

## Análisis Razonado

Junio 2023

### 1 Resumen Ejecutivo

**El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer semestre del 2023 registró utilidades por MM\$9.063**, cifra que representa un aumento de 169,9% en comparación a los \$3.358 millones obtenidos en igual período de 2022.

El **EBITDA alcanzó los MM\$26.234** al 30 de junio de 2023, registrando un aumento de 77,0% en comparación a junio de 2022.

**Las ventas consolidadas al cierre del primer semestre alcanzaron a MM\$300.853**, un 20,2% más si lo comparamos con el mismo período del año anterior. Construcción y Servicios para la minería registra ventas por MM\$162.836 en el período, un 90,1% mayor que el primer semestre del año 2022, Soluciones Habitacionales para segmentos medios muestra un leve aumento en sus ingresos durante el primer semestre de un 4,4%, llegando a MM\$ 28.396, y Otros negocios complementarios llegan a MM\$109.621, un 20,3% menos que igual periodo del 2022.

**El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** al cierre del primer semestre del 2023 registró un alza de 7,0% al ser comparado con junio del año 2022, **alcanzando los MM\$142.187**. Al 30 de junio de 2023 **el total de activos suma MM\$498.134**, un 2,8% mayor de lo registrado a diciembre del año 2022.

**La liquidez corriente** (1,19 en junio de 2023) **es mayor en 0,05%** a la registrada en diciembre del año 2022, mientras que la razón ácida se mantiene entre ambos periodos en 0,76 veces. **El leverage alcanzó una razón de 2,39 veces** (2,52 en diciembre de 2022), manteniendo una estructura financiera controlada.

Al cierre del primer semestre de 2023, **el backlog** de Construcción y Servicios para la Minería, Soluciones Habitacionales para segmentos medios (construcción) y Otros Negocios complementarios llega a MM\$541.789, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos años.

En el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería**, 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 periodos: Planta concentradora y overhaul de los espesadores del proyecto Rajo Inca de CODELCO División Salvador, y el Área húmeda y el EPC del Truck shop del Proyecto de Desarrollo Mantoverde de Capstone Copper para Ausenco, así como la finalización de las obras del proyecto Quebrada Blanca II de Teck y del cambio del sistema motriz del espesador de concentrado P1 de CODELCO División El Teniente. En este mismo sector, durante el primer semestre la empresa se adjudicó el contrato de Servicios Multidisciplinarios para CODELCO División El Teniente.

En este período, **Nexxo S.A** tuvo importantes adjudicaciones en minería. Destaca entre ellas la adjudicación del Servicio de Mantenimiento Operativo y Recuperación de Materiales – Gerencia Planta de Codelco Chile División Salvador, contrato por 60 meses que sigue consolidando nuestra presencia en la industria, y la adjudicación del Servicio de Manejo de Relaves para Kinross – La Coipa. Asimismo, se ha conseguido la ampliación del Servicio de Mejoramiento de Infraestructura, que es adicional al contrato de Mantenimiento Mecánico de Ecometales por un total de 24 meses. Finalmente, adjudicamos servicio spot plus en Sierra Gorda SCM, consistente en el Servicio de Dragado de Piscinas.

También en este segmento, la filial **Pilotes Terratest** ha seguido con importantes adjudicaciones en minería y, entre las más relevantes, se destacan trabajos de sostenimiento de taludes en estación de bombeo para el proyecto Fuente Hídrica Complementaria de la Minera Collahuasi, el Sostenimiento Patio Estanque en Rajo Inca II, y por su parte, en Perú, Pantallas de impermeabilización para los diques Huacacocha II y Corredor de la Minera Antamina (este último en consorcio).

En el segmento de **Otros Negocios Complementarios**, destaca el desempeño en la parte industrial, en donde **Echeverría Izquierdo Montajes Industriales** se adjudicó las obras civiles de la central Santa Fe de CMPC, la reparación de la planta Nueva Aldea de Celulosa Arauco, las obras en el secador de la Planta Valdivia de Celulosa Arauco para Valmet, el mantenimiento de la caldera Nehuenco N°1 de Colbún, y el revamping del reformador de Methanex.

Por su parte en **Nexxo S.A.**, se mantiene la participación en industria Petroquímica con adjudicación en ENAP por la Extensión del Servicio de Mantención Civil Mecánico en ENAP Refinería Biobío que amplía el servicio por 2 meses. Asimismo, adjudicamos el Servicio de Carga Reformador Chile 1 en Methanex. También, seguimos con presencia internacional en Argentina, a través del Servicio de Cambio de Catalizadores – Equipos R205, de Profertil.

En otros rubros, **Pilotes Terratest** se adjudicó nuevas obras de sostenimiento de excavaciones para piques y estaciones de Metro Línea 7 en tramos 1 y 4.

Por último, la unidad de **Proyectos Especiales** se ha adjudicado la ampliación de Parque Arauco Kennedy, proyecto de 72.000 m<sup>2</sup> que incluye una placa comercial de 5 pisos y un edificio de oficinas de 28 pisos, aumentando considerablemente el backlog de esta unidad de negocios, y junto con el proyecto mixto de oficinas, comercio y multifamily, Príncipe de Gales de Inmobiliaria 21, cuya superficie supera los 75.000 m<sup>2</sup>, nos sitúa en una posición de liderazgo en esta tipología de proyectos.

El segmento de **Soluciones Habitacionales** para segmentos medios cuenta hoy con una venta potencial total en torno a los UF 10,8 millones.

El segundo trimestre de 2023 se vio marcado por el inicio de la escrituración del proyecto Line, en la comuna de La Florida, y la obtención de la recepción municipal de la primera etapa de nuestro proyecto La Reserva, proyecto de integración social en Antofagasta.

Adicionalmente, continuamos con las entregas en proyecto Audacity, en Lima y, en Chile, con las escrituraciones de los proyectos FAM, Fibra, Vanguardia, Humana y Alto Sierra.

