

Análisis Razonado

Septiembre 2022

1 Resumen Ejecutivo

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del tercer trimestre del 2022 registró utilidades por MM\$5.189, cifra que representa un aumento de 3,6% en comparación a los \$5.007 millones obtenidos en igual período de 2021.

El **EBITDA alcanzó los MM\$23.144** al 30 de septiembre de 2022, registrando un aumento de 6,75% en comparación a septiembre de 2021.

Las ventas consolidadas al cierre de este período alcanzaron a MM\$390.640, un 30,4% más si lo comparamos con el año anterior. En Ingeniería y Construcción se registran ventas por MM\$361.146 en el período, un 28,1% mayor que el año 2021. El segmento de Servicios y Construcciones Industriales muestra aumento en la producción durante el semestre de un 41,7% mientras que Edificaciones y obras civiles una disminución de un 12,5%. La unidad de Desarrollo Inmobiliario, en tanto, registró un aumento en sus ingresos netos de eliminaciones por MM\$28.121, mostrando un considerable aumento de un 64,5% respecto al mismo periodo del año anterior.

El patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del tercer trimestre del 2022 registró un alza de 3,4% al ser comparado con diciembre del año 2021, **alcanzando los MM\$133.440**. Al 30 de septiembre de 2022 **el total de activos** Echeverría Izquierdo S.A. **suma MM\$446.535**, 0,4% mayor de lo registrado a diciembre del año 2021.

La liquidez corriente (1,15 en septiembre de 2022) **igual** a la registrada en diciembre del año 2021, mientras que la razón ácida alcanza 0,78 veces (variación de -0,13 en el período). **El leverage alcanzó una razón de 2,38 veces** (2,48 en diciembre de 2021), respondiendo al mayor desarrollo de los proyectos inmobiliarios, y manteniendo una estructura financiera controlada.

A comienzos del año 2021 se llevó a cabo un proceso de planificación estratégica, trazando una hoja de ruta que permitirá enfrentar los escenarios de mayor incertidumbre con una mirada de largo plazo. Una de las decisiones principales de este proceso fue agrupar toda la oferta de valor en dos negocios base:

- **Construcción y Servicios para la Minería, y**
- **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios.**

A partir de esta definición Echeverría Izquierdo ha comenzado a centrar sus esfuerzos y estructurar su funcionamiento con el fin de lograr una posición de liderazgo indiscutida en estos dos segmentos.

A septiembre de 2022, el backlog del segmento de Ingeniería y Construcción llegó a **MM\$561.708**, manteniendo los altos niveles que ha presentado la compañía en los últimos períodos y en alza con respecto a lo informado a junio 2022.

En el segmento de **Servicios y Construcción Industrial**, en la filial de **Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.**, se destaca que se continúa con éxito la ejecución de los proyectos mineros adjudicados en los últimos períodos, como son: las obras de ampliación de la planta concentradora y overhaul de los espesadores del proyecto Rajo Inca de CODELCO División Salvador, las obras del proyecto Mantoverde, que consisten en la construcción y montaje del área húmeda y el EPC del Truck shop en Atacama; y la construcción y montaje del cambio del sistema motriz del espesador de concentrado P1 de CODELCO División El Teniente. Además, estamos en etapa de finalización de las obras e inicios del pre-comisionamiento en el proyecto Quebrada Blanca II de Teck.

En otros sectores, la empresa Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., se encuentra en la etapa de comisionamiento de las obras del megaproyecto MAPA de Celulosa Arauco, y otros proyectos como son; la construcción y montaje de dos estaciones compresoras en sector Lo Venecia - Llay Llay, de Gasvalpo; la construcción del proyecto de reducción de azufre en el gas combustible de ENAP Bío Bío; y finalizamos con éxito la fase 1 de la reparación de la secadora de la planta Valdivia de Arauco para Valmet. Por último, se destaca la adjudicación del proyecto de construcción y montaje de la unidad de abatimiento de emisiones de ENAP Aconcagua.

Por su parte, **Nexxo S.A.** mantiene importantes adjudicaciones en minería, con foco en mantenimiento integral de plantas mineras. En Minera Escondida, se adjudica el contrato mantenimiento operativo gerencia chancado y correas, que tiene una duración de 3 años. Además, se adjudica el servicio de mantención integral a las instalaciones de Minera Ojos del Salado - planta PAC, de Lundin Mining - Minera Candelaria. En Codelco División en Chuquicamata, se adjudica un contrato de mantenimiento mecánico y eléctrico por 5 años y la renovación del servicio de mantenimiento industrial gerencia refinería, por un periodo de 3 años y también se adjudicó contrato de 36 meses por el servicio de mantenimiento, reparación y mejoramiento industrial en Gerencia Fundición, consolidándose como un actor relevante en el mundo del mantenimiento. En Minera Escondida, además, se adjudica un servicio de dragado de piscina de 50.000 m³ CLS, fortaleciendo los servicios de ingeniería aplicada de Nexxo. En otras industrias, se destaca que, en Magallanes, Nexxo se ha adjudicado el servicio de cuadrilla producción/portería y mantenimiento en bloque Fell, de la empresa Geopark, por un periodo de 36 meses, y el proyecto de desmantelamiento horno B-801 de planta isomerización en Enap refinería Aconcagua.

En tanto, en otras filiales, se destaca que en la filial **Terrafoundations**, se ha seguido con importantes adjudicaciones en minería, y entre las más relevantes se cuentan: Obras en estación de bombeo de Collahuasi, el refuerzo complementario proyecto Andes Norte, División “El Teniente” – Codelco y también el refuerzo pique, también en proyecto Andes Norte, División “El Teniente”. En la filial VSL, se destaca obra en el clarificador Lagunitas, que es el primer clarificador prefabricado postensado en Chile, obra para Belfi – Incolur, y las losas postensadas del Hospital Asociación Chilena de Seguridad, K2, obra que es para constructoras LD-Puente-Icafal. Por último, en la unidad de Proyectos Especiales ha seguido desarrollando con éxito la mega obra de 73.000 m² del proyecto

Príncipe de Gales de 21 Inmobiliaria, y también entre otros, para Inmobiliaria Ralei, el proyecto Independencia de multifamily (50.000 m2).

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

El tercer trimestre de 2022 está marcado por el término de la construcción de los proyectos Fibra en Concepción y FAM en La Cisterna, así como la escrituración de saldos de proyectos Humana y Vanguardia en La Cisterna y Macul, respectivamente, de Alto Sierra en Lo Barnechea y de Puerto Nuevo Antofagasta. Por otro lado, en Lima, se terminó de entregar SIDE y quedan saldos en MET.

Desde el punto de vista de ejecución de obras, los proyectos Mind y Line en Chile, y Audacity en Lima han seguido avanzando. Por su parte, el proyecto Canaval 185 en San Isidro también inició obras. De estos, los tres primeros se entregarán durante 2023, y el último a principios de 2025. Adicionalmente, el proyecto Lib, en la comuna de Surco en Lima, se encuentra con permiso de edificación aprobado y se espera iniciar obras en enero de 2023.

