

# Análisis Razonado



**Marzo 2022**



Edificio Manuel Rodríguez  
Inmobiliaria Ingevec

## Contenidos

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

## 1 Destacados

- Los Ingresos por ventas tuvieron un incremento de **35,8%**, pasando de **MM\$ 44.887** a marzo del año 2021, a **MM\$ 60.942** a marzo de 2022.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 1.911** a marzo de 2022, aumentando un **8,8%** respecto a igual periodo del año 2021. Durante este periodo, los gastos de administración representaron un **3,1%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2021 representaron un **3,9%**.
- La Utilidad acumulada a marzo de 2022 fue de **MM\$ 2.949**, un **23,5%** por sobre de los **MM\$ 2.388** obtenidos a marzo de 2021.
- El EBITDA a marzo de 2022 fue de **MM\$ 4.472**, comparado con **MM\$ 4.106** a marzo del ejercicio 2021, lo que representa un incremento de **8,9%**.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **16,0%**, superior al ROE UDM obtenido a marzo de 2021 de **10,7%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **5,4%**, superior al **3,7%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- El Backlog del segmento I&C a marzo de 2022 es de **MM\$ 433.368**, un **2,1%** inferior al backlog a diciembre de 2021 cuyo valor fue de **MM\$ 442.753**. Considerando la venta del segmento de I&C, el backlog corresponde a 22,3 meses de venta.
- Las promesas proporcionales habitacionales comercializadas durante el primer trimestre alcanzaron los **243.020 UF**, lo cual representa una disminución del **62,1%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior, cuya venta fue de **640.535 UF**. Además, la oferta disponible proporcional alcanza a **3.945.030 UF**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria disminuyó un **3,8%** respecto a diciembre de 2021, alcanzando los **4.406.747 UF**.
- El segmento de I&C reportó un resultado de **MM\$ 705** representando una disminución de **50,3%** respecto a la ganancia de **MM\$ 1.420** obtenida a marzo de 2021. Esto es consecuencia de la caída en el margen bruto del segmento, principalmente por el incremento en costos de aquellas obras que se adjudicaron previo a las alzas de precio.
- El segmento Inmobiliario obtuvo un resultado a marzo de 2022 de **MM\$ 1.570**, superior en un **110,0%** al resultado obtenido a marzo del año 2021, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 748**. Esta mejora es consecuencia principalmente de un mayor número de escrituraciones.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 673** a marzo de 2022 lo que se compara positivamente con los **MM\$ 221** a marzo de 2021. Este resultado es consecuencia de exitosas gestiones que han permitido aumentar los niveles de ocupación de nuestros hoteles, llegando a un promedio de 63% durante el primer trimestre de este año<sup>1</sup>. Destacamos la resiliencia de este sector de la industria comparado con los hoteles de categorías superiores y destinados a turismo.
- El endeudamiento total (total pasivos / patrimonio) a marzo de 2022 alcanzó **2,10** veces, superior a su valor con respecto al cierre de 2021 que alcanzó **1,91** veces.
- El indicador de Endeudamiento Financiero (pasivo financiero / patrimonio) alcanzó **1,17** veces, inferior a diciembre de 2021 de **1,20** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto ((pasivo financiero – efectivo y equivalentes) / patrimonio) pasó de **0,77** veces a **0,82** veces.

<sup>1</sup> Sin considerar el hotel Ibis Styles San Isidro, cuya marcha blanca inició en septiembre de 2021

## 2 Resumen ejecutivo

Al 31 de marzo de 2022 la compañía registró una utilidad de M\$ 2.948.920, lo que representa un incremento de 23,5% con respecto a marzo de 2021. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 60.942.255 a marzo de este año, lo que se traduce en un aumento de 35,8% con respecto a marzo de 2021. A continuación, presentamos las principales causas de estas variaciones, en conjunto con algunas otras variables de interés en cada uno de nuestros segmentos de negocio.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M\$ 705.416, un 50,3% inferior que a marzo de 2021. Esto se explica principalmente por el incremento en los costos de construcción los cuales han impactado en los márgenes brutos, pasando de un 7,6% en marzo de 2021 a un 4,6% en marzo de este año. Por otro lado, destacamos el nivel de actividad de la constructora, relacionada a un mayor número de contratos en ejecución, lo que ha permitido compensar en parte el efecto en márgenes. Adicionalmente, destacamos un importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 433.368 a marzo de 2022, un 2,1% inferior al backlog a diciembre de 2021. Con esto, el backlog equivale a 22,3 meses de venta. A la fecha, contamos con un total de 55 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 periodos.

El segmento Inmobiliario al cierre del trimestre registró una utilidad de M\$ 1.570.404, un 110,0% superior al mismo periodo del año anterior. En gran medida, esto es consecuencia del incremento de escrituración proporcional, el cual fue un 160,3% mayor al año anterior, alcanzando las 264.864 UF. Por otro lado, el nivel de promesas proporcionales habitacionales alcanzó los 243.020 UF, un 62,1% por debajo el mismo periodo del año anterior. Esta caída en ventas se explica por diversos factores, entre los que se encuentra un menor dinamismo de la industria, el incremento de las restricciones para acceder a los créditos hipotecarios y una menor oferta de Inmobiliaria Ingevec, en especial de unidades en blanco.

Por otro lado, el backlog proporcional de promesas por escriturar ha disminuido un 3,8% respecto al cierre de 2021, llegando a 4.406.747 UF. Adicionalmente, la empresa mantiene una oferta proporcional habitacional de 3.945.030 UF disminuyendo un 9,0% con respecto a su valor a marzo de 2021. La oferta proporcional se descompone en un 12% del total en blanco, un 78% en verde y un 10% en entrega inmediata. Además, la empresa cuenta con una cartera de 15 proyectos en desarrollo, para ser lanzados en los próximos periodos, cuya venta total proporcional aportaría 5.453.544 UF.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, éste presenta una utilidad de M\$ 673.100 comparado con M\$ 220.555 obtenidos a misma fecha del año anterior. Esto se debe principalmente a mejores resultados operacionales de los hoteles. Destacamos el nivel de ocupación de nuestros activos hoteleros, que mantuvo un promedio de un 63% durante el primer trimestre de este año, gracias a que el segmento de mercado en el cual operamos y la estrategia de venta y posicionamiento adoptada.

### 3 Estados Financieros

#### 3.1 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		
	31-03-2022	31-03-2021	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	60.942.255	44.886.694	35,8%
Costo de ventas	(56.397.973)	(40.254.764)	-40,1%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>4.544.282</b>	<b>4.631.930</b>	<b>-1,9%</b>
Gastos de administración	(1.911.271)	(1.756.867)	-8,8%
Deterioros (pérdidas)	(225.102)	-	-
Participación en asociadas	1.379.523	590.656	133,6%
Otros egresos e ingresos operacionales	10.107	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.797.539</b>	<b>3.465.719</b>	<b>9,6%</b>
Gastos financieros netos	(627.563)	(550.913)	-13,9%
Resultados por unidades de reajuste	(154.327)	(109.679)	-40,7%
<b>Resultado no Operacional</b>	<b>(781.890)</b>	<b>(660.592)</b>	<b>-18,4%</b>
<b>Ganancia Antes de Impuesto</b>	<b>3.015.649</b>	<b>2.805.127</b>	<b>7,5%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(66.729)	(417.186)	84,0%
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>2.948.920</b>	<b>2.387.941</b>	<b>23,5%</b>
Resultado Controladora	2.948.919	2.387.940	23,5%
Resultado no Controladora	1	1	0,0%
<b>Total Resultado del Ejercicio</b>	<b>2.948.920</b>	<b>2.387.941</b>	<b>23,5%</b>

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

**a) Resultado operacional:** La Sociedad obtuvo al 31 de marzo de 2022 un Resultado Operacional de M\$ 3.797.539, lo que representa un incremento de 9,6% en relación con el resultado obtenido en igual periodo del año 2021, lo que se explica principalmente por un incremento del 89,7% del resultado operacional para el segmento inmobiliario, pasando de M\$ 1.145.451 a M\$ 2.172.603. Destacamos también el mejor resultado operacional del segmento de Inversiones y Rentas pasando de M\$ 348.879 a M\$ 769.677 producto de las mejores ocupaciones de nuestros hoteles.

