

## Análisis Razonado

Diciembre 2023

### 1 Resumen Ejecutivo

**El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a diciembre del 2023 registró utilidades por MM\$17.758**, cifra que representa un aumento de 56,4% en comparación a los \$11.352 millones obtenidos en igual período de 2022.

El **EBITDA alcanzó los MM\$47.626** al 31 de diciembre de 2023, registrando un aumento de 37,15% en comparación a diciembre de 2022.

**Las ventas consolidadas al cierre del año llegaron a MM\$568.793**, un 4,8% más si lo comparamos con el mismo período del año anterior. Construcción y Servicios para la minería registra ventas por MM\$318.757 en el período, un 39,9% mayor que el año 2022, Soluciones Habitacionales para segmentos medios muestra un aumento en sus ingresos durante el año de un 25,2%, llegando a MM\$ 54.440, y Otros negocios complementarios llegan a MM\$195.596, disminuyendo en un 28,0% respecto igual periodo del 2022.

**El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** al cierre de diciembre del 2023 registró un alza de 7,6% al ser comparado con diciembre del año 2022, **alcanzando los MM\$143.034**. Al 31 de diciembre de 2023 **el total de activos suma MM\$528.625**, un 8,8% mayor de lo registrado a diciembre del año 2022.

**La liquidez corriente** (1,12 en diciembre de 2023) **es menor en 0,02** a la registrada en diciembre del año 2022, mientras que la razón ácida alcanza 0,68 veces. **El leverage alcanzó una razón de 2,63 veces** (2,54 en diciembre de 2022), manteniendo una estructura financiera controlada.

Al 31 de diciembre de 2023, **el backlog** de Construcción y Servicios para la Minería, Soluciones Habitacionales para segmentos medios (construcción) y Otros Negocios complementarios llega a MM\$573.265, aumentando respecto al último backlog informado.

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 la Planta concentradora y overhaul de los espesadores del proyecto Rajo Inca de CODELCO División Salvador, además, 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 el cambio del sistema motriz del espesador de concentrado P1 de CODELCO División El Teniente. En este mismo sector, destaca la ejecución del contrato de Servicios Multidisciplinarios para CODELCO División El Teniente, el contrato de servicios de obras contingencia climática también para CODELCO División El Teniente, además del Servicio de desmontaje y montaje de espesadores TK 001 y TK 002 para Sierra Gorda SCM.

En este período, Nexxo S.A. tuvo importantes adjudicaciones en minería. Destacan entre ellas, el Servicio de mantenimiento mecánico Planta Concentradora DET - chancado secundario terciario y

PAC de Codelco Chile División El Teniente, contrato por 60 meses que es clave en la continuidad operacional del proceso productivo de la división. Además, la adjudicación del Servicio de Mantenimiento Operativo y Recuperación de Materiales – Gerencia Planta de Codelco Chile División Salvador, contrato por 60 meses, y la adjudicación del Servicio de Manejo de Relaves para Kinross – La Coipa. Además, la extensión por 1 año del Contrato Aseo Industrial Fundación Refinería para Codelco Chile División Salvador, originalmente por un periodo de 3 años. Sumado al anterior, mencionamos el Servicio de Limpieza Industrial y Harneo De Catalizador PAS, también de Codelco Chile División Salvador. Finalmente, destacamos la adjudicación del Servicio de Limpieza General Losa de Operación, Espesadores de Relaves 5111-TK-001 y 002, de Sierra Gorda SCM, fortaleciendo nuestra presencia en los servicios especializados en minería privada

También en este segmento, la filial Pilotes Terratest ha continuado con la ejecución de proyectos en minería y, entre las más relevantes del año 2023, se destacan trabajos de sostenimiento de taludes y fundaciones en el proyecto Fuente Hídrica Complementaria de la Minera Collahuasi y 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 ha finalizado con éxito 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, el revamping del reformador de la Planta Chile I de Methanex, y las obras civiles de la central Santa Fe de CMPC. Además, se adjudicaron los siguientes: Montaje de los puentes peatonales y edificios no operacionales y montaje de la línea aérea de agua, ambos del proyecto MAPA de Celulosa Arauco, y el montaje electromecánico del upgrade de los evaporadores SF2 de la planta Santa Fe de CMPC, finalizando con la adjudicación del montaje civil y electromecánico del proyecto CM de la planta Nueva Aldea. Por último, en el sector oil&gas, destaca la finalización del revamping del reformador de la Planta Chile I de Methanex en Punta Arenas, además de la ejecución las obras tempranas de la planta de agua ácida SWS, la planta productora de ácido sulfúrico WSA e interconexiones en ENAP Aconcagua para Tecnimont, y la adjudicación del contrato de montaje electromecánico del mismo proyecto.

Por su parte en Nexxo S.A., se mantiene la participación en industria Petroquímica con adjudicación de Servicio de reparación de recubrimiento superficial de la superestructura principal del muelle de GNL Quintero, consistente en la reparación del muelle de GNL Quintero por un periodo de 16 meses. Además, 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. Por último, seguimos con presencia internacional en Argentina, a través del Servicio de Cambio de Catalizadores – Equipos R205, de Profertil, y destacamos la adjudicación del Comisionamiento del proyecto de ampliación de la Refinería Dos Bocas de Pemex México.

En otros rubros, en Pilotes Terratest, destacan algunas adjudicaciones del año 2023, como los trabajos de pilotes y micropilotes de contención para la Autopista Américo Vespucio Fase II, así como las fundaciones especiales para la Planta de recuperación de azufre y de tratamiento de aguas ácidas en Refinería Aconcagua de ENAP. También se adjudicó en Perú obras de pilotaje para la fundación de un stockpile de clinker para UNASEM.

Por último, la unidad de Proyectos Especiales inició la Construcción de 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 y mantiene un buen avance en mega proyecto Príncipe de Gales de Inmobiliaria 21. Por otro lado, ha iniciado la integración temprana del proyecto de renta residencial La Castellana con la empresa Lauda.

