

Análisis Razonado

Diciembre 2022

1 Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a diciembre del 2022 registró utilidades por MM\$11.352, cifra que representa un aumento de 37,6% en comparación a los \$8.253 millones obtenidos en igual período de 2021.

El EBITDA alcanzó los MM\$34.727 al 31 de diciembre de 2022, registrando un aumento de 14,5% en comparación a diciembre de 2021.

Las ventas consolidadas al cierre del año 2022 llegaron a MM\$542.911, un 25,6% más si lo comparamos con el año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$500.722 en el período, un 26,0% mayor que el año 2021. El segmento de Servicios y Construcciones Industriales muestra aumento en la producción durante el semestre de un 37,5% mientras que Edificaciones y obras civiles una disminución de un 10,7%. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró un aumento en sus ingresos netos de eliminaciones por MM\$41.185, mostrando un aumento de un 19,1% respecto al mismo periodo del año anterior.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre diciembre 2022 registró un alza de 3,0% al ser comparado con diciembre del año 2021, **alcanzando los MM\$132.883**. Al 31 de diciembre de 2022 **el total de activos suma MM\$484.508**, un 4,3% mayor de lo registrado a diciembre del año 2021.

La liquidez corriente (1,14 en diciembre de 2022) **menor 0,03%** a la registrada en diciembre del año 2021, mientras que la razón ácida alcanza 0,76 veces (variación de -0,13 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,52 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.

Al 31 de diciembre de 2022, el backlog del segmento de Ingeniería y Construcción llegó a MM\$541.548, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos.

En el segmento de Servicios y Construcción Industrial, en la filial de **Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.**, destaca la exitosa ejecución de la construcción y montaje de los siguientes proyectos mineros adjudicados en los últimos períodos: Planta concentradora y overhaul de los espesadores del proyecto Rajo Inca de CODELCO División Salvador, Área húmeda y el EPC del Truck shop del Proyecto de Desarrollo Mantoverde de Capstone Copper, Cambio del sistema motriz del espesador de concentrado P1 de CODELCO División El Teniente, así como también la finalización de los trabajos de montaje del nuevo puente y extensión del espesador de colas en la Planta Magnetita de CMP en Tierra Amarilla. Además, durante el 2022 se continuó con éxito las obras del proyecto Quebrada Blanca II de Teck. En otros sectores, la empresa Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., continúa con la fase final de las obras del megaproyecto MAPA de Celulosa Arauco y finaliza con las obras de la planta de Tall Oil, también de Celulosa Arauco, y desarrolla otros proyectos como la construcción y montaje de dos estaciones compresoras para GasValpo en Llay-Llay; además de finalizar con éxito la fase 1 de la reparación de la secadora de la planta Valdivia de Arauco para Valmet. Por último, se destaca la adjudicación del proyecto de construcción y montaje de la unidad de abatimiento de emisiones atmosféricas de ENAP Aconcagua.

Por su parte, **Nexxo S.A.** durante 2022 tuvo importantes adjudicaciones en minería, con foco en mantenimiento integral de plantas mineras. En Minera Escondida, se adjudicó el contrato mantenimiento operativo gerencia chancado y correas, que tiene una duración de 3 años. Además, se adjudicó el servicio de mantención integral a las instalaciones de Minera Ojos del Salado - Planta PAC, de Lundin Mining - Minera Candelaria. En Codelco División en Chuquibambilla, se adjudicó un contrato de mantenimiento mecánico y eléctrico por 5 años, la renovación del servicio de mantenimiento industrial gerencia refinera por un periodo de 3 años y también se adjudicó contrato de 36 meses por el servicio de mantenimiento, reparación y mejoramiento industrial en Gerencia Fundición, consolidándose como un actor relevante en el mundo del mantenimiento. Adicionalmente, En Codelco División Salvador se adjudicó el Servicio de Mantenimiento Integral y Condiciones Subestándar, para la superintendencia de aguas y relaves por un periodo de 36 meses. Finalmente, Nexxo S.A. logró la adjudicación del Servicio de administración, operación y mantención de Plataforma de descarga de Ácido Sulfúrico en Codelco División Radomiro Tomic, por un periodo de 36 meses. En términos de servicios especializados, Nexxo S.A. adjudicó en Minera Escondida un servicio de dragado de piscina de 50.000 m³ CLS, fortaleciendo los servicios de ingeniería aplicada en minería privada. En otras industrias, se destaca que, en Magallanes, se ha adjudicado el servicio de asistencia producción/portería y mantenimiento en bloque Fell, de la empresa Geopark, por un periodo de 36 meses, y el proyecto de desmantelamiento horno B-801 de Planta Isomerización en Enap, Refinería Aconcagua.

En tanto, 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: Obras en estación de bombeo de Collahuasi, 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, también se adjudicaron los Pilotes anclados para la Plataforma Sulfuros Proyecto Rajo Inca,

División El Salvador. En otros rubros, se adjudicaron; los pilotes de fundación de la Escuela de Carabineros Concepción, pilotes de la Estación Brasil del Metro Línea 7, el muro pantalla anclado para Hospital La Unión y las Inyecciones en túnel de aducción Central Hidroeléctrica Los Cóndores.

En la filial VSL, se destaca obra en División Andina Codelco, clarificador Lagunitas, primer clarificador prefabricado postensado en Chile, obra para cliente Belfi – Incolur. Además, las losas postensadas del Hospital Asociación Chilena de Seguridad, K2, obra para constructoras LD-Puente-Icafal.

Por último, la unidad de **Proyectos Especiales** ha seguido desarrollando con éxito el proyecto mixto de oficinas, comercio y multifamily, Príncipe de Gales de Inmobiliaria 21, obra cuya superficie supera los 75.000 m², así como el proyecto de 810 departamentos y 50.000 m² para renta residencial de Inmobiliaria Ralei. Finalmente, en el último trimestre de 2022 se adjudicaron proyectos importantes en la comuna de Santiago, Vitacura y 4 proyectos en Concepción, de inmobiliarias Norte Verde, Indesa, La Araucana e Icuadra.

El segmento de **Soluciones Habitacionales** cuenta hoy con una venta potencial total en torno a los UF 12 millones.

El año 2022 vio el inicio de escrituración de los proyectos de Vanguardia en Macul, Fibra en Concepción y FAM en La Cisterna, así como la escrituración de saldos de proyectos Humana y Alto Sierra en Lo Barnechea y de Puerto Nuevo Antofagasta. Por otro lado, en Lima, se terminó de entregar el proyecto SIDE y quedan saldos de unidades en proyecto MET.

