

Análisis Razonado

Marzo 2023

1 Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer trimestre del 2023 registró utilidades por MM\$4.866, cifra que representa un aumento de 645,6% en comparación a los \$653 millones obtenidos en igual período de 2022.

El **EBITDA alcanzó los MM\$13.437** al 31 de marzo de 2023, registrando un aumento de 157,44% en comparación a marzo de 2022.

Las ventas consolidadas al cierre del primer trimestre alcanzaron a MM\$152.230, un 15,0% más si lo comparamos con el mismo período del año anterior. Construcción y Servicios para la minería registra ventas por MM\$79.222 en el período, un 130,3% mayor que el primer trimestre de año 2022, Soluciones Habitacionales para segmentos medios muestra una disminución en sus ingresos durante el primer trimestre en un 6,7% llegando a MM\$ 19.391, y Otros negocios complementarios llegan a MM\$53.616 un 30,5% menos que a igual periodo del 2022.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del primer trimestre del 2023 registró un alza de 2,9% al ser comparado con marzo del año 2022, **alcanzando los MM\$136.789**. Al 31 de marzo de 2023 **el total de activos suma MM\$482.865**, un 0,3% menor de lo registrado a diciembre del año 2022.

La liquidez corriente (1,18 en marzo de 2023) **es mayor en 0,04%** a la registrada en diciembre del año 2022, mientras que la razón ácida alcanza 0,76 veces (se mantiene entre ambos periodos). **El leverage alcanzó una razón de 2,41 veces** (2,52 en diciembre de 2022), manteniendo una estructura financiera controlada.

Al cierre del primer trimestre de 2023, **el backlog** de Construcción y Servicios para la Minería y Otros Negocios complementarios llega a MM\$503.978, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos años.

En el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería**, en la filial de Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., destaca la exitosa ejecución de la construcción y montaje de los siguientes proyectos mineros adjudicados en los últimos periodos: Planta concentradora y overhaul de los espesadores del proyecto Rajo Inca de CODELCO División Salvador, Área húmeda y el EPC del Truck shop del Proyecto de Desarrollo Mantoverde de Capstone Copper, Cambio del sistema motriz del espesador de concentrado P1 de CODELCO División El Teniente y las obras del proyecto Quebrada Blanca II de Teck. En este mismo sector, durante el primer trimestre la empresa se adjudicó el contrato de Servicios Multidisciplinarios para CODELCO División El Teniente.

En este período Nexxo S.A tuvo importantes adjudicaciones en minería. Destaca entre ellas la adjudicación del Servicio de Manejo de Relaves para Kinross – La Coipa, un servicio de 24 meses

iniciando la incursión de Nexxo S.A. en el mundo del manejo y tratamiento de relaves, nicho clave para la compañía en su estrategia de presencia en la industria minera.

También en este segmento, la filial Pilotes Terratest ha seguido con importantes adjudicaciones en minería y, entre las más relevantes, se destaca el Sosténimiento Patio Estanque en Rajo Inca II.

En el segmento de **Otros Negocios Complementarios**, destaca el desempeño en la parte industrial, en donde Montajes Industriales tuvo las siguientes adjudicaciones: Obras civiles de la central Santa Fe de CMPC, la Reparación la planta Itata de Celulosa Arauco, las obras en el secador de la Planta Valdivia de Celulosa Arauco para Valmet, el mantenimiento de la caldera de Nehuenco 1 de Colbún, y el Revamping del Reformador de Methanex.

Por su parte en Nexxo S.A., se mantiene la participación en industria Petroquímica con adjudicaciones en ENAP en 2 grandes servicios para sus refinerías principales; Refinería Aconcagua y Refinería Biobío. Estos son los servicios de cambio de catalizador y decoking de hornos, que permitirá brindar servicios por los próximos 5 años en ambas refinerías.

En otros rubros, Pilotes Terratest se adjudicó obras de pilotes de fundación de la Escuela de Carabineros Concepción, obras en Metro Línea 7, tramo 1, el muro pantalla anclado para Hospital La Unión y las Inyecciones en túnel de aducción Central Hidroeléctrica Los Cóndores.

Por último, la unidad de Proyectos Especiales ha seguido desarrollando con éxito el proyecto mixto de oficinas, comercio y multifamily, Principe de Gales de Inmobiliaria 21, obra cuya superficie supera los 75.000 m².

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

El primer trimestre de 2023 se vio marcado por el inicio de las entregas en Audacity, el proyecto más grande realizado por la inmobiliaria en Perú hasta ahora.

En Chile han continuado las escrituraciones de los proyectos FAM, Fibra, Vanguardia, Humana y Alto Sierra, así como la construcción de los proyectos Line y Mind.

Finalmente, se ha seguido avanzando con la construcción de los 4 proyectos de Integración Social en Antofagasta, esperando la entrega de dos de ellos para este año, uno en cada semestre.

2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022:

(M\$, cada período)	mar-23	mar-22	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	152.229.990	132.349.508	19.880.482	15,0%
Costo de ventas	(134.572.746)	(125.538.277)	(9.034.469)	7,2%
Ganancia Bruta	17.657.244	6.811.231	10.846.013	159,2%
Gasto de administración	(6.909.553)	(5.909.775)	(999.778)	16,9%
Ingresos Financieros	143.743	422.029	(278.286)	-65,9%
Gastos Financieros	(4.782.804)	(1.949.058)	(2.833.746)	145,4%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	231.092	882.872	(651.780)	-73,8%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(425.140)	(1.120.004)	694.864	-62,0%
Otros ingresos	489.643	768.799	(279.156)	-36,3%
Otros gastos	(821.240)	(372.576)	(448.664)	120,4%
Ganancia antes de impuestos	5.582.985	(466.482)	6.049.467	-1.296,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	(708.963)	1.090.781	(1.799.744)	-165,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	4.865.673	652.608	4.213.065	645,6%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	8.349	(28.309)	36.658	-129,5%
Ganancia (pérdida)	4.874.022	624.299	4.249.723	680,7%

2.1 Ingresos Ordinarios

Al 31 de marzo de 2023, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$155.230, lo que representa un aumento del 15,0% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2022. Se debe señalar que existen negocios conjuntos y empresas asociadas que no consolidan, tales como: Pares y Álvarez (participación de un 29%, ingresos totales por MM\$10.460), Consorcio EI-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$2.791), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$1.923), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$379), Inmobiliaria SJS S.A. (participación de un 33,33%, ingresos totales MM\$868), entre otros.