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

Los hitos principales del año 2023 son la escrituración y entrega de la primera etapa de nuestro primer proyecto de Integración Social DS19, La Reserva en Antofagasta. Adicionalmente, terminamos el año iniciando la escrituración del proyecto Mind, en Ñuñoa. Por otro lado, hemos continuado con las escrituraciones de los proyectos Line, en la comuna de La Florida, FAM y Humana en La Cisterna, Vanguardia en Macul, Alto Sierra en Lo Barnechea y Audacity en Lima, ciudad en la que se terminaron de vender los proyectos Side y Vemiá.

En cuanto a proyectos en construcción, se inició la ejecución del proyecto Parque de Araya, en Ñuñoa, con más de un 20% de preventa en su primer edificio, y se ha continuado con las obras de Lib en Surco, y Canaval en San Isidro, Lima, así como Alvarez de Toledo, en San Miguel, además las etapas 3 y 4 de La Reserva en Antofagasta.

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 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

(M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	568.792.649	542.911.018	25.881.631	4,8%
Costo de ventas	(512.947.150)	(496.819.333)	(16.127.817)	3,2%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>55.845.499</b>	<b>46.091.685</b>	<b>9.753.814</b>	<b>21,2%</b>
Gasto de administración	(24.971.280)	(31.034.254)	6.062.974	-19,5%
Ingresos Financieros	906.124	2.069.686	(1.163.562)	-56,2%
Gastos Financieros	(16.292.303)	(11.540.745)	(4.751.558)	41,2%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	2.859.170	4.086.995	(1.227.825)	-30,0%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(966.092)	(5.234.794)	4.268.702	-81,5%
Otros ingresos	6.024.568	7.778.967	(1.754.399)	-22,6%
Otros gastos	(2.826.113)	(4.268.064)	1.441.951	-33,8%
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>20.579.573</b>	<b>7.949.476</b>	<b>12.630.097</b>	<b>158,9%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.772.315)	3.608.566	(6.380.881)	-176,8%
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>				
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora</b>	<b>17.757.735</b>	<b>11.351.931</b>	<b>6.405.804</b>	<b>56,4%</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	49.523	206.111	(156.588)	-76,0%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>17.807.258</b>	<b>11.558.042</b>	<b>6.249.216</b>	<b>54,1%</b>

### 2.1 Ingresos Ordinarios

Al 31 de diciembre de 2023, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$568.793, lo que representa un aumento del 4,8% 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\$34.982), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$12.485), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$6.683), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$4.148), Inmobiliaria SJS S.A. (participación de un 33,33%, ingresos totales MM\$4.368), Inmobiliaria Sur Treinta SPA (participación de un 35%, ingresos totales por MM\$10.759), entre otros.

Al cierre del 2023, Construcción y Servicios para la Minería genera MM\$318.757 en ingresos, mostrando un aumento de 39,9% respecto al año anterior (56,0% del total consolidado, mostrando un aumento respecto de los 42,0% que aportaba un año atrás), debido al avance en proyectos tales como: Construcción y Montaje de Planta Concentradora CC-017, 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\$54.440, con un aumento de un 25,2% respecto a diciembre 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 ciudad de Concepción, **LINE**; ubicado en Santiago en la comuna La Florida y la entrega de la primera de cuatro etapas del proyecto **La Reserva** ubicado en La Chimba en la región de Antofagasta. Por otra parte, nuestra filial en Perú obtuvo ingresos al mismo periodo por los proyectos MET, VEMIA y AUDACITY.

Ingresos de actividades ordinarias (M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	318.757.056	227.870.028	90.887.028	39,9%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	54.439.650	43.488.750	10.950.900	25,2%
Otros	195.595.943	271.552.240	(75.956.297)	-28,0%
<b>Consolidado</b>	<b>568.792.649</b>	<b>542.911.018</b>	<b>25.881.631</b>	<b>4,8%</b>

En Otros negocios complementarios los ingresos alcanzan MM\$195.596 (-28,0%) con respecto al mismo periodo del año anterior, donde destacamos proyectos en varios sectores económicos, tales como; Celulosa, Petroquímica, Energía, Construcción de oficinas y obras habitacionales, Transporte, entre otros.

## 2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$512.947 durante el periodo, reflejando un aumento del 3,2% respecto al año anterior (MM\$496.819). Al analizar los segmentos bases, Construcción y Servicios para la Minería presenta un alza de 41,6% con respecto a diciembre 2022, mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios llega a MM\$43.041, por otra parte, Otros negocios complementarios disminuye en un 29,7% entre periodos.

Costos de ventas (M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(287.267.450)	(202.815.455)	(84.451.995)	41,6%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(43.040.543)	(34.316.764)	(8.723.780)	25,4%
Otros	(182.639.157)	(259.687.115)	77.047.958	-29,7%
<b>Consolidado</b>	<b>(512.947.150)</b>	<b>(496.819.333)</b>	<b>(16.127.817)</b>	<b>3,2%</b>

Construcción y Servicios para la Minería refleja el 56,0% de los costos de venta consolidados, con MM\$287.267, lo que representa un alza que se explica por el mayor nivel de actividad de este segmento en el periodo. Soluciones Habitacionales para segmentos medios en tanto, representa el

8,4% de los mismos, alcanzando los MM\$43.041 a diciembre de 2023, lo que representa un aumento de un 25,4% entre periodos. Otros negocios complementarios, representa un 35,6% de los costos totales, considerando una disminución de MM\$77.048 entre periodos, llegando a MM\$182.639.

La razón entre costos de venta e ingresos muestra una disminución de un 91,5% a un 90,2% entre periodos.

