

Análisis Razonado

Diciembre 2021

1 Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a diciembre del 2021 registró utilidades por MM\$8.253, cifra que representa un aumento de 38,8% en comparación a los \$5.948 millones obtenidos en igual período de 2020.

El **EBITDA alcanzó los MM\$30.316** al 31 de diciembre de 2021, registrando un aumento de 33,3% en comparación a diciembre de 2020.

Las ventas consolidadas al cierre del año 2021 llegaron a MM\$432.389, un 35,8% más si lo comparamos con el año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$397.548 en el período, un 39,4% mayor que el año 2020. Los segmentos de Servicios y Construcciones industriales y de Edificaciones y obras civiles mostraron aumentos en la producción durante el año, 41,2% y 33,9% respectivamente. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró un aumento en sus ingresos netos de eliminaciones por MM\$1.467, mostrando un aumento de un 4,4% respecto a un año atrás.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre diciembre 2021 registró un alza de 5,3% al ser comparado con diciembre del año 2020, **alcanzando los MM\$129.034**. Al 31 de diciembre de 2021 **el total de activos** Echeverría Izquierdo S.A. **suma MM\$464.726**, 16,9% mayor de lo registrado a diciembre del año 2020.

La liquidez corriente (1,15 en diciembre de 2021) **disminuye levemente** (0,19 al compararse con diciembre del año 2020) mientras que la razón ácida alcanza 0,87 veces (variación de -0,15 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,48 veces** (2,07 en diciembre de 2020), respondiendo al mayor desarrollo de los proyectos inmobiliarios, y manteniendo una estructura financiera controlada.

Al cierre de 2021, el **backlog del segmento de Ingeniería y Construcción** llegó a MM\$576.628, superando los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos períodos.

En cuanto a algunos hitos de 2021, en el segmento de **Servicios y Construcción Industrial**, en la filial de **Montajes Industriales**, se destacan importantes adjudicaciones de obras en minería, como lo son las obras de Ampliación planta concentradora proyecto Rajo Inca para Codelco Salvador y la adjudicación en proyecto Mantoverde de Atacama de la construcción y montaje del Área húmeda y el Truck shop. Además, se destacan otras adjudicaciones como obras en Minera del Pacífico y Minera Cerro Colorado, y otros sectores, para Colbún, ENAP Bío-Bío, Arauco Horcones y CMP Huasco. También es destacable el buen avance de las obras del Proyecto MAPA y de las obras en proyecto minero en Quebrada Blanca II, donde además se adjudicó un nuevo proyecto durante la segunda parte del año 2021.

Por su parte, **Nexxo** tuvo en 2021 importantes adjudicaciones de contratos de largo plazo donde destacan: “Contrato de mantención industrial en Minera Andina de Codelco”, contrato que tiene 5 años de duración, “Contrato de aseo industrial División Radomiro Tomic de Codelco”, “Contrato de aseo industrial Minera Candelaria”, y el “Contrato de Construcción de obras de mejoramiento de sistema de impulsión Coya Sapos”. “Servicio Regional de Mantenimiento Operativo y Aseo Industrial”, que incluye Lomas Bayas y Complejo Metalúrgico Altonorte. Para el Grupo Glencore, “Servicio de Mantenimiento Mecánico, Eléctrico e Instrumentación”, en Ecometales, estos contratos por 3 años de duración, “Construcción y Montaje Proyecto Sistema Enfriamiento de Escoria en Ollas” en Complejo Metalúrgico Altonorte y “Revisión Válvulas Coker Bío Bío”, para Enap Refinería Bío Bío.

En el segmento de **Edificación y Obras Civiles**, cabe destacar importantes adjudicaciones de **Terrafoundations**. Entre los contratos más importantes adjudicados en Pilotes Terratest Chile, destacan las obras de zanja Techint en obras mineras de Quebrada Blanca II, obras Viaducto Yalquincha, Pilas de Lixiviación Radomiro Tomic, obras en Embalse Chironta, obras en edificio Francisco Noguera y las obras en una Central Hidroeléctrica en el sur del país. En Pilotes Terratest Perú, se continuaron con éxito las obras del Metro de Lima y se siguieron adjudicando contratos.

En **Echeverría Izquierdo Edificaciones**, se destacan adjudicaciones importantes como las de la mega obra de Príncipe de Gales con Av. Ossa para 21 Inmobiliaria, o las obras del edificio en calle Ecuador o del Edificio Victorino.

Por parte de la filial de **Obras Civiles**, se destaca el importante y sólido avance en las obras de la extensión de la línea 3 del Metro de Santiago que ha tenido Echeverría Izquierdo Obras Civiles (en consorcio con OSSA). Además, hay que resaltar la adjudicación de un importante contrato para Aguas Andinas, la construcción de las Obras Civiles, Suministro de Equipos, Montaje y Puesta en Servicio, correspondientes a la Infraestructura de Regulación, Elevación, Habilitación de Pozos y Redes de Interconexión del Proyecto Pozos Cerro Negro – Lo Mena. Además, se destaca la adjudicación de una importante obra vial en la región de Biobío (Obras viales Concepción – Chiguayante) y las obras del Paso Superior 8 Oriente (MOP).

El segmento de **Desarrollo Inmobiliario** cuenta hoy con una venta potencial total en torno a los UF 14 millones.

El año 2021 estuvo marcado por el trabajo de la filial de **Soluciones Habitacionales** en incorporar el área de construcción al desarrollo de los proyectos inmobiliarios de la compañía, buscando materializar las sinergias entre ambas actividades. Desde el punto de vista comercial, han continuado las escrituraciones de los saldos de proyectos en Chile y Perú, así como seguir con la entrega de los proyectos SIDE en Lima, Humana en La Cisterna y Alto Sierra en Lo Barnechea, así como Vanguardia en Macul en los primeros días del 2022, y la venta de proyectos en Ñuñoa, Lo Barnechea, Independencia y San Isidro (Lima). Adicionalmente, se realizaron nuevos lanzamientos de venta en proyectos en Perú y en Chile, tales como Parque de Araya, Play, Lib (Lima) y 3 etapas del proyecto La Reserva de integración social. También es importantes destacar que durante el 2021 se iniciaron obras emblemáticas para la compañía, como el mencionado proyecto La Reserva, de 4

etapas de viviendas de integración social en Antofagasta, el proyecto Mind, en el corazón de Ñuñoa, o el proyecto Audacity en Lima, edificio de 37 pisos que de alguna manera repite la exitosa fórmula de nuestro proyecto MET en esa ciudad.

Desde el punto de vista del desarrollo de nuevos proyectos, se ha seguido con el proceso de obtención de permisos de edificación para dos edificios en San Miguel, otros dos edificios en Conchalí y un edificio en Surco, Lima.