En cuanto a proyectos en construcción, se inició la construcción del proyecto Lib en Surco y han avanzado de acuerdo con programa los proyectos Mind, Alvarez de Toledo, las etapas 2, 3 y 4 de La Reserva y Canaval en San Isidro, Lima.

Por otra parte, el segmento participa en la ejecución de tres proyectos de renta residencial (multifamily), totalizando una venta potencial de UF 1.750.000 en este modelo de negocio.

## 2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022:

(M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	300.852.878	250.374.838	50.478.040	20,2%
Costo de ventas	(266.509.842)	(231.467.868)	(35.041.974)	15,1%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>34.343.036</b>	<b>18.906.970</b>	<b>15.436.066</b>	<b>81,6%</b>
Gasto de administración	(14.580.356)	(12.280.804)	(2.299.552)	18,7%
Ingresos Financieros	154.700	841.347	(686.647)	-81,6%
Gastos Financieros	(10.574.830)	(4.241.887)	(6.332.943)	149,3%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	1.145.936	1.552.120	(406.184)	-26,2%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(633.007)	(3.077.058)	2.444.051	-79,4%
Otros ingresos	1.032.253	1.309.275	(277.022)	-21,2%
Otros gastos	(1.108.485)	(760.953)	(347.532)	45,7%
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>9.779.247</b>	<b>2.249.010</b>	<b>7.530.237</b>	<b>334,8%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(692.253)	1.007.001	(1.699.254)	-168,7%
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>				
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora</b>	<b>9.062.888</b>	<b>3.357.808</b>	<b>5.705.080</b>	<b>169,9%</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	24.106	(101.797)	125.903	-123,7%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>9.086.994</b>	<b>3.256.011</b>	<b>5.830.983</b>	<b>179,1%</b>

### 2.1 Ingresos Ordinarios

Al 30 de junio de 2023, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$300.853, lo que representa un aumento del 20,2% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2022. 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\$21.937), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$9.594), VSL Sistemas Especiales de

Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$3.753), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$2.388), Inmobiliaria SJS S.A. (participación de un 33,33%, ingresos totales MM\$2.173), entre otros.

Al cierre del primer semestre del 2023, Construcción y Servicios para la Minería genera MM\$162.836 en ingresos, mostrando un aumento de 90,1% respecto al año anterior (54,1% del total consolidado, mostrando un aumento respecto de los 34,2% que aportaba un año atrás), debido al avance en proyectos tales como: Construcción y Montaje de Planta Concentradora CC-008, Manto Verde, QB2 Chancador Primario, CODELCO ANDINA (Contrato aseo industrial GPLA) y CODELCO CHUQUICAMATA (Mantenimiento Mecánico GCIA Fundición) entre otros. Por su parte, Soluciones Habitacionales para segmentos medios obtiene ingresos por MM\$28.396, con un aumento de un 4,4% respecto a junio de 2022, donde destacamos proyectos en escrituración 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, **Fibra**; ubicado en la provincia de Concepción y **LINE**; ubicado en la comuna La Florida. Por otra parte, nuestra filial en Perú obtuvo ingresos al mismo periodo por los proyectos MET, VEMIA, SIDE y AUDACITY.

Ingresos de actividades ordinarias (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	162.835.541	85.645.445	77.190.096	90,1%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	28.396.267	27.194.671	1.201.596	4,4%
Otros	109.621.070	137.534.722	(27.913.652)	-20,3%
<b>Consolidado</b>	<b>300.852.878</b>	<b>250.374.838</b>	<b>50.478.040</b>	<b>20,2%</b>

En Otros negocios complementarios los ingresos alcanzan MM\$100.621 (-20,3%) con respecto al mismo periodo del año anterior, donde destacamos proyectos en varios sectores económicos, tales como; Celulosa, Energía, Construcción de oficinas y obras habitacionales, Transporte, Petroquímica, entre otros.

## 2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$266.510 durante el periodo, reflejando un aumento del 15,1% respecto al año anterior (MM\$231.468). Al analizar nuestros segmentos bases, Construcción y Servicios para la Minería presenta un alza de 87,0% con respecto a junio 2022, mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios llega a MM\$22.465, por otra parte, Otros negocios complementarios disminuye en un 24,8% entre periodos.

Costos de ventas (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(143.496.127)	(76.726.665)	(66.769.462)	87,0%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(22.464.573)	(21.059.766)	(1.404.807)	6,7%
Otros	(100.549.142)	(133.681.437)	33.132.295	-24,8%
<b>Consolidado</b>	<b>(266.509.842)</b>	<b>(231.467.868)</b>	<b>(35.041.974)</b>	<b>15,1%</b>

Construcción y Servicios para la Minería refleja el 53,8% de los costos de venta consolidados, con MM\$143.496, lo que representa un alza que se explica por el mayor nivel de actividad de este segmento en el período. Soluciones Habitacionales para segmentos medios en tanto, representa el 8,4% de los mismos, alcanzando los MM\$22.465 a junio de 2023, lo que representa un aumento de un 6,7% entre periodos. Otros negocios complementarios, representa un 37,7% de los costos totales, considerando una disminución de MM\$33.132 entre periodos, llegando a MM\$100.549.

El costo de venta se encuentra dentro de los márgenes estables considerando la economía del país.

La razón entre costos de venta e ingresos muestra una disminución de un 92,4% a un 88,6% entre periodos.

## 2.3 Ganancia Bruta

En el primer semestre de 2023 la ganancia bruta consolidada aumenta un 81,6% (+MM\$15.436 con respecto al año anterior), llegando a MM\$34.343 al 30 de junio 2023. El margen sobre ventas llegó a 11,4%, reflejando un aumento de un 3,9% en relación con junio 2022.

