

## Análisis Razonado

Junio 2024

### 1 Resumen Ejecutivo

**El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a cierre del primer semestre del 2024 registró utilidades por MM\$5.637**, cifra que representa una baja de 37,8% en comparación a los \$9.063 millones obtenidos en igual período de 2023.

El **EBITDA alcanzó los MM\$21.543** al 30 de junio de 2024, registrando una baja de 17,88% en comparación a junio de 2023.

**Las ventas consolidadas al cierre del semestre alcanzaron a MM\$252.063**, un 16,2% menos si lo comparamos con el mismo período del año anterior. Construcción y Servicios para la minería registra ventas por MM\$129.013 en el período, un 20,8% menor que el primer semestre del año 2023, Soluciones Habitacionales para segmentos medios muestra un aumento en sus ingresos durante el primer semestre en un 7,6%, llegando a MM\$ 30.546, y Otros negocios complementarios llegan a MM\$92.504, disminuyendo en un 15,6% respecto igual periodo del 2023.

**El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** al cierre del primer semestre del 2024 registró un alza de 4,3% al ser comparado con diciembre del año 2023, **alcanzando los MM\$149.192**. Al 30 de junio de 2024 **el total de activos suma MM\$519.260**, un 1,5% menor de lo registrado a diciembre del año 2023.

**La liquidez corriente** (1,08 en junio de 2024) **es levemente menor** a la registrada en diciembre del año 2023, mientras que la razón ácida alcanza 0,65 veces. **El leverage alcanzó una razón de 2,44 veces** (2,63 en diciembre de 2023), manteniendo una estructura financiera controlada.

Al cierre del primer semestre de 2024, **el backlog** de Construcción y Servicios para la Minería, Soluciones Habitacionales para segmentos medios (construcción) y Otros Negocios complementarios llega a MM\$622.169, aumentando respecto al último backlog informado y siendo de las mayores que de nuestra historia.

En el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería**, en la filial de Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., se continúa 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, y se comenzó con la etapa de ingeniería del contrato EPC Muelle del proyecto Nueva Centinela de Antofagasta Minerals. Continúa también la ejecución de los contratos de Servicios Multidisciplinarios, Obras de contingencia climática y Servicio de obras multidisciplinarias MGA, todos para CODELCO División El Teniente. Durante este período se finaliza con las obras de construcción y montaje del Área húmeda y el EPC del Truck shop del Proyecto de Desarrollo Mantoverde de Capstone Copper para Ausenco, y con el Servicio de parada de planta para Sierra Gorda SCM. En este mismo sector, destaca la adjudicación de las obras de mejoramiento del taller La Junta de CODELCO División El Teniente.

En este período, Nexxo S.A. tuvo importantes adjudicaciones en minería. Destacan entre ellas, el Servicio de Mantenimiento Integral de Sistemas de Almacenamiento, Transporte de Soluciones y Revestimientos Antiácidos, de CODELCO División Radomiro Tomic, contrato de mantenimiento mecánico por 60 meses y el Servicio de Maquinarias de Apoyo a la Operación, en SQM Salar del Carmen por un periodo de 48 meses, consolidando nuestra presencia en servicio de mantenimiento de largo plazo tanto en minería pública como privada. Respecto de la línea de negocios de servicios especializados, se destacan el Mantenimiento Mayor de 6 Troneras DRT Sulfuros para CODELCO División Chuquicamata, el Dragado 4 Piscinas Planta Concentradora en CODELCO División El Teniente y el Servicio de Dragado de Pulpa Piscina de Agua Recuperada (PAR) para LUNDIN MINING Caserones.

También en este segmento, la filial Pilotes Terratest se encuentra en proceso de movilización para la construcción de un importante proyecto en la División Andina de CODELCO consistente en una barrera hidráulica con la utilización de tecnologías de jet grouting e inyecciones en roca. También se encuentran en desarrollo las obras de inyecciones para consolidación e impermeabilización de roca, además de fundaciones especiales para el Evacuador de crecidas del Tranque El Mauro en mina Los Pelambres. A su vez, se continúa en Perú con la ejecución de 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 el sector de celulosa, donde Echeverría Izquierdo Montajes Industriales finalizó exitosamente el montaje de la línea aérea de agua para el proyecto MAPA, el reemplazo de los silenciadores válvulas blow-off y mitigación de ruido TG7, y del Screen room DBN Línea Fibra de la Línea 3 todos para Arauco. En este sector, se mantiene la ejecución del montaje civil y electromecánico del proyecto CM de la planta Nueva Aldea de Arauco, y con el montaje electromecánico de los evaporadores y del vent condenser de la planta Santa Fe de CMPC.

Por último, en el sector oil&gas se finalizó la ejecución de las obras tempranas de las unidades SWS y WSA en ENAP Aconcagua para KT-Tecnimont, y se comenzó con el montaje electromecánico del mismo proyecto.

Por su parte en Nexxo S.A., se fortalece la participación en industria Petroquímica con adjudicación del servicio de Mantención Recubrimiento Líneas de Servicio en GNL Quintero. Finalmente, para su división de negocios internacionales, destacamos las adjudicaciones de Servicio Especializado de Carga, Descarga y Activación de Catalizador-Absorbente en Equipos de U 25-26 para Repsol Perú, y el Cambio Catalizador DHT (R-701 & R-702), para Pan American Energy, en Argentina.

En otros rubros, en Pilotes Terratest se adjudicó el pilotaje del Puente Tarata, obra que presenta un nuevo desafío al tratarse de pilotes de gran diámetro y profundidades de 70 m. Sigue la exitosa ejecución de los trabajos de columnas de grava para el mejoramiento de los Sitios 1 y 2 del Puerto Coquimbo, pilotaje para la nueva planta de tratamiento de aguas ácidas en la Refinería Aconcagua, trabajos de sostenimiento de piques y estaciones para METRO en la Extensión de la Línea 6 y para la Línea 7, así como la ejecución de micropilotes para el control de deformaciones en el proyecto AVO II.

