

Análisis Razonado



Septiembre de 2020



Edificio Mirador La Florida

Contenidos

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Resumen ejecutivo | 3 |
| 2. | Estados Financieros | 5 |
| 3. | Información financiera por segmentos | 11 |
| 4. | Segmento Ingeniería y Construcción | 12 |
| 5. | Segmento Inmobiliario | 15 |
| 6. | Segmento Inversiones y Rentas..... | 22 |
| 7. | Información inmobiliaria requerida por la CMF..... | 24 |
| 8. | Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario | 27 |
| 9. | Factores de riesgo | 29 |
| 10. | Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos | 31 |

La siguiente información ha sido preparada según lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero. Las cifras presentadas se expresan en pesos chilenos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

1. Resumen ejecutivo

A septiembre de 2020, la compañía registró una utilidad de M\$ 2.973.442, lo que representa una disminución de 50,6% con respecto a septiembre de 2019. Esto se explica principalmente por un peor resultado en el segmento de Ingeniería y Construcción como consecuencia de una disminución en la facturación y sobrecostos de obra debido a las paralizaciones por cuarentenas. En una menor medida se debe al segmento de Inversiones y Rentas, donde los hoteles se mantuvieron cerrados durante el segundo trimestre y fueron reaperturando durante el tercero.

Los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 83.926.677 a septiembre de 2020, lo que se traduce en una disminución de 37,4% con respecto a septiembre de 2019. Esto se debe a la menor facturación de la constructora (-39,8%) producto de las cuarentenas. Respecto a la inmobiliaria, los ingresos crecieron un 18,2%, producto de una mayor cantidad de proyectos bajo administración. Los ingresos que se reflejan en la inmobiliaria corresponden a ingresos por gestión y desarrollo de proyectos.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M\$ 372.392, inferior en un 89,5% a septiembre de 2019. Esta diferencia se explica principalmente por la imposibilidad de ejecución de obras debido a las cuarentenas, y a los costos asociados a mantener las obras paralizadas durante el segundo trimestre y parte del tercero. Se destaca el importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 403.452 a septiembre de 2020, un 3,5% superior al backlog a diciembre de 2019. A la fecha, contamos con un total de 54 contratos de construcción en ejecución, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional, con mayor presencia en la Región Metropolitana. Lo anterior nos entrega una atractiva base de actividad para los próximos períodos.

El segmento Inmobiliario al cierre de septiembre registró una utilidad de M\$ 2.757.949, un 14,9% superior al mismo periodo del año anterior, que se debe principalmente a un mayor nivel de escrituración proporcional durante este periodo. Las promesas totales acumuladas de todos los proyectos donde participamos suman 3.100.492 UF a septiembre. A su vez las promesas acumuladas proporcionales alcanzan 1.297.934 UF, lo que representa una caída de un 8,2% con respecto al año anterior. El backlog proporcional de promesas por escriturar ha aumentado un 32% respecto al cierre de 2019, alcanzando los 2.565.364 UF. Actualmente la empresa mantiene una oferta proporcional de 4.468.355 UF, de los cuales un 52% están en blanco, un 41% en verde y un 7% en entrega inmediata. Adicionalmente la empresa cuenta con una cartera de 11 proyectos en desarrollo cuya venta total proporcional aportaría 2.347.835 UF. Finalmente, durante este trimestre hemos ejecutado la compra de un terreno ya prometado, lanzamos 12 proyectos a la venta (en blanco) de los cuales 6 corresponden a DS19 y no tuvimos nuevos proyectos entrando a fase de escrituración.

Por otro lado, el segmento de Inversiones & Rentas muestra un resultado de M\$ -156.899, comparado con una utilidad de M\$57.109 obtenidos a misma fecha del año anterior. Esto se debe principalmente a un peor desempeño operacional de los hoteles durante el segundo trimestre debido al cierre de los mismos por los efectos del COVID-19. Adicionalmente destacamos la reapertura de 7 de nuestros 8 activos en operación durante este trimestre, los cuales contaron con atractivos niveles de ocupación.

1.1.- Contingencia Sanitaria

El 11 de marzo de 2020, el Director General de la Organización Mundial de la Salud declaró una nueva cepa del coronavirus ("COVID-19") como una pandemia. Este virus ha presentado un alto nivel de contagio y expansión, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones. En este contexto, la Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan tanto aspectos de protección de la salud de nuestros colaboradores, como el aseguramiento de la continuidad operacional.

Destacamos para este trimestre el desconfinamiento progresivo por comunas, lo cual ha permitido reanudar a la fecha el 100% de nuestras obras de construcción. Adicionalmente, como ya fue comentado, durante el tercer trimestre se llevó a cabo la reapertura de 7 de nuestros 8 hoteles, con atractivos niveles de ocupación lo que nos permitió obtener resultados de explotación acumulados positivos al cierre de septiembre.

Destacados

- La Utilidad acumulada a septiembre de 2020 fue de **MM\$ 2.973**, un **50,6%** por debajo de los **MM\$ 6.014** obtenidos a septiembre de 2019.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **9,8%**, por debajo del ROE UDM obtenido a septiembre de 2019. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **3,5%**, inferior al **6,3%** obtenido a misma fecha del año anterior, dado un menor resultado a la fecha.
- El Backlog del segmento I&C a septiembre de 2020 es de **MM\$ 403.452**, un 3,5% superior al backlog a diciembre de 2019 cuyo valor fue de **MM\$ 389.638**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria aumentó un 32% respecto a diciembre de 2019, alcanzando los **2.565.364 UF**. De los proyectos desarrollados por el área inmobiliaria, que se encuentran en etapa de escrituración, construcción y desarrollo, se alcanzó un saldo de escrituración potencial proporcional de **9.171.239 UF**, un **8,7%** mayor que el cierre de 2019
- Las promesas proporcionales a septiembre de 2020 alcanzaron los **1.297.934 UF**, lo cual representa una variación de **-8,2%** respecto al año anterior, cuya venta fue de 1.413.330 UF.
- El EBITDA a septiembre de 2020 fue de **MM\$ 6.343**, comparado con **MM\$ 10.725** a septiembre del ejercicio 2019, lo que representa una disminución de **40,9%**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 372** representando una disminución del **89,5%** respecto a la ganancia de **MM\$ 3.557** obtenida a septiembre de 2019, como consecuencia de las paralizaciones de obra y sobrecostos asociados a los efectos de las restricciones sanitarias para frenar la propagación del COVID19.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a septiembre del año 2020 de **MM\$ 2.758**, superior en un **14,9%** al resultado obtenido a septiembre del año 2019, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 2.400**.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una pérdida de **MM\$ 157** a septiembre de 2020, lo que se compara negativamente con la utilidad de **MM\$ 57** alcanzado a septiembre de 2019, debido principalmente a los efectos de la pandemia global COVID-19.
- Los Ingresos por ventas tuvieron una caída de **37,4%**, pasando de **MM\$ 134.144** en septiembre del año 2019 a **MM\$ 83.927** a septiembre del año 2020.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 5.286** a septiembre de 2020, disminuyendo un **18,7%** respecto a igual periodo del año 2019, dado los planes de eficiencia y ahorro en costos que ha ido impulsando la compañía. A septiembre de 2020, los gastos de administración representaron un **6,3%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2019 representaron un **4,8%**.
- El Endeudamiento Total a septiembre de 2020 alcanzó **1,72** veces, disminuyendo su valor con respecto a diciembre de 2019 debido principalmente a una disminución en cuentas por pagar y amortizaciones de bonos.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,22** veces, mismo valor que al cierre de 2019, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,69** veces a **0,72** veces, producto de una disminución del efectivo usado para disminuir las cuentas por pagar

2. Estados Financieros

2.1- Estado de resultados

Los estados financieros de Ingevec S.A. consolidan sociedades coligadas según el método de la participación, las cuales conforman las tres unidades de negocio principales: Ingeniería y Construcción (I&C), Inmobiliaria e Inversiones y Rentas.

| Estado de Resultados Consolidado (Cifras en miles de pesos - M\$) | Cifras acumuladas | | |
|--|-------------------|--------------------|---------------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Variación |
| Ingresos de actividades ordinarias | 83.926.677 | 134.143.603 | -37,4% |
| Costo de ventas | (76.205.314) | (119.722.313) | 36,3% |
| Ganancia Bruta | 7.721.363 | 14.421.290 | -46,5% |
| Gastos de administración | (5.285.550) | (6.502.233) | 18,7% |
| Participación neta de inversiones en asociadas | 1.665.825 | 1.100.390 | 51,4% |
| Otros egresos e ingresos operacionales | 4.909 | 34.473 | -85,8% |
| Resultado Operacional | 4.106.547 | 9.053.920 | -54,6% |
| Gastos financieros netos | (631.804) | (1.286.488) | 50,9% |
| Resultados por unidades de reajuste | (130.298) | 14.978 | -969,9% |
| Resultado no Operacional | (762.102) | (1.271.510) | 40,1% |
| Ganancia Antes de Impuesto | 3.344.445 | 7.782.410 | -57,0% |
| Gasto por impuesto a las ganancias | (371.003) | (1.768.841) | 79,0% |
| Resultado del Ejercicio | 2.973.442 | 6.013.569 | -50,6% |
| Resultado Controladora | 2.973.441 | 6.013.567 | -50,6% |
| Resultado no Controladora | 1 | 2 | -50,0% |
| Total Resultado del Ejercicio | 2.973.442 | 6.013.569 | -50,6% |

A continuación, se presentan las principales variaciones del estado de resultados:

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de septiembre de 2020 un Resultado Operacional de M\$ 4.106.547, lo que representa una disminución de 54,6% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2019, lo que se explica principalmente por una disminución en la ganancia bruta particularmente para el segmento de Ingeniería y Construcción producto de las paralizaciones y cuarentenas de obras.

La Ganancia bruta al 30 de septiembre de 2020 fue de M\$ 7.721.363, lo que se compara negativamente con los M\$ 14.421.290 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2019, situación dada principalmente por la menor facturación producto de los impactos del COVID-19. Para septiembre de 2020 se obtuvo un margen bruto de un 9,2% sobre las ventas, lo que se compara con un margen de 10,8% a septiembre de 2019.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo una disminución de 18,7% con respecto al mismo periodo del año 2019, producto de las eficiencias impulsadas por la empresa y un plan de ahorro en costos por la contingencia. El nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales aumentó de un 4,8% a un 6,3%, debido a la disminución en los ingresos.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas, muestra un incremento con respecto al año anterior a la misma desde M\$ 693.009 a M\$ 1.306.006 (+88,5%), debido a un mayor nivel de escrituración. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra un menor desempeño debido principalmente a los impactos del COVID-19 que obligaron a mantener nuestros activos cerrados durante el segundo trimestre, pero los cuales fueron reanudando su operación, tanto como residencias sanitarias, como a grupos de empresas llegando a niveles de ocupación superiores al 30% para los meses de agosto y septiembre.

b) Resultado no operacional: al 30 de septiembre del 2020 fue de M\$ -762.102, comparado con los M\$ -1.271.510 a septiembre de 2019. El mejor resultado se debe al impacto positivo asociado a la recompra de bonos efectuada por la Sociedad durante el segundo trimestre, lo que generó un reconocimiento contable de ingresos por aproximadamente M\$ 1.074.320.