Al 30 de junio de 2023, Construcción y Servicios para la Minería alcanzó una ganancia bruta de MM\$19.334, un 116,8% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 11,9%, mayor en 10,4% a junio 2022, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando: Construcción y Montaje Planta Concentradora CC-008, Manto Verde, QB2 Chancador Primario y otros, Codelco Andina Contrato Aseo Industrial GPLA, entre otros.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	19.339.414	8.918.780	10.420.634	116,8%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	5.931.694	6.134.905	(203.211)	-3,3%
Otros	9.071.928	3.853.285	5.218.643	135,4%
<b>Consolidado</b>	<b>34.343.036</b>	<b>18.906.970</b>	<b>15.436.066</b>	<b>81,6%</b>

Al 30 de junio de 2023, Soluciones Habitacionales para segmentos medios, en tanto, su resultado llega a MM\$5.932 (3,3% menos que mismo período del año anterior). El margen bruto alcanzó un 20,9% (1,7% menos que en 2022). Manteniendo escrituraciones de unidades en proyectos de Chile, así como también de nuestra filial en Perú.

Los Otros negocios complementarios al cierre del primer semestre de 2023 representan del total de ganancias brutas un 26,4% (20,4% a junio 2022), llegando a MM\$9.072, donde destacamos proyectos, tales como, OO.CC. y Montaje Electromecánico MAPA Calderas (Sector económico Celulosa), Metro de LIMA – Línea 2 (Sector económico Transporte), Construcción, Montaje y Puesta en Marcha de Sistema Compre Gas (Sector económico Energía), por destacar algunos. El margen bruto alcanzó un 8,0%, mayor en 2,8% presentado a junio 2022 (+5,2%).

Así, la razón entre ganancia bruta e ingresos muestra un aumento de un 7,6% a un 11,4% entre períodos.

## 2.4 Gastos de Administración

Durante el periodo a analizar los gastos de administración alcanzaron los MM\$14.580, lo que representa un aumento de un 18,7% en relación con el año anterior.

En Soluciones Habitacionales para segmentos medios los gastos de administración aumentaron en MM\$510 (+18,6%), y se explican por los gastos generales de los proyectos inmobiliarios en ejecución. Por el lado de Construcción y Servicio para la Minería dichos gastos alcanzaron los MM\$5.906, aumentando un 95,1% respecto a junio de 2022, lo que responde al aumento de participación en el sector económico, por último, Otros negocios complementarios, representan un 37,2% del total de dichos gastos de administración, disminuyendo en 16,7% entre periodos, llegando a MM\$5.424.

Gastos de Administración (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(5.906.127)	(3.026.457)	(2.879.670)	95,1%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(3.250.611)	(2.740.951)	(509.660)	18,6%
Otros	(5.423.618)	(6.513.396)	1.089.778	-16,7%
<b>Consolidado</b>	<b>(14.580.356)</b>	<b>(12.280.804)</b>	<b>(2.299.552)</b>	<b>18,7%</b>

La razón de gastos de administración e ingresos representa al 30 de junio de 2023, un 4,8%, disminuyendo en un 0,1% en doce meses.

## 2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 30 de junio 2023 alcanzaron la suma de MM\$155, reportando una disminución de 81,6% en comparación a lo registrado a junio 2022.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	100.518	223.171	(122.653)	-55,0%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	40.765	(325.087)	365.852	-112,5%
Otros	13.417	943.263	(929.846)	-98,6%
<b>Consolidado</b>	<b>154.700</b>	<b>841.347</b>	<b>(686.647)</b>	<b>-81,6%</b>

Otros negocios complementarios disminuyen su participación en un 98,6% llegando a MM\$13 (MM\$943 a junio 2022) debido a la liquidación de instrumentos financieros existentes a igual fecha en el periodo anterior.

## 2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$6.333, que representan una variación porcentual de 149,3% entre periodos, llegando a MM\$10.575.

Al cierre del primer semestre de 2023, Construcción y Servicios para la Minería alcanzó gastos financieros por un monto de \$5.964 millones, 391,4% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica en el aumento en las tasas de interés, asociado a operaciones bancarias, tales como; gastos bancarios, comisiones boletas de garantías, intereses por Factoring/ Subrogación, intereses obligaciones financieras, ya sean, leasing y préstamos bancarios.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(5.964.219)	(1.213.773)	(4.750.446)	391,4%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(2.064.502)	(806.911)	(1.257.591)	155,9%
Otros	(2.546.109)	(2.221.203)	(324.906)	14,6%
<b>Consolidado</b>	<b>(10.574.830)</b>	<b>(4.241.887)</b>	<b>(6.332.943)</b>	<b>149,3%</b>

Soluciones Habitacionales para segmentos medios registró gastos financieros de MM\$2.065, MM\$1.258 más de lo informado en junio 2022.

La razón entre gastos financieros e ingresos aumenta desde 1,7% a 3,5% entre períodos.

## **2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjunto**

Al 30 de junio de 2023 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$1.146, lo que representa una disminución de MM\$406 con respecto a junio de 2022 (-26,2%).

Existen también asociaciones y negocios conjunto donde reconocemos sus resultados (pérdida/ganancia) de acuerdo a nuestro porcentaje de participación; tales como son; Consorcio El-OSSA S.A., con un 50% de participación, que reportó utilidad por MM\$535, debido al termino de las obras de extensión en la Línea 3 del Metro de Santiago, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A., con un 50% de participación, que reportó pérdidas de MM\$33, VSL Argentina también con un 50% de participación, que reportó utilidad de MM\$7, mientras que Pares y Álvarez con un 29% de participación, que reportó utilidades de MM\$537. 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 el lado de Soluciones Habitacionales para segmentos medios reportaron Inmobiliaria SJS S.A con el proyecto "Alto Sierra", que se encuentra en proceso de escrituración y reportó utilidades por MM\$142, e Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta que registró utilidad por MM\$6, ambas con 33,33% de participación, por otro lado, Inmobiliaria Sur Treinta Spa reportó pérdida de MM\$65, correspondiente a un 35% de participación.

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

Durante el período analizado la diferencia de cambio totalizó -MM\$94 (+MM\$338 en junio de 2022), 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\$539 (MM\$2.875 menos que en junio de 2022), explicado fundamentalmente por la contención de la inflación en nuestro país durante el primer semestre de 2023.