Por último, la unidad de Proyectos Especiales continúa 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, el que ya ha alcanzado la cota cero. Además, la construcción del Proyecto Multifamily Apoquindo Los Militares avanza a pasos agigantados. Por otro lado, el megaproyecto Príncipe de Gales de Inmobiliaria 21 está en su proceso de finalización. Cabe destacar, que hemos consolidado nuestro trabajo de integración temprana con distintas inmobiliarias, actualmente estamos participando en el proyecto de renta residencial La Castellana con la empresa Lauda y en el proyecto mixto de la Inmobiliaria Indesa, ubicado en Vitacura.

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

El primer semestre de 2024 se caracterizó por los inicios de escrituración de los proyectos MIND en Ñuñoa y la segunda etapa del condominio DS19 “La Reserva” en Antofagasta. Adicionalmente, se ha continuado con las entregas de la primera etapa de La Reserva en Antofagasta, así como con las escrituraciones de los proyectos Line, en la comuna de La Florida, FAM y Humana en La Cisterna, Vanguardia en Macul, Fibra en Concepción, Alto Sierra en Lo Barnechea y Audacity en Lima.

En cuanto a proyectos en construcción, avanzan las etapas 3 y 4 de La Reserva, ambos con entrega estimada para fines de este año, así como proyecto el Parque de Araya en Ñuñoa, y el proyecto Play en Independencia. En cuanto a Perú, se ha continuado con las obras de Lib en Surco, y Canaval en San Isidro. Ambos proyectos también se espera que sean entregados durante este año. Además, se ha iniciado la construcción de proyecto All San Isidro en la capital peruana.

Por otra parte, en cuanto a proyectos de Renta Residencial, destaca la inminente puesta en operación de nuestro proyecto Álvarez de Toledo en San Miguel, así como los primeros arrendatarios ya instalados en la etapa 1 del proyecto Casa Princeton (EEUU). Por otro lado, los proyectos La Castellana en Las Condes y Nueva Central en Conchalí han seguido sus etapas de desarrollo y trámites municipales.

Finalmente, en cuanto a nuevas iniciativas, destacan los avances en el proyecto Costanera (San Pedro de La Paz), en fase de preventa y obtención de permiso de edificación para iniciar obras este año, y la firma de la opción de compra por un terreno en la Avda. Manuel Olguín en el distrito de Surco, frente al Jockey Plaza en Lima.

## 2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023:

(M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	252.062.671	300.852.878	(48.790.207)	-16,2%
Costo de ventas	(226.267.045)	(266.509.842)	40.242.797	-15,1%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>25.795.626</b>	<b>34.343.036</b>	<b>(8.547.410)</b>	<b>-24,9%</b>
Gasto de administración	(10.997.886)	(14.580.356)	3.582.470	-24,6%
Ingresos Financieros	546.275	73.338	472.937	644,9%
Gastos Financieros	(7.905.388)	(10.493.468)	2.588.080	-24,7%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	1.134.907	1.145.936	(11.029)	-1,0%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(1.948.197)	(633.007)	(1.315.190)	207,8%
Otros ingresos	996.917	1.032.253	(35.336)	-3,4%
Otros gastos	(831.613)	(1.108.485)	276.872	-25,0%
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>6.790.641</b>	<b>9.779.247</b>	<b>(2.988.606)</b>	<b>-30,6%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.239.774)	(692.253)	(547.521)	79,1%
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>				
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora</b>	<b>5.636.602</b>	<b>9.062.888</b>	<b>(3.426.286)</b>	<b>-37,8%</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(85.735)	24.106	(109.841)	-455,7%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>5.550.867</b>	<b>9.086.994</b>	<b>(3.536.127)</b>	<b>-38,9%</b>

### 2.1 Ingresos Ordinarios

Al 30 de junio de 2024, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$252.063, lo que representa una disminución del 16,2% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2023. 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\$26.995), Consorcio El-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$654), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$2.731), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$1.680), Inmobiliaria SJS S.A. (participación de un 33,33%, ingresos totales MM\$1.871), Inmobiliaria Sur Treinta SPA (participación de un 35%, ingresos totales por MM\$955), entre otros.

Al cierre del primer semestre 2024, Construcción y Servicios para la Minería genera MM\$129.013 en ingresos, mostrando una disminución de 20,8% respecto al año anterior (51,2% del total consolidado, mostrando una disminución respecto de los 54,1% que aportaba un año atrás).Esto

debido al avance en proyectos tales como: Construcción y Montaje de Planta Concentradora CC-017, Servicios Multidisciplinarios, Manto Verde, CODELCO ANDINA (Contrato aseo industrial GPLA) y Refuerzos de Taludes- Estación PS5 Minera Collahuasi, entre otros. Por su parte, Soluciones Habitacionales para segmentos medios obtiene ingresos por MM\$30.546, con un aumento de un 7,6% respecto a junio de 2023, 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, la entrega de la primera de cuatro etapas del proyecto **La Reserva** ubicado en la región de Antofagasta y recientemente proyecto **Mind** ubicado en la comuna de Ñuñoa región Metropolitana. Por otra parte, nuestra filial en Perú obtuvo ingresos al mismo periodo por los proyectos VEMIA y AUDACITY.

Ingresos de actividades ordinarias (M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	129.012.783	162.835.541	(33.822.758)	-20,8%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	30.546.312	28.396.267	2.150.045	7,6%
Otros	92.503.576	109.621.070	(17.117.494)	-15,6%
<b>Consolidado</b>	<b>252.062.671</b>	<b>300.852.878</b>	<b>(48.790.207)</b>	<b>-16,2%</b>

En Otros negocios complementarios los ingresos alcanzan MM\$92.504, un-15,6% con respecto al mismo periodo del año anterior, donde destacamos proyectos en varios sectores económicos, tales como; Construcción de oficinas y obras habitacionales, Petroquímica, Celulosa, Energía, Infraestructura, Transporte, entre otros.

