

Análisis Razonado



Septiembre 2023



Edificio Raul Labbe
Inmobiliaria Paz

Contenidos

1.	Destacados	3
2.	Resumen ejecutivo	5
3.	Estados Financieros	6
4.	Información financiera por segmentos	12
5.	Segmento Ingeniería y Construcción	13
6.	Segmento Inmobiliario	16
7.	Segmento Inversiones y Rentas.....	22
8.	Información inmobiliaria requerida por la CMF.....	25
9.	Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario	28
10.	Factores de riesgo	31
11.	Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos	33

1 Destacados

- Los Ingresos por ventas tuvieron un incremento de **4,6%**, pasando de **MM\$ 203.302** a septiembre del año 2022, a **MM\$ 211.598** a septiembre de 2023.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 6.849** a septiembre de 2023, aumentando un **8,0%** respecto a igual periodo del año 2022. Durante este periodo, los gastos de administración representaron un **3,2%** de las ventas, levemente superior al **3,1%** que se obtuvo para el mismo periodo del ejercicio 2022.
- La Utilidad acumulada a septiembre de 2023 fue de **MM\$ 8.096**, un **0,4%** sobre de los **MM\$ 8.064** obtenidos a septiembre de 2022.
- El EBITDA a septiembre de 2023 fue de **MM\$ 14.921**, comparado con **MM\$ 13.052** a septiembre del ejercicio 2022, lo que representa un aumento de **14,3%**.
- La Ganancia Bruta a septiembre de 2023 fue de **MM\$ 16.996**, comparado con **MM\$ 12.741** a septiembre del ejercicio 2022, lo que representa un aumento de **33,4%**.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **13,9%**, inferior al ROE UDM obtenido a septiembre de 2022 de **15,6%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **4,6%**, inferior al **5,2%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- El Backlog del segmento I&C a septiembre de 2023 es de **MM\$ 400.393**, un **1,1%** inferior al backlog a diciembre de 2022 cuyo valor fue de **MM\$ 405.001**. Considerando la venta promedio de los últimos 12 meses del segmento de I&C, el backlog corresponde a 17,6 meses de venta.
- Las promesas proporcionales comercializadas hasta septiembre alcanzaron los **UF 856.560**, lo cual representa una disminución del **13,6%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior. Por otro lado, la oferta disponible proporcional alcanza a **UF 3.392.883**, un **18,7%** inferior respecto de septiembre de 2022.
- En tanto, el backlog habitacional proporcional por escriturar del área inmobiliaria aumentó un **8,7%** respecto a diciembre de 2022, alcanzando los **UF 4.722.602**, esto debido a que la inmobiliaria aumentó sus participaciones en algunos proyectos DS19.
- El segmento de I&C reportó un resultado de **MM\$ 4.163** representando un aumento de **93,1%** respecto a la ganancia de **MM\$ 2.156** obtenida a septiembre de 2022. Esto como consecuencia de un incremento en la actividad de la Constructora y un mayor margen bruto relacionado a la estabilización de los costos de construcción.
- El segmento Inmobiliario obtuvo un resultado a septiembre de 2023 de **MM\$ 3.042**, inferior en un **39,9%** al resultado obtenido a septiembre del año 2022, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 5.062**. Esta disminución en la utilidad es consecuencia de un menor nivel de escrituración y mayores gastos financieros asociados a los proyectos inmobiliarios.
- Se inició el arrendamiento del primer proyecto de renta residencial, ubicado en la comuna de La Florida, en donde en un periodo de 3 meses se logró colocar el **67%** de las 165 unidades con un canon promedio de arriendo de **0,29 UF/m2**. Se proyecta que inicien operaciones otros 3 proyectos durante el primer semestre de 2024, 1 proyecto para fines de 2024 y los últimos 2 proyectos durante 2025.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 890** a septiembre de 2023 lo que se compara positivamente con los **MM\$ 845** a septiembre de 2022. Durante el tercer trimestre de 2023 la ocupación promedio fue de un **58%** para el total de la cartera de hoteles.
- El patrimonio tuvo un incremento de **12,3%**, pasando de **MM\$ 67.545** a diciembre 2022, a **MM\$ 75.836** a septiembre de 2023.

- El endeudamiento total (total pasivos / patrimonio) a septiembre de 2023 alcanzó **2,00** veces, inferior a su valor con respecto a diciembre 2022 que alcanzó **2,29** veces, esto debido al aumento en el patrimonio y la disminución de los pasivos no corrientes.
- El indicador de endeudamiento financiero (pasivo financiero / patrimonio) alcanzó **1,04** veces, inferior a diciembre de 2022 donde fue de **1,23** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto ((pasivo financiero – efectivo y equivalentes) / patrimonio) pasó de **0,90** veces a **0,87** veces.

2 Resumen ejecutivo

Al 30 de septiembre de 2023, la compañía registró una utilidad de M\$ 8.095.551, lo que representa un incremento del 0,4% con respecto a septiembre de 2022. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidadas alcanzaron un total de M\$ 211.598.263 hasta septiembre de este año, lo que se traduce en un aumento del 4,6% con respecto a septiembre de 2022. 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 ha tenido una utilidad de M\$ 4.163.450, lo que supone un incremento del 93,1% respecto a septiembre de 2022. La principal razón de este incremento en la utilidad responde a la estabilización de los costos de construcción, los cuales están creciendo a un menor ritmo que la inflación. Esto, sumado al fin de obras contratadas con precios antiguos, ha permitido continuar con la normalización del margen bruto de la constructora, que tuvo un valor del 5,8% para este trimestre y un 5,7% acumulado a septiembre 2023, con una ganancia bruta de M\$ 11.619.474, lo que representa un aumento del 62,1% respecto al mismo trimestre del año anterior. Además, la constructora ha mantenido un alto nivel de actividad con ingresos de M\$ 204.118.395, equivalentes a un 5,1% más que el año anterior. En cuanto al backlog del segmento, este alcanzó un monto de M\$ 400.393.019 a septiembre de 2023, equivalente a 17,6 meses de venta, considerando la venta promedio de los últimos 12 meses. A la fecha, la empresa tiene 45 contratos de construcción en ejecución, principalmente en el norte y sur de Chile, con una mayor presencia en la Región Metropolitana. Todo esto proporciona una base sólida de actividad para los próximos períodos.

El segmento Inmobiliario, al cierre del trimestre, registró una utilidad de M\$ 3.041.740, un 39,9% inferior al mismo periodo del año anterior. A nivel de escrituras proporcionales, durante este periodo se alcanzaron las UF 850.174, un 9,7% por debajo del año anterior. En cuanto a las promesas proporcionales, estas estuvieron un 13,6% por debajo del mismo periodo del año anterior, alcanzando las UF 856.560. Al considerar únicamente las promesas habitacionales, se evidencia una caída del 17,7%, lo que se explica por diversos factores, entre los que se encuentran un menor dinamismo de la industria, el incremento de las restricciones para acceder a los créditos hipotecarios, la inflación, un aumento en el nivel de desistimientos y a una menor oferta de proporcional.

Por otro lado, el backlog proporcional de promesas por escriturar aumentó un 8,7% respecto al cierre de 2022, llegando a UF 4.722.602. Esta diferencia en el backlog, se explica por un aumento en la participación en algunos proyectos DS19. Adicionalmente, la empresa mantiene una oferta proporcional habitacional de UF 3.392.883, disminuyendo un 18,7% con respecto a su valor a septiembre de 2022. La oferta proporcional se descompone en un 21,5% del total en blanco, un 53,6% en verde y un 24,9% en entrega inmediata. Considerando las UF 844.877 de stock en entrega inmediata y el promedio de escrituración de los últimos 6 meses, se tienen 9 meses para agotar el stock disponible. Además, contamos con una cartera de 10 proyectos en desarrollo, para ser lanzados en los próximos periodos, cuya venta total proporcional aportaría UF 4.164.514.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, la utilidad acumulada a septiembre 2023 presenta un incremento del 5,4% respecto al año anterior, llegando a M\$ 890.361. Por otro lado, a nivel de resultado operacional, presenta una disminución de un 55,6% alcanzando los M\$ 1.137.545, esto debido a un menor resultado en la participación neta de inversiones en asociadas. En relación con las ocupaciones, durante este trimestre, nuestra cartera de hoteles alcanzó una ocupación promedio del 58%, un 64% para los hoteles de Chile y un 45% para los hoteles en Perú.