Desde el punto de vista de los proyectos de integración social, se encuentran iniciadas las obras de los cuatro lotes adjudicados por el SERVIU en Antofagasta, las dos primeras -totalizando más de 500 departamentos- se entregarán durante el 2023. En cuanto a la venta de este proyecto, se han comprometido completamente las etapas 1 y 2. Respecto a las etapas 3 y 4 (aprox 500 departamentos más), se espera que las unidades sean entregadas durante el 2024, y cabe destacar que la venta ha cumplido sus metas.

Finalmente, durante este trimestre se ha continuado con la ejecución del primer proyecto de renta residencial (multifamily) de la empresa, en la comuna de San Miguel, consistente en 245 departamentos distribuidos en 2 torres, que deberían estar arrendándose durante el primer semestre de 2025. Además, se ha avanzado en la tramitación del permiso de edificación del segundo proyecto Multifamily en Conchalí, consistente de 298 departamentos, separados en dos edificios.

2 Estados Consolidados de Resultados Integrales

A continuación, se muestra un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021:

(M\$, cada período)	sep-22	sep-21	Variación	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	390.640.456	299.518.433	91.122.023	30,4%
Costo de ventas	(360.527.810)	(271.169.717)	(89.358.093)	33,0%
Ganancia Bruta	30.112.646	28.348.716	1.763.930	6,2%
Gasto de administración	(19.069.080)	(17.160.541)	(1.908.539)	11,1%
Ingresos Financieros	1.747.661	443.187	1.304.474	294,3%
Gastos Financieros	(7.548.135)	(3.792.308)	(3.755.827)	99,0%
Resultado en asociaciones y negocios conjuntos	2.416.145	1.027.480	1.388.665	135,2%
Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste	(5.160.057)	(2.018.859)	(3.141.198)	155,6%
Otros ingresos	2.086.006	1.263.934	822.072	65,0%
Otros gastos	(1.463.501)	(766.187)	(697.314)	91,0%
Ganancia antes de impuestos	3.121.685	7.345.422	(4.223.737)	-57,5%
Gasto por impuesto a las ganancias	2.142.462	(2.319.570)	4.462.032	-192,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de controladora	5.189.106	5.007.409	181.697	3,6%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	75.041	18.443	56.598	306,9%
Ganancia (pérdida)	5.264.147	5.025.852	238.295	4,7%

2.1 Ingresos Ordinarios

Al 30 de septiembre de 2022, los Ingresos consolidados alcanzaron los MM\$390.640, lo que representa un aumento del 30,4% al ser comparado con los ingresos del período equivalente del año 2021. 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\$24.924), Consorcio El-OSSA (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$7.956), VSL Sistemas Especiales de Construcción (participación de un 50%, ingresos totales por MM\$6.454), Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta S.A. (participación de un 33,3%, ingresos totales por MM\$8.386), Inmobiliaria SJS S.A. (participación de un 33,33%, ingresos totales MM\$9.798), entre otros.

Al cierre del tercer trimestre del 2022 el segmento de Servicios y Construcción Industrial genera MM\$299.256 en ingresos, mostrando un aumento de 41,7% respecto al año anterior (76,6% del total consolidado, mostrando un aumento respecto al 70,5% 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\$61.889, con una disminución de

un 12,5% respecto a su actividad a septiembre de 2021, donde existen proyectos de edificación donde destacamos RALEI INDEPENDIENCIA, PRINCIPE DE GALES Y CALLE ECUADOR, en obras civiles, obras viales tal como CONEXIÓN CONCEPCION – CHIGUAYANTE así como también, proyectos de fundaciones en Chile CENTRAL HIDROELECTRICA LOS LAGOS como en Perú METRO LIMA , LINEA 2.

Ingresos de actividades ordinarias	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	361.145.567	282.013.669	79.131.898	28,1%
Edificación y Obras Civiles	61.889.364	70.750.578	(8.861.214)	-12,5%
Servicios y Construcción Industrial	299.256.203	211.263.091	87.993.112	41,7%
Desarrollo Inmobiliario	28.121.317	17.096.810	11.024.507	64,5%
Matriz y eliminaciones	1.373.572	407.954	965.618	236,7%
Consolidado	390.640.456	299.518.433	91.122.023	30,4%

Para el mismo período, la unidad de Desarrollo Inmobiliario tuvo ventas por MM\$28.121, aumentando en un 64,5% respecto a septiembre 2021. Durante el tercer trimestre del 2022 en nuestro país continuaron las escrituraciones del proyecto Humana, ubicado en la comuna de la Cisterna, así como también se iniciaron escrituraciones del proyecto Vanguardia, ubicado en la comuna de Macul, por otra parte, nuestra filial en Perú obtuvo ingresos a septiembre 2022 por los proyectos Met y SIDE. Se estima que al cierre del año 2022 se escrituren 2 proyectos en Chile llamados FAM y Fibra ubicados en la Santiago y Concepción respectivamente.

Si comparamos los ingresos ordinarios de acuerdo con nuestros focos de negocio, veremos que a septiembre 2022 nuestro segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** llega a MM\$144.138 (+\$MM\$84.104) un aumento de un 140,1% entre periodos, **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** suma MM\$30.277 un aumento de 41,8% más que septiembre 2021 y en otros negocios una disminución de MM\$1.909 (-0,9%) entre periodos, lo que responde al objetivo planteado.

Ingresos de actividades ordinarias	sept-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	144.138.089	60.033.606	84.104.483	140,1%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	30.277.379	21.350.894	8.926.485	41,8%
Otros	216.224.988	218.133.933	(1.908.945)	-0,9%
Consolidado	390.640.456	299.518.433	91.122.023	30,4%

2.2 Costos de Venta

Los costos de venta consolidados llegan a MM\$360.528 durante el periodo, reflejando un aumento del 33,0% respecto al año anterior. Al analizar las unidades de negocios, Ingeniería y Construcción presenta un alza de 32,1% con respecto a 2021, llegando a MM\$339.702, mientras Desarrollo Inmobiliario llega a MM\$20.079, lo que representa un aumento del 52,4%

Costo de ventas	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(339.702.282)	(257.132.790)	(82.569.492)	32,1%
Edificación y Obras Civiles	(66.002.458)	(63.289.768)	(2.712.690)	4,3%
Servicios y Construcción Industrial	(273.699.824)	(193.843.022)	(79.856.802)	41,2%
Desarrollo Inmobiliario	(20.078.803)	(13.176.903)	(6.901.900)	52,4%
Matriz y eliminaciones	(746.725)	(860.024)	113.299	-13,2%
Consolidado	(360.527.810)	(271.169.717)	(89.358.093)	33,0%

Dentro de la unidad de Ingeniería y Construcción, el segmento de Servicios y Construcción Industrial refleja el 75,9% de los costos de venta consolidados, con MM\$273.700, lo que representa un alza de 41,2%, 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 18,3% de los mismos, alcanzando los MM\$66.002 a septiembre de 2022, lo que representa un aumento de 4,3%, en la actividad del segmento en el período. El aumento en los costos de venta en términos generales se debe al encarecimiento de las materias primas, mano de obra, así como también los costos de traslados y costos complementarios a la operación, dado a la inestabilidad de la economía a nivel nacional y mundial.

