

Análisis Razonado

La siguiente información ha sido preparada según lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile. Las cifras presentadas se expresan en pesos chilenos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

1.- Resumen ejecutivo

Durante el primer semestre de 2017, la compañía registró una utilidad de M\$ 2.464.900, lo que representa un aumento de 30,4% con respecto al mismo periodo del año 2016. Esto reafirma la normalización en los márgenes del área de Ingeniería y Construcción, donde se alcanzó una utilidad de M\$ 1.413.082, lo que representa un margen neto a nivel de Ingeniería y Construcción de 1,93%, superior al 1,53% obtenido en mismo periodo del año anterior.

El área Inmobiliaria registró una utilidad de M\$ 1.051.818, un 64,4% superior al mismo período de 2016, en línea con el plan de escrituración anual proyectado para este periodo. Cabe destacar en el área inmobiliaria la reciente implementación de un plan estratégico de largo plazo, que busca potenciar las inversiones inmobiliarias de proyectos propios invitando a socios en su desarrollo. Todo lo anterior se tradujo en una serie de medidas, destacando la optimización de costos a nivel de oficina central, la optimización del banco de terrenos y la adquisición de terrenos focalizados en zonas consolidadas y con profundidad de mercado, como las comunas de Santiago Centro, Macul, La Florida, Maipú, San Miguel, etc., para el desarrollo de nuevos proyectos.

Los ingresos por ventas alcanzaron un total de MM\$ 75.667 a junio de 2017, lo que se traduce en una caída de un 16,6% con respecto a igual fecha del año 2016. Esto se debe a una mayor lentitud en el inicio de proyectos de I&C, a pesar de mantener los niveles de adjudicación. Adicionalmente, durante este año han dejado de consolidar varios proyectos inmobiliarios, ya que Ingevec ha privilegiado el desarrollo de estos incorporando socios en su realización como una estrategia de diversificación.

Con respecto al balance, siguen mejorando los niveles de endeudamiento, alcanzando un nivel consolidado de 1,49 veces a junio de 2017 que se compara positivamente con los niveles mostrados a diciembre de 2016, donde se alcanzó un nivel de 1,60 veces.

Se destaca el importante nivel de backlog del área Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 254.225 a junio de 2017, superior en 2,9% a diciembre de 2016, lo que entrega una atractiva base de actividad para los próximos períodos. Esto se ha alcanzado a pesar de la menor actividad, debido a la mantención del nivel de adjudicaciones. A la fecha, contamos con un total 48 contratos de construcción en ejecución, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional. Por su parte, el área Inmobiliaria presenta un backlog de promesas proporcionales por escriturar de UF 517.734, un 42,4% más bajo que en diciembre de 2016. Este menor nivel obedece a la fuerte escrituración durante 2016 y 2017. Cabe destacar que se están tomando medidas para que el backlog retome niveles en torno a 1MMUF en el mediano plazo, lo que será impulsado gracias a los nuevos lanzamientos que hay en carpeta. La actual cartera de inversiones alcanza un total de 42 proyectos, los cuales se encuentran en etapas de escrituración, construcción, desarrollo y stock.

Destacados

- La Utilidad acumulada a junio de 2017 fue de **MM\$ 2.465**, nivel un **30,4%** por sobre la Utilidad de **MM\$ 1.890** alcanzada a junio del ejercicio 2016.
- El ROE de los últimos 12 meses alcanza un **14,3%**, que se compara positivamente con respecto a junio de 2016, donde se alcanzó un ROE de 12,7%.
- El EBITDA Ajustado a junio de 2017 fue de **MM\$ 4.512**, comparado con **MM\$ 4.174** a junio del ejercicio 2016, lo que representa un aumento de **8,1%**.
- La unidad de negocios I&C reportó una ganancia de **MM\$ 1.413**, representando un aumento de **13,0%** respecto a la ganancia de **MM\$ 1.251** obtenida a junio de 2016.
- La unidad de negocio Inmobiliaria obtuvo una ganancia a junio del año 2017 de **MM\$ 1.052**, superior al resultado obtenido a junio del año 2016, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 640**.
- Los Ingresos por ventas tuvieron una caída de **16,6%**, pasando de **MM\$ 90.753** en junio del año 2016 a **MM\$ 75.667** en junio del año 2017.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 3.625** a junio de 2017, aumentando un **9,5%** respecto a igual periodo del año 2016, cuya cifra fue de **MM\$ 3.310**.
- El Backlog del segmento I&C a junio de 2017 es de **MM\$ 254.225** comparado con **MM\$ 246.980** a diciembre del año 2016, lo que representa una variación de **2,9%**.
- El Backlog de promesas proporcionales por escriturar del segmento Inmobiliario a junio de 2017 es de **UF 517.734** comparado con **UF 898.293** a diciembre del año 2016, lo que representa una disminución de **42,4%**, en línea con lo estimado por la compañía, debido a la escrituración de los proyectos inmobiliarios.
- El Endeudamiento Total a junio de 2017 disminuyó a **1,49** veces en comparación al endeudamiento de **1,60** veces en diciembre del año 2016.
- El indicador de Endeudamiento Financiero pasó de **0,77** veces en diciembre de 2016 a **0,71** veces en junio de 2017, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,45** veces a **0,57** veces.

