	3.461.465	138,4%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	1.276.948	752.134	524.814	69,8%
Total de pasivos	307.857.269	267.951.058	39.906.211	14,9%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	126.716.896	122.493.666	4.223.230	3,4%
Participaciones no controladas	7.278.341	7.041.836	236.505	3,4%
Total de patrimonio	133.995.237	129.535.502	4.459.735	3,4%
Total de patrimonio y pasivos	441.852.506	397.486.560	44.365.946	11,2%

3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$44.366 (11,2%) al cierre del tercer trimestre de 2021, llegando a MM\$441.853 al 30 de septiembre.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$39.949 (15,8%), llegando a MM\$293.031 en septiembre de 2021. Las partidas con mayor variación positiva es **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** en MM\$39.358 (32,9%) asociados a la unidad de Ingeniería y Construcción en el rubro de clientes y clientes por operación en factoring que aumentaron en MM\$6.340 respecto a diciembre 2020, explicado en mayor parte por el incremento de las ventas, otro aumento es Provisión de Grado de avance MM\$23.321 que corresponden a avances de producción que al corte del periodo no se encuentran facturados, todo esto explicado por el incremento en las ventas. Por el lado de la unidad Desarrollo Inmobiliario se ve un aumento en los clientes en MM\$2.203, aumento que se da por comenzar el proceso de escrituración de 1 de los 3 proyectos que se esperan escriturar en el cierre del año, **Inventarios** MM\$15.167 (25,4%) en la unidad de Desarrollo Inmobiliario asociados viviendas terminadas (+MM\$6.679) obras en ejecución (+MM\$4.300) en la unidad de Ingeniería y Construcción Inventarios de materiales (+MM\$4.240). Otras variaciones relevantes a la baja en el mismo rubro son **Efectivo y Equivalente al efectivo** MM\$10.642 (-20,7%) explicado en mayor medida por el pago en el mes de abril de la primera cuota de capital más interés asociados al Bono Corporativo; los **Activos por Impuestos corrientes** disminuyeron en MM\$4.214.

Los **activos no corrientes** aumentaron MM\$4.417, que equivale a un 3,1% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en las unidades de Desarrollo Inmobiliario en el rubro **Inventarios, no corrientes** que aumentaron en MM\$4.597 (8,5% más que a diciembre 2020), terrenos (+MM\$2.285) efectos netos de reajuste y obras en ejecución hipotecas (+MM\$3.061) dado por la activación de gastos de construcción de los proyectos, **cuentas por cobrar a entidades relacionadas** (13,9%) totalizando MM\$4.915 (+MM\$598) asociados al proyecto Antofagasta, en la unidad de Ingeniería y Construcción se refleja una baja en **Propiedades, Plantas y equipos** (-MM\$2.157) totalizando MM\$52.792, donde el mayor efecto en la baja se da en el rubro Activos por derechos de uso (-MM\$3.574), Maquinarias y equipos(-MM\$1.382) y un aumento en Vehículos (+MM\$1.299) y Muebles de oficina (+MM\$2.156).

3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$39.906 (14,9%), llegando a MM\$307.857 en septiembre 2021.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$48.971 (variación de 25,8% respecto a diciembre 2020). Las partidas con más variaciones en el período fueron **otros pasivos financieros** MM\$96.560 (30,3%) en el rubro de préstamos bancarios (+MM\$16.726) asociados en su mayoría a la unidad de desarrollo Inmobiliario por el avance de la construcción de los proyectos en desarrollo (+MM\$14.254), en obligaciones por Factoring (MM\$4.891) en la unidad de Ingeniería y Construcción, así como también **cuentas comerciales y otras cuentas por pagar**, que aumentaron en MM\$6.618 (16,6%) y se explican principalmente por un aumento en Proveedores de un 22,61% (+MM\$4.062) por el mayor volumen de actividad, un aumento en Documentos por pagar de MM\$3.238, MM\$2.269 por concepto de término de contrato anticipado en la unidad de Ingeniería y

Construcción. **Otros pasivos corrientes** alcanzaron los MM\$81.821 (MM\$20.093 un +32,5% en el período) y se explican por **otros pasivos no financieros corrientes** que llegan a MM\$69.313, con un aumento de MM\$19.864 (+40,17%), explicado principalmente por la unidad de Desarrollo Inmobiliario en anticipos de clientes (+MM\$15.598) y obligaciones por anticipos de clientes de la unidad de Ingeniería y Construcción (+MM\$6.050).

