

# Análisis Razonado



**Marzo 2024**



El Remanso II, Las Condes

## 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.....   | 23 |
| 8.  | Información inmobiliaria requerida por la CMF.....                         | 26 |
| 9.  | Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario .....     | 29 |
| 10. | Factores de riesgo .....   | 32 |
| 11. | Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos ..... | 34 |

## 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

- o La Utilidad a marzo de 2024 fue de **MM\$ 3.187**, creciendo un **7,3% a/a** sobre los **MM\$ 2.969** del 2023.
- o El EBITDA a marzo de 2024 fue de **MM\$ 5.135**, comparado con **MM\$ 4.980** a marzo del ejercicio 2023, lo que representa un aumento de **3,1%**.
- o Los Ingresos por ventas se redujeron un **-23,3% a/a**, pasando de **MM\$ 70.949** a **MM\$ 54.400**, debido a un menor nivel ejecución de obras en el primer trimestre.
- o La ganancia bruta a marzo de 2024 fue de **MM\$ 4.841**, comparado con **MM\$ 6.208** al mismo período del año anterior, lo que representa una reducción de un **-22,0%**. Lo anterior se explica por un aumento de la ganancia bruta del segmento I&C el cual tuvo un incremento de un **32,0%**, lo que se ve contrarrestado principalmente por una menor ganancia bruta del segmento inmobiliario.
- o El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **14,2%**, inferior al ROE UDM obtenido a marzo de 2023 de **14,9%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **4,5%**, inferior al **4,7%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- o El patrimonio tuvo un incremento de **6,0% a/a**, pasando de **MM\$ 75.138** a **MM\$ 79.613**, de esta variación **MM\$ 3.187** corresponde al resultado del periodo y **MM\$ 1.288** a otras reservas por una mejor relación de tipo cambio en las inversiones en Perú.
- o El endeudamiento total (total pasivos / patrimonio) a marzo de 2024 alcanzó **2,11** veces, inferior a su valor con respecto a marzo 2023 que alcanzó **2,28** veces.
- o El indicador de endeudamiento financiero (pasivo financiero / patrimonio) alcanzó **1,04** 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 mantuvo en **0,84** veces.
- o El segmento de I&C reportó un resultado de **MM\$ 1.653** representando un aumento de **54,9%** respecto a la ganancia de **MM\$ 1.067** obtenida a marzo de 2023. Esto como consecuencia de un incremento en el margen bruto relacionado a la estabilización de los costos de construcción.
- o El Backlog del segmento I&C a marzo de 2024 es de **MM\$ 452.354**, un **1,3%** 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 **21,2** meses de venta.
- o El segmento Inmobiliario obtuvo un resultado a marzo de 2024 de **MM\$ 1.213**, creciendo en un **4,5% a/a**, desde los **MM\$ 1.161**.
- o Las promesas proporcionales habitacionales comercializadas hasta marzo alcanzaron los **UF 373.327**, lo cual representa un aumento del **121,3% a/a**. Por otro lado, la oferta disponible proporcional alcanza a **UF 4.067.806**, un **5,5%** superior respecto de marzo de 2023.
- o Las escrituras proporcionales aumentaron en un **277,2% a/a**, pasando de **UF 229.627** escrituradas a marzo 2023 a **UF 866.120** a marzo de 2024.
- o En tanto, el backlog habitacional proporcional por escriturar del área inmobiliaria disminuyó un **-11,8%** respecto a diciembre de 2023, alcanzando los **UF 3.691.700**. Esta disminución se explica por el mayor nivel escrituraciones para este período.
- o En el área Inmobiliaria habitacional en los últimos **6** meses la empresa ha logrado recepcionar más del 75% de los edificios que tenía en construcción, lo cual le permitirá en los próximos meses continuar con altos niveles de escrituración, y una recuperación importante de las cuentas por cobrar relacionadas corrientes.

- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 321** a marzo de 2024 lo que se compara con los **MM\$ 741** a marzo de 2023. A marzo 2024 la ocupación promedio fue de un **63%** para el total de la cartera de hoteles, siendo mayor al **59%** a diciembre de 2023.
- El segmento de Renta residencial obtuvo la RF de 2 proyectos más que se comenzaran a arrendar en el segundo trimestre, y un tercer proyecto que está por ser recibido. Con respecto al edificio entregado el año pasado, ya se ha colocado el **90%** de las 165 unidades con un canon promedio de arriendo de **0,29 UF/m<sup>2</sup>**. Actualmente quedan otros 3 proyectos en construcción, de los cuales uno entrará en operación a fines de 2024 y los últimos dos proyectos durante 2025.

## 2 Resumen ejecutivo

Al 31 de marzo de 2024, la compañía registró una utilidad de M\$ 3.186.672, lo que representa un incremento del 7,3% a/a. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidadas alcanzaron un total de M\$ 54.400.259 hasta marzo de este año, lo que se traduce en una reducción de un -23,3% 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\$ 1.652.663, lo que supone un incremento del 54,9% a/a. La principal razón de este incremento en la utilidad responde a la estabilización de los costos de construcción. Durante este último trimestre el margen bruto de la constructora tuvo un valor de un 8,7%, estando sobre el 5,2% obtenido en el mismo trimestre del año pasado. En tanto que la ganancia bruta de este período fue de M\$ 4.612.744, lo que representa un aumento del 31,7% a/a respecto de los M\$ 3.501.468. Todo esto a pesar de la disminución de un 21,4% de los ingresos de la constructora los que alcanzaron los M\$ 53.069.617. En cuanto al backlog del segmento, este alcanzó un monto de M\$ 452.353.605 a marzo de 2024, superior en un 1,3% con respecto a diciembre de 2023, equivalente a 21,2 meses de venta, considerando la venta promedio de los últimos 12 meses. A la fecha, la empresa tiene 41 contratos de construcción en ejecución, 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 de este trimestre, registró una utilidad de M\$ 1.213.072, un 4,5% superior a la utilidad obtenida durante el año anterior. En cuanto a las promesas proporcionales, estas alcanzaron las UF 373.327, estando un 26,0% por sobre las UF 296.311 obtenidas a marzo 2023. Al considerar únicamente las promesas habitacionales, se evidencia un crecimiento del 121,3%. A nivel de escrituras proporcionales, durante este trimestre se alcanzaron las UF 866.120, un 277,2% por sobre del año anterior, marcando así un muy buen comienzo de año tanto para las promesas como para las escrituraciones realizadas. Es importante destacar que en los últimos 6 meses la empresa ha logrado recepcionar más del 75% de los edificios que tenía en construcción, lo cual le permitirá en los próximos meses continuar con altos niveles de escrituración, y una recuperación importante de las cuentas por cobrar relacionadas corrientes.

Por otro lado, el backlog proporcional de promesas por escriturar disminuyó un -11,8% a/a, llegando a UF 3.691.700. 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 4.067.806, aumentando un 5,5% a/a. La oferta proporcional se descompone en un 38,5% del total en blanco, un 21,5% en verde y un 40,0% en entrega inmediata. Considerando las UF 1.628.125 de stock en entrega inmediata y el promedio de escrituración de los últimos 3 meses, se tienen 5,6 meses para agotar el stock disponible. Además, contamos con una cartera de 7 proyectos en desarrollo, para ser lanzados en los próximos periodos, cuya venta total proporcional aportaría UF 2.953.357.

En el segmento de Inversiones & Rentas, los hoteles tanto de Chile como Perú han logrado aumentar constantemente las tarifas y la ocupación, teniendo este primer trimestre 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\$ 425.681 lo que representa un aumento de un 22,7% a/a. Debido al aumento de los impuestos, la utilidad presenta una reducción de un -56,7% a/a, llegando a M\$ 320.937. Con respecto a la renta residencial, actualmente se tiene un edificio arrendado al 90%, 2 con RF próximos a escriturar, 1 con RF ingresada y los otros 3 a ser entregas entre este y el 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 los altos 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 aumento de la escrituración permitirán recuperar 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<br>(Cifras en miles de pesos - M\$) | Cifras acumuladas |                  |               |
|--|-------------------|------------------|---------------|
|  | 31-03-2024        | 31-03-2023       | Variación     |
| Ingresos de actividades ordinarias                                   | 54.400.259        | 70.949.465       | -23,3%        |
| Costo de ventas  | (49.559.257)      | (64.741.654)     | -23,5%        |
| <b>Ganancia Bruta</b>  | <b>4.841.002</b>  | <b>6.207.811</b> | <b>-22,0%</b> |
| Gastos de administración   | (2.252.958)       | (2.137.787)      | 5,4%          |
| Deterioros (pérdidas)  | -                 | (57.560)         | -100,0%       |
| Participación en asociadas   | 1.977.145         | 295.273          | 569,6%        |
| Otros egresos e ingresos operacionales                               | (7.329)           | 20.546           | -135,7%       |
| <b>Resultado Operacional</b>   | <b>4.557.860</b>  | <b>4.328.283</b> | <b>5,3%</b>   |
| Gastos financieros netos   | (909.009)         | (772.822)        | 17,6%         |
| Resultados por unidades de reajuste                                  | 93.831            | (185.109)        | -150,7%       |
| <b>Resultado no Operacional</b>                                      | <b>(815.178)</b>  | <b>(957.931)</b> | <b>-14,9%</b> |
| <b>Ganancia Antes de Impuesto</b>                                    | <b>3.742.682</b>  | <b>3.370.352</b> | <b>11,0%</b>  |
| Gasto por impuesto a las ganancias                                   | (556.010)         | (401.264)        | 38,6%         |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                                       | <b>3.186.672</b>  | <b>2.969.088</b> | <b>7,3%</b>   |
| Resultado Controladora   | 3.186.671         | 2.969.087        | 7,3%          |
| Resultado no Controladora  | 1                 | 1                | 0,0%          |
| <b>Total Resultado del Ejercicio</b>                                 | <b>3.186.672</b>  | <b>2.969.088</b> | <b>7,3%</b>   |