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

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$1.032, disminuyendo en un 21,2% respecto a los MM\$1.309 obtenidos a junio 2022. Construcción y Servicios para la Minería aumenta sus ingresos en un 149,2% mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios y Otros negocios complementarios bajan un 42,4% y 52,3% respectivamente.

Otros gastos alcanzaron a junio de 2023 los MM\$1.108, aumentando en 45,7% respecto a los MM\$761 registrados a junio de 2022, 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 primer semestre de 2023 registró una utilidad de MM\$9.063, cifra que representa un aumento de 169,9% en relación igual período del año 2022.

Soluciones Habitacionales para segmentos medios registra utilidad por MM\$1.870 mostrando una disminución de 15,7% en comparación con los MM\$2.219 del mismo periodo del año anterior, explicado por los calendarios de escrituraciones de los distintos proyectos. Con todo, el resultado en este segmento representa un 20,6% del total.

Por su parte, Construcción y Servicios para la Minería presenta un resultado de MM\$5.309 a junio de 2023, mostrando una variación positiva de 68,8% respecto a los MM\$3.145 registrados el mismo período del año anterior, representando un 58,6% del resultado total de la controladora.

Otros negocios complementarios, revirtieron el resultado presentado a junio 2022, pasando de -MM\$2.006 a MM\$1.884, un +193,9% al cierre del semestre, representando el 20,8% del total del rubro.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	5.309.183	3.144.772	2.164.411	68,8%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	1.870.119	2.219.004	(348.885)	-15,7%
Otros	1.883.586	(2.005.968)	3.889.554	-193,9%
<b>Consolidado</b>	<b>9.062.888</b>	<b>3.357.808</b>	<b>5.705.080</b>	<b>169,9%</b>

La razón entre resultados atribuible a la controladora e ingresos aumenta desde 1,3% a 3,0% entre períodos.

## 2.11 Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias

El gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias al cierre del primer semestre de 2023 registró -MM\$692.

En el cálculo del impuesto a las ganancias se corrige monetariamente el patrimonio tributario y pérdida de arrastre que existiese en alguna unidad del grupo, la tasa de corrección monetaria tiene directa relación con la inflación del país, lo anterior, podría distorsionar las tasas de cálculos de los impuestos.

### 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 2023 y al 30 de junio de 2022:

(M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos Corrientes, Totales</b>	<b>342.541.627</b>	<b>320.491.438</b>	<b>22.050.189</b>	<b>6,9%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.346.279	18.229.190	2.117.089	11,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	184.641.574	183.258.884	1.382.690	1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.190.256	1.934.932	255.324	13%
Inventarios	124.255.398	107.089.082	17.166.316	16%
Otros	11.108.120	9.979.350	1.128.770	11%
<b>Activos No Corrientes, Totales</b>	<b>155.592.522</b>	<b>164.016.741</b>	<b>(8.424.219)</b>	<b>-5,1%</b>
Activos por impuestos diferidos	30.259.533	26.720.546	3.538.987	13%
Inversiones utilizando el método de la participación	10.153.455	11.102.406	(948.951)	-9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.701.240	8.165.270	(464.030)	-6%
Propiedades, planta y equipo	49.148.118	52.915.645	(3.767.527)	-7%
Inventarios no corrientes	38.834.640	45.747.627	(6.912.987)	-15,1%
Otros	19.495.536	19.365.247	130.289	0,7%
<b>Total de activos</b>	<b>498.134.149</b>	<b>484.508.179</b>	<b>13.625.970</b>	<b>2,8%</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos Corrientes, Totales</b>	<b>289.018.171</b>	<b>281.742.708</b>	<b>7.275.463</b>	<b>2,6%</b>
Otros pasivos financieros corrientes	159.324.122	132.974.864	26.349.258	19,8%
Pasivos por arrendamientos, corriente	5.468.259	5.948.424	(480.165)	-8,1%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	78.391.258	76.944.076	1.447.182	1,9%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	169.776	309.455	(139.679)	-45,1%
Otros	45.664.756	65.565.889	(19.901.133)	-30,4%
<b>Pasivos No Corrientes, Totales</b>	<b>62.294.993</b>	<b>65.278.170</b>	<b>(2.983.177)</b>	<b>-4,6%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	32.230.613	32.355.508	(124.895)	-0,4%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	5.927.260	7.116.144	(1.188.884)	-16,7%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	6.295.998	6.990.126	(694.128)	-9,9%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	4.012.964	1.200.573	2.812.391	234,3%
Pasivos por impuestos diferidos	6.047.917	8.394.655	(2.346.738)	-28,0%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	7.780.241	9.221.164	(1.440.923)	-15,6%
<b>Total de pasivos</b>	<b>351.313.164</b>	<b>347.020.878</b>	<b>4.292.286</b>	<b>1,2%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	142.186.951	132.882.746	9.304.205	7,0%
Participaciones no controladas	4.634.034	4.604.555	29.479	0,6%
<b>Total de patrimonio</b>	<b>146.820.985</b>	<b>137.487.301</b>	<b>9.333.684</b>	<b>6,8%</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>498.134.149</b>	<b>484.508.179</b>	<b>13.625.970</b>	<b>2,8%</b>

### 3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$13.626 (2,8%) durante el primer semestre del 2023, llegando a MM\$498.134 al 30 de junio.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$22.050 (+6,9%), llegando a MM\$342.542 en junio de 2023. Las partidas con mayor variación positiva son: **Inventarios**, totalizando MM\$124.255 (+16,0%) con +MM\$17.166 asociados a Soluciones Habitacionales para segmentos medios en el rubro Obras en ejecución +M\$18.285, por otra parte, **Efectivo y Equivalente al Efectivo**, totalizando MM\$20.346 (+11,6%) con +MM2.117 al cierre del primer semestre.