## 2.3 Ganancia Bruta

En el año 2023 la ganancia bruta consolidada aumenta un 21,2% (+MM\$9.754 con respecto al año anterior), llegando a MM\$ 55.845 al 31 de diciembre 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, Construcción y Servicios para la Minería alcanzó una ganancia bruta de MM\$31.490, un 25,7% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 9,9%, levemente menor que a diciembre 2022, explicado por mantener el grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando: QB2 Chancador Primario y otros, Construcción y Montaje Planta Concentradora CC-017, Manto Verde, Codelco Andina Contrato Aseo Industrial GPLA, entre otros.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	31.489.606	25.054.573	6.435.033	25,7%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	11.399.107	9.171.987	2.227.121	24,3%
Otros	12.956.786	11.865.126	1.091.661	9,2%
<b>Consolidado</b>	<b>55.845.499</b>	<b>46.091.685</b>	<b>9.753.814</b>	<b>21,2%</b>

Al 31 de diciembre de 2023, para Soluciones Habitacionales para segmentos medios, en tanto, su resultado llega a MM\$11.399 (24,3% más que mismo período del año anterior). El margen bruto alcanzó un 20,9% (0,2% menos que en 2022). Se mantienen escrituraciones de unidades en proyectos de Chile, así como también de nuestra filial en Perú.

Otros negocios complementarios, al cierre del año 2023, representan del total de ganancias brutas un 23,2% (25,7% a diciembre 2022), llegando a MM\$12.957. Se destacan proyectos, tales como: OO.CC. y Montaje Electromecánico MAPA Calderas (Sector económico Celulosa), Metro de LIMA – Línea 2 (Sector económico Transporte), DRYER REPAIR SERVICES Arauco Valdivia (Sector económico Celulosa), por destacar algunos. El margen bruto alcanzó un 6,6%, mayor en 4,4% presentado a diciembre 2022 (+2,3%).

Así, la razón entre ganancia bruta e ingresos muestra un aumento de un 8,5% a un 9,8% entre periodos (+1,3%)

## 2.4 Gastos de Administración

Al cierre del año 2023, los gastos de administración alcanzaron los MM\$24.971, lo que representa una disminución de un 19,5% en relación con el año anterior.

En Soluciones Habitacionales para segmentos medios los gastos de administración se mantuvieron entre periodos, llegando a MM\$6.878 (+1,9%). Por el lado de Construcción y Servicios para la Minería, dichos gastos alcanzaron los MM\$11.805, aumentando un 18,6% respecto a diciembre de 2022, lo que responde al aumento de participación en el sector económico. Por último, Otros negocios complementarios, representan 25,2% del total de dichos gastos de administración, disminuyendo en 56,1% entre periodos, llegando a MM\$6.288, disminución explicada en gran medida por la disminución de gastos puntuales ocurridos en el ejercicio anterior y por la reestructuración en algunas unidades, especialmente en Obras Civiles y Terrafoundations (Pilotes Terratest).

Gastos de Administración (M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(11.804.764)	(9.955.474)	(1.849.290)	18,6%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(6.878.126)	(6.748.120)	(130.006)	1,9%
Otros	(6.288.390)	(14.330.660)	8.042.270	-56,1%
<b>Consolidado</b>	<b>(24.971.280)</b>	<b>(31.034.254)</b>	<b>6.062.974</b>	<b>-19,5%</b>

La razón de gastos de administración e ingresos representa al cierre del 2023, un 4,4%, disminuyendo en un 1,3% en doce meses.

## 2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 31 de diciembre 2023 alcanzaron la suma de MM\$906, reportando una disminución de 56,2% en comparación a lo registrado a diciembre 2022.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	269.202	618.391	(349.189)	-56,5%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	70.801	763.802	(693.001)	-90,7%
Otros	566.121	687.494	(121.373)	-17,7%
<b>Consolidado</b>	<b>906.124</b>	<b>2.069.686</b>	<b>(1.163.562)</b>	<b>-56,2%</b>

Al cierre del año 2023 se refleja una baja significativa en este rubro en Soluciones Habitacionales para segmentos medios y en Construcción y Servicios para la minería, dado que en el año 2022 existían inversiones en instrumentos financieros los cuales fueron liquidados durante dicho periodo.



## 2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$4.752, lo que representa una variación porcentual de 41,2% entre periodos, llegando a MM\$16.292.

Al cierre del año 2023, Construcción y Servicios para la Minería alcanzó gastos financieros por un monto de \$9.875 millones, 98,5% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica tanto por el mayor requerimiento de financiamiento para proyectos mineros como por 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)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(9.874.962)	(4.974.598)	(4.900.364)	98,5%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(2.867.258)	(1.852.822)	(1.014.436)	54,8%
Otros	(3.550.083)	(4.713.325)	1.163.242	-24,7%
<b>Consolidado</b>	<b>(16.292.303)</b>	<b>(11.540.745)</b>	<b>(4.751.558)</b>	<b>41,2%</b>

Soluciones Habitacionales para segmentos medios registró gastos financieros de MM\$2.867, MM\$1.014 más de lo informado en diciembre 2022, dado a las tasas de interés que financia el mercado para sus obligaciones en operaciones financieras.

La razón entre gastos financieros e ingresos aumenta desde 2,1% a 2,9% entre periodos.

## 2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjunto

Al 31 de diciembre de 2023 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$2.859, lo que representa una disminución de MM\$1.228 con respecto a diciembre de 2022 (-30,0%).

Existen asociaciones y negocios conjunto donde reconocemos sus resultados (pérdida/ganancia) de acuerdo a nuestro porcentaje de participación; tales como son; Consorcio EI-OSSA S.A., con un 50% de participación, que reportó utilidad por MM\$1.059, debido al término 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 por MM\$72, VSL Argentina también con un 50% de participación, que reportó utilidad de MM\$64, mientras que Pares y Álvarez con un 29% de participación, que reportó utilidades de MM\$1.569. 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\$327, Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta, que registró pérdida por MM\$7 (ambas con 33,33% de participación), e Inmobiliaria Sur Treinta SPA reportó pérdida de MM\$110, con 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\$37 (-MM\$807 en diciembre 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\$1.003 (MM\$3.425 menos que en diciembre de 2022), en línea con la menor inflación observada durante el ejercicio 2023.