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

**a) Resultado operacional:** La Sociedad obtuvo a marzo de 2024 un Resultado Operacional de M\$ 4.557.860, lo que representa un aumento de un 5,3% a/a, lo que se explica principalmente por un aumento de un 58,0% del resultado operacional del segmento de Ingeniería & Construcción, pasando de M\$ 1.657.806 a M\$ 2.620.096, gracias a una gran mejora en los márgenes brutos. Este efecto, es contrarrestado en parte por una disminución del -29,7% del resultado operacional del segmento inmobiliario.

El margen bruto muestra un aumento desde un 8,7% a un 8,9%, como consecuencia de los mejores márgenes brutos del segmento Ingeniería y Construcción, por el lado de la ganancia bruta, a marzo de 2024 fue de M\$ 4.841.002 reduciéndose en un -22,0% respecto de la ganancia obtenida durante el año previo dada la menor venta.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un incremento de un 5,4% a/a. Dentro de eso, el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales aumentó de un 3,0% para el periodo de marzo de 2023 a un 4,1% para el periodo del año anterior.

**b) Resultado no operacional:** A marzo de 2024 fue de M\$ -815.178, un -14,9% a/a menor a los M\$ -957.931 como consecuencia de mayores gastos financieros.

Respecto de la cuenta *Gasto por impuesto a las ganancias*, se obtuvo un valor de M\$ -556.010, teniendo un mayor Gasto por impuesto respecto de los M\$ -401.264 obtenidos el año anterior, esto debido a un aumento de las *Ganancias antes de impuestos*, en donde el segmento de Ingeniería y Construcción creció un 59,1% a/a, y a diferencia tipo de cambio Sol-Peso.

**c) Resultado del ejercicio:** Con lo anterior, a marzo de 2024 contamos con una utilidad total de M\$ 3.186.672, lo que representa un incremento de un 7,3% a/a.

### 3.2 Balance general

| Estado de situación financiera<br>(Cifras en miles de pesos - M\$) | 31-03-2024         | 31-12-2023         | Variación    | 31-12-2022         | Variación    |
|--|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Activos corrientes   | 126.348.371        | 122.159.889        | 3,4%         | 74.565.776         | 69,4%        |
| Activos no corrientes  | 121.414.192        | 124.312.131        | -2,3%        | 119.514.209        | 1,6%         |
| <b>Total Activos</b>   | <b>247.762.563</b> | <b>246.472.020</b> | <b>0,5%</b>  | <b>194.079.985</b> | <b>27,7%</b> |
| Pasivos corrientes   | 125.335.617        | 113.721.580        | 10,2%        | 75.669.261         | 65,6%        |
| Pasivos no corrientes  | 42.813.705         | 57.611.820         | -25,7%       | 56.193.545         | -23,8%       |
| <b>Total Pasivos</b>   | <b>168.149.322</b> | <b>171.333.400</b> | <b>-1,9%</b> | <b>131.862.806</b> | <b>27,5%</b> |
| <b>Patrimonio neto controladora</b>                                | <b>79.613.219</b>  | <b>75.138.599</b>  | <b>6,0%</b>  | <b>62.217.162</b>  | <b>28,0%</b> |
| Participaciones no controladora                                    | 22                 | 21                 | 4,8%         | 17,6               | 25,0%        |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>                                  | <b>247.762.563</b> | <b>246.472.020</b> | <b>0,5%</b>  | <b>194.079.985</b> | <b>27,7%</b> |

**a) Activos:** Los activos totales de la sociedad a marzo de 2024 alcanzaron los M\$ 247.762.563, lo que representa una variación de un 0,5% respecto al trimestre anterior. Esta variación se desglosa a continuación:

#### Activos corrientes

Esta cuenta presentó a marzo de 2024 un aumento de un 3,4% respecto al trimestre anterior. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 6.358.103 (+10,0%) 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, los cuales en su gran mayoría ya iniciaron su proceso de escrituración.
- Aumento de M\$ 2.469.188 (17,6%) en la cuenta *Activos por impuestos corrientes*, principalmente por una mayor acumulación de beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras.
- Disminución de M\$ -4.809.963 (-23,5%) 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.
- Disminución de M\$ -2.411.499 (-11,2%) en *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes* debido a un mayor pago por parte de los mandantes y a una menor venta.

#### Activos no corrientes

Esta cuenta disminuyó a marzo de 2024 un -2,3% respecto al trimestre anterior, lo que se explica fundamentalmente por:

- Disminución de *Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas No Corriente* por M\$ -5.543.653 (-11,4%) 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 -1,9% respecto al trimestre anterior, llegando a M\$ 168.149.322 a marzo de 2023. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

### ***Pasivo corriente***

Esta cuenta presenta a marzo de 2024 un aumento de 10,4% respecto al trimestre anterior. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Otros pasivos financieros corrientes* por M\$ 12.632.801 (+46,2%) 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\$ 4.167.323 (+48,8%) debido al aumento de los anticipos recibidos de clientes.
- Disminución de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar* por M\$ -4.028.728 (-8,0%) debido al logro de mejores condiciones comerciales.

### ***Pasivo no corriente***

Esta cuenta presenta a marzo de 2024 una disminución de un -25,7% respecto al cierre 2023. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Disminución de *Otros pasivos financieros no corrientes* M\$ -13.419.432 (-23,9%) 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\$ 4.474.620, un 6,0% respecto al cierre del año anterior, producto del incremento en la cuenta de resultados acumulados por la utilidad del período, y otras reservas por una mejor relación de tipo de cambio.



### 3.3 Estados de flujos del efectivo

| Resumen del Flujo de Efectivo       | Cifras Acumuladas  |                    |              |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                                     | 31-03-2024         | 31-03-2023         | Variación    |
| (Cifras en miles de pesos - M\$)    |                    |                    |              |
| <b>Efectivo Equivalente Inicial</b> | <b>20.429.498</b>  | <b>22.189.413</b>  | <b>-7,9%</b> |
| Flujo efectivo de la operación      | 5.282.273          | (2.782.364)        | 289,8%       |
| Flujo efectivo de inversión         | (7.910.480)        | (1.979.790)        | -299,6%      |
| Flujo efectivo de financiamiento    | (2.181.756)        | (4.229.410)        | 48,4%        |
| <b>Flujo Neto del Período</b>       | <b>(4.809.963)</b> | <b>(8.991.564)</b> | <b>46,5%</b> |
| <b>Efectivo Equivalente Final</b>   | <b>15.619.535</b>  | <b>13.197.849</b>  | <b>18,3%</b> |

La Sociedad a marzo de 2024 tuvo un flujo neto negativo de M\$ -4.809.963 comparado con el flujo de M\$ -8.991.564 del mismo periodo del año anterior. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 15.619.535, variando un 18,3% a/a.

El flujo de efectivo procedente de las actividades operativas fue de M\$ 5.282.273 hasta marzo de 2024. A nivel consolidado, este resultado se explica por mayores *Cobros por primas y prestaciones* que aumenta a M\$ 3.269.829 comparado con los M\$ 413.722 de marzo de 2023, y por un menor valor en *Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios* que paso de M\$-56.828.633 en marzo de 2023 a M\$-34.761.041 en marzo de 2024.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor de M\$ -7.910.480. Dentro de las principales cuentas, destaca *Cobros de préstamos a entidades relacionadas* por MM\$ -15.124.556 y *la de Préstamos otorgados a entidades relacionadas* por M\$ 8.333.995.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor de M\$ -2.181.756, que se compone principalmente de las cuentas de *Importes procedentes de préstamos* por M\$ 8.184.414, *Pagos de préstamos* por M\$ -9.480.609 e *Intereses pagados* por M\$ -680.046 en gran medida asociada al pago de los compromisos con el público (bonos y efectos de comercio).