Los **activos no corrientes** tuvieron una disminución en MM\$8.424, que equivale a un 5,1% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en Soluciones Habitacionales para segmentos medios en el rubro **Inventarios no corrientes** con -MM\$6.913 (15,1% menos que en diciembre 2022), que corresponde Terrenos -MM\$1.747 y obras en ejecución -MM\$4.152, además del rubro **Propiedades, plantas y equipos** presenta una baja de -MM\$3.768 en el periodo, totalizando MM\$49.148.

### 3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad aumentan en MM\$4.292 (+1,2%), llegando a MM\$351.313 a junio 2023.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$7.275 (variación de +2,6% respecto a diciembre 2022). Las partidas que muestran un aumento son: **Otros pasivos financieros corrientes** +MM\$26.349 (19,8%), presentando mayores aumentos en operaciones de Préstamos Bancarios (+MM\$24.823) y confirming/subrogación (+MM\$2.547) **Cuentas por pagar impuestos corrientes** +MM\$5.710 (+244,0%), también existieron partidas que disminuyeron, tales como, **Otros pasivos no financieros corrientes** totalizando MM\$31.356 (-44,9%), donde la baja más representativa corresponde a Obligaciones por departamentos y casas totalizando MM\$4.151 (-MM\$21.240) dado la escrituración de proyectos, así como también existe una baja asociada a dividendos por pagar de MM\$3.406 (correspondiente al pago del 30% del dividendo obligatorio asociado a la utilidad del ejercicio 2022) totalizando la obligación en MM\$2.270, lo cual se pagará durante el ejercicio 2023.

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$62.295, mostrando una disminución de 4,6% (-MM\$2.983) durante el período, siendo lo más relevante: **Pasivos por arrendamientos, no corriente** que disminuyeron en MM\$1.189 (-16,7%), dado por reclasificaciones dentro del mismo rubro del no corriente al corriente, **Otros pasivos no financieros no corrientes** por MM\$5.442 (-27,5%), que representan los anticipos de clientes inmobiliarios por compras futuras -MM\$2.096, más el déficit patrimonial de las inversiones en otras sociedad -MM\$642, por otro lado, hubo aumentos en los rubros en **Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes** con +MM\$2.812, totalizando MM\$4.013 que corresponden a obligaciones del segmento Soluciones Habitacionales para segmentos medios.

### **3.3 Patrimonio**

Durante el primer semestre del año 2023, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$9.334 (+6,8%), llegando a MM\$146.821 en junio de 2023, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 7,0%, alcanzando los MM\$142.187 al cierre del primer semestre del 2023.

#### 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 2023 y 2022:

(M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	3.821.866	(5.078.015)	8.899.881	-175,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.572.554)	(8.607.809)	4.035.255	-46,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.888.408	(20.391.338)	23.279.746	-114,2%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(20.631)	79.348	(99.979)	-126,0%
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>2.117.089</b>	<b>(33.997.814)</b>	<b>36.114.903</b>	<b>-106,2%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	18.229.190	57.179.894	(38.950.704)	-68,1%
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>20.346.279</b>	<b>23.182.080</b>	<b>(2.835.801)</b>	<b>-12,2%</b>

Durante el primer semestre de 2023, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$2.836, llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$20.346.

Las **actividades de la operación** del período aportaron MM\$3.822 (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\$321.785 (+14,0%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$182.767) que aumentan 11,7% y pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$134.504 (aumentan 12,5%). Además, existe una disminución respecto al año anterior en dividendos recibidos MM\$2.269 (-32,3%) y en dividendos pagados -MM\$3.406 (-17,5%)

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por -MM\$4.573, donde destacan: Flujo de efectivo entre Préstamos a entidades relacionadas por -MM\$90 (-87,1%), Pago derecho de uso -MM\$3.294 un -58,7% Compra de propiedades, plantas y equipos por -MM\$2.248 (+37,5%). Se refleja una considerable baja en Intereses recibidos MM\$59 (-92,7%) y cobros a entidades relacionadas +MM\$515 (+100%).

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a MM\$2.888, donde destacan los Importes procedentes de préstamos, para el financiamiento de nuestros negocios bases; Construcción y Servicios para la Minería y Soluciones Habitacionales para segmentos medios, sumando MM\$218.946 (+279,1% mayor que el año anterior), Pagos de préstamos por -MM\$207.206 (176,9% mayor que el año anterior,) además de Intereses pagados por -MM\$10.699 (un 176,0% 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 junio de 2023 y 31 de junio de 2022.

	jun-23	dic-2022	jun-22
EBITDA	26.233.588	34.726.652	14.825.014
Liquidez Corriente	1,19	1,14	1,16
Razón Ácida	0,76	0,76	0,80
Razón de Endeudamiento	2,39	2,52	2,19
% Deuda CP	81,2%	77,9%	67,9%
% Deuda LP	18,8%	22,1%	32,1%
Cobertura de Gastos Financieros	2,48	3,01	3,49
Rotación de Inventarios	4,29	4,64	5,47
Permanencia de Inventarios	83,92	77,60	65,75
Rotación de Cuentas por Cobrar	3,22	2,93	3,15
Permanencia de Cuentas por Cobrar	111,78	122,80	114,41
Rotación de Cuentas por Pagar	6,78	6,43	6,85
Permanencia de Cuentas por Pagar	53,06	55,98	52,58
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	12,75%	8,54%	5,10%
Rentabilidad Anualizada de Activos	3,64%	2,34%	1,55%
Rentabilidad del Patrimonio	6,37%	8,54%	2,55%
Rentabilidad de Activos	1,82%	2,34%	0,77%
Rentabilidad sobre Ventas	3,01%	2,09%	1,34%
Rendimiento de Activos Operacionales	4,01%	3,15%	1,55%
Utilidad por Acción	15,12	18,94	5,60

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 2023 muestra un aumento de 77,0%, llegando a MM\$26.234. Esta variación se explica por el mayor aporte en el segmento de Construcción y Servicios para la Minería y Otros negocios complementarios.