## 2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$226.267 durante el periodo, reflejando una disminución del 15,1% respecto al año anterior (MM\$266.510). Al analizar los segmentos bases, Construcción y Servicios para la Minería presenta una disminución de 19,7% con respecto a junio 2023, mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios llega a MM\$27.490. Por otra parte, Otros negocios complementarios disminuye en un 16,9% entre periodos.

Costos de ventas (M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(115.200.233)	(143.496.127)	28.295.894	-19,7%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(27.489.941)	(22.464.573)	(5.025.368)	22,4%
Otros	(83.576.871)	(100.549.142)	16.972.271	-16,9%
<b>Consolidado</b>	<b>(226.267.045)</b>	<b>(266.509.842)</b>	<b>40.242.797</b>	<b>-15,1%</b>

Construcción y Servicios para la Minería refleja el 50,9% de los costos de venta consolidados, con MM\$115.200, lo que representa una baja que se explica por el nivel de actividad de este segmento en el período. Soluciones Habitacionales para segmentos medios en tanto, representa el 12,1% de los mismos, lo que representa un aumento de un 22,4% entre periodos. Otros negocios complementarios representan un 36,9% de los costos totales, considerando una disminución de MM\$16.972 entre periodos, llegando a MM\$83.577.

La razón entre costos de venta e ingresos muestra un leve aumento de un 88,6% a un 89,8% entre períodos.

## 2.3 Ganancia Bruta

En el primer semestre de 2024 la ganancia bruta consolidada disminuye un 24,9% (-MM\$8.547 con respecto al año anterior), llegando a MM\$25.796 al 30 de junio 2024.

Al cierre del primer semestre de 2024, Construcción y Servicios para la Minería alcanzó una ganancia bruta de MM\$13.813, un 28,6% menor a lo registrado el año anterior, y con un margen bruto de 10,7%, menor que a junio 2023. Esto explicado por mantener el grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando: Construcción y Montaje Planta Concentradora CC-017, Refuerzo de Taludes, Reparación FEEDWELL Espesador 5111-TK-001, Servicios Multidisciplinarios, Contrato Aseo DAND-GPLA, Codelco Andina, entre otros.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	13.812.550	19.339.414	(5.526.864)	-28,6%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	3.056.371	5.931.694	(2.875.323)	-48,5%
Otros	8.926.705	9.071.928	(145.223)	-1,6%
<b>Consolidado</b>	<b>25.795.626</b>	<b>34.343.036</b>	<b>(8.547.410)</b>	<b>-24,9%</b>

Al 30 de junio de 2024, para Soluciones Habitacionales para segmentos medios, en tanto, su resultado alcanza a MM\$3.056 (menos 48,5% que mismo período del año anterior). El margen bruto por su parte alcanzó un 10,0% (menos 10,9% que en 2023). Se mantienen escrituraciones de unidades en proyectos de Chile, así como también de nuestra filial en Perú.

Otros negocios complementarios, al cierre del primer semestre 2024, representan del total de ganancias brutas un 34,6% (26,4% a junio 2023), llegando a MM\$8.927. Se destacan proyectos, tales como: EEBB-Montaje proyecto automatización Válvulas Coker y Methanex – Servicios de Mantenimiento (Sector económico Petroquímica), Arauco y Principe de Gales (Sector económico Edificación) Planta WSA y SWA Enap Concón (Sector económico Energía) entre otros. El margen bruto alcanzó un 9,7%, mayor en 8,3% a lo presentado a junio 2023 (+1,4%).

Así, la razón entre ganancia bruta e ingresos muestra 10,2% al cierre del primer semestre 2024.

## 2.4 Gastos de Administración

Durante el periodo a analizar los gastos de administración alcanzaron los MM\$10.998, lo que representa una disminución de un 24,6% en relación con el año anterior.

En Soluciones Habitacionales para segmentos medios, los gastos de administración alcanzaron MM\$3.193 (-1,8%). Por el lado de Construcción y Servicios para la Minería, dichos gastos llegan a MM\$3.808, disminuyendo un 35,5% respecto a junio de 2023. Por último, Otros negocios complementarios, representan 36,3% del total de dichos gastos de administración, disminuyendo en 26,3% entre periodos, llegando a MM\$3.996. Esta disminución es 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)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(3.808.400)	(5.906.127)	2.097.727	-35,5%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(3.193.039)	(3.250.611)	57.572	-1,8%
Otros	(3.996.448)	(5.423.618)	1.427.170	-26,3%
<b>Consolidado</b>	<b>(10.997.886)</b>	<b>(14.580.356)</b>	<b>3.582.470</b>	<b>-24,6%</b>

La razón de gastos de administración e ingresos representa al cierre del primer semestre del 2024, un 4,4%.

## 2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 30 de junio 2024 alcanzaron la suma de MM\$546, reportando un aumento de 644,9% en comparación a lo registrado a junio 2023.

Ingresos Financieros (M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	157.360	39.749	117.611	295,9%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	137.367	6.894	130.473	1892,6%
Otros	251.548	26.695	224.853	842,3%
<b>Consolidado</b>	<b>546.275</b>	<b>73.338</b>	<b>472.937</b>	<b>644,9%</b>

Al cierre del primer semestre del 2024 se refleja un aumento significativo en este rubro, dado las ganancias obtenidas dadas por instrumentos financieros tales como derivados (efecto tipo de cambio), fondos mutuos y depósitos a plazo.

## 2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados disminuyen en MM\$2.588 (-24,7% entre periodos), llegando a MM\$7.905.