Desde el punto de vista de ejecución de obras, los proyectos Mind y Line en Santiago, y las 4 etapas del proyecto La Reserva de Integración Social en Antofagasta, sumado a Audacity en Lima, avanzaron de acuerdo con lo presupuestado. Por su parte, el proyecto Canaval 185 en San Isidro también inició obras. Adicionalmente, el proyecto Lib, en la comuna de Surco en Lima, se encuentra con permiso de edificación aprobado y se espera iniciar obras el primer trimestre de 2023, lo mismo que Parque de Araya en Ñuñoa, Chile.

Durante el 2023, esperamos entregar los proyectos Line, Mind y las 2 primeras etapas de La Reserva, lo que significa un stock de casi 1.000 departamentos, los que ya están en más de un 60% comprometidos. Además de la escrituración del proyecto Audacity en Lima.

Finalmente, se han estado evaluando alternativas de inversión en EE.UU. y se espera materializar la primera inversión a mediados de 2023.

2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

(M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	542.911.018	432.388.931	110.522.087	25,6%
Costo de ventas	(496.819.333)	(390.265.540)	(106.553.793)	27,3%
Ganancia Bruta	46.091.685	42.123.391	3.968.294	9,4%
Gasto de administración	(31.034.254)	(28.881.726)	(2.152.528)	7,5%
Ingresos Financieros	2.069.686	1.336.766	732.920	54,8%
Gastos Financieros	(11.540.745)	(6.986.870)	(4.553.875)	65,2%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	4.086.995	3.180.086	906.909	28,5%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(5.234.794)	(2.342.638)	(2.892.156)	123,5%
Otros ingresos	7.778.967	3.023.984	4.754.983	157,2%
Otros gastos	(4.268.064)	(1.181.512)	(3.086.552)	261,2%
Ganancia antes de impuestos	7.949.476	10.271.481	(2.322.005)	-22,6%
Gasto por impuesto a las ganancias	3.608.566	(2.018.934)	5.627.500	-278,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	11.351.931	8.252.843	3.099.088	37,6%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	206.111	(296)	206.407	69732%
Ganancia (pérdida)	11.558.042	8.252.547	3.305.495	40,1%

2.1 Ingresos Ordinarios

Al 31 de diciembre de 2022, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$542.911, lo que representa un aumento del 25,6% 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\$34.701), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$14.983), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$9.886), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$13.006), Inmobiliaria SJS S.A. (participación de un 33,33%, ingresos totales MM\$12.360), entre otros.

Al cierre del 2022 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$415.846 en ingresos, mostrando un aumento de 37,5% respecto al año anterior (76,6% del total consolidado, mostrando un aumento respecto al 69,9% que aportaba este segmento un año atrás), debido al avance en los proyectos tales como: MAPA (OO.CC y Montaje Electromecánico y Turbo Generador), QB2 Chancador Primario, Construcción y Montaje de Planta Concentradora CC-008, Manto Verde,

entre otros. Por su parte, el segmento de Edificación y Obras Civiles obtiene ingresos por MM\$84.875, con una disminución de un 10,7% respecto a su actividad a diciembre de 2021, donde existen proyectos de edificación donde destacamos: RALEI INDEPENDIENCIA, ECUADOR y PRINCIPE DE GALES. En obras civiles, tenemos obras viales tales como la CONEXIÓN CONCEPCION – CHIGUAYANTE, PASO SUPERIOR 8 ORIENTE, Por último, los proyectos de fundaciones en Chile más destacados son: REFUERZO MURO NAVE DE MOLIENDA, EDIFICIO K2 ACHS, como también en Perú, el METRO LIMA; LINEA 2 y BATEAS ÓXIDOS – MINA JUSTA, entre otras.

Ingresos de actividades ordinarias (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	500.721.869	397.547.903	103.173.966	26,0%
Edificación y Obras Civiles	84.875.427	95.094.562	(10.219.135)	-10,7%
Servicios y Construcción Industrial	415.846.442	302.453.341	113.393.101	37,5%
Desarrollo Inmobiliario	41.185.087	34.573.059	6.612.028	19,1%
Matriz y eliminaciones	1.004.062	267.969	736.093	274,7%
Consolidado	542.911.018	432.388.931	110.522.087	25,6%

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$41.185, aumentando en un 19,1% respecto a diciembre 2021. Durante el año 2022 se escrituraron proyectos tales como: **Humana**; ubicado en Santiago en la comuna de la Cisterna, **Vanguardia**; ubicado en Santiago en la comuna de Macul, **FAM**; ubicado en Santiago en la comuna de la Cisterna y **Fibra**; ubicado en la provincia de Concepción. Por otra parte, nuestra filial en Perú obtuvo ingresos a diciembre 2022 por los proyectos Met, SIDE y VEMIA.

Si comparamos los ingresos ordinarios de acuerdo con nuestros focos de negocio, veremos que a diciembre 2022 nuestro segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** llega a MM\$227.870 (+\$MM\$128.020), un aumento de un 128,2% entre periodos, y **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** suma MM\$43.489, un aumento de 18,8% más que en diciembre 2021. En otros negocios complementarios obtiene una disminución de MM\$24.374 (-8,2%) entre periodos, lo que responde al objetivo planteado.

Ingresos de actividades ordinarias (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	227.870.028	99.849.959	128.020.069	128,2%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	43.488.750	36.612.980	6.875.770	18,8%
Otros	271.552.240	295.925.992	(24.373.752)	-8,2%
Consolidado	542.911.018	432.388.931	110.522.087	25,6%

2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$496.819 durante el periodo, reflejando un aumento del 27,3% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 28,1% con respecto a 2021, llegando a MM\$466.059, mientras que Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$31.391, lo que representa un aumento del 16,8%

Costo de ventas (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(466.058.875)	(363.708.029)	(102.350.846)	28,1%
Edificación y Obras Civiles	(87.146.539)	(86.707.920)	(438.619)	0,5%
Servicios y Construcción Industrial	(378.912.336)	(277.000.109)	(101.912.227)	36,8%
Desarrollo Inmobiliario	(31.390.692)	(26.872.842)	(4.517.850)	16,8%
Matriz y eliminaciones	630.234	315.331	314.903	99,9%
Consolidado	(496.819.333)	(390.265.540)	(106.553.793)	27,3%

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 76,3% de los costos de venta consolidados, con MM\$378.912, lo que representa un alza de 36,8%, 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 17,5% de los mismos, alcanzando los MM\$87.147 a diciembre de 2022, lo que representa un aumento de 0,5%, 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 durante el año 2022.

La razón entre costos de venta e ingresos muestra un aumento de un 90,3% a un 91,5% entre períodos.