La Ganancia bruta al 31 de marzo de 2022 fue de M\$ 4.544.282, valor similar a los M\$ 4.631.930 obtenidos durante igual periodo del ejercicio 2021. A pesar de lo anterior, el margen bruto muestra una caída de un 10,3% a un 7,5%, esto como consecuencia del incremento en costos, tanto de mano de obra, como de materiales que ha experimentado el segmento de Ingeniería y Construcción.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo incremento de 8,8% con respecto al mismo periodo del año 2021. Por otro lado, el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales disminuyó de un 3,9% a un 3,1%.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas a marzo fue de M\$ 915.521, un 222,4% superior al mismo periodo del año anterior, como consecuencia una mayor escrituración en el periodo. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra una

importante alza, desde M\$ 270.826 a M\$ 464.002 debido a los mejores niveles de ocupación de nuestros hoteles. Durante el primer trimestre de 2022 se alcanzaron niveles en torno al 63% para la cartera<sup>2</sup>.

**b) Resultado no operacional:** al 31 de marzo de 2022 fue de M\$ -781.890, comparado con los M\$ -660.594 a marzo de 2021. Esta diferencia se explica por el incremento de las cuentas de gastos financieros y resultados por unidades de reajuste en un 13,9% y un 40,7% respectivamente.

### 3.2 Balance general

Estado de situación financiera					
(Cifras en miles de pesos - M\$)	31-03-2022	31-12-2021	Variación	31-12-2020	Variación
Activos corrientes	80.188.221	74.565.776	7,5%	50.863.569	57,7%
Activos no corrientes	122.137.181	119.514.209	2,2%	111.201.018	9,8%
<b>Total Activos</b>	<b>202.325.402</b>	<b>194.079.985</b>	<b>4,2%</b>	<b>162.064.587</b>	<b>24,8%</b>
Pasivos corrientes	81.293.250	75.669.261	7,4%	49.705.176	63,6%
Pasivos no corrientes	55.754.740	56.193.545	-0,8%	56.719.254	-1,7%
<b>Total Pasivos</b>	<b>137.047.990</b>	<b>131.862.806</b>	<b>3,9%</b>	<b>106.424.430</b>	<b>28,8%</b>
<b>Patrimonio neto controladora</b>	<b>65.277.393</b>	<b>62.217.162</b>	<b>4,9%</b>	<b>55.640.143</b>	<b>17,3%</b>
Participaciones no controladora	19	18	8,0%	14,6	30,1%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>202.325.402</b>	<b>194.079.985</b>	<b>4,2%</b>	<b>162.064.587</b>	<b>24,8%</b>

**a) Activos:** Los activos totales de la sociedad al 31 de marzo de 2022 alcanzaron los M\$ 202.325.402, lo que representa una variación de un 4,2% respecto a diciembre del año 2021. Esta variación se desglosa a continuación:

#### Activos corrientes

Esta cuenta presentó a marzo de 2022 un incremento de 7,5% respecto del valor obtenido a diciembre de 2021. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 8.631.709 (57,0%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a una mayor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Incremento de M\$ 1.218.133 (+10,3%) en la cuenta *Activos por impuestos, corrientes*, principalmente debido al incremento de M\$ 987.945 que corresponden a impuesto de Crédito Especial Empresas Constructoras.
- Disminución de M\$ 2.966.923 (-11,5%) de los niveles de caja.

#### Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 2,2% a marzo de 2022 respecto del valor obtenido a diciembre de 2021, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 1.008.232 (+1,5%) de las Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas, No Corriente, y M\$ 1.591.768 (+3,8%) en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la Participación. Ambas

<sup>2</sup> Sin considerar Ibis Styles San Isidro que apertura en septiembre 2021

cuentas sumadas corresponden a la inversión total y tienen una variación de M\$ 2.600.000 equivalentes a un incremento del 2,4%

**b) Pasivos:** Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 3,9% con respecto al 31 de diciembre de 2021, llegando a M\$ 137.047.990 al 31 de marzo de 2022. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

***Pasivo corriente***

Esta cuenta presenta al 31 de marzo de 2022 un incremento de 7,4% respecto del 31 de diciembre de 2021. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Cuentas por pagar a entidades relacionadas* por M\$ 3.170.667 (+23,6%) debido a anticipos de obras relacionadas, asociados a un mayor nivel de actividad de la constructora.
- Aumento de la cuenta *Otros pasivos no financieros corrientes* en M\$ 2.697.541 (+43,5%) debido al incremento de anticipos de obras de terceros, como consecuencia de un mayor nivel de actividad de la constructora.

***Pasivo no corriente***

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 438.805 (-0,8%) que se explica principalmente por el reajuste del valor de la UF debido a la inflación del periodo 2022 (+2,37%) por M\$ 1.334.499, pago de amortizaciones por M\$ 1.741.488

**c) Patrimonio**

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 3.060.233 (+4,9%) con respecto a diciembre 2021, producto del incremento en la cuenta de resultados acumulados.

### 3.3 Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras Acumuladas		
	31-03-2022	31-03-2021	Variación
<b>Efectivo Equivalente Inicial</b>	<b>25.791.464</b>	<b>23.870.156</b>	<b>8,0%</b>
Flujo efectivo de la operación	2.652.376	3.361.848	-21,1%
Flujo efectivo de inversión	(2.533.996)	1.644.172	-254,1%
Flujo efectivo de financiamiento	(3.085.303)	(3.333.742)	7,5%
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>(2.966.923)</b>	<b>1.672.278</b>	<b>-277,4%</b>
<b>Efectivo Equivalente Final</b>	<b>22.824.541</b>	<b>25.542.434</b>	<b>-10,6%</b>

La Sociedad a marzo de 2022 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 2.966.923 contrastando con el incremento de M\$ 1.672.278 del mismo periodo de 2021. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 22.824.541, siendo un 10,6% inferior a marzo de 2021.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 2.252.376 a marzo de 2022. Esto se debe principalmente al flujo operacional proveniente del segmento de Ingeniería y Construcción por M\$ 2.262.219. 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\$ 73.632.420, 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\$ -56.589.617 y M\$ -15.998.722 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 2.533.996, debido principalmente a flujos de efectivo utilizados para el pago a entidades relacionadas por M\$ -3.990.693. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 2.107.923 por cobros a entidades relacionadas provenientes principalmente de flujos de proyectos inmobiliarios.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 3.085.303, que se compone de las cuentas de Importes procedentes de préstamos por M\$ 3.136.507, Pagos de préstamos por M\$ - 5.477.981, intereses pagados por M\$ -638.993 y pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$ - 104.836.



### 3.4 Indicadores

Indicadores de liquidez		31-03-2022	31-12-2021	Variación
1. Liquidez Corriente	veces	0,99	0,99	0,00
2. Razón ácida	veces	0,95	0,95	0
3. Capital de Trabajo	M\$	-1.105.029	-1.103.485	-1.544
Indicadores de endeudamiento				
4. Endeudamiento	veces	2,10	2,12	-0,02
5. Endeudamiento Financiero	veces	1,17	1,24	-0,07
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,82	0,83	-0,01
7. Pasivos Corrientes	%	59,3%	57,4%	1,9%
8. Pasivos No Corrientes	%	40,7%	42,6%	-1,9%

Indicadores de resultado		31-03-2022	31-03-2021	Variación
9. Ingresos de explotación	M\$	60.942.255	44.886.694	35,8%
10. Costos de explotación	M\$	(56.397.973)	(40.254.764)	40,1%
11. Ganancia bruta	M\$	4.544.282	4.631.930	-1,9%
12. Gastos financieros netos	M\$	(627.563)	(550.913)	13,9%
13. EBITDA	M\$	4.472.312	4.105.882	8,9%
14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	2.948.920	2.387.941	23,5%
Indicadores de actividad				
15. Rentabilidad patrimonio UDM	%	16,0%	10,7%	0,1
16. Rentabilidad activos UDM	%	5,4%	3,7%	0,0
17. Cobertura de gastos financieros netos	veces	7,1	7,5	-0,3
18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	3,1	3,6	-0,5
19. Cuentas por cobrar	días	61	44	17,0
20. Cuentas por pagar	días	77	70	7,0
21. Nivel de inventario inmobiliario	días	-	13	-13,4

Al 31 de marzo de 2022, el EBITDA de la empresa muestra un incremento de 8,9%, alcanzando un monto de M\$ 4.472.312. La variación con respecto al periodo anterior corresponde principalmente al mejor resultado en los segmentos Inmobiliario y de Inversiones y Rentas.

La rentabilidad sobre patrimonio de los últimos doce meses alcanzó un 16,0% a marzo de 2022, subiendo respecto al valor registrado para el mismo periodo considerado hasta marzo de 2021, el cual estaba impactado por los efectos que tuvo la contingencia sanitaria desde el segundo al cuarto trimestre de 2020.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra un incremento, pasando de 3,7% al 31 de marzo de 2021, a un 5,4% al 31 de marzo de 2022, por las mismas razones explicadas anteriormente.