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

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$6.025, disminuyendo en un 22,6% respecto a los MM\$7.779 obtenidos a diciembre 2022. Construcción y Servicios para la Minería aumenta sus ingresos en un 72,2%, mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios baja en un 67,0%, ya que en año 2022 se retasaron dos terrenos, lo que explicó el mayor efecto (reconocimiento del valor justo de la inversión). Otros negocios complementarios aumentan en un 96,4%, al cierre del año 2023.

Otros gastos alcanzaron a diciembre de 2023 los MM\$2.826, disminuyendo en 33,8% respecto a los MM\$4.268 registrados a diciembre de 2022. En Construcción y Servicios para la Minería, disminuyeron los gastos de incobrabilidad y en Soluciones Habitacionales para segmentos medios, disminuyen los egresos por asesorías y otros. 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 2023 registró una utilidad de MM\$17.758, cifra que representa un aumento de 56,4% en relación igual período del año 2022.

Analizando los resultados por segmentos de negocio, descontando la prorrata respectiva del costo corporativo, se observa lo siguiente:

- Soluciones Habitacionales para segmentos medios: registra utilidad por MM\$3.856, mostrando una disminución de 39,8% en comparación con los MM\$6.405 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 21,7% del total.
- Construcción y Servicios para la Minería presenta un resultado de MM\$8.017 a diciembre de 2023, mostrando una variación positiva de 10,7% respecto a los MM\$7.240 registrados el mismo período del año anterior, representando un 45,1% del resultado total de la controladora.
- Otros negocios complementarios, revirtieron el resultado presentado a diciembre 2022, pasando de -MM\$2.294 a MM\$5.884, un +356,6% al cierre del año 2023, representando el 33,1% del total del rubro, dado por lo buen resultado de los otros segmentos de negocios de la compañía tales como; celulosa, energía, petroquímica, entre otros.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	8.017.303	7.240.302	777.001	10,7%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	3.856.025	6.405.137	(2.549.112)	-39,8%
Otros	5.884.407	(2.293.508)	8.177.915	-356,6%
<b>Consolidado</b>	<b>17.757.735</b>	<b>11.351.931</b>	<b>6.405.804</b>	<b>56,4%</b>

La razón entre resultados atribuible a la controladora e ingresos aumenta desde 2,1% a 3,1% entre períodos.

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

El gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias al cierre del año 2023 registró MM\$2.772.

### 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

(M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos Corrientes, Totales</b>	<b>362.823.884</b>	<b>321.789.229</b>	<b>41.034.655</b>	<b>12,8%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	18.741.943	18.229.190	512.753	2,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	188.964.421	184.556.675	4.407.746	2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4.731.461	1.934.932	2.796.529	145%
Inventarios	140.871.612	107.089.082	33.782.530	32%
Otros	9.514.447	9.979.350	(464.903)	-5%
<b>Activos No Corrientes, Totales</b>	<b>165.801.135</b>	<b>164.261.585</b>	<b>1.539.550</b>	<b>0,9%</b>
Activos por impuestos diferidos	30.488.472	26.720.546	3.767.926	14%
Inversiones utilizando el método de la participación	10.707.158	11.102.406	(395.248)	-4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.169.137	8.165.270	(996.133)	-12%
Propiedades, planta y equipo	46.329.498	52.915.645	(6.586.147)	-12%
Inventarios no corrientes	39.122.855	45.747.627	(6.624.772)	-14,5%
Otros	31.984.015	19.610.091	12.373.924	63,1%
<b>Total de activos</b>	<b>528.625.019</b>	<b>486.050.814</b>	<b>42.574.205</b>	<b>8,8%</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos Corrientes, Totales</b>	<b>324.615.500</b>	<b>282.118.420</b>	<b>42.497.080</b>	<b>15,1%</b>
Otros pasivos financieros corrientes	161.770.291	132.974.864	28.795.427	21,7%
Pasivos por arrendamientos, corriente	4.646.787	5.948.424	(1.301.637)	-21,9%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	80.947.305	82.368.283	(1.420.978)	-1,7%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	2.475.020	309.455	2.165.565	699,8%
Otros	74.776.097	60.517.394	14.258.703	23,6%
<b>Pasivos No Corrientes, Totales</b>	<b>58.483.489</b>	<b>66.445.093</b>	<b>(7.961.604)</b>	<b>-12,0%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	28.558.946	32.355.508	(3.796.562)	-11,7%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	4.238.073	7.116.144	(2.878.071)	-40,4%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	7.010.621	6.990.126	20.495	0,3%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	4.550.146	1.200.573	3.349.573	279,0%
Pasivos por impuestos diferidos	5.305.393	8.394.655	(3.089.262)	-36,8%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	8.820.310	10.388.087	(1.567.777)	-15,1%
<b>Total de pasivos</b>	<b>383.098.989</b>	<b>348.563.513</b>	<b>34.535.476</b>	<b>9,9%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	143.034.042	132.882.746	10.151.296	7,6%
Participaciones no controladas	2.491.988	4.604.555	(2.112.567)	-45,9%
<b>Total de patrimonio</b>	<b>145.526.030</b>	<b>137.487.301</b>	<b>8.038.729</b>	<b>5,8%</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>528.625.019</b>	<b>486.050.814</b>	<b>42.574.205</b>	<b>8,8%</b>

### 3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$42.574 (8,8%) durante el año 2023, llegando a MM\$528.625 al 31 de diciembre.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$41.035 (+12,8%), llegando a MM\$362.824 en diciembre de 2023. Las partidas con mayor variación positiva son: **Inventarios**, totalizando MM\$140.872 (+31,5%) con +MM\$33.783 asociados a Soluciones Habitacionales para segmentos medios. Esto se desglosa en: Rubro Obras en ejecución con +M\$31.619, Viviendas terminadas con +MM\$4.274 y Terrenos (Hipotecas) -M\$2.885. Por otra parte, **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes**, totalizan MM\$188.964 (+2,4%), con +MM\$4.408 al cierre del año 2023, aumentando dentro del rubro Provisión grado de avance MM\$620 entre periodos, Retenciones contrato de construcción MM\$2.138, documentos en cartera MM\$2.996, cuentas por cobrar por impuestos distintos a los impuestos a las ganancias MM\$5.020 y una disminución de MM\$7.853 correspondiente a Anticipos proveedores y otros, y todo esto seguido de **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes** por +MM\$2.796, totalizando en MM\$4.731.