### 3.4 Indicadores

| Indicadores de liquidez          |       | 31-03-2024 | 31-12-2023 | Variación  |
|----------------------------------|-------|------------|------------|------------|
| 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\$   | 1.012.754  | 8.438.309  | -7.425.555 |
| Indicadores de endeudamiento     |       | 31-03-2024 | 31-12-2023 | Variación  |
| 4. Endeudamiento                 | veces | 2,11       | 2,28       | -0,17      |
| 5. Endeudamiento Financiero      | veces | 1,04       | 1,11       | -0,07      |
| 6. Endeudamiento Financiero Neto | veces | 0,84       | 0,84       | 0,00       |
| 7. Pasivos Corrientes            | %     | 74,5%      | 66,4%      | 8,2%       |
| 8. Pasivos No Corrientes         | %     | 25,5%      | 33,6%      | -8,2%      |

| Indicadores de resultado                  |       | 31-03-2024   | 31-03-2023   | Variación |
|---|-------|--------------|--------------|-----------|
| 9. Ingresos de explotación                | M\$   | 54.400.259   | 70.949.465   | -23,3%    |
| 10. Costos de explotación                 | M\$   | (49.559.257) | (64.741.654) | -23,5%    |
| 11. Ganancia bruta                        | M\$   | 4.841.002    | 6.207.811    | -22,0%    |
| 12. Gastos financieros netos              | M\$   | (909.009)    | (772.822)    | 17,6%     |
| 13. EBITDA                                | M\$   | 5.134.599    | 4.980.402    | 3,1%      |
| 14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio      | M\$   | 3.186.672    | 2.969.088    | 7,3%      |
| Indicadores de actividad                  |       | 31-03-2024   | 31-03-2023   | Variación |
| 15. Rentabilidad patrimonio UDM           | %     | 14,2%        | 14,9%        | -0,7pp    |
| 16. Rentabilidad activos UDM              | %     | 4,5%         | 4,7%         | -0,2pp    |
| 17. Cobertura de gastos financieros netos | veces | 5,6          | 6,4          | -0,8      |
| 18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM      | veces | 3,50         | 4,20         | -0,7      |
| 19. Cuentas por cobrar <sup>1</sup>       | días  | 75           | 56           | 19,0      |
| 20. Cuentas por pagar <sup>1</sup>        | días  | 90           | 77           | 13,0      |

A marzo de 2024 el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 3,1% a/a, alcanzando un monto de M\$ 5.134.599. 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 14,2%, siendo inferior al valor registrado para el mismo trimestre del año anterior, manteniéndose en niveles muy atractivos.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 4,7% el año anterior a 4,5% para marzo de 2024.

El aumento de 19,0 días en el indicador de cuentas por cobrar, esta ocasionado por un doble efecto, un aumento de las cuentas por cobrar en 4,8% a/a (numerador de la fórmula), pero principalmente por una caída en los ingresos en un -21,2% a/a (denominador de la fórmula). Por el lado del indicador de cuentas por pagar el aumento de 13,0 días se debe a que los costos de explotación disminuyen un -23,7% (denominador de la fórmula), compensado con una reducción de las cuentas por pagar en un -11,3% a/a (numerador de la fórmula).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Corresponde a cuentas por cobrar y cuentas por pagar de I&C, dado que en las demás líneas de negocios pertenece a inversiones y no a la operación del negocio.

### 3.5 Covenants financieros

| Cumplimiento Covenants Financieros        |       | Condición   | 31-03-2024 |
|---|-------|-------------|------------|
| 1. Patrimonio Mínimo                      | UF    | > 1.300.000 | 2.146.284  |
| 2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto | veces | < 1,50      | 1,00       |

El cuadro anterior resume el cumplimiento a marzo 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 N°34 “Restricciones” en los Estados Financieros Consolidados a marzo 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<br>(miles de pesos - M\$) | Cifras acumuladas a marzo de 2024 |                  |                      |                  | Cifras acumuladas a marzo de 2023 |                  |                      |                  |
|--|-----------------------------------|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------|------------------|
|  | I&C                               | Inmobiliaria     | Inversiones y Rentas | Total            | I&C                               | Inmobiliaria     | Inversiones y Rentas | Total            |
| Ingresos de actividades ordinarias                           | 53.069.617                        | 1.328.290        | 2.352                | 54.400.259       | 67.487.022                        | 2.978.371        | 484.072              | 70.949.465       |
| Costo de ventas  | (48.456.873)                      | (1.052.452)      | (49.932)             | (49.559.257)     | (63.985.554)                      | (719.604)        | (36.496)             | (64.741.654)     |
| <b>Ganancia bruta</b>  | <b>4.612.744</b>                  | <b>275.838</b>   | <b>(47.580)</b>      | <b>4.841.002</b> | <b>3.501.468</b>                  | <b>2.258.767</b> | <b>447.576</b>       | <b>6.207.811</b> |
| Gastos de administración                                     | (1.992.648)                       | (237.547)        | (22.763)             | (2.252.958)      | (1.786.102)                       | (263.655)        | (88.030)             | (2.137.787)      |
| Deterioros (pérdidas)  | -                                 | -                | -                    | -                | (57.560)                          | -                | -                    | (57.560)         |
| Participación en asociadas                                   | -                                 | 1.331.169        | 645.976              | 1.977.145        | -                                 | (77.878)         | 373.151              | 295.273          |
| Otros egresos e ingresos operacionales                       | -                                 | (7.329)          | -                    | (7.329)          | -                                 | 20.546           | -                    | 20.546           |
| <b>Resultado operacional</b>                                 | <b>2.620.096</b>                  | <b>1.362.131</b> | <b>575.633</b>       | <b>4.557.860</b> | <b>1.657.806</b>                  | <b>1.937.780</b> | <b>732.697</b>       | <b>4.328.283</b> |
| Depreciación y Amortización                                  | 566.723                           | 10.016           | -                    | 576.739          | 2.718.612                         | 82.676           | 1.018                | 2.802.306        |
| <b>EBITDA</b>  | <b>3.186.819</b>                  | <b>1.372.147</b> | <b>575.633</b>       | <b>5.134.599</b> | <b>4.376.418</b>                  | <b>2.020.456</b> | <b>733.715</b>       | <b>7.130.589</b> |
| Gastos financieros netos                                     | (397.885)                         | (405.592)        | (105.532)            | (909.009)        | (250.724)                         | (387.229)        | (134.869)            | (772.822)        |
| Resultados por u. reajuste                                   | 83.764                            | 54.487           | (44.420)             | 93.831           | 41.860                            | 24.036           | (251.005)            | (185.109)        |
| <b>Resultado no operacional</b>                              | <b>(314.121)</b>                  | <b>(351.105)</b> | <b>(149.952)</b>     | <b>(815.178)</b> | <b>(208.864)</b>                  | <b>(363.193)</b> | <b>(385.874)</b>     | <b>(957.931)</b> |
| <b>Ganancia antes de impuesto</b>                            | <b>2.305.975</b>                  | <b>1.011.026</b> | <b>425.681</b>       | <b>3.742.682</b> | <b>1.448.942</b>                  | <b>1.574.587</b> | <b>346.823</b>       | <b>3.370.352</b> |
| Gasto por impuesto a las ganancias                           | (653.312)                         | 202.046          | (104.744)            | (556.010)        | (381.757)                         | (413.564)        | 394.057              | (401.264)        |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                               | <b>1.652.663</b>                  | <b>1.213.072</b> | <b>320.937</b>       | <b>3.186.672</b> | <b>1.067.185</b>                  | <b>1.161.023</b> | <b>740.880</b>       | <b>2.969.088</b> |

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

### 4.2 Balance

| Estado de situación financiera por segmentos<br>(miles de pesos - M\$) | Cifras a marzo de 2024 |                    |                   |                    | Cifras a diciembre de 2023 |                    |                   |                    |
|--|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|  | I&C                    | Habitacional       | Rentas            | Total              | I&C                        | Habitacional       | Rentas            | Total              |
| Activos corrientes   | 77.666.792             | 47.642.796         | 1.038.783         | 126.348.371        | 76.786.325                 | 44.101.619         | 1.271.945         | 122.159.889        |
| Activos no corrientes  | 5.470.400              | 75.015.233         | 40.928.559        | 121.414.192        | 5.523.226                  | 79.814.665         | 38.974.240        | 124.312.131        |
| <b>Total activos</b>   | <b>83.137.192</b>      | <b>122.658.029</b> | <b>41.967.342</b> | <b>247.762.563</b> | <b>82.309.551</b>          | <b>123.916.284</b> | <b>40.246.185</b> | <b>246.472.020</b> |
| Pasivos corrientes   | 79.529.459             | 45.307.104         | 499.054           | 125.335.617        | 80.060.573                 | 33.161.115         | 499.892           | 113.721.580        |
| Pasivos no corrientes  | 1.066.233              | 21.138.786         | 20.608.686        | 42.813.705         | 1.107.017                  | 29.605.637         | 26.899.166        | 57.611.820         |
| <b>Total pasivos</b>   | <b>80.595.692</b>      | <b>66.445.890</b>  | <b>21.107.740</b> | <b>168.149.322</b> | <b>81.167.590</b>          | <b>62.766.752</b>  | <b>27.399.058</b> | <b>171.333.400</b> |