En resumen, la compañía ha experimentado un crecimiento en sus ingresos y utilidades durante este trimestre, especialmente en el segmento de Ingeniería y Construcción. El segmento Inmobiliario enfrenta desafíos y con un menor nivel de actividad el cual se espera se pueda revertir debido a las recientes bajas de interés tanto para los clientes como líneas de construcción. Por último, el segmento de Inversiones & Rentas muestra un incremento en la utilidad, aunque el resultado operacional disminuye.

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		
	30-09-2023	30-09-2022	Variación	3T23	3T22	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	211.598.263	202.301.641	4,6%	68.831.687	72.355.305	-4,9%
Costo de ventas	(194.601.831)	(189.561.108)	2,7%	(64.010.103)	(68.263.839)	-6,2%
Ganancia Bruta	16.996.432	12.740.533	33,4%	4.821.584	4.091.466	17,8%
Gastos de administración	(6.849.443)	(6.339.854)	8,0%	(2.412.037)	(2.271.510)	6,2%
Deterioros (pérdidas)	(140.781)	(196.405)	-28,3%	-	51.870	-100,0%
Participación en asociadas	2.945.186	4.574.422	-35,6%	1.570.064	1.380.095	13,8%
Otros egresos e ingresos operacionales	62.609	159.232	-60,7%	42.222	113.639	-62,8%
Resultado Operacional	13.014.003	10.937.928	19,0%	4.021.833	3.365.560	19,5%
Gastos financieros netos	(2.776.456)	(1.955.083)	42,0%	(1.090.482)	(635.228)	71,7%
Resultados por unidades de reajuste	(604.872)	(156.106)	287,5%	(95.704)	(128.548)	-25,5%
Resultado no Operacional	(3.381.328)	(2.111.189)	60,2%	(1.186.186)	(763.776)	55,3%
Ganancia Antes de Impuesto	9.632.675	8.826.739	9,1%	2.835.647	2.601.784	9,0%
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.537.124)	(763.203)	101,4%	(602.668)	(181.415)	232,2%
Resultado del Ejercicio	8.095.551	8.063.536	0,4%	2.232.979	2.420.369	-7,7%
Resultado Controladora	8.095.548	8.063.534	0,4%	2.232.978	2.420.369	-7,7%
Resultado no Controladora	3	2	50,0%	1	-	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	8.095.551	8.063.536	0,4%	2.232.979	2.420.369	-7,7%

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de septiembre de 2023 un Resultado Operacional de M\$ 13.014.003, lo que representa un aumento de un 19,0% en relación con el resultado obtenido en igual periodo del año 2022, lo que se explica principalmente por un aumento de un 199,2% del resultado operacional del segmento de Ingeniería & Construcción, pasando de M\$ 1.980.009 a M\$ 5.923.498, gracias a un mayor nivel de actividad y mejores márgenes brutos. Este efecto, es contrarrestado en parte por una disminución del 7,0% del resultado operacional del segmento inmobiliario debido a una menor escrituración para este periodo, el cual se refleja en la cuenta de Participación en asociadas.

La Ganancia Bruta al 30 de septiembre de 2023 fue de M\$ 16.996.432, superior en un 33,4% respecto de la ganancia obtenida durante igual periodo del ejercicio 2022. Con lo anterior, el margen bruto muestra un aumento de un 6,3% a un 8,0%, como consecuencia de los mejores márgenes asociados al segmento de Ingeniería y Construcción.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un incremento de 8,0% con respecto al mismo periodo del año 2022. Por otro lado, el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales aumentó de un 3,1% para el periodo de septiembre de 2022 a un 3,2% para el periodo de septiembre 2023.

b) Resultado no operacional: Al 30 de septiembre de 2023 fue de M\$ -3.381.328, un 60,2% mayor a los M\$ -2.111.189 a septiembre de 2022 como consecuencia de mayores gastos financieros y un menor nivel de resultados por unidades de reajuste.

Respecto de la cuenta *Gasto por impuesto a las ganancias*, se obtuvo un valor de M\$ -1.537.124, siendo un 101,4% mayor respecto a septiembre 2022, esto debido a que las ganancias del año en curso se han generado principalmente por el segmento de Ingeniería y Construcción, segmento que es operativo y que consolida. Las utilidades generadas al tercer trimestre de 2022 se debían principalmente a *Utilidades por Participación en Empresas asociadas* las cuales están descontada de los impuestos, y por lo tanto esa porción no computa para el cálculo del impuesto consolidado .

c) Resultado del ejercicio: Con lo anterior, al 30 de septiembre de 2023 contamos con una utilidad total de M\$ 8.095.551, lo que representa un incremento de un 0,4% con respecto al mismo periodo del año anterior.

3.2 Balance general

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	30-09-2023	31-12-2022	Variación	31-12-2021	Variación
Activos corrientes	97.901.056	97.928.290	0,0%	74.565.776	31,3%
Activos no corrientes	129.935.848	124.161.876	4,7%	119.514.209	8,7%
Total Activos	227.836.904	222.090.166	2,6%	194.079.985	17,4%
Pasivos corrientes	95.850.925	96.517.147	-0,7%	75.669.261	26,7%
Pasivos no corrientes	56.149.781	58.027.646	-3,2%	56.193.545	-0,1%
Total Pasivos	152.000.706	154.544.793	-1,6%	131.862.806	15,3%
Patrimonio neto controladora	75.836.178	67.545.355	12,3%	62.217.162	21,9%
Participaciones no controladora	20	19	7,5%	17,6	13,6%
Total Pasivos y Patrimonio	227.836.904	222.090.166	2,6%	194.079.985	17,4%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 30 de septiembre de 2023 alcanzaron los M\$ 227.836.904, lo que representa una variación de un 2,6% respecto a diciembre del año 2022. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a septiembre de 2023 una leve disminución respecto del valor obtenido a diciembre de 2022. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 18.254.284 (+59,0%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas* debido a una mayor actividad de la constructora y movimientos desde *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes*, debido al término próximo de proyectos inmobiliarios.
- Aumento de M\$ 2.189.488 (+11,1%) en *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes* debido a la mayor actividad de la constructora.
- Disminución de M\$ 9.521.044 (-45,6%) en la cuenta *Activos por impuestos corrientes*, principalmente por una menor acumulación de beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras, debido a que durante este periodo el segmento de I&C ha ejecutado una menor cantidad de obras con subsidio habitacional.