Al cierre del primer semestre del 2024, los gastos financieros tanto para “Construcción y Servicios para la Minería” como para “Otros negocios complementarios”, mostraron una disminución, alcanzando los MM\$2.231 y MM\$2.200 respectivamente, debido a la etapa de ejecución de las operaciones, dado la disminución de obligaciones financieras (Factoring, obligaciones con el público, además de bajas en las tasas de interés). “Soluciones Habitacionales para segmentos medios”, por su parte, alcanza los MM\$3.474, que es un aumento (+71,1%) asociado a inventario inmobiliario terminado, representando este último un 43,9% del total de los costos.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(2.231.330)	(5.903.450)	3.672.120	-62,2%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(3.474.083)	(2.030.631)	(1.443.452)	71,1%
Otros	(2.199.974)	(2.559.387)	359.413	-14,0%
<b>Consolidado</b>	<b>(7.905.388)</b>	<b>(10.493.468)</b>	<b>2.588.080</b>	<b>-24,7%</b>

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

## 2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjunto

Al 30 de junio de 2024 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$1.135, lo que representa una disminución de MM\$11 con respecto a junio de 2023.

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\$28, VSL Argentina también con un 50% de participación, que reportó pérdida de MM\$7, mientras que Pares y Álvarez con un 29% de participación, que reportó utilidades de MM\$853, donde Construcción y Servicios para la Minería forman parte importante de su cartera de proyectos. 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 que reportó utilidades por MM\$161, Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta, que registró utilidad por MM\$38 (ambas con 33,33% de participación), e Inmobiliaria Sur Treinta SPA que reportó utilidad de MM\$71, 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 -M\$569 (+MM\$476 en junio de 2023), dado principalmente por pasivos financieros obtenidos durante el primer semestre del 2024.

El resultado por unidades de reajuste al cierre del período fue de -MM\$1.379 (MM\$839 más que en junio de 2023), cifra alcanzada principalmente por el reajuste de obligaciones en anticipos de cliente y obligaciones financieras otorgadas en unidad de fomento.

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

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$997, que disminuyeron en un 3,4% respecto a los MM\$1.032 obtenidos a junio 2023. Construcción y Servicios para la Minería disminuyen sus ingresos en un 70,4%, dado por una disminución en el rubro venta de propiedades, plantas y equipos, los cuales fueron relevantes al cierre del periodo anterior, mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios aumentan en un 137,0%, asociados a recuperaciones de gastos dentro del periodo. Otros negocios complementarios aumentan en un 37,0% al cierre del primer semestre del 2024, por servicios de asesorías y otros servicios.

“Otros gastos” alcanzaron a junio de 2024 los MM\$832, disminuyendo en 25,0% respecto a los MM\$1.108 registrados a junio de 2023. 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 primer semestre del 2024 registró una utilidad de MM\$5.637, cifra que representa una disminución de 37,8% en relación igual período del año 2023.

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

- Soluciones Habitacionales para segmentos medios registra una pérdida de MM\$3.092, contrastando con los +MM\$1.870 del mismo periodo del año anterior, y explicado por los calendarios de escrituraciones de los distintos proyectos, en línea con la menor velocidad de ventas y un incremento en las resciliaciones.
- Construcción y Servicios para la Minería presenta un resultado de MM\$5.847 a junio de 2024, mostrando una variación positiva de 10,1% respecto a los MM\$5.309 registrados el mismo período del año anterior, representando un 103,7% del resultado total de la controladora.
- Otros negocios complementarios, aumenta el resultado presentado a junio 2023 (+53%), cerrando el primer semestre en MM\$2.881, representando el 51,1% del total del rubro, dado por el buen resultado de los otros segmentos de negocios de la compañía tales como; celulosa, energía, petroquímica, infraestructura, entre otros.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	5.847.007	5.309.183	537.824	10,1%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(3.091.736)	1.870.119	(4.961.855)	-265,3%
Otros	2.881.331	1.883.586	997.745	53,0%
<b>Consolidado</b>	<b>5.636.602</b>	<b>9.062.888</b>	<b>(3.426.286)</b>	<b>-37,8%</b>

La razón entre resultados atribuible a la controladora e ingresos disminuye 0,8% entre períodos.

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

El gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias al cierre del primer semestre del 2024 registró MM\$1.240.