Con respecto a la línea de *Gasto por impuesto a las ganancias*, para septiembre 2020 tenemos una variación de 79,0% como consecuencia del menor resultado antes de impuestos.

2.2.- Balance general²

| Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$) | 30-09-2020 | 31-12-2019 | Variación | 31-12-2018 | Variación |
|--|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Activos corrientes | 47.090.895 | 65.240.077 | -27,8% | 56.390.033 | -16,5% |
| Activos no corrientes | 103.856.654 | 95.060.808 | 9,3% | 62.032.548 | 67,4% |
| Total Activos | 150.947.549 | 160.300.885 | -5,8% | 118.422.581 | 27,5% |
| Pasivos corrientes | 39.434.921 | 43.850.516 | -10,1% | 34.423.184 | 14,6% |
| Pasivos no corrientes | 56.079.464 | 62.020.220 | -9,6% | 35.148.577 | 59,5% |
| Total Pasivos | 95.514.385 | 105.870.736 | -9,8% | 69.571.761 | 37,3% |
| Patrimonio neto controladora | 55.433.149 | 54.430.134 | 1,8% | 48.850.807 | 13,5% |
| Participaciones no controladora | 15 | 16 | -3,8% | 13 | 15,4% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 150.947.549 | 160.300.885 | -5,8% | 118.422.581 | 27,5% |

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 30 de septiembre de 2020 alcanzaron los M\$ 150.947.549, lo que representa una variación de -5,8% respecto a diciembre del año 2019. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a septiembre de 2020 una disminución de -27,8% respecto del valor obtenido a diciembre de 2019. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Disminución de M\$ 5.114.359 (-58,2%) en las *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a la menor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en M\$ 14.110.181 (-55,8%) debido a la menor actividad de la constructora en los últimos trimestres y el cumplimiento de los compromisos de pago. Las provisiones de deterioro al 30 de septiembre de 2020 se mantienen a niveles similares a las informadas al 31 de diciembre de 2019.

² Es importante destacar que los balances a diciembre de 2019 y diciembre 2018 incluyen modificaciones asociadas a la implementación de la norma contable NIIF 15, que tiene relación con el reconocimiento de las obligaciones de desempeño. Esto impacta el nivel de activos y el nivel de pasivos de la sociedad.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 9,3% a septiembre de 2020 respecto del valor obtenido a diciembre de 2019, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 9.609.531 (+14,6%) en la cuenta *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes*, producto de aportes a los proyectos inmobiliarios, hoteles y de rentas

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad disminuyeron un 9,8% con respecto al 31 de diciembre de 2019, llegando a M\$ 95.514.385 al 30 de septiembre de 2020. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de septiembre de 2020 una disminución de 10,1% respecto del 31 de diciembre de 2019. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Una disminución de M\$ 9.137.632 (-44,6%) en *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes* debido a un menor nivel de actividad en la constructora el segundo y tercer trimestre sumado al cumplimiento de los compromisos de pago.
- Una disminución de M\$ 1.542.876 (-22,7%) en *Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes* por razones análogas al punto anterior.
- Aumento de los *Otros pasivos financieros, corrientes* por M\$7.356.877 (+117,3%), debido a un aumento en la cuenta de obligaciones que devengan intereses, con el objetivo de asegurar liquidez.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 5.940.755 (-9,6%) que se explica por el prepago voluntario de la serie C de bonos por 130.000UF y una disminución en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, dada la menor deuda financiera de largo plazo producto de las primeras que entraron a pasivo corriente.

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 1.003.015 (+1,8%) con respecto a diciembre, principalmente por el incremento en la cuenta de resultados acumulados.

2.3.- Estados de flujos del efectivo

| Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$) | Cifras Acumuladas | | |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Variación |
| Efectivo Equivalente Inicial | 28.514.365 | 19.068.299 | 49,5% |
| Flujo efectivo de la operación | 7.521.698 | 7.606.152 | -1,1% |
| Flujo efectivo de inversión | (3.725.195) | (24.285.406) | 84,7% |
| Flujo efectivo de financiamiento | (4.421.453) | 29.622.318 | -114,9% |
| Flujo Neto del Período | (624.950) | 12.943.064 | -104,8% |
| Efectivo Equivalente Final | 27.889.415 | 32.011.363 | -12,9% |

La Sociedad a septiembre de 2020 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 624.950 contrastando con el aumento de M\$ 12.943.064 del año 2019. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 27.889.415, siendo un 12,9% inferior a septiembre de 2019.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 7.521.698 a septiembre de 2020. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área inmobiliaria, el que alcanzó un monto de M\$ 6.023.673 y el de Ingeniería y Construcción por un monto de M\$ 1.549.865. A nivel consolidado, este resultado se explica principalmente por los Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios el que alcanzó un monto de M\$ 111.642.316, mientras que los egresos, dados por los conceptos de pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios y pagos por cuenta de los empleados, fueron de M\$ 82.210.701 y M\$ 23.015.633 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 3.725.195, debido principalmente a pagos a entidades relacionadas, asociados a proyectos de inversión, los que alcanzaron M\$ -12.139.188. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 8.079.957 por cobros a entidades relacionadas

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 4.421.453, que es originado principalmente por importes procedentes de préstamos por M\$ 7.870.090, pagos de préstamos por M\$ -7.657.890 y pago de dividendos por M\$ -4.205.363.

2.4.- Indicadores

| Indicadores Financieros | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------|-------|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Indicadores de liquidez | | | 30-09-2020 | 31-12-2019 | Variación | 31-12-2018 | Variación |
| 1. | Liquidez Corriente | veces | 1,19 | 1,49 | -0,30 | 1,64 | -0,45 |
| 2. | Razón ácida | veces | 1,15 | 1,45 | -0,3 | 1,56 | -0,41 |
| 3. | Capital de Trabajo | M\$ | 7.655.974 | 21.389.561 | -13.745.418 | 21.966.849 | -14.322.706 |
| Indicadores de endeudamiento | | | | | | | |
| 4. | Endeudamiento | veces | 1,72 | 1,95 | -0,23 | 1,42 | 0,30 |
| 5. | Endeudamiento Financiero | veces | 1,22 | 1,22 | 0,00 | 0,73 | 0,49 |
| 6. | Endeudamiento Financiero Neto | veces | 0,72 | 0,69 | 0,03 | 0,34 | 0,38 |
| 7. | Pasivos Corrientes | % | 41,3% | 41,4% | -0,1% | 49,5% | -8,2% |
| 8. | Pasivos No Corrientes | % | 58,7% | 58,6% | 0,1% | 50,5% | 8,2% |

El indicador de liquidez disminuyó a 1,19 a septiembre del año 2020, con respecto a 1,49 a diciembre de 2019. Esta disminución se explica por una disminución de los activos corrientes en 27,8% y para los pasivos corrientes de un 10,1%.

El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2019, alcanzando las 1,15 veces.

El capital de trabajo disminuyó en M\$ 13.745.418 en comparación al cierre de 2019 principalmente relacionado a una baja en la actividad de la constructora.

La razón de endeudamiento a septiembre de 2020 corresponde a 1,72 veces, por debajo de lo reportado al cierre de 2019. El endeudamiento financiero neto aumentó desde 0,69 a 0,72 veces, principalmente por menores niveles de efectivo.

Liquidez Corriente = (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)

Razón Ácida = (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

Capital de Trabajo = (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

Endeudamiento = Pasivos Totales / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero = (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero Neto = (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

Pasivos Corrientes = (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

Pasivos no Corrientes = (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

| Indicadores Financieros | | Cifras acumuladas | | |
|--------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------|-----------|
| Indicadores de resultado | | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Variación |
| 1. | Ingresos de explotación | M\$ 83.926.677 | 134.143.603 | -37,4% |
| 2. | Costos de explotación | M\$ (76.205.314) | (119.722.313) | -36,3% |
| 3. | Ganancia bruta | M\$ 7.721.363 | 14.421.290 | -46,5% |
| 4. | Gastos financieros netos | M\$ (631.804) | (1.286.488) | -50,9% |
| 5. | EBITDA | M\$ 6.343.051 | 10.724.690 | -40,9% |
| 6. | Utilidad/(Pérdida) del ejercicio | M\$ 2.973.442 | 6.013.569 | -50,6% |
| Indicadores de actividad | | | | |
| 7. | Rentabilidad patrimonio UDM (ROE) | % 9,8% | 15,8% | -6,0% |
| 8. | Rentabilidad activos UDM (ROA) | % 3,5% | 6,3% | -2,8% |
| 9. | Cobertura de gastos financieros netos | veces 10,0 | 8,3 | 1,7 |
| 10. | Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM | años 3,8 | 2,4 | 1,4 |
| 11. | Cuentas por cobrar | días 48 | 75 | (27) |
| 12. | Cuentas por pagar | días 59 | 62 | (3) |
| 13. | Nivel de inventario inmobiliario | días 6 | 7 | (1) |

Al 30 de septiembre de 2020, el EBITDA de la empresa muestra una disminución de 40,9%, alcanzando un monto de M\$ 6.343.051. Esta disminución se debe principalmente el deterioro del resultado operacional en el segmento de I&C.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 9,8% a septiembre de 2020, cayendo respecto al valor registrado para el mismo periodo de 2019.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 6,3% al 30 de septiembre de 2019, a un 3,5% al 30 de septiembre de 2020. Esta disminución es explicada por una caída en la utilidad de los últimos 12 meses, principalmente por efectos de la contingencia sanitaria.

| Indicadores Financieros | | | |
|------------------------------------|--|-----------|--------------------------|
| Cumplimiento Covenants Financieros | | Condición | 30-09-2020 |
| 1. | Patrimonio Mínimo | UF | > 1.300.000 1.931.710 |
| 2. | Nivel de Endeudamiento Financiero Neto | veces | < 1,50 0,72 |

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de septiembre de 2020 de las restricciones financieras establecidas en el contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda firmado entre Ingevec S.A. y el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos.

Mayor detalle referente a las obligaciones, limitaciones y prohibiciones asociadas a la colocación de los Bonos Serie B y C en la nota N°33 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019.

