

Análisis Razonado

Junio 2022

1 Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer semestre del 2022 registró utilidades por MM\$3.358, cifra que representa una disminución de 7,2% en comparación a los \$3.619 millones obtenidos en igual período de 2021.

El **EBITDA alcanzó los MM\$14.825** al 30 de junio de 2022, registrando una disminución de 1,93% en comparación a junio de 2021.

Las ventas consolidadas al cierre del primer semestre alcanzaron a MM\$250.375, un 28,8% más si lo comparamos con el año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$223.308 en el período, un 20,5% mayor que el año 2021. El segmento de Servicios y Construcciones Industriales mostro aumento en la producción durante el primer semestre de un 34,3% mientras que Edificaciones y obras civiles una disminución de un 19,6%. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró un aumento en sus ingresos netos de eliminaciones por MM\$16.987, mostrando un considerable aumento de un 192,5% respecto al mismo periodo del año anterior.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer semestre del 2022 registró un alza de 2,1% al ser comparado con diciembre del año 2021, **alcanzando los MM\$131.739**. Al 30 de junio de 2022 **el total de activos** Echeverría Izquierdo S.A. **suma MM\$434.075**, 6,6% menor de lo registrado a diciembre del año 2021.

La liquidez corriente (1,16 en junio de 2022) **disminuye levemente** (0,02 al compararse con diciembre del año 2021) mientras que la razón ácida alcanza 0,80 veces (variación de -0,07 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,19 veces** (2,48 en diciembre de 2021), respondiendo al mayor desarrollo de los proyectos inmobiliarios, y manteniendo una estructura financiera controlada.

A comienzos del año 2021 se llevó a cabo un proceso de planificación estratégica, trazando una hoja de ruta que permitirá enfrentar los escenarios de mayor incertidumbre con una mirada de largo plazo. Una de las decisiones principales de este proceso fue agrupar toda la oferta de valor en dos negocios base:

- **Construcción y Servicios para la Minería, y**
- **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios.**

A partir de esta definición Echeverría Izquierdo ha comenzado a centrar sus esfuerzos y estructurar su funcionamiento con el fin de lograr una posición de liderazgo indiscutida en estos dos segmentos.

A junio de 2022, el **backlog del segmento de Ingeniería y Construcción** llegó a **MM\$550.116**, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos períodos.

En el segmento de **Servicios y Construcción Industrial**, en la filial de **Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.**, se destaca la adjudicación y el desarrollo de proyectos relevantes en minería, como lo son: Las obras de la ampliación planta concentradora proyecto Rajo Inca para Codelco Salvador, la adjudicación en proyecto Mantoverde de Atacama de la construcción, montaje del área húmeda y el Truck shop. Además, las obras en Minera del Pacifico, Minera Cerro Colorado, y para Codelco - El Teniente, la construcción y montaje cambio sistema motriz espesador de concentrado P1, y por último, la continuación exitosa de las obras en proyecto minero en Quebrada Blanca II (Teck).

En otros sectores, la empresa Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., continuó con éxito las obras del megaproyecto MAPA de Celulosa Arauco. Además, durante el primer semestre, se adjudicaron otras obras dentro de las que destacan: la construcción y montaje de dos estaciones compresoras en sector Lo Venecia - Llay Llay, de Gasvalpo - Proyersa, la construcción de proyecto reducción de azufre gas combustible Enap Bío Bío, también, para CMP - Tierra Amarilla, la obra del nuevo puente y extensión del espesador de colas en planta Magnetita, y por último, con Valmet, la fase 1 de la reparación secadora planta Valdivia - Arauco.

Por su parte, **Nexxo S.A.** mantiene importantes adjudicaciones en minería, con foco en mantenimiento integral de plantas mineras. En Minera Escondida, se adjudica el contrato mantenimiento operativo gerencia chancado y correas, que tiene una duración de 3 años. Además, se adjudica el servicio de mantención integral a las instalaciones de Minera Ojos del Salado - planta PAC, de Lundin Mining - Minera Candelaria. En este servicio logramos adjudicar un contrato por un período de 48 meses. Luego, la adjudicación más relevante que se produjo a principio de año, fue el servicio integral de mantenimiento chancado secundario y terciario, de Codelco División en Chuquicamata, que corresponde a un contrato de mantenimiento mecánico y eléctrico por 5 años. En la misma división, también logramos renovar el servicio de mantenimiento industrial gerencia refinería, por un periodo de 3 años. Igualmente contamos con adjudicaciones en otras industrias, en donde Magallanes representa una de nuestras grandes adjudicaciones del período. Nexxo se ha adjudicado el servicio de cuadrilla producción/portería y mantenimiento en bloque Fell, de la empresa Geopark, por un periodo de 36 meses. Finalmente, destacamos el proyecto desmantelamiento horno B-801 de planta isomerización en Enap refinería Aconcagua, obra adjudicada en un contrato que durará 5 meses.

Por su parte, en otras filiales, se destaca que en la filial **Terrafoundations**, se ha seguido con importantes adjudicaciones en minería, y entre las más relevantes se cuentan: el refuerzo complementario proyecto Andes Norte, División “El Teniente” – Codelco y también el refuerzo pique, también en proyecto Andes Norte, División “El Teniente”, por último, destaca también el sostenimiento de la estación de bombeo N° 5, en mina Collahuasi. En la filial VSL, se destaca obra en el clarificador Lagunitas, que es el primer clarificador prefabricado postensado en Chile, obra para Belfi – Incolur, y las losas postensadas del Hospital Asociación Chilena de Seguridad, K2, obra que es para constructoras LD-Puente-Icafal. Por último, en la unidad de Proyectos Especiales ha seguido desarrollando con éxito la mega obra de 73.000 m² del proyecto Príncipe de Gales de 21 Inmobiliaria y también el proyecto Independencia de multifamily (50.000 m²), que pertenece a Inmobiliaria Ralei.

El **segmento de Soluciones Habitacionales** (Inmobiliaria) cuenta hoy con una venta potencial total en torno a los UF 13 millones.

El segundo semestre de 2022 está marcado por las escrituraciones de saldos de proyectos Humana y Vanguardia en La Cisterna y Macul, respectivamente, y de Alto Sierra en Lo Barnechea. Por otro lado, en Lima, se ha entregado casi la totalidad de los departamentos de los proyectos MET y Side.