### 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

(M\$, cada período)	jun-24	dic-23	Variación	
			M\$	%
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos Corrientes, Totales</b>	<b>341.753.053</b>	<b>361.199.052</b>	<b>(19.445.999)</b>	<b>-5,4%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	15.822.145	18.741.943	(2.919.798)	-15,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	178.305.190	188.964.421	(10.659.231)	-6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.604.256	3.106.629	497.627	16%
Inventarios	137.045.680	140.871.612	(3.825.932)	-3%
Otros	6.975.782	9.514.447	(2.538.665)	-27%
<b>Activos No Corrientes, Totales</b>	<b>177.507.194</b>	<b>165.801.135</b>	<b>11.706.059</b>	<b>7,1%</b>
Activos por impuestos diferidos	32.541.883	30.488.472	2.053.411	7%
Inversiones utilizando el método de la participación	10.363.910	10.707.158	(343.248)	-3%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	6.925.898	7.169.137	(243.239)	-3%
Propiedades, planta y equipo	47.439.005	46.329.498	1.109.507	2%
Inventarios no corrientes	41.610.110	39.122.855	2.487.255	6,4%
Otros	38.626.388	31.984.015	6.642.373	20,8%
<b>Total de activos</b>	<b>519.260.247</b>	<b>527.000.187</b>	<b>(7.739.940)</b>	<b>-1,5%</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos Corrientes, Totales</b>	<b>317.264.966</b>	<b>322.990.668</b>	<b>(5.725.702)</b>	<b>-1,8%</b>
Otros pasivos financieros corrientes	158.616.437	161.770.291	(3.153.854)	-1,9%
Pasivos por arrendamientos, corriente	4.934.641	4.646.787	287.854	6,2%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	81.677.871	80.947.305	730.566	0,9%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	708.888	850.188	(141.300)	-16,6%
Otros	71.327.129	74.776.097	(3.448.968)	-4,6%
<b>Pasivos No Corrientes, Totales</b>	<b>51.123.573</b>	<b>58.483.489</b>	<b>(7.359.916)</b>	<b>-12,6%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	19.271.027	28.558.946	(9.287.919)	-32,5%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	5.686.128	4.238.073	1.448.055	34,2%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	7.693.509	7.010.621	682.888	9,7%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	4.745.010	4.550.146	194.864	4,3%
Pasivos por impuestos diferidos	6.177.474	5.305.393	872.081	16,4%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	7.550.425	8.820.310	(1.269.885)	-14,4%
<b>Total de pasivos</b>	<b>368.388.539</b>	<b>381.474.157</b>	<b>(13.085.618)</b>	<b>-3,4%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	149.191.803	143.034.042	6.157.761	4,3%
Participaciones no controladas	1.679.905	2.491.988	(812.083)	-32,6%
<b>Total de patrimonio</b>	<b>150.871.708</b>	<b>145.526.030</b>	<b>5.345.678</b>	<b>3,7%</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>519.260.247</b>	<b>527.000.187</b>	<b>(7.739.940)</b>	<b>-1,5%</b>

### 3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad disminuyen en MM\$7.740 (1,5%) durante el primer semestre del 2024, llegando a MM\$519.260.

Los **activos corrientes** disminuyeron en MM\$19.446 (-5,4%), llegando a MM\$341.753 en junio de 2024. Las partidas con variación negativa dentro del período son: **Efectivo y equivalente al efectivo** totalizando MM\$15.822, menos MM\$2.920 comparado con diciembre 2023 (-15,6%) dado principalmente al rescate de inversiones en fondos mutuos, destinados a la operación del periodo, **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes** disminuyendo MM\$10.659, llegando a MM\$178.305, es decir menos -6%, destacando dentro de sus principales partidas: En Construcción y Servicios para la Minería, Provisión grado de avance -MM\$13.347 entre periodos, destacando la facturación al cierre del semestre del proyecto Construcción y Montajes de Planta Concentradora CC-107, entre otros. **Inventarios**, totalizando MM\$137.046 (-3%) asociados al sector de Soluciones Habitacionales para segmentos medios. Dentro de la nota se desglosa en: Obras en ejecución (Hipotecas) -MM\$12.081, Obras en ejecución con -MM\$11.738, Viviendas terminadas con +MM\$28.048 y Terrenos (Hipotecas) -M\$7.353 y así como también encontramos los **Activos por Impuestos** -MM\$2.539 (+26,7%).

Los **activos no corrientes** tuvieron un aumento en MM\$11.706, que equivale a un 7,1% en el período, totalizando MM\$117.507. Las partidas con mayor variación positivas fueron: En Soluciones Habitacionales para segmentos medios, en el rubro **Propiedades de inversión** +MM\$6.642 (28,5% más que en diciembre 2023), que corresponden a obras en ejecución por el mismo monto, **Otros activos financieros, no corrientes** +7,6% entre periodos, totalizando MM\$2.170, que corresponden en su mayoría en inversión en 2 proyectos de rentas inmobiliarias en el Estado de Florida, Estados Unidos, además de, **Inventarios no corrientes**, totalizando MM\$41.610, un +6,4% (+MM\$2.487) que al cierre del año anterior, dado por Terrenos (Hipotecas) -MM\$6.584 y Obras en ejecución (Hipotecas) +MM\$8.935

### 3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad disminuyen en MM\$13.086 (-3,4%), llegando a MM\$368.389 a junio 2024.

Los **pasivos corrientes** disminuyeron neto en MM\$5.726 (variación de -1,8% respecto a diciembre 2023). Las partidas que muestran un aumento son: **Otros pasivos no financieros, corrientes** llegando a MM\$59.265 (+8%) dado por Obligaciones por departamentos +MM\$7.366, Obligaciones anticipos cliente otros sectores +MM\$2.339 y Dividendos por pagar en -MM\$5.329; entre rubros también encontramos bajas, tales como: **Otros pasivos financieros corrientes** totalizando MM\$158.616, (neto -MM\$3.153), destacando Obligaciones con factoring -MM\$10.292, confirming/subrogación +MM\$2.230 y préstamos bancarios +MM\$4.973. **Cuentas por pagar a entidades relacionadas** totalizando M\$709 (-16,6%) dada la principal baja del pago en su totalidad de obligaciones con Consorcios en Perú (Consortio MEP-PTP).

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$51.124, mostrando una disminución de 12,6% (+MM\$7.360) durante el período, siendo lo más relevante: **Otros pasivos financieros no**

**corrientes, que** alcanza MM\$19.271 (-32,5%), dado por préstamos bancarios -MM\$3.903 y obligaciones con el público -MM\$5.385 pagados al cierre del semestre. Por otra parte, **Pasivos por arrendamientos, no corriente** que aumentaron en MM\$1.448 (34,2%) por la adquisición de nuevos equipos necesarios para la continuidad de la operación.

### **3.3 Patrimonio**

Durante el primer semestre del año 2024, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$5.346 (+3,7%), llegando a MM\$150.872 en junio de 2024, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 4,3%, alcanzando los MM\$149.192 al cierre del primer semestre del 2024.