Rentabilidad patrimonio UDM = Ganancia atribuible a los controladores UDM / Patrimonio controladores promedio

Rentabilidad activos UDM = Ganancia atribuible a los controladores UDM / Total activos promedio

Capital de Trabajo = (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

Cobertura de gastos financieros netos = EBITDA / Gastos financieros netos

*Cuentas por cobrar (días) = Cuentas por cobrar / Ingresos por ventas * días del periodo*

*Cuentas por pagar (días) = Cuentas por pagar / Costos de explotación * días del periodo*

*Nivel de inventario inmobiliario = Costo de explotación de los segmentos Inmobiliario e Inversiones y rentas / Bienes raíces Urbanos edificados * días del periodo*

Nivel de endeudamiento financiero neto = (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes) / Patrimonio

3. Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

| Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$) | Cifras acumuladas septiembre de 2020 | | | | Cifras acumuladas a septiembre 2019 | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| | I&C | Inmobiliaria | Inversiones y Rentas | Total | I&C | Inmobiliaria | Inversiones y Rentas | Total |
| Ingresos de actividades ordinarias | 77.732.905 | 4.998.340 | 1.195.432 | 83.926.677 | 129.194.109 | 4.227.790 | 721.704 | 134.143.603 |
| Costo de ventas | (74.309.633) | (1.300.727) | (594.954) | (76.205.314) | (118.215.145) | (1.077.880) | (429.288) | (119.722.313) |
| Ganancia bruta | 3.423.272 | 3.697.613 | 600.478 | 7.721.363 | 10.978.964 | 3.149.910 | 292.416 | 14.421.290 |
| Gastos de administración | (4.482.051) | (760.740) | (42.759) | (5.285.550) | (6.065.197) | (204.574) | (232.462) | (6.502.233) |
| Participación neta de inversiones en asociadas | 699.942 | 1.306.006 | (340.123) | 1.665.825 | 412.321 | 693.009 | (4.940) | 1.100.390 |
| Otros egresos e ingresos operacionales | - | 4.909 | - | 4.909 | - | - | 34.473 | 34.473 |
| Resultado operacional | (358.837) | 4.247.788 | 217.596 | 4.106.547 | 5.326.088 | 3.638.345 | 89.487 | 9.053.920 |
| Depreciación y Amortización | 2.192.980 | 41.876 | 1.648 | 2.236.504 | 1.666.977 | 3.383 | 410 | 1.670.770 |
| EBITDA | 1.834.143 | 4.289.664 | 219.244 | 6.343.051 | 6.993.065 | 3.641.728 | 89.897 | 10.724.690 |
| Gastos financieros netos | 816.617 | (1.110.505) | (337.916) | (631.804) | (225.235) | (1.020.655) | (40.598) | (1.286.488) |
| Resultados por unidades de reajuste | (115.804) | 62.012 | (76.506) | (130.298) | (124.137) | 137.968 | 1.147 | 14.978 |
| Resultado no operacional | 700.813 | (1.048.493) | (414.422) | (762.102) | (349.372) | (882.687) | (39.451) | (1.271.510) |
| Ganancia antes de impuesto | 341.976 | 3.199.295 | (196.826) | 3.344.445 | 4.976.716 | 2.755.658 | 50.036 | 7.782.410 |
| Gasto por impuesto a las ganancias | 30.416 | (441.346) | 39.927 | (371.003) | (1.420.164) | (355.750) | 7.073 | (1.768.841) |
| Resultado del ejercicio | 372.392 | 2.757.949 | (156.899) | 2.973.442 | 3.556.552 | 2.399.908 | 57.109 | 6.013.569 |

Los ingresos de los segmentos Inmobiliario y de Rentas corresponden a honorarios de gestión que se perciben al llevar el control y ejecución de diferentes proyectos. Actualmente, los proyectos inmobiliarios y hoteleros no consolidan y su resultado se reconoce como "Participación neta de inversiones en asociadas".

b. Balance

| Balance por segmento (miles de pesos - M\$) | Cifras a septiembre de 2020 | | | | Cifras a diciembre de 2019 | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | I&C | Habitacional | Rentas | Total | I&C | Habitacional | Rentas | Total |
| Activos corrientes | 30.628.456 | 16.132.956 | 329.483 | 47.090.895 | 51.857.508 | 13.258.200 | 124.369 | 65.240.077 |
| Activos no corrientes | 6.592.296 | 73.882.873 | 23.381.485 | 103.856.654 | 6.761.171 | 65.652.590 | 22.647.047 | 95.060.808 |
| Total activos | 37.220.752 | 90.015.829 | 23.710.968 | 150.947.549 | 58.618.679 | 78.910.790 | 22.771.416 | 160.300.885 |
| Pasivos corrientes | 34.760.947 | 4.553.715 | 120.259 | 39.434.921 | 38.081.273 | 5.726.568 | 42.675 | 43.850.516 |
| Pasivos no corrientes | 1.050.171 | 41.140.249 | 13.889.044 | 56.079.464 | 16.280.248 | 45.739.972 | 0 | 62.020.220 |
| Total pasivos | 35.811.118 | 45.693.964 | 14.009.303 | 95.514.385 | 54.361.521 | 51.466.540 | 42.675 | 105.870.736 |

c. Estado de flujo de efectivo

| Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$) | Cifras acumuladas a septiembre de 2020 | | | | Cifras acumuladas a septiembre de 2019 | | | |
|--|--|-------------------|---------------|-------------------|--|-------------------|-----------------|-------------------|
| | I&C | Habitacional | Rentas | Total | I&C | Habitacional | Rentas | Total |
| Efectivo Inicial | 19.347.017 | 9.103.413 | 63.935 | 28.514.365 | 14.412.325 | 4.564.380 | 91.594 | 19.068.299 |
| Flujo de operación | 1.549.865 | 6.023.673 | (51.840) | 7.521.698 | 7.754.036 | (51.299) | (96.585) | 7.606.152 |
| Flujo de inversión | (7.886.763) | 4.099.677 | 61.891 | (3.725.195) | (603.452) | (18.444.233) | (5.237.721) | (24.285.406) |
| Flujo de finan. | 1.208.036 | (5.629.489) | - | (4.421.453) | (14.475.294) | 38.797.482 | 5.300.130 | 29.622.318 |
| Flujo Neto del Período | (5.128.862) | 4.493.861 | 10.051 | (624.950) | (7.324.710) | 20.301.950 | (34.176) | 12.943.064 |
| Efectivo Equivalente Final | 14.218.155 | 13.597.274 | 73.986 | 27.889.415 | 7.087.615 | 24.866.330 | 57.418 | 32.011.363 |

4. Segmento Ingeniería y Construcción

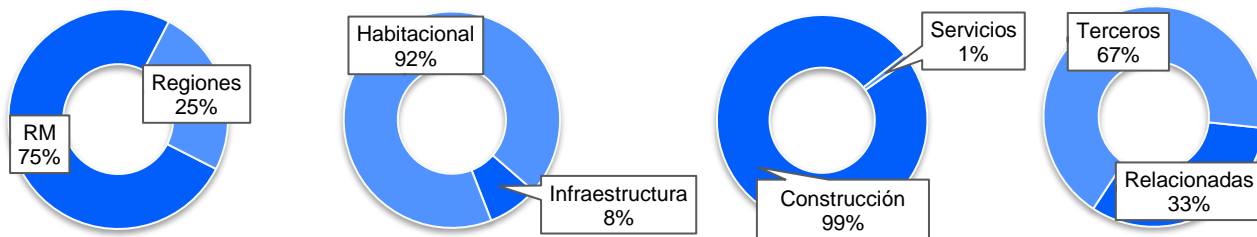
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios está presente a lo largo de todo el país, con una participación relevante en la Región Metropolitana.

Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Besalco, Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Brotec, Ebco, Sigro, Icafal, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia e Inarco.

Análisis ventas del período

Durante el segundo y tercer trimestre del año el nivel de facturación de la Sociedad ha disminuido con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2019 principalmente por los efectos de cuarentenas como consecuencia de la pandemia global COVID-19. El número de obras en ejecución simultánea se encuentra en 54 obras.

La composición de las ventas del periodo posee una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y relación con el mandante, los cuales se detallan en los gráficos siguientes. Adicionalmente a los ingresos generados por la ejecución de dichos contratos de construcción, en este negocio se consideran los ingresos provenientes del área de servicios que posee la empresa (maquinarias y capacitación). Dichos ingresos representaron 0,9% del total del área a septiembre de 2020.



Principales contratos y adjudicaciones

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o se han desarrollado durante este año se muestran a continuación. Se destacan las adjudicaciones más importantes:

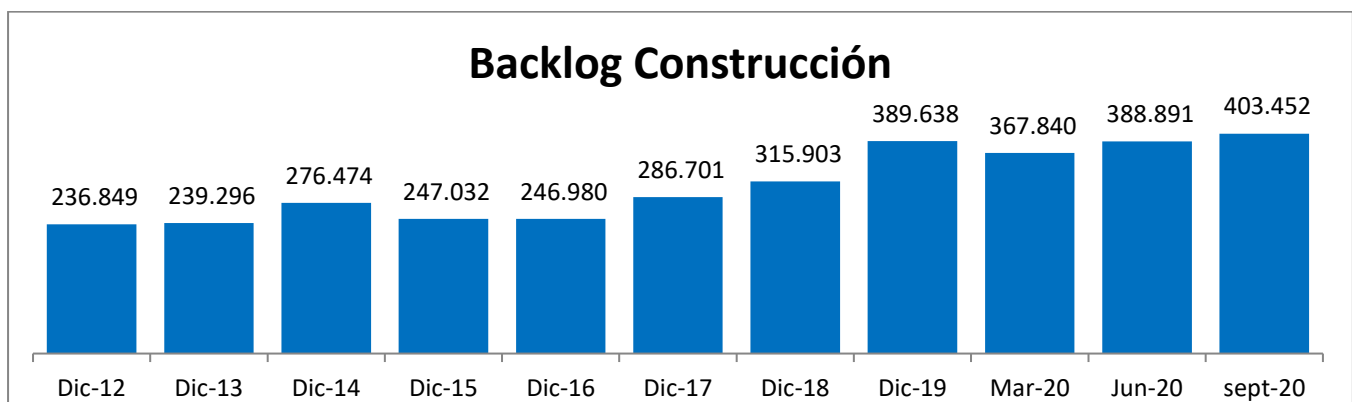
| Mandante | Obra | Ubicación | Relación con el mandante | Término |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------|--------------------------|---------|
| Serviu | Antumapu I - III - IV | RM | Tercero | 2021 |
| Inmobilia | Edificio Libertad 51 | RM | Tercero | 2022 |
| Inmobilia | Edificio Vivaceta | RM | Tercero | 2022 |
| DEISA | Edificio Raúl Labbé Paz | RM | Tercero | 2021 |
| Atacama | Edificio Cumbres (Fco Asis) | RM | Tercero | 2021 |
| Inmobiliaria Ingevec | Edificio Libertad 30 | RM | Relacionado | 2020 |
| Ictinos | San Luis de Macul | RM | Tercero | 2022 |
| Latin Sur Spa | Hotel y Hab Ibis Antofagasta | Norte | Relacionado | 2022 |
| Paz | Edificio Holanda | RM | Tercero | 2021 |
| OVA Desarrollos Inmobiliarios | Novo Irarrázaval | RM | Tercero | 2022 |
| Inmobiliaria Barrio Alameda | Barrio Alameda | Centro | Tercero | 2022 |
| Inmobiliaria Ingevec | Don Carlos (Ñuble) | RM | Relacionado | 2022 |
| Inmobiliaria Mirador | Valle Los Ingleses III | Centro | Tercero | 2021 |
| Inmobiliaria Ingevec | Santa Isabel | RM | Relacionado | 2022 |
| Gimax | Zapiola | RM | Relacionado | 2022 |
| Inmobiliaria Ingevec | Edificio Manuel Rodríguez | RM | Relacionado | 2021 |
| Generaxxion | Nueva Franklin | RM | Tercero | 2021 |
| Gimax | Edificio Click (Conde del Maule) | RM | Relacionado | 2020 |
| AVSA | APA Avsa | RM | Tercero | 2020 |
| Viarsa Inmobiliaria | Coronel Souper | RM | Tercero | 2020 |
| Icom | Edificio New Icom | RM | Tercero | 2022 |
| AVSA | Edificio Compañía | RM | Tercero | 2020 |
| Inmobiliaria Ingevec | Edificio Padre Hurtado - Eglo | RM | Relacionado | 2022 |
| Inmobiliaria Ingevec | Edificio Portugal Ricaurte | RM | Relacionado | 2022 |
| Inmobiliaria Ingevec | San Pablo Ingevec | RM | Relacionado | 2021 |
| Inmobiliaria Manquehue | Manuel Montt Manquehue | RM | Tercero | 2022 |
| Renta Capital | Mirador Azul | RM | Relacionado | 2022 |
| Inmobiliaria Ingevec | Edificio Zañartu | RM | Relacionado | 2022 |
| Inmobiliaria Ingevec | Edificio Briones Luco | RM | Relacionado | 2022 |
| Icuadra | Rahue I y II | Sur | Relacionado | 2022 |
| Icuadra | Sargento Silva | Sur | Relacionado | 2022 |
| Icuadra | Santa María | Sur | Relacionado | 2022 |
| Inmobiliaria IDEA | El Descanso II | RM | Tercero | 2022 |
| Gimax | Edificio La Concepción | RM | Relacionado | 2022 |

Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

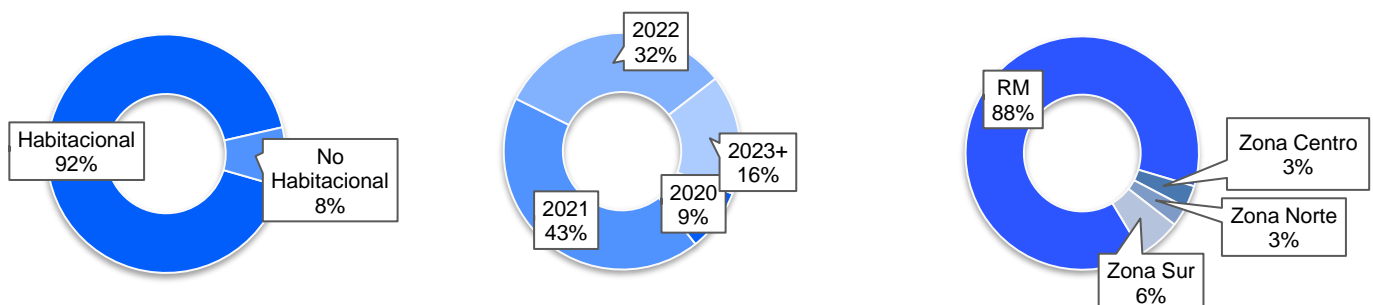
El Backlog de la empresa al 30 de septiembre de 2020 asciende a M\$ 407.364.638, en comparación con los M\$ 389.637.679 al 31 de diciembre de 2019. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

| Obras que componen el Backlog | 30-09-2020 | | | 31-12-2019 |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Áreas de Negocio | Terminados dentro de 2020 | Total | Total | Total |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Edificación y Obras Civiles | 34.420.737 | 389.637.679 | 403.451.507 | 389.637.679 |
| Total Iniciados | 34.028.667 | 259.462.737 | 282.499.935 | 259.462.737 |
| Total No Iniciados | 392.070 | 130.174.942 | 120.951.571 | 130.174.942 |
| Total Backlog | 34.420.737 | 389.637.679 | 403.451.507 | 389.637.679 |

El backlog al 30 de septiembre presenta un incremento respecto al del cierre de 2019, explicado principalmente por un nivel de adjudicaciones mayor a la venta del periodo. Parte de este efecto se debe a la menor facturación de la constructora, producto de las medidas sanitarias para frenar la propagación del COVID19, las cuales derivaron en paralizaciones de obra. Este nivel de backlog en la constructora entrega una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos años. A continuación, se presenta la evolución del Backlog:



Como decisión estratégica de la compañía, se ha privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permiten mantenernos activos en dicho mercado.



El backlog a septiembre de 2020 se concentra principalmente en el año 2021, con un 43% de su valor total. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos.

5. Segmento Inmobiliario

Inmobiliaria Ingevec desarrolla proyectos en varias regiones, abarcando desde la zona norte hasta la zona sur del país, con una amplia oferta de proyectos los que están destinados a satisfacer demanda de distintos segmentos de la población. Su foco principal en la Región Metropolitana, en los segmentos medios (2.000 UF a 4.000 UF) privilegiando zonas con profundidad de mercado y buena conectividad. Últimamente hemos aumentado nuestra presencia en proyectos DS19 lo que nos permite participar del mercado de 1.000 a 2.000 UF.

Entre los principales competidores es posible mencionar a: Icafal, Imagina, Fortaleza, Paz Corp, Moller, Siena, Armas, Eurocorp, Simonetti, Grupo Icom, RVC, Pacal, Grupo España e ISA.

Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

| Habitacional Proporcional (M\$) | sept-20 | sept-19 | Var% |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| Ingresos netos de explotación | 24.657.620 | 19.685.927 | 25,3% |
| Costos netos de explotación | -18.496.842 | -14.161.913 | 30,6% |
| MARGEN BRUTO | 6.160.778 | 5.524.014 | 11,5% |
| % sobre ventas | 25,0% | 28,1% | |
| Gastos de Administración y Ventas | -2.067.044 | -2.012.348 | 2,7% |
| % sobre ventas | -8,38% | -10,22% | |
| Otros ingresos y costos operacionales | 358.023 | 18.544 | 1830,6% |
| EBITDA | 4.451.758 | 3.530.211 | 26,1% |
| % sobre ventas | 18,1% | 17,9% | |
| G. Financieros en Costo de Vta. | 564.154 | 431.938 | 30,6% |
| EBITDA Ajustado | 5.015.912 | 3.962.149 | 26,6% |
| % sobre ventas | 20,3% | 20,1% | |
| Costos financieros netos | -1.385.152 | -1.024.914 | 35,1% |
| Resultados por Unidades de Reajuste | 72.631 | 122.478 | -40,7% |
| Gastos por impuestos | -381.288 | -227.866 | 67,3% |
| Resultado controladores | 2.757.949 | 2.399.908 | 14,9% |
| % sobre ventas | 11,2% | 12,2% | |

El estado de resultados proporcional incluye para cada línea el efecto que tendrían los proyectos que no consolidamos, ponderados por nuestra participación. A partir del mismo, se aprecia un incremento en los ingresos de explotación, explicado principalmente por un alza en la escrituración respecto al año anterior y adicionalmente un mayor ingreso de la gestora dado una mayor cantidad de proyectos en ejecución.

Con respecto al margen bruto, se experimenta una baja de 3,1 puntos porcentuales, lo que se explica principalmente por un mayor nivel de escrituración de proyectos DS19 los cuales cuentan con menores márgenes.

Escrituraciones³

El monto escriturado proporcional a septiembre de 2020 subió en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 677.220, lo cual representa un aumento del 22,9%. Por otro lado, el Precio de Venta Promedio por unidad tuvo una baja de 4,5% explicado por la escrituración de proyectos DS19, los que tienen un promedio inferior a los proyectos inmobiliarios sin subsidio.

Cabe señalar que los resultados de los proyectos en los que la empresa participa no consolidan en los estados financieros de Ingevec S.A., y solamente son reconocidos en los estados financieros en la proporción equivalente a la participación en cada proyecto.

| Escrituras Proporcionales | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Var | Var% |
|---------------------------------|------------|------------|---------|-------|
| Venta (UF) | 677.220 | 551.121 | 126.099 | 22,9% |
| Precio Venta Promedio (UF / un) | 2.860 | 2.995 | -135 | -4,5% |
| Unidades (un) | 237 | 184 | 53 | 28,7% |

| Escrituras Totales | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Var | Var% |
|---------------------------------|------------|------------|---------|-------|
| Venta (UF) | 1.729.830 | 1.789.809 | -59.979 | -3,4% |
| Precio Venta Promedio (UF / un) | 3.019 | 3.248 | -229 | -7,1% |
| Unidades (un) | 573 | 551 | 22 | 4,0% |

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve una disminución de un 8,2% de las ventas en comparación a septiembre de 2019, lo cual corresponde a una baja moderada considerando el contexto actual. Si bien para este periodo contamos con una mayor cantidad de proyectos en comercialización y las velocidades de venta han disminuido, éstas han sido afectadas en menor medida que a la industria⁴.

Cabe señalar que las promesas informadas no se reflejan en los Estados Financieros de la Sociedad, dado que los ingresos provenientes de los proyectos inmobiliarios sólo se reconocen al momento de la firma de la escritura.

| Promesas Proporcionales | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Var | Var% |
|--|------------|------------|----------|-------|
| Venta (UF) | 1.297.934 | 1.413.330 | -115.396 | -8,2% |
| Precio Venta Promedio Habitacional (UF / un) | 2.923 | 2.878 | 44 | 1,5% |
| Unidades (un) | 444 | 491 | -47 | -9,6% |

| Promesas Totales | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Var | Var% |
|--|------------|------------|----------|--------|
| Venta (UF) | 3.100.492 | 3.535.616 | -435.124 | -12,3% |
| Precio Venta Promedio Habitacional (UF / un) | 2.876 | 2.959 | -83 | -2,8% |
| Unidades (un) | 1.078 | 1.195 | -117 | -9,8% |

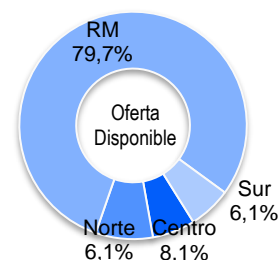
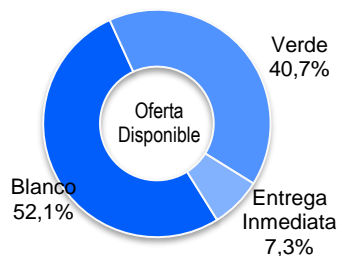
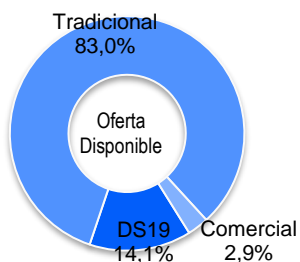
³ De acuerdo a los criterios contables publicados en los estados financieros consolidados de Ingevec S.A., el reconocimiento de los ingresos se refleja al momento de la firma de la escritura de compraventa.

⁴ En base al reporte a septiembre de cifras del mercado de departamentos en la Región Metropolitana de TocToc

Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional de Ingevec⁵ aumentó en UF 1.345.831, lo que implica un aumento de 43,1% respecto a septiembre de 2019, debido a los lanzamientos de acuerdo al plan de inversión de la compañía.

| Oferta Disponible Proporcional | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Var | Var% |
|--------------------------------|------------|------------|-----------|-------|
| Unidades disponibles (un) | 1.390 | 1.004 | 386 | 38,5% |
| Valor Oferta Disponible (UF) | 4.468.355 | 3.122.524 | 1.345.831 | 43,1% |



Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO⁵) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 28,2 meses, aumentando respecto a los 18,4 meses a septiembre de 2019. Lo anterior se debe principalmente a una disminución en la velocidad de ventas post el 18 de octubre y a la pandemia global COVID 19.