Al cierre del primer trimestre del 2023, Construcción y Servicios para la Minería genera MM\$79.222 en ingresos, mostrando un aumento de 130,3% respecto al año anterior (52,0% del total consolidado, mostrando un aumento respecto de los 26,0% que aportaba un año atrás), debido al avance en proyectos tales como: Construcción y Montaje de Planta Concentradora CC-008, Manto Verde, QB2 Chancador Primario, CODELCO ANDINA (Contrato aseo industrial GPLA) y CODELCO

CHUQUICAMATA (Mantenimiento Mecánico GCIA Fundición) entre otros. Por su parte, Soluciones Habitacionales para segmentos medios obtiene ingresos por MM\$19.391, con una disminución de un 6,7% respecto a marzo de 2022, donde destacamos proyectos en escrituración tales como; **Humana**; ubicado en Santiago en la comuna de la Cisterna, **Vanguardia**; ubicado en Santiago en la comuna de Macul, **FAM**; ubicado en Santiago en la comuna de la Cisterna y **Fibra**; ubicado en la provincia de Concepción. Por otra parte, nuestra filial en Perú obtuvo ingresos al mismo periodo por los proyectos Met, SIDE y AUDACITY.

Ingresos de actividades ordinarias	mar-23	mar-22	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	79.222.292	34.397.154	44.825.138	130,3%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	19.391.348	20.791.366	(1.400.018)	-6,7%
Otros	53.616.350	77.160.988	(23.544.638)	-30,5%
Consolidado	152.229.990	132.349.508	19.880.482	15,0%

En Otros negocios complementarios los ingresos alcanzan MM\$53.616 (-30,5%) con respecto al mismo periodo del año anterior, donde destacamos proyectos en varios sectores económicos, tales como; Celulosa, Energía, Construcción de oficinas y obras habitacionales, Transporte, Petroquímica, entre otros.

2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$134.573 durante el periodo, reflejando un aumento del 7,2% respecto al año anterior (MM\$125.538). Al analizar nuestros segmentos bases, Construcción y Servicios para la Minería presenta un alza de 129,2% con respecto a marzo 2022, mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios llega a MM\$15.134, por otra parte, Otros negocios complementarios disminuyen en un 37,5% entre periodos.

Costos de ventas	mar-23	mar-22	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(70.432.692)	(30.735.745)	(39.696.947)	129,2%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(15.134.493)	(16.369.558)	1.235.065	-7,5%
Otros	(49.005.561)	(78.432.974)	29.427.413	-37,5%
Consolidado	(134.572.746)	(125.538.277)	(9.034.469)	7,2%

En Construcción y Servicios para la Minería refleja el 52,3% de los costos de venta consolidados, con MM\$70.433, lo que representa un alza que se explica por el mayor nivel de actividad de este segmento en el período. En Soluciones Habitacionales para segmentos medios en tanto, representa

el 11,2% de los mismos, alcanzando los MM\$15.134 a marzo de 2023, lo que representa una disminución de un 7,5% entre periodos. Otros negocios complementarios, representa un 36,4% de los costos totales, considerando una disminución de MM\$29.427 entre periodos, llegando a MM\$49.006.

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

La razón entre costos de venta e ingresos muestra una disminución de un 94,9% a un 88,4% entre periodos.

2.3 Ganancia Bruta

En el primer trimestre de 2023 la ganancia bruta consolidada aumenta un 159,2% (+MM\$10.846 con respecto al año anterior), llegando a MM\$17.657 al 31 de marzo 2023. El margen sobre ventas llegó a 11,6%, reflejando un buen aumento de un 6,5% en relación con marzo 2022.

Al 31 de marzo de 2023, Construcción y Servicios para la Minería alcanzó una ganancia bruta de MM\$8.790, un 140,1% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 11,1%, mayor en 0,5% a marzo 2022, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando: Construcción y Montaje Planta Concentradora CC-008, QB2 Chancador Primario y otros, Manto Verde, Codelco Andina Contrato Aseo Industrial GPLA, entre otros.

Ganancia Bruta (M\$, cada período)	mar-23	mar-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	8.789.600	3.661.409	5.128.191	140,1%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	4.256.855	4.421.808	(164.953)	-3,7%
Otros	4.610.789	(1.271.986)	5.882.775	-462,5%
Consolidado	17.657.244	6.811.231	10.846.013	159,2%

Al 31 de marzo de 2023, Soluciones Habitacionales para segmentos medios, en tanto, su resultado llega a MM\$4.257 (3,7% menos que mismo período del año anterior). El margen bruto alcanzó un 22,0% (0,7% más que en 2022). Manteniendo escrituraciones de unidades en proyectos de Chile, así como también de nuestra filial en Perú.