La razón entre costos de venta e ingresos muestra un aumento de un 90,5% a un 92,3% entre períodos.

2.3 Ganancia Bruta

En los primeros tres trimestres del 2022 la ganancia bruta consolidada aumenta un 6,2% (+MM\$1.764) con respecto al año anterior, llegando a MM\$30.113 al 30 de septiembre 2022. El margen sobre ventas llegó a 7,7%, reflejando una disminución de un 1,8% en relación con septiembre 2021.

Al 30 de septiembre de 2022 el segmento de Servicios y Construcción Industrial alcanzó una ganancia bruta de MM\$25.556, un 46,7% mayor a lo registrado el año anterior, con un margen bruto de 8,5%, mayor respecto al 8,2% de septiembre 2021, explicado por el mayor grado de avance en los proyectos de mayor margen, destacando los proyectos de MAPA, Quebrada Banca II y Construcción y Montaje Planta Concentradora / Overhaul de Espesadores.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles, en tanto, la ganancia bruta llega a -MM\$4.113 (155,1% menor que mismo período del año anterior). El margen bruto en este segmento alcanzó el -6,6%, menor al -10,5% obtenido en 2021 y está afectado principalmente por las unidades de negocio de Obras Civiles y de Terrafoundations.

Por su parte, en la unidad de Desarrollo Inmobiliario la ganancia bruta al cierre de septiembre 2022 llegó a MM\$8.043 (46,7% mayor a lo registrado en 2021), mientras que su margen bruto sobre ingresos en el período fue de 28,6, es decir, 5,7 puntos porcentuales mayor a lo obtenido en 2021, esto producto a la iniciación de las escrituraciones de unidades tanto en proyectos en Chile, así como también en nuestra filial en Perú, manteniendo un comportamiento similar para el cierre del año 2022.

Ganancia Bruta	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	21.443.285	24.880.879	(3.437.594)	-13,8%
Edificación y Obras Civiles	(4.113.094)	7.460.810	(11.573.904)	-155,1%
Servicios y Construcción Industrial	25.556.379	17.420.069	8.136.310	46,7%
Desarrollo Inmobiliario	8.042.514	3.919.907	4.122.607	105,2%
Matriz y eliminaciones	626.847	(452.070)	1.078.917	-238,7%
Consolidado	30.112.646	28.348.716	1.763.930	6,2%

Si comparamos nuestra ganancia bruta en línea con nuestra planificación estratégica, veremos que a septiembre 2022 ambos negocios bases muestran resultados positivos, en el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** aumenta 81,6%, **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** sube 83,3% mientras que los otros negocios muestran una baja de 51,5%, entre períodos. El margen bruto para el segmento de **Construcción y Servicios para la Minería** presenta una baja de un 3,3% entre períodos, en **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** una mejora llegando a un 24,3%, mejorando un 5,5% puntos, mientras que en los Otros negocios complementarios a los segmentos al cierre del tercer trimestre representa una baja de 3,8%.

Ganancia Bruta	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	14.946.886	8.231.589	6.715.297	81,6%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	7.351.981	4.010.008	3.341.973	83,3%
Otros	7.813.779	16.107.119	(8.293.340)	-51,5%
Consolidado	30.112.646	28.348.716	1.763.930	6,2%

2.4 Gastos de Administración

Al cierre del tercer trimestre del 2022 los gastos de administración alcanzaron los MM\$19.069, lo que representa un aumento de un 11,1% al ser comparado con los gastos de administración del año anterior.

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los gastos de administración aumentaron en MM\$940, que equivalen a una variación de 28,9%, 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\$13.409, aumentando un 6,0% respecto a septiembre de 2021. Dentro de esta unidad destacamos el segmento Edificaciones y obras civiles, que disminuye su gasto en un 5,7% entre periodos, mientras que segmento de Servicios y Construcción Industrial aumento en un 14,5% dada la operatividad de sus proyectos.

Gasto de administración	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(13.408.521)	(12.648.252)	(760.269)	6,0%
Edificación y Obras Civiles	(5.042.419)	(5.344.495)	302.076	-5,7%
Servicios y Construcción Industrial	(8.366.102)	(7.303.757)	(1.062.345)	14,5%
Desarrollo Inmobiliario	(4.188.307)	(3.248.359)	(939.948)	28,9%
Matriz y eliminaciones	(1.472.252)	(1.263.930)	(208.322)	16,5%
Consolidado	(19.069.080)	(17.160.541)	(1.908.539)	11,1%

Los gastos de administración representan al 30 de septiembre de 2022, un -4,9% de los ingresos, disminuyendo esa razón 0,8% puntos en doce meses.

2.5 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros consolidados al 30 de septiembre 2022 alcanzaron la suma de MM\$1.748, reportando un aumento de 294,3% en comparación a lo que se registró a septiembre 2021.

Ingresos Financieros	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	1.196.715	80.742	1.115.973	1382,1%
Edificación y Obras Civiles	688.325	17.277	671.048	3884,1%
Servicios y Construcción Industrial	508.390	63.465	444.925	701,1%
Desarrollo Inmobiliario	545.053	359.550	185.503	51,6%
Matriz y eliminaciones	5.893	2.895	2.998	103,6%
Consolidado	1.747.661	443.187	1.304.474	294,3%

En la unidad de Desarrollo Inmobiliario los ingresos financieros aumentaron MM\$186 debido a la liquidación de instrumentos financieros existentes a igual fecha en el periodo anterior, así como también se ve un aumento significativo en la unidad de Ingeniería y Construcción, por la toma de inversiones financieras dadas por el incremento en la posición de caja y un incremento en el retorno de las inversiones.

2.6 Gastos Financieros

Los gastos financieros consolidados aumentaron en MM\$3.756, que representan una variación porcentual de 99,0% entre septiembre de 2022 y septiembre de 2021, llegando a MM\$7.548.

Ingeniería y Construcción alcanzó gastos financieros en septiembre de 2022 por un monto de \$5.052 millones, 96,7% más de lo que se había registrado durante el año anterior. Esta variación se explica por gastos asociados a operaciones bancarias, gastos por intereses por boletas de garantías, intereses por factoring, intereses obligaciones financieras, ya sean, bonos, leasing y préstamos bancarios.

La unidad de negocios de Desarrollo Inmobiliario registró gastos financieros de MM\$1.669, que representa MM\$1.116 más de lo que se había informado en 2021.

Gastos Financieros	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	(5.051.539)	(2.567.707)	(2.483.832)	96,7%
Edificación y Obras Civiles	(675.071)	(480.100)	(194.971)	40,6%
Servicios y Construcción Industrial	(4.376.468)	(2.087.607)	(2.288.861)	109,6%
Desarrollo Inmobiliario	(1.669.266)	(553.106)	(1.116.160)	201,8%
Matriz y eliminaciones	(827.330)	(671.495)	(155.835)	23,2%
Consolidado	(7.548.135)	(3.792.308)	(3.755.827)	99,0%

2.7 Resultado de Asociadas y Negocios Conjuntos

Al 30 de septiembre de 2022 el resultado consolidado por la participación en asociaciones y negocios conjuntos fue de MM\$2.416, lo que representa un alza de MM\$1.388 con respecto a septiembre de 2021 (+135,2%).