o Las **principales obras del negocio I&C** actualmente en construcción son:

- o Hoteles Ibis, Copiapó/Calama/Iquique/Providencia
- o Edificio Institucional SERVIU, Antofagasta
- o Edificio San Nicolás Norte II, Santiago
- o Edificio Vive Nuñoa, Santiago
- o Edificio Livingstone, Santiago
- o Edificio Habitacional Raúl Labbé, Santiago
- o Edificio Habitacional Ejercito, Santiago
- o Edificio La Alcaldesa, Santiago
- o Planta de Alimentos Nestlé, Teno
- o Edificio Green Park, Santiago
- o Edificio San Pablo, Santiago
- o Edificio Trigales, Santiago
- o Open Plaza Kennedy, Santiago
- o Complejo Habitacional Cerro Renca, Santiago
- o Edificio Titus, Viña del Mar
- o Edificio Conde del Maule, Santiago
- o Edificio Armando Moock I y II, Santiago
- o Edificio Marina Sporting, Viña del Mar
- o Edificio Copesa IV, Santiago
- o Edificio Plaza Maipú, Santiago
- o Condominio Plaza El Roble, Santiago
- o Ampliación Mall Paseo Costanera, Puerto Montt
- o Edificio Infinity, Santiago
- o Edificio Novo Park, Viña del Mar
- o Complejo Cumbres de Curicó
- o Edificio Ecuador II, Santiago
- o Edificio Dresden

o Las **principales proyectos del negocio Inmobiliario** actualmente en construcción y desarrollo son:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">o Complejo Cumbres de Curicó (DS19)o Complejo Terrasol Chillán (DS19)o Edificio San Nicolás Norte II, San Miguel, Santiagoo Edificio Armando Moock I y II, Macul, Santiagoo Edificio Vicuña Mackenna, La Florida, Santiagoo Edificio Manuel Rodríguez, Santiago Centroo Edificio Pajaritos, Maipú, Santiagoo Edificio Titus, Viña del Maro Edificio Dresden, San Miguel, Santiagoo Complejo Maipú II (DS19)o Edificio Premio Nobel, Macul, Santiagoo Edificio La Herradura, Coquimboo Edificio Miguel León Prado, San Miguel, Santiagoo Edificio Salvador Reyes, Antofagastao Edificio Candelaria Goyenechea, Vitacura, Santiagoo Edificio Pedro Torres, Nuñoa, Santiago | <ul style="list-style-type: none">} INGEVEC + SOCIOS} GIMAX} PUERTO CAPITAL} NÚCLEOS |
|---|---|

2.- Estado de resultados

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

Estado de resultados consolidado (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas		
	30-06-2017	30-06-2016	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	75.667.169	90.753.280	-16,6%
Costo de ventas	(69.628.776)	(84.869.349)	-18,0%
Ganancia Bruta	6.038.393	5.883.931	2,6%
Gastos de administración	(3.624.822)	(3.310.419)	9,5%
Participación neta de inversiones en asociadas	1.254.372	392.307	219,7%
Otros egresos e ingresos operacionales ¹	11.397	77.654	-85,3%
Resultado Operacional	3.679.340	3.043.473	20,9%
Gastos financieros netos ²	(430.689)	(653.572)	-34,1%
Resultados por unidades de reajuste	(74.112)	(248.054)	70,1%
Resultado no Operacional	(504.801)	(901.626)	44,0%
Ganancia Antes de Impuesto	3.174.539	2.141.847	48,2%
Gasto por impuesto a las ganancias	(709.639)	(251.427)	182,2%
Resultado del Ejercicio	2.464.900	1.890.420	30,4%
Resultado Controladora	2.464.899	1.890.419	30,4%
Resultado no Controladora	1	1	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	2.464.900	1.890.420	30,4%

A junio de 2017 Ingevec obtuvo una ganancia acumulada de M\$ 2.464.900, en comparación con la ganancia de M\$ 1.890.420 obtenida a igual periodo del año 2016, presentando un aumento de 30,4%. Esto se encuentra explicado por mayores eficiencias en el área de Ingeniería & Construcción, la que tuvo utilidades por M\$ 1.413.082, cifra un 13,0% mayor a la del mismo periodo del año 2016, lo cual ratifica la tendencia de recuperación en los márgenes exhibida en los últimos periodos. A su vez, la compañía presenta menor carga financiera debido al prepago del bono realizado en 2016. Por otro lado, el área Inmobiliaria aportó con un resultado de M\$ 1.051.818, un 64,4% por encima de lo generado al mismo periodo 2016, lo cual se debe en gran medida a una alta escrituración.