- Disminución de M\$ 9.831.711 (-44,3%) de los niveles de caja, como consecuencia de un flujo de financiamiento negativo principalmente por el pago de préstamos, y de inversión asociado a aportes de capital de proyectos en ejecución.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 4,7% a septiembre de 2023 respecto del valor obtenido a diciembre de 2022, lo que se explica fundamentalmente por:

- Incremento de M\$ 7.975.225 (+14,7%) de las *Inversiones en asociadas*, Este incremento está relacionado a aportes a proyectos inmobiliarios y de rentas que se encuentran en ejecución.
- Disminución de M\$ 2.587.397 (-4,4%) de las *Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas, No Corriente*.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad disminuyeron un 1,6% con respecto al 31 de diciembre de 2022, llegando a M\$ 152.000.706 al 30 de septiembre de 2023. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de septiembre de 2023 una disminución de 0,7% respecto del 31 de diciembre de 2022. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar* por M\$ 3.501.611 (+7,4%) debido a un mayor nivel de actividad de la constructora.
- Disminución de *Otros pasivos financieros corrientes* por M\$ 2.472.759 (-9,9%) debido a un menor financiamiento de capital de trabajo y del impuesto por recuperar asociado al Crédito Especial Empresas Constructoras.
- Disminución de *Otras provisiones* por M\$ 1.622.109 (-52,9%) debido a una menor provisión de gastos de obras.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 1.877.865 (-3,2%) que se explica principalmente por el pago de amortización del bono serie B de UF 55.000 durante el mes de septiembre. Además, se tiene un aumento de M\$1.154.347 correspondientes a *Pasivos por arrendamiento*, esto debido a la firma de un nuevo contrato de arrendamiento de oficinas para la empresa.

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 8.290.825 (+12,3%) con respecto a diciembre 2022, principalmente 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			Cifras Trimestrales	
	30-09-2023	30-09-2022	Variación	3T23	3T22
Efectivo Equivalente Inicial	22.189.413	25.791.464	-14,0%	13.339.021	16.473.220
Flujo efectivo de la operación	6.166.285	3.113.303	98,1%	(2.542.115)	1.410.133
Flujo efectivo de inversión	(3.121.637)	(2.138.230)	-46,0%	2.388.699	(401.201)
Flujo efectivo de financiamiento	(12.876.359)	(7.533.540)	-70,9%	(827.903)	1.750.845
Flujo Neto del Período	(9.831.711)	(6.558.467)	-49,9%	(981.319)	2.759.777
Efectivo Equivalente Final	12.357.702	19.232.997	-35,7%	12.357.702	19.232.997

La Sociedad a septiembre de 2023 tuvo un flujo neto negativo de M\$ -9.831.711 comparado con el flujo de M\$ -6.558.467 del mismo periodo de 2022. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 12.357.702, siendo un 35,7% inferior a septiembre de 2022.

El flujo de efectivo procedente de las actividades operativas fue de M\$ 6.166.285 hasta septiembre de 2023. Esta situación se debe principalmente a la recuperación de los por impuesto recuperados generados por el Crédito Especial para Empresas Constructoras por M\$ 21.531.085. A nivel consolidado, este resultado se explica en gran parte por los ingresos derivados de la venta de bienes y prestación de servicios, que alcanzaron M\$ 190.862.863, mientras que los egresos, relacionados con pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios, y pagos a empleados, fueron de M\$ -158.250.444 y M\$ -48.513.836, respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor de M\$ -3.121.637. Dentro de las principales cuentas, destaca *Compra de participaciones no controladores* por MM\$ -5.280.591, *la Compra de propiedades, planta y equipo* por M\$ -1.178.044, *Préstamos y Cobro de préstamos otorgados a entidades relaciones* por un monto neto de M\$ 3.276.392.-

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor de M\$ -12.876.359, que se compone de las cuentas de *Dividendos pagados* por M\$ -3.018.686, *Importes procedentes de préstamos* por M\$ 21.999.684, *Pagos de préstamos* por M\$ -29.882.556, *Intereses pagados* por M\$ -1.584.239 en gran medida asociada al pago de los compromisos con el público (bonos).

3.4 Indicadores

Indicadores de liquidez		30-09-2023	31-12-2022	Variación
1. Liquidez Corriente	veces	1,02	1,01	0,01
2. Razón ácida	veces	0,99	0,97	0,02
3. Capital de Trabajo	M\$	2.050.131	1.411.143	638.988
Indicadores de endeudamiento		30-09-2023	31-12-2022	Variación
4. Endeudamiento	veces	2,00	2,29	-0,29
5. Endeudamiento Financiero	veces	1,04	1,23	-0,19
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,87	0,90	-0,03
7. Pasivos Corrientes	%	63,1%	62,5%	0,6%
8. Pasivos No Corrientes	%	36,9%	37,5%	-0,6%

Indicadores de resultado		30-09-2023	30-09-2022	Variación
9. Ingresos de explotación	M\$	211.598.263	202.301.641	4,6%
10. Costos de explotación	M\$	(194.601.831)	(189.561.108)	2,7%
11. Ganancia bruta	M\$	16.996.432	12.740.533	33,4%
12. Gastos financieros netos	M\$	(2.776.456)	(1.955.083)	42,0%
13. EBITDA	M\$	14.920.755	13.051.835	14,3%
14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	8.095.551	8.063.536	0,4%
Indicadores de actividad		30-09-2023	30-09-2022	Variación
15. Rentabilidad patrimonio UDM	%	13,9%	15,6%	-1,8%
16. Rentabilidad activos UDM	%	4,6%	5,2%	-0,6%
17. Cobertura de gastos financieros netos	veces	5,4	6,7	-1,3
18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	veces	3,80	3,80	0,0
19. Cuentas por cobrar	días	91	66	25,0
20. Cuentas por pagar	días	89	76	13,0

Al 30 de septiembre de 2023, el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 14,3%, alcanzando un monto de M\$ 14.920.755. 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.

La rentabilidad sobre patrimonio de los últimos doce meses alcanzó un 13,9% a septiembre de 2023, cayendo respecto al valor registrado para el mismo periodo de 2022, pero manteniéndose en niveles muy atractivos.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 5,2% al 30 de septiembre de 2022, a un 4,6% al 30 de septiembre de 2023.

3.5 Covenants financieros

Cumplimiento Covenants Financieros		Condición	30-09-2023
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	2.095.066
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	1,02

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de septiembre de 2023 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°34 “Restricciones” en los Estados Financieros Consolidados al 30 de septiembre de 2023.

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 septiembre de 2023				Cifras acumuladas a septiembre de 2022			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	204.118.395	6.875.397	604.471	211.598.263	194.270.864	7.314.409	716.368	202.301.641
Costo de ventas	(192.499.119)	(2.062.140)	(40.572)	(194.601.831)	(187.104.800)	(2.130.884)	(325.424)	(189.561.108)
Ganancia bruta	11.619.276	4.813.257	563.899	16.996.432	7.166.064	5.183.525	390.944	12.740.533
Gastos de administración	(5.591.678)	(1.126.590)	(131.175)	(6.849.443)	(5.099.294)	(1.049.686)	(190.875)	(6.339.854)
Deterioros (pérdidas)	(140.781)	-	-	(140.781)	(196.405)	-	-	(196.405)
Participación en asociadas	6.192	2.234.173	704.821	2.945.186	12.816	2.217.226	2.344.380	4.574.422
Otros egresos e ingresos operacionales	30.489	32.120	-	62.609	96.828	48.158	14.246	159.232
Resultado operacional	5.923.498	5.952.960	1.137.545	13.014.003	1.980.009	6.399.223	2.558.696	10.937.928
Depreciación y Amortización	1.863.918	42.834	-	1.906.752	2.046.724	66.331	852	2.113.907
EBITDA	7.787.416	5.995.794	1.137.545	14.920.755	4.026.733	6.465.554	2.559.548	13.051.835
Gastos financieros netos	(450.817)	(1.995.622)	(330.017)	(2.776.456)	(352.999)	(1.271.521)	(330.563)	(1.955.083)
Resultados por u. reajuste	62.391	(329.267)	(337.996)	(604.872)	935.153	420.393	(1.511.652)	(156.106)
Resultado no operacional	(388.426)	(2.324.889)	(668.013)	(3.381.328)	582.154	(851.128)	(1.842.215)	(2.111.189)
Ganancia antes de impuesto	5.535.072	3.628.071	469.532	9.632.675	2.562.163	5.548.095	716.481	8.826.739
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.371.622)	(586.331)	420.829	(1.537.124)	(405.783)	(485.959)	128.539	(763.203)
Resultado del ejercicio	4.163.450	3.041.740	890.361	8.095.551	2.156.380	5.062.136	845.020	8.063.536