Desde el punto de vista de ejecución de obras, los proyectos Mind y Line en Chile, y Audacity en Lima, han seguido de acuerdo con el programa. Por su parte, los proyectos FAM en La Cisterna y Fibra en Concepción terminaron obras y se encuentran en proceso de recepción municipal.

Desde el punto de vista de los proyectos de integración social, se encuentran iniciadas las obras de los cuatro lotes adjudicados por el SERVIU en Antofagasta. En cuanto a la venta de este proyecto, se ha comprometido completamente la etapa 1, más de un 75% de la etapa 2 y el 100% de lo que se ha puesto a la venta de la etapa 3, que corresponde a las unidades orientadas a familias vulnerables.

Finalmente, durante este semestre se ha iniciado la ejecución del primer proyecto de renta residencial (multifamily) de la empresa, en la comuna de San Miguel, consistente en 245 departamentos distribuidos en 2 torres, que deberían estar arrendándose durante el primer semestre de 2025.

2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021:

(M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	250.374.838	194.424.048	55.950.790	28,8%
Costo de ventas	(231.467.868)	(174.405.906)	(57.061.962)	32,7%
Ganancia Bruta	18.906.970	20.018.142	(1.111.172)	-5,6%
Gasto de administración	(12.280.804)	(11.583.453)	(697.351)	6,0%
Ingresos Financieros	841.347	400.351	440.996	110,2%
Gastos Financieros	(4.241.887)	(2.372.192)	(1.869.695)	78,8%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	1.552.120	607.831	944.289	155,4%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(3.077.058)	(1.691.989)	(1.385.069)	81,9%
Otros ingresos	1.309.275	699.554	609.721	87,2%
Otros gastos	(760.953)	(482.829)	(278.124)	57,6%
Ganancia antes de impuestos	2.249.010	5.595.415	(3.346.405)	-59,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	1.007.001	(1.996.776)	3.003.777	-150,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	3.357.808	3.618.790	(260.982)	-7,2%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(101.797)	(20.151)	(81.646)	405,2%
Ganancia (pérdida)	3.256.011	3.598.639	(342.628)	-9,5%

2.1 Ingresos Ordinarios

Al 30 de junio de 2022, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$250.375, lo que representa un aumento del 28,8% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2021. 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\$15.910), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$3.964), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$3.858), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$2.926), Inmobiliaria SJS S.A. (participación de un 33,33%, ingresos totales MM\$8.609), entre otros.

Al cierre del primer semestre del 2022 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$185.121 en ingresos, mostrando un aumento de 34,3% respecto al año anterior (73,9% del total consolidado, mostrando un aumento respecto al 70,9% 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\$38.188, con una disminución de

un 19,6% respecto a su actividad a junio de 2021, donde existen proyectos de edificación donde destacamos RALEI INDEPENDIENCIA, PRINCIPE DE GALES Y CALLE ECUADOR, en obras civiles, obras viales tal como CONEXIÓN CONCEPCION – CHIGUAYANTE así como también, proyectos de fundaciones en Chile CENTRAL HIDROELECTRICA LOS LAGOS como en Perú METRO LIMA , LINEA 2.

Ingresos de actividades ordinarias	jun-22	jun-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	223.308.397	185.349.873	37.958.524	20,5%
Edificación y Obras Civiles	38.187.884	47.485.768	(9.297.884)	-19,6%
Servicios y Construcción Industrial	185.120.513	137.864.105	47.256.408	34,3%
Desarrollo Inmobiliario	25.810.906	8.823.848	16.987.058	192,5%
Matriz y eliminaciones	1.255.535	250.327	1.005.208	401,6%
Consolidado	250.374.838	194.424.048	55.950.790	28,8%

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$25.811, aumentando en un 192,5% respecto a junio 2021. Durante el primer semestre del 2022 en nuestro país continuaron las escrituraciones del proyecto Humana, ubicado en la comuna de la Cisterna, así como también se iniciaron escrituraciones del proyecto Vanguardia, ubicado en la comuna de Macul, por otra parte, nuestra filial en Perú obtuvo ingresos a junio 2022 por los proyectos Met y SIDE. Se estima que al segundo semestre del 2022 se escrituren 2 proyectos en Chile llamados FAM y Fibra ubicados en la Santiago y Concepción respectivamente.

Si comparamos los ingresos ordinarios de acuerdo a nuestros focos de negocio, veremos que a junio 2022 nuestro segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** llega a MM\$85.645 (+\$MM\$46.242) un aumento de un 117,4% entre periodos, **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** suma MM\$27.195 un aumento de 107,7% más que junio 2021 y en otros negocios una disminución de MM\$4.392 (-3,1%) entre periodos, lo que responde al objetivo planteado.

Ingresos de actividades ordinarias	jun-22	jun-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	85.645.445	39.403.303	46.242.142	117,4%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	27.194.671	13.093.572	14.101.099	107,7%
Otros	137.534.722	141.927.173	(4.392.451)	-3,1%
Consolidado	250.374.838	194.424.048	55.950.790	28,8%

2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$231.468 durante el periodo, reflejando un aumento del 32,7% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 27,0% con respecto a 2021, llegando a MM\$211.958, mientras Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$19.079, lo que representa un aumento del 168,5%

Costo de ventas (M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(211.957.985)	(166.832.208)	(45.125.777)	27,0%
Edificación y Obras Civiles	(42.557.133)	(41.312.039)	(1.245.094)	3,0%
Servicios y Construcción Industrial	(169.400.852)	(125.520.169)	(43.880.683)	35,0%
Desarrollo Inmobiliario	(19.078.835)	(7.105.187)	(11.973.648)	168,5%
Matriz y eliminaciones	(431.048)	(468.511)	37.463	-8,0%
Consolidado	(231.467.868)	(174.405.906)	(57.061.962)	32,7%

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 73,2% de los costos de venta consolidados, con MM\$169.401, lo que representa un alza de 35,0%, 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 18,4% de los mismos, alcanzando los MM\$42.557 a junio de 2022, lo que representa un aumento de 3,0%, en la actividad del segmento en el período. El aumento en los costos de venta en términos generales se debe al encarecimiento de las materias primas, mano de obra, así como también los costos de traslados y costos complementarios a la operación, dado a la inestabilidad de la economía a nivel nacional y mundial.

La razón entre costos de venta e ingresos muestra un aumento de un 89,7% a un 92,4% entre períodos.