Los **activos no corrientes** tuvieron un aumento en MM\$1.540, que equivale a un 0,9% en el período. Las partidas con mayor variación positivas fueron en Soluciones Habitacionales para segmentos medios, en el rubro **Propiedades de inversión** con +MM\$9.859 (73,4% más que en diciembre 2022), que corresponden a obras en ejecución +MM\$8.586 y revaluación de propiedades de inversión en +MM\$1.273, partida explicada por los proyectos multifamily (renta residencial), **Otros activos financieros, no corrientes** con +MM\$1.991 entre periodos, totalizando MM\$2.018, que corresponden en su mayoría en inversión en 2 proyectos de rentas inmobiliarias en el Estado de Florida, Estados Unidos. Dentro del rubro también existen disminuciones asociados a Soluciones Habitacionales tales como; **Inventarios no corrientes**, totalizando MM\$39.123, un -14,5% (MM\$6.625) que el año anterior, dado por Terrenos (Hipotecas) -MM\$2.727, Obras en ejecución -MM\$5.364 y Obras en ejecución (Hipotecas) +MM\$1.548. Por su parte en Servicios para la Minería y Otros negocios complementarios, **Propiedades, plantas y equipos** presentan una baja de -MM\$6.586 en el periodo, totalizando MM\$46.329, un -12,4%, dada las bajas en adiciones de bienes durante el año 2023 comparado con el año 2022.

### 3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad aumentan en MM\$34.535 (+9,9%), llegando a MM\$383.099 a diciembre 2023.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$42.497 (variación de +15,1% respecto a diciembre 2022). Las partidas que muestran un aumento son: **Otros pasivos financieros corrientes** +MM\$28.795 (21,7%), presentando las mayores variaciones en operaciones de Préstamos Bancarios (+MM\$36.698), confirming/subrogación (-MM\$2.638) y Obligaciones con factoring (-MM\$5.671), **Cuentas por pagar impuestos corrientes** +MM\$8.820 (+376,9%), totalizando MM\$11.160, dado por la provisión del impuesto a la renta AT 2024, **Otros pasivos no financieros corrientes** MM\$54.890 (+6,6%), donde Soluciones Habitacionales para segmentos medios llega a Obligaciones por departamentos a MM\$8.643 (-MM\$11.333), dado la escrituración de proyectos. Por su parte, Servicios para la Minería y Otros negocios complementarios mostró un aumento de

MM\$11.547, totalizando MM\$37.367, los cuales representan las obligaciones que tiene la sociedad por los dineros anticipados para ejecutar los proyectos que se encuentran en proceso de construcción, así como también existe un aumento asociado a dividendos por pagar de +MM\$3.203 (correspondiente al pago del 50% del dividendo obligatorio asociado a la utilidad del ejercicio 2023), totalizando la obligación en MM\$8.879, lo cual se pagará durante el ejercicio 2024. Otras partidas dentro del rubro disminuyeron, tales como; **Pasivos por arrendamientos, corrientes** llegando a MM\$4.647 (-21,9%),

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$58.483, mostrando una disminución de 12% (-MM\$7.962) durante el período, siendo lo más relevante: **Pasivos por arrendamientos, no corriente** que disminuyeron en MM\$2.878 (-40,4%), dado por reclasificaciones dentro del mismo rubro del no corriente al corriente, **Otros pasivos no financieros no corrientes** alcanza MM\$5.628 (-25,1%), que representan los anticipos de clientes inmobiliarios por compras futuras -MM\$1.932, más el déficit patrimonial de las inversiones en otras sociedad +MM\$49, totalizando MM\$664 al cierre del periodo, por otro lado, hubo aumentos en los rubros en **Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes** en +MM\$3.350, totalizando MM\$4.550 que corresponden a obligaciones del segmento Soluciones Habitacionales para segmentos medios.

### 3.3 Patrimonio

Durante el año 2023, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$8.039 (+5,8%), llegando a MM\$145.526 en diciembre de 2023, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 7,6%, alcanzando los MM\$143.034 al cierre del año.

#### 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 2023 y 2022:

(M\$, cada período)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	46.371.869	(9.185.287)	55.557.156	-604,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(11.575.307)	(16.549.481)	4.974.174	-30,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(34.083.328)	(13.272.482)	(20.810.846)	156,8%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(200.481)	56.546	(257.027)	-454,5%
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>512.753</b>	<b>(38.950.704)</b>	<b>39.463.457</b>	<b>-101,3%</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>18.741.943</b>	<b>18.229.190</b>	<b>512.753</b>	<b>2,8%</b>

Durante el año 2023, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$513, llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$18.742.

Las **actividades de la operación** del período aportaron MM\$46.372 (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\$655.819 (+14,42%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios -MM\$358.511, que aumentan 12,0% y pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$258.710 (-0,2%). Además, existe una disminución respecto al año anterior en dividendos recibidos MM\$3.737 (-24,4%) y en dividendos pagados -MM\$5.676 (+37,6%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por -MM\$11.575, donde destacan: Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras -MM\$2.186, Préstamos a entidades relacionadas por -MM\$1.083 (+2,7%), Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos MM\$1.315 (-43,1%), Pago derecho de uso -MM\$6.322, un -56,2%, Compra de propiedades, plantas y equipos por -MM\$2.879 (-33,5%). Se refleja una baja en Intereses recibidos MM\$391 (-38,1%) y cobros a entidades relacionadas +MM\$1.172 (+131,3%), además de Pagos por otras participaciones en inversiones -MM\$1.985 (+100%).