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 septiembre de 2023				Cifras a diciembre de 2022			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	69.601.067	26.831.689	1.468.300	97.901.056	76.008.069	20.747.027	1.173.194	97.928.290
Activos no corrientes	5.721.046	89.168.494	35.046.308	129.935.848	5.399.559	85.694.861	33.067.456	124.161.876
Total activos	75.322.113	116.000.183	36.514.608	227.836.904	81.407.628	106.441.888	34.240.650	222.090.166
Pasivos corrientes	72.862.522	22.499.067	489.336	95.850.925	77.793.741	18.263.762	459.644	96.517.147
Pasivos no corrientes	1.154.347	34.646.714	20.348.720	56.149.781	241.394	35.881.454	21.904.798	58.027.646
Total pasivos	74.016.869	57.145.781	20.838.056	152.000.706	78.035.135	54.145.216	22.364.442	154.544.793

4.3 Estado de flujo de efectivo

(Miles de pesos - M\$)	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Efectivo Inicial	8.550.060	13.530.120	109.233	22.189.413	18.710.497	6.948.605	132.362	25.791.464
Flujo de operación	3.974.640	1.978.646	212.999	6.166.285	1.751.581	1.369.378	(7.656)	3.113.303
Flujo de inversión	741.520	(3.619.985)	(243.172)	(3.121.637)	1.043.672	(1.649.690)	(1.532.212)	(2.138.230)
Flujo de financiamiento	(5.967.251)	(6.909.108)	-	(12.876.359)	(10.445.573)	1.410.211	1.501.822	(7.533.540)
Flujo Neto del Período	(1.251.091)	(8.550.447)	(30.173)	(9.831.711)	(7.650.320)	1.129.899	(38.046)	(6.558.467)
Efectivo Equivalente Final	7.298.969	4.979.673	79.060	12.357.702	11.060.177	8.078.504	94.316	19.232.997

5 Segmento Ingeniería y Construcción

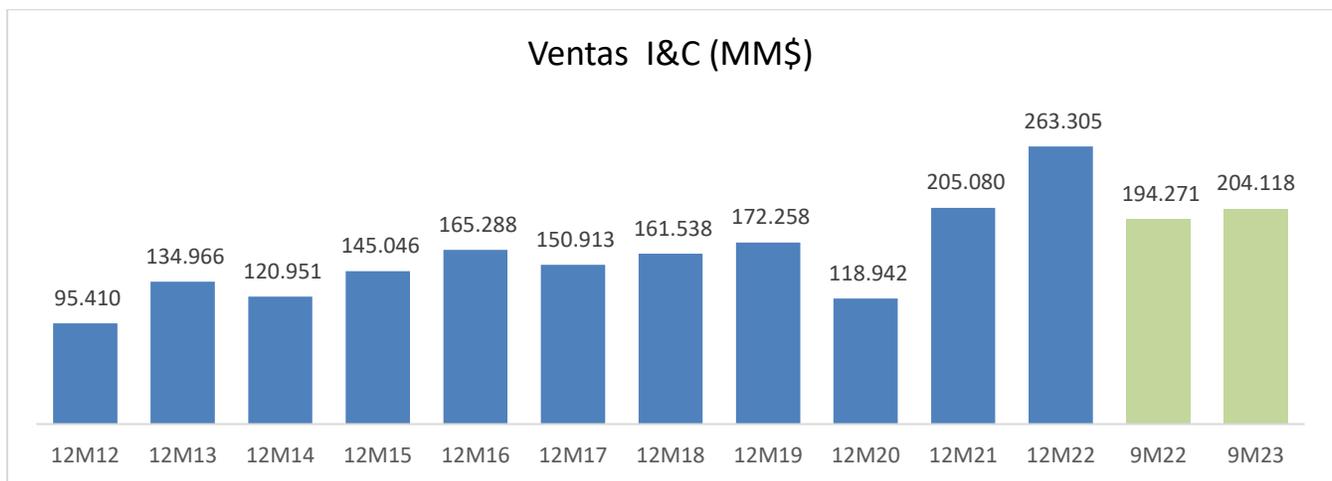
5.1 Introducción

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.

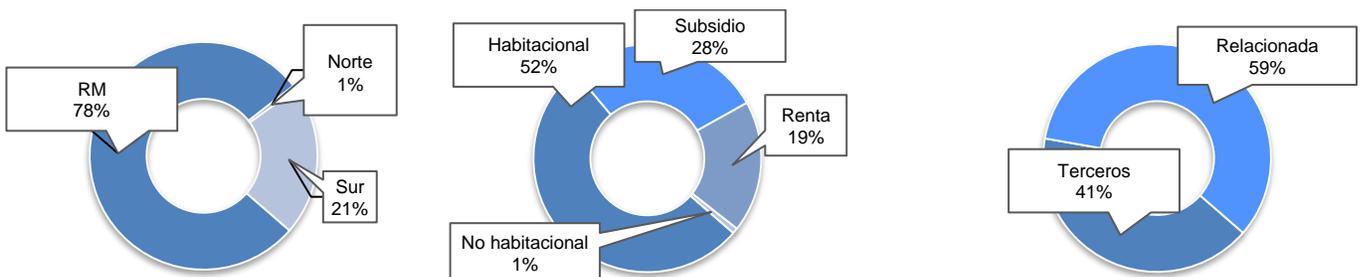
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Ebc, DLP, Inarco y Mena y Ovalle.

5.2 Análisis ventas del período

Al tercer trimestre del 2023 la constructora ha mantenido un nivel de ventas y actividad importantes, lo que nos ha permitido recuperar niveles de márgenes brutos, llegando a un 5,8% para este trimestre. Este efecto en márgenes, se debe principalmente a la firma de nuevos contratos de construcción con precios y plazos actualizados y a que las curvas del índice de edificación en altura acumulado desde marzo 2020 la inflación acumulada para ese mismo periodo se encuentran acopladas. Información adicional al respecto, está disponible en el capítulo 9 del presente informe *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, 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.