2.3 Ganancia Bruta

En el primer semestre de 2022 la ganancia bruta consolidada disminuye un 5,6% (-MM\$1.111) con respecto al año anterior, llegando a MM\$18.907 al 30 de junio 202. El margen sobre ventas llegó a 7,6%, reflejando una disminución de un 2,7% en relación con junio 2021.

Al 30 de junio de 2022 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$15.720, un 27,3% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 8,5%, menor respecto al 9,0% de junio 2021, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando los proyectos de MAPA, Quebrada Banca II y Construcción y Montaje Planta Concentradora / Overhaul de Espesadores.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, en tanto, la ganancia bruta llega a -MM\$4.369 (170,8% menor que mismo período del año anterior). El margen bruto en este segmento alcanzó el

-11,4%, menor al 13,0% obtenido en 2021 y está afectado principalmente por las unidades de negocio de Obras Civiles y de Terrafoundations.

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de junio 2022 llegó a MM\$6.732 (291,7% mayor a lo registrado en 2021), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 26,1%, 6,6 puntos porcentuales mayor a lo obtenido en 2021, esto producto a la iniciación de las escrituraciones de unidades tanto en proyectos en Chile, así como también en nuestra filial en Perú, manteniendo un comportamiento similar para el segundo semestre del año 2022.

Ganancia Bruta			Variación	
(M\$, cada período)	jun-22	jun-21	M\$	%
Ingeniería y Construcción	11.350.412	18.517.665	(7.167.253)	-38,7%
Edificación y Obras Civiles	(4.369.249)	6.173.729	(10.542.978)	-170,8%
Servicios y Construcción Industrial	15.719.661	12.343.936	3.375.725	27,3%
Desarrollo Inmobiliario	6.732.071	1.718.661	5.013.410	291,7%
Matriz y eliminaciones	824.487	(218.184)	1.042.671	-477,9%
Consolidado	18.906.970	20.018.142	(1.111.172)	-5,6%

Si comparamos nuestra ganancia bruta en línea con nuestra planificación estratégica, veremos que a junio 2022 ambos negocios bases muestran resultados positivos, en el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** aumenta 48,5%, **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** sube 213,7% mientras que los otros negocios muestran una baja de 68,0%, entre períodos. El margen bruto para el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** presenta una baja de un 4,8% entre períodos, en **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** una mejora llegando a un 22,6% , mejorando un 7,6% puntos, mientras que en los Otros negocios complementarios a los segmentos al cierre del semestre representa una baja de 2,7%.

Ganancia Bruta			Variación	
(M\$, cada período)	jun-22	jun-21	M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	8.918.780	6.004.759	2.914.021	48,5%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	6.134.905	1.955.709	4.179.196	213,7%
Otros	3.853.285	12.057.674	(8.204.389)	-68,0%
Consolidado	18.906.970	20.018.142	(1.111.172)	-5,6%

2.4 Gastos de Administración

Al cierre del primer semestre de 2022 los gastos de administración alcanzaron los MM\$12.281, lo que representa un aumento de un 6,0% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración aumentaron en MM\$452 que equivalen a una variación de 21,8%, 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\$8.683, aumentando un 0,8% respecto a junio de 2021. Dentro de esta unidad destacamos el segmento Edificaciones y obras civiles quien disminuyo su gasto en un 17,2% entre periodos, mientras que segmento de Servicios y Construcción Industrial aumento en un 15,7% dada la operatividad de sus proyectos.

Gasto de administración (M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(8.683.003)	(8.612.728)	(70.275)	0,8%
Edificación y Obras Civiles	(3.231.733)	(3.901.839)	670.106	-17,2%
Servicios y Construcción Industrial	(5.451.270)	(4.710.889)	(740.381)	15,7%
Desarrollo Inmobiliario	(2.531.139)	(2.078.768)	(452.371)	21,8%
Matriz y eliminaciones	(1.066.662)	(891.957)	(174.705)	19,6%
Consolidado	(12.280.804)	(11.583.453)	(697.351)	6,0%

Los gastos de administración representan al 30 de junio de 2022 un -4,9% de los ingresos, disminuyendo esa razón 1,1% puntos en doce meses.

2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 30 de junio 2022 alcanzaron la suma de MM\$841, reportando un aumento de 110,2% en comparación a lo que se registró a junio 2021.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	780.900	59.966	720.934	1202,2%
Edificación y Obras Civiles	553.742	21.977	531.765	2419,6%
Servicios y Construcción Industrial	227.158	37.989	189.169	498,0%
Desarrollo Inmobiliario	54.675	337.783	(283.108)	-83,8%
Matriz y eliminaciones	5.772	2.602	3.170	121,8%
Consolidado	841.347	400.351	440.996	110,2%

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los ingresos financieros disminuyeron MM\$283 debido a la liquidación de instrumentos financieros existentes a igual fecha en el periodo anterior, así como también se ve un aumento significativo en la unidad de Ingeniería y Construcción, por la toma de inversiones financieras dadas por el incremento en la posición de caja y un incremento en el retorno de las inversiones.

2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$1.870, que representan una variación porcentual de 78,8% entre junio de 2022 y junio de 2021, llegando a MM\$4.242.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en junio de 2022 por un monto de \$2.577 millones, 62,6% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica por gastos asociados a operaciones bancarias, gastos por intereses por boletas de garantías, intereses por factoring, intereses obligaciones financieras, ya sean, bonos, leasing y préstamos bancarios.

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró gastos financieros de MM\$1.137, que representa MM\$799 más de lo que se había informado en 2021. Esto se explica por el mayor endeudamiento para financiar la mayor cartera de proyectos.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(2.576.541)	(1.584.799)	(991.742)	62,6%
Edificación y Obras Civiles	(493.956)	(210.426)	(283.530)	134,7%
Servicios y Construcción Industrial	(2.082.585)	(1.374.373)	(708.212)	51,5%
Desarrollo Inmobiliario	(1.137.065)	(337.733)	(799.332)	236,7%
Matriz y eliminaciones	(528.281)	(449.660)	(78.621)	17,5%
Consolidado	(4.241.887)	(2.372.192)	(1.869.695)	78,8%

2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjuntos

Al 30 de junio de 2022 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$1.552, lo que representa un alza de MM\$944 con respecto a junio de 2021 (+155,4%).