Resultado en asociadas y negocios conjuntos	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	1.792.069	168.138	1.623.931	965,8%
Edificación y Obras Civiles	1.277.894	(22.632)	1.300.526	-5746,4%
Servicios y Construcción Industrial	514.175	190.770	323.405	169,5%
Desarrollo Inmobiliario	624.076	859.342	(235.266)	-27,4%
Matriz y eliminaciones	00	00	00	00
Consolidado	2.416.145	1.027.480	1.388.665	135,2%

La unidad de Ingeniería y Construcción registró utilidades en sus asociadas por MM\$1.792 a septiembre de 2022, mientras que las asociadas a la unidad de Desarrollo Inmobiliario reportaron importantes utilidad MM\$624 para el mismo período.

En el segmento de Edificación y Obras Civiles se registran utilidad por MM\$1.278, mejorando el resultado considerablemente respecto al año pasado. Este resultado se explica principalmente por el Consorcio EI-OSSA S.A. que reportó utilidad por MM\$1.156, 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 utilidad acumulada de MM\$61 y VSL Argentina utilidades de MM\$15. En el segmento de Servicios y Construcción Industrial en tanto, se registró un resultado de MM\$514, mostrando una mejora de MM\$323 entre períodos, siendo lo más relevante la participación en Pares y Álvarez con utilidades de MM\$526. 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\$624, considerando una disminución en MM\$235 con respecto a septiembre 2021. Dada principalmente por Inmobiliaria SJS S.A con el proyecto “Alto Sierra”, que se encuentra en proceso de escrituración y reportó utilidades por MM\$986 e Inmobiliaria Puerto Nuevo Antofagasta que registró pérdida por MM\$408, 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\$216 (aumentando -MM\$412 en septiembre de 2021), 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\$4.944 (-MM\$2.729 más que en septiembre de 2021), explicado en mayor medida por el alza de la inflación en Chile acrecentado durante todo el año del 2022.

2.9 Otros Ingresos y Otros Gastos

Durante el período se generaron otros ingresos por MM\$2.086, aumentando en un 65,0% respecto a los MM\$1.264 obtenidos a septiembre 2021. Esta cifra se observa principalmente en la unidad Desarrollo Inmobiliario, que registra otros ingresos por MM\$536 muy por encima de los MM\$118 obtenidos en septiembre 2021, dado por arriendo de terrenos, devoluciones de contribuciones, entre otros. Por la unidad de Ingeniería y Construcción, en la unidad de Ingeniería y Construcción aumento MM\$370 (+32,5%) por venta de unidades de propiedades, plantas y equipos, respecto al mismo periodo del año anterior.

Otros gastos alcanzaron en septiembre de 2022 los MM\$1.464, aumentando en un 91,0% respecto a los MM\$766 registrados a septiembre de 2021, en este rubro se registran en su gran mayoría pagos de permisos, patentes, contribuciones, incobrabilidad, entre otros, esto en todas las unidades de negocios.

2.10 Resultado atribuible a los propietarios de la controladora

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora al cierre del tercer trimestre del 2022 registró una utilidad de MM\$5.189, cifra que representa un aumento de 3,6% en relación igual período del año 2021.

Al analizar las unidades de negocio, Desarrollo Inmobiliario registra utilidad por MM\$2.986, mostrando un aumento de 841,6% en comparación con los MM\$317 del año anterior (aumento de MM\$2.669), variación que se explica por la escrituración de unidades de 4 proyectos al cierre del tercer trimestre de este año, ubicados tanto en Chile como así también en Perú.

La unidad de Ingeniería y Construcción, en tanto, presenta un resultado de MM\$6.041 en septiembre de 2022, mostrando una variación negativa de 16,8% respecto a los MM\$7.260 registrados el año anterior. Esto se explica en mayor medida en Edificación y Obras Civiles, que alcanza un resultado negativo atribuible a la controladora de -MM\$1.939 (MM\$1.767 en septiembre de 2021) atribuidos a proyectos de obras civiles y fundaciones, los que en su mayoría están en etapa de terminación; el segmento de Servicios y Construcción Industrial registra una utilidad de MM\$7.980 en septiembre de 2022 un 45,3% (MM\$5.493 el mismo período del año anterior), manteniendo una estabilidad en sus líneas de proyectos y mejores perspectivas.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	sep-22	sep-21	Variación	
(M\$, cada período)			M\$	%
Ingeniería y Construcción	6.041.161	7.259.629	(1.218.468)	-16,8%
Edificación y Obras Civiles	(1.939.062)	1.766.744	(3.705.806)	-209,8%
Servicios y Construcción Industrial	7.980.223	5.492.885	2.487.338	45,3%
Desarrollo Inmobiliario	2.986.476	317.187	2.669.289	841,6%
Matriz y eliminaciones	(4.231.399)	(2.569.407)	(1.661.992)	64,7%
Consolidado	5.189.106	5.007.409	181.697	3,6%

Al analizar el margen neto por segmento, vemos que Edificación y Obras Civiles baja su resultado de 2,5% a -3,1%, Servicios y Construcción Industrial un leve aumento de 2,6% a un 2,7%, y Desarrollo Inmobiliario aumenta su margen de 1,9% a un 10,6%, disminuyendo su margen neto consolidado de 1,7% a 1,3%.

De esta forma, el resultado atribuible a los propietarios de la controladora, en ambos focos estratégicos de negocio, muestra mejoras relevantes. **Construcción y Servicios para la Minería** refleja un 101,7% (84,7% a septiembre 2021) del resultado consolidado, llegando a MM\$5.276, así como también en **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa un 35,4% del total, muy diferente al resultado a septiembre 2021 (-2,6%), llegando a MM\$1.835 (MM\$-130 a septiembre 2021). Otros negocios complementarios a los segmentos base arrojan una pérdida sobre el total del resultado de un -37,0% llegando a -MM\$1.922, con una variación entre periodos de -MM\$2.820.