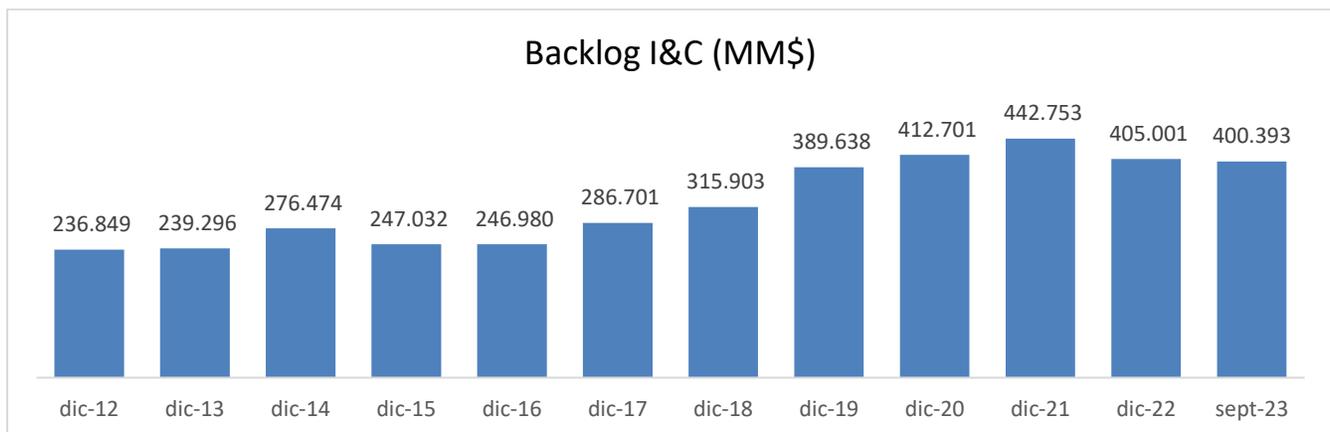
Obra	Tipo Mandante	Mandante	Tipo Obra	Región
La Parroquia	Relacionado	Renta Capital	Rentas	RM
Santa Rosa Gimax	Relacionado	Gimax	Habitacional	RM
Serrano Renta	Relacionado	Renta Capital	Rentas	RM
Froilán Roa Renta	Relacionado	Renta Capital	Rentas	RM
Franklin	Relacionado	Ingevec	Habitacional	RM
Vive San Felipe	Relacionado	Puerto Capital	DS19	RM
Froilán Roa Ingevec	Relacionado	Ingevec	Habitacional	RM
Zañartu Renta Capital	Relacionado	Renta Capital	Rentas	RM
José Miguel Carrera	Relacionado	Renta Capital	Rentas	RM
Prado Vicuña	Relacionado	Renta Capital	Rentas	RM
Nuevos Aires Puente Alto	Relacionado	Ciclos	DS19	RM
Bellavista	Relacionado	Ingevec	Habitacional	RM
Los Alerces Ingevec	Relacionado	Ingevec	Habitacional	RM
Santa Rosa	Relacionado	Ingevec	Habitacional	RM
Tocornal	Relacionado	Ingevec	Habitacional	RM
Parque Zenteno Osorno	Relacionado	Ciclos	DS19	SUR
Rodrigo de Araya-P.Valdivia	Relacionado	Ingevec	Habitacional	RM
Los Maitenes	Relacionado	Nucleos	Habitacional	RM
Paillao I Y II Icuadra	Relacionado	Icuadra	DS19	SUR
Talagante	Terceros	Serviu	DS49	RM
Vicuña Mackenna Coloso	Terceros	Coloso	Habitacional	RM
PAM II	Terceros	Serviu	DS49	SUR
Alferez Real	Terceros	Ingensa	Habitacional	RM
Celia Zegers	Terceros	Proyecta	Habitacional	RM
Vista Cordillera	Terceros	Serviu	DS49	SUR
PAM I	Terceros	Serviu	DS49	SUR
Akikb	Terceros	Akikb	No Habitacional	RM
Euclides	Terceros	Penta	Habitacional	RM
Briones Luco Mont Blanc	Terceros	Mont Blanc	Habitacional	RM
Libertad 51	Terceros	Penta	Habitacional	RM
Centro de Negocios Valle Grande II	Terceros	Gensa	No Habitacionales	RM
Playa Serena	Terceros	Norte Verde	Habitacional	NORTE
Remanso II	Terceros	Penta	Habitacional	RM
Santa Elena	Terceros	Serviu	DS49	RM

5.4 Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

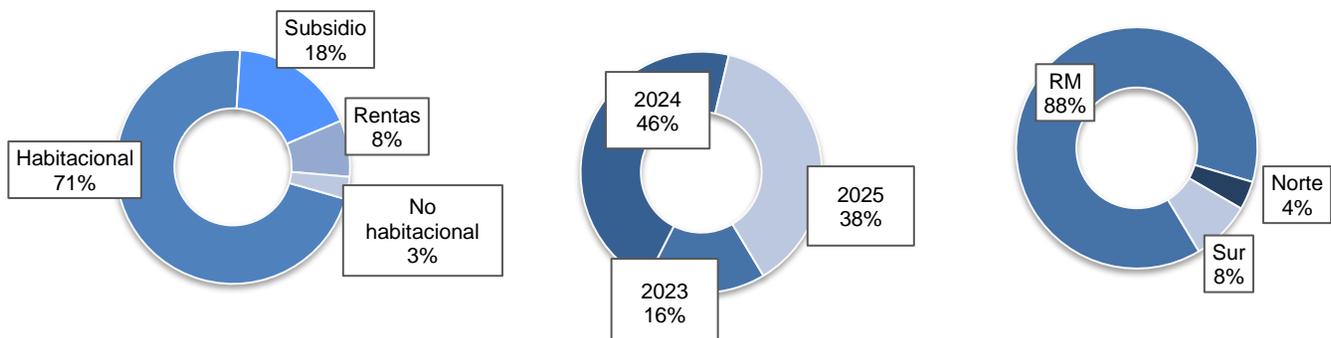
El Backlog de la empresa al 30 de septiembre de 2023 asciende a M\$ 400.393.019, un 1,1% inferior en comparación con los M\$ 405.011.393 al 31 de diciembre de 2022. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Según estado de avance	Obras	Backlog
	#	M\$
0% (no iniciados)	12	132.469.162
1 a 10%	9	105.400.440
11 a 50%	13	121.653.891
51 a 90%	7	33.582.800
90 a 100%	16	7.286.726
Totales	57	400.393.019

Considerando la venta acumulada a septiembre, este nivel de backlog equivale a 17,6 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:



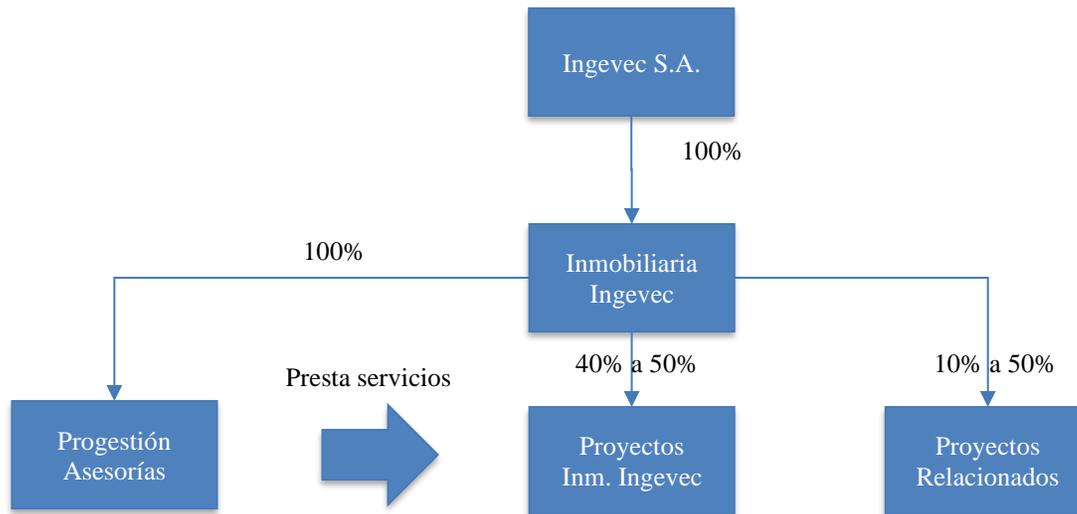
Se han privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permite mantenernos activos en otros mercados. Además, hemos aumentado nuestra presencia en proyectos 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 con Inmobiliaria Icuadra e Iciclos hemos aumentado nuestra participación 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\$)	sept-23	sept-22	Var%
Ingresos netos de explotación	36.631.491	39.558.980	-7,4%
Costos netos de explotación	-26.232.160	-29.872.180	-12,2%
MARGEN BRUTO	10.399.331	9.686.800	7,4%
% sobre ventas	28,4%	24,5%	
Gastos de Administración y Ventas	-4.823.128	-3.583.216	34,6%
% sobre ventas	-13,2%	-9,1%	
Otros ingresos y costos operacionales	1.295.021	311.671	
EBITDA	6.871.225	6.415.256	7,1%
% sobre ventas	18,8%	16,2%	
G. Financieros en Costo de Vta.	1.311.608	1.030.590	27,3%
EBITDA Ajustado	8.182.833	7.445.846	
% sobre ventas	22,3%	18,8%	
Costos financieros netos	-4.215.291	-1.496.830	
Resultados por Unidades de Reajuste	1.487.223	1.466.685	
Gastos por impuestos	-1.101.417	-1.322.975	
Resultado controladores	3.041.740	5.062.136	-39,9%
% sobre ventas	8,3%	12,8%	

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, solo se incluyen los ingresos por gestión de proyectos inmobiliarios, e intereses asociados a la participación de la Sociedad en los proyectos.