Los **pasivos no corrientes** llegaron a MM\$69.101 mostrando una disminución de 11,6% (-MM\$9.065) durante el período, siendo lo más relevante los **otros pasivos financieros no corrientes**, que disminuyeron en MM\$4.562 (-8,5%), correspondiente al pago (169.375,50 UF) de una cuota de capital más interés de la emisión de Bono Corporativo de 1.500.000 UF traspasándose la porción del saldo al corriente y reclasificación al corriente, en la unidad de desarrollo inmobiliario también hubo reclasificaciones del no corriente al corriente en préstamos bancarios, **pasivos por arrendamientos, no corrientes** disminuyeron y están asociados en su gran mayoría a la unidad de Servicios y Construcciones Industriales MM\$6.243 (-45,4%) traspasándose del rubro no corriente al corriente, así como también el pago de estas obligaciones dentro del período. **Las cuentas por pagar a entidades relacionadas** aumentaron comparados con diciembre 2020 en MM\$461.

3.3 Patrimonio

Al cierre de tercer trimestre del año 2021, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$4.460 (+3,4%), llegando a MM\$133.995 en septiembre de 2021, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 3,4%, alcanzando los MM\$126.717 al cierre del trimestre.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, se mantienen al 30 de septiembre de 2021 un total de 6.018.097 acciones (correspondientes a un 0,994% 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 septiembre de 2021 y 2020:

(M\$, cada período)	sep-21	sep-20	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(10.223.985)	(10.747.034)	523.049	-4,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(12.837.067)	(9.944.076)	(2.892.991)	29,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	12.338.565	10.502.701	1.835.864	17,5%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	80.838	(17.914)	98.752	-551,3%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(10.641.649)	(10.206.323)	(435.326)	4,3%
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	40.753.720	39.496.692	1.257.028	3,2%

En los primeros 9 meses de 2021, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$10.642, similar a lo observado en mismo período de 2020. Así, el efectivo y equivalente al efectivo llega a MM\$40.754 al 30 de septiembre 2021.

Las **actividades de la operación** del período utilizaron MM\$10.224 (neto), explicado en gran parte por el mayor volumen de operaciones en proyectos del rubro industrial que requieren mayor plazo de cobro de los deudores. Destacan los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios, que llegan MM\$328.488 (+29,4%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$193.129) aumentan 21,9%. Pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$147.791 (aumentan 36,5%) y Otros pagos por actividad de operación llegaron -MM\$4.667 (aumentando un 254,7%) correspondientes a compra de terrenos para proyectos inmobiliarios. La unidad de Ingeniería y Construcción recibió devoluciones de impuesto por +MM\$6.902. El pago de dividendos fue de MM\$1.786 (-54,5%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por MM\$12.837, donde destacan los pagos por leasing con -MM\$10.849 (aumentaron 19,4%), se realizaron préstamos a relacionadas a Inmobiliaria Sur Treinta Spa por -MM\$583, 845,7% más que el año anterior, hubo cobros a entidades relacionadas por MM\$201.894 (-63,5% menores que septiembre 2020) y las compras de propiedades, planta y equipo con -MM\$2.156 (26,9% más que 2020) y un 100% mayor que el año 2020 en compras de activos intangibles -MM\$124.