La oferta proporcional corresponde a la proporción de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido promesados, y las ventas inmobiliarias corresponden a las promesas proporcionales.

| Meses para Agotar Oferta Proporcional ⁶ | Proyectos Proporcionales | | |
|--|--------------------------|------------|-------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 | Var |
| | Meses | Meses | Meses |
| MAO Ingevec Proporcional | 28,2 | 18,4 | 9,8 |

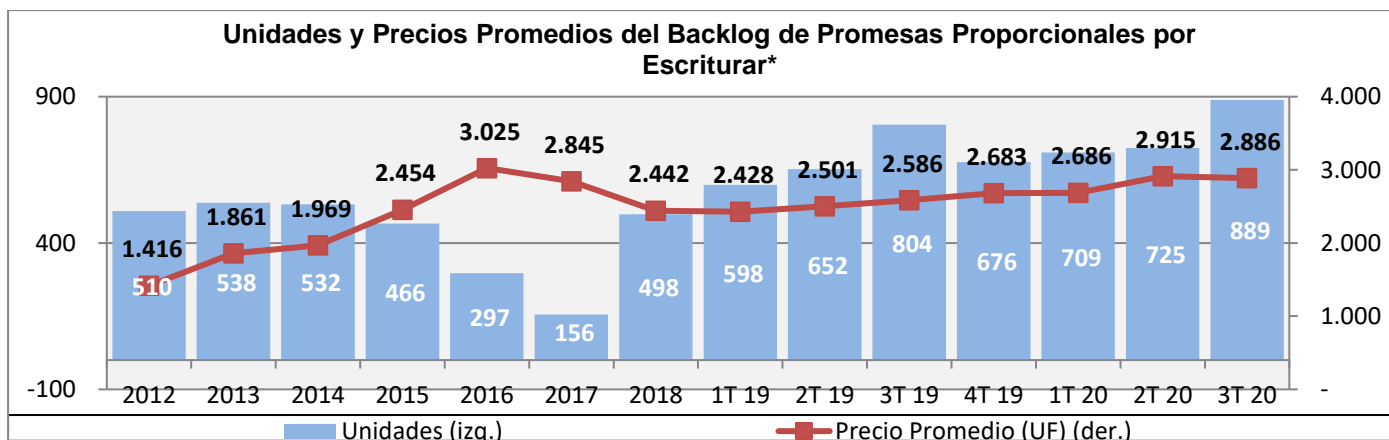
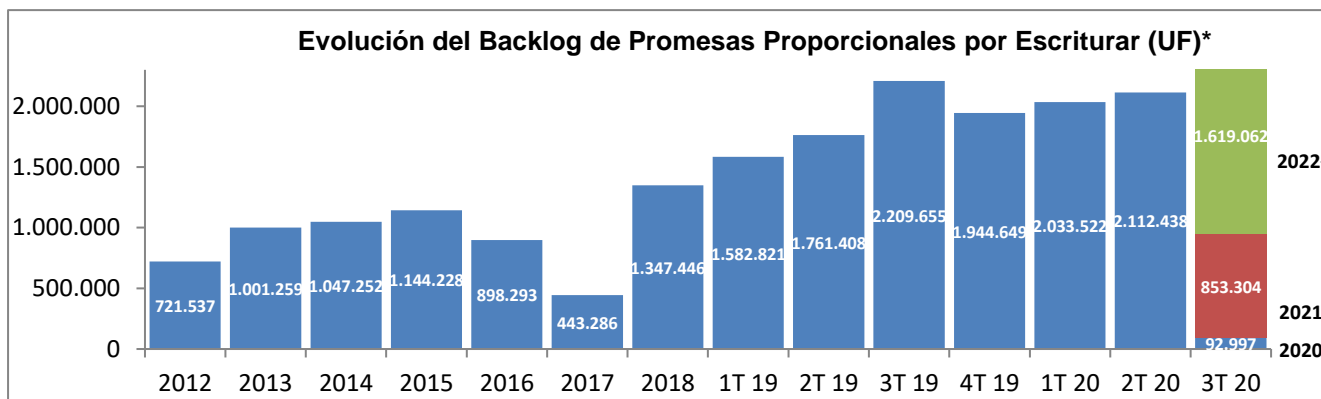
Por otro lado, si se considerara la velocidad de ventas del tercer trimestre, se obtendrían 19,5 meses para agotar la oferta disponible al 30 de septiembre de 2020.

⁵ Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido promesadas ni escrituradas.

⁶ Corresponde a la razón entre la Oferta en Unidades al cierre del periodo y las Unidades Promesadas al cierre del periodo.

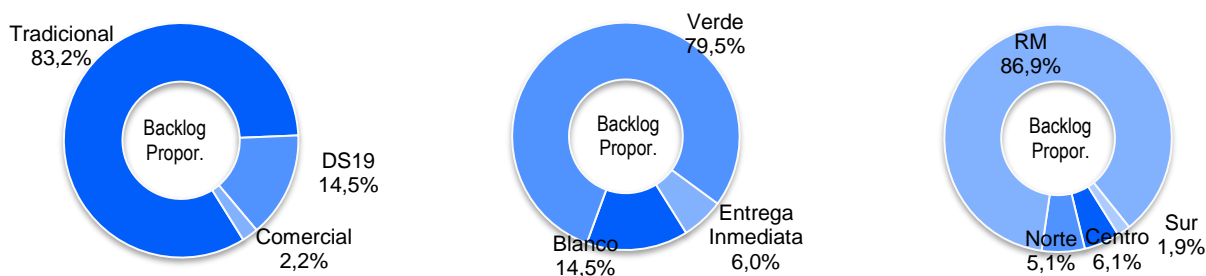
Backlog de promesas proporcionales por escriturar

El reconocimiento contable de las ventas inmobiliarias se efectúa una vez que se firma la escritura de compraventa de la vivienda. Por otro lado, las promesas representan un indicador de la potencial escrituración futura, por lo que a continuación se muestra la evolución de éstas, de las unidades y precios promedios de las mismas:



*Unidades y montos promedio no incluyen placas comerciales. Se consideran sólo viviendas.

La distribución por tipo de proyecto, fase y zona geográfica de las promesas proporcionales por escriturar es la siguiente (incluye placa comercial):



Proyectos habitacionales en venta (Blanco y Verde)

Los proyectos **actualmente en venta** y sus principales características se pueden observar en el siguiente cuadro:

| Inmobiliaria | Comuna | Participación | Unidades | Venta Total Potencial UF | Venta Total Potencial UF INGEVEC | Inicio Construcción | Inicio escrituración |
|------------------|------------------|---------------|--------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ingevec | Concón | 4% | 114 | 682.403 | 28.661 | iniciado | jun-21 |
| Ingevec | Antofagasta | 33% | 98 | 373.246 | 123.171 | iniciado | dic-21 |
| Ingevec | La Cisterna | 50% | 190 | 477.364 | 238.682 | iniciado | ene-22 |
| Ingevec | La Cisterna | 50% | 157 | 365.547 | 182.774 | ene-21 | oct-22 |
| Ingevec | Las Condes | 40% | 60 | 647.256 | 258.902 | iniciado | ene-22 |
| Ingevec | Maipú | 45% | 136 | 583.637 | 262.637 | iniciado | dic-20 |
| Ingevec | Ñuñoa | 50% | 98 | 385.550 | 192.775 | feb-21 | oct-22 |
| Ingevec | Ñuñoa | 50% | 141 | 505.951 | 252.975 | iniciado | feb-22 |
| Ingevec | Ñuñoa | 50% | 250 | 837.832 | 418.916 | iniciado | abr-22 |
| Ingevec | San Joaquín | 50% | 128 | 440.270 | 220.135 | dic-20 | oct-22 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 155 | 441.372 | 220.686 | iniciado | dic-20 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 172 | 502.731 | 251.366 | iniciado | feb-22 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 174 | 550.905 | 275.453 | iniciado | feb-22 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 217 | 740.843 | 370.421 | iniciado | nov-21 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 231 | 756.288 | 378.144 | iniciado | sept-22 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 143 | 406.918 | 203.459 | ene-21 | nov-22 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 311 | 796.787 | 398.394 | jul-21 | sept-23 |
| Ingevec | Santiago | 48% | 197 | 627.714 | 298.164 | mar-21 | dic-22 |
| Ingevec | Valparaíso | 35% | 248 | 483.300 | 169.155 | iniciado | sept-20 |
| Ingevec | Valparaíso | 50% | 185 | 578.492 | 289.246 | abr-21 | jun-23 |
| Relacionada | Osorno | 15% | 149 | 259.230 | 38.885 | ene-21 | jul-22 |
| Relacionada | Puerto Montt | 15% | 150 | 267.932 | 40.190 | ene-21 | jul-22 |
| Relacionada | Puerto Montt | 23% | 156 | 279.333 | 64.247 | nov-20 | may-22 |
| Relacionada | San Bernardo | 30% | 150 | 250.215 | 75.065 | ene-21 | jul-22 |
| Relacionada | Valdivia | 15% | 149 | 267.455 | 40.118 | ene-21 | jul-22 |
| Relacionada | Los Ángeles | 20% | 298 | 540.482 | 108.096 | nov-20 | ene-23 |
| Relacionada | Copiapó | 22% | 124 | 254.794 | 56.564 | iniciado | oct-20 |
| Relacionada | Estación Central | 11% | 295 | 673.662 | 75.854 | iniciado | mar-21 |
| Relacionada | La Florida | 17% | 221 | 767.047 | 129.687 | oct-20 | ago-22 |
| Relacionada | La Florida | 50% | 295 | 827.572 | 413.786 | nov-20 | jul-23 |
| Relacionada | Coquimbo | 48% | 108 | 346.636 | 165.033 | iniciado | sept-21 |
| Relacionada | Santiago | 48% | 155 | 492.619 | 234.536 | iniciado | dic-21 |
| Sub-Total | | 39% | 5.655 | 16.411.384 | 6.476.176 | | |

Proyectos habitacionales en etapa de escrituración (Entrega Inmediata)

Aquellos proyectos que se encuentran **actualmente en etapa de escrituración** son:

| Inmobiliaria | Comuna | Participación | Unidades | Venta Total Potencial UF | Venta Total Potencial UF INGEVEC | % Escriturado |
|------------------|--------------|---------------|--------------|--------------------------|----------------------------------|---------------|
| Ingevec | Chillán | 50% | 112 | 153.744 | 76.872 | 68% |
| Ingevec | Curicó | 50% | 360 | 519.877 | 259.939 | 94% |
| Ingevec | La Florida | 50% | 223 | 662.721 | 331.361 | 95% |
| Ingevec | Macul | 50% | 141 | 554.707 | 277.353 | 60% |
| Ingevec | Santiago | 50% | 159 | 465.256 | 232.628 | 69% |
| Ingevec | Calama | 50% | 202 | 823.121 | 411.560 | 99% |
| Relacionada | San Miguel | 10% | 128 | 482.643 | 45.948 | 86% |
| Relacionada | Viña del Mar | 6% | 234 | 544.439 | 34.146 | 74% |
| Relacionada | Antofagasta | 11% | 182 | 727.965 | 78.547 | 84% |
| Relacionada | Calama | 14% | 83 | 287.360 | 39.368 | 71% |
| Relacionada | Copiapó | 23% | 78 | 275.346 | 63.550 | 96% |
| Relacionada | Ñuñoa | 18% | 84 | 508.925 | 90.487 | 80% |
| Relacionada | Vitacura | 11% | 27 | 417.223 | 47.689 | 89% |
| Relacionada | Antofagasta | 33% | 268 | 1.244.054 | 410.538 | 97% |
| Relacionada | Macul | 48% | 110 | 345.654 | 164.566 | 97% |
| Relacionada | Maipú | 30% | 150 | 261.926 | 78.814 | 99% |
| Sub-Total | | 32% | 2.541 | 8.274.960 | 2.643.365 | |

A partir de la información entregada en los cuadros precedentes, se puede inferir que las ventas potenciales proporcionales de proyectos habitacionales que se encuentran en escrituración y construcción corresponden a 9.119.541 UF, lo que sumado a los 186.798 de proyectos comerciales totalizan 9.306.339. El desglose de este monto se muestra a continuación.

Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y construcción a septiembre de 2020:

En UF

| Tipo | N° Proyectos | Unidades Promesadas Proporcional | Total Ventas Potenciales Proporcional | Ventas ya Escrituradas Proporcional | Promesas por Escriturar Proporcional | Oferta Por Vender Proporcional |
|---------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Total | 50 | 879 | 9.306.339 | 2.296.137 | 2.541.847 | 4.468.355 |
| Deptos | 43 | 872 | 7.990.514 | 1.199.356 | 2.465.285 | 4.325.873 |
| Saldos ⁷ | 5 | 7 | 1.129.027 | 1.096.781 | 19.815 | 12.432 |
| Comercial | 2 | NA | 186.798 | - | 56.748 | 130.050 |

⁷ Corresponde a proyectos con más de un 95% de escrituración

Desarrollo de nuevos proyectos⁸

La Sociedad está desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de los próximos años. En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

| Inmobiliaria | Comuna | Participación | Unidades | Venta Total Potencial UF INGEVEC | Tipo de proyecto | Inicio Construcción | Inicio Escrituración |
|------------------|-------------|---------------|--------------|----------------------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Ingevec | E. Central | 50% | 171 | 218.624 | Tradicional | mar-22 | jun-24 |
| Ingevec | La Florida | 50% | 292 | 433.445 | Tradicional | may-21 | jul-23 |
| Ingevec | La Florida | 48% | 158 | 204.962 | Tradicional | ene-22 | dic-23 |
| Ingevec | Ñuñoa | 45% | 196 | 493.442 | Tradicional | ago-22 | oct-24 |
| Ingevec | Ñuñoa | 50% | 122 | 209.843 | Tradicional | nov-21 | nov-23 |
| Ingevec | Santiago | 50% | 211 | 297.951 | Tradicional | abr-21 | jun-23 |
| Relacionada | Osorno | 15% | 150 | 37.809 | DS19 | sept-20 | abr-22 |
| Relacionada | S. Bernardo | 30% | 269 | 141.522 | DS19 | dic-20 | ago-22 |
| Relacionada | Valdivia | 15% | 150 | 46.388 | DS19 | oct-20 | jun-22 |
| Relacionada | La Florida | 25% | 243 | 165.970 | Tradicional | mar-21 | may-23 |
| Relacionada | Santiago | 16% | 206 | 97.880 | Tradicional | jun-21 | ago-23 |
| Sub-Total | | 38% | 2.168 | 3.347.835 | | | |

Estos proyectos se estima que su escrituración se produzca a partir de 2022. La distribución de la escrituración proporcional proyectada es la siguiente:

Escrituración proyectada de proyectos en desarrollo*:

En UF

| Tipo | N° Proyectos | N° Unidades Proporcionales | Venta Potencial Proporcional | Escrituración Potencial Proporcional | | |
|---------------|--------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------|-----------|
| | | | | 2021 | 2022 | 2023+ |
| Departamentos | 11 | 780 | 2.347.835 | - | 125.060 | 2.222.775 |

*N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

| Tipo Proyecto | 2017 | 2018 | 2019 | 30-09-2020 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Escrituración | 822.519 | 635.985 | 698.833 | 347.228 |
| Construcción | 1.266.670 | 2.951.033 | 4.804.866 | 6.476.176 |
| Desarrollo | 1.517.983 | 2.447.461 | 3.094.685 | 2.347.835 |
| Sub-Total | 3.607.172 | 6.034.479 | 8.598.384 | 9.171.239 |

⁸ Los inicios de construcción de estos proyectos están sujetos a revisión debido a la contingencia sanitaria actual

6. Segmento Inversiones y Rentas

Ingevec S.A. cuenta con el área de Inversiones y Rentas, la cual se encuentra operando y desarrollando 13 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. Estos hoteles se encuentran en operación y en distintas etapas de desarrollo.

| País | Comuna | Formato Hotel | Participación | Habitaciones | Estado | Inicio Operación |
|-------|-------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|------------------|
| Chile | Copiapó | Ibis | 35,00% | 120 | En operación | jul-17 |
| Chile | Copiapó | Ibis Budget | 35,00% | 134 | En operación | jul-17 |
| Chile | Iquique | Ibis | 35,00% | 132 | En operación | sept-17 |
| Chile | Iquique | Ibis Budget | 35,00% | 148 | En operación | sept-17 |
| Chile | Calama | Ibis | 35,00% | 120 | En operación | oct-17 |
| Chile | Calama | Ibis Budget | 35,00% | 140 | En operación | oct-17 |
| Chile | Providencia | Ibis Budget | 35,00% | 151 | En operación | ago-19 |
| Perú | Trujillo | Ibis | 42,66% | 112 | En operación | dic-19 |
| Perú | San Isidro | Ibis Styles | 42,66% | 184 | En construcción | 2021 E |
| Perú | Miraflores | Ibis Budget | 42,66% | 162 | En construcción | 2020 E |
| Chile | Antofagasta | Ibis Styles | 35,00% | 136 | En construcción | 2022 E |
| Perú | Lince | Ibis Budget | 42,66% | 116 | En desarrollo | Por definir |
| Chile | Santiago | Ibis | 35,00% | 161 | En desarrollo | Por definir |

Detalle de habitaciones según estado del hotel

| | Chile | Perú | Total |
|-----------------|--------------|------------|--------------|
| En Operación | 945 | 112 | 1.057 |
| En Construcción | 136 | 346 | 482 |
| En Desarrollo | 161 | 116 | 277 |
| Total | 1.242 | 574 | 1.816 |

En todos estos proyectos, Ingevec cumple el rol de desarrollador y gestor, mientras que la construcción de los hoteles la realiza sólo para los desarrollos dentro de Chile. Actualmente Miraflores y San Isidro lo construyen empresas locales.

Otros temas de interés

Con respecto a los 8 hoteles en operación, las ocupaciones promedio por trimestre y número de habitaciones al cierre de cada periodo han sido las siguientes:

| | Ocupación 2020 | Habitaciones 2020 ⁹ | Ocupación 2019 | Habitaciones 2019 |
|------------------|----------------|--------------------------------|----------------|-------------------|
| 1er trimestre | 45% | 1.057 | 50% | 794 |
| 2do trimestre | 0% | 1.057 | 42% | 794 |
| 3er trimestre | 27% | 1.057 | 45% | 945 |
| Acumulado | 24% | 1.057 | 47% | 945 |

⁹ Al cierre del periodo

Los niveles de ocupación acumulados a septiembre 2020 son inferiores a la misma fecha del año anterior, producto de del cierre de nuestros activos en operación producto de la contingencia sanitaria.

Durante el segundo trimestre se tomó la decisión de detener transitoriamente la operación de los hoteles hasta que se restableciera la situación a nivel país y se gestionó la disminución de los costos al mínimo para enfrentar la contingencia. Por otro lado, en base a la experiencia de lo ocurrido internacionalmente en Europa y Asia esperamos una recuperación más rápida para nuestra cartera de hoteles debido que reúnen las características de mejor recuperación, las cuales corresponden a: ser operados por empresas internacionales (Accor), poseen certificaciones internacionales de protocolos sanitarios, son hoteles nuevos, su demanda es principalmente local, de segmento corporativo y es hotelería del tipo económica.

En la práctica estas situaciones se fueron dando durante el tercer trimestre, donde el foco de nuestros hoteles estuvo en el segmento corporativo, generando alianzas con empresas para favorecer la ocupación. Adicionalmente 3 de nuestros hoteles se pusieron a disposición de la autoridad sanitaria para que funcionaran como residencia sanitaria. Esto también nos permitió obtener mejores resultados que las proyecciones iniciales para el tercer trimestre.

Estado de resultado del segmento

| Resultado consolidado Inversiones y Rentas | sep-20 | sep-19 | Variación | Variación % |
|--|------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 1.195.430 | 721.704 | 473.728 | 65,6% |
| Costo de ventas | (594.954) | (429.288) | (165.666) | 38,6% |
| Ganancia bruta | 600.478 | 292.416 | 308.062 | 105,4% |
| Gastos de administración | (42.759) | (232.462) | 189.703 | -81,6% |
| Participación neta de inversiones en asociadas | (340.123) | (4.940) | (335.183) | 6785,1% |
| Otros egresos e ingresos operacionales | - | 34.473 | (34.473) | -100,0% |
| Resultado operacional | 217.596 | 89.487 | 128.109 | 143,2% |
| Gastos financieros netos | (337.916) | (40.598) | (297.318) | 732,3% |
| Resultados por unidades de reajuste | (76.506) | 1.147 | (77.653) | -6770,1% |
| Resultado no operacional | (414.422) | (39.451) | (374.971) | 950,5% |
| Ganancia antes de impuesto | (196.826) | 50.036 | (246.862) | -493,4% |
| Gasto por impuesto a las ganancias | 39.927 | 7.073 | 32.854 | 464,5% |
| Resultado del ejercicio | (156.899) | 57.109 | (214.008) | -374,7% |

Al cierre del tercer trimestre tenemos una variación positiva en los ingresos por M\$ 473.728 con respecto al año anterior al tener un mayor número de proyectos en construcción y operación. Lo anterior se contrapone al peor desempeño del negocio de explotación hotelero, debido a las cuarentenas, y a los gastos financieros asociados, resultando en una pérdida de M\$ 156.899 al 30 de septiembre de 2020.

7. Información inmobiliaria requerida por la CMF

Información requerida por CMF sobre la oferta, demanda, proyectos futuros, proyectos en ejecución e indicadores relativos a la evolución de la demanda Inmobiliaria, de proyectos propios.

Las cifras presentadas en esta sección corresponden a aquellos proyectos que consolidan con los Estados Financieros de Ingevec S.A., los que se consideran como proyectos “propios”. La información referente a los proyectos inmobiliarios en consorcio está incluida comparativamente en algunos de los índices que se presentan en esta sección. Las definiciones de los principales conceptos utilizados en esta sección son las siguientes:

Stock Disponible: inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

Stock Potencial: corresponde a inmuebles cuya construcción será terminada y que se estima estarán disponibles para ser vendidos en los próximos 12 meses, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración y excluyendo el stock disponible informado de acuerdo a la definición anterior.