### 4.3 Estado de flujo de efectivo

| (Miles de pesos - M\$)            | 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                | 4.014.745          | 831.883            | 435.645        | 5.282.273          | 6.297.872         | 1.609.542          | 14.490          | 7.921.904          |
| Flujo de inversión                | (3.967.013)        | (3.627.665)        | (315.802)      | (7.910.480)        | 620.431           | 748.238            | (86.955)        | 1.281.714          |
| Flujo de financiamiento           | (1.863.694)        | (318.062)          | -              | (2.181.756)        | (1.574.378)       | (9.389.155)        | -               | (10.963.533)       |
| <b>Flujo Neto del Período</b>     | <b>(1.815.962)</b> | <b>(3.113.844)</b> | <b>119.843</b> | <b>(4.809.963)</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>12.078.023</b>  | <b>3.384.901</b>   | <b>156.611</b> | <b>15.619.535</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

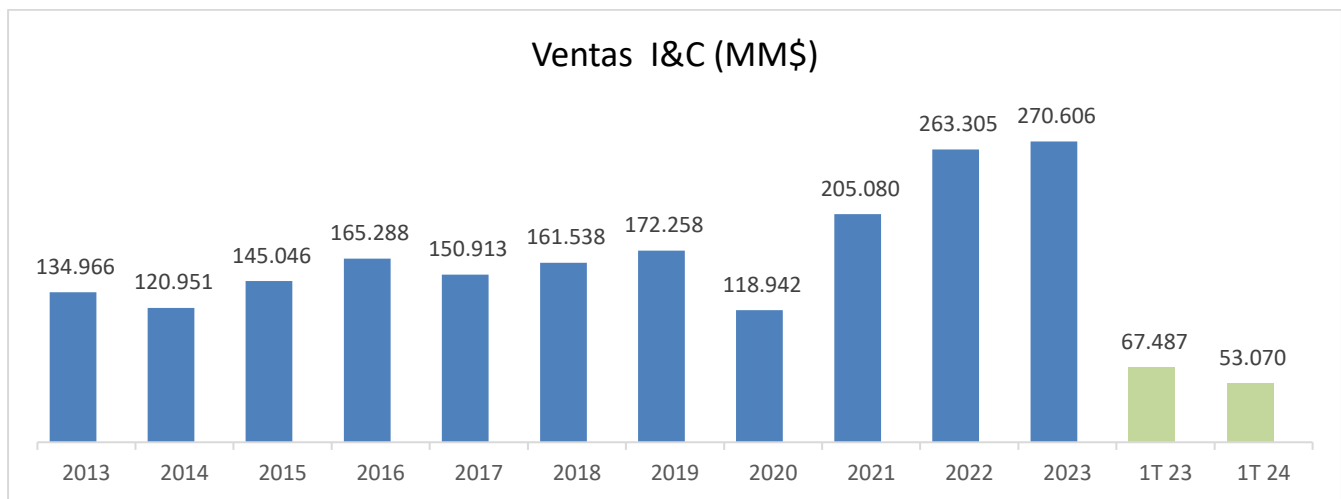
### 5.1 Introducción

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.

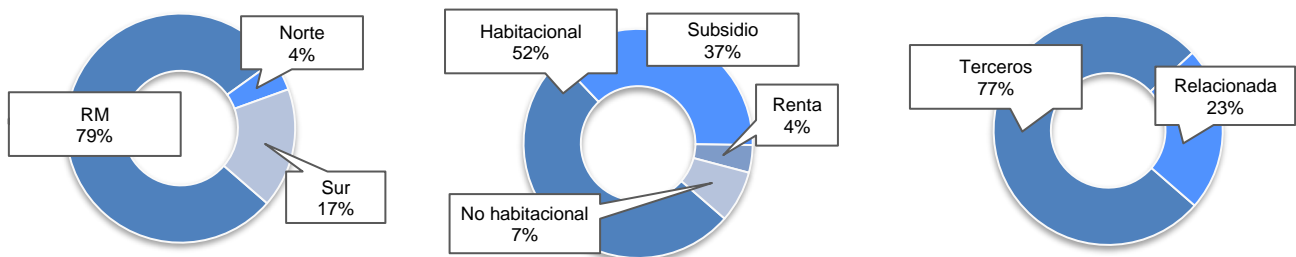
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Ebc, DLP, Inarco y Mena y Ovalle.

### 5.2 Análisis ventas del período

A marzo de 2024, la constructora ha mejorado significativamente su eficiencia, logrando márgenes más altos y con una venta más ajustada. Durante este año, el margen alcanzó un 8,7%, muy por encima del 5,2% 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 a la sincronización 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 31% de los proyectos con terceros en marzo de 2023 a un 77% en marzo 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 |
|-------------------------------------|---------------|---------------------------|------------------------------|--------|
| Matta 67                            | Relacionado   | Ingevec                   | Habitacional                 | RM     |
| Parque Lourdes I                    | Relacionado   | Ingevec                   | DS19                         | Sur    |
| San Bernardo III                    | Relacionado   | Ciclos                    | DS19                         | RM     |
| Lomas de Coyhaique                  | Relacionado   | Ingevec                   | DS19                         | Sur    |
| 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    |
| Savia Esmeralda                     | Terceros      | Inmobilia                 | Habitacional                 | RM     |
| 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     |

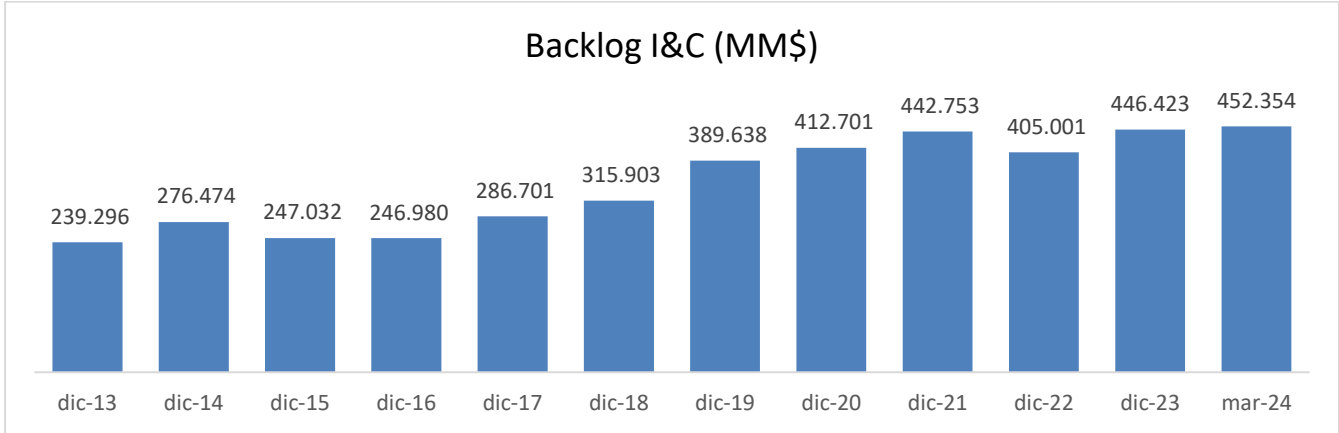
### 5.4 Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa a marzo de 2024 asciende a MM\$ 452.354, un 1,3% superior, cuando correspondía a MM\$446.423 a diciembre 2023. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