Los Otros negocios complementarios al cierre del primer trimestre de 2023 representan del total de ganancias brutas un 26,1% (-1,8% a marzo 2022), llegando a MM\$4.611, donde estacamos proyectos, tales como, OO.CC. y Montaje Electromecánico MAPA Calderas (Sector económico Celulosa), Metro de LIMA – Línea 2 (Sector económico Transporte), Construcción Mont y Puesta en Marcha de Sistema Compre Gas (Sector económico Energía), por destacar algunos. El margen bruto alcanzó un 8,6%, mayor en 10,2% presentado a marzo 2022 (-1,6%)

Así, la razón entre ganancia bruta e ingresos muestra un aumento de un 5,1%% a un 11,6% entre periodos.

2.4 Gastos de Administración

Durante el periodo a analizar los gastos de administración alcanzaron los MM\$6.910, lo que representa un aumento de un 16,9% en relación con el año anterior.

En Soluciones Habitacionales para segmentos medios los gastos de administración disminuyeron en MM\$47 (-3,2%), y se explican por los gastos generales de los proyectos inmobiliarios en ejecución. Por el lado de Construcción y Servicio para la Minería dichos gastos alcanzaron los MM\$2.751, aumentando un 125,9% respecto a marzo de 2022, lo que responde al aumento de participación en el sector económico, por último, Otros negocios complementarios, representan un 39,9% del total de dichos gastos de administración, disminuyendo en 15,0% entre periodos, llegando a MM\$2.757.

Gastos de Administración	mar-23	mar-22	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(2.751.025)	(1.217.777)	(1.533.248)	125,9%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(1.401.060)	(1.447.665)	46.605	-3,2%
Otros	(2.757.468)	(3.244.333)	486.865	-15,0%
Consolidado	(6.909.553)	(5.909.775)	(999.778)	16,9%

Los gastos de administración representan al 31 de marzo de 2023, un 4,5% de los ingresos, disminuyendo esa razón 0,1% en doce meses.

2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 31 de marzo 2023 alcanzaron la suma de MM\$144, reportando una disminución de 65,9% en comparación a lo registrado a marzo 2022.

Ingresos Financieros	mar-23	mar-22	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	104.391	70.597	33.794	47,9%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	28.599	(141.271)	169.870	-120,2%
Otros	10.753	492.703	(481.950)	-97,8%
Consolidado	143.743	422.029	(278.286)	-65,9%

Otros negocios complementarios disminuyen su participación en un 97,8% llegando a MM\$11 (MM\$493 a marzo 2022) debido a la liquidación de instrumentos financieros existentes a igual fecha en el periodo anterior.

2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$2.834, que representan una variación porcentual de 145,4% entre periodos, llegando a MM\$4.783.

Al cierre del primer trimestre de 2023, Construcción y Servicios para la Minería alcanzó gastos financieros por un monto de \$2.628 millones, 430,5% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica en el aumento en las tasas de interés, asociado a operaciones bancarias, tales como; gastos bancarios, comisiones boletas de garantías, intereses por Factoring/ Subrogación, intereses obligaciones financieras, ya sean, leasing y préstamos bancarios.

Gastos Financieros (M\$, cada período)	mar-23	mar-22	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	(2.628.399)	(495.411)	(2.132.988)	430,5%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	(922.746)	(365.962)	(556.784)	152,1%
Otros	(1.231.659)	(1.087.685)	(143.974)	13,2%
Consolidado	(4.782.804)	(1.949.058)	(2.833.746)	145,4%

Soluciones Habitacionales para segmentos medios registró gastos financieros de MM\$923, MM\$557 más de lo informado en marzo 2022.

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

2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjunto

Al 31 de marzo de 2023 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$231, lo que representa una disminución de MM\$652 con respecto a marzo de 2022 (-73,8%).

Existen también asociaciones y negocios conjunto donde reconocemos sus resultados (pérdida/ganancia) de acuerdo a nuestro porcentaje de participación; tales como son; Consorcio El-OSSA S.A., con un 50% de participación, reportó utilidad por MM\$2, debido al termino de las obras de extensión en la Línea 3 del Metro de Santiago, así como también VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A., con un 50% de participación, reportó pérdidas de MM\$35, VSL Argentina también con un 50% de participación reportó utilidad de MM\$3, mientras que Pares y Álvarez con un 29% de participación reportó utilidades de MM\$302. Cabe mencionar que, de acuerdo con lo establecido en el método de grado de avance, si un proyecto estima resultados negativos se reconoce la totalidad de dicha pérdida en el ejercicio que se determina este hecho (no así cuando se estiman utilidades, donde se reconocen éstas según el grado de avance de la obra).

Por el lado de Soluciones Habitacionales para segmentos medios reportaron Inmobiliaria SJS S.A con el proyecto “Alto Sierra”, que se encuentra en proceso de escrituración y reportó utilidades por MM\$64, e Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta que registró pérdida por MM\$113, 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\$101 (aumentando -MM\$164 en marzo de 2022), reflejando principalmente el efecto en los activos en moneda extranjera por la variación de las paridades de las divisas.

El resultado por unidades de reajuste al cierre del período fue de -MM\$324 (MM\$859 menos que en marzo de 2022), explicado fundamentalmente por la contención de la inflación en nuestro país durante el primer trimestre de 2023.

2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$490, disminuyendo en un 36,3% respecto a los MM\$769 obtenidos a marzo 2022. Construcción y Servicios para la Minería aumenta sus ingresos en un 106,5% mientras que Soluciones Habitacionales para segmentos medios y los Otros negocios complementarios representan las mayores bajas en un 33,4% y 57,3% respectivamente.

Otros gastos alcanzaron a marzo de 2023 los MM\$821, aumentando en 120,4% respecto a los MM\$372 registrados a marzo de 2022, en este rubro se registran en su gran mayoría pagos de permisos, patentes, contribuciones, incobrabilidad, cuentas en participación, entre otros.