Permisos de Edificación: Corresponde a la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar, es decir, la suma de la superficie total (útil + común) autorizada para edificar bajo y sobre terreno correspondiente a proyectos que aún no han dado inicio a las obras.

Stock Comercial: corresponde a inmuebles disponibles para la venta que no han sido vendidos comercialmente, esto es, que no se ha firmado una promesa de compraventa. Este stock incluye inmuebles aún sin terminar, en cuyo caso la firma de una promesa de compraventa constituye una *venta en verde*.

Unidades Vendidas: inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

Meses para Agotar Stock: Corresponde a la cantidad de meses en los cuales el Stock medido en unidades se terminaría bajo el supuesto que las ventas inmobiliarias se mantienen en el ritmo promedio del último trimestre

Es importante destacar, que para diversificar el riesgo, la política seguida por la compañía es privilegiar el desarrollo de proyectos con socios, con participaciones menores o iguales al 50%.

a. Oferta actual y potencial (inmuebles¹⁰ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

| Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan | 30-09-2020 | | 30-09-2019 | |
|--|------------------|-------|------------------|-------|
| | Stock Disponible | | Stock Disponible | |
| | M\$ | Unid. | M\$ | Unid. |
| Departamentos | 0 | 0 | 0 | 0 |

b. Información sobre la oferta futura

i) Permisos de edificación de proyectos propios del periodo para obras no iniciadas.

| Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras | 30-09-2020 | 30-09-2019 |
|---|------------|------------|
| | m2 | m2 |
| Departamentos | 0 | 0 |

Los m2 de permisos de edificación de proyectos propios que consolidan son 0, producto de la política de la compañía de privilegiar proyectos con socios.

ii) Saldo de proyectos por ejecutar (construcción) de proyectos propios que están actualmente en ejecución.

| Detalle de Backlog ¹¹ de Proyectos Propios actualmente en ejecución | 30-09-2020 | 30-09-2019 |
|--|------------|------------|
| | M\$ | M\$ |
| Departamentos | - | - |

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

| Inmueble | 30-09-2020 | | 30-09-2019 | |
|------------------|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| | Escrituraciones Consolidables | | Escrituraciones Consolidables | |
| | M\$ | Unid. | M\$ | Unid. |
| Departamentos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hasta 1.000 UF | | | | |
| 1.001 - 2.000 UF | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.001 - 4.000 UF | | | 0 | 0 |

iv) Montos y unidades prometidas y desistidas de proyectos que consolidan

Las promesas de compra corresponden a aquellas unidades que se encuentran comprometidas pero que aún no cuentan con una escritura. Debido a que la escrituración no ha sido materializada, existe el riesgo que finalmente estos compromisos no se cumplan, en cuyo caso pasan a ser denominadas promesas desistidas o desistimientos. Las promesas también son denominadas ventas comerciales.

¹⁰ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

¹¹ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

| Inmueble | 30-09-2020 | | | | 30-09-2019 | | | |
|---------------|-------------------------------|-------|---------------------|-------|-------------------------------|-------|---------------------|-------|
| | Promesas Brutas ¹² | | Promesas Desistidas | | Promesas Brutas ¹³ | | Promesas Desistidas | |
| | M\$ | Unid. | M\$ | Unid. | M\$ | Unid. | M\$ | Unid. |
| Departamentos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Las promesas propias desistidas a septiembre de 2020 alcanzan las 0 unidades.

Evolución de la demanda de proyectos donde participa Inmobiliaria Ingevec (proyectos propios y de terceros)

v) Meses para agotar stock

Utilizando el criterio definido por la CMF, el Stock corresponde al Stock Disponible definido como los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, y las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

| Meses para Agotar Stock Disponible ¹⁴ | Proyectos Propios | |
|--|-------------------|------------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 |
| Criterio CMF | Meses | Meses |
| Departamentos | 0 | 0 |

vi) Velocidad de ventas.

Corresponde a la proporción que representan las ventas del ejercicio respecto al Stock. Según criterio de la CMF, el Stock corresponde al Stock Disponible definido como los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, mientras que las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

| Velocidad de Ventas Stock Disponible ¹⁵ | Proyectos Propios | |
|--|-------------------|------------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 |
| Criterio CMF | Veces | Veces |
| Departamentos | 0 | 0 |

¹² Promesas brutas de desistimientos

¹³ Promesas brutas de desistimientos

¹⁴ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

¹⁵ Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

8. Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario¹⁶

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a enero de 2020 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 7,8% en los últimos 12 meses, comparado con un 0,7% los 12 meses anteriores. Esto debido a un mayor nivel de actividad en la economía hasta dicha fecha, lo que se ve compensando por una mayor incertidumbre respecto a los efectos de la Pandemia Global COVID-19 y de las reformas que pueda traer la agenda del cambio de constitución, que no se alcanzan a ver reflejados en los datos publicados al momento. A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC:

| Componente | Fecha actualización | Variación mensual | Variación 12 meses |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|
| Despacho de materiales | mar-20 | -6,4% | -4,2% |
| Despacho de barras de acero para hormigón | jun-20 | -41,7% | -44,2% |
| Despacho de cemento | jun-20 | -26,8% | -26,9% |

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Cabe destacar que, para los índices de Despacho de barras de acero para hormigón y Despacho de cemento, que están actualizados a junio de 2020, se evidencian importantes variaciones mensuales y cercanas a los valores de la variación anual. Esto es en parte debido a los efectos atribuibles a la paralización de obras en la Región Metropolitana y parte importante del territorio nacional como medida de mitigación y prevención del avance de la pandemia global COVID-19

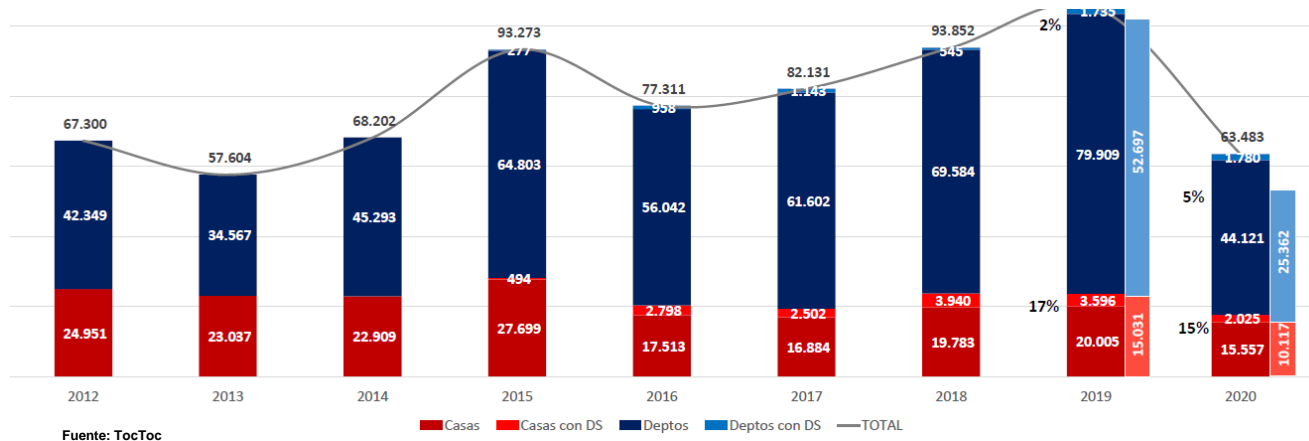
Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-abril del año 2020, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 2,75 millones de metros cuadrados, registrando una baja de un 31,7% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2019. Respecto del índice de Costo de Edificación en altura, a febrero de 2020, todos los componentes presentan alzas comparados con la misma fecha del año anterior. En particular el competente de materiales presenta un alza de un 8,7% y el de obra gruesa un 5,1% siendo los que presentaron una mayor variación. Por su parte el índice general del Costo de Edificación en altura experimentó una variación a 12 meses equivalente a un 3,4%.

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a junio de 2020, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 5,3% pasando de 41.184 a 45.479. Por otro lado, durante el periodo enero-junio del año 2020 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 18.247 MUF y para el mismo periodo del año anterior fue de 48.530 lo que implica una caída del 62,4%. Por último, con respecto a los meses para agotar stock, dado el menor nivel de las velocidades de venta durante el periodo y el aumento de la oferta disponible, este indicador pasó de 16,9 meses a junio de 2019, a 48,9 meses para junio de 2020.

¹⁶ A la fecha de redacción de este informe, la CChC no ha efectuado actualizaciones a todos los indicadores, considerándose el último valor disponible para cada análisis.

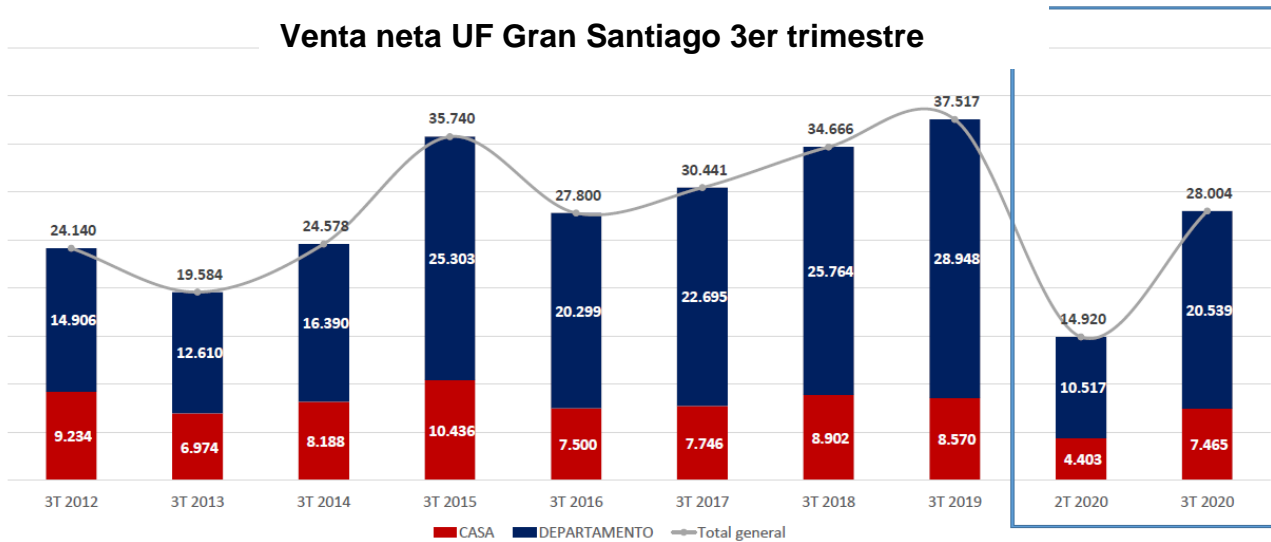
En el cuadro a continuación se grafican las ventas netas en miles de UF acumuladas a septiembre para el Gran Santiago. La variación de la venta acumulada a septiembre de 2020 frente a la de 2019 corresponde a un -43,8% para el mercado de departamentos. Si se excluyen los proyectos de departamentos DS19, esta variación corresponde a un 44,8%.