Resultado atribuible a los propietarios de la controladora (M\$, cada período)	sep-22	sep-21	Variación	
			M\$	%
Construcción y Servicios para la Minería	5.275.829	4.239.483	1.036.346	24,4%
Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios	1.834.994	(129.928)	1.964.922	-1512,3%
Otros	(1.921.717)	897.854	(2.819.571)	-314,0%
Consolidado	5.189.106	5.007.409	181.697	3,6%

3 Estados Consolidados de Situación Financiera

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo de los Estados Consolidados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

(M\$, cada período)	sep-22	dic-21	Variación	
			M\$	%
ACTIVOS				
Activos Corrientes, Totales	301.277.253	305.050.766	(3.773.513)	-1,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.592.674	57.179.894	(36.587.220)	-64%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	173.896.442	163.489.466	10.406.976	6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.965.738	3.335.887	(370.149)	-11%
Inventarios	95.767.153	73.263.858	22.503.295	31%
Otros	8.055.246	7.781.661	273.585	4%
Activos No Corrientes, Totales	165.257.367	159.675.026	5.582.341	3,5%
Activos por impuestos diferidos	26.186.689	19.339.046	6.847.643	35%
Inversiones utilizando el método de la participación	10.060.252	11.651.091	(1.590.839)	-14%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.787.753	8.017.541	770.212	10%
Propiedades, planta y equipo	53.095.332	55.295.024	(2.199.692)	-4%
Inventarios no corrientes	60.949.533	59.122.552	1.826.981	3%
Otros	6.177.808	6.249.772	(71.964)	-1,2%
Total de activos	466.534.620	464.725.792	1.808.828	0,4%
PASIVOS				
Pasivos Corrientes, Totales	262.308.588	265.937.237	(3.628.649)	-1,4%
Otros pasivos financieros corrientes	117.806.347	95.868.674	21.937.673	22,9%
Pasivos por arrendamientos, corriente	6.595.963	12.744.656	(6.148.693)	-48,2%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	62.537.521	58.119.915	4.417.606	7,6%
Cuentas por pagar a relacionadas, corrientes	732.768	954.704	(221.936)	-23,2%
Otros	74.635.989	98.249.288	(23.613.299)	-24,0%
Pasivos No Corrientes, Totales	66.287.941	65.331.137	956.804	1,5%
Otros pasivos financieros no corrientes	41.981.775	45.767.829	(3.786.054)	-8,3%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	6.976.328	7.817.562	(841.234)	-10,8%
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	6.708.796	4.686.241	2.022.555	43,2%
Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes	1.159.479	479.989	679.490	141,6%
Pasivos por impuestos diferidos	7.729.300	4.772.978	2.956.322	61,9%
Otros pasivos, no financieros no corrientes	1.732.263	1.806.538	(74.275)	-4,1%
Total de pasivos	328.596.529	331.268.374	(2.671.845)	-0,8%
PATRIMONIO				
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	133.439.730	129.033.640	4.406.090	3,4%
Participaciones no controladas	4.498.361	4.423.778	74.583	1,7%
Total de patrimonio	137.938.091	133.457.418	4.480.673	3,4%
Total de patrimonio y pasivos	466.534.620	464.725.792	1.808.828	0,4%

3.1 Activos

Los **activos totales** de la sociedad aumentaron en MM\$1.809 (0,4%) durante el tercer trimestre del 2022, llegando a MM\$466.535 al 30 de septiembre.

Los **activos corrientes** disminuyeron en MM\$3.774 (-1,2%), llegando a MM\$301.277 en septiembre de 2022. Las partidas con mayor variación positiva son: **Inventarios** totalizando MM\$95.767 (+30,7%) asociados a la unidad de Desarrollo Inmobiliario en el rubro Obras en ejecución; aumentaron en MM\$14.622 dicho aumento corresponde a la ejecución de la obra Huanchaca – Antofagasta, **Deudores comercial y otras cuentas por cobrar, corriente** tuvo un aumento neto en MM\$10.407, destacando la unidad de Servicios y Construcción Industrial aumentó la provisión de grado de avance (+MM\$20.339), Clientes en operaciones en Factoring (+MM\$8.259), por otra parte disminuyeron los rubros Clientes (-MM\$19.719), también existen variación a la baja dentro de los activos corrientes, tales como, **Efectivo y equivalente al efectivo** en MM\$36.587 (-64,0%) en la unidad de Ingeniería y Construcción en el rubro bancos por (-MM\$28.444) e inversiones en Fondos Mutuos por (-MM\$5.010) dado que estos dineros al cierre del año 2021 fueron entregados como anticipos de obras, los cuales se han ido utilizando dentro del año para la operación del segmento económico,

Los **activos no corrientes** tuvieron un aumento en MM\$5.582, que equivale a un 3,5% en el período. Las partidas con mayor variación fueron en la unidad de Desarrollo Inmobiliario en el rubro **Inventarios, no corrientes** los cuales aumentaron en MM\$1.827 (3,1% más que a diciembre 2021), Terrenos (Hipotecas) (+MM\$26.020), Terrenos (-MM\$25.361) obras en ejecución (-MM\$14.224) y Obras en ejecución (Hipotecas) (+MM\$15.391), **Inversiones utilizando el método de la participación** disminuyó en -MM\$1.591, en la unidad de Ingeniería y construcción **Propiedades, plantas y equipos** (-MM\$2.200) y aumentaron Activos por impuestos diferidos (+35,4%) totalizando MM\$26.187.

3.2 Pasivos

En el mismo período analizado, los **pasivos totales** de la sociedad disminuyeron en MM\$2.672 (-0,8%), llegando a MM\$328.597 a septiembre 2022.

Los **pasivos corrientes** disminuyeron neto en MM\$3.629 (variación de -1,4% respecto a diciembre 2021). Las partidas que muestran un aumento son: **Otros pasivos financieros, corrientes** +MM\$21.938 (22,9%), presentando mayores aumentos en operaciones de confirming/subrogación (+MM\$9.562) y Obligaciones con factoring (+MM\$8.799) y **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corriente** MM\$62.538 (+MM\$4.418), donde las principales variaciones dentro del rubro son; Proveedores alcanzando MM\$27.778 (+3.141), Provisión de costos MM\$6.391 (+MM\$2.867), Impuestos por pagar MM\$7.448 (+MM\$5.024), entre otros. Por otra parte, los rubros que disminuyeron fueron: **Otros pasivos no financieros, corrientes** MM\$68.729 (-MM\$21.436) un -23,8%, donde la mayor baja corresponde a Obligaciones anticipo clientes MM\$37.693 (-MM\$26.595) que representan la obligación que tiene la sociedad por los dineros entregados para la ejecución de los proyectos, y **Pasivos por arrendamientos, corriente** MM\$6.596 (-48,2%), por pagos a las obligaciones.

Los **pasivos no corrientes** totalizaron MM\$66.288, mostrando una disminución de 1,5% (-MM\$957) durante el período, siendo lo más relevante **otros pasivos financieros, no corrientes** que disminuyeron en MM\$3.786 (-8,3%), dado por reclasificaciones dentro del mismo rubro del no corriente al corriente, aumentos en **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, no corriente** +MM\$2.023 totalizando MM\$6.709 un 43,2% más. Este rubro corresponde a la unidad de Desarrollo Inmobiliario dado por obligaciones en contratos de participación de nuestra filial en Perú, así como también por el financiamiento de proyectos sociales con Serviu (Prestamos Enlace).

3.3 Patrimonio

Durante el tercer trimestre del año 2022, el patrimonio total de la sociedad aumentó en MM\$4.481 (+3,4%), llegando a MM\$137.938 en septiembre de 2022, mientras que el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora aumentó en un 3,4%, alcanzando los MM\$133.440 al cierre del trimestre.