### 3.5 Covenants financieros

Cumplimiento Covenants Financieros según contrato de bonos		Condición	31-03-2022
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	2.057.424
2. Endeudamiento Financiero Neto (bonos)	veces	< 1,50	0,89

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de marzo de 2022 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 marzo de 2022.

*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)*

*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 cobrar / 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*

*Endeudamiento financiero neto (bonos) = (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes – Efectivo y equivalentes + aval y fianza solidaria de Ingevec S.A. y sus filiales, con terceros) / Patrimonio*

## 4 Información financiera por segmentos

### 4.1 Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas marzo de 2022				Cifras acumuladas a marzo de 2021			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	58.113.103	2.385.764	443.388	60.942.255	42.722.161	1.926.716	237.818	44.886.695
Costo de ventas	(55.466.949)	(840.965)	(90.059)	(56.397.973)	(39.457.570)	(682.104)	(115.090)	(40.254.764)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.646.154</b>	<b>1.544.799</b>	<b>353.329</b>	<b>4.544.282</b>	<b>3.264.591</b>	<b>1.244.612</b>	<b>122.728</b>	<b>4.631.931</b>
Gastos de administración	(1.565.793)	(297.824)	(47.654)	(1.911.271)	(1.328.688)	(383.109)	(45.070)	(1.756.867)
Deterioros (pérdidas)	(225.102)	-	-	(225.102)	-	-	-	-
Participación en asociadas	-	915.521	464.002	1.379.523	35.882	283.948	270.826	590.656
Otros egresos e ingresos operacionales	-	10.107	-	10.107	-	-	-	-
<b>Resultado operacional</b>	<b>855.259</b>	<b>2.172.603</b>	<b>769.677</b>	<b>3.797.539</b>	<b>1.971.785</b>	<b>1.145.451</b>	<b>348.484</b>	<b>3.465.720</b>
Depreciación y Amortización	653.960	20.538	275	674.773	625.113	14.655	395	640.163
<b>EBITDA</b>	<b>1.509.219</b>	<b>2.193.141</b>	<b>769.952</b>	<b>4.472.312</b>	<b>2.596.898</b>	<b>1.160.106</b>	<b>348.879</b>	<b>4.105.883</b>
Gastos financieros netos	(86.055)	(441.986)	(99.522)	(627.563)	(118.588)	(351.376)	(80.949)	(550.913)
Resultados por unidades de reajuste	126.343	54.598	(335.268)	(154.327)	(19.659)	27.395	(117.417)	(109.681)
<b>Resultado no operacional</b>	<b>40.288</b>	<b>(387.388)</b>	<b>(434.790)</b>	<b>(781.890)</b>	<b>(138.247)</b>	<b>(323.981)</b>	<b>(198.366)</b>	<b>(660.594)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>895.547</b>	<b>1.785.215</b>	<b>334.887</b>	<b>3.015.649</b>	<b>1.833.538</b>	<b>821.470</b>	<b>150.118</b>	<b>2.805.126</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(190.131)	(214.811)	338.213	(66.729)	(413.958)	(73.665)	70.437	(417.186)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>705.416</b>	<b>1.570.404</b>	<b>673.100</b>	<b>2.948.920</b>	<b>1.419.580</b>	<b>747.805</b>	<b>220.555</b>	<b>2.387.940</b>

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".

### 4.2 Balance

Estado de situación financiera por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras a marzo de 2022				Cifras a diciembre de 2021			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	63.161.439	16.185.328	841.454	80.188.221	58.853.257	14.594.081	1.118.438	74.565.776
Activos no corrientes	6.162.857	86.193.366	29.780.958	122.137.181	6.382.568	84.721.095	28.410.546	119.514.209
<b>Total activos</b>	<b>69.324.296</b>	<b>102.378.694</b>	<b>30.622.412</b>	<b>202.325.402</b>	<b>65.235.825</b>	<b>99.315.176</b>	<b>29.528.984</b>	<b>194.079.985</b>
Pasivos corrientes	70.003.897	10.805.854	483.499	81.293.250	63.469.446	11.712.206	487.609	75.669.261
Pasivos no corrientes	541.392	34.852.656	20.360.692	55.754.740	631.519	36.427.301	19.134.725	56.193.545
<b>Total pasivos</b>	<b>70.545.289</b>	<b>45.658.510</b>	<b>20.844.191</b>	<b>137.047.990</b>	<b>64.100.965</b>	<b>48.139.507</b>	<b>19.622.334</b>	<b>131.862.806</b>

### 4.3 Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a diciembre de 2021				Cifras acumuladas a diciembre de 2020			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
<b>Efectivo Inicial</b>	<b>18.710.497</b>	<b>6.948.605</b>	<b>132.362</b>	<b>25.791.464</b>	<b>16.459.981</b>	<b>7.359.264</b>	<b>50.911</b>	<b>23.870.156</b>
Flujo de operación	2.262.219	299.868	90.289	2.652.376	1.320.361	2.063.475	(21.988)	3.361.848
Flujo de inversión	2.959.397	(4.444.963)	(1.048.430)	(2.533.996)	(372.560)	2.997.776	(981.044)	1.644.172
Flujo de finan.	(5.211.738)	1.190.393	936.042	(3.085.303)	(1.147.304)	(3.179.343)	992.905	(3.333.742)
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>9.878</b>	<b>(2.954.702)</b>	<b>(22.099)</b>	<b>(2.966.923)</b>	<b>(199.503)</b>	<b>1.881.908</b>	<b>(10.127)</b>	<b>1.672.278</b>
<b>Efectivo Final</b>	<b>18.720.375</b>	<b>3.993.903</b>	<b>110.263</b>	<b>22.824.541</b>	<b>16.260.478</b>	<b>9.241.172</b>	<b>40.784</b>	<b>25.542.434</b>

## 5 Segmento Ingeniería y Construcción

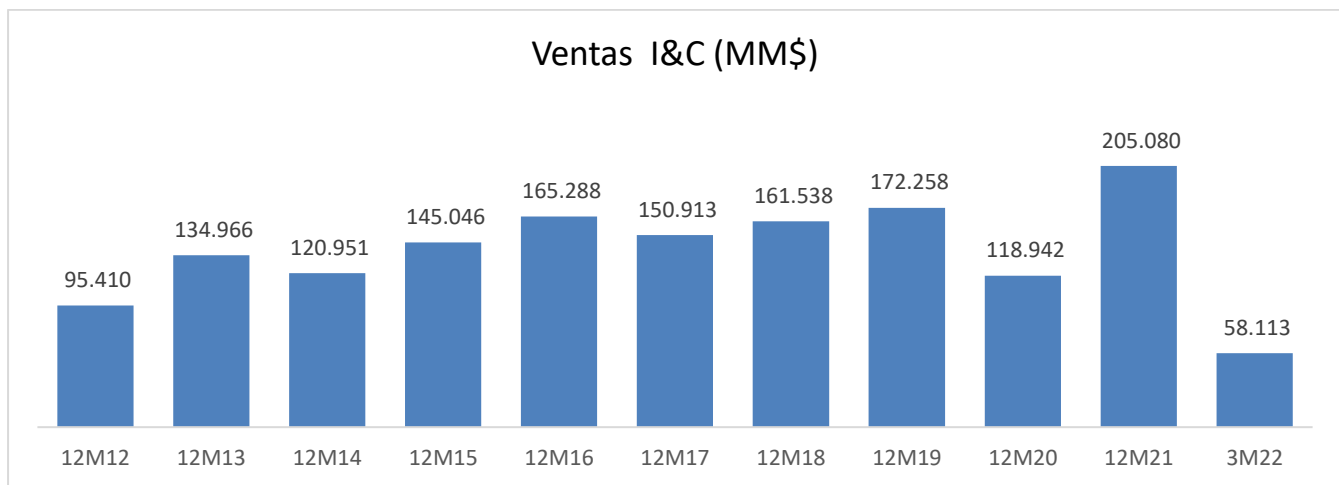
### 5.1 Introducción

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.

