

# **Análisis Razonado**



**Junio 2024**

## Contenidos

1.	Destacados .....	3
2.	Resumen ejecutivo.....	4
3.	Estados Financieros.....	5
4.	Información financiera por segmentos .....	10
5.	Segmento Ingeniería y Construcción .....	11
6.	Segmento Inmobiliario .....	14
7.	Segmento Inversiones y Rentas .....	20
8.	Información inmobiliaria requerida por la CMF.....	23
9.	Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario.....	26
10.	Factores de riesgo .....	28
11.	Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos.....	30

## NOTAS

*a/a: período comparado con el mismo del año anterior*  
*t/t: trimestre comparado con el mismo del año anterior*  
*1T, 2T, 3T, 4T: simbología para trimestres*  
*MM: Millones M: Miles*  
*pp: puntos porcentuales*

## 1 Destacados

- La Utilidad a junio de 2024 fue de **MM\$ 6.380**, creciendo un **8,8% a/a** sobre los **MM\$ 5.863** del 2023.
- El EBITDA a junio de 2024 fue de **MM\$ 10.682**, comparado con **MM\$ 10.282** a junio del ejercicio 2023, lo que representa un aumento de **3,9%**.
- Los Ingresos por ventas se redujeron un **-21,5% a/a**, pasando de **MM\$ 142.767** a **MM\$ 112.106**, debido a un menor nivel ejecución de obras en el año.
- La ganancia bruta a junio de 2024 fue de **MM\$ 10.940**, comparado con **MM\$ 12.175** al mismo período del año anterior, lo que representa una reducción de un **-10,1%**. Lo anterior se explica principalmente por una disminución de los ingresos de un 21,5%, lo que igualmente es contrarrestado por una disminución de los costos de venta, lo que genera un aumento en el margen bruto es cual alcanza un **9,8%**, estando sobre **8,5%** el alcanzado en junio 2023.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **14,1%**, inferior al ROE UDM obtenido a junio de 2023 de **14,6%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **4,7%**, inferior al **4,8%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- El patrimonio tuvo un incremento de **9,0% a/a**, pasando de **MM\$ 75.139** a **MM\$ 81.922**, de esta variación **MM\$ 6.380** corresponde al resultado del periodo y **MM\$ 404** a otras reservas por una mayor relación de tipo cambio en las inversiones en Perú.
- El endeudamiento total (total pasivos / patrimonio) a junio de 2024 alcanzó **1,92** veces, inferior a su valor con respecto a diciembre 2023 que alcanzó **2,28** veces. El indicador de endeudamiento financiero (pasivo financiero / patrimonio) alcanzó **1,01** veces, inferior al mismo período del año pasado donde fue de **1,11** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto ((pasivo financiero – efectivo y equivalentes) / patrimonio) se redujo de **0,84** veces a **0,81** veces.
- El segmento de I&C reportó un resultado de **MM\$ 3.899** representando un aumento de **53,1%** respecto a la ganancia obtenida a junio de 2023. Esto como consecuencia de un incremento en el margen bruto relacionado a la estabilización de los costos de construcción y mejoras en la productividad.
- El Backlog del segmento I&C a junio de 2024 es de **MM\$ 454.290**, un **1,8%** superior al backlog a diciembre de 2023 cuyo valor fue de **MM\$ 446.423**. Considerando la venta promedio de los últimos 12 meses del segmento de I&C, el backlog corresponde a **22,6** meses de venta.
- El segmento Inmobiliario obtuvo un resultado a junio de 2024 de **MM\$ 1.860**, decreciendo en un **-30,2% a/a**, esto debido a una caída generalizada en los márgenes de los proyectos inmobiliarios, la cual ha afectado principalmente a los proyectos con subsidio DS19 debido a la fijación en el precio de ventas.
- Las promesas proporcionales habitacionales comercializadas hasta junio alcanzaron los **UF 874.829**, lo cual representa un aumento del **171,4% a/a**. Por otro lado, la oferta disponible proporcional alcanza a **UF 3.665.265**, un **5,7%** superior respecto de junio de 2023.
- Las escrituras proporcionales aumentaron en un **180,2% a/a**, pasando de **UF 560.836** escrituradas a junio 2023 a **UF 1.571.195** a junio de 2024, proyectando así una fuerte recuperación de los flujos invertidos en los proyectos.
- En tanto, el backlog habitacional proporcional por escriturar del área inmobiliaria disminuyó un **-16,8%** respecto a diciembre de 2023, alcanzando los **UF 3.481.230**. Esta disminución se explica por el mayor nivel de escrituración que se ha ido realizando.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 620** a junio de 2024 lo que se compara con los **MM\$ 650** a junio de 2023. A junio 2024 la ocupación promedio fue de un **63%** para el total de la cartera de hoteles, siendo mayor al **59%** a diciembre de 2023.
- En el segmento de Renta residencial están en arriendo 3 proyectos a los que se sumarán 2 más durante julio y agosto de este año, con eso completaremos 5 de los 7 proyectos, los últimos dos proyectos iniciarán operación a principio del 2025. Los edificios en proceso de arriendo se están colocando a una gran velocidad y con tarifas sobre 0,26 UF/m<sup>2</sup>.

## 2 Resumen ejecutivo

Al 30 de junio de 2024, la compañía registró una utilidad de M\$ 6.379.668, lo que representa un incremento del 8,8% a/a. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidadas alcanzaron un total de M\$ 112.105.586 hasta junio de este año, lo que se traduce en una reducción de un -21,5% a/a. A continuación, presentamos las principales causas de estas variaciones, junto con algunas otras variables de interés en cada uno de nuestros segmentos de negocio.

Durante este año, el segmento de Ingeniería y Construcción tuvo una utilidad de M\$ 3.899.423, lo que supone un incremento del 53,1% a/a. La principal razón de este incremento en la utilidad responde a la estabilización de los costos de construcción y la mayor productividad. Durante este año el margen bruto fue un 10,0%, siendo casi el doble del obtenido el mismo período del año pasado el que era un 5,6%. El margen de última línea se ubicó en 3,58% muy superior al 1,86% del mismo período del año anterior. Todo esto a pesar de la disminución de un 21,4% de los ingresos de la constructora debido a una menor adjudicación de contratos a fines del 2022. En cuanto al backlog del segmento, este alcanzó un monto de MM\$ 454.290 a junio de 2024, superior en un 1,8% con respecto a diciembre de 2023, equivalente a 22,6 meses de venta, considerando la venta promedio de los últimos 12 meses. A la fecha, la empresa tiene 45 contratos de construcción en ejecución, con una mayor presencia en la Región Metropolitana, destacando también su mayor presencia en contratos de subsidios. Todo esto proporciona una base sólida de actividad para los próximos períodos.

El segmento Inmobiliario, registró una utilidad de M\$ 1.860.401, un -30,2% inferior a la utilidad obtenida durante el año anterior. Esto es en un contexto de una gran escrituración alcanzando UF 1.571.195, un 180,2% por sobre del año anterior, lo que se ha visto negativamente impactado por una proporción mayor de escrituración de proyectos con subsidio DS19, los cuales se vieron más afectados por el aumento de los costos y a la fijación de precios. En cuanto a las promesas proporcionales habitacionales, estas alcanzaron las UF 874.829, estando un 171,4% por sobre las obtenidas a junio 2023, los que nos ha permitido posicionarnos como una de las inmobiliarias con más ventas en la Región Metropolitana, marcando así un muy buen año tanto para las promesas como para las escrituraciones realizadas. Es importante destacar que la gran escrituración sumado a que la venta se ha concentrado mayormente en unidades de entrega inmediata, permitirá en este año una gran recuperación de flujo.

Por otro lado, el backlog proporcional de promesas por escriturar disminuyó un -16,8% a/a, llegando a UF 3.481.230. Esta disminución en el backlog proporcional, se explica por un mayor ritmo de escrituración proporcional por sobre las promesas proporcionales. Adicionalmente, la empresa mantiene una oferta proporcional habitacional de UF 3.665.265, aumentando un 5,7% a/a. La oferta proporcional se descompone en un 31,7% del total en blanco, un 21,1% en verde y un 31,7% en entrega inmediata. Considerando las UF 1.729.257 de stock en entrega inmediata y el promedio de escrituración de los últimos 6 meses, se tienen 3,6 meses para agotar el stock disponible.

En el segmento de Inversiones & Rentas, los hoteles tanto de Chile como Perú han logrado aumentar constantemente las tarifas y la ocupación, teniendo una ocupación consolidada de un 63%. Esta maduración de las inversiones, ha permitido obtener un aumento en las ganancias antes de impuesto, alcanzando los M\$ 586.820 lo que representa un aumento de un 182,3% a/a. Debido a una menor recuperación de los impuestos, la utilidad presenta una reducción de un -4,7% a/a, llegando a M\$ 619.844. Con respecto a la renta residencial, actualmente se tiene tres edificios en arriendo, otros dos edificios próximos a iniciar su proceso de arrendamiento, y los otros dos se iniciarán su operación a principio del próximo año.