Resultado en asociadas y negocios conjuntos (M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	938.748	60.976	877.772	1439,5%
Edificación y Obras Civiles	615.056	5.538	609.518	11006,1%
Servicios y Construcción Industrial	323.692	55.438	268.254	483,9%
Desarrollo Inmobiliario	613.372	546.855	66.517	12,2%
Matriz y eliminaciones	00	00	00	00
Consolidado	1.552.120	607.831	944.289	155,4%

La unidad de Ingeniería y Construcción registró utilidades en sus asociadas por MM\$939 a junio de 2022, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron importantes utilidad MM\$613 para el mismo período.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles se registran utilidad por MM\$615, mejorando el resultado considerablemente respecto al año pasado. Este resultado se explica principalmente por el Consorcio EI-OSSA S.A. que reportó utilidad por MM\$547, debido al buen avance a las obras de extensión en la Línea 3 del Metro de Santiago, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A. reportó utilidad acumulada de MM\$20 y VSL Argentina utilidades de MM\$13. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de MM\$324, mostrando una mejora de MM\$268 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$323. 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\$613, considerando un aumento en MM\$67 con respecto a junio 2021. Dada principalmente por Inmobiliaria SJS S.A con el proyecto “Alto Sierra”, que se encuentra en proceso de escrituración y reportó utilidades por MM\$920 e Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta que registró pérdida por MM\$328, ambas con 33,33% de participación.

2.8 Diferencia de Cambio y Resultado por Unidades de Reajuste

Durante el período analizado la diferencia de cambio totalizó +MM\$338 (-MM\$253 en junio de 2021), 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\$3.415 (-MM\$1.439 en junio de 2021), explicado en mayor medida por el alza de la inflación en Chile acrecentado en el primer semestre del 2022.

2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$1.309, aumentando en un 87,2% respecto a los MM\$700 obtenidos a junio 2021. Esta cifra se observa principalmente en la unidad Desarrollo Inmobiliaria, que registra otros ingresos por MM\$155 muy por encima de los MM\$46 obtenidos en junio 2021, dado por arriendo de terrenos, devoluciones de contribuciones, entre otros. Por la unidad de Ingeniería y Construcción, en el segmento de Edificaciones y obras civiles aumento MM\$346 (+66,9%) por venta de unidades de propiedades, plantas y equipos, así como también en el segmento de Servicios y construcciones industriales aumento MM\$121 un 95,0% respecto al mismo periodo del año anterior.

Otros gastos alcanzaron en junio de 2022 los MM\$761, aumentando en un 57,6% respecto a los MM\$483 registrados a junio de 2021, en este rubro se registran en su gran mayoría pagos de permisos, patentes, contribuciones, incobrabilidad, entre otros, esto en todas las unidades de negocios.

2.10 Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer semestre de 2022 registró una utilidad de MM\$3.358, cifra que representa una disminución de 7,2% en relación igual período del año 2021.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra utilidad por MM\$3.236, mostrando un aumento de 621,6% en comparación con los -MM\$620 del año anterior (aumento de MM\$3.856), variación que se explica por la escrituración de unidades de 4 proyectos al cierre del primer semestre de este año, ubicados tanto en Chile como así también en Perú.

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$2.537 en junio de 2022, mostrando una variación negativa de 57,4% respecto a los MM\$5.957 registrados el año anterior. Esto se explica en mayor medida en Edificación y Obras Civiles, que alcanza un resultado negativo atribuible a la controladora de -MM\$2.743 (MM\$1.844 en junio de 2021) atribuidos a proyectos de obras civiles y fundaciones, los que en su mayoría están en etapa de terminación; el segmento de Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$5.279 en junio de 2022 un 28,3% (MM\$4.114 el mismo período del año anterior), manteniendo una estabilidad en sus líneas de proyectos y mejores perspectivas.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	2.536.865	5.957.399	(3.420.534)	-57,4%
Edificación y Obras Civiles	(2.742.575)	1.843.660	(4.586.235)	-248,8%
Servicios y Construcción Industrial	5.279.440	4.113.739	1.165.701	28,3%
Desarrollo Inmobiliario	3.236.123	(620.406)	3.856.529	-621,6%
Matriz y eliminaciones	(2.415.180)	(1.718.203)	(696.977)	40,6%
Consolidado	3.357.808	3.618.790	(260.982)	-7,2%

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles baja su resultado de 3,9% a -7,2%, Servicios y Construcción Industrial una leve disminución de 3,0% a un 2,9%, y Desarrollo Inmobiliario revierte su margen de -7,0% a un 12,5%, disminuyendo su margen neto consolidado de 1,9% a 1,3%.

De esta forma, el resultado atribuible a los propietarios de la controladora, en ambos focos estratégicos de negocio, muestra mejoras relevantes. **Construcción y Servicios para la Minería** refleja un 93,7% (90,4 junio 2021) del resultado consolidado, llegando a MM\$3.145, así como también en **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa un 66,1% del total, muy diferente al resultado a junio 2021 (-25,0%), llegando a MM\$2.219 (MM\$904 a junio 2021). Otros negocios complementarios a los segmentos base arrojan una pérdida sobre el total del resultado de un -59,7% llegando a -MM\$2.006, con una variación entre periodos de -MM\$3.256.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora			Variación	
			M\$	%
(M\$, cada período)	jun-22	jun-21		
Construcción y Servicios para la Minería	3.144.772	3.273.096	(128.324)	-3,9%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	2.219.004	(904.286)	3.123.290	-345,4%
Otros	(2.005.968)	1.249.980	(3.255.948)	-260,5%
Consolidado	3.357.808	3.618.790	(260.982)	-7,2%