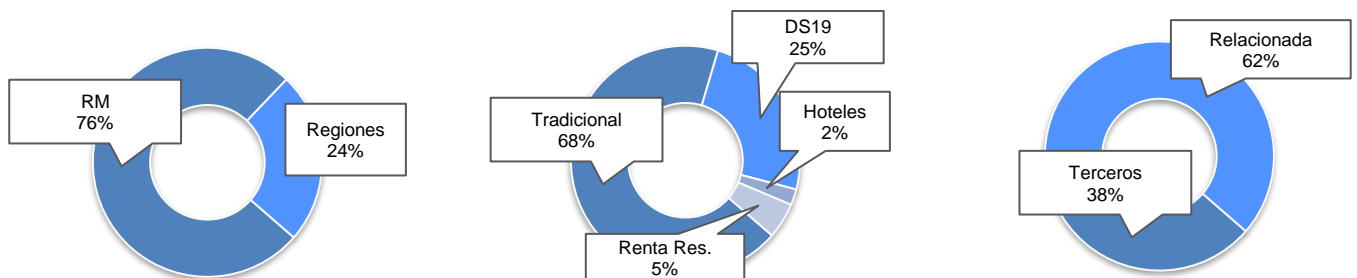
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Ebco, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia, Inarco, Cypco, Sukasa, Axis, Sigro y Proyekta.

### 5.2 Análisis ventas del período

El primer trimestre del 2022 ha continuado con la progresiva recuperación de la industria de la construcción y hemos mantenido un nivel similar de contratos en ejecución que el trimestre anterior. Esto ha favorecido un nivel de actividad mayor en términos de venta, pero con márgenes que se han estrechado como consecuencia del aumento en costos de materiales y mano de obra que ha experimentado la industria.



La composición de ventas de la constructora posee una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y relación con el mandante, los cuales se detallan en los gráficos siguientes.



### 5.3 Principales contratos y adjudicaciones activos

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o se han desarrollado durante este año se muestran a continuación.

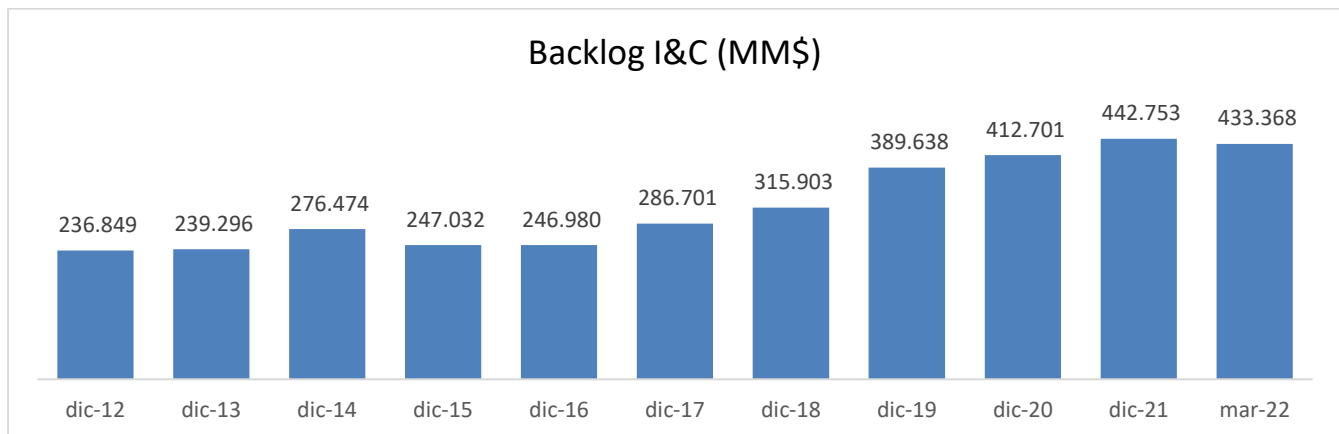
Obra	Tipo Mandante	Mandante	Tipo Obra	Subtipo obra	Región
San Luis de Macul	Relacionados	Ictinos	Habitacional	Tradicional	RM
Ibis Antofagasta	Relacionados	Inv Renta	Comercial	Hoteles	II
Libertad 51	Terceros	Inmobilia	Habitacional	Tradicional	RM
Novo Irarrazaval	Terceros	Novo	Habitacional	Tradicional	RM
Macul Icalma	Terceros	Icalma	Habitacional	Tradicional	RM
Barrio Alameda	Terceros	Barrioalameda	Habitacional	Tradicional	VII
Vivaceta	Relacionados	Inmobilia	Habitacional	Tradicional	RM
Mirador Azul	Relacionados	Renta Capital	Habitacional	Renta residencial	RM
Zapiola	Relacionados	Gimax	Habitacional	Tradicional	RM
Plaza Montt Miramar UL	Terceros	Miramar	Habitacional	Tradicional	RM
El Descanso II	Terceros	Idea	Habitacional	Tradicional	RM
Mirador Talhuen Ovalle	Relacionados	Ciclos	Habitacional	DS19	IV
Santa María LA Icuadra	Relacionados	Icuadra	Habitacional	DS19	VIII
Sargento Silva Icuadra	Relacionados	Icuadra	Habitacional	Tradicional	X
Rahue I y II Icuadra	Relacionados	Icuadra	Habitacional	DS19	X
Santa Elvira	Terceros	Norte Verde	Habitacional	Tradicional	RM
Los Espinos	Terceros	Proyecta	Habitacional	Tradicional	RM
Bosquemar Puerto Montt	Relacionados	Ciclos	Habitacional	DS19	X
Carlos Valdovinos	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
La Vara I y II Icuadra	Relacionados	Icuadra	Habitacional	DS19	RM
José Ureta	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Grajales	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Paillao I Y II Icuadra	Relacionados	Icuadra	Habitacional	DS19	XIV
Euclides	Terceros	Las Americas	Habitacional	Tradicional	RM
Tocornal	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Bellavista	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Prado Vicuña	Relacionados	Renta Capital	Habitacional	Renta residencial	RM
Nuevos Aires Puente Alto	Relacionados	Ciclos	Habitacional	DS19	RM
Parque Zenteno Osorno	Relacionados	Ciclos	Habitacional	DS19	X
Zañartu Renta Capital	Relacionados	Renta Capital	Habitacional	Renta residencial	RM
Rodrigo de Araya-P.Valdivia	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Briones Luco Mont Blanc	Terceros	Mont Blanc	Habitacional	Tradicional	RM
Froilán Roa Ingevec	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Froilán Roa Renta	Relacionados	Renta Capital	Habitacional	Renta residencial	RM
José Miguel Carrera	Relacionados	Renta Capital	Habitacional	Renta residencial	RM
Jardines de San Bernardo II	Relacionados	Icuadra	Habitacional	DS19	RM
Raúl Labbé Paz	Terceros	Paz	Habitacional	Tradicional	RM
Valle Los Ingleses III	Terceros	El Mirador	Habitacional	Tradicional	V
Holanda	Terceros	Paz	Habitacional	Tradicional	RM
Miguel León Prado	Terceros	Pcapital	Habitacional	Tradicional	RM
Don Carlos (Nuble)	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Padre Hurtado - Eglo	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Portugal Ricaurte	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Zañartu	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
New Icom	Terceros	Icom	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Isabel	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Manuel Montt Manquehue	Terceros	Manquehue	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Isabel Avsa	Terceros	Avsa	Habitacional	Tradicional	RM
Virginio Arias Miramar	Terceros	Miramar	Habitacional	Tradicional	RM
La Concepción Gimax	Relacionados	Gimax	Habitacional	Tradicional	RM
Los Maitenes	Relacionados	Nucleos	Habitacional	Tradicional	RM
Los Leones P.Montt Icuadra	Relacionados	Icuadra	Habitacional	DS19	X
Plaza Piedra	Terceros	Ictinos	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Rosa	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Los Alerces Ingevec	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Franklin	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Vicuña Mackenna Coloso	Terceros	Coloso	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Rosa Gimax	Relacionados	Gimax	Habitacional	Tradicional	RM

### 5.4 Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

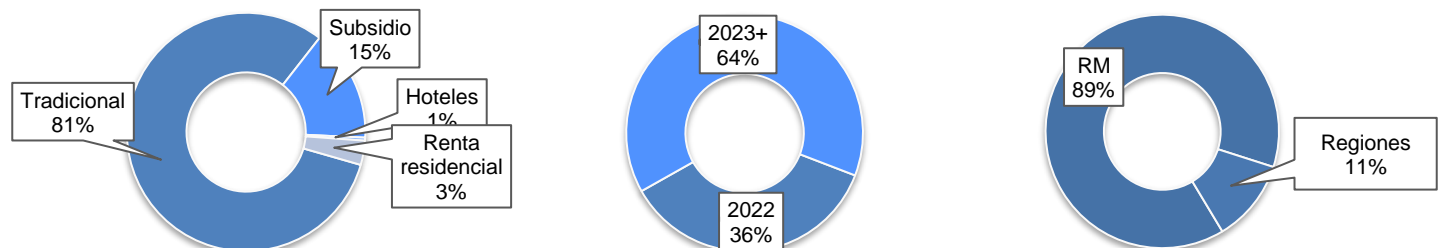
El Backlog de la empresa al 31 de marzo de 2022 asciende a M\$ 433.368.385, un 2,1% inferior en comparación con los M\$ 442.753.481 al 31 de diciembre de 2021. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Según estado de avance	Obras	Backlog
	#	M\$
0% (no iniciados)	11	118.834.850
1 a 10%	8	105.528.958
11 a 50%	20	142.248.585
51 a 90%	19	62.493.175
90 a 100%	8	4.262.817
<b>Totales</b>	<b>66</b>	<b>433.368.385</b>