2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

(M\$, cada período)	dic-21	dic-20	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	432.388.931	318.478.603	113.910.328	35,8%
Costo de ventas	(390.265.540)	(287.999.604)	(102.265.936)	35,5%
Ganancia Bruta	42.123.391	30.478.999	11.644.392	38,2%
Gasto de administración	(28.881.726)	(23.967.713)	(4.914.013)	20,5%
Ingresos Financieros	1.336.766	218.361	1.118.405	512,2%
Gastos Financieros	(6.986.870)	(4.226.062)	(2.760.808)	65,3%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	3.180.086	(196.812)	3.376.898	-1715,8%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(2.342.638)	(3.079.404)	736.766	-23,9%
Otros ingresos	3.023.984	7.100.477	(4.076.493)	-57,4%
Otros gastos	(1.181.512)	(1.367.833)	186.321	-13,6%
Ganancia antes de impuestos	10.271.481	4.960.013	5.311.468	107,1%
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.018.934)	847.101	(2.866.035)	-338,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	8.252.843	5.947.696	2.305.147	38,8%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(296)	(140.582)	140.286	-99,8%
Ganancia (pérdida)	8.252.547	5.807.114	2.445.433	42,1%

2.1 Ingresos Ordinarios

Al 31 de diciembre de 2021, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$432.389, lo que representa un aumento del 35,8% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2020. 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\$26.297), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$21.379), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$7.039), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$14.687), entre otros.

Al cierre del 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$302.453 en ingresos, mostrando un aumento de 41,2% respecto al año anterior (69,9% del total consolidado, mostrando un alza respecto al 67,3% que aportaba este segmento un año atrás) debido en gran parte al avance de las obras de MAPA y Quebrada Blanca 2, mientras que el segmento de

Edificación y Obras Civiles obtiene ingresos por MM\$95.095, con un aumento de un 33,9% respecto a su actividad a diciembre de 2020, tanto por proyectos de edificación donde destacamos los proyectos SURA, TERRITORIA y LOS ALMENDROS, así como también, proyectos de fundaciones tanto en Chile como en Perú.

Ingresos de actividades ordinarias			Variación	
(M\$, cada período)	dic-21	dic-20	M\$	%
Ingeniería y Construcción	397.547.903	285.258.769	112.289.134	39,4%
Edificación y Obras Civiles	95.094.562	71.019.513	24.075.049	33,9%
Servicios y Construcción Industrial	302.453.341	214.239.256	88.214.085	41,2%
Desarrollo Inmobiliario	34.573.059	33.106.311	1.466.748	4,4%
Matriz y eliminaciones	267.969	113.523	154.446	136,0%
Consolidado	432.388.931	318.478.603	113.910.328	35,8%

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$34.573, aumentando en un 4,4% respecto a diciembre 2020. Durante el 2021 se escrituraron proyectos en Chile tales como; Deja vu, ubicado en la comuna de Providencia, Flow en Santiago Centro y en el último trimestre Humana, ubicado en la comuna de la Cisterna, en tanto, nuestra filial en Perú tuvo ingresos durante el 2021 por proyectos tales como; Vemia, Met y al cierre del 2021 SIDE.

2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$390.266 durante el periodo, reflejando un aumento del 35,5% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 37,8% con respecto a 2020, llegando a MM\$363.708, mientras Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$26.873, lo que representa un aumento del 10,7%.

Costo de ventas			Variación	
(M\$, cada período)	dic-21	dic-20	M\$	%
Ingeniería y Construcción	(363.708.029)	(263.981.074)	(99.726.955)	37,8%
Edificación y Obras Civiles	(86.707.920)	(65.493.355)	(21.214.565)	32,4%
Servicios y Construcción Industrial	(277.000.109)	(198.487.719)	(78.512.390)	39,6%
Desarrollo Inmobiliario	(26.872.842)	(24.280.184)	(2.592.658)	10,7%
Matriz y eliminaciones	315.331	261.654	53.677	20,5%
Consolidado	(390.265.540)	(287.999.604)	(102.265.936)	35,5%

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 71,0% de los costos de venta consolidados, con MM\$277.000, lo que representa un alza de 39,6%, que se explica por el mayor nivel de actividad de este segmento en el período. El segmento de Edificación y Obras Civiles en tanto representa el 22,2% de los mismos, alcanzando los MM\$86.708 a diciembre de 2021, lo que representa un aumento de 32,4%, en línea con la mejora

de la actividad del segmento en el período. El aumento en los costos de venta se debe al encarecimiento de las materias primas, así como también los costos de traslados y costos complementarios a la operación, dado la inestabilidad de la economía a nivel nacional y mundial producto especialmente de la pandemia.

La razón entre costos de venta e ingresos muestra una leve disminución de un 90,4% a un 90,3% entre períodos.

2.3 Ganancia Bruta

En el año 2021 la ganancia bruta consolidada aumentó un 38,2% (MM\$11.644) con respecto al año anterior, llegando a MM\$42.124 al 31 de diciembre 2021. El margen sobre ventas llegó a 9,7%, reflejando una disminución de un 0,1% en relación con diciembre 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$25.453, un 61,6% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 8,4%, superior respecto al 7,4% de diciembre 2020, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando los proyectos de MAPA, Quebrada Banca II y Montaje Electromecánico Termal / One Step.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, en tanto, la ganancia bruta llega a MM\$8.387 (51,8% mayor que mismo período del año anterior). El margen bruto en este segmento alcanzó el 8,8%, mayor al 7,8% obtenido en 2020, explicado principalmente por la activación de las obras en periodos de cuarentena, debiendo cumplir con los protocolos y exigencias sanitarias durante el año 2021. Resalta el buen desempeño de Terrafoundations que mejora resultados respecto al año 2020, especialmente por desempeño de la Unidad de Perú, destacando las obras para el Metro de Lima;

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de diciembre 2021 llegó a MM\$7.700 (-12,8% menor a lo registrado en 2020), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 22,3%, -4,4 puntos porcentuales menor al obtenido en 2020, esta situación se verá con mejor expectativa para el primer trimestre del 2022 cuando se consoliden las escrituraciones de SIDE en Perú y en Chile continúen las escrituraciones de Humana, ubicado en la comuna de la Cisterna y próximo a escriturar proyecto Vanguardia, ubicado en la comuna de Macul.

Ganancia Bruta	dic-21	dic-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	33.839.874	21.277.695	12.562.179	59,0%
Edificación y Obras Civiles	8.386.642	5.526.158	2.860.484	51,8%
Servicios y Construcción Industrial	25.453.232	15.751.537	9.701.695	61,6%
Desarrollo Inmobiliario	7.700.217	8.826.127	(1.125.910)	-12,8%
Matriz y eliminaciones	583.300	375.177	208.123	55,5%
Consolidado	42.123.391	30.478.999	11.644.392	38,2%

2.4 Gastos de Administración

Al cierre del año 2021 los gastos de administración alcanzaron los MM\$28.882, lo que representa un aumento de un 20,5% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración aumentaron en MM\$561 que equivalen a una variación de 13%, y se explican por los gastos generales de los proyectos inmobiliarios en ejecución. En la unidad de Ingeniería y Construcción dichos gastos alcanzaron los MM\$22.031, aumentando un 26,9% respecto a diciembre de 2020.

Gasto de administración	dic-21	dic-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(22.031.240)	(17.365.917)	(4.665.323)	26,9%
Edificación y Obras Civiles	(11.216.848)	(7.897.851)	(3.318.997)	42,0%
Servicios y Construcción Industrial	(10.814.392)	(9.468.066)	(1.346.326)	14,2%
Desarrollo Inmobiliario	(4.872.844)	(4.312.090)	(560.754)	13,0%
Matriz y eliminaciones	(1.977.642)	(2.289.706)	312.064	-13,6%
Consolidado	(28.881.726)	(23.967.713)	(4.914.013)	20,5%

Los gastos de administración representan al 31 de diciembre de 2021 un -6,7% de los ingresos, disminuyendo esa razón 0,8% puntos en doce meses.