2.3 Ganancia Bruta

En el año 2022 la ganancia bruta consolidada aumenta un 9,4% (+MM\$3.968) con respecto al año anterior, llegando a MM\$46.092 al 31 de diciembre 2022. El margen sobre ventas llegó a 8,5%, reflejando una disminución de un 1,3% en relación con diciembre 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$36.934, un 45,1% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 8,9%, mayor respecto al 8,4% de diciembre 2021, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando los proyectos: Mantenimiento Civil Mecánicos en paros Planta BIO-BIO, QB2 Chancador Primario y Otros, Construcción y Montaje Planta Concentradora CC-008, entre otros.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, en tanto, el resultado bruto llega a -MM\$2.271 (127,1% menor que mismo período del año anterior). El margen bruto en este segmento alcanzó el -2,7% (8,8% en 2021) afectado principalmente por las unidades de negocio de Obras Civiles y de Terrafoundations, proyectos que se encuentran terminados al cierre del 2022.

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de diciembre 2022 llegó a MM\$9.794 (27,2% mayor a lo registrado en 2021), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 23,8%, es decir, 1,5 puntos porcentuales mayor a lo obtenido en 2021. Esto producto a la iniciación de las escrituraciones de unidades de proyectos en Chile, así como también de nuestra filial en Perú.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	34.662.994	33.839.874	823.120	2,4%
Edificación y Obras Civiles	(2.271.112)	8.386.642	(10.657.754)	-127,1%
Servicios y Construcción Industrial	36.934.106	25.453.232	11.480.874	45,1%
Desarrollo Inmobiliario	9.794.395	7.700.217	2.094.178	27,2%
Matriz y eliminaciones	1.634.296	583.300	1.050.996	180,2%
Consolidado	46.091.685	42.123.391	3.968.294	9,4%

Si comparamos la ganancia bruta en línea con la planificación estratégica, veremos que a diciembre 2022 ambos negocios bases muestran resultados positivos. En el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** aumenta 55,9% respecto al año anterior, en **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** crece 14,6%, mientras que los otros negocios complementarios muestran una baja de 34,3%, entre períodos. El margen bruto para el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** presenta una baja de un 11,0% (+16,1 a diciembre 2021), pero mantiene buen nivel de rentabilidad, en tanto **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** llega a 21,1%, disminuyendo 0,8 puntos porcentuales, mientras que otros negocios complementarios al cierre del año 2022 muestran una baja de 1,7%.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	25.054.573	16.071.502	8.983.071	55,9%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	9.171.986	8.002.730	1.169.256	14,6%
Otros	11.865.125	18.049.159	(6.184.034)	-34,3%
Consolidado	46.091.685	42.123.391	3.968.294	9,4%

2.4 Gastos de Administración

Al cierre del año 2022 los gastos de administración alcanzaron los MM\$31.034, lo que representa un aumento de un 7,5% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración aumentaron en MM\$1.587, que equivalen a una variación de 32,6%, y se explican por los gastos generales de los proyectos inmobiliarios en ejecución. En la unidad de Ingeniería y Construcción dichos gastos alcanzaron los MM\$22.615, aumentando un 2,6% respecto a diciembre de 2021. Dentro de esta unidad destacamos el segmento Edificaciones y obras civiles, que disminuye su gasto en un 40,7% entre periodos, mientras que segmento de Servicios y Construcción Industrial aumentó en un 47,7%, dada la operatividad de sus proyectos.

Gasto de administración (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(22.614.687)	(22.031.240)	(583.447)	2,6%
Edificación y Obras Civiles	(6.646.844)	(11.216.848)	4.570.004	-40,7%
Servicios y Construcción Industrial	(15.967.843)	(10.814.392)	(5.153.451)	47,7%
Desarrollo Inmobiliario	(6.459.427)	(4.872.844)	(1.586.583)	32,6%
Matriz y eliminaciones	(1.960.140)	(1.977.642)	17.502	-0,9%
Consolidado	(31.034.254)	(28.881.726)	(2.152.528)	7,5%

Los gastos de administración representan al 31 de diciembre de 2022, un -5,7% de los ingresos, disminuyendo esa razón 1,0% en doce meses.

2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 31 de diciembre 2022 alcanzaron la suma de MM\$2.070, reportando un aumento de 54,8% en comparación a lo que se registró a diciembre 2021.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	1.359.313	276.432	1.082.881	391,7%
Edificación y Obras Civiles	791.484	163.230	628.254	384,9%
Servicios y Construcción Industrial	567.829	113.202	454.627	401,6%
Desarrollo Inmobiliario	704.334	975.565	(271.231)	-27,8%
Matriz y eliminaciones	6.039	84.769	(78.730)	-92,9%
Consolidado	2.069.686	1.336.766	732.920	54,8%

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los ingresos financieros disminuyeron MM\$271 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 de MM\$1.083, 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\$4.554, que representan una variación porcentual de 65,2% entre periodos, llegando a MM\$11.541.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en diciembre de 2022 por un monto de \$8.676 millones, 131,6% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica en el aumento en las tasas de interés registradas en el año 2022, asociados a las operaciones bancarias, tales como; gastos bancarios, comisiones 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\$1.709, que representa MM\$604 más de lo que se había informado en 2021.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(8.675.853)	(3.745.389)	(4.930.464)	131,6%
Edificación y Obras Civiles	(769.548)	(739.904)	(29.644)	4,0%
Servicios y Construcción Industrial	(7.906.305)	(3.005.485)	(4.900.820)	163,1%
Desarrollo Inmobiliario	(1.709.320)	(2.312.983)	603.663	-26,1%
Matriz y eliminaciones	(1.155.572)	(928.498)	(227.074)	24,5%
Consolidado	(11.540.745)	(6.986.870)	(4.553.875)	65,2%

2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjunto

Al 31 de diciembre de 2022 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$4.087, lo que representa un alza de MM\$907 con respecto a diciembre de 2021 (+28,5%).

Resultado en asociadas y negocios conjuntos (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	2.981.734	395.787	2.585.947	653,4%
Edificación y Obras Civiles	2.128.419	37.807	2.090.612	5529,7%
Servicios y Construcción Industrial	853.315	357.980	495.335	138,4%
Desarrollo Inmobiliario	1.105.261	2.784.299	(1.679.038)	-60,3%
Matriz y eliminaciones	00	00	00	00
Consolidado	4.086.995	3.180.086	906.909	28,5%

La unidad de Ingeniería y Construcción registró utilidades en sus asociadas por MM\$2.982 a diciembre de 2022, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron utilidades de MM\$1.105 para el mismo período.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles se registran utilidades por MM\$2.128, 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\$1.906, debido al buen avance de las obras y un consiguiente aumento en los ingresos de la extensión en la Línea 3 del Metro de Santiago, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A. que reportó utilidad acumulada de MM\$171 y VSL Argentina que reportó utilidades de MM\$17. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de MM\$853, mostrando una mejora de MM\$495 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$865. 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\$1.105, considerando una disminución en MM\$1.679 con respecto a diciembre 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\$1.322, e Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta que registró pérdida por MM\$482, 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\$807 (aumentando -MM\$1.111 en diciembre 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\$4.427 (-MM\$1.782 más que en diciembre de 2021), explicado fundamentalmente por el alza de la inflación en Chile durante todo el año del 2022.