En resumen, la compañía ha experimentado un crecimiento en su utilidad durante el año, especialmente en el segmento de Ingeniería y Construcción, debido a una recuperación en los márgenes que está logrando con los proyectos dada la estabilización de los costos. El segmento Inmobiliario aun enfrenta desafíos a nivel de mercado, en donde los proyectos presentan menores márgenes, pero tal como hemos mencionado el aumento de los proyectos recepcionados y el alto nivel de escrituración ha permitido ir recuperando los flujos de inversión. En el segmento de Inversiones & Rentas los hoteles muestran una importante maduración lo que ha generado un aumento en las ocupaciones y tarifas, y por consecuencia en sus ganancias. Por último, durante este 2024 continuaremos con la construcción y recepción de proyectos de renta residencial, proyectando así tener 1.256 unidades en operación este 2024 y 1.830 unidades para el año 2025.

### 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			Cifras Trimestrales		
	30-06-2024	30-06-2023	var.	2T24	2T23	var.
Ingresos de actividades ordinarias	112.105.586	142.766.576	-21,5%	57.705.327	71.817.111	-19,6%
Costo de ventas	(101.165.636)	(130.591.728)	-22,5%	(51.606.379)	(65.850.074)	-21,6%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>10.939.950</b>	<b>12.174.848</b>	<b>-10,1%</b>	<b>6.098.948</b>	<b>5.967.037</b>	<b>2,2%</b>
Gastos de administración	(4.664.340)	(4.437.406)	5,1%	(2.411.382)	(2.299.619)	4,9%
Deterioros (pérdidas)	-	(140.781)	-100,0%	-	(83.221)	-100,0%
Participación en asociadas	3.272.511	1.375.122	138,0%	1.295.366	1.079.849	20,0%
Otros egresos e ingresos operacionales	(9.185)	20.387	n/a	(1.856)	(159)	1067,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>9.538.936</b>	<b>8.992.170</b>	<b>6,1%</b>	<b>4.981.076</b>	<b>4.663.887</b>	<b>6,8%</b>
Gastos financieros netos	(1.336.842)	(1.685.974)	-20,7%	(427.833)	(913.152)	-53,1%
Resultados por unidades de reajuste	251.960	(509.168)	n/a	158.129	(324.059)	n/a
<b>Resultado no Operacional</b>	<b>(1.084.882)</b>	<b>(2.195.142)</b>	<b>-50,6%</b>	<b>(269.704)</b>	<b>(1.237.211)</b>	<b>-78,2%</b>
<b>Ganancia Antes de Impuesto</b>	<b>8.454.054</b>	<b>6.797.028</b>	<b>24,4%</b>	<b>4.711.372</b>	<b>3.426.676</b>	<b>37,5%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.074.386)	(934.456)	122,0%	(1.518.376)	(533.192)	184,8%
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>6.379.668</b>	<b>5.862.572</b>	<b>8,8%</b>	<b>3.192.996</b>	<b>2.893.484</b>	<b>10,4%</b>
Resultado Controladora	6.379.666	5.862.570	8,8%	3.192.995	2.893.483	10,4%
Resultado no Controladora	2	2	0,0%	1	1	0,0%
<b>Total Resultado del Ejercicio</b>	<b>6.379.668</b>	<b>5.862.572</b>	<b>8,8%</b>	<b>3.192.996</b>	<b>2.893.484</b>	<b>10,4%</b>

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

**a) Resultado operacional:** La Sociedad obtuvo a junio de 2024 un Resultado Operacional de M\$ 9.538.936 lo que representa, un aumento de un 6,1% a/a, lo que se explica principalmente por un aumento de un 64,6% del resultado operacional del segmento de Ingeniería & Construcción, gracias a una gran mejora en los márgenes brutos. Este efecto, es contrarrestado en parte por una disminución del -46,4% del resultado operacional del segmento inmobiliario.

El margen bruto muestra un aumento desde un 8,5% a un 9,8%, como consecuencia de los mejores márgenes brutos del segmento Ingeniería y Construcción a raíz de una estabilización en los costos.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un incremento de un 5,1% a/a. Dentro de eso, el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales aumentó de un 3,1% para el periodo de junio de 2023 a un 4,2% para el periodo del año anterior.

**b) Resultado no operacional:** A junio de 2024 fue de M\$ -1.084.882, un -50,6% a/a menor a los M\$ -2.195.142 como consecuencia de menores gastos financieros netos.

Respecto de la cuenta *Gasto por impuesto a las ganancias*, se obtuvo un valor de M\$ -2.074.386, teniendo un mayor Gasto por impuesto respecto de lo obtenido el año anterior, esto debido a un aumento de las *Ganancias antes de impuestos*, en donde el segmento de Ingeniería y Construcción creció un 69,6% a/a.

**c) Resultado del ejercicio:** Con lo anterior, a junio de 2024 contamos con una utilidad total de M\$ 6.379.668, lo que representa un incremento de un 8,8% a/a.

### 3.2 Balance general

Estado de situación financiera					
(Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2024	31-12-2023	var.	31-12-2022	var.
Activos corrientes	116.125.914	122.159.889	-4,9%	74.565.776	55,7%
Activos no corrientes	123.187.219	124.312.131	-0,9%	119.514.209	3,1%
<b>Total Activos</b>	<b>239.313.133</b>	<b>246.472.020</b>	<b>-2,9%</b>	<b>194.079.985</b>	<b>23,3%</b>
Pasivos corrientes	114.860.766	113.721.580	1,0%	75.669.261	51,8%
Pasivos no corrientes	42.529.877	57.611.820	-26,2%	56.193.545	-24,3%
<b>Total Pasivos</b>	<b>157.390.643</b>	<b>171.333.400</b>	<b>-8,1%</b>	<b>131.862.806</b>	<b>19,4%</b>
<b>Patrimonio neto controladora</b>	<b>81.922.468</b>	<b>75.138.599</b>	<b>9,0%</b>	<b>62.217.162</b>	<b>31,7%</b>
Participaciones no controladora	22	21	4,8%	17,6	25,0%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>239.313.133</b>	<b>246.472.020</b>	<b>-2,9%</b>	<b>194.079.985</b>	<b>23,3%</b>

**a) Activos:** Los activos totales de la sociedad a junio de 2024 alcanzaron los M\$ 239.313.133, lo que representa una variación de un -2,9% respecto a diciembre 2023. Esta variación se desglosa a continuación:

#### Activos corrientes

Esta cuenta presentó una disminución de un -4,9% respecto a diciembre 2023. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 7.952.437 (+12,6%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas* debido a movimientos desde *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes*. Este movimiento se debe al término próximo de proyectos inmobiliarios y el alto nivel de escrituración.
- Disminución de M\$ -9.289.518 (-66,3%) en la cuenta *Activos por impuestos corrientes*, por la recuperación en mayo del 2024 del beneficio del Crédito Especial Empresa Constructora acumulado durante el 2023.
- Disminución de M\$ -2.957.320 (-13,9%) en la cuenta *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes* principalmente debido a una menor venta.

#### Activos no corrientes

Esta cuenta disminuyó un -0,9% respecto a diciembre 2023, lo que se explica fundamentalmente por:

- Disminución de *Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas No Corriente* por M\$ -3.120.710 (-6,4%) de las cual se ve reflejado en un aumento en las *Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas Corriente*.

**b) Pasivos:** Los pasivos totales de la Sociedad disminuyeron un -8,1% respecto a diciembre 2023, llegando a M\$ 157.390.643 a junio de 2024. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

#### Pasivo corriente

Esta cuenta presenta a junio de 2024 un aumento de un 1,0% respecto a diciembre 2023. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Otros pasivos financieros corrientes* por M\$ 12.808.687 (+46,8%) debido a movimiento desde cuenta *Otros pasivos financieros no corrientes*, por próximo vencimiento de cuota bono B en mar-25.
- Aumento de *Otros pasivos no financieros corrientes* por M\$ 11.683.894 (+136,8%) debido al aumento de los anticipos recibidos de clientes, por un gran nivel en adjudicaciones de nuevas obras durante este año.
- Disminución de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar* por M\$ -13.466.064 (-27,0%), lo que se ve reflejado en la disminución de los días en cuentas por pagar.

### **Pasivo no corriente**

Esta cuenta presenta a junio de 2024 una disminución de un -26,2% respecto al cierre 2023. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Disminución de *Otros pasivos financieros no corrientes* M\$ -13.703.260 (-24,4%) debido a movimiento desde cuenta *Otros pasivos financieros corrientes*, por próximo pago de cuota de Bono B en mar-25.