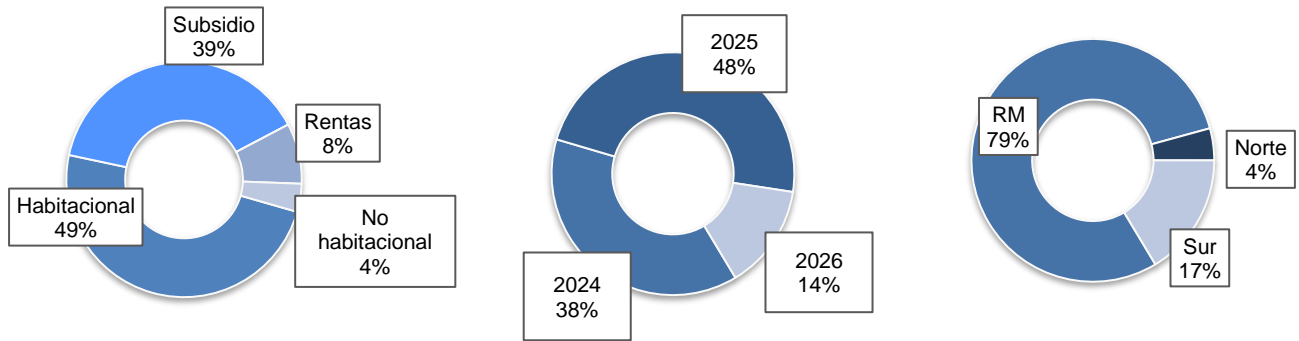
| Según estado de avance | Obras     | Backlog        |
|------------------------|-----------|----------------|
|                        | #         | MM\$           |
| 0% (no iniciados)      | 11        | 140.301        |
| 1 a 10%                | 12        | 137.944        |
| 11 a 50%               | 13        | 130.341        |
| 51 a 90%               | 12        | 41.706         |
| 90 a 100%              | 3         | 2.061          |
| <b>Totales</b>         | <b>51</b> | <b>452.354</b> |

Considerando la venta últimos 12 meses promedio, este nivel de backlog equivale a 21,2 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:





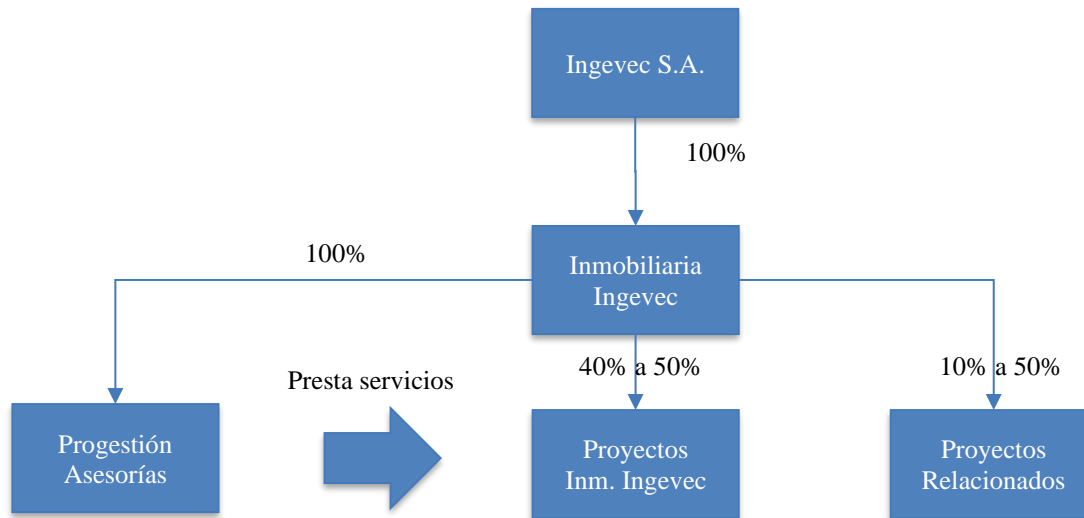
Se han privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permite mantenernos activos en otros 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\$)          | mar-24            | mar-23           | Var%          |
|--|-------------------|------------------|---------------|
| Ingresos netos de explotación            | 35.787.577        | 11.158.980       | 220,7%        |
| Costos netos de explotación              | -31.707.487       | -8.011.786       | 295,8%        |
| <b>MARGEN BRUTO</b>                      | <b>4.080.091</b>  | <b>3.135.676</b> | <b>30,1%</b>  |
| % sobre ventas                           | 11,4%             | 28,1%            |               |
| <b>Gastos de Administración y Ventas</b> | <b>-2.316.565</b> | <b>-696.280</b>  | <b>232,7%</b> |
| % sobre ventas                           | -6,5%             | -6,2%            |               |
| <b>EBITDA</b>                            | <b>1.763.525</b>  | <b>2.450.914</b> | <b>-28,0%</b> |
| % sobre ventas                           | <b>4,9%</b>       | <b>22,0%</b>     |               |
| G. Financieros en Costo de Vta.          | 1.585.374         | 400.589          | 295,8%        |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                   | <b>3.348.900</b>  | <b>2.851.504</b> |               |
| % sobre ventas                           | <b>9,4%</b>       | <b>25,6%</b>     |               |
| Costos financieros netos                 | -1.032.472        | -511.380         |               |
| Resultados por Unidades de Reajuste      | 247.095           | -13.332          |               |
| Gastos por impuestos                     | 234.923           | -765.179         |               |
| <b>Resultado controladores</b>           | <b>1.213.072</b>  | <b>1.161.023</b> | <b>4,5%</b>   |
| % sobre ventas                           | <b>3,4%</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 marzo 2024 se experimentó una disminución en el margen bruto del estado de resultado proporcional, pasando de M\$ 3.135.676 obtenido el año anterior a M\$ 4.080.091 al año actual. Respecto a los Gastos de Administración y Ventas, estos experimentaron un alza de un 232,7% 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 3,4%, lo que representa una disminución de un -67,5% respecto del 10,4% obtenido para el período del año anterior.

## 6.3 Promesas

Las promesas proporcionales alcanzaron las UF 373.327, creciendo un 26,0% a/a. Las promesas proporcionales habitacionales alcanzaron las UF 373.327 lo que representa un aumento de un 121,3% a/a, este aumento se debe a un mayor dinamismo que ha presentado el mercado inmobiliario en comparación con el año pasado.

| Promesas Totales                | 31-03-2024 | 31-03-2023 | Var%    |
|---------------------------------|------------|------------|---------|
| Venta (UF)                      | 826.295    | 887.639    | -6,9%   |
| No Habitacional (UF)            | 0          | 255.281    | -100,0% |
| Habitacional (UF)               | 826.295    | 632.358    | 30,7%   |
| Precio Venta Promedio (UF / un) | 2.909      | 3.100      | -6,1%   |
| Unidades (un)                   | 284        | 204        | 39,2%   |
| Promesas Proporcionales         | 31-03-2024 | 31-03-2023 | Var%    |
| Venta (UF)                      | 373.327    | 296.311    | 26,0%   |
| No Habitacional (UF)            | 0          | 127.641    | -100,0% |
| Habitacional (UF)               | 373.327    | 168.670    | 121,3%  |
| Precio Venta Promedio (UF / un) | 2.889      | 2.702      | 6,9%    |
| Unidades (un)                   | 129        | 62         | 107,1%  |

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

Se tuvo un gran aumento en la escrituración proporcional durante este trimestre creciendo un 277,2% a/a, llegando a UF 866.120, 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.

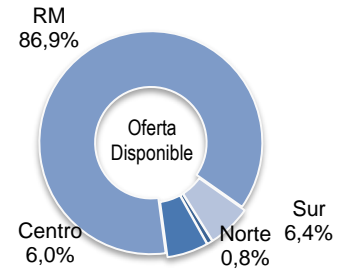
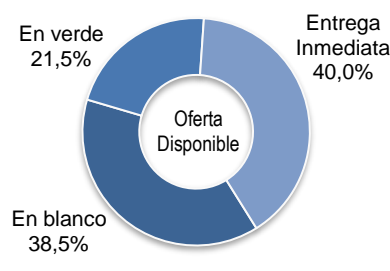
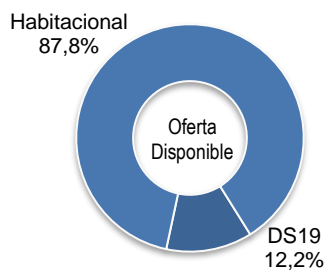
| Escrituras totales              |  | 31-03-2024 | 31-03-2023 | Var%   |
|---------------------------------|--|------------|------------|--------|
| Venta (UF)                      |  | 1.978.705  | 520.309    | 280,3% |
| No Habitacional (UF)            |  | 0          | 0          | -      |
| Habitacional (UF)               |  | 1.978.705  | 520.309    | 280,3% |
| Precio Venta Promedio (UF / un) |  | 2.530      | 4.162      | -39,2% |
| Unidades (un)                   |  | 782        | 125        | 525,6% |
| Escrituras proporcionales       |  | 31-03-2024 | 31-03-2023 | Var%   |
| Venta (UF)                      |  | 866.120    | 229.627    | 277,2% |
| No Habitacional (UF)            |  | 0          | 0          | -      |
| Habitacional (UF)               |  | 866.120    | 229.627    | 277,2% |
| Precio Venta Promedio (UF / un) |  | 1.760      | 4.051      | -56,6% |
| Unidades (un)                   |  | 492        | 57         | 768,3% |

<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 5,5% a/a. Respecto de los meses para agotar stock disponible en entrega inmediata, este período disminuyó de 9,7 meses a 5,6 meses a/a y los meses para agotar el total de la oferta disponible, disminuyó de 57 meses a 30 meses a/a, debido al aumento de las promesas proporcionales del presente año.

| Oferta Disponible Proporcional                     | 31-03-2024 | 31-03-2023 | Var%   |
|--|------------|------------|--------|
| Valor Oferta Disponible habitacional (UF)          | 4.067.806  | 3.856.185  | 5,5%   |
| Unidades disponibles habitacional (un)             | 1.277      | 1.187      | 7,5%   |
| Precio Venta Promedio (UF/un)                      | 3.186      | 3.248      | -1,9%  |
| MAO <sup>3</sup> proporcional habitacional (meses) | 30         | 57         | -48,1% |
| MAS <sup>4</sup> proporcional habitacional (meses) | 5,6        | 9,7        | -41,9% |



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 55,8%.