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

(M\$, cada período)	jun-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	273.778.951	305.050.766	(31.271.815)	-10,3%
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.182.080	57.179.894	(33.997.814)	-59%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	155.347.243	163.489.466	(8.142.223)	-5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.787.610	3.335.887	451.723	14%
Inventarios	84.555.799	73.263.858	11.291.941	15%
Otros	6.906.219	7.781.661	(875.442)	-11%
Activos No Corrientes, Totales	160.296.418	159.675.026	621.392	0,4%
Activos por impuestos diferidos	24.186.714	19.339.046	4.847.668	25%
Inversiones utilizando el método de la participación	9.733.486	11.651.091	(1.917.605)	-16%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.511.601	8.017.541	494.060	6%
Propiedades, planta y equipo	53.791.628	55.295.024	(1.503.396)	-3%
Inventarios no corrientes	57.875.455	59.122.552	(1.247.097)	-2%
Otros	6.197.534	6.249.772	(52.238)	-0,8%
Total de activos	434.075.369	464.725.792	(30.650.423)	-6,6%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	235.322.175	265.937.237	(30.615.062)	-11,5%
Otros pasivos financieros corrientes	90.757.971	95.868.674	(5.110.703)	-5,3%
Pasivos por arrendamientos, corriente	8.745.040	12.744.656	(3.999.616)	-31,4%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	66.762.141	58.432.475	8.329.666	14,3%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	857.821	954.704	(96.883)	-10,1%
Otros	68.199.202	97.936.728	(29.737.526)	-30,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	62.681.611	65.331.137	(2.649.526)	-4,1%
Otros pasivos financieros no corrientes	39.706.286	45.767.829	(6.061.543)	-13,2%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	7.247.017	7.817.562	(570.545)	-7,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	6.934.685	4.686.241	2.248.444	48,0%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	1.107.821	479.989	627.832	130,8%
Pasivos por impuestos diferidos	5.546.718	4.772.978	773.740	16,2%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	2.139.084	1.806.538	332.546	18,4%
Total de pasivos	298.003.786	331.268.374	(33.264.588)	-10,0%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	131.739.171	129.033.640	2.705.531	2,1%
Participaciones no controladas	4.332.412	4.423.778	(91.366)	-2,1%
Total de patrimonio	136.071.583	133.457.418	2.614.165	2,0%
Total de patrimonio y pasivos	434.075.369	464.725.792	(30.650.423)	-6,6%

3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad disminuyeron en MM\$30.650 (-6,6%) durante el primer semestre del 2022, llegando a MM\$434.075 al 30 de junio.

Los **activos corrientes** disminuyeron en MM\$31.272 (-10,3%), llegando a MM\$273.779 en junio de 2022. Las partidas con mayor variación positiva son **Inventarios** totalizando MM\$84.556 (+15,4%) asociados a la unidad de Desarrollo Inmobiliario en el rubro Obras en ejecución; aumentaron en MM\$9.482 respecto a diciembre 2021, dicho aumento corresponde a la ejecución de la obra Huanchaca - Antofagasta. Por otra parte, existen variación a la baja dentro de los activos corrientes, tales como, **Efectivo y equivalente al efectivo** en MM\$33.998 (-59,5%) en la unidad de Ingeniería y Construcción en el rubro bancos por (-MM\$27.686) e inversiones en Fondos Mutuos por (-MM\$5.210) dado que estos dineros al cierre del año 2021 fueron entregados como anticipos de obras, los cuales se han ido utilizando dentro del semestre para la operación del segmento económico, **Deudores comerciales y otras cuantas por cobrar, corrientes** muestra una disminución de MM\$8.142 (-5,0%) donde en la unidad de Ingeniería y Construcción disminuyeron principalmente sus Clientes (-MM\$24.974) los cuales al cierre del año 2021 estaban pendientes de pago; aumentaron las Provisiones grado de avance (+MM\$9.815), Anticipos proveedores y otros (+MM\$4.073).

Los **activos no corrientes** tuvieron un leve aumento en MM\$621, que equivale a un 0,4% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en la unidad de Desarrollo Inmobiliario en el rubro **Inventarios, no corrientes** los cuales disminuyeron en MM\$1.247 (2,1% menos que a diciembre 2021), Terrenos (Hipotecas) (+MM\$23.843), Terrenos (-MM\$21.839) obras en ejecución (-MM\$14.399) y Obras en ejecución (Hipotecas) (+MM\$ 11.147), **Inversiones utilizando el método de la participación** (-MM\$1.918) y en la unidad de Ingeniería y construcción **Propiedades, plantas y equipos** (-MM\$1.503), en la unidad de Ingeniería y construcción aumentaron Activos por impuestos diferidos (+25,2%) totalizando MM\$24.187.

3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad disminuyeron en MM\$33.265 (-10,0%), llegando a MM\$298.004 a junio 2022.

Los **pasivos corrientes** disminuyeron neto en MM\$30.615 (variación de -11,5% respecto a diciembre 2021). La partida que muestra un aumento es **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corriente** MM\$66.762 (+MM\$8.330) donde las principales variaciones dentro del rubro son, Proveedores alcanzando 35.336 (+10.698), Provisión de costos MM\$7.166 (+MM3.642), cuentas por pagar al personal MM\$7.297 (+MM\$2.266), Impuestos por pagar MM\$2.576 (-MM\$6.123), entre otros. Por otra parte los rubros que disminuyeron fueron **Otros pasivos no financieros, corrientes** MM\$61.307 (-MM\$28.858) un -32,0%, donde la mayor baja corresponde a Obligaciones anticipo clientes MM\$34.708 (-46,01%) que representan la obligación que tiene la sociedad por los dineros entregados para la ejecución de los proyectos, **Pasivos por arrendamientos, corriente** MM\$8.745 (-31,4%) y **Otros pasivos financieros, corrientes** MM\$90.758 (-5,3%) corresponden al pago de las obligaciones con las Instituciones bancarias, tanto por leasing, préstamos bancarios, cuota de bono, respectivamente.

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$62.682 mostrando una disminución de 4,1% (-MM\$2.650) durante el período, siendo lo más relevante **otros pasivos financieros, no corrientes** que disminuyeron en MM\$6.061 (-13,2%), dado por reclasificaciones dentro del mismo rubro del no corriente al corriente, **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, no corriente** aumentaron MM\$2.248 totalizando MM\$6.935 un 48,0% más, este rubro corresponde a la unidad de Desarrollo Inmobiliario dado por obligaciones en contratos de participación de nuestra filial en Perú así como también por el financiamiento de proyectos sociales con Serviu (Prestamos Enlace).

3.3 Patrimonio

Durante el primer semestre del año 2022, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$2.614 (+2,0%), llegando a MM\$136.072 en junio de 2022, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 2,1%, alcanzando los MM\$131.739 al cierre del semestre.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, al 30 de junio de 2022 informa un total de 6.053.597 acciones (correspondientes al 1% 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 2022 y 2021:

(M\$, cada período)	jun-22	jun-21	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(5.078.015)	(22.768.131)	17.690.116	-77,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(8.607.809)	(7.000.992)	(1.606.817)	23,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(20.391.338)	18.113.034	(38.504.372)	-212,6%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	79.348	(27.306)	106.654	-390,6%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(33.997.814)	(11.683.395)	(22.314.419)	191,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	57.179.894	51.395.369	5.784.525	11,3%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	23.182.080	39.711.974	(16.529.894)	-41,6%

Durante el primer semestre de 2022, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$16.530, llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$23.182.