6.3 Promesas

Las promesas proporcionales alcanzaron las UF 856.560, estando un 13,6% bajo respecto al mismo periodo del año anterior. Debido al aumento de los desistimientos que ha experimentado la industria durante este año, las promesas proporcionales habitacionales alcanzan las UF 716.164.

Promesas Totales	30-09-2023	30-09-2022	Var%
Venta (UF)	2.147.406	2.816.866	-23,8%
No Habitacional (UF)	280.792	255.281	10,0%
Habitacional (UF)	1.866.614	2.561.585	-27,1%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.286	2.793	17,6%
Unidades (un)	568	917	-38,1%
Promesas Proporcionales	30-09-2023	30-09-2022	Var%
Venta (UF)	856.560	991.186	-13,6%
No Habitacional (UF)	140.396	121.258	15,8%
Habitacional (UF)	716.164	869.928	-17,7%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.945	3.014	-2,3%
Unidades (un)	243	289	-15,7%

6.4 Escrituraciones¹

Se acumulan UF 850.174 en escrituras proporcionales a septiembre de 2023, lo que representa una disminución de un 9,7% en relación a igual periodo del año anterior.

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		30-09-2023	30-09-2022	Var%
Venta (UF)		2.264.259	1.936.344	16,9%
No Habitacional (UF)		0	0	-
Habitacional (UF)		2.264.259	1.936.344	16,9%
Precio Venta Promedio (UF / un)		3.230	3.138	2,9%
Unidades (un)		701	617	13,6%
Escrituras proporcionales		30-09-2023	30-09-2022	Var%
Venta (UF)		850.174	941.221	-9,7%
No Habitacional (UF)		0	0	-
Habitacional (UF)		850.174	941.221	-9,7%
Precio Venta Promedio (UF / un)		3.435	3.152	8,9%
Unidades (un)		248	299	-17,1%

¹ 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 Ingevec² disminuyó en UF 780.612, lo que corresponde a una variación de -18,7% respecto a septiembre de 2022. Por otro lado, a raíz de lo mencionado anteriormente con respecto a la venta, se aprecia una disminución en el número de meses para agotar oferta proporcional, pasando de 40 meses al 30 de septiembre de 2022 a 39 meses al 30 de septiembre de este año. Respecto al número de meses para agotar el stock disponible en entrega inmediata, estos aumentan respecto a igual periodo del año anterior pasando de 5,8 meses a 8,9 meses.

Oferta Disponible Proporcional	30-09-2023	30-09-2022	Var%
Valor Oferta Disponible habitacional (UF)	3.392.883	4.173.495	-18,7%
Unidades disponibles habitacional (un)	1.052	1.286	-18,2%
Precio Venta Promedio (UF/un)	3.226	3.245	-0,6%
MAO ³ proporcional habitacional (meses)	38,9	40,1	-2,9%
MAS ⁴ proporcional habitacional (meses)	8,9	5,8	56,2%



La oferta proporcional corresponde a la proporción en UF de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido promesados. A partir de los gráficos anteriores, podemos ver un 14,9% de la oferta proporcional asociada a proyectos DS19, esto es aproximadamente 506 MUF. Por otro lado, destacamos la composición de la oferta en términos de estado de nuestros proyectos, donde un 53,6% son proyectos en verde (construcción iniciada) y un 24,9% corresponden a proyectos en entrega inmediata (aproximadamente 845 MUF).

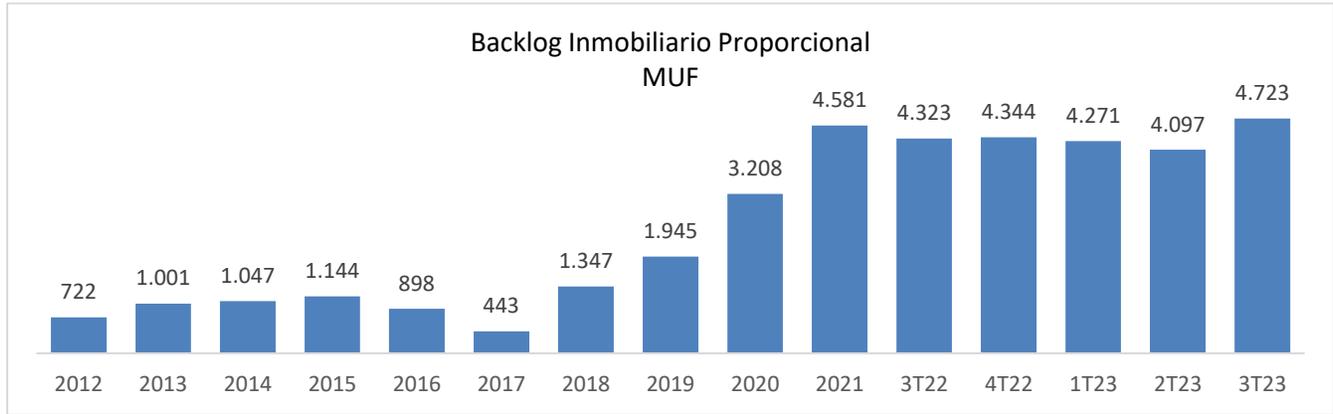
² Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido promesadas ni escrituradas.

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

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

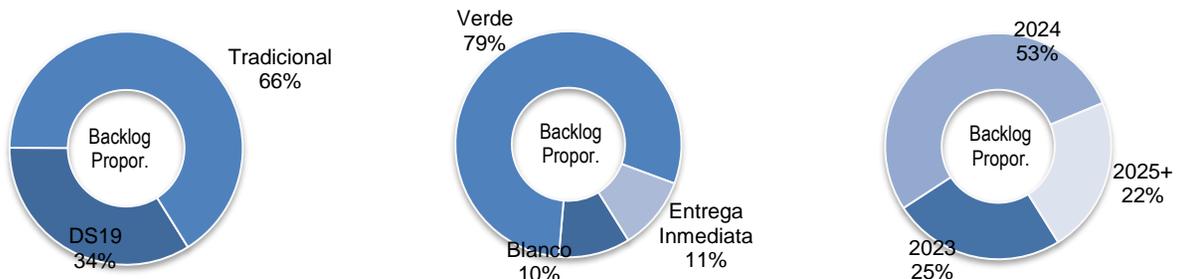
6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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 siguiente³:



³ 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	La Cisterna	50%	190	476.718	238.359	1%	99%
Ingevec	Las Condes	40%	60	667.400	266.960	17%	38%
Ingevec	Santiago	50%	217	739.299	369.650	1%	97%
Ingevec	Antofagasta	41%	98	394.187	160.828	6%	67%
Ingevec	Maipú	45%	147	589.811	265.415	13%	57%
Ingevec	Santiago	50%	174	550.989	275.495	12%	35%
Ingevec	Santiago	50%	172	528.088	264.044	0%	96%
Ingevec	Santiago	50%	231	767.586	383.793	16%	58%
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	518.433	259.217	2%	96%
Relacionado	Valparaíso	35%	248	473.090	165.582	9%	89%
Relacionado	Estación Central	11%	295	686.982	77.336	20%	39%
Relacionado	La Florida	17%	257	768.984	130.007	61%	8%
Relacionado	La Florida	18%	243	935.856	167.171	40%	19%
Relacionado	Macul	48%	110	346.595	165.014	1%	99%
Relacionado	Santiago	48%	155	518.353	246.788	3%	52%
Relacionado	Coquimbo	48%	108	369.256	175.803	5%	67%
Relacionado	San Bernardo	30%	150	277.350	83.205	88%	0%
Relacionado	Puerto Montt	17%	220	415.495	69.388	47%	29%
Subtotal		38%	3.216	10.024.471	3.764.051		