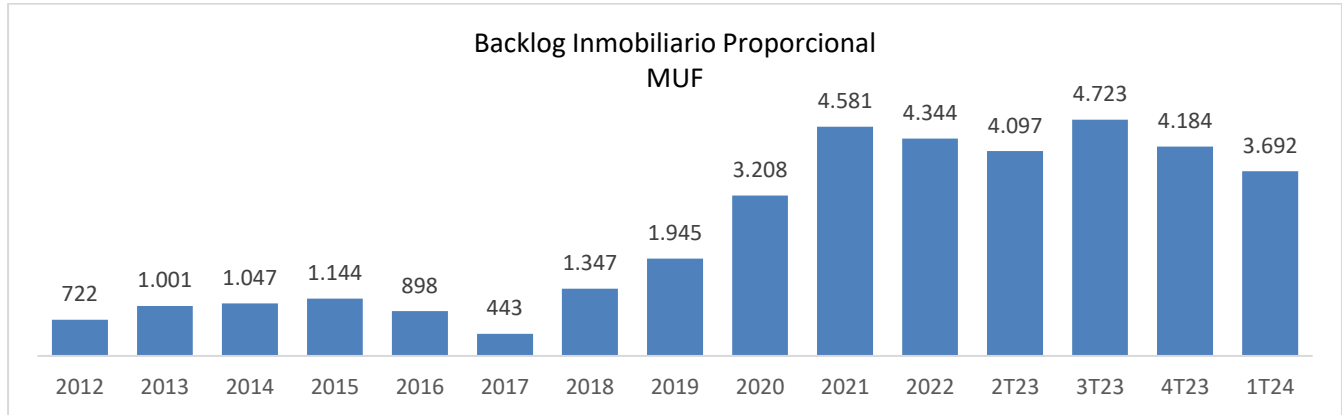
<sup>2</sup> Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido promesadas ni escrituradas.

<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.

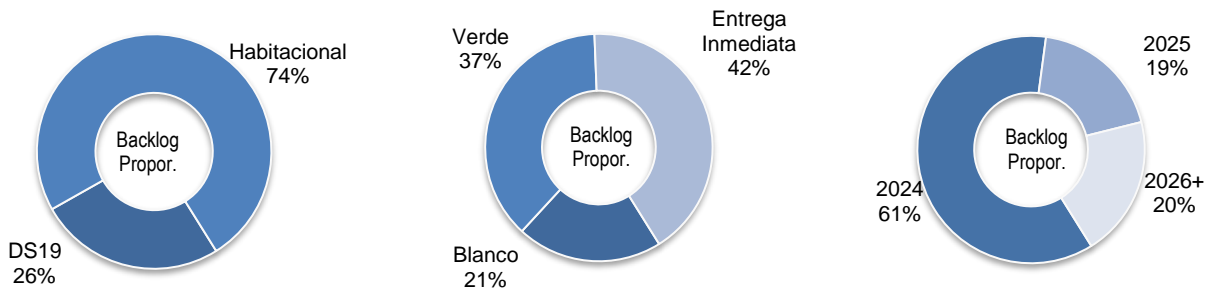
### 6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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         | La Florida       | 48%           | 158              | 471.196                  | 223.818                          | 56%                   | 31%           |
| Ingevec         | Las Condes       | 40%           | 60               | 681.962                  | 272.785                          | 16%                   | 48%           |
| Ingevec         | Santiago         | 50%           | 143              | 419.408                  | 209.704                          | 24%                   | 30%           |
| Ingevec         | La Cisterna      | 50%           | 157              | 382.341                  | 191.170                          | 27%                   | 38%           |
| Ingevec         | Ñuñoa            | 50%           | 250              | 847.916                  | 423.958                          | 17%                   | 58%           |
| Ingevec         | Antofagasta      | 41%           | 98               | 393.193                  | 160.423                          | 1%                    | 79%           |
| Ingevec         | Maipú            | 45%           | 147              | 590.540                  | 265.743                          | 10%                   | 61%           |
| Ingevec         | Ñuñoa            | 50%           | 98               | 422.573                  | 211.287                          | 37%                   | 14%           |
| Ingevec         | Santiago         | 50%           | 174              | 547.827                  | 273.914                          | 11%                   | 43%           |
| Ingevec         | Santiago         | 50%           | 172              | 528.471                  | 264.235                          | 1%                    | 96%           |
| Ingevec         | Santiago         | 48%           | 197              | 622.346                  | 295.615                          | 49%                   | 12%           |
| Ingevec         | Santiago         | 50%           | 231              | 768.018                  | 384.009                          | 2%                    | 68%           |
| Ingevec         | Santiago         | 50%           | 185              | 583.643                  | 291.821                          | 49%                   | 17%           |
| Ingevec         | Ñuñoa            | 50%           | 141              | 518.215                  | 259.107                          | 0%                    | 99%           |
| Gimax           | Estación Central | 11%           | 295              | 676.882                  | 76.199                           | 5%                    | 58%           |
| Gimax           | La Florida       | 17%           | 257              | 758.775                  | 128.281                          | 10%                   | 50%           |
| Gimax           | La Florida       | 18%           | 243              | 907.892                  | 162.175                          | 4%                    | 53%           |
| iCiclos         | Puerto Montt     | 17%           | 220              | 413.434                  | 69.043                           | 22%                   | 59%           |
| iCiclos         | Ovalle           | 17%           | 120              | 239.362                  | 39.973                           | 32%                   | 29%           |
| iCiclos         | Osorno           | 17%           | 155              | 340.359                  | 56.840                           | 96%                   | 0%            |
| iCuadra         | San Bernardo     | 30%           | 150              | 277.350                  | 83.205                           | 13%                   | 71%           |
| iCuadra         | Puerto Montt     | 50%           | 150              | 303.245                  | 151.623                          | 34%                   | 49%           |
| iCuadra         | Valdivia         | 50%           | 149              | 299.882                  | 149.941                          | 38%                   | 55%           |
| iCuadra         | Osorno           | 50%           | 150              | 291.675                  | 145.838                          | 25%                   | 44%           |
| iCuadra         | Puerto Montt     | 30%           | 156              | 433.049                  | 129.915                          | 11%                   | 37%           |
| iCuadra         | Los Ángeles      | 50%           | 298              | 582.890                  | 291.445                          | 36%                   | 48%           |
| Nash            | Valparaíso       | 35%           | 248              | 473.090                  | 165.582                          | 6%                    | 90%           |
| Núcleos         | La Florida       | 50%           | 295              | 812.800                  | 406.400                          | 63%                   | 25%           |
| Puerto Capital  | Santiago         | 48%           | 155              | 524.188                  | 249.566                          | 11%                   | 59%           |
| Puerto Capital  | Coquimbo         | 48%           | 108              | 373.140                  | 177.652                          | 11%                   | 72%           |
| <b>Subtotal</b> |                  |               | <b>5.360</b>     | <b>15.485.663</b>        | <b>6.211.266</b>                 |                       |               |