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a MM\$12.339, donde destacan los importes procedentes de préstamos, que sumaron MM\$99.733

(119,3% mayor que el año anterior), y los pagos de préstamos con -MM\$84.113 (163,6% 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 septiembre 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2020.

	sep-21	dic-20	sep-20
EBITDA	21.680.532	22.740.663	14.359.506
Liquidez Corriente	1,23	1,33	1,36
Razón Ácida	0,91	1,02	1,04
Razón de Endeudamiento	2,30	2,07	2,12
% Deuda CP	66,3%	56,4%	49,9%
% Deuda LP	33,7%	43,6%	50,1%
Cobertura de Gastos Financieros	5,72	5,38	5,10
Rotación de Inventarios	4,82	4,82	4,56
Permanencia de Inventarios	74,64	74,75	78,88
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,37	2,47	2,12
Permanencia de Cuentas por Cobrar	151,75	146,00	169,72
Rotación de Cuentas por Pagar	7,71	7,06	6,71
Permanencia de Cuentas por Pagar	46,68	51,03	53,62
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	5,27%	4,86%	3,56%
Rentabilidad Anualizada de Activos	1,51%	1,50%	1,08%
Rentabilidad del Patrimonio	3,95%	4,86%	2,67%
Rentabilidad de Activos	1,13%	1,50%	0,81%
Rentabilidad sobre Ventas	1,67%	1,87%	1,46%
Rendimiento de Activos Operacionales	2,57%	1,66%	0,29%
Utilidad por Acción	8,35	9,91	5,38

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 tercer trimestre de 2021 muestra un aumento de 51,0% llegando a MM\$21.681. 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 trimestre, la liquidez corriente presenta una baja respecto a igual período de 2020 (-0,14) llegando a 1,23 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,91 veces disminuyendo 0,13 comparados con el mismo periodo año anterior y menos 0,11 comparado con diciembre 2020, por el aumento en inventarios inmobiliarios corrientes por efecto de menor volumen de escrituración, lo que se espera revertir al cierre del 2021.

El leverage 2,30 aumenta en comparación a septiembre 2020 (+0,18). La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (septiembre 2021 v/s septiembre 2020), representando la porción no corriente el 33,7% del total (50,1% en 2020). La cobertura de los gastos financieros llega a 5,72 a septiembre de 2021, mostrando un alza de 0,61 puntos si la comparamos con septiembre de 2020.

Al tercer trimestre del 2021 la rotación de inventarios llega a 4,82 veces, aumentando 0,26 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios disminuye en 4,23 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta con respecto al tercer trimestre de 2021, llega a 2,37 (+ 0,25 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 17,97 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, aumenta en 1,00 (llegando a 7,71), con lo que disminuye la permanencia de las cuentas por pagar en 6,93 días llegando a 46,68 días.

5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2020	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	95,95%	92,53%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	0,78	0,75	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	6,16	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 tercer trimestre de 2021 alcanzó los MM\$317.187. 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	
	sep-21	sep-20	sep-21	sep-20
Ingresos de actividades ordinarias	17.150.992	14.793.470	22.198.021	16.801.458
Costo de ventas	(13.231.085)	(9.033.837)	(16.408.794)	(10.319.620)
Ganancia Bruta	3.919.907	5.759.633	5.789.227	6.481.838
% sobre ventas	22,9%	38,9%	26,1%	38,6%
Gasto de administración y ventas	(3.248.359)	(2.515.054)	(3.719.499)	(3.035.067)
% sobre ventas	-18,9%	-17,0%	-16,8%	-18,1%
Otros ingresos y costos no operacionales	603.163	(277.362)	(205.745)	(268.945)
Depreciación	154.310	116.477	154.310	116.477
Amortización	30.164	24.517	30.164	24.517
EBITDA	1.459.185	3.108.211	2.048.456	3.318.820
% sobre ventas	8,5%	21,0%	9,2%	19,8%
Gastos financieros	(571.071)	(95.750)	(789.698)	(101.171)
Ingresos financieros	377.515	49.325	235.205	48.758
Resultados por Unidades de Reajuste	(437.771)	(73.569)	(256.453)	(1.892)
Gastos por impuestos	(320.020)	(1.234.806)	(735.850)	(1.475.400)
Resultado controladores	317.187	1.648.121	317.187	1.648.121
Resultado no controladores	6.177	(35.704)		
% sobre ventas	1,8%	11,1%	1,4%	9,8%