### **c) Patrimonio**

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 6.783.869, un 9,0% respecto al cierre del año anterior, principalmente producto del incremento en la cuenta de resultados acumulados por la utilidad del período.

## **3.3 Estados de flujos del efectivo**

Resumen del Flujo de Efectivo	Cifras Acumuladas		
	30-06-2024	30-06-2023	var.
<b>(Cifras en miles de pesos - M\$)</b>			
<b>Efectivo Equivalente Inicial</b>	<b>20.429.498</b>	<b>22.189.413</b>	<b>-7,9%</b>
Flujo efectivo de la operación	13.111.237	8.708.400	50,6%
Flujo efectivo de inversión	(10.387.667)	(5.510.336)	-88,5%
Flujo efectivo de financiamiento	(7.096.179)	(12.048.456)	41,1%
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>(4.372.609)</b>	<b>(8.850.392)</b>	<b>50,6%</b>
<b>Efectivo Equivalente Final</b>	<b>16.056.889</b>	<b>13.339.021</b>	<b>20,4%</b>

La Sociedad a junio de 2024 tuvo un flujo neto negativo de M\$ -4.372.609 comparado con el flujo de M\$ -8.850.392 del mismo periodo del año anterior. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 16.056.889, variando un 20,4% a/a.

El flujo de efectivo procedente de las actividades operativas fue de M\$ 13.111.237 hasta junio de 2024. A nivel consolidado, este resultado se explica por un mayor margen entre los *Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios* y el *Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios* que paso de M\$ 21.414.647 en junio de 2023 a M\$ 30.955.295 en junio de 2024.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor de M\$ -10.387.667. Dentro de las principales cuentas, destaca el aumento de *Préstamos otorgados a entidades relacionadas* desde M\$ -11.330.334 el año anterior a M\$ -20.249.405 para este año.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor de M\$ -7.096.179, en donde su variación se explica por un aumento en las cuentas de *Importes procedentes de préstamos* por sobre el aumento en el *Pagos de préstamos*, principalmente a raíz de los efectos de comercio, compensado con el pago de las cuotas del bono.

### 3.4 Indicadores

Indicadores de liquidez		30-06-2024	31-12-2023	var.
1. Liquidez Corriente	veces	1,01	1,07	-0,06
2. Razón ácida	veces	0,99	1,05	-0,06
3. Capital de Trabajo	M\$	1.265.148	8.438.309	-7.173.161
Indicadores de endeudamiento		30-06-2024	31-12-2023	var.
4. Endeudamiento	veces	1,92	2,28	-0,36
5. Endeudamiento Financiero	veces	1,01	1,11	-0,10
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,81	0,84	-0,03
7. Pasivos Corrientes	%	73,0%	66,4%	6,6%
8. Pasivos No Corrientes	%	27,0%	33,6%	-6,6%

Indicadores de resultado		30-06-2024	30-06-2023	var.
9. Ingresos de explotación	M\$	112.105.586	142.766.576	-21,5%
10. Costos de explotación	M\$	(101.165.636)	(130.591.728)	-22,5%
11. Ganancia bruta	M\$	10.939.950	12.174.848	-10,1%
12. Gastos financieros netos	M\$	(1.336.842)	(1.685.974)	-20,7%
13. EBITDA	M\$	10.682.032	10.281.841	3,9%
14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	6.379.668	5.862.572	8,8%
Indicadores de actividad		30-06-2024	30-06-2023	var.
15. Rentabilidad patrimonio UDM	%	14,1%	14,6%	-0,5%
16. Rentabilidad activos UDM	%	4,7%	4,8%	-0,1%
17. Cobertura de gastos financieros netos	veces	8,0	6,1	1,9
18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	veces	3,40	3,80	-0,4
19. Cuentas por cobrar I&C	días	85	69	16,0
20. Cuentas por pagar I&C	días	66	74	-8,0

A junio de 2024 el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 3,9% a/a, alcanzando un monto de M\$ 10.682.032. La variación con respecto al periodo anterior se debe principalmente al aumento de la utilidad en el segmento de Ingeniería y Construcción por los mejores márgenes de construcción. Gracias al EBITDA obtenido durante este ejercicio, la ha logrado aumentar la cobertura de gastos financieros netos, la cual pasa de 6,1 veces a 8,0 veces.

La rentabilidad sobre patrimonio de los últimos doce meses alcanzó un 14,1%, siendo inferior al valor registrado para el mismo período del año anterior, manteniéndose en niveles muy atractivos.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 4,8% el año anterior a 4,7% para junio de 2024.

El aumento de 16,0 días en el indicador de cuentas por cobrar, esta ocasionado principalmente por una caída en los ingresos. Además se ha logrado disminuir los días en las cuentas por pagar por parte del segmento de I&C.

### 3.5 Covenants financieros

Cumplimiento Covenants Financieros		Condición	30-06-2024
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	2.180.421
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	0,96

El cuadro anterior resume el cumplimiento a junio de 2024 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 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados a junio de 2024.

*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*

*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 a junio de 2024				Cifras acumuladas a junio de 2023			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	108.941.735	3.136.606	27.245	112.105.586	136.926.088	5.270.774	569.714	142.766.576
Costo de ventas	(98.084.746)	(2.985.722)	(95.168)	(101.165.636)	(129.193.400)	(1.367.838)	(30.490)	(130.591.728)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>10.856.989</b>	<b>150.884</b>	<b>(67.923)</b>	<b>10.939.950</b>	<b>7.732.688</b>	<b>3.902.936</b>	<b>539.224</b>	<b>12.174.848</b>
Gastos de administración	(4.049.448)	(564.930)	(49.962)	(4.664.340)	(3.643.789)	(630.577)	(163.040)	(4.437.406)
Deterioros (pérdidas)	-	-	-	-	(140.781)	-	-	(140.781)
Participación en asociadas	(299.554)	2.572.166	999.899	3.272.511	6.192	716.291	652.639	1.375.122
Otros egresos e ingresos operacionales	-	(9.185)	-	(9.185)	-	20.387	-	20.387
<b>Resultado operacional</b>	<b>6.507.987</b>	<b>2.148.935</b>	<b>882.014</b>	<b>9.538.936</b>	<b>3.954.310</b>	<b>4.009.037</b>	<b>1.028.823</b>	<b>8.992.170</b>
Depreciación y Amortización	1.124.489	18.607	-	1.143.096	1.260.959	28.712	-	1.289.671
<b>EBITDA</b>	<b>7.632.476</b>	<b>2.167.542</b>	<b>882.014</b>	<b>10.682.032</b>	<b>5.215.269</b>	<b>4.037.749</b>	<b>1.028.823</b>	<b>10.281.841</b>
Gastos financieros netos	(404.200)	(734.283)	(198.359)	(1.336.842)	(471.704)	(923.300)	(290.970)	(1.685.974)
Resultados por u. reajuste	(104.894)	453.689	(96.835)	251.960	54.041	(33.228)	(529.981)	(509.168)
<b>Resultado no operacional</b>	<b>(509.094)</b>	<b>(280.594)</b>	<b>(295.194)</b>	<b>(1.084.882)</b>	<b>(417.663)</b>	<b>(956.528)</b>	<b>(820.951)</b>	<b>(2.195.142)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>5.998.893</b>	<b>1.868.341</b>	<b>586.820</b>	<b>8.454.054</b>	<b>3.536.647</b>	<b>3.052.509</b>	<b>207.872</b>	<b>6.797.028</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.099.470)	(7.940)	33.024	(2.074.386)	(989.356)	(387.397)	442.297	(934.456)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3.899.423</b>	<b>1.860.401</b>	<b>619.844</b>	<b>6.379.668</b>	<b>2.547.291</b>	<b>2.665.112</b>	<b>650.169</b>	<b>5.862.572</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

Balance por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras a junio de 2024				Cifras a diciembre de 2023			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	71.777.846	43.153.658	1.194.410	116.125.914	76.786.325	44.101.619	1.271.945	122.159.889
Activos no corrientes	5.744.675	76.688.940	40.753.604	123.187.219	5.523.226	79.814.665	38.974.240	124.312.131
<b>Total activos</b>	<b>77.522.521</b>	<b>119.842.598</b>	<b>41.948.014</b>	<b>239.313.133</b>	<b>82.309.551</b>	<b>123.916.284</b>	<b>40.246.185</b>	<b>246.472.020</b>
Pasivos corrientes	73.427.284	40.929.742	503.740	114.860.766	80.060.573	33.161.115	499.892	113.721.580
Pasivos no corrientes	1.029.402	23.216.713	18.283.762	42.529.877	1.107.017	29.605.637	26.899.166	57.611.820
<b>Total pasivos</b>	<b>74.456.686</b>	<b>64.146.455</b>	<b>18.787.502</b>	<b>157.390.643</b>	<b>81.167.590</b>	<b>62.766.752</b>	<b>27.399.058</b>	<b>171.333.400</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>3.065.835</b>	<b>55.696.143</b>	<b>23.160.512</b>	<b>81.922.490</b>	<b>1.141.961</b>	<b>61.149.532</b>	<b>12.847.127</b>	<b>75.138.620</b>