Venta neta UF Gran Santiago acumulada a septiembre



A pesar de la caída en la venta neta del año, el tercer trimestre ha evidenciado una mejora para la industria, la cual es atribuible a la demanda contenida por los efectos del COVID-19 que se manifiestan durante el segundo trimestre del año. La venta neta de departamentos durante el tercer trimestre alcanza los 20.539 MUF experimentando un alza de un 95,3% respecto al segundo trimestre, cuya venta fue de 10.517 MUF netas en departamentos. Al compararlo con el mismo trimestre del año anterior, la caída en ventas netas corresponde a un 29,0%.

Venta neta UF Gran Santiago 3er trimestre



9. Factores de riesgo

En letra cursiva se presenta un resumen de los factores de riesgo explicados en la nota 16 de los Estados Financieros Consolidados de Ingevec S.A. y Filiales.

En letra regular se comentan las principales novedades respecto de cada riesgo.

a) Ciclos económicos:

La actividad de las industrias ligadas a los sectores construcción e inmobiliario están altamente correlacionadas con los ciclos económicos del país. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de la evolución de la economía, el financiamiento de largo plazo y las estrategias comerciales de las Compañías. En algunas industrias, específicamente productivas, la demanda depende adicionalmente de los precios de los commodities, el crecimiento de los mercados objetivos y los desarrollos tecnológicos de las industrias. Por otro lado, la demanda inmobiliaria depende principalmente de los niveles de desempleo, las expectativas de la economía, el financiamiento de largo plazo y la inflación. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

Las recientes cifras macroeconómicas muestran la existencia de una desaceleración de la economía, coyuntura que tiene tanto aspectos positivos como negativos para las empresas constructoras. Como aspecto positivo, una desaceleración brinda la posibilidad de manejar mejor los costos de mano de obra e insumos y un aspecto negativo es la disminución de la demanda y la dinámica de propuestas recibidas. Para esto la administración procura mantener diversificadas las obras, en cantidad de obras en ejecución, tipo, ubicación geográfica y tipo de mandante (público o privado). Asimismo, por el lado inmobiliario una desaceleración implica menores ritmos de venta en segmentos tradicionales; sin embargo, la Sociedad desarrolla proyectos inmobiliarios de segmentos emergentes, los cuales, al contar con subsidios estatales, tienen un carácter contra cíclico.

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc.

La administración estudia meticulosamente las propuestas, así como el mercado para identificar variaciones en legislaciones y mantener aquellas variables actualizadas en el estudio de propuestas.

En el sector inmobiliario, las variaciones en el plan regulador pueden afectar la puesta en marcha y desarrollo de los proyectos, así como sus rentabilidades esperadas. A su vez, últimamente se ha visto cuestionada la seguridad jurídica de los permisos de edificación.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la sociedad invierte en terrenos sólo para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios. A su vez, los proyectos son llevados delante de una manera conservadora, dentro de los marcos legales existentes.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de Ingeniería y Construcción como en el rubro Inmobiliario, generando una exigente competencia. Esta característica propia de la industria implica disciplina financiera a lo largo de los diferentes ciclos de inversión, con políticas de riesgo conservadoras y bien delineadas, junto con un endeudamiento responsable.

d) Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos

Durante los últimos años, se ha visto mayor dificultad para adquirir terrenos, producto de la menor oferta disponible y dificultades en la obtención de permisos.

e) Riesgos de siniestros:

Asumiendo que la naturaleza del negocio implica ciertos riesgos, aun cuando se cumplen todas las medidas de prevención, siempre existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores y/o de las obras terminadas o en construcción.

Importante ha sido el esfuerzo de Ingevec en reforzar la capacitación al personal en prevención de riesgos y seguridad. Para esto cuenta con una unidad de Capacitación a sus trabajadores, junto con diversas jornadas de prevención donde participan todos los niveles organizacionales. A su vez, la Sociedad contrata dos tipos seguros: Responsabilidad civil, que cubre daños a terceros (trabajadores propios o externos) y daños a la propiedad de terceros; y seguros que cubren daños a activos y bienes de la sociedad producto de la ejecución de las obras.

f) Riesgos de abastecimiento:

En la especialidad de edificación la Sociedad normalmente opera bajo contratos de suma alzada, es decir, contratos en donde se establece un precio fijo por los servicios prestados, el que se reajusta exclusivamente por inflación.

Lo anterior se traduce en que una variación abrupta en el costo de los insumos no es necesariamente compensada por el ajuste en la inflación. Entre los años 2012 y 2014 existieron importantes alzas en los costos de mano de obra, y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que afectó de manera significativa los márgenes del negocio de I&C. Ante esto, la compañía ha actuado actualizando las estructuras de costos y plazos de nuevos contratos, y modificando procesos productivos que permitan hacer más eficientes los recursos disponibles. A su vez, la compañía puede verse afectada por alza en los precios de materiales, pero existen mecanismos de cobertura que permiten disipar este riesgo.

Por el lado inmobiliario, se han incorporado estos nuevos precios a los análisis de cada proyecto inmobiliario en carpeta, con el fin de afinar los estudios y realizar las decisiones de inversión basados en la realidad económica de mercado inmobiliario y no en especulaciones de precios. Cabe señalar además, que dado el origen constructor de la Sociedad, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son construidos por el área de I&C, siempre asegurando que esta se realice a precios competitivos de mercado.

g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:

Este riesgo está relacionado con la capacidad que tienen los clientes de la Sociedad para cumplir con las obligaciones financieras que rigen los contratos pactados con ésta, así como la solvencia de las Sociedades en donde se realizan inversiones inmobiliarias.

En el área de I&C, de acuerdo a las políticas de la empresa, la Sociedad mantiene una amplia y variada cartera de clientes, y posee una atomizada cartera de contratos lo que permite disminuir la exposición de la Sociedad a la situación de un cliente en particular. Actualmente no existe ninguna contingencia con los mandantes respecto de este riesgo y se realizan constantemente estudios de solvencia de los mandantes.

h) Riesgo financiero – Riesgo de liquidez y condiciones de financiamiento:

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Sociedad de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. La empresa cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. Se mantiene un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras, lo que permite mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad.

Durante este ejercicio no se han observado alzas de tasas relativamente fuertes. Sin embargo, en el área inmobiliaria, se ha observado cierta cautela en la aprobación de créditos hipotecarios, debido a la incertidumbre

importada del mercado internacional, al enfriamiento de las economías emergentes, y a las nuevas normativas locales, como la relacionada a la provisión bancaria en créditos hipotecarios. Al respecto, la Sociedad ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la Sociedad ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como la mejor alternativa.

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

En el área de Ingeniería y Construcción y Servicios de I&C, existen algunas obras en donde se requiere algunos insumos importados de costo significativo, en cuyo caso la Sociedad efectúa análisis de compra anticipada para cubrir posibles alzas.

Con respecto a los costos de inflación, la mayor parte de los contratos de Constructora Ingevec incluyen la reajustabilidad asociada a variaciones del IPC, lo que permite a la Sociedad protegerse de este riesgo en particular.

La empresa no cuenta actualmente con operaciones en moneda extranjera. Respecto a la variabilidad de la UF, el 100% de los pasivos están denominados en UF; sin embargo, los activos inmobiliarios, así como los ingresos por venta también están indexados a la UF, por lo cual se genera una compensación producto de la naturaleza del negocio.

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

El segmento inmobiliario se puede ver afectado negativamente por su banco de terrenos, dado que una postergación en su desarrollo puede verse afecto a cambios en la situación económica de cada región, lo que podría impactar su retorno esperado. Actualmente, la compañía posee ciertos terrenos en el norte del país, los cuales están postergando su desarrollo apostando por una futura recuperación económica de la región.

k) Contingencia sanitaria – “COVID-19”

El 11 de marzo de 2020, el Director General de la Organización Mundial de la Salud declaró una nueva cepa del coronavirus (“COVID-19”) como una pandemia. Este virus ha presentado un alto nivel de contagio y expansión, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones. En las industrias en las que participa la sociedad, ha generado efectos como: suspensiones temporales de obra, sobrecostos de construcción, imposibilidad para abrir salas de venta, cierre temporal de hoteles, entre otros. En este contexto, la Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan tanto aspectos de protección de la salud de nuestros colaboradores como el aseguramiento de la continuidad operacional y liquidez de la compañía.

10. Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos

La valorización de activos del grupo Ingevec S.A. utiliza distintos criterios contables, según sea la naturaleza de la transacción involucrada.

a) Inversiones inmobiliarias: Las inversiones en bienes raíces se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción de los inmuebles, según corresponda, y su valor neto realizable, que corresponde al precio de venta estimado menos los gastos de venta correspondientes. Los activos de inversión en coligadas están sujetos a revalorizaciones de acuerdo a condiciones de mercado.

En el costo de construcción de las inversiones inmobiliarias se incluyen: costo de los terrenos, diseño, otros costos directos y gastos directos relacionados, adicionalmente de los costos por intereses, en el caso que se cumpla con las condiciones para ser designados como activos.

b) Propiedad, planta y equipos: Las Propiedades, Plantas y Equipos se valoran a su costo de adquisición, neto de depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los gastos asociados con la mantención, conservación y reparación se reconocen directamente como costo del período en que se realizan. Estos activos se deprecian en forma lineal durante el período en que se espera utilizarlos. La vida útil se revisa periódicamente y si procede, se ajusta en forma prospectiva.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes del rubro Propiedades, Plantas y Equipos se reconocen como resultados del ejercicio y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

c) Intangibles: Las licencias adquiridas de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por Ingevec S.A. y Filiales, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos futuros, se reconocen como activos intangibles. Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales. Estos programas informáticos y las licencias mencionadas anteriormente se clasifican como activos intangibles con vida útil indefinida, y se valorizan a sus costos menos cualquier pérdida por deterioro. Estos activos se someten a pruebas de deterioro anualmente.

La plusvalía (menor valor de inversión) representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial coligada adquirida en la fecha de adquisición. La plusvalía relacionada con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. La plusvalía relacionada con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor junto con el saldo total de la coligada. La plusvalía reconocida por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros de la plusvalía relacionada con la entidad vendida.

d) Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación: Las participaciones en asociadas sobre las que la Sociedad posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en las que Ingevec S.A. y filiales posee una participación superior al 20%.

El método de participación consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera por la proporción de su patrimonio neto que representa la participación de Ingevec S.A. y Filiales en su capital, una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con la sociedad, más las plusvalías que se hayan generado en la adquisición de la Sociedad (plusvalía comprada).

Si el monto resultante fuera negativo, se deja la participación a cero en el estado de situación financiera, a no ser que exista el compromiso por parte de Ingevec S.A. y filiales de reponer la situación patrimonial de la Sociedad, en cuyo caso, se registra la provisión correspondiente.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación y los resultados obtenidos por las mismas, que corresponden a Ingevec S.A. y filiales conforme a su participación, se registran en el rubro "participación en ganancia (pérdida) de asociadas contabilizadas por el método de participación".