2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$7.779, aumentando en un 157,2% respecto a los MM\$3.024 obtenidos a diciembre 2021. Esta cifra se observa principalmente en la unidad Desarrollo Inmobiliario, que registra otros ingresos por MM\$5.512, en donde la retasación de dos terrenos explica el mayor efecto (reconocimiento a valor justo de propiedades de inversión). En la unidad de Ingeniería y Construcción aumentó MM\$646 (+41,0%), en su mayoría por venta de unidades de propiedades, plantas y equipos, respecto al mismo periodo del año anterior.

Otros gastos alcanzaron en diciembre de 2022 los MM\$4.268, aumentando en 261,2% respecto a los MM\$1.182 registrados a diciembre de 2021, en este rubro se registran en su gran mayoría pagos de permisos, patentes, contribuciones, incobrabilidad, cuentas en participación, entre otros.

2.10 Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del año 2022 registró una utilidad de MM\$11.352, cifra que representa un aumento de 37,6% en relación igual período del año 2021.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra utilidad por MM\$7.670, mostrando un aumento de 103,6% en comparación con los MM\$3.768 del año anterior (aumento de MM\$3.902), variación que se explica por la escrituración de unidades en 7 proyectos al cierre del año, ubicados tanto en Chile como así también en Perú (Lima).

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$9.042 en diciembre de 2022, mostrando una variación positiva de 19,7% respecto a los MM\$7.554 registrados el año anterior. En el segmento de Edificación y Obras Civiles, que alcanza un resultado negativo atribuible a la controladora de -MM\$166 (-MM\$1.341 en diciembre de 2021) atribuidos a proyectos de obras civiles y fundaciones que arrojaron pérdidas, pero que se encuentran terminados el cierre del año 2022. El segmento de Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$9.208 a diciembre de 2022, +3,5% (MM\$8.894 el mismo período del año anterior), manteniendo una estabilidad en sus líneas de proyectos.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	9.042.146	7.553.546	1.488.600	19,7%
Edificación y Obras Civiles	(165.777)	(1.340.754)	1.174.977	-87,6%
Servicios y Construcción Industrial	9.207.923	8.894.300	313.623	3,5%
Desarrollo Inmobiliario	7.669.862	3.767.998	3.901.864	103,6%
Matriz y eliminaciones	(5.360.077)	(3.068.701)	(2.291.376)	74,7%
Consolidado	11.351.931	8.252.843	3.099.088	37,6%

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles baja su resultado de -1,4% a -0,2%, Servicios y Construcción Industrial tiene una disminución de 2,9% a un 2,2%, y Desarrollo Inmobiliario aumenta su margen de 10,9% a un 18,6%, aumentando su margen neto consolidado de 1,9% a 2,1%.

De esta forma, el resultado atribuible a los propietarios de la controladora, en ambos focos estratégicos de negocio, muestra resultados positivos. En **Construcción y Servicios para la Minería** presenta una disminución de 20,0% respecto al periodo anterior (-MM\$1.815) refleja un 63,8% del resultado consolidado, llegando a MM\$7.240. En **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa un 56,4% del total, muy diferente al resultado a diciembre 2021 (+131,8%) llegando a MM\$6.405, Otros negocios complementarios a los segmentos base arrojan una pérdida sobre el total del resultado de un -20,2% llegando a -MM\$2.294, con una variación entre periodos de +MM\$1.272.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	7.240.302	9.054.914	(1.814.612)	-20,0%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	6.405.137	2.763.233	3.641.904	131,8%
Otros	(2.293.508)	(3.565.305)	1.271.797	-35,7%
Consolidado	11.351.931	8.252.843	3.099.088	37,6%

2.11 Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias

El gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias al cierre del año 2022 registró resultado positivo MM\$3.609, cifra que representa un aumento de 278,7,3% en relación igual período del año 2021

Muy significativo resulta el efecto de las diferencias permanentes, explicado mayormente por la corrección monetaria del patrimonio, debido a la mayor inflación del ejercicio 2022. Se trata de un efecto tributario, pero no financiero que genera la diferencia de base de cálculo y da origen a este resultado.

Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias (M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Ingeniería y Construcción	2.396.676	(2.158.378)	4.555.054	-211,0%
Edificación y Obras Civiles	4.432.472	400.141	4.032.331	1007,7%
Servicios y Construcción Industrial	(2.035.796)	(2.558.519)	522.723	-20,4%
Desarrollo Inmobiliario	(46.398)	(770.537)	724.139	-94,0%
Matriz y eliminaciones	1.258.288	909.981	348.307	38,3%
Consolidado	3.608.566	(2.018.934)	5.627.500	-278,7%

3 Estados Consolidados de Situación Financiera

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo de los Estados Consolidados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

(M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	320.491.438	305.050.766	15.440.672	5,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo	18.229.190	57.179.894	(38.950.704)	-68%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	183.258.884	163.489.466	19.769.418	12%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.934.932	3.335.887	(1.400.955)	-42%
Inventarios	107.089.082	73.263.858	33.825.224	46%
Otros	9.979.350	7.781.661	2.197.689	28%
Activos No Corrientes, Totales	164.016.741	159.675.026	4.341.715	2,7%
Activos por impuestos diferidos	26.720.546	19.339.046	7.381.500	38%
Inversiones utilizando el método de la participación	11.102.406	11.651.091	(548.685)	-5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.165.270	8.017.541	147.729	2%
Propiedades, planta y equipo	52.915.645	55.295.024	(2.379.379)	-4%
Inventarios no corrientes	45.747.627	59.122.552	(13.374.925)	-23%
Otros	19.365.247	6.249.772	13.115.475	209,9%
Total de activos	484.508.179	464.725.792	19.782.387	4,3%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	281.742.708	261.097.296	20.645.412	7,9%
Otros pasivos financieros corrientes	132.974.864	95.868.674	37.106.190	38,7%
Pasivos por arrendamientos, corriente	5.948.424	12.744.656	(6.796.232)	-53,3%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	76.944.076	58.119.915	18.824.161	32,4%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	309.455	954.704	(645.249)	-67,6%
Otros	65.565.889	93.409.347	(27.843.458)	-29,8%
Pasivos No Corrientes, Totales	65.278.170	70.171.078	(4.892.908)	-7,0%
Otros pasivos financieros no corrientes	32.355.508	45.767.829	(13.412.321)	-29,3%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	7.116.144	7.817.562	(701.418)	-9,0%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	6.990.126	4.686.241	2.303.885	49,2%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	1.200.573	479.989	720.584	150,1%
Pasivos por impuestos diferidos	8.394.655	4.772.978	3.621.677	75,9%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	9.221.164	6.646.479	2.574.685	38,7%
Total de pasivos	347.020.878	331.268.374	15.752.504	4,8%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	132.882.746	129.033.640	3.849.106	3,0%
Participaciones no controladas	4.604.555	4.423.778	180.777	4,1%
Total de patrimonio	137.487.301	133.457.418	4.029.883	3,0%
Total de patrimonio y pasivos	484.508.179	464.725.792	19.782.387	4,3%