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a -MM\$34.083, 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\$391.692 (+74,0% mayor que el año anterior), Pagos de

préstamos por -MM\$409.429 (80,1% mayor que el año anterior), además de Intereses pagados por -MM\$19.830 (un 59,4% 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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

	dic-23	dic-2022
EBITDA	47.626.018	34.726.652
Liquidez Corriente	1,12	1,14
Razón Ácida	0,68	0,76
Razón de Endeudamiento	2,63	2,54
% Deuda CP	83,5%	77,9%
% Deuda LP	16,5%	22,1%
Cobertura de Gastos Financieros	2,92	3,01
Rotación de Inventarios	3,64	4,64
Permanencia de Inventarios	98,87	77,60
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,94	2,91
Permanencia de Cuentas por Cobrar	122,59	123,66
Rotación de Cuentas por Pagar	6,15	6,01
Permanencia de Cuentas por Pagar	58,55	59,91
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	12,42%	8,54%
Rentabilidad Anualizada de Activos	3,36%	2,34%
Rentabilidad del Patrimonio	12,42%	8,54%
Rentabilidad de Activos	3,36%	2,34%
Rentabilidad sobre Ventas	3,12%	2,09%
Rendimiento de Activos Operacionales	5,92%	3,14%
Utilidad por Acción	29,63	18,94

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 2023 muestra un aumento de 37,1%, llegando a MM\$47.626. 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)	dic-23	dic-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	26.946.069	20.088.238	6.857.832	34,1%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	6.306.237	7.901.472	(1.595.235)	-20,2%
Otros	14.373.712	6.736.942	7.636.770	113,4%
<b>Consolidado</b>	<b>47.626.018</b>	<b>34.726.652</b>	<b>12.899.367</b>	<b>37,1%</b>

Si analizamos el **EBITDA** entre nuestros negocios base se observa que, al cierre del 2023, el **segmento de Construcción y Servicios para la Minería** representa un 56,6% (MM\$26.946 del total del periodo) mejorando en un 34,1% en relación con el año anterior. En **Soluciones Habitacionales para segmentos medios** es de MM\$6.306, representando un 13,2% del total, disminuyendo en un 20,2% comparado con diciembre 2022, en tanto, los **Otros negocios complementarios** muestran un **EBITDA** positivo al cierre del 2023 de MM\$14.374 (representando un 30,2% del total), +MM\$7.637 comparado con mismo periodo año anterior.

Respecto a los indicadores de liquidez, la liquidez corriente presenta una leve disminución respecto a diciembre de 2022 (-0,02), llegando a 1,12 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,68 veces.

El leverage es de 2,63, aumentando en comparación al diciembre de 2022 (+0,10). La composición de la deuda financiera ha variado en este mismo período, llegando la porción no corriente a representar el 16,5% del total (22,1% en diciembre 2022).

La cobertura de los gastos financieros llega a 2,92 al cierre del 2023, mostrando una disminución de 0,09 puntos si la comparamos 31 de diciembre 2022.

Al cierre del año 2023 la rotación de inventarios llega a 3,64 veces, disminuyendo 1,0 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 21,27 días, llegando a 98,87 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar, comparando mismos períodos, aumenta a 2,94 (+0,3 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 1,07 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, aumenta en 0,14 (llegando a 6,15), con lo que disminuye la permanencia de las cuentas por pagar en 1,36 días, que llega a 58,55 días.

## 5.2 Cumplimiento de Covenants

	2023	2022	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	100%	74,21%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	1,18	1,07	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	3,06	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 año 2023 alcanzó los MM\$4.018 (proforma de MM\$3.955 si se descontara prorrata de costos corporativos). 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	
	dic-23	dic-22	dic-23	dic-22
Ingresos de actividades ordinarias	54.147.716	41.397.179	59.880.142	52.066.006
Costo de ventas	(42.341.285)	(29.766.499)	(46.784.118)	(37.553.526)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>11.806.431</b>	<b>11.630.680</b>	<b>13.096.023</b>	<b>14.512.480</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>21,8%</b>	<b>28,1%</b>	<b>21,9%</b>	<b>27,9%</b>
<b>Gasto de administración y ventas</b>	<b>(7.533.137)</b>	<b>(6.459.427)</b>	<b>(8.180.956)</b>	<b>(7.350.644)</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-15,6%</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-14,1%</b>
Otros ingresos y costos no operacionales	1.420.999	2.636.542	1.248.096	1.557.823
Depreciación	328.463	390.461	328.463	390.461
Amortización	24.887	36.252	24.887	36.252
<b>EBITDA</b>	<b>6.047.643</b>	<b>8.234.508</b>	<b>6.516.514</b>	<b>9.146.372</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>11,2%</b>	<b>19,9%</b>	<b>10,9%</b>	<b>17,6%</b>
Gastos financieros	(2.825.661)	(1.733.455)	(2.989.502)	(1.686.391)
Ingresos financieros	308.553	1.112.493	326.186	1.140.788
Resultados por Unidades de Reajuste	519.004	92.329	826.842	388.360
Gastos por impuestos	160.941	443.526	(308.672)	(892.555)
<b>Resultado controladores</b>	<b>4.018.017</b>	<b>7.669.862</b>	<b>4.018.017</b>	<b>7.669.862</b>
<b>Resultado no controladores</b>	<b>(160.887)</b>	<b>52.826</b>		
<b>% sobre ventas</b>	<b>7,4%</b>	<b>18,5%</b>	<b>6,7%</b>	<b>14,7%</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 Consortio, que se consolidan en EEFF)	31.12.23						31.12.22	
	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	-	-	-	-	63.285.241	518	828.689	6
<b>Totales</b>	-	-	-	-	<b>63.285.241</b>	<b>518</b>	<b>828.689</b>	<b>6</b>

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)	31.12.23						31.12.2022	
	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	71.350.352	554	69.484.064	858	91.921.086	747	27.258.093	255
<b>Totales</b>	<b>71.350.352</b>	<b>554</b>	<b>69.484.064</b>	<b>858</b>	<b>91.921.086</b>	<b>747</b>	<b>27.258.093</b>	<b>255</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	31.12.23	31.12.22
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)	31.12.23	31.12.22
	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)	31.12.23	31.12.22
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	69.484.064	162.361.071
<b>Totales</b>	<b>69.484.064</b>	<b>162.361.071</b>