EBITDA (M\$, cada período)	jun-23	jun-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	16.325.141	8.198.729	8.126.412	99,1%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	2.674.431	4.152.759	(1.478.328)	-35,6%
Otros	7.234.016	2.473.526	4.760.490	192,5%
<b>Consolidado</b>	<b>26.233.588</b>	<b>14.825.014</b>	<b>11.408.574</b>	<b>77,0%</b>

Si analizamos el **EBITDA** entre nuestros negocios base se observa que, a junio 2023, el **segmento de Construcción y Servicios para la Minería** representa un 62,2% (MM\$16.325 del total del periodo). En **Soluciones Habitacionales para segmentos medios es de MM\$2.674, representando** un 10,2% del total, en tanto, los Otros negocios complementarios muestran un **EBITDA** positivo al cierre del primer semestre 2023 de MM\$7.234 (representando un 27,6% del total), un 192,5% más comparado con mismo periodo año anterior.

Respecto a los indicadores de liquidez, la liquidez corriente presenta un aumento respecto a diciembre de 2022 (+0,05), llegando a 1,19 veces, mientras que la razón ácida se mantiene, quedando en 0,76 veces.

El leverage es de 2,39, disminuyendo en comparación al diciembre de 2022 (-0,13). La composición de la deuda financiera ha variado en este mismo período, llegando la porción no corriente a representar el 18,8% del total (22,1% en diciembre 2022).

La cobertura de los gastos financieros llega a 2,48 al cierre del primer semestre 2023, mostrando una disminución de 1,01 puntos si la comparamos con el primer semestre de 2022.

Al cierre del primer semestre de 2023 la rotación de inventarios llega a 4,29 veces, disminuyendo 1,19 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 18,17 días, llegando a 83,92 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar, comparando mismos períodos, aumenta a 3,22 (0,07 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 2,62 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, disminuye en 0,06 (llegando a 6,78), con lo que aumenta la permanencia de las cuentas por pagar en 0,48 días, que llega a 53,06 días.

## 5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2022	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	85,96	74,21%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	1,17	1,07	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	2,84	3,49	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. Negocios base, venta y proyección de venta

La operación se enfoca en: **Construcción y Servicios para la Minería, Soluciones Habitacionales para segmentos medios y Otros negocios complementarios**. Este foco estratégico ha dado sus frutos, pudiendo enfrentar los desafíos con mayor solidez y esperando una mejora sustancial en los resultados.

### 6.1 Soluciones Habitacionales para segmentos medios

El resultado atribuible a la controladora que se registró en esta unidad al cierre del primer semestre de 2023 alcanzó los MM\$2.238. Los resultados de este negocio provienen de ingresos estacionales ya que las ventas se reconocen al momento en que se escritura (transferencia del dominio).

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-23	jun-22	jun-23	jun-22
Ingresos de actividades ordinarias	28.386.771	25.989.246	32.234.095	30.423.175
Costo de ventas	(22.450.620)	(19.257.175)	(25.417.117)	(22.219.465)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>5.936.151</b>	<b>6.732.071</b>	<b>6.816.979</b>	<b>8.203.709</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>20,9%</b>	<b>25,9%</b>	<b>21,1%</b>	<b>27,0%</b>
<b>Gasto de administración y ventas</b>	<b>(3.142.506)</b>	<b>(2.531.139)</b>	<b>(3.710.019)</b>	<b>(3.035.177)</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-9,7%</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-10,0%</b>
Otros ingresos y costos no operacionales	(53.184)	472.079	(22.714)	(133.919)
Depreciación	132.604	186.482	132.604	186.482
Amortización	3.967	19.320	3.967	19.320
<b>EBITDA</b>	<b>2.877.032</b>	<b>4.878.813</b>	<b>3.220.817</b>	<b>5.240.416</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>10,1%</b>	<b>18,8%</b>	<b>10,0%</b>	<b>17,2%</b>
Gastos financieros	(2.039.443)	(1.142.566)	(1.982.263)	(1.128.593)
Ingresos financieros	113.707	60.176	138.766	78.998
Resultados por Unidades de Reajuste	415.996	304.235	299.962	182.980
Gastos por impuestos	908.614	(690.954)	697.246	(931.876)
<b>Resultado controladores</b>	<b>2.237.957</b>	<b>3.236.123</b>	<b>2.237.957</b>	<b>3.236.123</b>
<b>Resultado no controladores</b>	<b>(98.622)</b>	<b>(32.221)</b>		
<b>% sobre ventas</b>	<b>7,9%</b>	<b>12,5%</b>	<b>6,9%</b>	<b>10,6%</b>

## Evolución de la demanda inmobiliaria

A continuación, se presentan cuadros informativos con el estado comparativo de la unidad de Desarrollo Inmobiliario que considera exclusivamente aquellos proyectos que son consolidados por dicha unidad.

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial.

Definiciones:

Stock disponible: unidades terminadas, disponibles para ser escrituradas al final del período, expresadas en su valor comercial.

Stock potencial: unidades cuya construcción será terminada y estarán disponibles para ser escrituradas en el período que se indica, expresadas en su valor comercial.

Inmueble (proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.06.23						30.06.22	
	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	97.333	1	-	-	62.000.897	518	2.581.300	22
<b>Totales</b>	<b>97.333</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62.000.897</b>	<b>518</b>	<b>2.581.300</b>	<b>22</b>

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)	30.06.23						30.06.2022	
	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	30.031.789	290	133.951.555	1.428	95.321.411	481	7.767.819	91
<b>Totales</b>	<b>30.031.789</b>	<b>290</b>	<b>133.951.555</b>	<b>1.428</b>	<b>95.321.411</b>	<b>481</b>	<b>7.767.819</b>	<b>91</b>

- b) Información sobre la oferta futura: Permisos de edificación 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.