#### 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 2024 y 2023:

(M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	40.107.352	13.311.669	26.795.683	201,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.040.463)	(3.276.482)	(763.981)	23,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(38.895.999)	(7.897.467)	(30.998.532)	392,5%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(90.688)	(20.631)	(70.057)	339,6%
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(2.919.798)</b>	<b>2.117.089</b>	<b>(5.036.887)</b>	<b>-237,9%</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	18.741.943	18.229.190	512.753	2,8%
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>15.822.145</b>	<b>20.346.279</b>	<b>(4.524.134)</b>	<b>-22,2%</b>

Durante el primer semestre 2024, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$4.524 (comparado con el primer semestre '23), llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$15.822.

Las **actividades de la operación** del período aportaron MM\$40.107 (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\$374.736 (+16,46%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios -MM\$220.239, que aumentan 27,1% y pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$107.922 (-19,8%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por -MM\$4.040, donde destacan: Flujo de efectivo utilizados en Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos MM\$186 (-62%), Pago derecho de uso -MM\$3.151, un -4,3%, Compra de propiedades, plantas y equipos por -MM\$1.788 (87,8%). Se refleja un aumento en Intereses recibidos MM\$226 (+280%) y cobros a entidades relacionadas MM\$670 (+30,0%).

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a -MM\$38.896, 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 ambos MM\$165.857 (-22,3% menor que el año anterior), Pagos de préstamos por -MM\$194.822 (8,3% menor que el año anterior), además de Intereses pagados por -MM\$9.919 (un 7,3% menos que el segundo semestre del 2023).

## 5 Indicadores

### 5.1 Indicadores de Actividad

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo con indicadores económicos 30 de junio de 2024, 31 de diciembre 2023 y 30 de junio de 2023.

	jun-24	dic-23	jun-2023
EBITDA	21.542.750	47.626.018	26.233.588
Liquidez Corriente	1,08	1,12	1,19
Razón Ácida	0,65	0,68	0,76
Razón de Endeudamiento	2,44	2,63	2,39
% Deuda CP	86,8%	83,5%	81,2%
% Deuda LP	13,2%	16,5%	18,8%
Cobertura de Gastos Financieros	2,73	2,92	2,48
Rotación de Inventarios	3,30	3,64	4,29
Permanencia de Inventarios	109,02	98,87	83,92
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,77	2,94	3,22
Permanencia de Cuentas por Cobrar	129,90	122,59	111,78
Rotación de Cuentas por Pagar	5,49	6,15	6,78
Permanencia de Cuentas por Pagar	65,54	58,55	53,06
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	7,56%	12,42%	12,75%
Rentabilidad Anualizada de Activos	2,17%	3,36%	3,64%
Rentabilidad del Patrimonio	3,78%	12,42%	6,37%
Rentabilidad de Activos	1,09%	3,36%	1,82%
Rentabilidad sobre Ventas	2,24%	3,12%	3,01%
Rendimiento de Activos Operacionales	2,89%	5,92%	4,01%
Utilidad por Acción	9,41	29,63	15,12

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 igual período del año anterior, el EBITDA del primer semestre de 2024 muestra una baja de 17,88%, llegando a MM\$21.543. Esta variación se explica mayormente por la menor generación del negocio inmobiliario, explicado mayormente por el retraso en las escrituraciones el segmento Soluciones Habitacionales para segmentos medios, lo que se espera revertir durante el ejercicio venidero por el inicio de las escrituraciones de proyectos.

EBITDA (M\$, cada período)	jun-24	jun-23	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	13.421.074	16.325.141	(2.904.067)	-17,8%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	245.516	2.674.431	(2.428.915)	-90,8%
Otros	7.876.160	7.234.016	642.144	8,9%
<b>Consolidado</b>	<b>21.542.750</b>	<b>26.233.588</b>	<b>(4.690.838)</b>	<b>-17,9%</b>

Si analizamos el **EBITDA** entre nuestros negocios base se observa que, al cierre del primer semestre 2024, el **segmento de Construcción y Servicios para la Minería** representa un 62,3% (MM\$13.421 del total del periodo) disminuyendo en un 17,8% en relación con el año anterior. En **Soluciones Habitacionales para segmentos medios** es de MM\$246, representando un 1,1% del total, disminuyendo en un 90,8% comparado con junio 2023, en tanto, los **Otros negocios complementarios** muestran un **EBITDA** positivo al cierre del primer semestre 2024 de MM\$7.876 (representando un 36,6% del total), +MM\$642 comparado con mismo periodo año anterior.

Respecto a los indicadores de liquidez, la liquidez corriente presenta una leve disminución respecto a diciembre de 2023 (-0,04), llegando a 1,08 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,65 veces.

El leverage es de 2,44, disminuyendo en comparación a diciembre de 2023 (-0,19). La composición de la deuda financiera ha variado levemente en este mismo período, llegando la porción no corriente a representar el 13,2% del total (16,5% en diciembre 2023).

Al cierre del primer semestre del año 2024 la rotación de inventarios llega a 3,30 veces, disminuyendo 0,99 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 25,10 días, llegando a 109,02 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar, comparando mismos períodos, disminuye a 2,77 (-0,45 en un año), aumentando la permanencia de cuentas por cobrar en 18,12 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, disminuyen en 1,29 (llegando a 5,49), con lo que aumenta la permanencia de las cuentas por pagar en 12,48 días, que llega a 65,54 días.