### 4.3 Estado de flujo de efectivo

(miles de pesos - M\$)	Cifras a junio de 2024				Cifras a diciembre de 2023			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
<b>Efectivo Inicial</b>	<b>13.893.985</b>	<b>6.498.745</b>	<b>36.768</b>	<b>20.429.498</b>	<b>8.550.060</b>	<b>13.530.120</b>	<b>109.233</b>	<b>22.189.413</b>
Flujo de operación	11.618.474	536.910	955.853	13.111.237	6.297.872	1.609.542	14.490	7.921.904
Flujo de inversión	(6.483.948)	(3.052.361)	(851.358)	(10.387.667)	620.431	748.238	(86.955)	1.281.714
Flujo de financiamiento	(8.065.009)	968.830	-	(7.096.179)	(1.574.378)	(9.389.155)	-	(10.963.533)
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>(2.930.483)</b>	<b>(1.546.621)</b>	<b>104.495</b>	<b>(4.372.609)</b>	<b>5.343.925</b>	<b>(7.031.375)</b>	<b>(72.465)</b>	<b>(1.759.915)</b>
<b>Efectivo Equivalente Final</b>	<b>10.963.502</b>	<b>4.952.124</b>	<b>141.263</b>	<b>16.056.889</b>	<b>13.893.985</b>	<b>6.498.745</b>	<b>36.768</b>	<b>20.429.498</b>

## 5 Segmento Ingeniería y Construcción

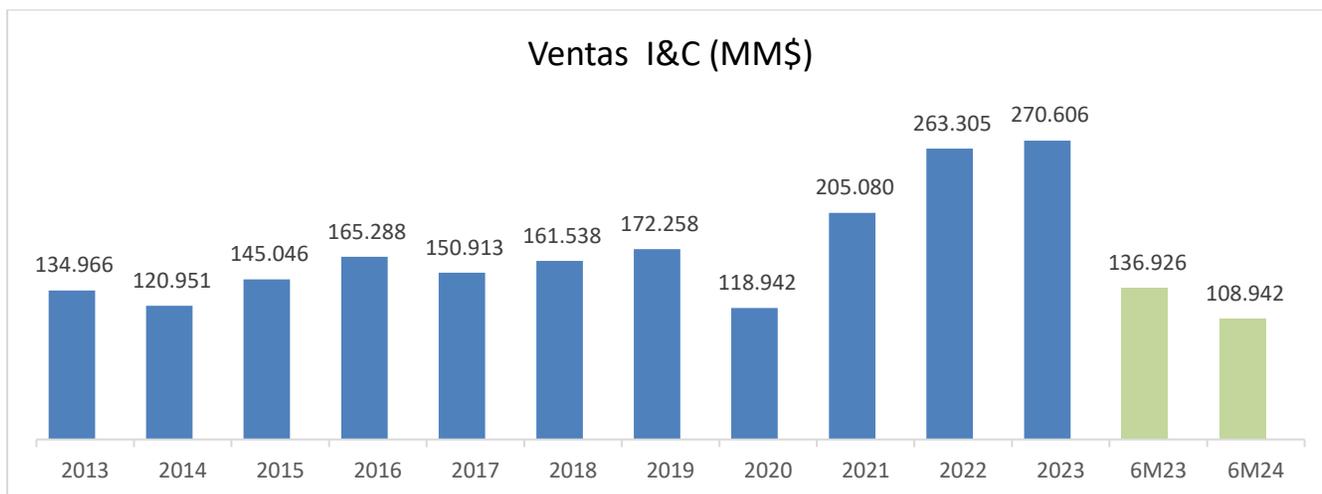
### 5.1 Introducción

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, bodegas y comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Constructora Ingevec ha realizado exitosamente obras a lo largo de todo el país, con una participación relevante en la Región Metropolitana.

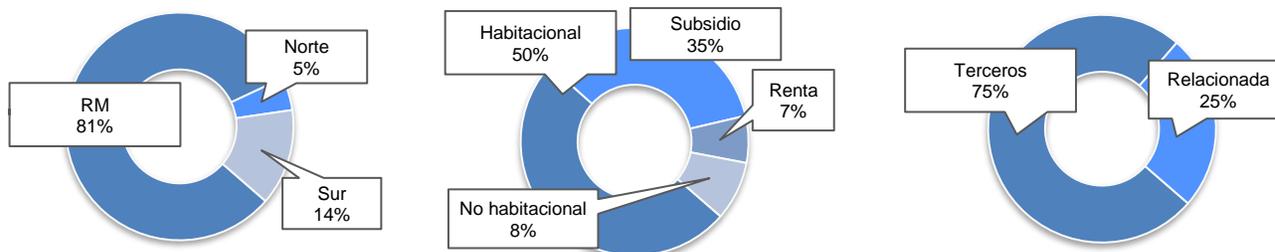
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Ebco, DLP y Mena y Ovalle.

### 5.2 Análisis ventas del período

A junio de 2024, la constructora ha mejorado significativamente su eficiencia, logrando una recuperación en los márgenes con una venta más ajustada. Durante este año, el margen bruto alcanzó un 10,0%, muy por encima del 5,6% registrado para el mismo período del año anterior. Este aumento en los márgenes se debe principalmente a la firma de nuevos contratos de construcción con precios y plazos actualizados, así como al acople de las curvas del índice de edificación en altura acumulado desde marzo de 2020 y la inflación acumulada para ese mismo período. Se puede encontrar información adicional al respecto en el capítulo 9 del informe actual, "Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario".



La composición de ventas de la constructora posee una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y relación con el mandante. Se ha aumentado la diversificación pasando de tener un 40% de los proyectos con terceros en junio de 2023 a un 77% en junio de 2024:



### 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.

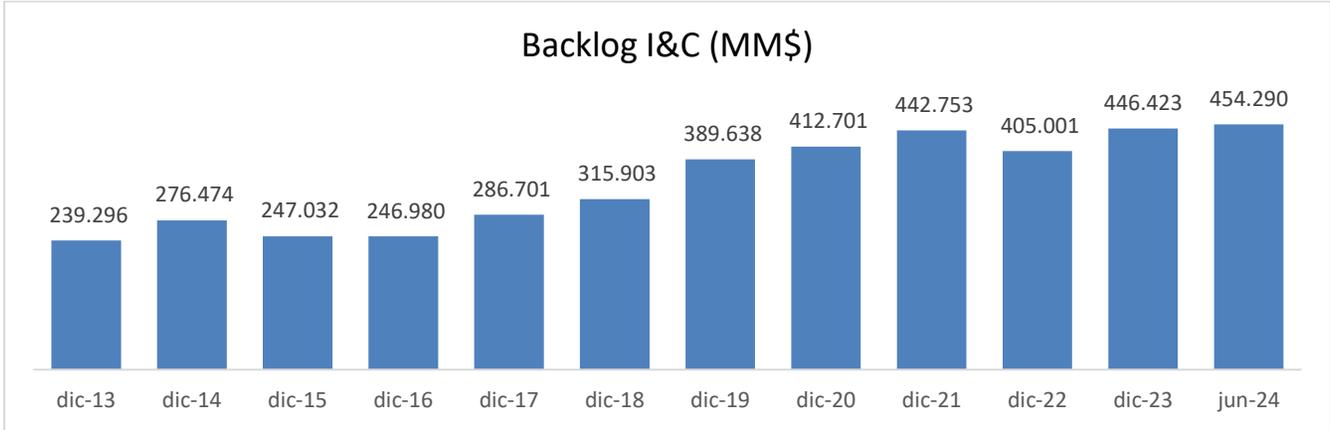
Obra	Tipo Mandante	Mandante	Tipo Obra	Región
Conchalí Marchigüe	Relacionado	Marchigüe	DS19	RM
Alferez Real	Terceros	Igensa	Habitacional	RM
El Remanso	Terceros	Penta	Habitacional	RM
Juan Sabaj	Terceros	Avsa	Habitacional	RM
Playa La Serena	Terceros	Norte Verde	Habitacional	Norte
Centro de Distribución Valle Grande	Terceros	Igensa	Industrial,comercial y otros	RM
Santa Elena	Terceros	Serviu	DS49	RM
Barroso	Terceros	Irc	Habitacional	RM
Vicuña Mackenna Norte Verde	Terceros	Norte Verde	Habitacional	Sur
Mirador San Carlos	Terceros	Idea	Habitacional	RM
Malbec	Terceros	Indesa	Habitacional	RM
Las Quemas	Terceros	Patagonland	Habitacional	Sur
Edificio San Ignacio (Sento)	Terceros	Sento	Habitacional	RM
Edificio Sento Domeyko 2055	Terceros	Sento	Habitacional	RM
Cumbres del Desierto - Copiapo	Terceros	Serviu	DS49	Norte
Los Aromos - Colina	Terceros	Serviu	DS49	RM
Portal Renca	Terceros	Vias	DS49	RM
Lo Errazuriz - Cerrillos	Terceros	Serviu	DS49	RM
Vista Cordillera - La Florida	Terceros	Serviu	DS49	RM
Juzgado Familia Concepción	Terceros	Corp. Judicial Concepción	Industrial,comercial y otros	Sur
Obras Previas Indumotora	Terceros	Indumotora	Industrial,comercial y otros	RM
Miraflores - Renca	Terceros	Serviu	DS19	RM
Edificio Las Palmeras	Terceros	Pumay	Rentas	RM
El Peñon (Obras Previas)	Terceros	Invinsa	Industrial,comercial y otros	RM
Alto Lo Matta	Terceros	Security	Habitacional	RM
City Box	Terceros	JCE	Industrial,comercial y otros	RM