2.10 Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al primer trimestre de 2023 registró una utilidad de MM\$4.866, cifra que representa un aumento de 645,6% en relación igual período del año 2022.

Soluciones Habitacionales para segmentos medios registra utilidad por MM\$1.736 mostrando una disminución de 30,4% en comparación con los MM\$2.496 del año anterior, explicado por los calendarios de escrituraciones de los distintos proyectos. Con todo, el resultado en este segmento representa un 35,7% del total.

Por su parte, Construcción y Servicios para la Minería presenta un resultado de MM\$2.320 a marzo de 2023, mostrando una variación positiva de 40,1% respecto a los MM\$1.656 registrados el mismo período del año anterior, representando un 47,7% del resultado total de la controladora.

Otros negocios complementarios, revirtieron el resultado presentado a marzo 2022, pasando de -MM\$3.499 a MM\$810, un +123,1% al cierre del trimestre, representando el 16,6% del total del rubro.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora			Variación	
(M\$, cada período)	mar-23	mar-22	M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	2.319.803	1.655.603	664.200	40,1%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	1.736.083	2.495.943	(759.860)	-30,4%
Otros	809.787	(3.498.938)	4.308.725	-123,1%
Consolidado	4.865.673	652.608	4.213.065	645,6%

2.11 Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias

El gasto (ingreso) por impuestos a las ganancias al cierre del primer trimestre de 2023 registró -MM\$709.

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

3 Estados Consolidados de Situación Financiera

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo de los Estados Consolidados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022:

(M\$, cada período)	mar-23	mar-22	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	327.510.368	320.491.438	7.018.930	2,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.965.719	18.229.190	(3.263.471)	-17,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	182.256.697	183.258.884	(1.002.187)	-1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.069.165	1.934.932	134.233	7%
Inventarios	117.706.329	107.089.082	10.617.247	10%
Otros	10.512.458	9.979.350	533.108	5%
Activos No Corrientes, Totales	155.354.565	164.016.741	(8.662.176)	-5,3%
Activos por impuestos diferidos	28.382.732	26.720.546	1.662.186	6%
Inversiones utilizando el método de la participación	10.525.467	11.102.406	(576.939)	-5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7.935.912	8.165.270	(229.358)	-3%
Propiedades, planta y equipo	50.909.527	52.915.645	(2.006.118)	-4%
Inventarios no corrientes	38.094.765	45.747.627	(7.652.862)	-17%
Otros	19.506.162	19.365.247	140.915	0,7%
Total de activos	482.864.933	484.508.179	(1.643.246)	-0,3%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	277.876.019	281.742.708	(3.866.689)	-1,4%
Otros pasivos financieros corrientes	148.449.155	132.974.864	15.474.291	11,6%
Pasivos por arrendamientos, corriente	5.529.298	5.948.424	(419.126)	-7,0%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	74.847.012	76.944.076	(2.097.064)	-2,7%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	493.124	309.455	183.669	59,4%
Otros	48.557.430	65.565.889	(17.008.459)	-25,9%
Pasivos No Corrientes, Totales	63.588.915	65.278.170	(1.689.255)	-2,6%
Otros pasivos financieros no corrientes	31.524.214	32.355.508	(831.294)	-2,6%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	6.196.626	7.116.144	(919.518)	-12,9%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	6.857.036	6.990.126	(133.090)	-1,9%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	3.364.541	1.200.573	2.163.968	180,2%
Pasivos por impuestos diferidos	8.836.430	8.394.655	441.775	5,3%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	6.810.068	9.221.164	(2.411.096)	-26,1%
Total de pasivos	341.464.934	347.020.878	(5.555.944)	-1,6%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	136.788.743	132.882.746	3.905.997	2,9%
Participaciones no controladas	4.611.256	4.604.555	6.701	0,1%
Total de patrimonio	141.399.999	137.487.301	3.912.698	2,8%
Total de patrimonio y pasivos	482.864.933	484.508.179	(1.643.246)	-0,3%

3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad disminuyeron en MM\$1.643 (0,3%) durante el primer trimestre del 2023, llegando a MM\$482.865 al 31 de marzo.

Los **activos corrientes** aumentaron en MM\$7.019 (+2,2%), llegando a MM\$327.510 en marzo de 2023. Las partidas con mayor variación positiva son: **Inventarios**, totalizando MM\$117.706 (+9,9%) con +MM\$10.617 asociados a Soluciones Habitacionales para segmentos medios y en el rubro Viviendas Terminadas -MM\$4.300 y Obras en ejecución +MM\$14.540. También existen variaciones a la baja dentro de los activos corrientes, tales como, **Efectivo y equivalente al efectivo**, -MM\$3.263 totalizando MM\$14.966 (-17,9%) asociados a el rubro bancos.

Los **activos no corrientes** tuvieron una disminución en MM\$8.662, que equivale a un 5,3% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en Soluciones Habitacionales para segmentos medios en el rubro **Inventarios no corrientes** con -MM\$7.653 (16,7% menos que en diciembre 2022), que corresponde Terrenos -MM\$1.441 y obras en ejecución -MM\$5.699, además del rubro **Propiedades, plantas y equipos** presenta una baja de -MM\$2.006 en el periodo, totalizando MM\$50.910.

3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad disminuyeron en MM\$5.556 (1,6%), llegando a MM\$341.465 a marzo 2023.