Las **actividades de la operación** del período utilizaron -MM\$5.078 (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\$282.345 (+43,30%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$163.649) aumentan 31,40%. Pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$119.549 (aumentan 26,53%). Además, existe un aumento respecto al año anterior en dividendos recibidos MM\$3.350 (+160,75%) así como también en los dividendos pagados -MM\$4.126 (+131,11%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por MM\$8.608, donde destacan Flujo de efectivo entre Prestamos a entidades relacionadas -MM\$700 (+99,2%), Compra de propiedades, plantas y equipos MM\$1.635 (+197,48%), no se reflejan al cierre del semestre Compras de activos intangibles disminuyendo en 100% en relación con el periodo anterior, además de un aumento en los Intereses recibidos en el periodo a MM\$810.

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a -MM\$20.391, donde destacan los Importes procedentes de préstamos, tanto para la unidad de Ingeniería y Construcción como en Desarrollo Inmobiliario, sumaron MM\$57.747 (-4,67% menor que el año anterior), Pagos de préstamos con -MM\$74.818 (86,05% mayor que el año anterior) además de Intereses pagados -MM\$3.876 (un 44,25% más que el periodo anterior).

5 Indicadores

5.1 Indicadores de Actividad

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo con indicadores económicos al 30 de junio 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021.

	jun-22	dic-21	jun-21
EBITDA	14.825.014	30.315.875	15.116.126
Liquidez Corriente	1,16	1,15	1,26
Razón Ácida	0,80	0,87	0,93
Razón de Endeudamiento	2,19	2,48	2,29
% Deuda CP	67,9%	67,0%	67,3%
% Deuda LP	32,1%	33,0%	32,7%
Cobertura de Gastos Financieros	3,49	4,34	6,37
Rotación de Inventarios	5,47	5,33	4,61
Permanencia de Inventarios	65,75	67,58	78,05
Rotación de Cuentas por Cobrar	3,15	2,59	2,31
Permanencia de Cuentas por Cobrar	114,41	138,90	155,64
Rotación de Cuentas por Pagar	6,85	7,54	6,85
Permanencia de Cuentas por Pagar	52,58	47,78	52,52
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	5,10%	6,40%	5,78%
Rentabilidad Anualizada de Activos	1,55%	1,78%	1,66%
Rentabilidad del Patrimonio	2,55%	6,40%	2,89%
Rentabilidad de Activos	0,77%	1,78%	0,83%
Rentabilidad sobre Ventas	1,34%	1,91%	1,86%
Rendimiento de Activos Operacionales	1,55%	2,89%	1,96%
Utilidad por Acción	5,60	13,77	6,04

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 del primer semestre de 2022 muestra una disminución de 1,93% llegando a MM\$14.825. Esta variación se explica por el menor aporte de las filiales de Ingeniería y Construcción, Edificaciones y Terrafoundations mientras que se destacan las unidades del segmento Servicios y Construcciones Industriales y Desarrollo Inmobiliario.

Si analizamos el **EBITDA** entre nuestros negocios base se observa que ha junio 2022, el **segmento de Construcción y Servicios para la Minería** representa un 55,30% (MM\$8.199 del total del periodo) con un aumento por sobre los 36,78% respecto al cierre de junio 2021. En **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa 28,01% del total, mejorando entre los 12 últimos meses (-0,32% junio 2021), en tanto, los Otros negocios complementarios muestra un **EBITDA** positivo al cierre del primer semestre en MM\$2.474 (16,68%)

Respecto a los indicadores de liquidez del semestre, la liquidez corriente presenta una baja respecto a igual período de 2021 (-0,10) llegando a 1,16 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,80 veces disminuyendo 0,13 comparado con junio 2021, dado por la disminución de los inventarios corrientes en la unidad de Desarrollo Inmobiliario.

El leverage 2,19 disminuye en comparación al año 2021 (-0,10). La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (junio 2022 v/s junio 2021), representando la porción no corriente el 32,1% del total (32,7% en 2021). La cobertura de los gastos financieros llega a 3,49 al cierre del primer semestre 2022, mostrando un baja de 2,88 puntos si la comparamos con junio de 2021.

Al cierre del semestre la rotación de inventarios llega a 5,47 veces, aumentando 0,86 con respecto al año anterior, con lo que la permanencia de inventarios disminuye en 12,30 días llegando a 65,75 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta al cierre del primer semestre 2022, llega a 3,15 (+0,83 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 41,23 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, disminuyen en 0,01 (llegando a 6,85), con lo que aumentan la permanencia de las cuentas por pagar en 0,06 días llegando a 52,58 días.

5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2021	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	83,25%	87,5%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	0,79	0,63	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	3,15	4,43	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

La operación se enfoca en dos segmentos base: **Construcción y Servicios para la Minería, y Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios**. El trabajo conjunto está dando sus frutos, pudiendo enfrentar nuestros desafíos con mayor solidez y esperando una mejora sustancial en los resultados.

6.1 Desarrollo Inmobiliario

El resultado atribuible a la controladora que se registró en esta unidad al cierre del primer semestre 2022 alcanzó los MM\$3.544. 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-22	jun-21	jun-22	jun-21
Ingresos de actividades ordinarias	25.989.246	8.823.848	30.423.175	12.208.687
Costo de ventas	(19.257.175)	(7.105.187)	(22.219.465)	(9.363.040)
Ganancia Bruta	6.732.071	1.718.661	8.203.709	2.845.647
% sobre ventas	25,9%	19,5%	27,0%	23,3%
Gasto de administración y ventas	(2.531.139)	(2.078.768)	(3.035.180)	(2.328.146)
% sobre ventas	-9,7%	-23,6%	-10,0%	-19,1%
Otros ingresos y costos no operacionales	472.079	368.008	(133.919)	(144.886)
Depreciación	191.818	82.963	191.818	82.963
Amortización	19.320	19.987	19.320	19.987
EBITDA	4.884.149	110.851	5.245.748	475.566
% sobre ventas	18,8%	1,3%	17,2%	3,9%
Gastos financieros	(1.142.566)	(338.317)	(1.128.593)	(461.157)
Ingresos financieros	60.176	338.367	78.999	196.737
Resultados por Unidades de Reajuste	304.235	(490.341)	182.980	(473.824)
Gastos por impuestos	(690.954)	(110.161)	(623.522)	(254.776)
Resultado controladores	3.236.123	(564.696)	3.544.474	(620.404)
Resultado no controladores	(32.221)	(27.855)		
% sobre ventas	12,5%	-6,4%	11,7%	-5,1%