Considerando la venta acumulada a marzo, este nivel de backlog equivale a 22,3 meses de venta, lo cual representa una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos periodos. A continuación, se presenta la evolución del Backlog:



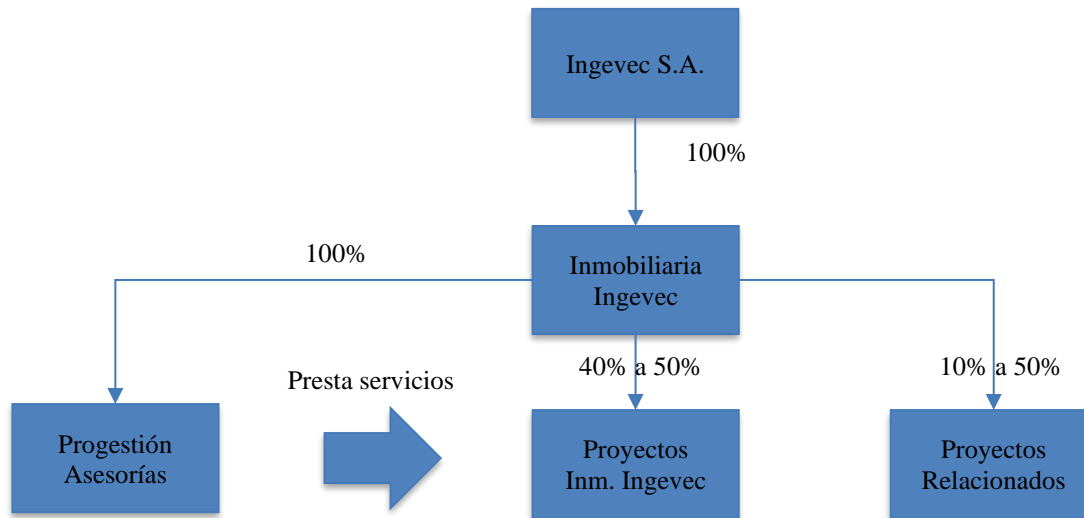
Se han privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permite mantenernos activos en otros mercados. Además, hemos aumentado nuestra presencia en proyectos DS19, los cuales esperamos que pueden tomar especial relevancia durante los siguientes periodos.



## 6 Segmento Inmobiliario

### 6.1 Introducción

Ingevec S.A. participa en la industria inmobiliaria mediante: 1) Socios en proyectos inmobiliarios (propios y de terceros), con participaciones desde un 10% a un 50%, y 2) Gestión de proyectos inmobiliarios, prestando servicios a los proyectos desarrollados por Inmobiliaria Ingevec (Proyectos propios). Esto último lo realiza a través de la Sociedad Progestión Asesorías.



**Inmobiliaria Ingevec:** Su foco principal está en la Región Metropolitana, en los segmentos medios (2.000 UF a 4.000 UF) privilegiando zonas con gran profundidad de mercado y buena conectividad.

**Inmobiliarias asociadas:** Participamos como socios en los proyectos, solo aportando capital. Entre estas inmobiliarias se encuentran Gimax, Núcleos y Puerto Capital. Adicionalmente con Inmobiliaria Icuadra hemos aumentado nuestra participación en proyectos DS19 lo que nos permite participar del mercado de 1.000 a 2.200 UF.

**Progestión Asesorías:** Sociedad que Ingevec consolida en un 100%, es la encargada de prestar servicios de gestión inmobiliaria a los proyectos desarrollados por Inmobiliaria Ingevec.

#### Entorno e industria:

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

## 6.2 Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

Habitacional Proporcional (M\$)	mar-22	mar-21	Var%
Ingresos netos de explotación	10.789.300	4.917.490	119,4%
Costos netos de explotación	-8.344.736	-3.361.531	148,2%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>2.444.564</b>	<b>1.555.959</b>	<b>57,1%</b>
% sobre ventas	22,7%	31,6%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>-704.066</b>	<b>-410.097</b>	<b>71,7%</b>
% sobre ventas	-6,5%	-8,3%	
Otros ingresos y costos operacionales	83.270	713	11583,6%
<b>EBITDA</b>	<b>1.823.768</b>	<b>1.146.575</b>	<b>59,1%</b>
% sobre ventas	<b>16,9%</b>	<b>23,3%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	287.893	102.527	180,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.111.661</b>	<b>1.249.102</b>	<b>69,1%</b>
% sobre ventas	<b>19,6%</b>	<b>25,4%</b>	
Costos financieros netos	-432.302	-351.572	23,0%
Resultados por Unidades de Reajuste	254.729	80.185	217,7%
Gastos por impuestos	-75.792	-127.383	-40,5%
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.570.404</b>	<b>747.806</b>	<b>110,0%</b>
% sobre ventas	<b>14,6%</b>	<b>15,2%</b>	

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 fuerte incremento en los ingresos de explotación, los cuales son consecuencia principalmente del inicio de escrituración de nuevos proyectos. Por otro lado, el margen bruto sobre ventas, cae de 31,6% a 22,7% influido por una mayor proporción de ingresos por escrituración, los cuales estructuralmente tienen menores márgenes que los ingresos de gestión inmobiliaria.



### 6.3 Promesas

Las promesas totales alcanzaron los 755.055 UF, una caída de un 58,8% respecto al año anterior. Por otro lado, respecto a las promesas proporcionales, se obtuvo un valor de 243.020 UF, lo que corresponde a una disminución del 65,1%. Esta baja se explica por diversos factores, entre los que se encuentra un menor dinamismo de la industria, el incremento de las restricciones para acceder a los créditos hipotecarios y una menor oferta de Inmobiliaria Ingevec, en especial de unidades en blanco.

<b>Promesas Totales</b>			
	<b>3M22</b>	<b>3M21</b>	<b>Var%</b>
Venta (UF)	755.055	1.831.079	-58,8%
No Habitacional (UF)	0	141.870	-100,0%
Habitacional (UF)	755.055	1.689.209	-55,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.508	2.707	-7,3%
Unidades (un)	301	624	-51,8%
<b>Promesas Proporcionales</b>			
	<b>3M22</b>	<b>3M21</b>	<b>Var%</b>
Venta (UF)	243.020	697.283	-65,1%
No Habitacional (UF)	0	56.748	-100,0%
Habitacional (UF)	243.020	640.535	-62,1%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.784	2.947	-5,6%
Unidades (un)	87	217	-59,8%

### 6.4 Escrituraciones<sup>3</sup>

El monto escriturado proporcional habitacional a marzo de 2022 aumentó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 264.864, lo cual representa un incremento del 160,3%. Esto es consecuencia del inicio de escrituración de algunos de los proyectos que esperamos escriturar durante el 2022.

Cabe señalar que los resultados de los proyectos en los que la empresa participa no consolidan en los estados financieros de Ingevec S.A.

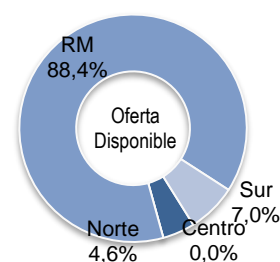
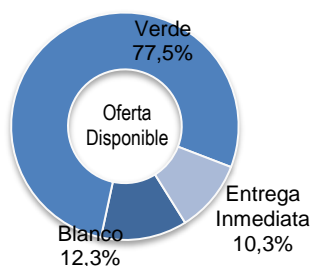
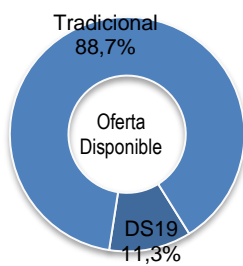
<b>Escrituras totales</b>			
	<b>3M22</b>	<b>3M21</b>	<b>Var%</b>
Venta (UF)	560.706	321.247	74,5%
No Habitacional (UF)	0	0	-
Habitacional (UF)	560.706	321.247	74,5%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.115	3.212	-3,0%
Unidades (un)	180	100	80,0%
<b>Escrituras proporcionales</b>			
	<b>3M22</b>	<b>3M21</b>	<b>Var%</b>
Venta (UF)	264.864	101.745	160,3%
No Habitacional (UF)	0	0	-
Habitacional (UF)	264.864	101.745	160,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.117	3.167	-1,6%
Unidades (un)	85	32	164,5%

<sup>3</sup> 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.