Los **pasivos corrientes** disminuyeron neto en MM\$3.867 (variación de +1,4% respecto a diciembre 2022). Las partidas que muestran un aumento son: **Otros pasivos financieros corrientes** +MM\$15.474 (11,6%), presentando mayores aumentos en operaciones de Préstamos Bancarios (+MM\$7.229), confirming/subrogación (+MM\$3.670) y Obligaciones con factoring (+MM\$3.926), también existieron partidas que disminuyeron, tales como, **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corriente** (-MM\$2.097) totalizando MM\$74.847, donde las principales variaciones dentro del rubro son; Provisión de costos MM\$8.671 (+MM\$2.454), Provisión vacaciones MM\$3.611 (-MM\$2.169) e Impuestos por pagar por MM\$3.765 (-MM\$3.820), entre otros, **Otros pasivos no financieros corrientes** en MM\$39.119 (-31,2%), donde una baja corresponde a Obligaciones por departamentos y casas MM\$18.436 (-MM\$6.954) dado la escrituración de proyectos y anticipo clientes por MM\$15.007 (-MM\$10.813), que representan la obligación que tiene la sociedad por los dineros entregados para la ejecución de los proyectos.

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$63.589, mostrando una disminución de 2,6% (-MM\$1.689) durante el período, siendo lo más relevante: **Otros pasivos financieros no corrientes** que disminuyeron en MM\$31.524 (-2,6%), dado por reclasificaciones dentro del mismo rubro del no corriente al corriente, **Otros pasivos no financieros no corrientes** por MM\$5.016 (-33,2%), que representan los anticipos de clientes inmobiliarios por compras futuras, y por otro lado, hubo aumentos en los rubros en **Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes** con +MM\$2.164, totalizando MM\$3.365 que corresponden a obligaciones de Soluciones Habitacionales para segmentos medios.

3.3 Patrimonio

Durante el primer trimestre del año 2023, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$3.913 (+2,8%), llegando a MM\$141.400 en marzo de 2023, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 2,9%, alcanzando los MM\$136.789 al cierre del primer trimestre.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, al 31 de marzo de 2023 se informa un total de 6.053.597 acciones (correspondientes al 1% de la sociedad).

4 Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

A continuación, se presenta un resumen comparativo de los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022:

(M\$, cada período)	mar-23	mar-22	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1.241.207	36.562.171	(35.320.964)	-96,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.154.564)	(2.999.987)	845.423	-28,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(2.258.440)	(19.117.003)	16.858.563	-88,2%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(91.674)	(295.966)	204.292	-69,0%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.263.471)	14.149.215	(17.412.686)	-123,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	18.229.190	57.179.894	(38.950.704)	-68,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	14.965.719	71.329.109	(56.363.390)	-79,0%

Durante el primer trimestre de 2023, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$56.364, llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$14.966.

Las **actividades de la operación** del período aportaron MM\$1.241 (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\$153.641 (-12,8%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$89.919) que aumentan 4,1% y pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$63.056 (aumentan 14,8%). Además, existe una disminución respecto al año anterior en dividendos recibidos: MM\$854 (-57,1%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por MM\$2.155, donde destacan: Flujo de efectivo entre Préstamos a entidades relacionadas por -MM\$74 (+100%), Pago derecho de uso -MM\$1.778 un -54,0% Compra de propiedades, plantas y equipos por -MM\$504 (+144,5%). Se refleja una considerable baja en Intereses recibidos MM\$41 (-89,7%) y pequeños cobros a entidades relacionadas +MM\$32.

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a -MM\$2.258, donde destacan los Importes procedentes de préstamos, para el financiamiento de nuestros negocios bases; Construcción y Servicios para la Minería y Soluciones Habitacionales para segmentos medios, sumando MM\$90.903 (+289,4% mayor que el año anterior), Pagos de préstamos por -MM\$89.997 (121,6% mayor que el año anterior,) además de Intereses pagados por -MM\$4.748 (un 179,6% más que el periodo anterior).

5 Indicadores

5.1 Indicadores de Actividad

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo con indicadores económicos 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022.

	mar-23	dic-2022	mar-22
EBITDA	13.437.028	34.726.652	5.219.474
Liquidez Corriente	1,18	1,14	1,13
Razón Ácida	0,76	0,76	0,85
Razón de Endeudamiento	2,41	2,52	2,26
% Deuda CP	80,3%	77,9%	65,3%
% Deuda LP	19,7%	22,1%	34,7%
Cobertura de Gastos Financieros	2,81	3,01	2,68
Rotación de Inventarios	4,57	4,64	7,49
Permanencia de Inventarios	78,72	77,60	48,08
Rotación de Cuentas por Cobrar	3,30	2,93	4,10
Permanencia de Cuentas por Cobrar	108,98	122,80	87,88
Rotación de Cuentas por Pagar	7,14	6,43	6,65
Permanencia de Cuentas por Pagar	50,39	55,98	54,10
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	14,23%	8,54%	2,01%
Rentabilidad Anualizada de Activos	4,03%	2,34%	0,60%
Rentabilidad del Patrimonio	3,56%	8,54%	0,50%
Rentabilidad de Activos	1,01%	2,34%	0,15%
Rentabilidad sobre Ventas	3,20%	2,09%	0,49%
Rendimiento de Activos Operacionales	2,25%	3,15%	0,21%
Utilidad por Acción	8,12	18,94	1,09

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

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

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

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

Cobertura de Gastos Financieros = EBITDA / Gastos Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En comparación con el año anterior, el EBITDA del primer trimestre de 2023 muestra un aumento de 157,4%, llegando a MM\$13.437. Esta variación se explica por el mayor aporte de Construcción y Servicios para la Minería y Otros negocios complementarios.