## 6.8 Proyectos habitacionales en verde

| Inmobiliaria | Comuna       | Participación | Unidades Totales | Venta Total Potencial UF | Venta Total Potencial UF INGEVEC | Inicio escrituración |
|--------------|--------------|---------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Ingevec      | Ñuñoa        | 50%           | 126              | 505.523                  | 252.761                          | 2024                 |
| Ingevec      | Santiago     | 50%           | 311              | 931.803                  | 465.902                          | 2024                 |
| Ingevec      | San Joaquín  | 50%           | 128              | 468.935                  | 234.467                          | 2024                 |
| Ingevec      | La Florida   | 50%           | 292              | 945.665                  | 472.832                          | 2024                 |
| Relacionada  | San Bernardo | 30%           | 269              | 521.155                  | 156.347                          | 2024                 |
| Relacionada  | Concón       | 4%            | 114              | 682.403                  | 28.661                           | 2024                 |
| Relacionada  | Santiago     | 14%           | 253              | 881.509                  | 120.855                          | 2024                 |
| Relacionada  | Puente Alto  | 17%           | 214              | 510.703                  | 85.287                           | 2024                 |

|                 |            |     |              |                  |                  |      |
|-----------------|------------|-----|--------------|------------------|------------------|------|
| Relacionada     | Valdivia   | 50% | 148          | 299.251          | 149.626          | 2024 |
| Relacionada     | Macul      | 48% | 110          | 347.054          | 165.233          | 2025 |
| Relacionada     | Valparaíso | 74% | 160          | 339.464          | 250.541          | 2025 |
| <b>Subtotal</b> |            |     | <b>2.274</b> | <b>6.374.299</b> | <b>2.361.223</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 |
|-----------------|------------------|---------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ingevec         | Santiago         | 50%           | 211              | 645.309                  | 322.655                          | 2024                | 2025                 |
| Ingevec         | Ñuñoa            | 50%           | 272              | 923.833                  | 461.917                          | 2024                | 2025                 |
| Ingevec         | Independencia    | 50%           | 165              | 527.708                  | 263.854                          | 2024                | 2027                 |
| Ingevec         | La Florida       | 50%           | 237              | 753.127                  | 376.564                          | 2024                | 2027                 |
| Ingevec         | La Florida       | 50%           | 237              | 755.973                  | 377.986                          | 2026                | 2028                 |
| Relacionada     | San Bernardo     | 26%           | 198              | 969.421                  | 254.958                          | 2024                | 2026                 |
| Relacionada     | Estación Central | 48%           | 160              | 495.446                  | 235.882                          | 2024                | 2024                 |
| <b>Subtotal</b> |                  |               | <b>1.480</b>     | <b>5.070.817</b>         | <b>2.293.814</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%           | 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                 |
| <b>Subtotal</b> |                  |               | <b>5.906.714</b>         | <b>2.953.357</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           | 90%         | 0,29 UF/m2     |
| Miguel León Prado   | Santiago   | 285           | 100%        | Abr-2024           | 0%          |                |
| Zañartu             | Ñuñoa      | 296           | 100%        | Abr-2024           | 0%          |                |
| Serrano             | Santiago   | 275           | 70%         | Mar-2025           | 0%          |                |
| José Miguel Carrera | Santiago   | 257           | 100%        | May-2024           | 0%          |                |
| Froilán Roa         | La Florida | 253           | 97%         | Sep-2024           | 0%          |                |
| La Parroquia        | La Florida | 299           | 65%         | Jun-2025           | 0%          |                |

|                           | 2023 | 2024  | 2025 | Total |
|---------------------------|------|-------|------|-------|
| En operación              | 165  | 0     | 0    | 165   |
| En construcción/Recepción | 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

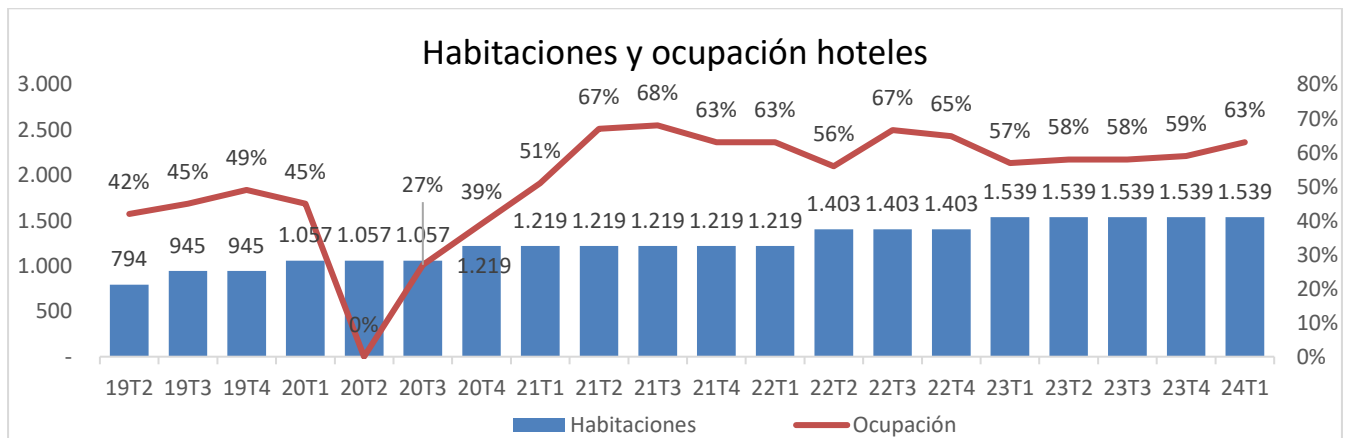
### 7.1 Introducción

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. 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 14% a/a, destacando un 69% en Chile y 49% en Perú.

### 7.3 Estado de resultado del segmento

| Resultado consolidado Inversiones y Rentas | 31-03-2024      | 31-03-2023      | Variación       | Variación %  |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Ingresos de actividades ordinarias         | 2.352           | 484.072         | -481.720        | -100%        |
| Costo de ventas                            | -49.932         | -36.496         | -13.436         | -37%         |
| <b>Ganancia bruta</b>                      | <b>-47.580</b>  | <b>447.576</b>  | <b>-495.156</b> | <b>-111%</b> |
| Gastos de administración                   | -22.763         | -88.030         | 65.267          | 74%          |
| Participación en asociadas                 | 645.976         | 373.151         | 272.825         | 73%          |
| Otros egresos e ingresos operacionales     | 0               | 0               | 0               | -            |
| <b>Resultado operacional</b>               | <b>575.633</b>  | <b>732.697</b>  | <b>-157.064</b> | <b>-21%</b>  |
| Gastos financieros netos                   | -105.532        | -134.869        | 29.337          | 22%          |
| Resultados por unidades de reajuste        | -44.420         | -251.005        | 206.585         | 82%          |
| <b>Resultado no operacional</b>            | <b>-149.952</b> | <b>-385.874</b> | <b>235.922</b>  | <b>61%</b>   |
| <b>Ganancia antes de impuesto</b>          | <b>425.681</b>  | <b>346.823</b>  | <b>78.858</b>   | <b>23%</b>   |
| Gasto por impuesto a las ganancias         | -104.744        | 394.057         | -498.801        | -127%        |
| <b>Resultado del ejercicio</b>             | <b>320.937</b>  | <b>740.880</b>  | <b>-419.943</b> | <b>-57%</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 del último trimestre

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



**a. Oferta actual y potencial (inmuebles<sup>4</sup> que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)**

| Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan | 31-03-2024       |       | 31-03-2023       |       |
|--|------------------|-------|------------------|-------|
|  | 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 | 31-03-2024 | 31-03-2023 |
|---|------------|------------|
|   | 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 | 31-03-2024 | 31-03-2023 |
|---|------------|------------|
|   | M\$        | M\$        |
| Departamentos   | -          | -          |

**c. Información sobre la demanda**

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

| Inmueble         | 31-03-2024                    |       | 31-03-2023                    |       |
|------------------|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
|                  | 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 prometadas y desistidas de proyectos que consolidan

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

<sup>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      | 31-03-2024                   |       |                     |       | 31-03-2023                   |       |                     |       |
|---------------|------------------------------|-------|---------------------|-------|------------------------------|-------|---------------------|-------|
|               | 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 |            |
|---|-------------------|------------|
|   | 31-03-2024        | 31-03-2023 |
| Criterio CMF                                    | Meses             | Meses      |
| Departamentos                                   | 0                 | 0          |

vi) Velocidad de ventas.