3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$19.782 (4,3%) durante el año 2022, llegando a MM\$484.508 al 31 de diciembre.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$15.441 (+5,1%), llegando a MM\$320.491 en diciembre de 2022. Las partidas con mayor variación positiva son: **Inventarios**, totalizando MM\$107.089 (+46,2%) asociados a la unidad de Desarrollo Inmobiliario en el rubro Terrenos (Hipotecas); que aumentaron en MM\$7.080, Viviendas Terminadas, +M\$9.534 y Obras en ejecución,+M\$19.230, **Deudores comercial y otras cuentas por cobrar corriente, que** tuvo un aumento neto en MM\$19.769 (+12,1%), destacando la unidad de Servicios y Construcción Industrial, Clientes en operaciones en Factoring (+MM\$17.576), aumentó la provisión de grado de avance (+MM\$14.305) y por otra parte, disminuyó el rubro Clientes (-MM\$9.981). También existen variaciones a la baja dentro de los activos corrientes, tales como, **Efectivo y equivalente al efectivo**, en MM\$38.951 (-68,1%) en la unidad de Ingeniería y Construcción, en el rubro bancos (-MM\$23.257), Depósitos a Plazo (-MM\$4.463) e inversiones en Fondos Mutuos (-MM\$5.331), dado que estos dineros al cierre del año 2021 fueron entregados como anticipos de obras, los cuales se han ido utilizando dentro del año para la operación del segmento económico. La unidad de Desarrollo Inmobiliaria también disminuyó su caja en MM\$2.999, a la espera de la recuperación de dineros con sus clientes escriturados.

Los **activos no corrientes** tuvieron un aumento en MM\$4.342, que equivale a un 2,7% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en la unidad de Desarrollo Inmobiliario en el rubro **Propiedades de Inversión** +MM\$13.430, debido a la reclasificación de 2 terrenos (Álvarez de Toledo y Conchalí Nueva Central) como propiedades de inversión, **Activos por impuestos diferidos** (+38,2%), totalizando MM\$26.721, por otro lado, disminuyeron **Inventarios no corrientes** en - MM\$13.375 (22,6% menos que en diciembre 2021), que corresponde a la reclasificación a propiedades de inversión, además de **Propiedades, plantas y equipos** (-MM\$2.379), totalizando MM\$52.916.

3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$15.753 (4,8%), llegando a MM\$347.021 a diciembre 2022.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$20.645 (variación de +7,9% respecto a diciembre 2021). Las partidas que muestran un aumento son: **Otros pasivos financieros corrientes** +MM\$37.106 (38,7%), presentando mayores aumentos en operaciones de Préstamos Bancarios (+MM\$9.556), confirming/subrogación (+MM\$10.464) y Obligaciones con factoring (+MM\$16.628), **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corriente** en MM\$76.944 (+MM\$18.824), donde las principales variaciones dentro del rubro son; Proveedores, alcanzando MM\$38.295 (+MM\$13.658), Provisión de costos MM\$6.217 (+MM2.693), Provisión Servicios por Pagar por MM\$4.008 (+MM\$1.585), entre otros. Por otra parte, los rubros que disminuyeron fueron: **Pasivos por arrendamientos corrientes** en MM\$5.948 (-MM\$6.796), un -53,3%, **Otros pasivos no financieros corrientes** en MM\$56.886 (-33,3%), donde la mayor baja corresponde a Obligaciones

anticipo clientes por MM\$25.820 (-MM\$37.468), que representan la obligación que tiene la sociedad por los dineros entregados para la ejecución de los proyectos.

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$65.278, mostrando una disminución de 7,0% (-MM\$4.893) durante el período, siendo lo más relevante: **otros pasivos financieros no corrientes** que disminuyeron en MM\$13.412 (-29,3%), dado por reclasificaciones dentro del mismo rubro del no corriente al corriente, aumentos en **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar no corriente** con +MM\$2.304, totalizando MM\$6.990, un 49,2% más. Este rubro corresponde a la unidad de Desarrollo Inmobiliario y viene dado por obligaciones en contratos de participación de nuestra filial en Perú, así como también por el financiamiento de proyectos sociales con Serviu (Préstamos Enlace). Por último, **Otros pasivos no financieros no corrientes por MM\$7.511 (+42,6%)**, representan los anticipos de clientes inmobiliarios por compras futuras.

3.3 Patrimonio

Durante el año 2022, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$4.030 (+3,0%), llegando a MM\$137.487 en diciembre de 2022, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 3,0%, alcanzando los MM\$132.883 al cierre del año.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, al 31 de diciembre de 2022 se 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 31 de diciembre de 2022 y 2021:

(M\$, cada período)	dic-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(9.185.289)	20.522.379	(29.707.668)	-144,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(16.549.481)	(19.768.014)	3.218.533	-16,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(13.272.480)	4.858.509	(18.130.989)	-373,2%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	56.546	171.651	(115.105)	-67,1%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(38.950.704)	5.784.525	(44.735.229)	-773,4%
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	18.229.190	57.179.894	(38.950.704)	-68,1%

Durante el año 2022, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$38.951, llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$18.229.