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)	30.09.21						30.09.20	
	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	6.265.542	73	15.720.451	176	50.649.348	518	793.140	6
Totales	6.265.542	73	15.720.451	176	50.649.348	518	793.140	6

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)	30.09.21						30.09.20	
	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	12.578.052	151	49.293.686	511	207.249.776	2.493	7.845.281	56
Totales	12.578.052	151	49.293.686	511	207.249.776	2.493	7.845.281	56

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	30.09.21	30.09.20
Casas	-	-
Departamentos	38.265	20.174
Oficinas u otros	-	-
Totales	38.265	20.174

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

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.09.21	30.09.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	31.892.950	49.693.863
Totales	31.892.950	49.693.863

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.09.21	30.09.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	187.301.863	78.638.294
Totales	187.301.863	78.638.294

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

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.09.21											
	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	1.939.703	2.342.855	4.629.225	786.533	179.002	-	113	54	67	5	1	-
Totales	1.939.703	2.342.855	4.629.225	786.533	179.002	-	113	54	67	5	1	-

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.09.20											
	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	727.204	-	597.428	5.697.886	557.213	-	87	-	7	44	3	-
Totales	727.204	-	597.428	5.697.886	557.213	-	87	-	7	44	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)	30.09.21											
	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	451.465	2.085.466	4.088.164	-	399.013	-	93	40	60	-	2	-
Totales	451.465	2.085.466	4.088.164	-	399.013	-	93	40	60	-	2	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.09.20											
	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	2.412.360	656.223	3.319.904	642.967	182.286	-	76	15	68	4	1	-
Totales	2.412.360	656.223	3.319.904	642.967	182.286	-	76	15	68	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)	30.09.21				30.09.20			
	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	9.292.772	115	642.530	6	11.034.816	130	191.531	3
Totales	9.292.772	115	642.530	6	11.034.816	130	191.531	3

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 30.09.21 incluye M\$589.532 de estacionamientos y M\$30.461 de bodegas.

El monto prometido en departamentos al 30.09.20 incluye M\$598.457 de estacionamientos y M\$57.347 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.21 incluye \$49.035 de estacionamiento y M\$0 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.20 incluye M\$0 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)	30.09.21				30.09.20			
	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	34.298.222	492	1.311.454	17	9.297.569	109	1.151.760	16
Totales	34.298.222	492	1.311.454	17	9.297.569	109	1.151.760	16

El monto prometado en departamentos al 30.09.21 incluye M\$1.374.787 de estacionamientos y M\$174.404 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 30.09.20 incluye M\$591.956 de estacionamientos y M\$68.499 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.21 incluye M\$99.292 de estacionamiento y M\$8.828 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.20 incluye M\$63.157 de estacionamientos y M\$6.976 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 30.09.21	Meses para agotar stock al 30.09.20
Casas	-	-
Departamentos	8,4	1,3
Totales	8,4	1,3

Al 30.09.20 teníamos 6 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 4,6 unidades.

Al 30.09.21 teníamos 73 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 8,6 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 30.09.21	Meses para agotar stock al 30.06.20
Casas	-	-
Departamentos	5,09	16,80
Totales	5,09	16,80

Al 30.09.2020 teníamos 56 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 3,33 unidades.

Al 31.06.2021 teníamos 151 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 29,67 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 30.09.21	Velocidad de Ventas al 30.09.20
Casas	-	-
Departamentos	0,32	2,26
Totales	0,32	2,26

Al 30.09.2020 teníamos 6 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 14 unidades.