EBITDA	mar-23	mar-22	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	7.432.608	3.434.050	3.998.558	116,4%
Soluciones Habitacionales para segmentos medios	2.652.741	3.642.573	(989.832)	-27,2%
Otros	3.351.679	(1.857.149)	5.208.828	-280,5%
Consolidado	13.437.028	5.219.474	8.217.554	157,4%

Si analizamos el **EBITDA** entre nuestros negocios base se observa que, a marzo 2023, el **segmento de Construcción y Servicios para la Minería** representa un 55,31% (MM\$7.433 del total del periodo). En **Soluciones Habitacionales para segmentos medios es de MM\$2.653, representando** un 19.74% del total, en tanto, los Otros negocios complementarios muestran un **EBITDA** positivo al cierre del año 2022 de MM\$3.352 (24,94%).

Respecto a los indicadores de liquidez, la liquidez corriente presenta un aumento respecto a diciembre de 2022 (+0,04), llegando a 1,18 veces, mientras que la razón ácida se mantiene en 0,76 veces.

El leverage es de 2,41, disminuyendo en comparación al diciembre de 2022 (-0,11). La composición de la deuda financiera ha variado en este mismo período, llegando la porción no corriente a representar el 19,7% del total (22,1% en diciembre 2022).

La cobertura de los gastos financieros llega a 2,81 al cierre del trimestre 2023, mostrando un aumento de 0,13 puntos si la comparamos con el primer trimestre de 2022.

Al cierre del primer trimestre de 2023 la rotación de inventarios llega a 4,57 veces, disminuyendo 2,91 con respecto al mismo período del año anterior, con lo que la permanencia de inventarios aumenta en 30,64 días, llegando a 78,72 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar, comparando mismos períodos, disminuye a 3,30 (-0,79 en un año), aumentando la permanencia de cuentas por cobrar en 21,10 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, aumentan en 0,49 (llegando a 7,14), con lo que disminuye la permanencia de las cuentas por pagar en 3,72 días, que llega a 50,39 días.

5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2022	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	82,83	74,21%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	1,17	1,07	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	3,32	3,49	No inferior a 2,5

Nivel Endeudamiento Financiero Neto = (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes – Efectivo) / Patrimonio total
 Cobertura de Gastos Financieros Netos = EBITDA / (Gastos Financieros – Ingresos Financieros)

Los covenants fueron definidos en 2018 con la colocación del bono corporativo BEISA-A. Por ello, la medición de estos covenants se realiza en base comparable existente a esa fecha, no aplicándose cambios normativos posteriores. A partir del ejercicio 2019 comenzó a aplicarse la NIIF 16, por lo que, en el cálculo de los covenants, este efecto no ha sido considerado.

6 Segmentos de Negocio

La operación se enfoca en dos segmentos base: **Construcción y Servicios para la Minería, y Soluciones Habitacionales para segmentos medios**. 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 trimestre de 2023 alcanzó los MM\$1.943. 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	
	mar-23	mar-22	mar-23	mar-22
Ingresos de actividades ordinarias	19.393.895	20.220.608	19.716.294	22.664.663
Costo de ventas	(15.128.865)	(15.724.823)	(15.362.021)	(16.974.885)
Ganancia Bruta	4.265.030	4.495.785	4.354.272	5.689.777
% sobre ventas	22,0%	22,2%	22,1%	25,1%
Gasto de administración y ventas	(1.333.728)	(1.307.895)	(1.363.704)	(1.537.183)
% sobre ventas	-6,9%	-6,5%	-6,9%	-6,8%
Otros ingresos y costos no operacionales	(269.460)	480.048	(211.844)	(66.985)
Depreciación	80.342	128.044	80.342	128.044
Amortización	3.932	9.266	3.932	9.266
EBITDA	2.746.116	3.805.248	2.862.997	4.222.919
% sobre ventas	14,2%	18,8%	14,5%	18,6%
Gastos financieros	(900.325)	(484.010)	(879.695)	(483.986)
Ingresos financieros	46.349	11.605	57.553	16.888
Resultados por Unidades de Reajuste	165.494	126.821	99.858	4.843
Gastos por impuestos	(68.482)	(509.567)	(113.176)	(812.824)
Resultado controladores	1.943.264	2.810.530	1.943.264	2.810.530
Resultado no controladores	(38.386)	2.257		
% sobre ventas	10,0%	13,9%	9,9%	12,4%

Evolución de la demanda inmobiliaria

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

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial.

Definiciones:

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

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

Inmueble (proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	31.03.23						31.03.22	
	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock potencial mayor a 12 meses M\$	Unidades stock potencial mayor a 12 meses	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	368.882	3	-	-	60.730.262	518	5.503.938	46
Totales	368.882	3	-	-	60.730.262	518	5.503.938	46

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)	31.03.23						31.03.2022	
	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses M\$	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock potencial mayor a 12 meses M\$	Unidades stock potencial mayor a 12 meses	Stock disponible en M\$	Unidades de stock disponible
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	21.028.061	192	162.497.551	1.778	95.860.799	481	10.510.258	92
Totales	21.028.061	192	162.497.551	1.778	95.860.799	481	10.510.258	92

- 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	31.03.23	31.03.22
Casas	-	-
Departamentos	68.706	51.174
Oficinas u otros		
Totales	68.706	51.174

- 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)	31.03.23	31.03.22
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	-	-
Totales	-	-

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.23	31.03.22
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	162.497.551	176.853.078
Totales	162.497.551	176.853.078

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

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	31.03.2023											
	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	825.778	2.185.289	9.222.421	1.533.159	-	-	80	47	124	14	-	-
Totales	825.778	2.185.289	9.222.421	1.533.159	-	-	80	47	124	14	-	-

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	31.03.2022											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	771.119	94.171	3.619.629	1.345.898	-	-	79	2	46	12	-	-
Totales	771.119	94.171	3.619.629	1.345.898	-	-	79	2	46	12	-	-

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

Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.2023											
	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	365.544	1.218.016	4.043.688	-	-	-	54	18	44	-	-	-
Totales	365.544	1.218.016	4.043.688	-	-	-	54	18	44	-	-	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.2022											
	Total facturado en M\$						Unidades vendidas					
	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF	Hasta 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001- 9.000 UF	sobre 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	1.298.614	763.086	12.262.092	130.068	-	-	194	14	127	-	-	-
Totales	1.298.614	763.086	12.262.092	130.068	-	-	194	14	127	-	-	-

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

Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

e) Montos y unidades prometadas y desistidas.