2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 31 de diciembre 2021 alcanzaron la suma de MM\$1.337, reportando un aumento de 512,2% en comparación a lo que se registró a diciembre de 2020.

Ingresos Financieros	dic-21	dic-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	276.432	152.188	124.244	81,6%
Edificación y Obras Civiles	163.230	85.073	78.157	91,9%
Servicios y Construcción Industrial	113.202	67.115	46.087	68,7%
Desarrollo Inmobiliario	975.565	51.734	923.831	1785,7%
Matriz y eliminaciones	84.769	14.439	70.330	487,1%
Consolidado	1.336.766	218.361	1.118.405	512,2%

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los ingresos financieros aumentaron MM\$924 debido a la toma de instrumentos financieros, inversiones a tasas de interés algo mayores a las observadas en años anteriores.

2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$2.761, que representan una variación porcentual de 65,3% entre diciembre de 2021 y diciembre de 2020, llegando a MM\$6.987.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en diciembre de 2021 por un monto de \$3.745 millones, 22,2% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica principalmente por el segmento de Servicios y Construcción Industrial quien aumenta sus gastos financieros en MM\$1.015 (+51%) principalmente asociados a gastos por intereses por boletas de garantías (proyectos MAPA y Quebrada Blanca) e intereses por Factoring, en tanto en Edificación y Obras Civiles, sus gastos financieros disminuyen en MM\$335 (-31,1% respecto al año anterior).

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró gastos financieros de MM\$2.313, que representa MM\$2.001 más de lo que se había informado en 2020. Esto se explica por el mayor endeudamiento para financiar la mayor cartera de proyectos.

Gastos Financieros	dic-21	dic-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(3.745.389)	(3.065.468)	(679.921)	22,2%
Edificación y Obras Civiles	(739.904)	(1.074.579)	334.675	-31,1%
Servicios y Construcción Industrial	(3.005.485)	(1.990.889)	(1.014.596)	51,0%
Desarrollo Inmobiliario	(2.312.983)	(311.897)	(2.001.086)	641,6%
Matriz y eliminaciones	(928.498)	(848.697)	(79.801)	9,4%
Consolidado	(6.986.870)	(4.226.062)	(2.760.808)	65,3%

2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2021 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$3.180, lo que representa una variación de MM\$3.377 con respecto a diciembre de 2020 (+1.715,8%).

Resultado en asociadas y negocios conjuntos	dic-21	dic-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	395.787	(453.407)	849.194	-187,3%
Edificación y Obras Civiles	37.807	(888.875)	926.682	-104,3%
Servicios y Construcción Industrial	357.980	435.468	(77.488)	-17,8%
Desarrollo Inmobiliario	2.784.299	256.595	2.527.704	985,1%
Matriz y eliminaciones	00	00	00	00
Consolidado	3.180.086	(196.812)	3.376.898	-1715,8%

La unidad de Ingeniería y Construcción registró utilidades en sus asociadas por MM\$396 a diciembre de 2021, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron importantes utilidad MM\$2.784 para el mismo período.

En Edificación y Obras Civiles se registran pérdidas por MM\$38, mejorando el resultado en un 104,3% respecto al año pasado. Este resultado se explica principalmente por el Consorcio EI-OSSA S.A. que reportó utilidad por MM\$6, debido al buen avance a las obras de extensión en la Línea 3 del Metro de Santiago, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A. reportó una utilidad acumulada de MM\$49, mientras que en VSL Argentina reportó pérdida de MM\$35. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de MM\$358, mostrando una variación negativa de MM\$77 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$424 y el reconocimiento de la pérdida de una filial en Brasil de -MM\$66. Cabe mencionar que, de acuerdo con lo establecido en el método de grado de avance, si un proyecto estima resultados negativos se reconoce la totalidad de dicha pérdida en el ejercicio que se determina este hecho (no así cuando se estiman utilidades, donde se reconocen éstas según el grado de avance de la obra).

Por su parte, la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportó en este rubro utilidad por MM\$2.784, considerando un aumento en MM\$2.528 con respecto al año 2020. Dada principalmente por la venta de la “Placa Comercial de Parque Arauco” en Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. reportando utilidad por MM\$468 e Inmobiliaria SJS S.A con el proyecto llamado “Alto Sierra”, quien se encuentra en proceso de escrituración y reportó utilidades por MM\$2.282, ambas con 33,33% de participación.

2.8 Diferencia de Cambio y Resultado por Unidades de Reajuste

Durante el período analizado la diferencia de cambio totalizó +MM\$303 (+MM\$1.313 en diciembre de 2020), 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\$2.646 (-MM\$576 en diciembre de 2020), explicado en mayor medida por la mayor alza de la inflación en Chile.

2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$3.024, disminuyendo en un 57,4% respecto a los MM\$7.100 obtenidos a diciembre 2020. La baja comparativa en dicho período corresponde a la unidad de Servicios y Construcción Industriales, quien en el año 2020 obtuvo la indemnización de un juicio con resultado favorable de MM\$5.549. Para diciembre 2021 se observa que la unidad Desarrollo Inmobiliaria, registra un saldo en el rubro de MM\$1.167 (+MM\$1.095) obtenidos en mayor parte por los contratos de asociación en participaciones en Perú.

Otros gastos alcanzaron en diciembre de 2021 los MM\$1.182, disminuyendo en un 13,6% respecto a los MM\$1.368 registrados a diciembre de 2020.

2.10 Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del año 2021 registró una utilidad de MM\$8.253, cifra que representa un aumento de 38,8% en relación igual período del año 2020.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra utilidad por MM\$3.768, mostrando un aumento de 38,4% en comparación con los MM\$2.723 del año anterior (aumento de MM\$1.045), variación que se explica por el inicio de la escrituración de 3 proyectos al cierre del año 2021.

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$7.554 en diciembre de 2021, mostrando una variación positiva de 32,1% respecto a los MM\$5.719 registrados el año anterior. Al abrir este resultado por segmento, Edificación y Obras Civiles alcanza un resultado negativo atribuible a la controladora de MM\$1.341 al 31 de diciembre de 2021 (-MM\$2.967 en diciembre de 2020) lo cual refleja una mejora de 54,8% entre periodos, explicado principalmente por el levantamiento de las restricciones sanitarias asociados a la pandemia (cuarentena y cambios de fases a nivel país), manteniendo los cuidados y protocolos exigidos por la autoridad sanitaria, así como también en los buenos resultados que se han visto reflejados en la continuidad y operación de sus proyectos; la unidad de Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$8.894 en diciembre de 2021 +2,4% (MM\$8.686 el mismo período del año anterior), debemos considerar que al cierre del 2020 incluía en su resultado, la indemnización por juicio con resultado favorable, lo que refleja una excelente gestión al cierre del 2021 demostrando buenos márgenes dentro de la operación.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	dic-21	dic-20	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	7.553.546	5.718.835	1.834.711	32,1%
Edificación y Obras Civiles	(1.340.754)	(2.966.695)	1.625.941	-54,8%
Servicios y Construcción Industrial	8.894.300	8.685.530	208.770	2,4%
Desarrollo Inmobiliario	3.767.998	2.723.484	1.044.514	38,4%
Matriz y eliminaciones	(3.068.701)	(2.494.623)	(574.078)	23,0%
Consolidado	8.252.843	5.947.696	2.305.147	38,8%

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles revierte resultados de -4,2% a -1,4%, Servicios y Construcción Industrial una disminución de 4,1% a un 2,9%, y Desarrollo Inmobiliario aumenta de 8,2% a un 10,9%, manteniendo un margen neto consolidado de 1,9%, al igual que el obtenido en el período equivalente del año anterior.