## 5.2 Cumplimiento de Covenants

	2024	2023	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	100,00%	100,00%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	1,07	1,18	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	3,47	3,06	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 del 2024 alcanzó los -MM\$2.389 (proforma de -MM\$3.092 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	
	jun-24	jun-23	jun-24	jun-23
Ingresos de actividades ordinarias	30.395.859	28.386.771	31.540.191	32.234.095
Costo de ventas	(26.984.549)	(22.450.620)	(27.703.654)	(25.417.117)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>3.411.310</b>	<b>5.936.151</b>	<b>3.836.537</b>	<b>6.816.979</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>11,2%</b>	<b>20,9%</b>	<b>12,2%</b>	<b>21,1%</b>
<b>Gasto de administración y ventas</b>	<b>(3.446.186)</b>	<b>(3.142.506)</b>	<b>(3.833.517)</b>	<b>(3.710.017)</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>-11,3%</b>	<b>-11,1%</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-11,5%</b>
Otros ingresos y costos no operacionales	301.970	(53.184)	360.766	(22.713)
Depreciación	137.480	138.375	137.480	138.375
Amortización	14.296	3.967	14.296	3.967
<b>EBITDA</b>	<b>418.870</b>	<b>2.882.803</b>	<b>515.563</b>	<b>3.226.591</b>
<b>% sobre ventas</b>	<b>1,4%</b>	<b>10,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>10,0%</b>
Gastos financieros	(3.042.370)	(2.039.443)	(3.028.626)	(1.982.263)
Ingresos financieros	230.067	113.707	229.741	138.766
Resultados por Unidades de Reajuste	(570.591)	415.996	(569.189)	299.960
Gastos por impuestos	646.272	908.614	615.534	697.244
<b>Resultado controladores</b>	<b>(2.388.752)</b>	<b>2.237.957</b>	<b>(2.388.752)</b>	<b>2.237.957</b>
<b>Resultado no controladores</b>	<b>(80.776)</b>	<b>(98.622)</b>		
<b>% sobre ventas</b>	<b>-7,9%</b>	<b>7,9%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>6,9%</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)	30.06.24						30.06.23	
	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	-	-	-	-	68.833.188	518	97.333	1
<b>Totales</b>	-	-	-	-	<b>68.833.188</b>	<b>518</b>	<b>97.333</b>	<b>1</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)	30.06.24						30.06.203	
	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	53.102.000	439	57.969.623	666	107.868.434	797	30.031.789	290
<b>Totales</b>	<b>53.102.000</b>	<b>439</b>	<b>57.969.623</b>	<b>666</b>	<b>107.868.434</b>	<b>797</b>	<b>30.031.789</b>	<b>290</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	30.06.24	30.06.23
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)	30.06.24	30.06.23
	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)	30.06.24	30.06.23
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	57.969.623	133.951.555
<b>Totales</b>	<b>57.969.623</b>	<b>133.951.555</b>

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

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.06.2024											
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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>	-	-

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)	30.06.2024											
	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	3.915.621	5.799.924	16.546.154	4.221.433	-	-	215	108	178	27	-	-
<b>Totales</b>	<b>3.915.621</b>	<b>5.799.924</b>	<b>16.546.154</b>	<b>4.221.433</b>	-	-	<b>215</b>	<b>107</b>	<b>156</b>	<b>23</b>	-	-

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>	-	-

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)	30.06.2024				30.06.2023			
	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
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.409.537</b>	<b>51</b>	<b>551.897</b>	<b>5</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 de promesas desistidas en departamentos al 30.06.23 incluye M\$15.129 de estacionamiento y M\$4.936 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.06.2024				30.06.2023			
	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	22.749.430	205	5.602.883	61	20.036.572	212	7.789.662	72
<b>Totales</b>	<b>22.749.430</b>	<b>205</b>	<b>5.602.883</b>	<b>61</b>	<b>20.036.572</b>	<b>212</b>	<b>7.789.662</b>	<b>72</b>

El monto prometado en departamentos al 30.06.24 incluye M\$1.479.694 de estacionamientos y M\$178.798 de bodegas.

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

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.24 incluye M\$101.232 de estacionamiento y M\$15.444 bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.06.23 incluye M\$228.911 de estacionamientos y M\$14.506 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 30.06.24	Meses para agotar stock al 30.06.23
Casas	-	-
Departamentos	-	0,1
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>

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 30.06.24	Meses para agotar stock al 30.06.23
Casas	-	-
Departamentos	6,36	17,76
<b>Totales</b>	<b>6,36</b>	<b>17,76</b>

Al 30.06.2023 teníamos 290 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 16 unidades.

Al 30.06.2024 teníamos 439 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 69 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 30.06.24	Velocidad de Ventas al 30.06.23
Casas	-	-
Departamentos	-	29,51
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>29,51</b>

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 30.06.24	Velocidad de Ventas al 30.06.23
Casas	-	-
Departamentos	0,29	0,15
<b>Totales</b>	<b>0,29</b>	<b>0,15</b>

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

Al 30.06.2024 teníamos 439 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 207 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 2024 el total de los ingresos generados por estos segmentos netos de eliminación alcanzaron los MM\$221.516, representando por sí sólo el 87,9% de las ventas consolidadas de la sociedad.

## 6.3 Backlog y Venta potencial de proyectos inmobiliarios

BACKLOG Áreas de negocio	30.06.24			30.06.23
	2024	2025 y siguientes	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Construcción y Servicios para la Minería	119.780.941	176.555.429	296.336.370	225.448.084
Soluciones Habitacionales (construcción)	22.603.896	96.748.073	119.351.969	98.319.203
Otros negocios complementarios	98.266.567	108.214.531	206.481.098	218.022.197
<b>Total</b>	<b>240.651.404</b>	<b>381.518.033</b>	<b>622.169.437</b>	<b>541.789.484</b>

El backlog de la compañía al cierre del primer semestre del 2024 alcanza los MM\$622.169, 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 47,6% corresponde a negocio en minería, mientras que el 52,4% restante corresponde a proyectos de construcción en Soluciones habitacionales y Otros negocios complementarios.