## 6.5 Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional habitacional de Ingevec<sup>4</sup> disminuyó en UF 384.931, lo que corresponde a una variación de -8,9% respecto a marzo de 2021. Por otro lado, a raíz de lo mencionado anteriormente con respecto a la venta, se aprecia un incremento en el número de meses para agotar la oferta proporcional, pasando de 20 meses al 31 de marzo de 2021 a 44 meses al 31 de marzo de este año.

Oferta Disponible Proporcional	3M22	3M21	Var%
Valor Oferta Disponible habitacional (UF)	3.949.660	4.334.591	-8,9%
Unidades disponibles habitacional (un)	1.285	1.424	-9,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.074	3.044	1,0%
MAO proporcional habitacional (meses)	44	20	124,6%

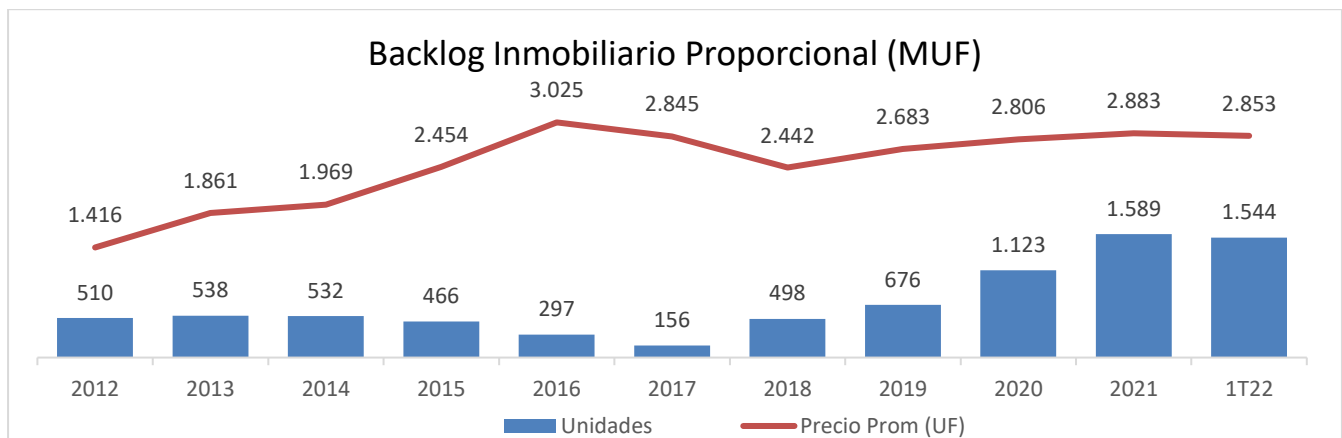
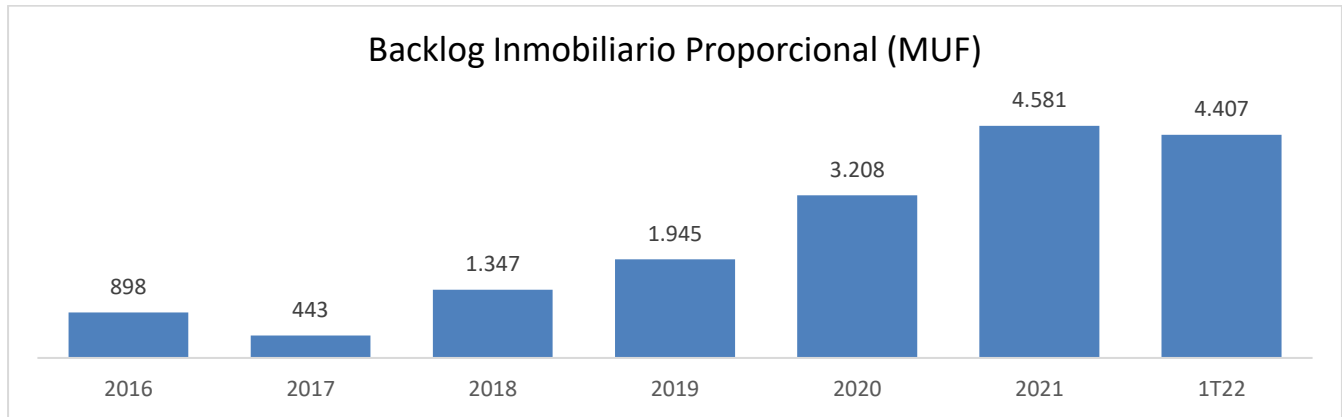


La oferta proporcional corresponde a la proporción en UF de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido prometados. A partir de los gráficos anteriores, podemos ver un 11,3% de la oferta proporcional asociada a proyectos DS19, esto es aproximadamente 450 MUF. Por otro lado, destacamos la composición de la oferta en términos de estado de nuestros proyectos, donde un 77,5% son proyectos en verde (construcción iniciada) y solo un 10,3% corresponden a proyectos en entrega inmediata (aproximadamente 400 MUF). Esta proporción de la oferta en entrega inmediata es considerada saludable.

<sup>4</sup> Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido prometadas ni escrituradas.

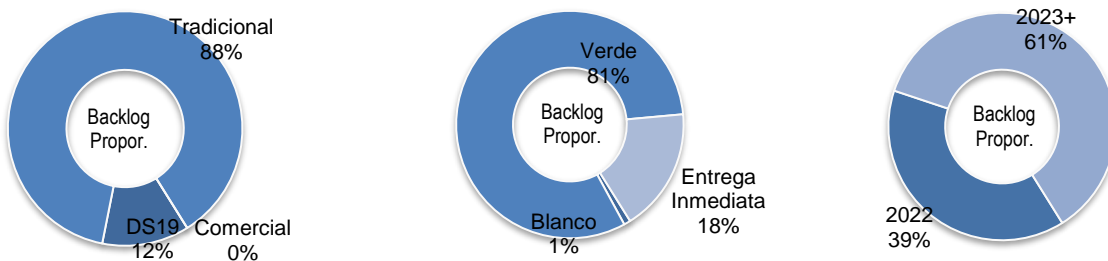
### 6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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. A continuación, se muestra la evolución del Backlog, de las unidades y precios promedios de las mismas:



\*Unidades y montos promedio no incluyen placas comerciales. Se consideran sólo viviendas con fines habitacionales.

La distribución por tipo de proyecto, fase y zona geográfica de las promesas proporcionales por escriturar es la siguiente (incluye unidades no habitacionales)<sup>5</sup>:



<sup>5</sup> Considera el año en que las que los proyectos entran en fase de escrituración. Para las unidades del backlog en entrega inmediata se considera el año en curso

## 6.7 Proyectos habitacionales en Entrega Inmediata

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	% Promesado sin Escr.	% Escriturado
Ingevec	Maipú	45%	136	591.508	266.179	7%	53%
Ingevec	Santiago	50%	217	746.622	373.311	50%	28%
Ingevec	Santiago	50%	155	449.250	224.625	2%	97%
Ingevec	Cisterna	50%	190	479.660	239.830	90%	0%
Ingevec	Santiago	50%	172	522.180	261.090	20%	49%
Ingevec	Valparaíso	35%	248	483.300	169.155	10%	70%
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	519.769	259.884	76%	0%
Relacionada	E. Central	13%	299	673.662	87.543	82%	0%
Relacionada	Macul	48%	110	346.595	165.014	1%	99%
Relacionada	Calama	14%	83	285.851	39.162	2%	98%
Relacionada	Ñuñoa	18%	84	506.320	90.024	5%	95%
<b>Subtotal</b>		<b>39%</b>	<b>1.835</b>	<b>5.604.716</b>	<b>2.175.815</b>		