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

(M\$, cada período)	dic-21	dic-20	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	305.050.766	253.082.122	51.968.644	20,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo	57.179.894	51.395.369	5.784.525	11%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	163.489.466	121.649.206	41.840.260	34%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.335.887	7.511.643	(4.175.756)	-56%
Inventarios	73.263.858	59.801.159	13.462.699	23%
Otros	7.781.661	12.724.745	(4.943.084)	-39%
Activos No Corrientes, Totales	159.675.026	144.404.438	15.270.588	10,6%
Activos por impuestos diferidos	19.339.046	15.843.971	3.495.075	22%
Inversiones utilizando el método de la participación	11.651.091	9.163.219	2.487.872	27%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.017.541	4.317.389	3.700.152	86%
Propiedades, planta y equipo	55.295.024	54.949.881	345.143	1%
Inventarios no corrientes	59.122.552	53.800.276	5.322.276	10%
Otros	6.249.772	6.329.702	(79.930)	-1,3%
Total de activos	464.725.792	397.486.560	67.239.232	16,9%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	265.937.237	189.784.739	76.152.498	40,1%
Otros pasivos financieros corrientes	95.868.674	74.097.222	21.771.452	29,4%
Pasivos por arrendamientos, corriente	12.744.656	13.136.471	(391.815)	-3,0%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	50.838.397	39.675.325	11.163.072	28,1%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	954.704	947.099	7.605	0,8%
Otros	105.530.806	61.928.622	43.602.184	70,4%
Pasivos No Corrientes, Totales	65.331.137	78.166.319	(12.835.182)	-16,4%
Otros pasivos financieros no corrientes	45.767.829	53.673.493	(7.905.664)	-14,7%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	7.817.562	13.765.912	(5.948.350)	-43,2%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	4.686.241	7.472.631	(2.786.390)	-37,3%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	479.989	650	479.339	73744,5%
Pasivos por impuestos diferidos	4.772.978	2.501.499	2.271.479	90,8%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	1.806.538	752.134	1.054.404	140,2%
Total de pasivos	331.268.374	267.951.058	63.317.316	23,6%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	129.033.640	122.493.666	6.539.974	5,3%
Participaciones no controladas	4.423.778	7.041.836	(2.618.058)	-37,2%
Total de patrimonio	133.457.418	129.535.502	3.921.916	3,0%
Total de patrimonio y pasivos	464.725.792	397.486.560	67.239.232	16,9%

3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$67.239 (16,9%) durante el año 2021, llegando a MM\$464.726 al 31 de diciembre.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$51.969 (20,5%), llegando a MM\$305.051 en diciembre de 2021. Las partidas con mayor variación positiva es **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** en MM\$41.840 (34%) asociados a la unidad de Ingeniería y Construcción en el rubro de clientes y clientes por operación en factoring que aumentaron en MM\$23.080 respecto a diciembre 2020, explicado en mayor parte por el incremento de las ventas en servicios y construcciones industriales, comparado con diciembre 2020, existió una baja en Provisión de Grado de avance MM\$3.528 que corresponden a avances de producción que al corte del periodo no se encuentran facturados. Por el lado de la unidad Desarrollo Inmobiliario se ve un aumento en los clientes en MM\$3.373, aumento que se explica por el inicio del proceso de escrituración de 2 de los 3 proyectos que se esperaban escriturar en el cierre del año, **Inventarios** muestra un aumento de MM\$13.463 (+22,5%) donde en la unidad de Desarrollo Inmobiliario aumento viviendas terminadas (+MM\$5.954) obras en ejecución Hipotecas (+MM\$8.064) y en la unidad de Ingeniería y Construcción Inventarios de materiales (+MM\$4.557) Otra variación positiva en el mismo rubro fue **Efectivo y Equivalente al efectivo** MM\$5.785 (11,3%) aumento que corresponde a pagos recibidos por conceptos de anticipo de clientes en el proyecto Principe de Gales en la unidad de Ingeniería y Construcción; por otra parte también existieron variaciones a la baja dentro del mismo rubro, tales como en **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes** las que disminuyeron en MM\$4.176, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario por reclasificación al rubro no corriente, correspondiente a operaciones mercantiles con nuestras asociadas, así como también, disminuyeron los **Activos por impuestos corrientes** en MM\$5.473 asociados a la unidad de Ingenia y Construcción por concepto de recuperación de impuestos de años anteriores.

Los **activos no corrientes** aumentaron MM\$15.271, que equivale a un 10,6% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en las unidades de Desarrollo Inmobiliario en el rubro **Inventarios, no corrientes** que aumentaron en MM\$5.322 (9,9% más que a diciembre 2020), terrenos (+MM\$2.961) obras en ejecución (+MM\$5.047) y terrenos (hipotecas) (-MM\$ 2.372), **Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas** (85,7%) totalizando MM\$8.018 (+MM 3.700) asociado a la reclasificación del rubro corriente al no corriente, correspondiente al proyecto con Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. y por último destacar el aumento en **Inversiones utilizando el método de participación** (+MM\$2.488) resultados obtenidos por inicio del proceso de escrituración del proyecto San Jose de la Sierra S.A. (33,3% participación).

3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$63.317 (23,6%), llegando a MM\$331.268 en diciembre 2021.

Los **pasivos corrientes** aumentaron neto en MM\$76.152 (variación de 40,1% respecto a diciembre 2020). Las partidas con más variaciones en el período fueron **otros pasivos financieros** MM\$21.771 (29,4%) en el rubro de préstamos bancarios (+MM\$17.111) asociados en su mayoría a la unidad de desarrollo Inmobiliario por el avance de la construcción de los proyectos en desarrollo

(+MM\$11.678) en la unidad de Ingeniería y Construcción asociados principalmente a proyectos de Edificación y obras civiles (+MM\$5.433) otro rubro dentro de la misma clasificación que aumentaron son las obligaciones por Factoring (MM\$3.344), otra partida a destacar es **cuentas comerciales y otras cuentas por pagar**, +MM\$11.163 (28,1%) y se explican principalmente por un aumento en Proveedores de un 37,14% (+MM\$6.673) por el mayor volumen de la actividad, en la unidad de Ingeniería y Construcción un aumento en Documentos por pagar de MM\$1.022, e Impuestos por pagar MM\$8.628 (+MM\$4.401 año 2020) correspondiente a la provisión del pago de impuestos mensuales. **Otros pasivos no financieros corrientes** alcanzaron los MM\$90.165, con un aumento de MM\$40.716 (+82,3%), explicado principalmente por la unidad de Desarrollo Inmobiliario en anticipos de clientes (+MM\$13.550) y obligaciones por anticipos de clientes de la unidad de Ingeniería y Construcción (+MM\$26.475).