Al comparar el backlog de junio 2024 con el valor registrado a junio del año pasado, éste muestra un aumento de 14,8%, 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 10.727.417 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**

De acuerdo con lo previsto, la inversión en construcción disminuyó 1,5% anual durante el primer trimestre del presente año, moderando la caída observada en el cuarto trimestre de 2023 (-3,3%). Este resultado es coherente con el magro desempeño de las actividades especializadas en construcción y el aumento de los precios de insumos y materiales del sector, en relación con la variación de la Unidad de Fomento (UF). No obstante, se ha registrado una alta volatilidad en el sector. Un aspecto notable es la creciente dispersión observada en el comportamiento de los indicadores parciales de la construcción durante los últimos dos a tres años. Este fenómeno podría estar reflejando una incertidumbre generalizada en la industria, coherente con la insuficiente renovación de la cartera de proyectos de inversión, en un entorno de condiciones financieras que continúan siendo restrictivas, además de otros factores de carácter regulatorio que ralentizan el proceso de inversión. En este contexto, se prevé que para el año 2024 la inversión en construcción disminuya entre -1,7% y 0,7%, comparado con el rango de -1,8% a 0,8% pronosticado anteriormente. Por lo tanto, la proyección para el sector se mantiene prácticamente inalterada, aunque acompañada de un sesgo alcista. Si bien la inversión en vivienda e infraestructura ha evolucionado conforme a lo previsto, esta última muestra variaciones significativas en su desglose.

Para 2025 se anticipa que la inversión sectorial aumente entre 3% y 5% anual, impulsada por el efecto de bases de comparación menos exigentes y la significativa mayor inversión vía concesiones de obras públicas e infraestructura productiva del sector privado, lo que llevaría a la inversión agregada por encima de su nivel de tendencia. Esto supone un escenario de mejores condiciones financieras, en línea con la continuidad del proceso de convergencia de la TPM a su nivel neutral, un menor tipo de cambio real respecto de 2024—con su consecuente impacto en los costos de internación de insumos y materiales de la construcción—, y expectativas más favorables en torno al precio del cobre, lo que podría motivar la ejecución de proyectos mineros que antes no eran rentables. (Fuente Informe MACH 66, 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%).

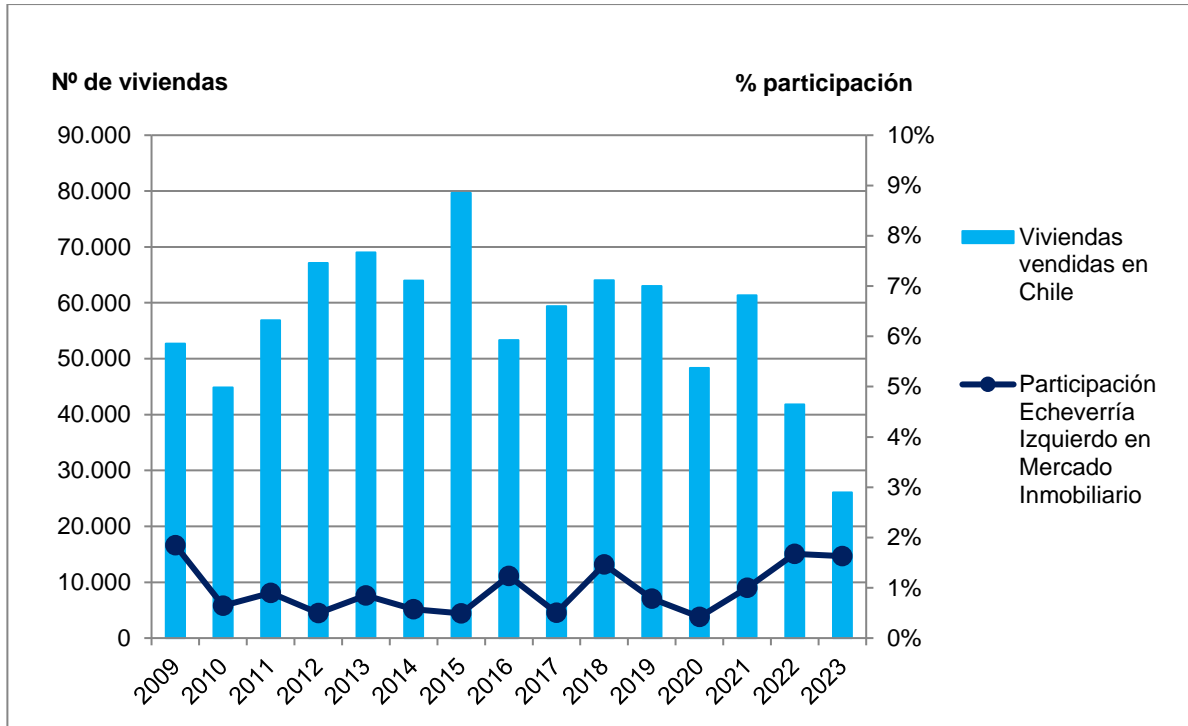
### Desarrollo Inmobiliario:

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 44.929 viviendas vendidas en Chile a diciembre del año 2023, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 0,94% 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	44.929
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%	0,94%



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, 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.

## **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, cabe resaltar el reconocimiento otorgado por la Cámara Chilena de la Construcción mediante el Cuadro de Honor a nuestras filiales: Echeverría Izquierdo Edificaciones S.A. con 4 estrellas; Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. y Pilotes Terratest S.A., ambas galardonadas con 5 estrellas; y a Nexxo S.A., distinguida con el premio de 6 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

#### **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 30 de junio de 2024 y 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 y el riesgo de crédito se mitiga por el pago realizado por las instituciones financieras.

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 y filiales 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 y filiales 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	30.06.2024 M\$	31.12.2023 M\$
	143.486.060	142.415.901

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$ 649.212. 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 Contingencias y emergencias sanitarias**

Echeverría Izquierdo monitorea la información proveniente de la Organización Mundial de la Salud (OMS) y del Ministerio de Salud en relación con la posible ocurrencia de emergencias sanitarias que pudieran afectar el desarrollo 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.