Al 30.09.2021 teníamos 73 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 26 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 30.09.21	Velocidad de Ventas al 30.09.20
Casas	-	-
Departamentos	0,12	0,26
Totales	0,12	0,26

Al 30.09.2020 teníamos 56 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 10 unidades.

Al 30.09.2021 teníamos 151 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 89 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

A septiembre de 2021 el total de los ingresos generados por el segmento Ingeniería y Construcción netos de eliminación alcanzaron los MM\$282.014, así este segmento representa por sí sólo el 94,2% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	30.09.21			30.09.20
	2021 M\$	2022 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Servicios y Construcción Industrial	92.591.626	155.500.686	248.452.312	255.285.086
Edificaciones y Obras Civiles	55.917.223	171.080.015	226.997.238	191.469.200
Totales	148.868.849	326.580.701	475.449.550	446.754.105

El backlog de la compañía al cierre del tercer trimestre de 2021 alcanza los MM\$475.450, 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 52,3% corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 47,7% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de septiembre 2021 con el valor registrado a septiembre del año pasado, éste muestra un aumento de 6,4%, 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

La inversión agregada de la economía exhibe un dinamismo heterogéneo en sus componentes, con mayores recursos destinados a la renovación de maquinarias y equipos y una escasa o nula inversión en ampliación de la capacidad productiva. Durante el segundo trimestre de 2021 la inversión total evolucionó de menos a más, impulsada principalmente por el alza de 47,4% anual de su componente maquinaria y equipo. Ello se condice con los mayores recursos destinados a la renovación del stock de capital existente y a la entrada de proyectos de energías renovables – intensivos en la utilización equipos especializados. Por su parte, la inversión en construcción aumentó 13,1% anual. No obstante, este resultado se debe prácticamente al efecto de bases de comparación menos exigente, ya que el impulso de dos dígitos no fue suficiente para que los montos de inversión sectorial alcanzaran sus niveles prepandemia. Ello, en gran parte, se debe a los mayores costos de materiales e insumos para la construcción, la escasez de mano de obra, la elevada incertidumbre política-económica que afecta los planes de inversión y la baja productividad de la industria para enfrentar estos desafíos.

En este contexto y considerando los recientes avances en la ejecución presupuestaria del gasto de inversión pública respecto de lo previsto tres meses atrás, particularmente con relación a la ejecución de obras del Ministerio de Obras Públicas (MOP), se prevé un rango de crecimiento anual de 8% a 10% para la inversión en construcción de 2021 respecto de 2020. En efecto, el nivel de la inversión en construcción será inferior en más de US\$ 900 millones respecto del régimen previo a la pandemia (2019). Esta brecha es relativamente comparable con los montos de inversión de megaproyectos de infraestructura (AVO oriente y el proyecto de tren a Melipilla, por ejemplo).

Para 2022, se proyecta que la tasa de crecimiento de la inversión en construcción oscile en un rango de 2,6% a 4,6% anual –ambos valores son un punto porcentual menor a sus pares publicados en el Informe MACH 57. El nuevo escenario es consistente que el efecto de bases de comparación más exigente, en especial durante el segundo semestre de 2022. A esto, se suma el efecto de menores brechas de capacidad remanente en la economía y el impacto del retiro del estímulo monetario por

parte del Banco Central en el acceso al financiamiento bancario de constructoras e inmobiliarias y en las tasas de créditos hipotecarios. Por lo que, en el escenario más probable, esperamos variaciones anuales negativas de la inversión en construcción durante la segunda mitad del año. Con relación a la inversión residencial, se proyecta un alza de 2,8% anual en 2022, coherente con el efecto de bases de comparación más exigente, una mayor inflación esperada del IPC y mayores tasas de interés. Para la inversión en infraestructura –que representa cerca del 70% de la inversión en construcción– anticipamos una expansión en torno a 4% anual en 2022. Este resultado, en parte, se debe al efecto estadístico de mayores bases de comparación y a los mayores recursos destinados a obras de empresas de servicios sanitarios (emplazados en Valparaíso, Región Metropolitana y La Araucanía), el mayor gasto de capital en proyectos de Empresa de Ferrocarriles del Estado (tren Alameda-Melipilla) y la mayor inversión en obras de Metro.