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$65.331 mostrando una disminución de 16,4% (-MM\$12.835) durante el período, siendo lo más relevante **otros pasivos financieros no corrientes**, que disminuyeron en MM\$7.906 (-14,7%), correspondiente al pago (169.375,50 UF) de una cuota de capital más interés de la emisión de Bono Corporativo de 1.500.000 UF traspasándose la porción del saldo al corriente y reclasificación al corriente, en la unidad de desarrollo inmobiliario también hubo reclasificaciones del no corriente al corriente en préstamos bancarios, **pasivos por arrendamientos, no corrientes** disminuyeron y están asociados en su gran mayoría a la unidad de Servicios y Construcciones Industriales MM\$5.948 (-43,2%) traspasándose del rubro no corriente al corriente, así como también el pago de estas obligaciones dentro del período. **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, no corriente** correspondientes a la unidad de Desarrollo Inmobiliario disminuyeron en MM\$2.786 comparados con diciembre 2020 llegando a MM\$4.686 por obligaciones en contratos de participación de nuestra filial en Perú.

3.3 Patrimonio

Durante el año 2021, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$3.922 (+3,0%), llegando a MM\$133.457 en diciembre de 2021, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 5,3%, alcanzando los MM\$129.034 al cierre del año.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, al 31 de diciembre de 2021 informa un total de 6.053.597 acciones (correspondientes al 1% de la sociedad).

4 Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

A continuación, se presenta un resumen comparativo de los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

(M\$, cada período)	dic-21	dic-20	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	21.072.261	(636.472)	21.708.733	-3410,8%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(19.768.014)	(12.492.124)	(7.275.890)	58,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.308.627	14.984.456	(10.675.829)	-71,2%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	171.651	(163.506)	335.157	-205,0%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.784.525	1.692.354	4.092.171	241,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	51.395.369	49.703.015	1.692.354	3,4%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	57.179.894	51.395.369	5.784.525	11,3%

Durante el año 2021, la compañía registró un aumento del disponible de MM\$5.785, llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$57.180.

Las **actividades de la operación** del período utilizaron MM\$21.072 (neto), explicado en gran parte por el mayor volumen de operaciones en proyectos del rubro industrial que requieren mayor plazo de cobro de los deudores. Destacan los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios, que llegan MM\$515.748 (+46,2%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$288.733) aumentan 42,0%. Pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$207.331 (aumentan 37,4%). La unidad de Ingeniería y Construcción recibió devoluciones de impuesto por +MM\$6.817 (+144,2%) y un aumento en dividendos recibidos MM\$1.285 (+186,2%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por MM\$19.768, donde destacan Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras - MM\$1.960 (+423,5%) en la unidad de Ingeniería y Construcción donde aumentamos nuestra participación en la filial Nexxo S.A. de un 72% a un 86%, pagos por leasing con -MM\$13.990 (+ 22,5%), compras de propiedades, planta y equipo con -MM\$4.288 (112,5% más que en el 2020) y un 100% más en adquisición en compras de activos intangibles -MM\$124.

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a MM\$4.309, donde destacan los importes procedentes de préstamos tanto para la unidad de Ingeniería y construcción como en Desarrollo Inmobiliario, sumaron MM\$126.650 (100,1% mayor que el año anterior), además de pagos de préstamos con -MM\$117.394 (168,5% mayor que el año anterior).

5 Indicadores

5.1 Indicadores de Actividad

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo con indicadores económicos al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre de 2020.

	dic-21	dic-20
EBITDA	30.315.875	22.740.663
Liquidez Corriente	1,15	1,33
Razón Ácida	0,87	1,02
Razón de Endeudamiento	2,48	2,07
% Deuda CP	67,0%	56,4%
% Deuda LP	33,0%	43,6%
Cobertura de Gastos Financieros	4,34	5,38
Rotación de Inventarios	5,33	4,82
Permanencia de Inventarios	67,58	74,75
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,59	2,47
Permanencia de Cuentas por Cobrar	138,90	146,00
Rotación de Cuentas por Pagar	7,54	7,06
Permanencia de Cuentas por Pagar	47,78	51,03
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	6,40%	4,86%
Rentabilidad Anualizada de Activos	1,78%	1,50%
Rentabilidad del Patrimonio	6,40%	4,86%
Rentabilidad de Activos	1,78%	1,50%
Rentabilidad sobre Ventas	1,91%	1,87%
Rendimiento de Activos Operacionales	2,89%	1,66%
Utilidad por Acción	13,77	9,91

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 2021 muestra un aumento de 33,3% llegando a MM\$30.316. Esta variación se explica por el mayor aporte del rubro de Ingeniería y Construcción, destacando las Unidades de Montajes Industriales, Edificaciones y Terrafoundations.

Respecto a los indicadores de liquidez del año 2021, la liquidez corriente presenta una baja respecto a igual período de 2020 (-0,19) llegando a 1,15 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,87 veces disminuyendo 0,15 comparado con diciembre 2020, por el aumento en inventarios inmobiliarios corrientes por efecto de menor volumen de escrituración, situación que se verá revertida en el primer trimestre del 2022.

El leverage 2,48 aumenta en comparación al año 2020 (+0,41). La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (diciembre 2021 v/s diciembre 2020), representando la porción no corriente el 33% del total (43,6% en 2020). La cobertura de los gastos financieros llega a 4,34 a cierre del año 2021, mostrando un baja de 1,04 puntos si la comparamos con el año 2020.

Al cierre del año 2021 la rotación de inventarios llega a 5,33 veces, aumentando 0,51 con respecto al año anterior, con lo que la permanencia de inventarios disminuye en 7,17 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta al cierre de 2021, llega a 2,59 (+0,13 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 7,10 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, aumenta en 0,48 (llegando a 7,54), con lo que disminuye la permanencia de las cuentas por pagar en 3,25 días llegando a 47,78 días.

5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2020	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	87,5%	92,53%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	0,63	0,75	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	4,42	5,48	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

6.1 Desarrollo Inmobiliario

El resultado atribuible a la controladora que se registró en esta unidad al cierre del año 2021 alcanzó los MM\$3.768. Los resultados de la unidad inmobiliaria provienen de ingresos estacionales ya que las ventas se reconocen al momento en que se escrituran.

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

(M\$, cada período)	Consolidado		Proporcional	
	dic-21	dic-20	dic-21	dic-20
Ingresos de actividades ordinarias	34.894.712	33.106.311	47.406.502	35.499.842
Costo de ventas	(27.065.873)	(24.280.184)	(34.227.733)	(25.628.437)
Ganancia Bruta	7.828.839	8.826.127	13.178.769	9.871.405
% sobre ventas	22,4%	26,7%	27,8%	27,8%
Gasto de administración y ventas	(5.001.466)	(4.312.090)	(5.664.215)	(4.912.074)
% sobre ventas	-14,3%	-13,0%	-11,9%	-13,8%
Otros ingresos y costos no operacionales	3.540.146	(150.885)	(102.190)	(423.339)
Depreciación	231.220	159.184	231.220	159.184
Amortización	38.404	34.874	38.404	34.874
EBITDA	6.637.143	4.557.210	7.681.988	4.730.050
% sobre ventas	19,0%	13,8%	16,2%	13,3%
Gastos financieros	(2.336.677)	(311.897)	(2.596.317)	(259.540)
Ingresos financieros	999.259	51.734	861.370	55.147
Resultados por Unidades de Reajuste	(469.176)	(763.793)	(339.172)	(714.045)
Gastos por impuestos	(770.537)	(726.649)	(1.570.247)	(894.068)
Resultado controladores	3.767.998	2.723.484	3.767.998	2.723.486
Resultado no controladores	22.390	(110.937)		
% sobre ventas	10,8%	8,2%	7,9%	7,7%

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)	31.12.21						31.12.20	
	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	4.820.362	52	8.258.834	88	52.170.039	518	16.127.180	194
Totales	4.820.362	52	8.258.834	88	52.170.039	518	16.127.180	194

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)	31.12.21						31.12.20	
	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	5.811.013	62	50.773.675	511	199.502.849	2.341	5.354.871	32
Totales	5.811.013	62	50.773.675	511	199.502.849	2.341	5.354.871	32

b) Información sobre la oferta futura: Permisos de edificación del período para obras no iniciadas, considerando por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras correspondientes, pero aún no se han iniciado las obras. Echeverría Izquierdo Inmobiliaria inicia las obras de sus proyectos en cuanto tiene permiso de edificación aprobado.