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

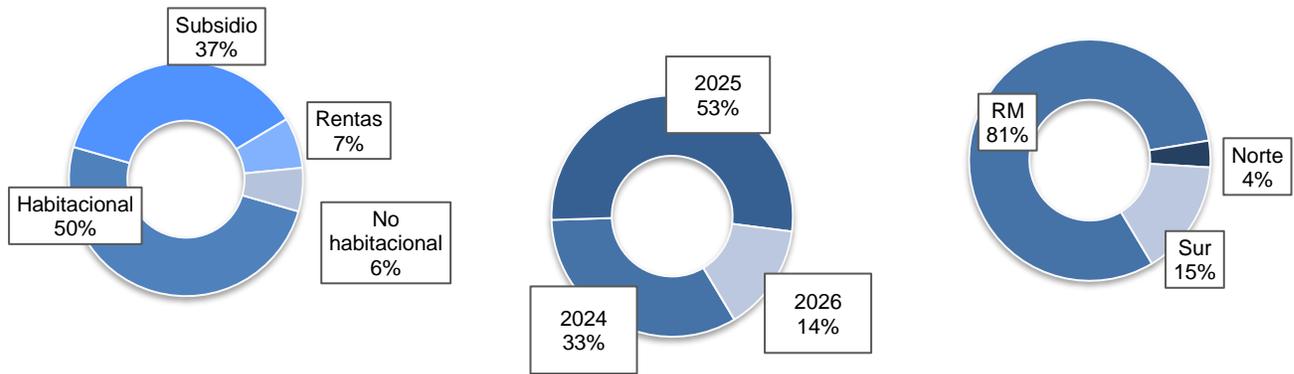
El Backlog de la empresa a junio de 2024 asciende a MM\$ 454.290, un 1,8% superior, cuando correspondía a MM\$446.423 a diciembre 2023. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Según estado de avance	Obras	Backlog
	#	MM\$
0% (no iniciados)	10	131.932
1 a 10%	12	149.560
11 a 50%	16	132.516
51 a 90%	9	33.480
90 a 100%	8	6.802
<b>Totales</b>	<b>55</b>	<b>454.290</b>

Considerando la venta últimos 12 meses promedio, este nivel de backlog equivale a 22,6 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:



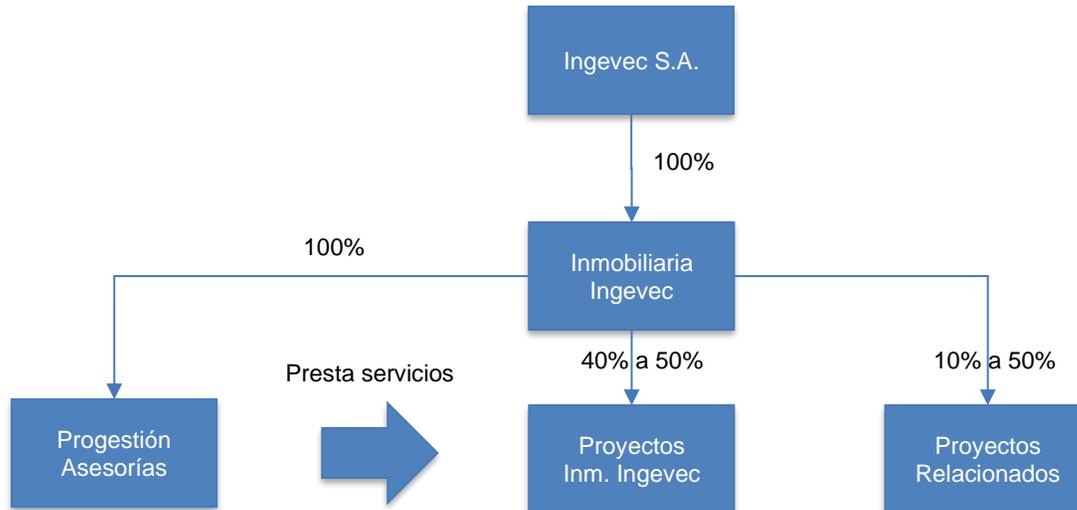
Se han privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permite mantenernos activos en otros mercados. Además, hemos aumentado nuestra presencia en proyectos DS49 y 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 4.500 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 en asociación con Inmobiliaria Icuadra e Iciclos participamos en proyectos DS19 lo que nos permite participar del mercado de 1.100 a 2.800 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, Grupo España e ISA.

## 6.2 Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

Habitacional Proporcional (M\$)	jun-24	jun-23	var%
Ingresos netos de explotación	61.559.921	25.511.054	141,3%
Costos netos de explotación	-55.669.251	-18.656.000	198,4%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>5.890.670</b>	<b>6.855.054</b>	<b>-14,1%</b>
% sobre ventas	9,6%	26,9%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>-5.115.192</b>	<b>-2.337.134</b>	<b>118,9%</b>
% sobre ventas	-8,3%	-9,2%	
<b>EBITDA</b>	<b>6.437.513</b>	<b>5.532.250</b>	<b>16,4%</b>
% sobre ventas	<b>10,5%</b>	<b>21,7%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	2.783.463	932.800	198,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>9.220.975</b>	<b>6.465.050</b>	
% sobre ventas	<b>15,0%</b>	<b>25,3%</b>	
Costos financieros netos	-3.840.312	-2.670.317	
Resultados por Unidades de Reajuste	371.297	753.290	
Gastos por impuestos	-1.108.097	-950.112	
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.860.401</b>	<b>2.665.112</b>	<b>-30,2%</b>
% sobre ventas	<b>3,0%</b>	<b>10,4%</b>	

El estado de resultados proporcional incluye para cada línea el efecto que tendrían los proyectos que no consolidamos ponderados por nuestra participación. Recordamos que en los ingresos del estado de resultado consolidado, se incluyen principalmente los ingresos por gestión de proyectos inmobiliarios.

A junio 2024 se experimentó una disminución en el margen bruto del estado de resultado proporcional, pasando de M\$ 6.855.054 obtenido el año anterior a M\$ 5.890.670 al año actual. Respecto a los Gastos de Administración y Ventas, estos experimentaron un alza de un 118,9% a/a, esto debido al aumento en la obtención de Recepciones Municipales de los proyectos, lo que conlleva al término de activación de gastos pasando esto directamente al resultado de los proyectos. Por último, se obtuvo un resultado sobre la venta de un 3,0%, lo que representa una disminución de un -30,2% respecto del 10,4% obtenido para el período del año anterior.

## 6.3 Promesas

Las promesas proporcionales alcanzaron las UF 874.829, creciendo un 93,3% a/a. Las promesas proporcionales habitacionales alcanzaron las UF 874.829 lo que representa un aumento de un 171,4% a/a, este aumento se debe a un mayor dinamismo que ha presentado el mercado inmobiliario en comparación con el año pasado.