Las **actividades de la operación** del período utilizaron -MM\$9.185 (neto), explicado en gran parte por el mayor volumen de operaciones en proyectos del rubro industrial (en especial minería y energía). Destacan los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios que llegan a MM\$573.146 (+11,1%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$319.961) que aumentan 10,6% y pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$259.284 (aumentan 25,1%). Además, existe un aumento respecto al año anterior en dividendos recibidos: MM\$4.941 (+284,7%), así como también en los dividendos pagados: -MM\$4.126 (+35,9%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por -MM\$16.549, donde destacan: Flujo de efectivo entre Préstamos a entidades relacionadas por -MM\$1.054 (+91,2%), Pagos por Leasing de MM\$14.431 (+3,2%), Compra de propiedades, plantas y equipos por -MM\$4.328 (+0,9%). Además, no se reflejan al cierre del semestre Compras de activos intangibles que disminuyen en 100% en relación con el periodo anterior, además de un aumento en los Intereses recibidos en el periodo a MM\$633 (+225,5%).

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a MM\$13.272, donde destacan los Importes procedentes de préstamos, tanto para la unidad de Ingeniería y Construcción como en Desarrollo Inmobiliario, sumando MM\$225.164 (+77,8% mayor que el año anterior), Pagos de préstamos por -MM\$227.282 (93,6% mayor que el año anterior,) además de Intereses pagados por -MM\$12.443 (un 131,0% más que el periodo anterior).

5 Indicadores

5.1 Indicadores de Actividad

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

	dic-22	dic-21
EBITDA	34.726.652	30.315.875
Liquidez Corriente	1,14	1,17
Razón Ácida	0,76	0,89
Razón de Endeudamiento	2,52	2,48
% Deuda CP	77,9%	67,0%
% Deuda LP	22,1%	33,0%
Cobertura de Gastos Financieros	3,01	4,34
Rotación de Inventarios	4,64	5,33
Permanencia de Inventarios	77,60	67,58
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,93	2,59
Permanencia de Cuentas por Cobrar	122,80	138,90
Rotación de Cuentas por Pagar	6,43	6,61
Permanencia de Cuentas por Pagar	55,98	54,49
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	8,54%	6,40%
Rentabilidad Anualizada de Activos	2,34%	1,78%
Rentabilidad del Patrimonio	8,54%	6,40%
Rentabilidad de Activos	2,34%	1,78%
Rentabilidad sobre Ventas	2,09%	1,91%
Rendimiento de Activos Operacionales	3,15%	2,89%
Utilidad por Acción	18,94	13,77

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

Liquidez Corriente = Total de Activos corrientes / Total de Pasivos corrientes

Razón Ácida = (Total de Activos Corrientes - Inventarios) / Total de Pasivos Corrientes

Razón de Endeudamiento = (Total de Pasivos corrientes+ Total de Pasivos no corrientes) / Patrimonio total

Cobertura de Gastos Financieros = EBITDA / Gastos Financieros

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

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

Rotación de Cuentas por Cobrar = Ingresos de actividades ordinarias (anualizados)/ (Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes + Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes)

Permanencia de Cuentas por Cobrar = (Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes + Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes) / Ingresos de Actividades Ordinarias (anualizado) * 360

Rotación de Cuentas por Pagar = Costo de Ventas (Anualizado) / (Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes + Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes)

Permanencia de Cuentas por Pagar = (Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes + Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes) / Costo de Ventas (anualizado) * 360

Rentabilidad del Patrimonio = Ganancia (pérdida) atribuible a la controladora / Patrimonio controladora

Rentabilidad de Activos = Ganancia (pérdida) atribuible a la controladora / Activos Totales

Rentabilidad sobre Ventas = Ganancia (pérdida) atribuible a la controladora / Ingresos de actividades ordinarias

Rendimiento de Activos Operacionales = (Ganancia Bruta - Gasto de Administración) / (Activos Totales - Plusvalía - Activos Intangibles distintos de la Plusvalía)

En comparación con el año anterior, el EBITDA al cierre de 2022 muestra un aumento de 14,5%, llegando a MM\$34.727. Esta variación se explica por el mayor aporte de las filiales de Servicios y Construcción Industrial y Desarrollo Inmobiliario.

Si analizamos el **EBITDA** entre nuestros negocios base se observa que a diciembre 2022, el **segmento de Construcción y Servicios para la Minería** representa un 57,85% (MM\$20.088 del total del periodo). En **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios es de MM\$7.901**, y representa 22,75% del total, en tanto, los Otros negocios complementarios muestran un **EBITDA** positivo al cierre del año 2022 de MM\$6.737 (19,40%).

Respecto a los indicadores de liquidez del semestre, la liquidez corriente presenta una baja respecto a igual período de 2021 (-0,03), llegando a 1,14 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,76 veces, disminuyendo 0,13 comparado con diciembre 2021, dado por la disminución de los inventarios corrientes en la unidad de Desarrollo Inmobiliario.

El leverage 2,52 aumenta levemente en comparación al año 2021 (0,04). La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (diciembre 2022 v/s diciembre 2021), representando la porción no corriente el 22,1% del total (33,0% en 2021). La cobertura de los gastos financieros llega a 3,01 al cierre del año 2022, mostrando un baja de 1,33 puntos si la comparamos con diciembre de 2021.

Al cierre del año 2022 la rotación de inventarios llega a 4,64 veces, disminuyendo 0,69 con respecto al año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 10,02 días, llegando a 77,60 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta al cierre del año 2022, y llega a 2,93 (+0,34 en un año), aumentando la permanencia de cuentas por cobrar en 16,10 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, disminuyen en 0,18 (llegando a 6,43), con lo que aumentan la permanencia de las cuentas por pagar en 1,49 días, llegando a 55,98 días.

5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2021	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	74,21%	87,5%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	1,07	0,63	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	3,49	4,42	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 año 2022 alcanzó los MM\$7.670. Los resultados de la unidad inmobiliaria provienen de ingresos estacionales ya que las ventas se reconocen al momento en que se escrituran.

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

(M\$, cada período)	Consolidado		Proporcional	
	dic-22	dic-21	dic-22	dic-21
Ingresos de actividades ordinarias	41.397.179	34.894.712	52.066.006	47.406.502
Costo de ventas	(31.602.784)	(27.065.873)	(39.389.811)	(34.907.078)
Ganancia Bruta	9.794.395	7.828.839	12.676.195	12.499.424
% sobre ventas	23,7%	22,4%	24,3%	26,4%
Gasto de administración y ventas	(6.459.427)	(5.001.466)	(7.350.645)	(5.664.216)
% sobre ventas	-15,6%	-14,3%	-14,1%	-11,9%
Otros ingresos y costos no operacionales	4.988.645	3.540.146	3.909.925	758.947
Depreciación	390.461	154.310	390.461	154.310
Amortización	36.252	30.164	36.252	30.164
EBITDA	8.750.326	6.551.993	9.662.188	7.778.629
% sobre ventas	21,1%	18,8%	18,6%	16,4%
Gastos financieros	(1.733.455)	(2.336.677)	(1.686.391)	(2.596.317)
Ingresos financieros	728.469	999.259	756.764	861.370
Resultados por Unidades de Reajuste	450.459	(469.176)	746.485	(339.172)
Gastos por impuestos	(46.398)	(770.537)	(1.382.472)	(1.752.037)
Resultado controladores	7.669.862	3.767.998	7.669.862	3.767.998
Resultado no controladores	52.826	22.390		
% sobre ventas	18,5%	10,8%	14,7%	7,9%