En 2023 se proyecta que la inversión en construcción converja a una tasa de crecimiento cercana a 2% anual –en línea con el menor crecimiento potencial de la economía, la convergencia de la TPM a su nivel neutral y el supuesto de normalización de la incertidumbre política-económica relativa a sus patrones de comportamiento histórico. (Fuente Informe MACH 58, 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:

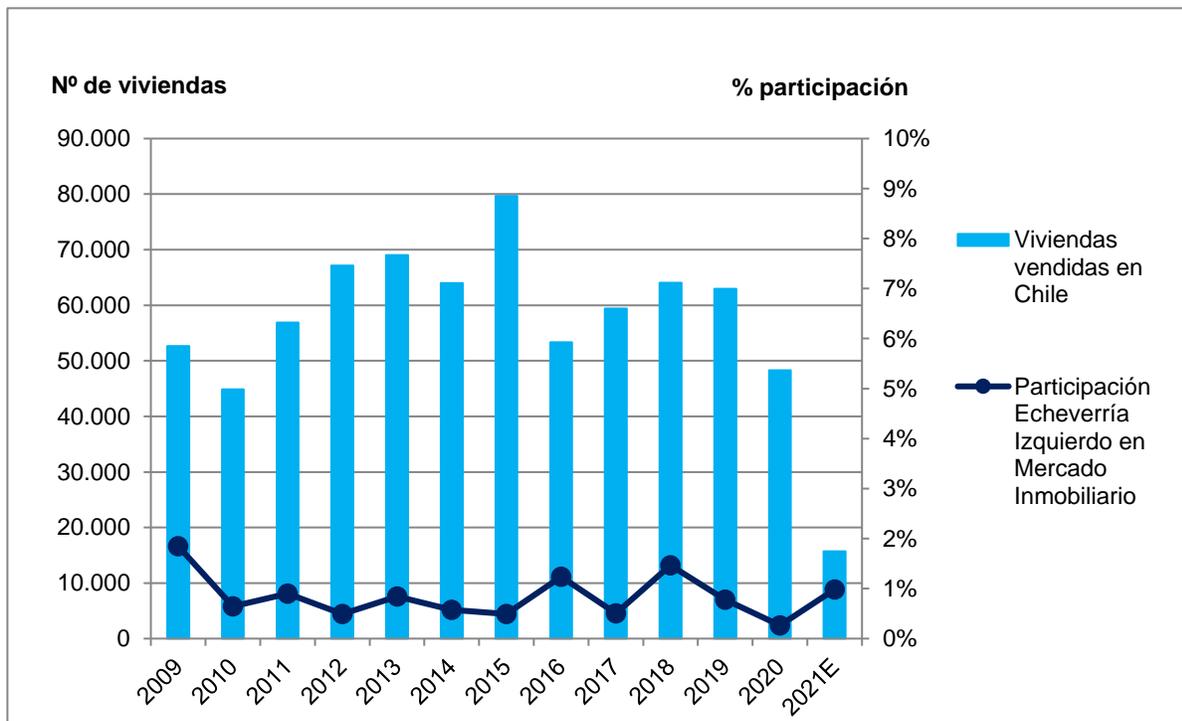
Dentro de este mercado dominado por actores locales la Compañía compite directamente con las compañías abiertas en bolsa SalfaCorp (Aconcagua), Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec, Manquehue y Moller & Pérez-Cotapos. Además, se encuentran, entre muchas otras, las siguientes empresas (o sus filiales): 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	30.09.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
	97.867.329	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\$601.235 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.