## 6.8 Proyectos habitacionales en verde

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF Ingevec	Inicio Escrituración Esperado
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	846.273	423.136	2022
Ingevec	Santiago	50%	174	571.734	285.867	2022
Ingevec	Antofagasta	33%	98	386.972	127.701	2022
Ingevec	Las Condes	40%	60	656.842	262.737	2022
Ingevec	Santiago	50%	231	770.532	385.266	2022
Ingevec	Santiago	50%	185	605.183	302.592	2023
Ingevec	Santiago	50%	143	421.678	210.839	2023
Ingevec	La Cisterna	50%	157	378.504	189.252	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	419.616	209.808	2023
Ingevec	San Joaquín	50%	128	467.199	233.600	2023
Ingevec	Santiago	50%	311	925.469	462.735	2023
Ingevec	Santiago	48%	197	659.262	313.149	2023
Ingevec	La Florida	50%	292	957.221	478.610	2024
Ingevec	La Florida	48%	158	476.489	226.332	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	126	499.114	249.557	2023
Relacionada	Concón	4%	114	682.403	28.661	2023
Relacionada	La Florida	26%	257	767.047	200.639	2023
Relacionada	La Florida	28%	243	928.222	260.050	2023
Relacionada	Santiago	48%	155	511.066	243.319	2022
Relacionada	Coquimbo	48%	108	361.313	172.021	2022
Relacionada	La Florida	50%	295	827.527	413.764	2023
Relacionada	S. Bernardo	30%	150	265.640	79.692	2022
Relacionada	S. Bernardo	30%	269	511.705	153.512	2022
Relacionada	Osorno	15%	149	268.620	40.293	2022
Relacionada	Osorno	15%	150	276.390	41.459	2022
Relacionada	Valdivia	15%	149	285.816	42.872	2022
Relacionada	Valdivia	15%	148	283.250	42.488	2022

Relacionada	P.Montt	15%	150	292.464	43.870	2022
Relacionada	P. Montt	30%	156	427.705	128.312	2022
Relacionada	Los Ángeles	30%	298	567.206	170.162	2022
Relacionada	P. Montt	17%	220	389.713	65.861	2023
Relacionada	Ovalle	17%	120	222.395	37.585	2023
Relacionada	Osorno	17%	155	283.100	47.844	2024
Relacionada	Puente Alto	17%	214	431.400	72.907	2024
<b>Subtotal</b>		<b>38%</b>	<b>6.108</b>	<b>17.625.070</b>	<b>6.646.488</b>	

## 6.9 Proyectos inmobiliarios en Blanco

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF Ingevec	Inicio Construcción Esperado	Inicio Escrituración Esperado
Relacionada	E. Central	48%	160	492.735	234.542	2022	2024
Relacionada	Santiago	12%	253	864.503	106.824	2022	2024
Relacionada	S. Bernardo	39%	232	478.030	184.520	2022	2024
<b>Subtotal</b>		<b>29%</b>	<b>645</b>	<b>1.835.268</b>	<b>525.885</b>		

## 6.10 Proyectos en Desarrollo

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	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Tipo de proyecto	Inicio Construcción Esperado	Inicio Escrituración Esperado
Ingevec	Estación Central	50%	437.247	218.624	2023	2024
Ingevec	Santiago	50%	730.721	365.361	2023	2025
Ingevec	Ñuñoa	48%	1.160.810	551.385	2023	2025
Ingevec	Santiago	50%	595.902	297.951	2023	2025
Ingevec	Independencia	50%	501.574	250.787	2022	2024
Ingevec	Santiago	50%	1.551.366	775.683	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	576.053	288.026	2022	2024
Ingevec	Santiago	50%	859.181	429.590	2022	2024
Ingevec	La Florida	50%	1.530.933	765.466	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	771.207	385.604	2023	2025
Ingevec	La Florida	50%	924.884	462.442	2022	2025
Relacionada	Macul	14%	724.007	98.465	2023	2025
Relacionada	Conchalí	13%	934.064	120.401	2023	2025
Relacionada	Coquimbo	48%	486.000	231.336	2022	2024
Relacionada	San Bernardo	39%	550.320	212.424	2022	2024
<b>Subtotal</b>		<b>44%</b>	<b>12.334.268</b>	<b>5.453.544</b>		

## 7 Segmento Inversiones y Rentas

### 7.1 Introducción

Ingevec S.A. cuenta con el área de Inversiones y Rentas, la cual se encuentra operando y desarrollando 12 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. De ellos 10 se encuentran en operación, 1 en construcción y 1 en desarrollo. A continuación, se presenta el detalle de los mismos:

País	Comuna	Formato Hotel	Participación	Habitaciones	Estado	Inicio Operación
Chile	Copiapó	Ibis	40%	120	En operación	jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	40%	134	En operación	jul-17
Chile	Iquique	Ibis	40%	132	En operación	sept-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	40%	148	En operación	sept-17
Chile	Calama	Ibis	40%	120	En operación	oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	40%	140	En operación	oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	40%	151	En operación	ago-19
Perú	Trujillo	Ibis	40%	112	En operación	dic-19
Perú	Miraflores	Ibis Budget	40%	162	En operación	dic-20
Perú	San Isidro	Ibis Styles	40%	184	En operación	oct-21
Chile	Antofagasta	Ibis Styles	40%	136	En construcción	2022 E

### 7.2 Detalle de habitaciones según estado del hotel

	Chile	Perú	Total
En Operación	945	458	1403
En Construcción	136	0	136
<b>Total</b>	<b>1.081</b>	<b>458</b>	<b>1.539</b>

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. Los hoteles en Perú han sido construidos por empresas de terceros con presencia en Perú.

### 7.3 Ocupaciones

Durante septiembre destacamos el inicio de la marcha blanca del hotel Ibis Style San Isidro, en la ciudad de Lima, con 184 habitaciones. Respecto a los otros 9 hoteles en operación, las ocupaciones promedio por trimestre y número de habitaciones al cierre de cada periodo son las siguientes:



La ocupación promedio de nuestros hoteles para el primer trimestre fue de un 63%, sin considerar el hotel de San Isidro el que se encuentra recientemente abierto al público. Estos niveles de ocupación se explican en parte por la estrategia de convenios corporativos poniendo especial foco en este segmento, con lo cual también hemos posicionado nuestra cartera de hoteles dentro de los mercados de cada ciudad.

### 7.4 Estado de resultado del segmento

Resultado consolidado Inversiones y Rentas	31-03-2022	31-03-2021	Variación	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	443.388	237.818	205.570	86%
Costo de ventas	(90.059)	(115.090)	25.031	22%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>353.329</b>	<b>122.728</b>	<b>230.601</b>	<b>188%</b>
Gastos de administración	(47.654)	(45.070)	(2.584)	-6%
Participación en asociadas	464.002	270.826	193.176	71%
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	-	-
<b>Resultado operacional</b>	<b>769.677</b>	<b>348.484</b>	<b>421.193</b>	<b>121%</b>
Gastos financieros netos	(99.522)	(80.949)	(18.573)	-23%
Resultados por unidades de reajuste	(335.268)	(117.417)	(217.851)	-186%
<b>Resultado no operacional</b>	<b>(434.790)</b>	<b>(198.366)</b>	<b>(236.424)</b>	<b>-119%</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>334.887</b>	<b>150.118</b>	<b>184.769</b>	<b>123%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	338.213	70.437	267.776	380%
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>673.101</b>	<b>220.555</b>	<b>452.546</b>	<b>205%</b>

Respecto del resultado del segmento, se mantiene una notoria mejora con respecto a la utilidad del año anterior. Este resultado se debe principalmente a un incremento sustancial en el resultado de los hoteles que se refleja en la cuenta *Participación neta de inversiones en asociadas*, debido al aumento sostenido en la ocupación de nuestros activos hoteleros. Esta mejora es consecuencia de una exhaustiva gestión por posicionar nuestros hoteles en el segmento corporativo, generando convenios con distintas empresas las cuales son importantes clientes de nuestras instalaciones. Adicionalmente se aprecia un impuesto positivo por M\$ 338.213, lo cual es consecuencia de la revalorización de la inversión en Perú por efecto tipo de cambio, lo que se considera en resultados integrales y tiene un efecto en resultado.

## 8 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 (inmuebles<sup>6</sup> que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)**

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	31-03-2022		31-03-2021	
	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	31-03-2022	31-03-2021
	m2	m2
Departamentos	0	0

Los m2 de permisos de edificación de proyectos propios que consoliden 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 <sup>7</sup> de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-03-2022	31-03-2021
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

**c. Información sobre la demanda**

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	31-03-2022		31-03-2021	
	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 prometadas 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.

<sup>6</sup> Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

<sup>7</sup> Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	31-03-2022				31-03-2021			
	Promesas Brutas <sup>8</sup>		Promesas Desistidas		Promesas Brutas <sup>9</sup>		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a diciembre de 2021 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 <sup>10</sup>	Proyectos Propios	
	31-03-2022	31-03-2021
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 <sup>11</sup>	Proyectos Propios	
	31-03-2022	31-03-2021
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

<sup>8</sup> Promesas brutas de desistimientos

<sup>9</sup> Promesas brutas de desistimientos

<sup>10</sup> Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

<sup>11</sup> Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

## 9 Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a noviembre de 2021, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 0,6% en los últimos 12 meses. Cabe destacar que, a pesar del aumento del índice durante el primer semestre del año, este decayó a los mismos niveles del mismo periodo del año anterior.