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)	31.12.22						31.12.21	
	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	828.689	6	-	-	59.225.763	518	4.820.362	52
Totales	828.689	6	-	-	59.225.763	518	4.820.362	52

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

Inmueble (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.22						31.12.21	
	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	27.258.093	255	162.361.071	1.801	99.343.639	481	5.811.013	62
Totales	27.258.093	255	162.361.071	1.801	99.363.639	481	5.811.013	62

- 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	31.12.22	31.12.21
Casas	-	-
Departamentos	68.706	105.532
Oficinas u otros		
Totales	68.706	105.532

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

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.22	31.12.21
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	-	8.258.834
Totales	-	8.258.834

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.22	31.12.21
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	162.361.071	192.552.867
Totales	162.361.071	195.552.867

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

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	31.12.22											
	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	2.085.856	100.709	6.950.361	1.932.380	-	-	169	2	82	16	-	-
Totales	2.085.856	100.709	6.950.361	1.932.380	-	-	169	2	82	16	-	-

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	31.12.21											
	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	2.211.704	2.340.952	12.837.066	2.632.869	1.040.776	-	238	54	186	26	6	-
Totales	2.211.704	2.340.952	12.837.066	2.632.869	1.040.776	-	238	54	186	26	6	-

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)	31.12.22											
	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	2.515.980	3.330.693	23.767.144	443.646	-	-	352	56	256	3	-	-
Totales	2.515.980	3.330.693	23.767.144	443.646	-	-	352	56	256	3	-	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.21											
	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	1.011.043	4.219.005	7.448.102	123.594	399.013	-	204	81	109	1	2	-
Totales	1.011.043	4.219.005	7.448.102	123.594	399.013	-	204	81	109	1	2	-

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)	31.12.22				31.12.21			
	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	14.259.618	143	2.347.574	11	9.199.179	104	791.135	7
Totales	14.259.618	143	2.347.574	11	9.199.179	104	791.135	7

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 31.12.22 incluye M\$674.191 de estacionamientos y M\$36.626 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 31.12.21 incluye M\$591.053 de estacionamientos y M\$40.643 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.22 incluye \$25.479 de estacionamiento y M\$0 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.21 incluye M\$28.816 de estacionamiento y M\$0 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.22				31.12.21			
	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	32.293.592	427	24.544.388	80	42.397.834	576	2.224.470	31
Totales	32.293.592	427	24.544.388	80	42.397.834	576	2.224.470	31

El monto prometado en departamentos al 31.12.22 incluye M\$1.290.680 de estacionamientos y M\$98.971 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 31.12.21 incluye M\$1.714.463 de estacionamientos y M\$206.523 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.22 incluye M\$513.931 de estacionamiento y M\$46.198 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.21 incluye M\$149.380 de estacionamientos y M\$19.159 de bodegas.

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

f) Meses para agotar stock inmobiliario

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

Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 31.12.22	Meses para agotar stock al 31.12.21
Casas	-	-
Departamentos	2,0	1,1
Totales	2,0	1,1

Al 31.12.2021 teníamos 52 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 48,33 unidades.

Al 31.12.2022 teníamos 6 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 3 unidades.

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

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 31.12.22	Meses para agotar stock al 31.12.21
Casas	-	-
Departamentos	5,71	2,11
Totales	5,71	2,11

Al 31.12.2021 teníamos 62 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 29,33 unidades.

Al 31.12.2022 teníamos 255 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 44,67 unidades.

g) Velocidad de ventas

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

Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF	Velocidad de Ventas al 31.12.22	Velocidad de Ventas al 31.12.21
Casas	-	-
Departamentos	0,93	2,24
Totales	0,93	2,24

Al 31.12.2021 teníamos 52 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 145 unidades.

Al 31.12.2022 teníamos 6 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 9 unidades.

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

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Velocidad de Ventas al 31.12.22	Velocidad de Ventas al 31.12.21
Casas	-	-
Departamentos	0,40	0,94
Totales	0,40	0,94

Al 31.12.2021 teníamos 62 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 88 unidades.

Al 31.12.2022 teníamos 255 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 134 unidades.

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

6.2 Ingeniería y Construcción

Durante el año 2022 el total de los ingresos generados por el segmento Ingeniería y Construcción netos de eliminación alcanzaron los MM\$500.722, así este segmento representa por sí sólo el 92,0% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	31.12.22			31.12.21
	2023 M\$	2024 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Servicios y Construcción Industrial	251.932.160	77.718.447	329.650.607	379.565.939
Edificaciones y Obras Civiles	128.574.837	83.322.556	211.897.393	197.062.179
Totales	380.506.997	161.041.003	541.548.000	576.628.118

El backlog de la compañía al cierre del año 2022 alcanza los MM\$541.548, 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 60,9% corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 39,1% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de diciembre 2022 con el valor registrado a diciembre del año pasado, éste muestra una disminución de 6,1%, 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 12.154.264

El Backlog considera un 50,84% en **Construcción y Servicios para la Minería** mientras que **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa un 26,07%. Otros negocios complementarios a los negocios bases representan un 23,09% del total de la venta futura.

7 Análisis del escenario actual

7.1 Análisis del mercado

Luego de dos años de pandemia y el comienzo de la activación de las industrias, el sector de la construcción también se ha visto afectado por los elevados precios de materiales, mayores tasas de interés y una reinante incertidumbre política-económica. El incremento de los precios de materiales de construcción respecto de sus patrones de comportamiento históricos se ha traducido en un significativo aumento de costos para la industria a nivel mundial. En Chile, el índice de precios de materiales de construcción, publicado por el INE, promedia un alza de 27% anual en los meses de enero a octubre de 2022. Este resultado contrasta con lo observado en 2021 (18% anual) y el promedio histórico (2% anual), por lo que las empresas del rubro enfrentaron persistentes alzas de costos de insumos intermedios en sus procesos productivos. Esto, sumado a un entorno económico de elevada incertidumbre y condiciones macro-financieras menos favorables, dio lugar a que un mayor número de firmas iniciaran un procedimiento concursal destinado a la reorganización o liquidación de sus activos y pasivos.