Por el programa de compra de acciones de propia emisión, al 30 de septiembre de 2022 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 30 de septiembre de 2022 y 2021:

(M\$, cada período)	sep-22	sep-21	Variación	
			M\$	%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(27.305.476)	(10.232.072)	(17.073.404)	166,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(13.818.885)	(12.837.067)	(981.818)	7,6%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.419.913	12.346.652	(7.926.739)	-64,2%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	117.227	80.838	36.389	45,0%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(36.587.221)	(10.641.649)	(25.945.572)	243,8%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	57.179.895	51.395.369	5.784.526	11,3%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	20.592.674	40.753.720	(20.161.046)	-49,5%

Durante el tercer trimestre del 2022, la compañía registró una disminución del disponible de MM\$20.161, llegando el efectivo y equivalente al efectivo del período a MM\$20.593.

Las **actividades de la operación** del período utilizaron -MM\$27.305 (neto), explicado en gran parte por el mayor volumen de operaciones en proyectos del rubro industrial. Destacan los cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios, que llegan MM\$406.682 (+23,8%), los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios (-MM\$237.214) aumentan 22,82%. Pagos a y por cuenta de los empleados, que registran -MM\$192.183 (aumentan 30,04%). Además, existe un aumento respecto al año anterior en dividendos recibidos MM\$3.815 (+197,02%) así como también en los dividendos pagados -MM\$4.126 (+131,11%).

Las **actividades de inversión** muestran una utilización neta de flujos de efectivo por -MM\$13.819, donde destacan, Flujo de efectivo entre Prestamos a entidades relacionadas -MM\$707 (+28,22%), Compra de propiedades, plantas y equipos -MM\$3.274 (+51,90%), no se reflejan al cierre del semestre Compras de activos intangibles disminuyendo en 100% en relación con el periodo anterior, además de un aumento en los Intereses recibidos en el periodo a MM\$576.

Por su parte, los flujos netos procedentes en las **actividades de financiamiento** llegan a +MM\$4.420, donde destacan los Importes procedentes de préstamos, tanto para la unidad de Ingeniería y Construcción como en Desarrollo Inmobiliario, sumaron MM\$148.329 (+48,73% mayor que el año anterior), Pagos de préstamos con -MM\$137.387 (63,34% mayor que el año anterior) además de Intereses pagados -MM\$7.744 (un 108,16% más que el periodo anterior).

5 Indicadores

5.1 Indicadores de Actividad

A continuación, se presenta un cuadro resumen comparativo con indicadores económicos al 30 de septiembre, 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021.

	sep-22	dic-21	sep-21
EBITDA	23.144.030	30.315.875	21.680.532
Liquidez Corriente	1,15	1,15	1,23
Razón Ácida	0,78	0,87	0,91
Razón de Endeudamiento	2,38	2,48	2,30
% Deuda CP	71,8%	67,0%	66,3%
% Deuda LP	28,2%	33,0%	33,7%
Cobertura de Gastos Financieros	3,07	4,34	5,72
Rotación de Inventarios	5,02	5,33	4,82
Permanencia de Inventarios	71,72	67,58	74,64
Rotación de Cuentas por Cobrar	2,94	2,59	2,37
Permanencia de Cuentas por Cobrar	122,24	138,90	151,75
Rotación de Cuentas por Pagar	7,60	7,54	7,71
Permanencia de Cuentas por Pagar	47,38	47,78	46,68
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	5,18%	6,40%	5,27%
Rentabilidad Anualizada de Activos	1,48%	1,78%	1,51%
Rentabilidad del Patrimonio	3,89%	6,40%	3,95%
Rentabilidad de Activos	1,11%	1,78%	1,13%
Rentabilidad sobre Ventas	1,33%	1,91%	1,67%
Rendimiento de Activos Operacionales	2,40%	2,89%	2,57%
Utilidad por Acción	8,66	13,77	8,35

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 tercer trimestre de 2022 muestra un aumento de 6,75% llegando a MM\$23.144. Esta variación se explica por el menor aporte de las filiales de Ingeniería y Construcción, Edificaciones y Terrafoundations mientras que se destacan las unidades del segmento Servicios y Construcciones Industriales y Desarrollo Inmobiliario.

Si analizamos el **EBITDA** entre nuestros negocios base se observa que ha septiembre 2022, el **segmento de Construcción y Servicios para la Minería** representa un 58,83% (MM\$13.617 del total del periodo) con un aumento por sobre los 35,25% respecto al cierre de septiembre 2021. En **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa 16,62% del total, mejorando entre los 12 últimos meses (5,34% septiembre 2021), en tanto, los Otros negocios complementarios muestra un **EBITDA** positivo al cierre del tercer trimestre en MM\$5.681 (24,54%).

Respecto a los indicadores de liquidez del semestre, la liquidez corriente presenta una baja respecto a igual período de 2021 (-0,08) llegando a 1,15 veces, mientras que la razón ácida alcanza a 0,78 veces disminuyendo 0,13 comparado con septiembre 2021, dado por la disminución de los inventarios corrientes en la unidad de Desarrollo Inmobiliario.

El leverage 2,38 aumenta levemente en comparación al año 2021 (0,08). La composición de la deuda financiera ha variado durante el último año (septiembre 2022 v/s septiembre 2021), representando la porción no corriente el 28,2% del total (33,7% en 2021). La cobertura de los gastos financieros llega a 3,07 al cierre del tercer trimestre 2022, mostrando un baja de 2,65 puntos si la comparamos con septiembre de 2021.

Al cierre del tercer trimestre la rotación de inventarios llega a 5,02 veces, aumentando 0,20 con respecto al año anterior, con lo que la permanencia de inventarios disminuye en 2,92 días llegando a 71,72 días. Por su parte, la rotación de cuentas por cobrar aumenta al cierre del tercer trimestre 2022, llega a 2,94 (+0,57 en un año), disminuyendo la permanencia de cuentas por cobrar en 29,51 días. Respecto a la rotación de las cuentas por pagar en los mismos períodos, disminuyen en 0,11 (llegando a 7,60), con lo que aumentan la permanencia de las cuentas por pagar en 0,70 días llegando a 47,38 días.

5.2 Cumplimiento de Covenants

	UDM	2021	Compromiso
% EBITDA en giros Ingeniería y Construcción e Inmobiliario	87,00%	87,5%	Al menos 70%
Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	1,01	0,63	No superior a 1,8
Cobertura de Gastos Financieros Netos	3,75	4,43	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**. El trabajo conjunto está dando sus frutos, pudiendo enfrentar nuestros desafíos con mayor solidez y esperando una mejora sustancial en los resultados.