Despachos	Fecha actualización	Variación mensual	Variación MoM	Variación promedio acum <sup>*12</sup>	Variación mensual 2021 / 2019
Despacho de hormigón	nov-21	-4,9%	-6,1%	14,7%	-10,7%
Despacho de barras de acero	nov-21	-6,1%	-10,1%	15,1%	-5,4%
Despacho de cemento	nov-21	-4,3%	2,3%	15,6%	10,2%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Destacan en el análisis las variaciones promedio acumuladas, reflejando la recuperación de la actividad económica en relación con el año 2020, la cual fue impactada por las medidas sanitarias, resultando en la paralización de las obras y por ende una baja en la actividad del sector. Para este año dichas variaciones son de un 14,7% para el despacho de hormigón, 15,1% en el caso de barras de acero y un 15,6% en el despacho de cemento.

En relación con la variación MoM (mismo mes respecto del año anterior), se puede observar que tanto para hormigón como barras de acero esta es negativa, ya que noviembre de 2020 inició la recuperación económica luego de las restricciones sanitarias. Y por otro lado, a medida que avanzó el año fue decreciendo el nivel de actividad.

Permisos de edificación	Edificación Habitacional		Edificación No Habitacional	
	YTD	Q4/Q4	YTD	Q4/Q4
Var Permisos de edificación (m2/m2)	7,2%	6,4%	-16,5%	-11,6%

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-diciembre del año 2021, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 10,49 millones de metros cuadrados, registrando un alza de un 7,2% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2020 y un 6,4% respecto del mismo trimestre anterior. Respecto del índice de Costo de Edificación en altura, a noviembre de 2021 todos los componentes reflejan alzas implicando un incremento del índice general de un 16,3% respecto de noviembre de 2020. En particular el componente de materiales presenta un alza de un 29,2% MoM, siendo el que presenta una mayor variación.

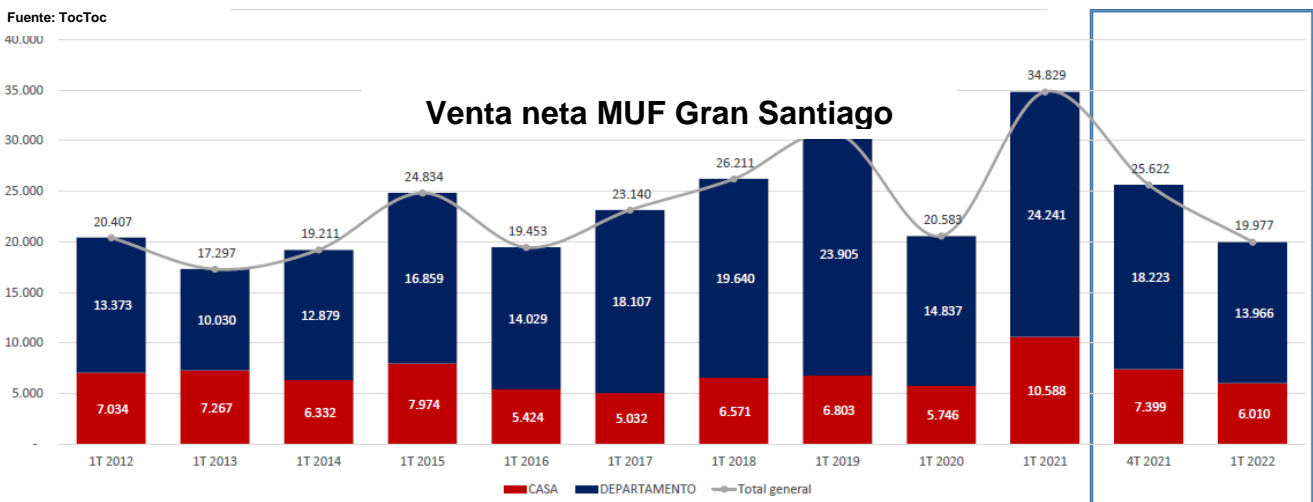
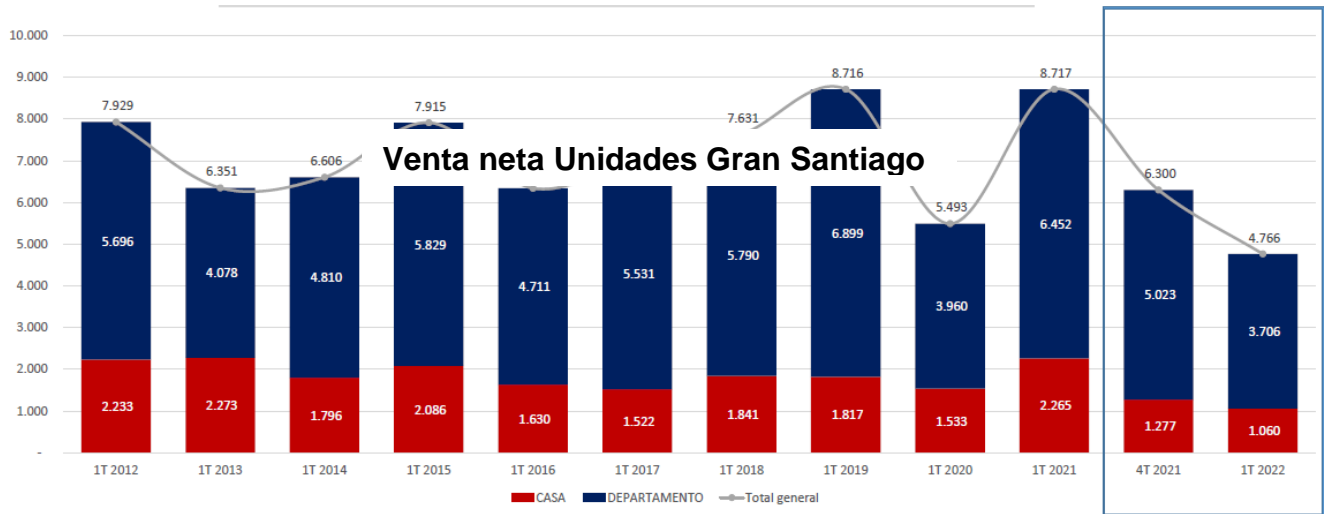
Costos edificación en altura	Fecha actualización	Variación MoM,	Variación YTD
Materiales	nov-21	29,2%	21,4%
Salarios	nov-21	8,8%	7,9%
Subcontratos	nov-21	12%	8,5%

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a marzo de 2022, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 19,7% respecto a marzo de 2021, pasando de 48.229 a 57.730.

<sup>12</sup> Corresponde a la variación promedio acumulada en el período terminado en el mes indicado respecto de igual período del año anterior

Por otro lado, durante el periodo enero-marzo del año 2022 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 3.434 unidades y para el mismo periodo del año anterior fue de 5.697 unidades, lo que implica una disminución del 39,7%. Esto muestra que, existe una mayor oferta y una menor venta, lo cual puede repercutir en el lanzamiento de nuevos proyectos de la industria en el corto plazo.

Con respecto al entorno inmobiliario, en los siguientes gráficos se muestran las ventas netas en unidades y en miles de UF acumuladas a marzo para el Gran Santiago, el cual corresponde al principal mercado donde Inmobiliaria Ingevec y Constructora Ingevec participan. La variación de la venta acumulada en unidades y UF a marzo de 2022 frente a la misma fecha de 2021, corresponde a una caída del 42,6 y 42,4% respectivamente.



Fuente: TocToc

## 10 Factores de 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 acceso al financiamiento de largo plazo y tasas de interés. Al respecto, hemos visto que durante los últimos meses los bancos han aumentado las tasas de interés, y en algunos casos, han reducido los plazos de financiamiento, lo cual estamos monitoreando activamente. 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 consecuencias como la disminución de la demanda, inversión y por lo mismo el número 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 y dificultades de acceso al crédito implica menores ritmos de venta en segmentos tradicionales y mayores desistimientos; sin embargo, la Sociedad desarrolla proyectos inmobiliarios de segmentos emergentes, los cuales, al contar con subsidios estatales, tienen un carácter contra cíclico. Adicionalmente Inmobiliaria Ingevec tiene como política que los clientes cuenten con preaprobaciones bancarias y monitorea activamente el backlog de promesas de compraventa para recolocar las unidades anticipadamente en caso de ser necesario.

### 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.

## **11 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".