Permisos en metros cuadrados	31.12.21	31.12.20
Casas	-	-
Departamentos	105.532	22.174
Oficinas u otros	-	-
Totales	105.532	22.174

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)	31.12.21	31.12.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	8.258.834	17.828.921
Totales	8.258.834	17.828.921

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.21	31.12.20
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	192.552.867	80.266.815
Totales	192.552.867	80.266.815

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

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.21											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	2.211.704	2.340.952	12.837.066	2.632.869	1.040.776	-	238	54	186	26	6	-
Totales	2.211.704	2.340.952	12.938.066	2.632.869	1.040.776	-	238	54	186	26	6	-

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.20											
	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	3.644.102	3.237.785	10.335.474	5.301.308	962.818	-	211	71	130	42	5	-
Totales	3.644.102	3.237.785	10.335.474	5.301.474	962.818	-	211	71	130	42	5	-

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)	31.12.21											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	1.011.043	4.219.005	7.448.102	123.594	399.013	-	204	81	109	1	2	-
Totales	1.011.043	4.219.005	7.448.102	123.594	399.013	-	204	81	110	1	2	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.20											
	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	691.233	801.196	6.506.340	797.989	182.286	-	100	15	86	5	1	-
Totales	691.233	801.196	6.506.340	797.989	182.286	-	100	15	86	5	1	-

El total facturado en departamentos hasta 1.000 UF corresponde a estacionamientos, bodegas y locales comerciales. Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

e) Montos y unidades prometidas y desistidas.

Inmueble (Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.12.21				31.12.20			
	Monto prometido M\$	Unidades prometidas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto prometido M\$	Unidades prometidas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	9.199.179	104	791.135	7	11.514.016	145	697.560	7
Totales	9.199.179	104	791.135	7	11.514.016	145	697.560	7

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

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

El monto prometido en departamentos al 31.12.20 incluye M\$734.729 de estacionamientos y M\$82.285 de bodegas.

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

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.20 incluye M\$19.448 de estacionamiento y M\$0 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.12.21				31.12.20			
	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	42.397.834	576	2.224.470	31	15.057.122	178	1.652.461	22
Totales	42.397.834	576	2.224.470	31	15.057.122	178	1.652.461	22

El monto prometado en departamentos al 31.12.21 incluye M\$1.714.463 de estacionamientos y M\$206.523 de bodegas.
El monto prometado en departamentos al 31.12.20 incluye M\$942.740 de estacionamientos y M\$117.852 de bodegas.
El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.21 incluye M\$149.380 de estacionamiento y M\$19.159 de bodegas.
El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.12.20 incluye M\$94.768 de estacionamientos y M\$9.797 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 31.12.21	Meses para agotar stock al 31.12.20
Casas	-	-
Departamentos	1,1	3,0
Totales	1,1	3,0

Al 31.12.20 teníamos 194 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 65 unidades.
Al 31.12.21 teníamos 52 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 48,33 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 31.12.21	Meses para agotar stock al 31.12.20
Casas	-	-
Departamentos	2,11	4,80
Totales	2,11	4,80

Al 31.12.2020 teníamos 32 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 6,67 unidades.
Al 31.12.2021 teníamos 62 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 29,33 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 31.12.21	Velocidad de Ventas al 31.12.20
Casas	-	-
Departamentos	2,24	0,81
Totales	2,24	0,81

Al 31.12.2020 teníamos 194 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 195 unidades.

Al 31.12.2021 teníamos 52 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 145 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 31.12.21	Velocidad de Ventas al 31.12.20
Casas	-	-
Departamentos	0,94	0,30
Totales	0,94	0,30

Al 31.12.2020 teníamos 32 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 20 unidades.

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

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

6.2 Ingeniería y Construcción

Durante el año 2021 el total de los ingresos generados por el segmento Ingeniería y Construcción netos de eliminación alcanzaron los MM\$397.205, así este segmento representa por sí sólo el 91,9% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	31.12.21			31.12.20
	2022	2023 y siguientes	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios y Construcción Industrial	294.900.966	84.664.973	379.565.939	233.892.597
Edificaciones y Obras Civiles	124.332.702	72.729.477	197.062.179	237.612.238
Totales	419.233.668	157.394.450	576.628.118	471.504.835

El backlog de la compañía al cierre del año 2021 alcanza los MM\$576.628, cifra que considera el saldo por ejecutar de aquellos contratos del segmento Ingeniería y Construcción cuyos ingresos se reflejarán en las ventas, más la prorrata del saldo por ejecutar de aquellos contratos en los cuales se tiene participación. De esta cifra, el 65,8% corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 34,2% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de diciembre 2021 con el valor registrado a diciembre del año pasado, éste muestra un aumento de 22,3%, manteniéndose dentro de los niveles más altos que ha presentado la compañía, luego de haber alcanzado durante el año 2020 su máximo valor histórico.

En cuanto a la unidad de Desarrollo Inmobiliario, la venta potencial total llega a UF 13.683.951.

7 Análisis del escenario actual

7.1 Análisis del mercado

En el año 2021, la formación bruta de capital fijo de la construcción aumenta 12,8% anual, del cual, casi 9 puntos porcentuales son explicados por la mayor inversión del sector público. En suma, el mejor desempeño de la inversión sectorial de corto plazo es coherentes con: (i) el efecto estadístico de menores bases de comparación; (ii) la creciente brecha de capacidad productiva de la economía y su retroalimentación en la dinámica de la inversión –siendo la actividad del sector construcción transversal a la actividad del resto de los sectores económicos; (iii) el efecto rezagado de la política monetaria expansiva sobre la inversión, con una TPM que se mantuvo bajo su nivel neutral durante 2020 y buena parte de 2021; (iv) la mejora de las expectativas de los empresarios de la construcción, que incluso superaron la barrera de los 50 puntos, situándose en la zona optimista durante el tercer trimestre del presente año; y (v) la mayor ejecución del gasto en inversión de obras de infraestructura, fundamentalmente, aquella que está al alero del sector público. En particular, el sustancial avance en la ejecución presupuestaria del Ministerio de Obras Públicas (MOP) se ha traducido en un inédito crecimiento real de 35,4% anual, en línea con el dinamismo impulsado por el desarrollo del plan paso a paso. Por lo que, el actual escenario base de predicción tiene implícito que esta tasa bordeará 38,1%, bajo el supuesto de que el gasto planeado del MOP con financiamiento Covid se ejecutó en 2021.