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	31.03.2023				31.03.2022			
	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	3.612.395	38	140.487	1	4.409.048	50	562.015	6
Totales	3.612.395	38	140.487	1	4.409.048	50	562.015	6

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

El monto prometado en departamentos al 31.03.23 incluye M\$317.687 de estacionamientos y M\$21.828 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 31.03.22 incluye M\$219.421 de estacionamientos y M\$11.115 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.23 incluye \$15.100 de estacionamiento y M\$4.926 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.22 incluye M\$25.526 de estacionamiento y M\$1.872 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	31.03.2023				31.03.2022			
	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas	Monto prometado M\$	Unidades prometadas	Monto de promesas desistidas M\$	Unidades de promesas desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	9.486.102	104	2.180.750	32	7.453.957	102	1.866.328	20
Totales	9.486.102	104	2.180.750	32	7.453.957	102	1.866.328	20

El monto prometado en departamentos al 31.03.23 incluye M\$614.389 de estacionamientos y M\$73.488 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 31.03.22 incluye M\$474.964 de estacionamientos y M\$24.236 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.23 incluye M\$116.332 de estacionamiento y M\$8.801 bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 31.03.22 incluye M\$170.061 de estacionamientos y M\$21.714 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 31.03.23	Meses para agotar stock al 31.03.22
Casas	-	-
Departamentos	0,0	2,3
Totales	0,0	2,3

Al 31.03.22 teníamos 46 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 20 unidades.

Al 31.03.23 teníamos 3 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 62 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 31.03.23	Meses para agotar stock al 31.03.22
Casas	-	-
Departamentos	9,29	1,96
Totales	9,29	1,96

Al 31.03.2023 teníamos 92 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 47 unidades.

Al 31.03.2022 teníamos 192 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 21 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 31.03.23	Velocidad de Ventas al 31.03.22
Casas	-	-
Departamentos	35,08	0,92
Totales	35,08	0,92

Al 31.03.2022 teníamos 46 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 60 unidades.

Al 31.03.2023 teníamos 3 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 185 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 31.03.23	Velocidad de Ventas al 31.03.22
Casas	-	-
Departamentos	0,25	1,25
Totales	0,25	1,25

Al 31.03.2022 teníamos 92 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 141 unidades.

Al 31.03.2023 teníamos 192 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 62 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 trimestre del año 2023 el total de los ingresos generados por este segmento netos de eliminación alcanzaron los MM\$132.839, representando por sí sólo el 87,3% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	31.03.23			31.03.22
	2023 M\$	2024 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Construcción y Servicios para la Minería	172.275.539	74.449.198	246.724.737	305.488.416
Otros negocios complementarios	152.490.429	104.762.401	257.252.830	255.560.858
Total	324.765.968	179.211.599	503.977.567	561.049.274

El backlog de la compañía al cierre del primer trimestre 2023 alcanza los MM\$503.978, cifra que considera el saldo por ejecutar de aquellos contratos de **Construcción y Servicios para la Minería 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 49,0% corresponde a negocio en minería, mientras que el 51,0% restante corresponde a proyectos de otros negocios complementarios.

Al comparar el backlog de marzo 2023 con el valor registrado a marzo del año pasado, éste muestra una disminución de 10,2%, manteniéndose dentro de los niveles más altos que ha presentado la compañía, luego de haber alcanzado durante el año 2021 su máximo valor histórico.

En cuanto **Soluciones Habitaciones para segmentos medios**, la venta potencial total llega a UF 11.564.709.

7 Análisis del escenario actual

7.1 Análisis del mercado

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

No obstante, cabe aclarar que el reciente mejor desempeño de la construcción constituye un evento puntual, ya que el conjunto relevante de variables económicas anticipa un escenario negativo para la inversión de corto y mediano plazo. El mayor efecto de bases de comparación (debido al punto de partida “no negativo” del crecimiento de la inversión de 2022) y el deterioro de las variables fundamentales (tales como: el menoscabo de la confianza empresarial, condiciones más restrictivas de acceso al crédito y la mayor depreciación del tipo de cambio real) refrendan una contracción de la inversión sectorial en torno a 6,3%

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

Para 2024 se espera que la tasa de crecimiento de la inversión sectorial converja desde abajo a su nivel de tendencia o de largo plazo, afín con la consolidación del proceso de ajuste de la economía y disipación de algunos shocks relevantes. Esto significa que la inversión en construcción variará -0,3% anual en 2024, coherente con los menores montos de inversión sectorial catastrados en la CBC y una caída de 0,2% para la inversión agregada de la economía (Fuente Informe MACH 63, CCHC).

Competencia que enfrenta la empresa y participación relativa

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

Ingeniería y Construcción:

En este sector Echeverría Izquierdo compite directamente con las compañías abiertas en bolsa Besalco, SalfaCorp, Sigdo Koppers, Moller & Pérez-Cotapos e Ingevec. También se encuentran en

este mercado, entre muchas otras, empresas (o sus filiales) tales como DLP, Ebco, Icafal, Inarco, Mena y Ovalle, Sigro.