6.8 Proyectos habitacionales en verde

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio escrituración
Ingevec	Santiago	50%	143	422.921	211.460	2023
Ingevec	La Cisterna	50%	157	383.657	191.828	2023
Ingevec	San Joaquín	50%	128	469.138	234.569	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	847.015	423.507	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	423.622	211.811	2023
Ingevec	Santiago	48%	197	615.918	292.561	2023
Ingevec	Santiago	50%	185	571.275	285.637	2024
Ingevec	Ñuñoa	50%	126	488.838	244.419	2024
Ingevec	La Florida	48%	158	470.824	223.641	2024
Ingevec	Santiago	50%	311	931.200	465.600	2024
Ingevec	La Florida	50%	292	946.001	473.000	2024
Relacionado	San Bernardo	30%	269	521.155	156.347	2023
Relacionado	Puerto Montt	50%	150	303.245	151.623	2023
Relacionado	La Florida	50%	295	810.894	405.447	2023
Relacionado	Osorno	50%	150	291.675	145.838	2023
Relacionado	Ovalle	17%	120	238.414	39.815	2023
Relacionado	Osorno	17%	155	340.359	56.840	2024

Relacionado	Concón	4%	114	682.403	28.661	2024
Relacionado	Puente Alto	17%	214	510.215	85.206	2024
Relacionado	Osorno	50%	149	287.888	143.944	2024
Relacionado	Santiago	14%	253	884.749	121.299	2024
Relacionado	Valdivia	50%	149	299.882	149.941	2024
Relacionado	Valdivia	50%	148	299.251	149.626	2024
Relacionado	Puerto Montt	30%	156	433.049	129.915	2024
Relacionado	Los Ángeles	50%	298	582.890	291.445	2024
Relacionado	Valparaíso	74%	160	338.560	249.874	2025
Subtotal		42%	4.825	13.395.036	5.563.854	

6.9 Proyectos inmobiliarios en Blanco

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio escrituración
Ingevec	Santiago	50%	211	646.319	323.160	2024	2026
Ingevec	Ñuñoa	50%	272	888.227	444.113	2024	2026
Relacionado	Estación Central	48%	160	495.438	235.878	2024	2026
Subtotal		49%	643	2.029.984	1.003.151		

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%	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%	842.594	421.297	2025	2027
Ingevec	Independencia	50%	509.846	254.923	2024	2026
Ingevec	La Florida	50%	1.543.512	771.756	2025	2027
Relacionado	San Bernardo	39%	477.922	184.478	2024	2026
Subtotal		49%	8.437.994	4.164.514		

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	67%	0,29 UF/m2
Miguel León Prado	Santiago	285	95%	Abr-2024	0%	
Zañartu	Ñuñoa	296	97%	May-2024	0%	
Serrano	Santiago	275	32%	Mar-2025	0%	
José Miguel Carrera	Santiago	257	93%	Abr-2024	0%	
Froilán Roa	La Florida	253	72%	Sep-2024	0%	
La Parroquia	La Florida	299	25%	Jun-2025	0%	

	2023	2024	2025	Total
En operación	165	0	0	165
En construcción	0	1.091	574	1.655
Total	165	1.091	574	1.830

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. A continuación, se presenta el detalle de los mismos:

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

7.2 Detalle de habitaciones según estado del hotel

	Chile	Perú	Total
En Operación	1.081	458	1.539

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

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 tercer trimestre fue de un 58%. Cabe destacar que durante diciembre del 2022 inicio la marcha blanca del Ibis Styles Antofagasta y que actualmente se considera en el cálculo de la ocupación para el tercer trimestre.

7.4 Estado de resultado del segmento

Resultado consolidado Inversiones y Rentas	30-09-2023	30-09-2022	Variación	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	604.471	716.368	-111.897	-16%
Costo de ventas	-40.572	-325.424	284.852	88%
Ganancia bruta	563.899	390.944	172.955	44%
Gastos de administración	-131.175	-190.875	59.700	31%
Participación en asociadas	704.821	2.344.380	-1.639.559	-70%
Otros egresos e ingresos operacionales	0	14.246	-14.246	-
Resultado operacional	1.137.545	2.558.696	-1.421.151	-56%
Gastos financieros netos	-330.017	-330.563	546	0%
Resultados por unidades de reajuste	-337.996	-1.511.652	1.173.656	78%
Resultado no operacional	-668.013	-1.842.215	1.174.202	64%
Ganancia antes de impuesto	469.532	716.481	-246.949	-34%
Gasto por impuesto a las ganancias	420.829	128.539	292.290	227%
Resultado del ejercicio	890.361	845.020	45.341	5%

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 (inmuebles⁴ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-09-2023		30-09-2022	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0

b. Información sobre la oferta futura

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

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	30-09-2023	30-09-2022
	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 ⁵ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-09-2023	30-09-2022
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-09-2023		30-09-2022	
	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.

⁴ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

⁵ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	30-09-2023				30-09-2022			
	Promesas Brutas ⁶		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ⁷		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 2022 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 ⁸	Proyectos Propios	
	30-09-2023	30-09-2022
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 ⁹	Proyectos Propios	
	30-09-2023	30-09-2022
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

⁶ Promesas brutas de desistimientos

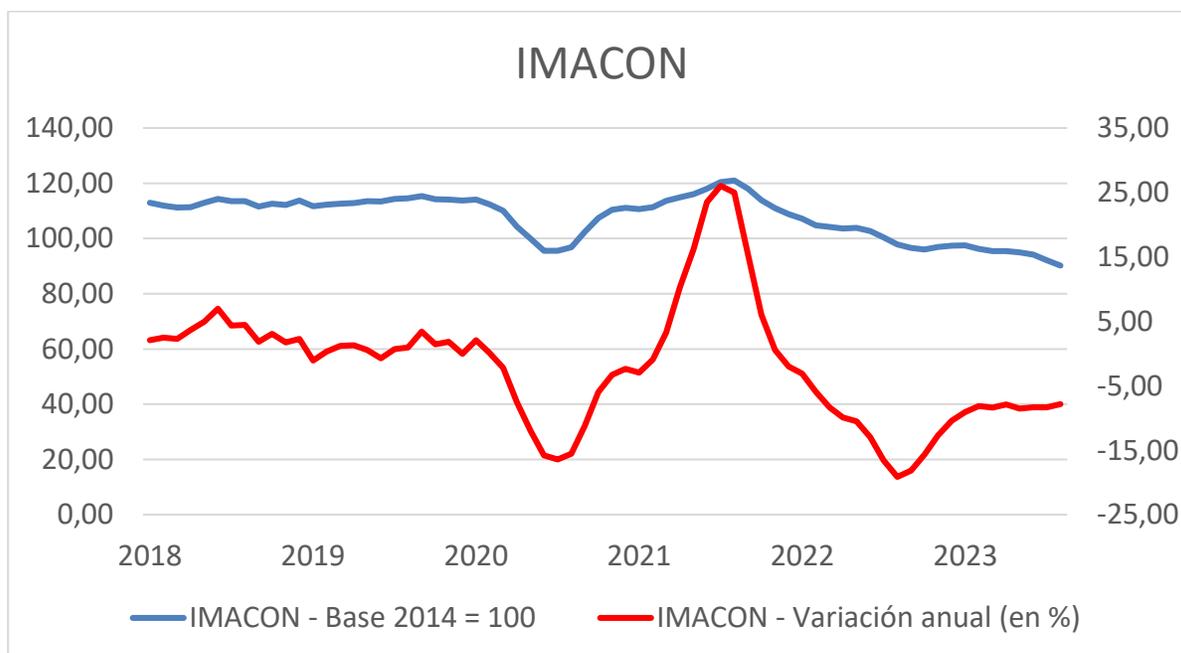
⁷ Promesas brutas de desistimientos

⁸ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

⁹ 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 agosto de 2023, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un 7,8% 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 ^{*10}
Despacho de hormigón	sep-23	-12%	-21%	-15%
Despacho de barras de acero	sep-23	-20%	18%	12%
Despacho de cemento	ago-23	2%	-14%	-9%

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.