6.1 Desarrollo Inmobiliario

El resultado atribuible a la controladora que se registró en esta unidad al cierre del tercer trimestre 2022 alcanzó los MM\$2.986. 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	
	sep-22	sep-21	sep-22	sep-21
Ingresos de actividades ordinarias	28.321.245	17.150.992	36.057.838	22.198.021
Costo de ventas	(20.278.731)	(13.231.085)	(25.108.406)	(16.408.794)
Ganancia Bruta	8.042.514	3.919.907	10.949.432	5.789.227
% sobre ventas	28,4%	22,9%	30,4%	26,1%
Gasto de administración y ventas	(4.188.307)	(3.248.359)	(5.308.455)	(3.719.497)
% sobre ventas	-14,8%	-18,9%	-14,7%	-16,8%
Otros ingresos y costos no operacionales	566.333	603.163	(34.448)	(205.746)
Depreciación	248.258	154.310	248.258	154.310
Amortización	28.619	30.164	28.619	30.164
EBITDA	4.697.417	1.459.185	5.883.406	2.048.458
% sobre ventas	16,6%	8,5%	16,3%	9,2%
Gastos financieros	(1.681.265)	(571.071)	(1.774.456)	(789.698)
Ingresos financieros	557.052	377.515	581.916	235.204
Resultados por Unidades de Reajuste	(160.181)	(482.184)	(851.199)	(501.342)
Gastos por impuestos	(223.470)	(275.607)	(576.313)	(490.962)
Resultado controladores	2.986.476	317.187	2.986.476	317.186
Resultado no controladores	(73.800)	6.177		
% sobre ventas	10,5%	1,8%	8,3%	1,4%

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 Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.09.22						30.09.21	
	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	2.672.930	16	-	-	57.746.118	518	6.265.543	73
Totales	2.672.930	16	-	-	57.746.118	518	6.265.543	73

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

Inmueble (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.09.22						30.09.21	
	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	6.632.359	51	153.489.272	1.876	95.110.953	745	12.578.052	151
Totales	6.632.359	51	153.489.272	1.876	95.110.953	745	12.578.052	151

- 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	30.09.22	30.09.21
Casas	-	-
Departamentos	68.706	38.265
Oficinas u otros	-	-
Totales	68.706	38.265

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

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF)	30.09.22	30.09.21
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	-	31.892.950
Totales	-	31.892.950

Saldos por ejecutar de obras ya iniciadas (proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.09.22	30.09.21
	M\$	M\$
Casas	-	-
Departamentos	192.401.071	187.301.863
Totales	192.401.071	187.301.863

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

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.09.22											
	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	Hast a 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobr e 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	1.084.455	300.460	6.250.000	1.689.738	-	-	123	2	74	14	-	-
Totales	1.084.455	300.460	6.250.000	1.689.738	-	-	123	2	74	14	-	-

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.09.21											
	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	Hast a 1.000 UF	1.001 - 2.000 UF	2.001 - 4.000 UF	4.001 - 6.000 UF	6.001 - 9.000 UF	sobr e 9.000 UF
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	1.939.703	2.342.855	4.629.225	786.533	179.002	-	113	54	67	5	1	-
Totales	1.939.703	2.342.855	4.629.225	786.533	179.002	-	113	54	67	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.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.09.22											
	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	1.661.175	1.369.426	14.912.982	446.645	-	-	238	18	159	3	-	-
Totales	1.661.175	1.369.426	14.912.982	446.645	-	-	238	18	159	3	-	-

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.09.21											
	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	451.465	2.085.466	4.088.164	-	399.013	-	93	40	60	-	2	-
Totales	451.465	2.085.466	4.088.164	-	399.013	-	93	40	60	-	2	-

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

Las unidades vendidas no consideran unidades de estacionamientos ni bodegas.

e) Montos y unidades prometadas y desistidas.

Inmueble (Proyectos en Consortio, que se consolidan en EEFF)	30.09.22				30.09.21			
	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	11.519.394	117	1.296.132	11	9.292.772	115	642.530	6
Totales	11.519.394	117	1.296.132	11	9.292.772	115	642.530	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 30.09.22 incluye M\$674.191 de estacionamientos y M\$34.665 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 30.09.21 incluye M\$589.532 de estacionamientos y M\$30.461 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.22 incluye \$35.678 de estacionamiento y M\$1.351 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.21 incluye M\$49.035 de estacionamiento y M\$0 de bodegas.

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

Inmueble (Proyectos propios, que se consolidan en EEFF)	30.09.22				30.09.21			
	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	32.895.239	433	4.812.612	46	34.298.222	492	1.311.454	17
Totales	32.895.239	433	4.812.612	46	34.298.222	492	1.311.454	17

El monto prometado en departamentos al 30.09.22 incluye M\$1.195.670 de estacionamientos y M\$92.430 de bodegas.

El monto prometado en departamentos al 30.09.21 incluye M\$1.374.787 de estacionamientos y M\$174.404 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.22 incluye M\$415.552 de estacionamiento y M\$41.013 de bodegas.

El monto de promesas desistidas en departamentos al 30.09.21 incluye M\$99.292 de estacionamientos y M\$8.828 bodegas.

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

f) Meses para agotar stock inmobiliario

Los meses para agotar el stock inmobiliario se obtiene como la razón entre las unidades disponibles para escriturar al cierre del período y el promedio mensual de las unidades escrituradas en los últimos tres meses.

Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 30.09.22	Meses para agotar stock al 30.09.21
Casas	-	-
Departamentos	8,0	8,4
Totales	8,0	8,4

Al 30.09.2021 teníamos 73 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 8,6 unidades.

Al 30.09.2022 teníamos 16 unidades de departamentos disponibles, de proyectos propios, con una venta promedio del último trimestre de 2 unidades.

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

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Meses para agotar stock al 30.09.22	Meses para agotar stock al 30.09.21
Casas	-	-
Departamentos	13,91	5,09
Totales	13,91	5,09

Al 30.09.2021 teníamos 151 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 29,67 unidades.

Al 30.09.2022 teníamos 51 departamentos disponible, de proyectos en propios, con una venta promedio en el último trimestre de 3,67 unidades.

g) Velocidad de ventas

Refleja la razón entre las ventas del último trimestre y el stock disponible para escriturar al cierre del período.

Proyectos en Consorcio, que se consolidan en EEFF	Velocidad de Ventas al 30.09.22	Velocidad de Ventas al 30.09.21
Casas	-	-
Departamentos	0,19	0,32
Totales	0,19	0,32

Al 30.09.2021 teníamos 73 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 26 unidades.

Al 30.09.2022 teníamos 16 departamentos en stock disponible de proyectos en consorcio, con una venta en el último trimestre de 6 unidades.

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

Proyectos propios, que se consolidan en EEFF	Velocidad de Ventas al 30.09.22	Velocidad de Ventas al 30.09.21
Casas	-	-
Departamentos	0,14	0,12
Totales	0,14	0,12

Al 30.09.2021 teníamos 151 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 89 unidades.

Al 30.09.2022 teníamos 51 departamentos en stock disponible de proyectos propios, con una venta en el último trimestre de 11 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 primer semestre de 2022 el total de los ingresos generados por el segmento Ingeniería y Construcción netos de eliminación alcanzaron los MM\$361.146, así este segmento representa por sí sólo el 92,4% de las ventas consolidadas de la sociedad.

BACKLOG Áreas de negocio	30.09.22			30.09.21
	2022 M\$	2023 y siguientes M\$	Total M\$	Total M\$
Servicios y Construcción Industrial	143.134.371	224.118.377	367.252.748	248.152.312
Edificaciones y Obras Civiles	64.125.990	130.329.439	194.455.429	226.997.238
Totales	207.260.361	354.447.816	561.708.177	475.149.550

El backlog de la compañía al cierre del tercer trimestre 2022 alcanza los MM\$561.708, 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 65,4% corresponde a proyectos de Servicios y Construcción Industrial, mientras que el 34,6% restante corresponde a proyectos de Edificación y Obras Civiles.