Promesas Totales	30-06-2024	30-06-2023	Var%
Venta (UF)	1.977.167	1.377.537	43,5%
No Habitacional (UF)	0	260.515	-100,0%
Habitacional (UF)	1.977.167	1.117.022	77,0%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.694	3.182	-15,3%
Unidades (un)	734	351	109,1%
Promesas Proporcionales	30-06-2024	30-06-2023	Var%
Venta (UF)	874.829	452.649	93,3%
No Habitacional (UF)	0	130.258	-100,0%
Habitacional (UF)	874.829	322.391	171,4%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.744	2.812	-2,4%
Unidades (un)	319	115	177,2%

## 6.4 Escrituraciones<sup>1</sup>

Se tuvo un gran aumento en la escrituración proporcional durante este año creciendo un 180,2% a/a, llegando a UF 1.571.195, debido a la gran cantidad de proyectos que han obtenido su RF en los últimos meses.

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

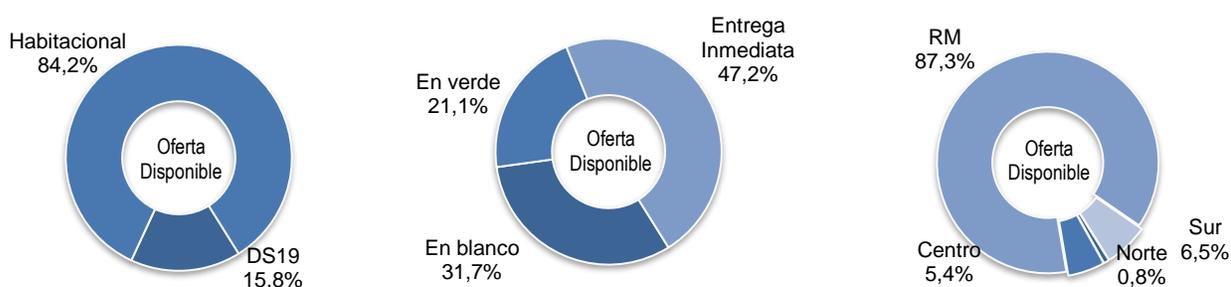
Escrituras totales		30-06-2024	30-06-2023	Var%
Venta (UF)		3.560.173	1.228.487	189,8%
No Habitacional (UF)		0	0	-
Habitacional (UF)		3.560.173	1.228.487	189,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)		2.554	3.827	-33,3%
Unidades (un)		1.394	321	334,3%
Escrituras proporcionales		30-06-2024	30-06-2023	Var%
Venta (UF)		1.571.195	560.836	180,2%
No Habitacional (UF)		0	0	-
Habitacional (UF)		1.571.195	560.836	180,2%
Precio Venta Promedio (UF / un)		2.547	3.737	-31,8%
Unidades (un)		617	150	311,3%

<sup>1</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>2</sup> aumentó un 5,7% a/a. Respecto de los meses para agotar stock disponible en entrega inmediata, este período disminuyó de 7,6 meses a 6,6 meses a/a y los meses para agotar el total de la oferta disponible, disminuyó de 59 meses a 25 meses a/a, debido al aumento de las promesas proporcionales del presente año.

Oferta Disponible Proporcional	30-06-2024	30-06-2023	Var%
Valor Oferta Disponible habitacional (UF)	3.665.265	3.465.180	5,7%
Unidades disponibles habitacional (un)	1.326	1.135	16,8%
Precio Venta Promedio (UF/un)	2.762	3.053	-9,5%
MAO <sup>3</sup> proporcional habitacional (meses)	25	59	-57,7%
MAS <sup>4</sup> proporcional habitacional (meses)	6,6	7,6	-12,7%



La oferta proporcional corresponde a la proporción en UF de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido promesados. La principal variación al compararse con el año anterior viene por el gran aumento de proyectos en blanco y entrega inmediata, y una reducción de los proyectos en verde que el año anterior tenía una proporción de un 53,8%.

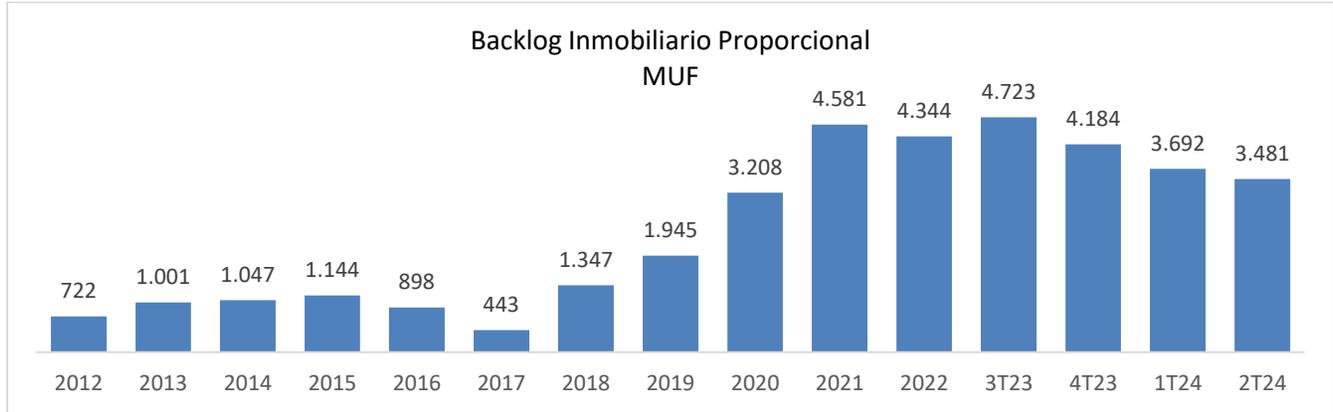
<sup>2</sup> Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido promesadas ni escrituradas.

<sup>3</sup> MAO: Meses para agotar oferta. Corresponde al total de unidades proporcionales disponibles sobre la cantidad de unidades proporcionales promesadas durante el año en curso.

<sup>4</sup> MAS: Meses para agotar stock. Corresponde al total de UF proporcionales en oferta en entrega inmediata sobre la cantidad de UF proporcionales escrituradas durante el año en curso.

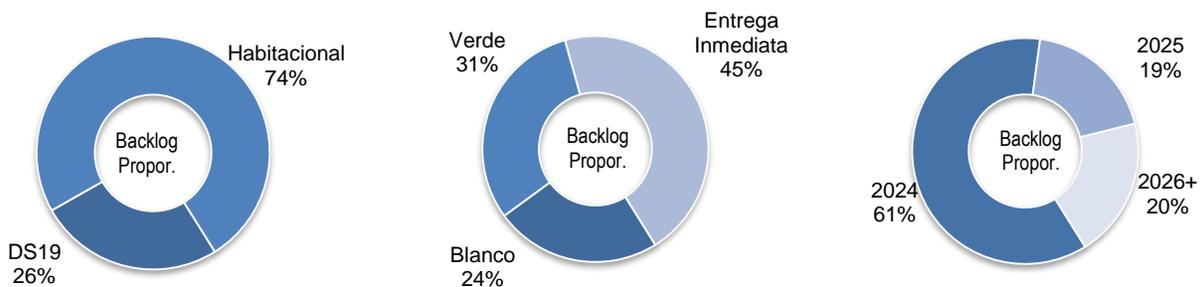
### 6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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 año de escrituración de las promesas proporcionales habitacionales por escriturar es la siguiente<sup>3</sup>:



<sup>3</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 Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	% Promesado sin Escr.	% Escriturado
Ingevec	Ñuñoa	50%	126	497.370	248.685	45%	25%
Relacionado	San Bernardo	30%	150	280.051	84.015	25%	73%
Ingevec	La Florida	48%	158	470.231	223.360	40%	49%
Relacionado	Puerto Montt	17%	220	414.452	69.213	18%	64%
Ingevec	Las Condes	40%	60	684.547	273.819	17%	50%
Ingevec	Santiago	50%	143	415.061	207.531	20%	36%
Relacionado	Valparaíso	35%	248	473.090	165.582	5%	92%
Ingevec	La Cisterna	50%	157	380.880	190.440	23%	43%
Relacionado	Puerto Montt	50%	150	303.634	151.817	31%	53%
Relacionado	Estación Central	11%	295	676.251	76.128	3%	63%
Relacionado	La Florida	17%	257	760.672	128.602	4%	60%
Relacionado	La Florida	18%	243	911.248	162.775	2%	61%
Relacionado	La Florida	50%	295	812.800	406.400	41%	36%
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	846.635	423.318	15%	66%
Ingevec	Antofagasta	41%	98	393.574	160.578	2%	81%
Relacionado	Valdivia	50%	149	301.119	150.560	25%	73%
Relacionado	Valdivia	50%	148	300.684	150.342	68%	30%
Ingevec	Maipú	45%	147	584.152	262.868	4%	64%
Relacionado	Santiago	48%	155	524.128	249.537	2%	70%
Relacionado	Coquimbo	48%	108	374.772	178.429	6%	84%
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	413.100	206.550	35%	20%
Ingevec	Santiago	50%	174	547.399	273.700	5%	53%
Relacionado	Osorno	50%	149	290.700	145.350	42%	29%
Relacionado	Osorno	50%	150	292.271	146.136	21%	49%
Ingevec	La Florida	50%	292	920.301	460.151	59%	6%
Relacionado	Puerto Montt	30%	156	433.049	129.915	5%	37%
Relacionado	Los Ángeles	50%	298	582.890	291.445	32%	57%
Ingevec	Santiago	50%	172	528.098	264.049	1%	98%
Ingevec	Santiago	48%	197	603.272	286.554	32%	47%
Ingevec	Santiago	50%	231	766.043	383.022	6%	71%
Relacionado	Ovalle	17%	120	237.462	39.656	31%	33%
Ingevec	Santiago	50%	185	564.299	282.150	25%	39%
<b>Subtotal</b>		<b>41%</b>	<b>5.779</b>	<b>16.584.235</b>	<b>6.872.673</b>		