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

Costos edificación en altura	Fecha actualización	Variación 12 meses
Índice general	ago-23	-2%
Materiales	ago-23	-5%
Salarios	ago-23	1%
Subcontratos	ago-23	-1%

Respecto de los costos de edificación en altura, el índice general ha sufrido una variación de -2,2% los últimos 12 meses, destacando la disminución de un 5,3% para el componente de materiales. Según el mismo reporte, corresponde a un 30,4% del costo total.

Adicionalmente destacamos que la variación de -2,2% en el índice de costo de edificación en altura se encuentra muy por debajo de la inflación acumulada durante el mismo periodo de 7,84%. 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		Edificación No Habitacional	
		Var YTD	Var Q3/Q3	Var YTD	Var Q3/Q3
Var Permisos de edificación (m2/m2)	sep-23	-20%	17%	-28%	32%

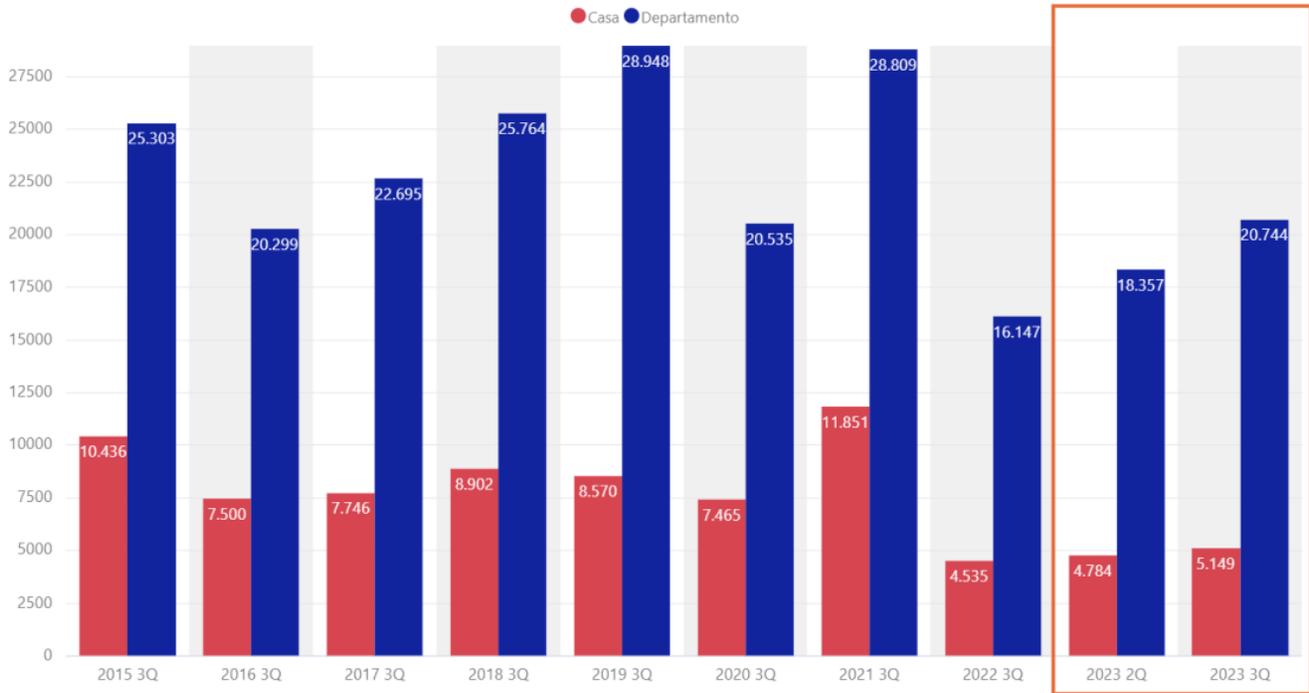
Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero a agosto del año 2023, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 4.408.803 metros cuadrados, registrando una baja de 29,8% en superficie aprobada respecto del mismo periodo un año anterior. Por otro lado, con respecto a los permisos de edificación no habitacionales, estos también han visto una variación significativa del 45,0% respecto al acumulado del año anterior.

Oferta de departamentos Gran Santiago	Jun-23	Jun-22	Var%
Stock	62.255	56.987	9,2%
Venta YTD	11.153	8.002	39,4%
Meses	25,9	38,4	-32,5%

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a junio de 2023, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 9,2% respecto a junio de 2022, pasando de 56.987 a 62.255. Por otro lado, durante el periodo de enero a junio 2023 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 11.153 unidades y para el año anterior fue de 8.002 unidades, lo que implica un aumento del 39,4%. Además, podemos ver una disminución en los meses para agotar la oferta que pasaron de 38,4 a 25,9 para junio de este año.

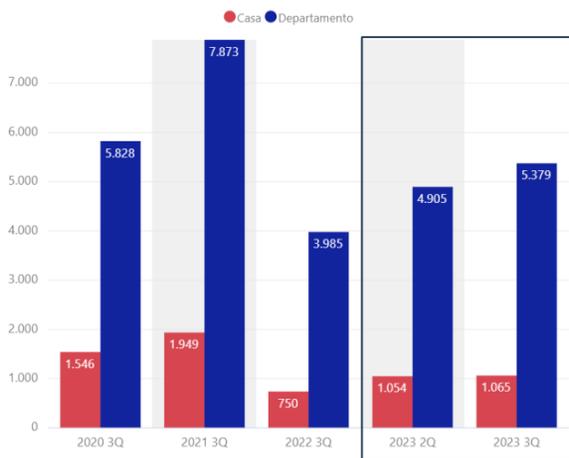
Con respecto al entorno inmobiliario, a continuación, se presenta la serie de venta de departamentos en la Región Metropolitana, en miles de UF, desde el tercer trimestre de 2015 al tercer trimestre de 2023. Al comparar el tercer trimestre de 2023 con el de 2022, vemos un aumento en la venta neta de departamentos de un 29%. Al compararlo con el primer trimestre de este año, vemos un aumento en la venta de un 13%.

Venta neta Región Metropolitana (MUF)

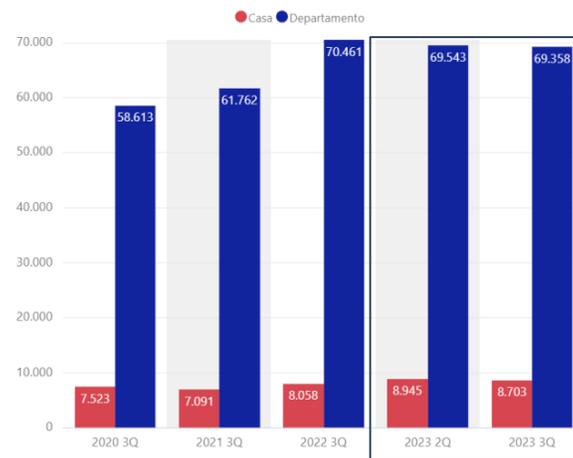


Respecto de la venta en unidades, vemos un aumento de un 36% con respecto al mismo trimestre del año anterior, y un 8% mayor que el segundo trimestre de 2023. Respecto a la oferta, se aprecia una disminución de un 1% respecto del trimestre anterior y de un 1% respecto de la oferta al cierre del segundo trimestre de 2022.

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.

k) Contingencia sanitaria – “COVID-19”

El 11 de junio 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".