Por su parte, para 2022 el escenario central de proyección de la inversión en construcción posee un rango de variación de -1,9% a 0,1% anual. El magro desempeño esperado para el sector es coherente con la mayor caída de la inversión en infraestructura productiva privada.

La reciente alza de la TPM en 125 puntos base la emplazó en su nivel neutral nominal de 4% anual. Por lo que, futuros aumentos de la tasa de política crearán un escenario contractivo para la inversión. En 2022, se espera que el Instituto Emisor continúe con el proceso de ajuste monetario, en línea con la senda que se desprende de las expectativas de los analistas económicos y operadores financieros.

Otros factores que continuarán afectando las decisiones de inversión en 2022, son: (i) una elevada incertidumbre política y económica respecto de sus patrones de comportamiento histórico; y (ii) el

elevado costo de importación de maquinarias, equipos e insumos intermedios para la fabricación local de materiales de construcción, debido a la depreciación cambiaria y/o a los altos precios de materiales e insumos para la construcción. En este contexto, las tasas de participación de la inversión sectorial en el PIB y en la inversión total de la economía, respectivamente, exhiben una tendencia decreciente en su evolución histórica. Asimismo, se observa una disminución del aporte de la inversión agregada en el PIB.

En 2023 se proyecta que la inversión en construcción converja a una tasa de crecimiento cercana a 1,4% anual –en línea con el menor crecimiento potencial de la economía, y la convergencia de la TPM a su tasa neutral, pero desde un nivel mayor a 4% anual. No obstante, si bien el escenario base de proyección supone que el proceso de consolidación de la regla de gasto fiscal será menos radical respecto de lo publicado en el Informe de Finanzas Públicas (IFP) de la Dirección de Presupuestos, es altamente verosímil la continuidad de una elevada incertidumbre económica, por ejemplo, en torno a los mecanismos de financiamiento del déficit fiscal. Por último, está latente el riesgo de observar mayores alzas de la TPM durante 2022 respecto de lo esperado actualmente por el mercado, ya que ello tendrá mayores repercusiones en la dinámica de la inversión sectorial de mediano plazo. (Fuente Informe MACH 59, CCHC).

Competencia que enfrenta la empresa y participación relativa

La Compañía participa tanto en los proyectos de Ingeniería y Construcción como en los de Desarrollo Inmobiliario, cuyos sectores se caracterizan por ser fragmentados y especializados. En ellos participan numerosas empresas. Considerando compañías que desarrollan sus actividades en Chile, no existen participaciones de mercados dominantes y sobresalientes con porcentajes que superen el 10,0%.

Ingeniería y Construcción:

En este sector Echeverría Izquierdo compite directamente con las compañías abiertas en bolsa Besalco, SalfaCorp, Sigdo Koppers, Moller & Pérez-Cotapos e Ingevec. También se encuentran en este mercado, entre muchas otras, empresas (o sus filiales) tales como Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, DLP, Ebco, Icafal, Inarco, Mena y Ovalle, Sigro.

Considerando la inversión realizada durante el año 2021 en construcción de infraestructura y vivienda (687 millones de UF según estimación de la CChC), se estima que la participación de mercado de la Compañía en el segmento de Ingeniería y Construcción para el año 2021 fue de un 1,87%, mostrando una mejora respecto al 1,61% obtenido en 2020 y 1,44% en el año 2019.

Desarrollo Inmobiliario:

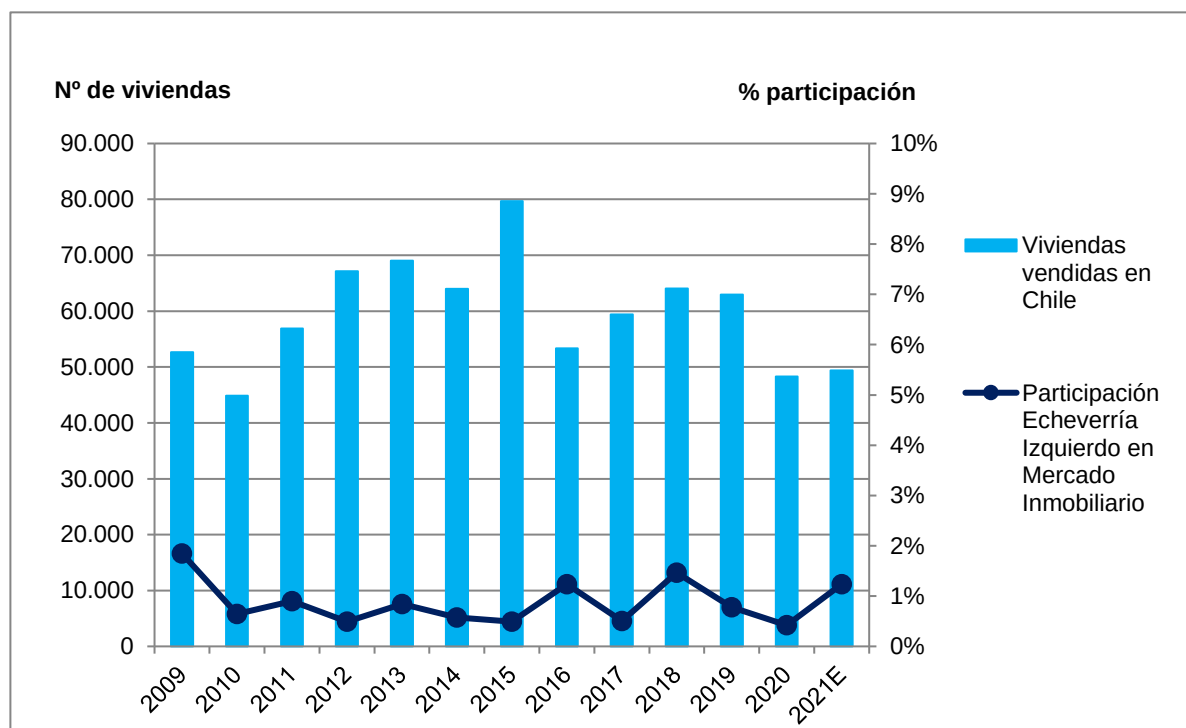
Dentro de este mercado dominado por actores locales la Compañía compite directamente con las compañías abiertas en bolsa SalfaCorp (Aconcagua), Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec, Manquehue y Moller & Pérez-Cotapos. Además, se encuentran, entre muchas otras, las siguientes empresas (o sus filiales): Armas, Enaco, Icafal. Estas compañías conocen las preferencias de los consumidores locales y generan proyectos para satisfacer sus necesidades, teniendo conocimiento

además de la cultura local y sus estructuras de costos y tiempos de desarrollo. Todos estos elementos favorecen el establecimiento de una oferta altamente fragmentada.

Según información de la CChC de un mercado total de 49.399 viviendas vendidas en Chile a septiembre del año 2021, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 1,24% del total. Con respecto al año 2021, el número de viviendas vendidas aumento en un 201% debido a la etapa en el ciclo de ventas en que se encuentran los distintos proyectos.

Participación de mercado inmobiliario de Echeverría Izquierdo (en unidades)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021E
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	49.399
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	203	612
Participación total	1,85%	0,64%	0,90%	0,49%	0,84%	0,60%	0,47%	1,24%	0,49%	1,46%	0,78%	0,42%	1,24%



Fuente: CChC y Echeverría Izquierdo.