## 6.8 Proyectos habitacionales en verde

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio escrituración
Relacionado	San Bernardo	30%	269	521.336	156.401	2023
Ingevec	Santiago	50%	311	931.546	465.773	2024
Relacionado	Concón	4%	114	682.403	28.661	2023
Ingevec	San Joaquín	50%	128	462.782	231.391	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	272	892.709	446.354	2025
Relacionado	Santiago	14%	253	881.544	120.860	2024
Relacionado	Puente Alto	17%	214	510.696	85.286	2023
Relacionado	Ñuñoa	48%	223	0	0	2016
Relacionado	Ñuñoa	48%	68	0	0	2017
Relacionado	Ñuñoa	48%	97	0	0	2017
Relacionado	Maipú	30%	150	0	0	2019

Relacionado	Valparaíso	74%	160	339.484	250.556	2025
Relacionado	Osorno	17%	155	340.359	56.840	2023
<b>Subtotal</b>		<b>33%</b>	<b>2.414</b>	<b>5.562.859</b>	<b>1.842.122</b>	

## 6.9 Proyectos inmobiliarios en blanco

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio escrituración
Relacionado	San Bernardo	26%	198	967.094	254.346	2024	2026
Ingevec	Santiago	50%	211	645.204	322.602	2024	2025
Relacionado	San Bernardo	26%	232	569.250	149.713	2024	2026
Relacionado	Estación Central	48%	160	495.446	235.882	2024	2026
Ingevec	Independencia	50%	165	529.105	264.552	2024	2027
Ingevec	La Florida	50%	237	754.094	377.047	2024	2027
Ingevec	La Florida	50%	237	770.812	385.406	2024	2027
<b>Subtotal</b>		<b>42%</b>	<b>1.440</b>	<b>4.731.004</b>	<b>1.989.548</b>		

## 6.10 Proyectos en Desarrollo

La Sociedad está desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de los próximos años. Los proyectos enunciados a continuación cuentan con terreno comprado y un anteproyecto aprobado. En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio Escrituración
Ingevec	Santiago	50%	758.491	379.245	2025	2027
Ingevec	Santiago	50%	1.546.006	773.003	2025	2027
Ingevec	Estación Central	50%	458.957	229.479	2025	2027
Ingevec	Santiago	50%	842.594	421.297	2025	2027
Ingevec	Santiago	50%	759.657	379.829	2024	2026
Ingevec	Santiago	50%	630.041	315.020	2025	2027
Ingevec	La Florida	50%	910.968	455.484	2025	2027
Ingevec	Santiago	50%	797.045	398.522		
<b>Subtotal</b>		<b>50%</b>	<b>6.703.759</b>	<b>3.351.879</b>		

## 6.11 Proyectos Renta Residencial

La Sociedad está participando del Fondo de Inversión Desarrollo para Renta Residencial LarrainVial – Ingevec, el cual desarrollará 7 proyectos para Renta Residencial en las comunas de Santiago, Ñuñoa y La Florida, los cuales serán operado por Asset Plan. A continuación, se presenta el detalle de los mismos:

Proyecto	Comuna	Departamentos	Avance obra	Inicio operaciones	% arrendado	Canon arriendo
Mirador Azul	La Florida	165	100%	Jul-2023	93%	0,29 UF/m2
Miguel León Prado	Santiago	285	100%	May-2024	40%	0,26 UF/m2
Zañartu	Ñuñoa	296	100%	Jul-2024	0%	
Serrano	Santiago	275	86%	Ene-2025	0%	
José Miguel Carrera	Santiago	257	100%	Jun-2024	1%	
Froilán Roa	La Florida	253	100%	Ago-2024	0%	
La Parroquia	La Florida	299	85%	Mar-2025	0%	

En todos estos proyectos, Ingevec cumple el rol de constructor, desarrollador y gestor.

## 7 Segmento Inversiones y Rentas

### 7.1 Introducción

Ingevec S.A. cuenta con el área de Inversiones y Rentas, la cual se encuentra operando 11 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. En todos estos proyectos, Ingevec cumplió el rol de desarrollador y gestor, mientras que la construcción de los hoteles la realizó sólo para los desarrollos dentro de Chile. Los hoteles en Perú fueron construidos por empresas de terceros con presencia en Perú. A continuación, se presenta el detalle de los mismos:

País	Comuna	Formato Hotel	Participación	Habitaciones	Inicio Operación
Chile	Copiapó	Ibis	40,8%	120	jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	40,8%	134	jul-17
Chile	Iquique	Ibis	40,8%	132	sept-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	40,8%	148	sept-17
Chile	Calama	Ibis	40,8%	120	oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	40,8%	140	oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	40,8%	151	ago-19
Chile	Antofagasta	Ibis Styles	40,8%	136	dic-22
<b>Total Chile</b>				<b>1.081</b>	
Perú	Trujillo	Ibis	40,0%	112	dic-19
Perú	Miraflores	Ibis Budget	40,0%	162	dic-20
Perú	San Isidro	Ibis Styles	40,0%	184	oct-21
<b>Total Perú</b>				<b>458</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>1.539</b>	

### 7.2 Ocupaciones

En el gráfico a continuación se expone la ocupación y el número de habitaciones detrás del indicador:



La ocupación promedio de nuestros hoteles para el período actual fue de un 63% con un aumento de 5pp a/a, destacando un 67% en Chile y 53% en Perú.

### 7.3 Estado de resultado del segmento

Resultado consolidado Inversiones y Rentas	30-06-2024	30-06-2023	var.	var. %
Ingresos de actividades ordinarias	27.245	569.714	-542.469	-95%
Costo de ventas	-95.168	-30.490	-64.678	-212%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>-67.923</b>	<b>539.224</b>	<b>-607.147</b>	<b>-113%</b>
Gastos de administración	-49.962	-163.040	113.078	69%
Participación en asociadas	999.899	652.639	347.260	53%
Otros egresos e ingresos operacionales	0	0	0	-
<b>Resultado operacional</b>	<b>882.014</b>	<b>1.028.823</b>	<b>-146.809</b>	<b>-14%</b>
Gastos financieros netos	-198.359	-290.970	92.611	32%
Resultados por unidades de reajuste	-96.835	-529.981	433.146	82%
<b>Resultado no operacional</b>	<b>-295.194</b>	<b>-820.951</b>	<b>525.757</b>	<b>64%</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>586.820</b>	<b>207.872</b>	<b>378.948</b>	<b>182%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	33.024	442.297	-409.273	-93%
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>619.844</b>	<b>650.169</b>	<b>-30.325</b>	<b>-5%</b>

## 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 de los último 12 meses.

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>4</sup> que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)**

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-06-2024		30-06-2023	
	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	30-06-2024	30-06-2023
	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>5</sup> de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-06-2024	30-06-2023
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

**c. Información sobre la demanda**

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-06-2024		30-06-2023	
	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 promesadas 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>4</sup> Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

<sup>5</sup> Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	30-06-2024				30-06-2023			
	Promesas Brutas <sup>6</sup>		Promesas Desistidas		Promesas Brutas <sup>7</sup>		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas al período actual 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>8</sup>	Proyectos Propios	
	30-06-2024	30-06-2023
<b>Criterio CMF</b>	<b>Meses</b>	<b>Meses</b>
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>9</sup>	Proyectos Propios	
	30-06-2024	30-06-2023
<b>Criterio CMF</b>	<b>Veces</b>	<b>Veces</b>
Departamentos	0	0