El desempeño de la economía sorprendió al alza en el tercer trimestre de 2022, impulsada por la inversión en sectores específicos como el de energías renovables y otros eventos puntuales como la importación de vehículos de transporte. Asimismo, la inversión en construcción presentó un significativo mejor desempeño, en línea con el mayor avance tanto del presupuesto de obras de infraestructura pública como de las obras de ingeniería relacionadas con proyectos mineros que se encuentran en fases terminales de desarrollo.

Sin embargo, en 2023, se estima que la inversión sectorial retrocederá 6,3% anual, marcada por el deterioro de sus variables fundamentales. No obstante, se espera que hacia fines de 2024 convergerá a sus niveles de tendencia, promediando -0,3% anual. El deterioro de los fundamentos de la inversión y el mayor efecto de bases de comparación (debido al punto de partida “no negativo” de 2022), respaldan una contracción de la inversión sectorial en torno a 6,3% anual en 2023 –cifra más negativa que la proyectada anteriormente (-5,3% anual). Este escenario es coherente con el proceso de ajuste de la economía, y, en particular, de la actividad de la construcción en cuanto a la entrada neta de empresas al rubro, tras los destacados desequilibrios acumulados durante 2021. (Fuente Informe MACH 63, 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 DLP, Ebco, Icafal, Inarco, Mena y Ovalle, Sigro.

Considerando la inversión realizada durante el año 2022 en construcción de infraestructura y vivienda (713,8 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 2022 fue de un 2,00%, mostrando una mejora respecto al 1,83% obtenido en 2021 y 1,61% en el año 2020.

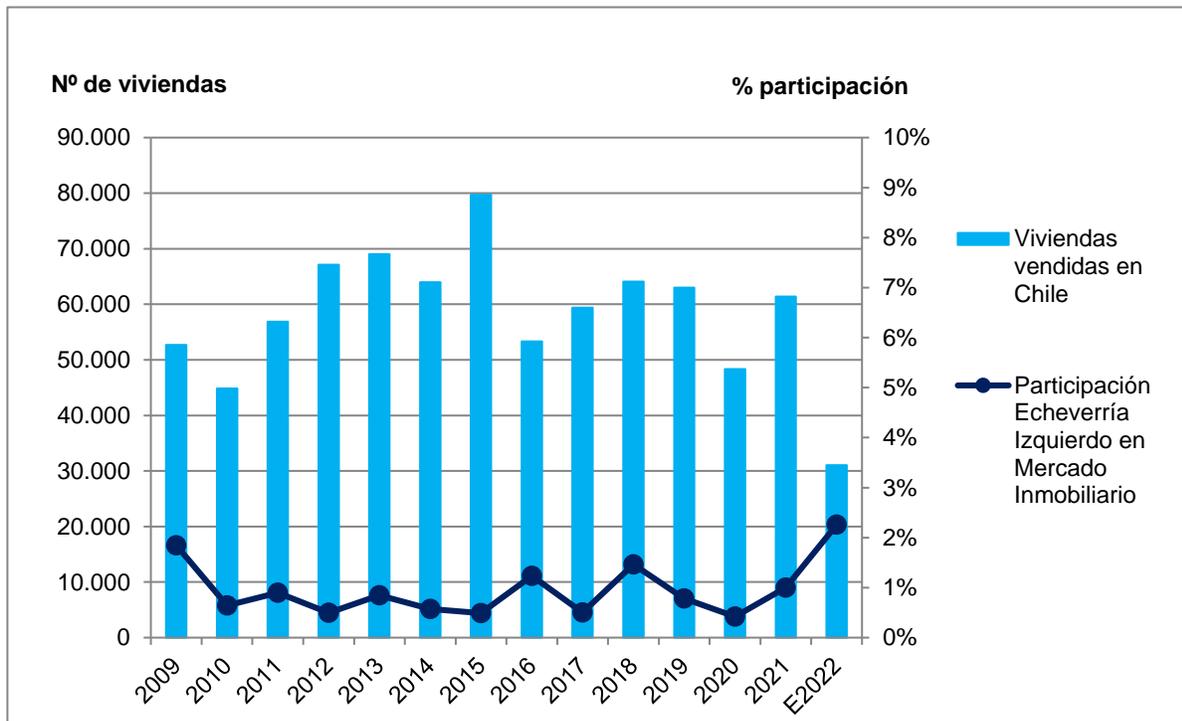
Desarrollo Inmobiliario:

Dentro de este mercado dominado por actores locales la Compañía compite directamente con las compañías abiertas en bolsa SalfaCorp (Aconcagua), Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec, Manquehue y Moller & Pérez-Cotapos. Además, se encuentran, entre muchas otras, las siguientes empresas (o sus filiales): Armas, Enaco, Icafal. Estas compañías conocen las preferencias de los consumidores locales y generan proyectos para satisfacer sus necesidades, teniendo conocimiento además de la cultura local y sus estructuras de costos y tiempos de desarrollo. Todos estos elementos favorecen el establecimiento de una oferta altamente fragmentada.

Según información de la CChC de un mercado estimado (enero a septiembre) total de 31.033 viviendas vendidas en Chile a diciembre del año 2022, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 2,26% del total. Con respecto al año 2022, el número de viviendas vendidas aumento en un 14% 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	E2022
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	31.033
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	203	612	700
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%	2,26%



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, operaciones de factoring y confirming.

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

La Sociedad no estima que sus resultados se vean afectados de manera significativa por variaciones en las paridades cambiarias, ya que la mayoría de sus transacciones se realizan en pesos y unidades de fomento. En aquellos casos en que se prevé un riesgo cambiario, la Sociedad tiene como política realizar coberturas a través de derivados financieros y de cubrir descalces relevantes de monedas que se generan en sus contratos en el momento de la adjudicación de éstos.

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

8.3.4 Análisis de sensibilidad

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

Préstamos Bancarios	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
	101.473.058	98.567.944

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$901.062 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 y emergencia sanitarias

La Sociedad se encuentra revisando activamente cualquier información proveniente de la Organización Mundial de Salud y del Ministerio de Salud, de manera de estar preparados ante posibles rebrotes de COVID-19 o la ocurrencia de otras emergencias sanitarias que pudieran afectar el curso normal de las operaciones. De esta forma se mantienen protocolos de seguridad en las obras, bodegas y oficinas, lo que ha permitido lograr una comunicación efectiva con clientes y proveedores en forma segura.

Dado que a la fecha se mantiene el estado de excepción nacional, la Sociedad continúa monitoreando los posibles efectos tanto en trabajadores, proveedores y colaboradores externos, como en las distintas instancias de la operación y del entorno del negocio.