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

8 Análisis de los Factores de Riesgos

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

8.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

8.1.2 Riesgo político y regulatorio

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

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

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

8.1.3 Riesgo de competencia

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

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

8.2 Riesgos operacionales

8.2.1 Riesgos de los contratos que ejecuta la Sociedad

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

Para enfrentar los riesgos señalados se mantiene una estrategia que considera distintos aspectos: se mantiene un estricto sistema de control de costos, donde cada negocio se monitorea como una

unidad independiente que debe ser rentable por sí solo y por otro lado se lleva una asesoría legal y contractual integrada a la operación diaria para enfrentar todo riesgo contractual.

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

8.2.2 Riesgos laborales

Por el rubro en el cual se desenvuelve, los trabajadores de Echeverría Izquierdo realizan diariamente difíciles tareas en diversos escenarios, por lo que existe un riesgo asociado a accidentes laborales, demandas o tutela de derecho. Asimismo, existen otros riesgos asociados por distintas razones, como períodos de escasez de mano de obra calificada.

La Sociedad, consciente de estos riesgos mantiene un activo y riguroso control destinado a la prevención de riesgos por medio de su Sistema de Gestión Integrada, con el fin de capacitar constantemente a sus trabajadores, prevenir accidentes, siniestros y minimizar la exposición e impacto que estas situaciones de riesgo pueden presentar para la Sociedad. Es así como la prevención de riesgos junto a los programas de capacitación y clima laboral son considerados como procesos críticos para cuidar el principal recurso que tiene la Sociedad: el capital humano, con el fin de mantener el conocimiento del negocio y el "know how" que ha desarrollado la Sociedad a lo largo de su historia.

En este contexto se destaca tanto la implementación de la Política de Gestión Integrada en nuestro segmento Ingeniería y Construcción, como también el reconocimiento dado por la Cámara Chilena de la Construcción del Cuadro de Honor a nuestras filiales: Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., con la máxima distinción de 6 estrellas; Pilotes Terratest S.A. y Nexxo S.A., con el premio de 4 estrellas, por su continua y satisfactoria operación del Sistema de Gestión de la Organización.

8.2.3 Disponibilidad de terrenos

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario la disponibilidad de terrenos para desarrollar proyectos es uno de los puntos fundamentales y críticos del negocio.

La Sociedad considera que todos los procedimientos que ha establecido han permitido la adquisición de terrenos adecuados y a precios que permiten el desarrollo rentable de sus proyectos.

La Sociedad evalúa de manera continua sus inventarios, los requerimientos de terrenos y los potenciales negocios. En la actualidad existe un interés en aumentar el número de terrenos para proyectos inmobiliarios.

8.2.4 Riesgo de siniestros y fuerza mayor

Dado el impacto que un accidente o incidente puede tener sobre los resultados de la Sociedad, resulta necesario minimizar su efecto. Ésta es la razón por la cual Echeverría Izquierdo mantiene pólizas de seguros para sus activos y considera en el desarrollo de sus contratos pólizas de accidentes personales, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil, entre otros.

De este modo, se logra mitigar el efecto adverso de siniestros relevantes.

De igual forma, ante situaciones de fuerza mayor la Sociedad evalúa permanentemente el avance de los acontecimientos, posibles efectos y medidas tanto preventivas como correctivas. Se establecen comités formales con participación directa de la alta administración y de personal especializado. Tal es el caso de posibles desórdenes sociales, contingencias sanitarias u otras cuyos impactos sean más difíciles de cuantificar.

8.3 Riesgos financieros

8.3.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para Echeverría Izquierdo S.A. y filiales, principalmente en sus activos financieros de cuentas por cobrar comerciales, otros activos financieros y derivados.

Los resultados de la Sociedad son sensibles ante la posibilidad de que sus deudores no paguen a tiempo sus obligaciones con la Sociedad. Las cuentas "Deudores comerciales" y "Otras cuentas por cobrar" están determinadas principalmente por las operaciones relacionadas a la unidad de Ingeniería y Construcción debido a que la operación se concentra en esa unidad.

Para hacer frente a este riesgo, la Sociedad diversifica su actividad para no depender ni de un sector económico en particular, ni de un cliente, ni de un solo tipo de negocio. El cuidado que se tiene al diversificar también considera la liquidez y capacidad de pago de los mandantes de los proyectos.

La realidad del negocio Inmobiliario reconoce las ventas sólo cuando ha ocurrido la firma de la escritura, por lo cual el riesgo se mitiga por la misma operación.

En cuanto al riesgo de su cartera de inversiones (depósitos a plazos, fondos mutuos y otros instrumentos de renta fija) y sus instrumentos derivados, es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por agencias calificadoras de riesgo.

La sociedad determina y reconoce un deterioro por pérdidas crediticias esperadas de acuerdo con lo señalado en nota 4.10.3.

8.3.2 Riesgo de liquidez

La posibilidad que la Sociedad pueda caer en incumplimiento de sus obligaciones con terceros tanto por situaciones comunes o extraordinarias debido a un apalancamiento excesivo o a una inadecuada proyección o administración del flujo de caja, es un riesgo frente al cual Echeverría Izquierdo se protege de manera activa al definir políticas de bajo endeudamiento para sus operaciones, proyecciones de crecimiento a riesgo controlado y un manejo del flujo de caja independiente para cada empresa, provenientes de sus propias operaciones y fuentes de financiamiento interno así como de préstamos bancarios y operaciones de factoring.

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

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

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

8.3.4 Análisis de sensibilidad

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

Préstamos Bancarios	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
	98.567.944	82.454.586

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$805.498 en el resultado del período antes de impuestos.

Las obligaciones en unidades reajustables, se encuentran en la misma moneda en que se originan los flujos, de esta manera se mantiene controlado el riesgo inflacionario.

8.3.5 Riesgo de expansión en el extranjero

Los diferentes entornos, marcos regulatorios y condiciones que muestran los mercados entre distintos países siempre deben ser considerados. Éstos agregan incertidumbre adicional por las condiciones particulares de ese mercado y un riesgo país específico. Existen diferencias en rendimientos, precios, políticas regulatorias o ambientales y otros elementos que pueden afectar los plazos, márgenes y rentabilidad de los proyectos que se ejecutan fuera del país de origen, agregando incertidumbre al negocio.

Echeverría Izquierdo desarrolla su expansión siguiendo un plan de crecimiento controlado y paulatino en el extranjero.

8.3.6 Contingencia por COVID-19

Ante la contingencia sanitaria producida por el COVID-19, la Sociedad ha tomado diferentes medidas con el objeto de dar protección a nuestros trabajadores, mantener continuidad operacional y desarrollar los distintos proyectos de una manera sustentable.

Echeverría Izquierdo ha seguido un estricto protocolo de seguridad en todas sus obras y ha implementado el teletrabajo para las labores de soporte y de oficina central. Hemos logrado coordinar con clientes y proveedores distintas medidas que favorezca la seguridad de las personas, respetando siempre las indicaciones de la autoridad y la normativa vigente.

Se han tomado medidas que apuntan a disminuir costos fijos, optimizar el uso de recursos y mantener la liquidez requerida.

Considerando el alto backlog, los esfuerzos se han enfocado en asegurar la continuidad operacional en todos los proyectos, siendo clave mantener en el largo plazo la capacidad técnica y financiera de la Sociedad, cuidando tanto la salud como la seguridad de sus trabajadores.