Permisos en metros cuadrados	30.06.23	30.06.22
Casas	-	-
Departamentos	73.646	68.706
Oficinas u otros		
<b>Totales</b>	<b>73.646</b>	<b>68.706</b>

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

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.06.23	30.06.22
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	-	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.23	30.06.22
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	133.951.555	185.636.703
<b>Totales</b>	<b>133.951.555</b>	<b>185.636.703</b>

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

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.06.2023											
	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	1.071.338	2.430.527	11.280.474	2.217.408	-	-	121.	56	147	20	-	-
<b>Totales</b>	<b>1.071.338</b>	<b>2.430.527</b>	<b>11.280.474</b>	<b>2.217.408</b>	-	-	<b>121</b>	<b>56</b>	<b>147</b>	<b>20</b>	-	-

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	36.06.2022											
	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	911.724	292.024	5.575.414	1.642.296	-	-	107	2	68	14	-	-
<b>Totales</b>	<b>911.724</b>	<b>292.024</b>	<b>5.575.414</b>	<b>1.642.296</b>	-	-	<b>107</b>	<b>2</b>	<b>68</b>	<b>14</b>	-	-

El total facturado en departamentos hasta 1.000 UF corresponde a estacionamientos, bodegas y locales comerciales.

Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.2023											
	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	777.298	1.776.781	8.241.419	171.355	-	-	118	23	89	1	-	-
<b>Totales</b>	<b>777.298</b>	<b>1.776.781</b>	<b>8.241.419</b>	<b>171.355</b>	-	-	<b>118</b>	<b>23</b>	<b>89</b>	<b>1</b>	-	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.2022											
	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	-	-
<b>Totales</b>	<b>1.534.074</b>	<b>1.009.059</b>	<b>14.274.466</b>	<b>443.645</b>	-	-	<b>222</b>	<b>16</b>	<b>149</b>	<b>2</b>	-	-

El total facturado en departamentos hasta 1.000 UF corresponde a estacionamientos, bodegas y locales comerciales.

Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

e) Montos y unidades prometadas y desistidas.

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.06.2023				30.06.2022			
	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	5.409.537	51	551.897	5	6.878.112	73	959.834	10
<b>Totales</b>	<b>5.409.537</b>	<b>51</b>	<b>551.897</b>	<b>5</b>	<b>6.878.112</b>	<b>73</b>	<b>959.834</b>	<b>10</b>

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 30.06.23 incluye M\$310.634 de estacionamientos y M\$24.374 de bodegas.

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

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.23 incluye M\$15.129 de estacionamiento y M\$4.936 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.22 incluye M\$32.817 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)	30.06.2023				30.06.2022			
	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	20.036.572	212	5.789.962	72	20.636.879	288	3.178.150	31
<b>Totales</b>	<b>20.036.572</b>	<b>212</b>	<b>5.789.962</b>	<b>72</b>	<b>20.636.879</b>	<b>288</b>	<b>3.178.150</b>	<b>31</b>

El monto prometado en departamentos al 30.06.23 incluye M\$1.206.922 de estacionamientos y M\$140.905 de bodegas.

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

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.23 incluye M\$228.911 de estacionamiento y M\$14.506 bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.22 incluye M\$273.628 de estacionamientos y M\$32.460 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 30.06.23	Meses para agotar stock al 30.06.22
Casas	-	-
Departamentos	0,1	2,8
<b>Totales</b>	<b>0,1</b>	<b>2,8</b>

Al 30.06.22 teníamos 22 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 8 unidades.

Al 30.06.23 teníamos 1 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 13 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 30.06.23	Meses para agotar stock al 30.06.22
Casas	-	-
Departamentos	17,76	10,11
<b>Totales</b>	<b>17,76</b>	<b>10,11</b>

Al 30.06.2022 teníamos 91 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 9 unidades.

Al 30.06.2023 teníamos 290 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 16 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 30.06.23	Velocidad de Ventas al 30.06.22
Casas	-	-
Departamentos	29,51	0,82
<b>Totales</b>	<b>29,51</b>	<b>0,82</b>

Al 30.06.2022 teníamos 22 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 24 unidades.

Al 30.06.2023 teníamos 1 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 38 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 30.06.23	Velocidad de Ventas al 30.06.22
Casas	-	-
Departamentos	0,15	1,25
<b>Totales</b>	<b>0,15</b>	<b>1,25</b>

Al 30.06.2022 teníamos 91 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 27 unidades.

Al 30.06.2023 teníamos 290 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 49 unidades.

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

## 6.2 Construcción y Servicios para la Minería y Otros negocios complementarios

Durante el primer semestre del año 2023 el total de los ingresos generados por estos segmentos netos de eliminación alcanzaron los MM\$272.457, representando por sí sólo el 90,6% de las ventas consolidadas de la sociedad.

## 6.3 Backlog y Venta potencial de proyectos inmobiliarios

BACKLOG Áreas de negocio	30.06.23			30.06.22
	2023 M\$	2024 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Construcción y Servicios para la Minería	131.322.883	94.125.201	225.448.084	277.616.622
Soluciones Habitacionales (construcción)	24.784.367	38.452.094	62.236.461	91.965.421
Otros negocios complementarios	83.050.949	170.053.990	253.104.939	180.534.420
<b>Total</b>	<b>239.158.199</b>	<b>302.631.285</b>	<b>541.789.484</b>	<b>550.116.463</b>

El backlog de la compañía al cierre del primer semestre 2023 alcanza los MM\$541.789, cifra que considera el saldo por ejecutar de aquellos contratos de **Construcción y Servicios para la Minería, construcción en Soluciones Habitacionales para Segmentos medios y Otros negocios complementarios**, 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 41,6% corresponde a negocio en minería, mientras que el 58,4% restante corresponde a proyectos de construcción en Soluciones habitacionales y Otros negocios complementarios.

Al comparar el backlog de junio 2023 con el valor registrado a junio del año pasado, éste muestra una disminución de 1,5%, 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 **Soluciones Habitaciones para segmentos medios**, la venta potencial total llega a UF 10.877.781, y además el segmento participa en la ejecución de tres proyectos de renta residencial (multifamily), totalizando una venta potencial de UF 1.750.000 en este modelo de negocio.