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 Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.06.22						30.06.21	
	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	2.581.300	22	-	-	55.766.534	518	7.859.736	95
Totales	2.581.300	22	-	-	55.766.534	518	7.859.736	95

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)	30.06.22						30.06.21	
	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	7.767.819	91	119.209.641	1.534	127.763.929	1.146	2.759.716	16
Totales	7.767.819	91	119.209.641	1.534	127.763.929	1.146	2.759.716	16

- 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	30.06.22	30.06.21
Casas	-	-
Departamentos	68.706	38.265
Oficinas u otros	-	-
Totales	68.706	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)	30.06.22	30.06.21
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	-	15.475.227
Totales	-	15.475.227

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.22	30.06.21
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	185.636.703	116.055.955
Totales	185.636.703	116.055.955

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

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.06.22											
	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	Hast a 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobr e 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	911.724	292.024	5.575.414	1.642.296	-	-	107	2	68	14	-	-
Totales	911.724	292.024	5.575.414	1.642.296	-	-	107	2	68	14	-	-

Inmueble (Proyectos en Consortio, 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	Hast a 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobr e 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	-	-

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 Consortio, por lo que se incorpora información de 2020 para efectos comparativos.

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.22											
	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	1.534.074	1.009.059	14.274.466	443.645	-	-	222	16	149	3	-	-
Totales	1.534.074	1.009.059	14.274.466	443.645	-	-	222	16	149	3	-	-

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	-

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 prometadas y desistidas.

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.06.22				30.06.21			
	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	6.878.112	73	959.834	10	7.015.222	85	987.699	11
Totales	6.878.112	73	959.834	10	7.015.222	85	987.699	11

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

El monto prometado en departamentos al 30.06.22 incluye M\$662.039 de estacionamientos y M\$57.031 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 30.06.21 incluye M\$511.844 de estacionamientos y M\$37.426 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.22 incluye \$32.817 de estacionamiento y M\$0 de bodegas.

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

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.22				30.06.21			
	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	20.636.879	288	3.178.150	31	22.103.379	335	471.723	6
Totales	20.636.879	288	3.178.150	31	22.103.379	335	471.723	6

El monto prometado en departamentos al 30.06.22 incluye M\$732.873 de estacionamientos y M\$61.735 de bodegas.

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

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.22 incluye M\$273.628 de estacionamiento y M\$32.460 de bodegas.

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

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

f) Meses para agotar stock inmobiliario

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

Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 30.06.22	Meses para agotar stock al 30.06.21
Casas	-	-
Departamentos	2,8	6,8
Totales	2,8	6,8

Al 30.06.2021 teníamos 95 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 14 unidades.

Al 30.06.2022 teníamos 22 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 8 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 30.06.22	Meses para agotar stock al 30.06.21
Casas	-	-
Departamentos	10,11	9,60
Totales	10,11	9,60

Al 30.06.2021 teníamos 16 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 1,67 unidades.

Al 30.06.2022 teníamos 91 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 9 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 30.06.22	Velocidad de Ventas al 30.06.21
Casas	-	-
Departamentos	0,82	0,34
Totales	0,82	0,34

Al 30.06.2021 teníamos 95 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 42 unidades.

Al 30.06.2022 teníamos 22 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 24 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 30.06.22	Velocidad de Ventas al 30.06.21
Casas	-	-
Departamentos	0,32	0,12
Totales	0,32	0,12

Al 30.06.2021 teníamos 16 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 5 unidades. Al 30.06.2022 teníamos 91 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 27 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 2022 el total de los ingresos generados por el segmento Ingeniería y Construcción netos de eliminación alcanzaron los MM\$223.308, así este segmento representa por sí sólo el 89,2% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	30.06.22			30.06.21
	2022 M\$	2023 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Servicios y Construcción Industrial	223.721.967	156.544.642	380.266.609	249.788.977
Edificaciones y Obras Civiles	87.977.524	81.872.300	169.849.854	239.274.373
Totales	311.699.491	238.416.972	550.116.463	489.063.370

El backlog de la compañía al cierre del primer semestre 2022 alcanza los MM\$550.116, 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 69,1 corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 30,9% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de junio 2022 con el valor registrado a junio del año pasado, éste muestra un aumento de 12,5%, manteniéndose dentro de los niveles más altos que ha presentado la compañía, luego de haber alcanzado durante el año 2021 su máximo valor histórico.

En cuanto a la unidad de Desarrollo Inmobiliario, la venta potencial total llega a UF 12.364.513

El Backlog considera un 58,95% en **Construcción y Servicios para la Minería** mientras que **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa un 9,9%. Otros negocios complementarios a los negocios bases representan cerca del 31% del total de la venta futura.

7 Análisis del escenario actual

7.1 Análisis del mercado

Durante 2022 el valor agregado de la construcción y la formación bruta de capital fijo del mismo sector continuaron perdiendo dinamismo desde sus máximos históricos observados a mediados del año pasado, en línea con el persistente deterioro del escenario macroeconómico global, las mayores presiones de costos y el impacto de la dominante incertidumbre político-legislativo en el desarrollo de los proyectos. En particular, el exceso de liquidez y los problemas en la cadena de distribución a nivel global –a causa de la invasión de Rusia a Ucrania y el reciente confinamiento en China– han incidido de manera importante en el alza de los precios de materiales e insumos para la construcción en Chile. En efecto, el precio de materiales para el desarrollo de obras civiles creció 36% en abril de 2022 respecto de igual mes de 2021. Por su parte, el precio de los insumos intermedios para la edificación en altura aumentó 31% anual durante el mismo período. En el margen, se observan incrementos mensuales anualizados de dos dígitos, anticipando que el valor de mercado de los materiales permanecerá elevado por varios meses más. Esto ha implicado mayores presiones de costos para las empresas del rubro y recortes de sus márgenes de ganancias. En este contexto, la inversión en construcción exhibe un mayor ajuste a los desequilibrios macroeconómicos acumulados en 2021 respecto de lo anticipado anteriormente. Por lo que, en términos estadísticos, este resultado implica un menor punto de partida para la actualización del escenario base de proyección de la inversión sectorial de 2022.