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

| Velocidad de Ventas Stock Disponible <sup>9</sup> | Proyectos Propios |            |
|---|-------------------|------------|
|   | 31-03-2024        | 31-03-2023 |
| Criterio CMF                                      | Veces             | Veces      |
| Departamentos                                     | 0                 | 0          |

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

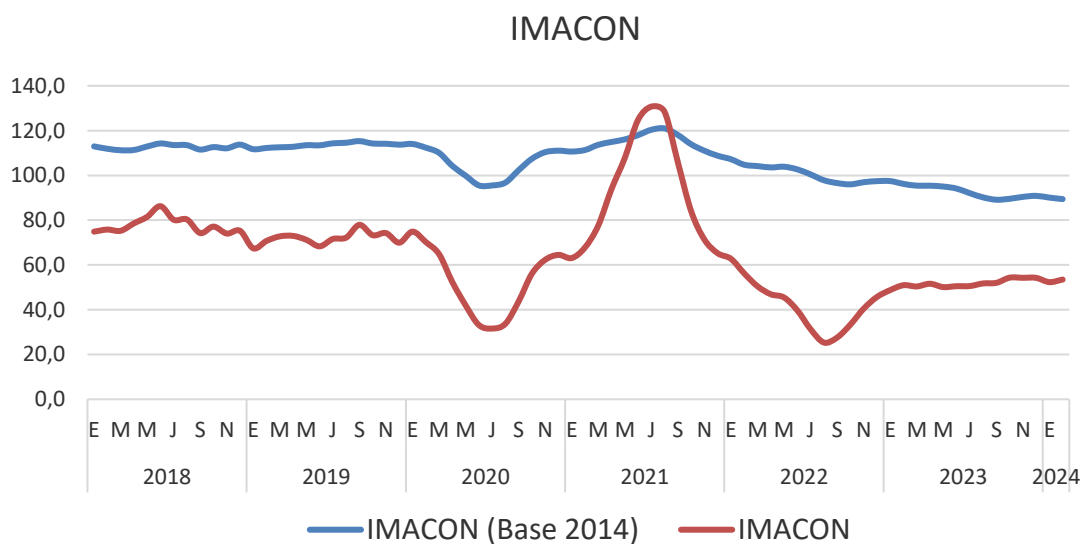
<sup>7</sup> Promesas brutas de desistimientos

<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 febrero de 2024, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un -7,1% 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        | feb-24              | -5%               | -1%                | -12%                                   |
| Despacho de barras de acero | feb-24              | -9%               | -9%                | 11%                                    |
| Despacho de cemento         | feb-24              | 2%                | -0%                | -11%                                   |

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               | feb-24              | 4%                 |
| Materiales                   | feb-24              | 1%                 |
| Salarios                     | feb-24              | 8%                 |
| Subcontratos                 | feb-24              | 5%                 |

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

Respecto de los costos de edificación en altura, el índice general ha sufrido una variación de 4% los últimos 12 meses, destacando principalmente el aumento en salarios que ha aumentado un 8%, con lo que ha aumentado su impacto en el costo total en 0,5 pp a/a, alcanzando el 14,7%.

Adicionalmente destacamos que la variación del 4,0% en el índice de costo de edificación está por debajo de la inflación acumulada durante el mismo período, que alcanzó los 4,5%. 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 t/t | Var YTD                     | Var t/t |
| Var Permisos de edificación (m2/m2) | feb-24              | -25%                     | -51%    | -23%                        | -6%     |

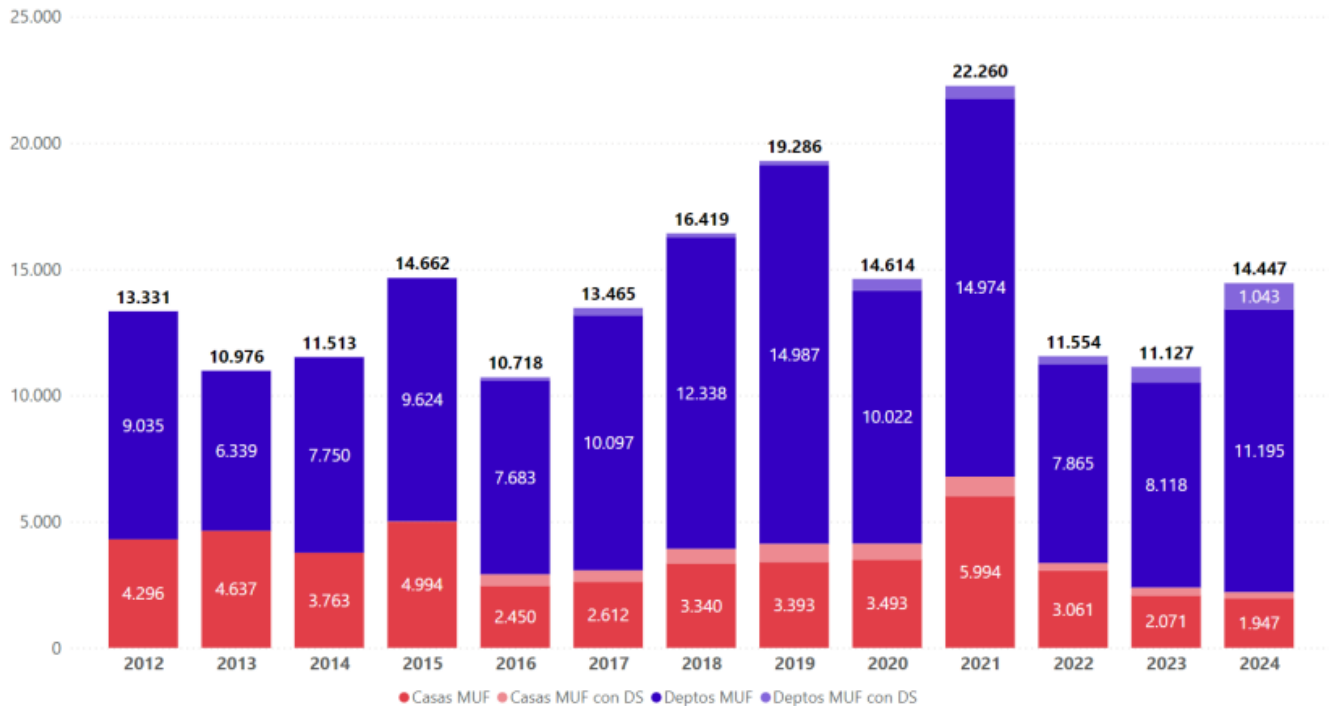
Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el último año y 3 meses continúan con una gran contracción, los Permisos de Edificación no Habitacional muestran una aparente recuperación, lo cual está dado por una baja base de comparación en el 2023, dando un crecimiento para los primeros 2 meses de un 40% a/a (m2).

| Oferta de departamentos Gran Santiago | dic-23 | dic-22 | Var%  |
|---------------------------------------|--------|--------|-------|
| Stock                                 | 61.573 | 59.855 | 2,9%  |
| Venta YTD                             | 22.916 | 17.718 | 29,3% |
| Meses                                 | 40,4   | 34,4   | 17,4% |

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a diciembre de 2023, según cifras de la CChC se observa un incremento en el stock de departamentos de un 2,9% a/a, en donde la nueva oferta no logra ser compensada con el aumento de un 29,3% en la venta.

Con respecto al entorno inmobiliario, a continuación, se presenta la serie de venta de departamentos en la Región Metropolitana, en miles de UF, considerando los 2 primeros meses del año. Al comparar los primeros dos meses del 2024 con el 2023, vemos un aumento en la venta neta de departamentos de un 40% y una caída de un -8% en la venta de casas.

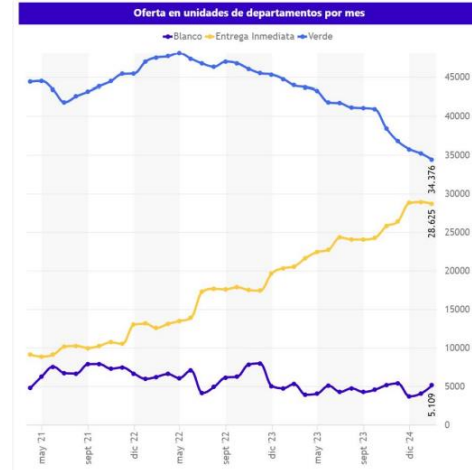
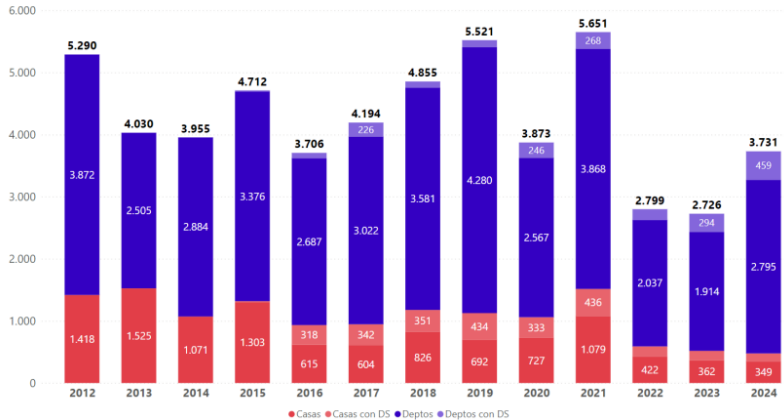
### Venta neta Región Metropolitana (MUF)



Respecto de la venta en unidades(departamentos), vemos un aumento de un 47% 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 68 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 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”.