## **7 Análisis del escenario actual**

### **7.1 Análisis del mercado**

La inversión total de la economía registró una caída durante el cuarto trimestre de 2022, coherente con un escenario externo más deteriorado, una mayor incertidumbre global y condiciones financieras que siguen siendo restrictivas. Asimismo, la inversión en construcción exhibió un bajo desempeño a fines de 2022. En particular, los niveles de inversión en construcción de 2020 a 2022 fueron revisados a la baja por parte del Banco Central –en línea con su política de revisión de cifras de Cuentas Nacionales. Esto implica una menor caída de la inversión en construcción proyectada para 2023 respecto de lo anticipado meses atrás, debido al efecto estadístico de menor base de comparación.

El balance negativo de las variables económicas relevantes para el sector reafirma que la inversión será negativa durante 2023, aunque esta contracción podría ser menor a lo previsto meses atrás, debido al efecto estadístico antes mencionado. El escenario negativo para la inversión sectorial es coherente con el proceso de ajuste de la economía y condiciones de acceso al crédito que continúan siendo restrictivas. Así, se espera que la inversión del rubro retroceda en torno a 5,9% durante 2023 respecto de 2022. Algunos de los determinantes del magro desempeño esperado para la industria son: Altos costos de construcción y su impacto en la rentabilidad de los contratos; una inflación que se mantendrá por sobre la meta de 3% anual por un período mayor al previsto; mayores dificultades de apalancamiento bancario y su efecto en los desistimientos de inversión (por ejemplo, las condiciones de acceso al crédito a empresas inmobiliarias continúan siendo restrictivas, tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda) y el término del financiamiento de los fondos de emergencia transitorios Covid-19 en obras de infraestructura.

Para 2024 se espera que la tasa de crecimiento de la inversión sectorial converja desde abajo a su nivel de tendencia, afín con la consolidación del proceso de ajuste de la economía y disipación de algunos shocks relevantes. Esto significa que la inversión en construcción variará -0,5% anual en 2024, coherente con los menores montos de inversión sectorial catastrados en la CBC y una caída de 0,7% para la inversión agregada de la economía. (Fuente Informe MACH 64, 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 compete 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.

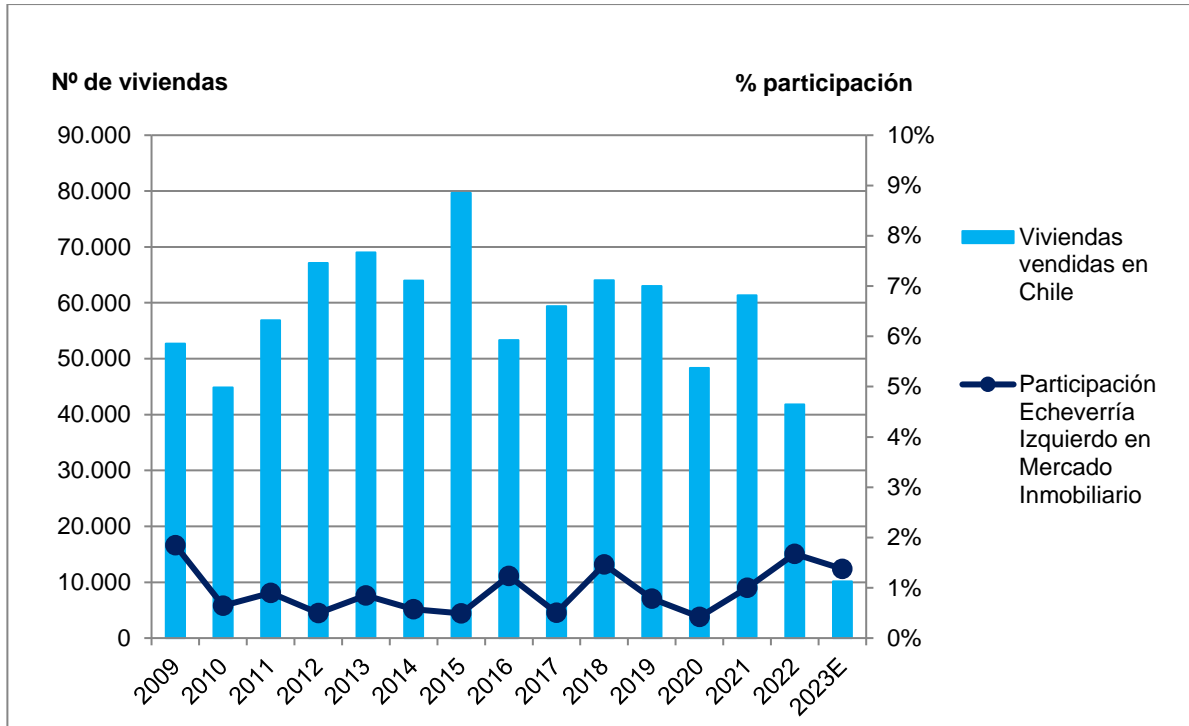
### Desarrollo Inmobiliario:

Dentro de este mercado dominado por actores locales la Compañía compete directamente con las compañías abiertas en bolsa SalfaCorp (Aconcagua), Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec, Manquehue y Moller & Pérez-Cotapos. Existen otras muchas empresas en este rubro. 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 de 10.120 viviendas vendidas en Chile a marzo del año 2023, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 1,37% del total. Con respecto al cierre del primer semestre del 2023, el número de viviendas vendidas aumento en un 20% 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	2022	2023
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	41.839	10.120
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	203	612	700	139
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%	1,67%	1,37%



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, momento en el cual se realiza el pago por la institución financiera, mitigando el riesgo de la 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.

<b>Préstamos Bancarios</b>	<b>30.06.2023 M\$</b>	<b>31.12.2022 M\$</b>
	130.967.548	101.4473.058

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$574.644 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 (OMS) 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 alerta sanitaria 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.