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

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.2023											
	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	1.237.411	2.754.699	13.675.955	3.033.729	176.697	0	135	52	182	26	1	-
<b>Totales</b>	<b>1.237.411</b>	<b>2.754.699</b>	<b>13.675.955</b>	<b>3.033.729</b>	<b>176.697</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>52</b>	<b>182</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.2022											
	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	2.085.856	100.709	6.950.361	1.932.380	-	-	169	2	82	16	-	-
<b>Totales</b>	<b>2.085.856</b>	<b>100.709</b>	<b>6.950.361</b>	<b>1.932.380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>169</b>	<b>2</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</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 Consorcio, por lo que se incorpora información de 2020 para efectos comparativos.

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.2023											
	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	1.592.723	7.484.623	22.628.863	317.617	-	-	214	132	246	2	-	-
<b>Totales</b>	<b>1.592.723</b>	<b>7.484.623</b>	<b>22.628.863</b>	<b>317.617</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>214</b>	<b>132</b>	<b>246</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.2022											
	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	2.515.980	3.330.693	23.767.144	443.646	-	-	352	56	256	3	-	-
<b>Totales</b>	<b>2.515.980</b>	<b>3.330.693</b>	<b>23.767.144</b>	<b>443.646</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>352</b>	<b>586</b>	<b>256</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</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)	31.12.2023				31.12.2022			
	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	18.681.647	113	827.719	7	14.136.761	143	1.115.888	12
<b>Totales</b>	<b>18.681.647</b>	<b>113</b>	<b>827.719</b>	<b>7</b>	<b>14.136.761</b>	<b>143</b>	<b>1.115.888</b>	<b>12</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 31.12.23 incluye M\$962.319 de estacionamientos y M\$13.012 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 31.12.22 incluye M\$880.920 de estacionamientos y M\$53.311 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.23 incluye \$58.881 de estacionamiento y M\$6.034 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.22 incluye M\$36.987 de estacionamiento y M\$6.315 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.2023				31.12.2022			
	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	41.127.097	424	11.485.779	133	32.293.592	427	24.544.388	80
<b>Totales</b>	<b>41.127.097</b>	<b>424</b>	<b>11.485.779</b>	<b>133</b>	<b>32.293.592</b>	<b>427</b>	<b>24.544.388</b>	<b>80</b>

El monto prometado en departamentos al 31.12.23 incluye M\$2.925.435 de estacionamientos y M\$345.908 de bodegas.

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

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.23 incluye M\$868.229 de estacionamiento y M\$28.660 bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.22 incluye M\$531.931 de estacionamientos y M\$46.198 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 31.12.23	Meses para agotar stock al 31.12.22
Casas	-	-
Departamentos	0	2,0
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>2,0</b>

Al 31.12.22 teníamos 6 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 3 unidades.

Al 31.12.23 teníamos 0 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 1 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 31.12.23	Meses para agotar stock al 31.12.22
Casas	-	-
Departamentos	7,91	5,71
<b>Totales</b>	<b>7,91</b>	<b>5,71</b>

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

Al 31.12.2023 teníamos 554 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 70 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 31.12.23	Velocidad de Ventas al 31.12.22
Casas	-	-
Departamentos	0	0,93
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0,93</b>

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

Al 31.12.2023 teníamos 0 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 2 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 31.12.23	Velocidad de Ventas al 31.12.22
Casas	-	-
Departamentos	0,20	0,40
<b>Totales</b>	<b>0,20</b>	<b>0,40</b>

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

Al 31.12.2023 teníamos 554 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 210 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 año 2023 el total de los ingresos generados por estos segmentos netos de eliminación alcanzaron los MM\$514.353, representando por sí sólo el 90,4% de las ventas consolidadas de la sociedad.

## 6.3 Backlog y Venta potencial de proyectos inmobiliarios

BACKLOG Áreas de negocio	31.12.23			31.12.22
	2024 M\$	2025 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Construcción y Servicios para la Minería	149.393.235	70.698.832	220.092.067	277.291.920
Soluciones Habitacionales (construcción)	51.612.738	70.296.979	121.909.717	142.168.947
Otros negocios complementarios	134.483.670	96.779.838	231.263.508	122.087.133
<b>Total</b>	<b>335.489.643</b>	<b>237.775.649</b>	<b>573.265.292</b>	<b>541.548.000</b>

El backlog de la compañía al cierre del 2023 alcanza los MM\$573.265, 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 38,4% corresponde a negocio en minería, mientras que el 61,6% restante corresponde a proyectos de construcción en Soluciones habitacionales y Otros negocios complementarios.

Al comparar el backlog de diciembre 2023 con el valor registrado a diciembre del año pasado, éste muestra un aumento de 5,9%, manteniéndose dentro de los niveles más altos que ha presentado la compañía.

En cuanto **Soluciones Habitaciones para segmentos medios**, la venta potencial total llega a UF 9.746.654, 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 estimación de inversión en construcción para 2023 es negativa (-4%). Esta menor caída respecto de estimaciones anteriores responde a un importante aumento de la inversión de sanitarias en el ítem empresas autónomas. En particular, el alza en la inversión por este concepto se debe principalmente a dos proyectos en desarrollo por parte de aguas pacífico (desaladora y acueducto).