<sup>6</sup> Promesas brutas de desistimientos

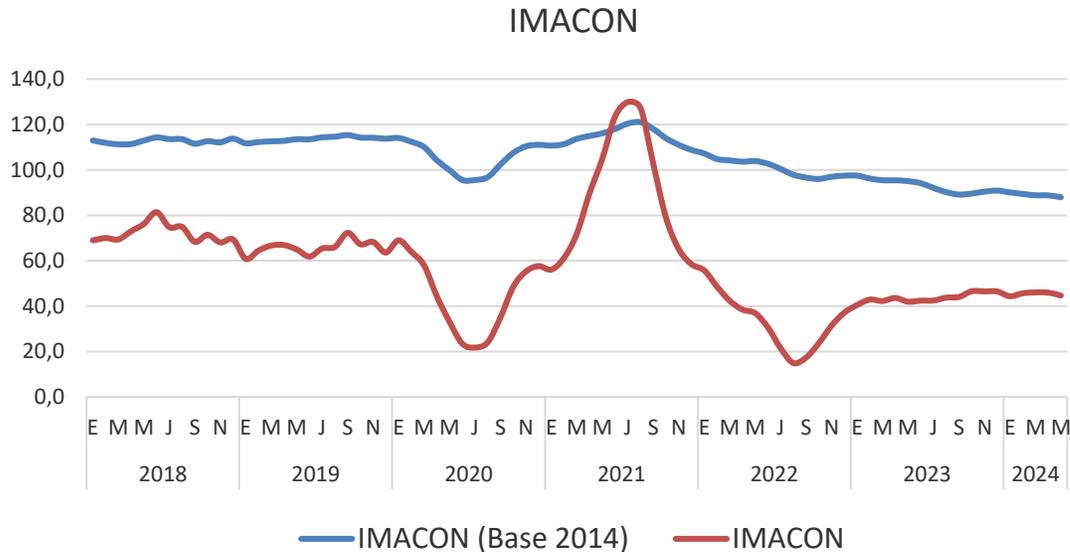
<sup>7</sup> Promesas brutas de desistimientos

<sup>8</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>9</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 mayo de 2024, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un -7,46% en los últimos 12 meses. Cabe destacar que, desde octubre de 2020 hasta agosto de 2021, este indicador mostró una tendencia positiva, la cual fue consecuencia de la reactivación del sector y una muy deprimida base de comparación debido a las cuarentenas aplicadas por la contingencia sanitaria.



Despachos	Fecha actualización	Variación mensual	Variación 12 meses	Variación promedio acum <sup>*10</sup>
Despacho de hormigón	may-24	-10%	-13%	0%
Despacho de barras de acero	may-24	15%	-7%	2%
Despacho de cemento	may-24	-16%	-26%	-0%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Del cuadro anterior, destacan en el análisis las variaciones promedio acumuladas, las cuales presentan valores positivos para el acero y valores negativos para hormigón y cemento, evidenciando una menor actividad en lo que va de este año, al compararlo con el año anterior. Como mencionamos anteriormente en 2021 se produjo un fuerte aumento en la actividad y, por otro lado, durante el 2022 y 2023, hemos evidenciado el efecto contrario.

Costos edificación en altura	Fecha actualización	Variación 12 meses
Índice general	jun-24	1%
Materiales	jun-24	-0%
Salarios	jun-24	1%
Subcontratos	jun-24	6%

Respecto de los costos de edificación en altura, el índice general ha sufrido una variación de 1% los últimos 12 meses, destacando principalmente el aumento en subcontratos que ha aumentado un 6%.

<sup>10</sup> Corresponde a la variación promedio acumulada en el período terminado en el mes indicado respecto de igual período del año anterior

Adicionalmente destacamos que la variación del 0,7% en el índice de costo de edificación está por debajo de la inflación acumulada durante el mismo período, que alcanzó los 4,2%. Esto implica que los costos están creciendo a una velocidad menor y los ingresos de los contratos de construcción están indexados a la UF, por lo que esto contribuye a una mejora en los márgenes.

Permisos de edificación	Fecha actualización	Edificación Habitacional Var 12 meses	Edificación No Habitacional Var 12 meses
Var Permisos de edificación (m2)	abr-24	-19%	3%

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante este año continúan con una contracción, los Permisos de Edificación no Habitacional muestran una recuperación, lo cual está dado por una baja base de comparación en el 2023, dando un crecimiento para los primeros meses de un 3% últimos 12 meses (m2).

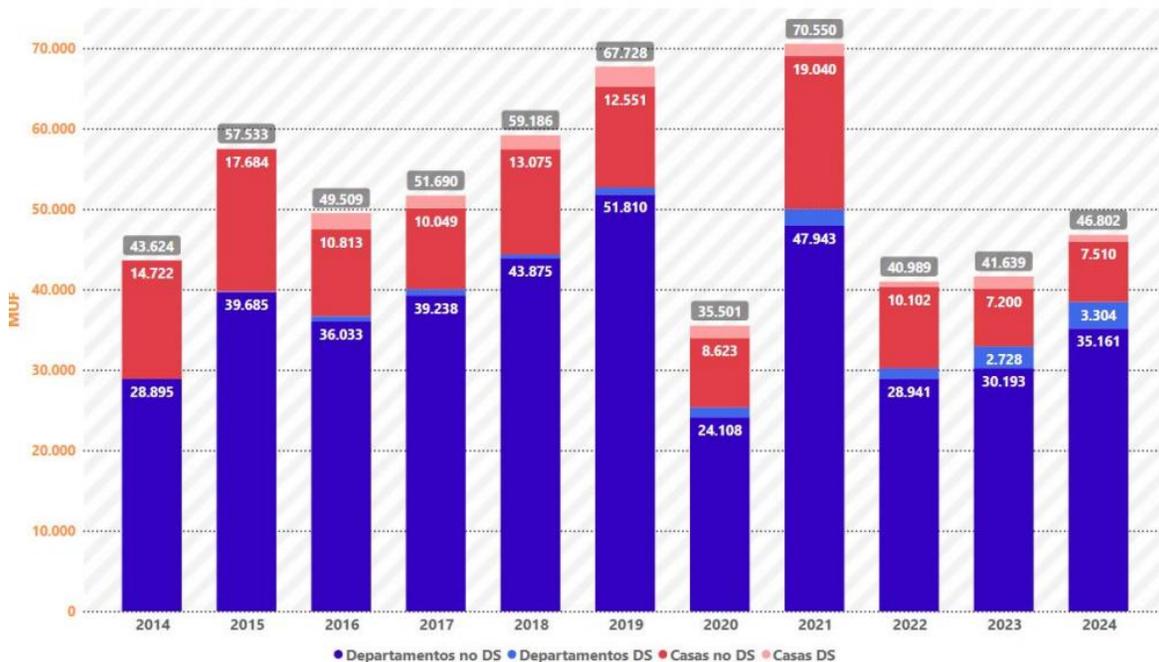
Oferta de departamentos Gran Santiago	mar-24*	mar-23	Var%
Stock	59.913	59.423	0,8%
Venta YTD	22.558	18.885	19,4%
Meses	36,9	32,1	15,0%

\*Última actualización en el momento de realizar este informe

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a marzo de 2024, según cifras de la CChC se observa un incremento en el stock de departamentos de un 0,8% a/a, en donde la nueva oferta no logra ser compensada con el aumento de un 19,4% en la venta.

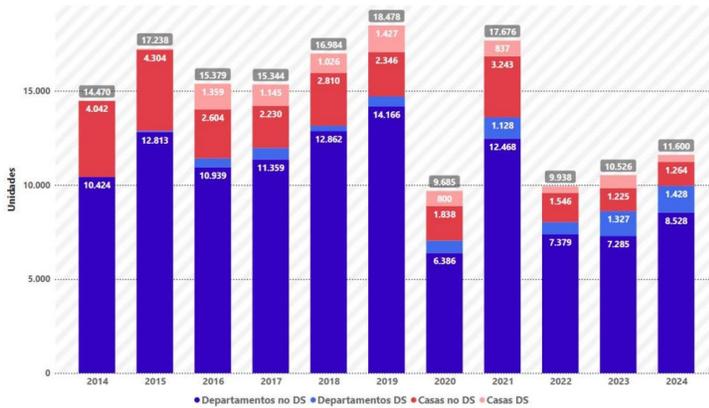
Con respecto al entorno inmobiliario, a continuación, se presenta la serie de venta en la Región Metropolitana, en miles de UF, considerando hasta junio. Al comparar el 2024 con el 2023, vemos un aumento en la venta neta de departamentos de un 16,5% y una caída de un -4,4% en la venta de casas.

### Venta neta Región Metropolitana (MUF)



Respecto de la venta en unidades, vemos un aumento de un 15,6% con respecto al año anterior. En la oferta, se aprecia un aumento en la cantidad de departamentos para entrega inmediata y un stock que alcanza las 66 mil unidades, valor muy similar al del año anterior.

### Ventas netas (unidades)



### Oferta (unidades)



## 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 y menor accesibilidad financiamiento por parte de las instituciones bancarias.

**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 2020 y 2022 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.

#### **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.

## **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".