Considerando la inversión realizada durante el año 2022 en construcción de infraestructura y vivienda (713,8 millones de UF según estimación de la CChC), se estima que la participación de mercado de la Compañía en el segmento de Ingeniería y Construcción para el año 2022 fue de un 2,00%, mostrando una mejora respecto al 1,83% obtenido en 2021 y 1,61% en el año 2020.

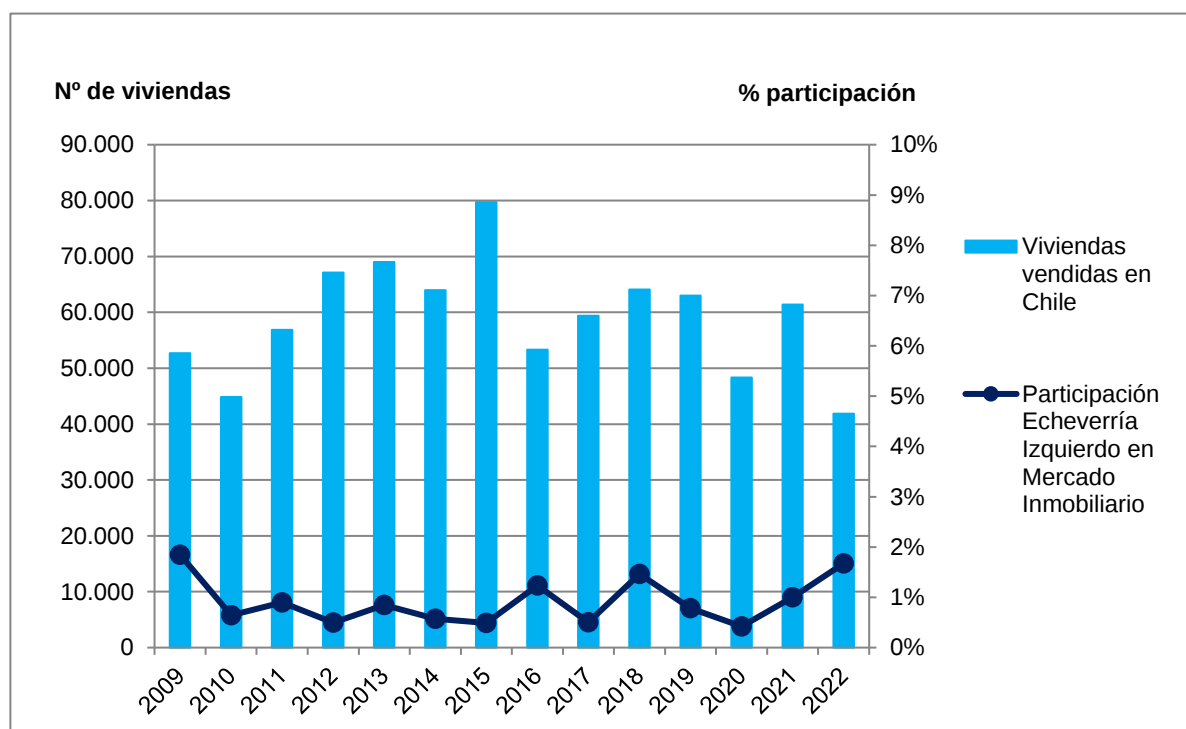
Desarrollo Inmobiliario:

Dentro de este mercado dominado por actores locales la Compañía compite directamente con las compañías abiertas en bolsa SalfaCorp (Aconcagua), Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec, Manquehue y Moller & Pérez-Cotapos. 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 total de 31.033 viviendas vendidas en Chile a diciembre del año 2022, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 1,67% del total. Con respecto al año 2022, el número de viviendas vendidas aumento en un 14% debido a la etapa en el ciclo de ventas en que se encuentran los distintos proyectos.

Participación de mercado inmobiliario de Echeverría Izquierdo (en unidades)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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
Unidades vendidas por Echeverría Izquierdo	973	288	511	332	583	367	391	660	300	938	492	203	612	700
Participación total	1,85%	0,64%	0,90%	0,49%	0,84%	0,60%	0,47%	1,24%	0,49%	1,46%	0,78%	0,42%	1,00%	1,67%



Fuente: CChC y Echeverría Izquierdo.

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

8 Análisis de los Factores de Riesgos

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

8.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

8.1.2 Riesgo político y regulatorio

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

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

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

8.1.3 Riesgo de competencia

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

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

8.2 Riesgos operacionales

8.2.1 Riesgos de los contratos que ejecuta la Sociedad

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

Para enfrentar los riesgos señalados se mantiene una estrategia que considera distintos aspectos: se mantiene un estricto sistema de control de costos, donde cada negocio se monitorea como una unidad independiente que debe ser rentable por sí solo y por otro lado se lleva una asesoría legal y contractual integrada a la operación diaria para enfrentar todo riesgo contractual.

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

8.2.2 Riesgos laborales

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

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

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

8.2.3 Disponibilidad de terrenos

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

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

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

8.2.4 Riesgo de siniestros y fuerza mayor

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

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

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

8.3 Riesgos financieros

8.3.1 Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

8.3.2 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

8.3.4 Análisis de sensibilidad

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

Préstamos Bancarios	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
	107.593.253	101.4473.058

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$243.338 en el resultado del período antes de impuestos.

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

8.3.5 Riesgo de expansión en el extranjero

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

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

8.3.6 Contingencia y emergencia sanitarias

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

La OMS ha decretado el fin de la emergencia sanitaria global por causa del COVID-19, pero no ha dado por terminada la pandemia. En concordancia con ello, la Sociedad continúa monitoreando los posibles efectos tanto en trabajadores, proveedores y colaboradores externos, como en las distintas instancias de la operación y del entorno del negocio.