Por otra parte, los fundamentos de la inversión en construcción se han deteriorado más de lo esperado. El sustancial retiro del estímulo monetario por parte del Banco Central, en un ambiente de reinante incertidumbre político-legislativo y menor profundidad del mercado de capitales, ha implicado una mayor estrechez de las condiciones financieras para el acceso a créditos de más largo plazo. Esto ha debilitado significativamente la demanda inmobiliaria de hogares e inversionistas.

Asimismo, las empresas enfrentan mayores costos de financiamiento, tanto por el alza de las tasas de interés como por el aumento de los requerimientos para obtener créditos. En efecto, el flujo de colocaciones promedio para la vivienda retrocedió 52% (360,3 mil millones de pesos) durante los meses de abril-mayo de 2022 respecto de igual período de 2021. Por su parte, la tasa de créditos para la vivienda (reajustables en UF) escaló 2 puntos porcentuales en doce meses, hasta promediar 4,4% anual en lo más reciente. A esto, se suman condiciones de oferta y demanda de créditos más restrictivas, principalmente para empresas constructoras e inmobiliarias, según la última encuesta de créditos bancarios. En este contexto, la mayoría de los indicadores de la construcción muestran importantes caídas tanto en términos anuales como en el margen.

Por último, la incertidumbre política y económica en Chile sigue siendo alta con relación a su evolución histórica. Por ejemplo, durante los primeros meses de 2022 el Índice de Incertidumbre de Política Económica aumentó 39% anual (versus 14% promedio 1994-2019). Este resultado recoge las dudas sobre las estrategias que adoptarán las nuevas autoridades de gobierno y los recursos disponibles para financiar el gasto público. A esto, se suman los temores procedentes de la guerra entre Rusia y Ucrania, ya que existe el riesgo de que la economía experimente un mayor ajuste en

las cadenas logísticas y de suministros –con el consecuente impacto en precios y costos de materias primas. (Fuente Informe MACH 60, 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 2021 en construcción de infraestructura y vivienda (702,6 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 2021 fue de un 1,82%, mostrando una mejora respecto al 1,61% obtenido en 2020 y 1,44% en el año 2019.

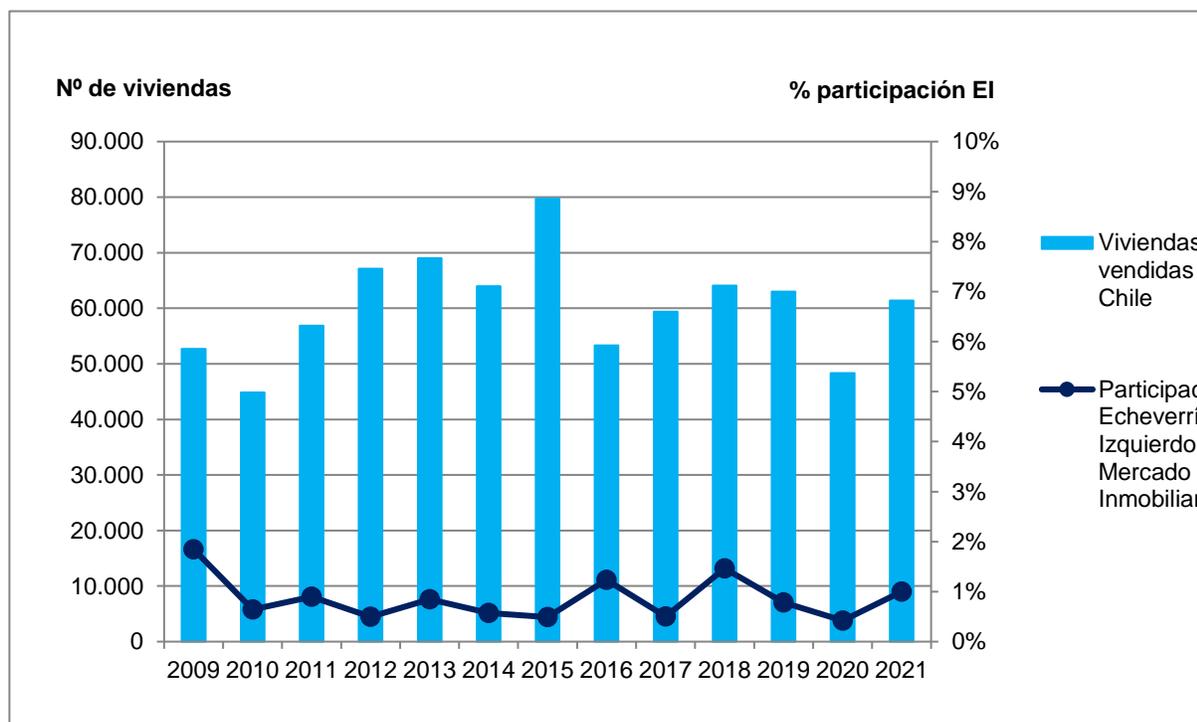
Desarrollo Inmobiliario:

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 61.370 viviendas vendidas en Chile a diciembre del año 2021, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 1,00% del total. Con respecto al año 2021, el número de viviendas vendidas aumento en un 201% 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	2021
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	61.370
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	203	612
Participación total	1,85%	0,64%	0,90%	0,49%	0,84%	0,60%	0,47%	1,24%	0,49%	1,46%	0,78%	0,42%	1,00%



Fuente: CChC y Echeverría Izquierdo.

Ventas de viviendas corresponde al total neto prometado, no considera la participación de la sociedad.

8 Análisis de los Factores de Riesgos

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

8.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

8.1.2 Riesgo político y regulatorio

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

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

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

8.1.3 Riesgo de competencia

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

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

8.2 Riesgos operacionales

8.2.1 Riesgos de los contratos que ejecuta la Sociedad

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

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

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

8.2.2 Riesgos laborales

Por el rubro en el cual se desenvuelve, los trabajadores de Echeverría Izquierdo realizan diariamente difíciles tareas en diversos escenarios, por lo que existe un riesgo asociado a accidentes laborales, demandas o tutela de derecho. Asimismo, existen otros riesgos asociados 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	30.06.2022 M\$	31.12.2021 M\$
	87.751.173	98.567.944

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementarían en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$363.752 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.