Al comparar el backlog de septiembre 2022 con el valor registrado a septiembre del año pasado, éste muestra un aumento de 18,1%, 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 a la unidad de Desarrollo Inmobiliario, la venta potencial total llega a UF 12.054.898

El Backlog considera un 51,24% en **Construcción y Servicios para la Minería** mientras que **Soluciones Habitacionales para Segmentos Medios** representa un 20,5%. Otros negocios complementarios a los negocios bases representan cerca del 28,26% del total de la venta futura.

7 Análisis del escenario actual

7.1 Análisis del mercado

Las condiciones financieras más estrechas y la elevada incertidumbre político-legislativo siguen siendo los principales factores que afectan el desarrollo de los proyectos de inversión. Así también, se mantienen los problemas asociados con la disponibilidad de materiales, y el alza de costos en insumos y salarios. Esto se ve reflejado en la confianza empresarial, que ha continuado con una tendencia decreciente, y en un mercado laboral que ha perdido dinamismo, con una baja creación de empleo.

En este contexto, se mantiene plenamente vigente el escenario recesivo augurado para la inversión sectorial en 2022, coherente con el mayor debilitamiento de sus fundamentos. Sin perjuicio de lo anterior, el escenario base considera una caída menor para la inversión de este año (-4% anual) respecto del escenario base de proyección con información a junio pasado (-4,6% anual). Esta revisión se debe al efecto puntual de la reactivación de obras específicas de ingeniería (Quebrada Blanca Fase Dos y Rajo Inca) y el ingreso de algunas iniciativas de inversión en minería, energía y telecomunicaciones durante el segundo trimestre de 2022. En tanto, para 2023 la caída de la inversión sectorial sería más pronunciada (-5,3% anual), debido, en gran parte, a los recientes desplazamientos de cronogramas de inversión, según las estadísticas de la CBC al segundo trimestre del presente año. A esto, se suma el efecto algo más persistente de una política monetaria contractiva y la disminución de la actividad económica –en respuesta a los desequilibrios internos y externos acumulados durante 2021. En 2024 se proyecta que la inversión crezca 1% anual, en línea con una economía convergiendo a su nivel potencial, una política monetaria menos restrictiva y la consolidación del gasto fiscal de acuerdo con lo publicado en el Informe de Finanzas Públicas del segundo trimestre.

Entre los riesgos, destaca la preocupación en torno a la inflación. Si la inflación se torna más persistente que lo previsto por el mercado, la política monetaria adoptará una postura más restrictiva que la contemplada en el presente Informe. Un mayor retiro del estímulo monetaria acentuaría el alza de las tasas de interés para financiar desarrollos inmobiliarios y otras obras, exacerbando el costo final de los proyectos. A esto se suma el riesgo de que los bancos se tornen más cautelosos y eleven sus niveles de exigencia en cuanto al nivel de preventas para financiar los proyectos inmobiliarios. Ello se traduciría en una mayor caída de la inversión en 2023 y un menor crecimiento en 2024 respecto del escenario central. Otro factor de riesgo es el efecto contagio ante eventos o perturbaciones externas que afecten la cadena de suministros y exacerben el alza de los precios de materiales. A nivel local, esto podría significar un sustancial aumento de las declaraciones de quiebras de empresas inmobiliarias y constructoras. (Fuente Informe MACH 62, 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 2021 en construcción de infraestructura y vivienda (702,6 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 1,82%, mostrando una mejora respecto al 1,61% obtenido en 2020 y 1,44% en el año 2019.

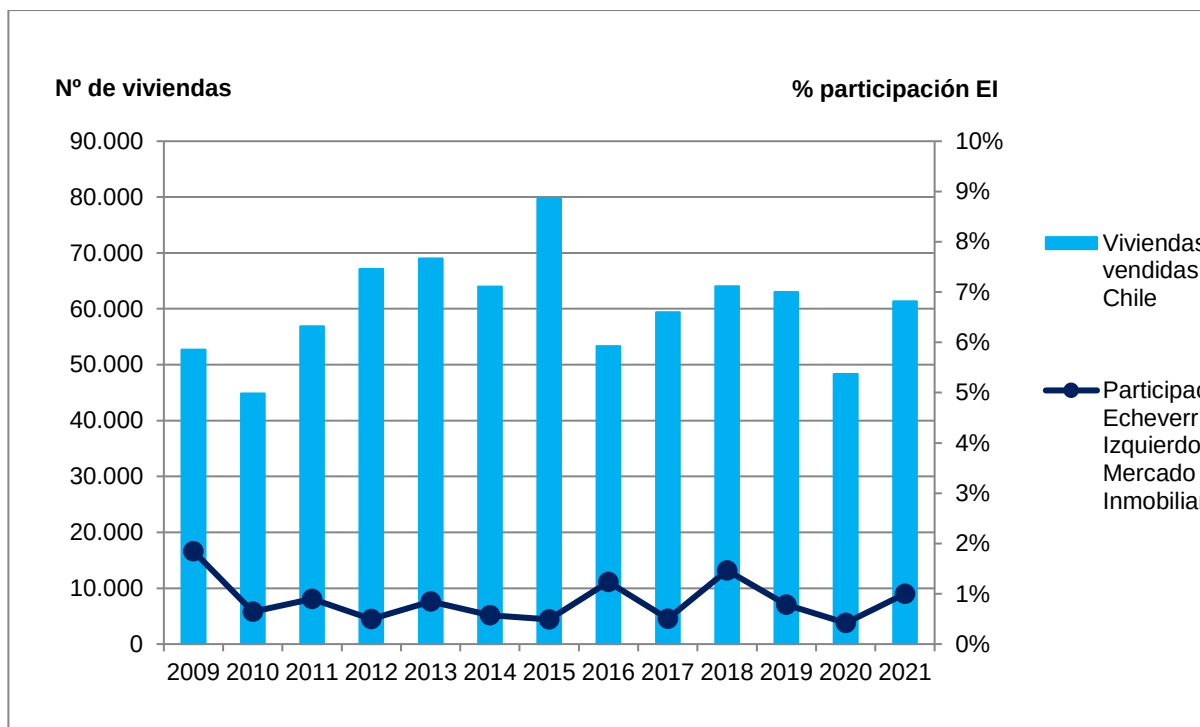
Desarrollo Inmobiliario:

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 61.370 viviendas vendidas en Chile a diciembre del año 2021, Echeverría Izquierdo alcanzó una participación de mercado de 1,00% 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	2021
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
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%	1,00%



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	30.09.2022 M\$	31.12.2021 M\$
	99.935.592	98.567.944

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementarían en 100 puntos base, esto entregaría un efecto negativo de M\$626.505 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 y del Ministerio de Salud, de manera de estar preparados ante posibles rebrotes de COVID-19 o la ocurrencia de otras emergencias sanitarias que pudieran afectar el curso normal de las operaciones. De esta forma se mantienen protocolos de seguridad en las obras, bodegas y oficinas, lo que ha permitido lograr una comunicación efectiva con clientes y proveedores en forma segura.

Dado que a la fecha se mantiene el estado de excepción nacional, 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.