Para 2024 la proyección es de una caída de 0,4% en la inversión sectorial, ya que a pesar de que la inversión en concesiones crece mucho menos de lo previsto anteriormente, se espera que las obras habitacionales no iniciadas y los proyectos de infraestructura de menor tamaño –en especial aquellos que no requieren tanta tramitología– se reactiven en el marco de menores tasas de interés de política monetaria y su potencial efecto en las tasas hipotecarias, la normalización del ingreso real de los hogares (por el descenso de la inflación), y la moderación de la incertidumbre –en línea con la disipación de los desequilibrios macroeconómicos acumulados en años anteriores-. Finalmente, la mayor inversión del sector público en vivienda e infraestructura respecto de 2023 ayuda a precisar la ligera caída de la inversión esperada. El escenario base de proyección para 2024 supone que el tipo de cambio real permanecerá en niveles similares a los actuales. Por lo que, su impacto en los costos de internación de materias primas para la construcción será acotado. La tasa de política monetaria continuará la senda bajista estimada por los analistas encuestados por el Banco Central. Dependiendo de las primas por plazo exigidas por los inversionistas, la política monetaria podría tener un mayor efecto en la estructura completa de tasas de interés.

No obstante, el deterioro de las expectativas de los empresarios parece experimentar un cambio estructural. Por lo que, el supuesto es que se mantendrán en régimen pesimista durante 2024 (en torno al promedio 2022-2023). (Fuente Informe MACH 65, 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 2023 en construcción de infraestructura y vivienda (713,4 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 2023 fue de un 1,96%, mostrando una baja respecto al 2,0% obtenido en 2022 y una mejora según lo obtenido en el año 2021 (1,83%).

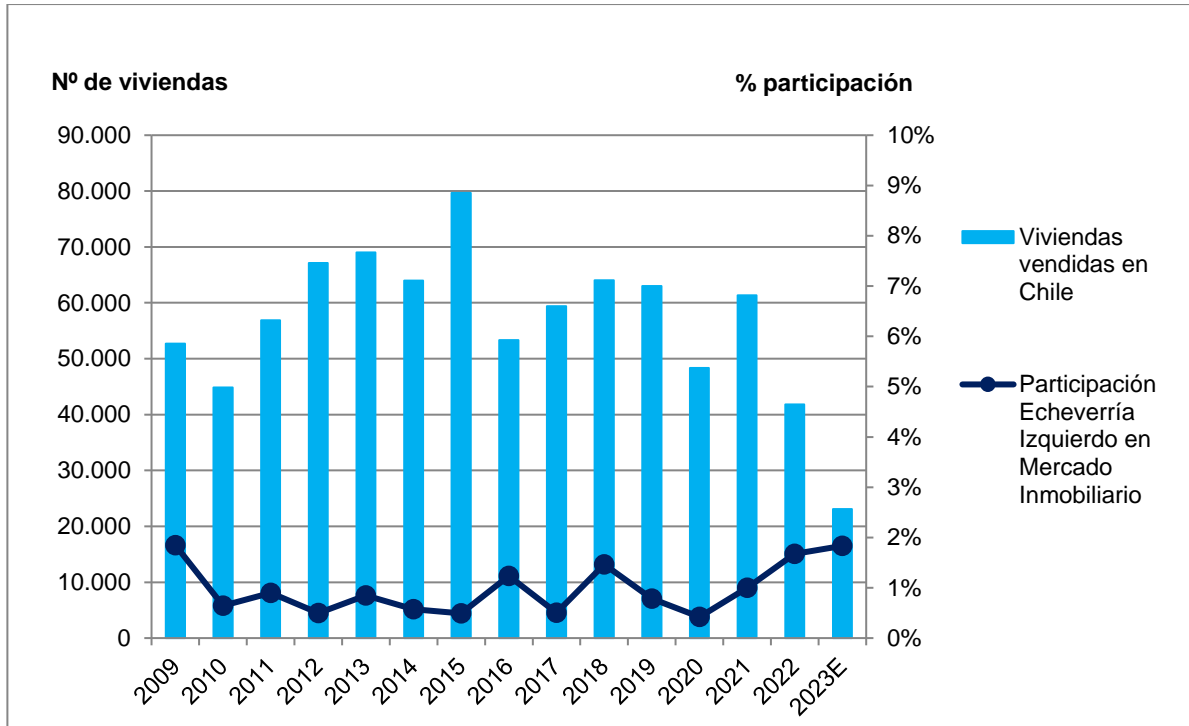
### Desarrollo Inmobiliario:

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. 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 23.107 viviendas vendidas en Chile a junio del año 2023, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 1,83% del total. Con respecto al cierre del año 2023, el número de viviendas vendidas aumentó en un 61% 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	23.107
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	203	612	700	424
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%	1,83%



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.

#### **8.2.5 Riesgos ambientales**

El Grupo Echeverría Izquierdo está expuesto a riesgos ambientales en los cuales desarrolla sus diferentes actividades, la identificación de estos riesgos son un proceso racional y objetivo en el cual se pretende evaluar los posibles efectos que pueden tener en la salud y en el medio ambiente, identificando cualquier circunstancia o factor que pueda causar daño directo o indirecto al medio ambiente.

Dado lo anterior, es que la Sociedad se puede enfrentar a contingencias, tales, como demandas medio ambientales por parte de organismos fiscalizadores y/o demandas colectivas de comunidades que se encuentren afectadas o amenazadas por factores ambientales de diverso origen, los que junto con variables de vulnerabilidad social y económica pueden ocasionar desastres.

La Sociedad actualmente, se encuentra analizando todos los aspectos de sus actividades en cada una de sus filiales, de manera de identificar alguna fuente o causa de daño físico y psicológico a las personas y el medio ambiente en su conjunto, contando con la colaboración y participación de sus trabajadores, y a la vez adoptando un enfoque proactivo al considerar gastos destinados a la protección y mejora del medio ambiente como una de sus prioridades.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no presenta demandas, ni litigios ni situaciones que puedan afectar al medio ambiente.

### **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.

Préstamos Bancarios	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
	142.415.901	99.537.558

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$1.248.690 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**

Echeverría Izquierdo monitorea información proveniente de la Organización Mundial de Salud (OMS) y del Ministerio de Salud respecto a la posible ocurrencia de emergencias sanitarias que pudieran afectar el curso normal de las operaciones. En esta línea, la Sociedad implementa protocolos de seguridad en las obras, bodegas y oficinas, lo que ha posibilitado establecer una comunicación efectiva con clientes y proveedores de manera segura.