Por su parte, los ingresos de actividades ordinarias tuvieron una caída de 16,6% al comparar los resultados a junio de 2017 con los del mismo periodo del año 2016, mientras que los costos de ventas cayeron un 18,0%. Por otro lado, los gastos de administración aumentaron un 9,5%.

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de junio de 2017 un Resultado Operacional de M\$ 3.679.340, lo que representa un aumento de 20,9% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2016, lo que se explica principalmente por una mayor escrituración inmobiliaria y mejores márgenes operacionales en la constructora.

La Ganancia bruta al 30 de junio del 2017 fue de M\$ 6.038.393, lo que representa un aumento de 2,6% en relación al valor obtenido durante igual periodo en el ejercicio 2016, situación dada producto de la continua recuperación de márgenes en el área de Ingeniería y Construcción, hecho que se ha visto beneficiado por una cartera de contratos actualizada, junto con una menor cantidad de proyectos inmobiliarios que consolidan. La Ganancia Bruta corresponde a un margen de un 7,98% sobre las ventas, siendo un 1,50% mayor al margen obtenido en igual periodo en el ejercicio 2016.

¹ Otros egresos e ingresos operacionales corresponde a la suma de las cuentas *Otros ingresos, por función; Otros gastos, por función.*

² Gastos financieros netos corresponde a la suma de las cuentas *Ingresos financieros y Costos financieros.*

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un aumento de 9,5% con respecto al mismo periodo del año 2016. Esto debido principalmente a reestructuraciones internas que se llevaron a cabo dentro de Inmobiliaria Ingevec. No obstante lo anterior, se destaca la estrategia seguida por la Sociedad de potenciar algunas unidades de negocios internas con el fin de mejorar sus márgenes. En esta línea destacan las áreas de servicios de arriendo de maquinarias y capacitación de trabajadores.

b) Resultado no operacional: Se observa un resultado no operacional negativo al 30 de junio del 2017 de M\$ 504.801, lo cual es un 44,0% menor a la cifra de igual periodo del año 2016, debido principalmente a menores costos financieros y menores resultados por unidades de reajuste.

3.- Balance general

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2017	31-12-2016	Variación	31-12-2015	Variación
Activos corrientes	33.965.259	40.188.432	-15,5%	49.221.117	-31,0%
Activos no corrientes	41.268.216	34.581.150	19,3%	27.863.284	48,1%
Total Activos	75.233.475	74.769.582	0,6%	77.084.401	-2,4%
Pasivos corrientes	26.487.940	26.318.491	0,6%	24.958.366	6,1%
Pasivos no corrientes	18.520.842	19.700.536	-6,0%	25.442.522	-27,2%
Total Pasivos	45.008.782	46.019.027	-2,2%	50.400.888	-10,7%
Patrimonio neto controladora	30.224.681	28.750.544	5,1%	26.683.502	13,3%
Participaciones no controladoras	12	11	9,1%	11	9,1%
Total Pasivos y Patrimonio	75.233.475	74.769.582	0,6%	77.084.401	-2,4%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 30 de junio de 2017 alcanzaron los M\$ 75.233.475, lo que representa una variación de 0,6% respecto a diciembre del año 2016. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a junio de 2017 una disminución de 15,5% respecto del valor obtenido a diciembre de 2016. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Disminución de M\$ 4.850.730 (-52,2%) en la cuenta *Efectivo y equivalentes a efectivo*, debido principalmente a una mayor inversión en terrenos inmobiliarios. Obedece también, a una mayor acumulación de Crédito Especial a Empresas Constructoras (CEEC) en la cuenta activos por impuestos corrientes. En menor medida influyen los saldos de capital que faltaban por aportar en el proyecto hotelero.
- Disminución de M\$ 1.112.589 (-30,6%) en la cuenta *Inventarios*, debido a menor cantidad de proyectos inmobiliarios que consolidan.
- Aumento de M\$ 1.471.570 (177,9%) en la cuenta *Activos por impuestos corrientes*, debido a la mayor acumulación de Crédito Especial Empresas Constructoras (CEEC).

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 19,3% a junio de 2017 respecto del valor obtenido a diciembre de 2016, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 2.831.460 (+18,1%) de la cuenta *Inversiones contabilizadas por el método de la participación*, producto principalmente de mayor participación en proyectos inmobiliarios con terceros.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad disminuyeron 2,2% con respecto al 31 de diciembre de 2016, llegando a M\$ 45.008.782 al 30 de junio de 2017. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de junio de 2017 un aumento de 0,6% respecto del 31 de diciembre de 2016. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 2.208.353 (13,6%) en *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes*, donde este aumento se produjo por mayores cuentas por pagar a proveedores.
- Disminución de M\$ 1.914.728 (-33,6%) de *Otros pasivos corrientes* lo cual se explica principalmente por disminución de los anticipos de clientes por obras en ejecución.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 1.179.694 (-6,0%) que se explica principalmente por una disminución en la cuenta *Otros pasivos financieros no corrientes*, debido a menor deuda financiera de largo plazo.

Estructura de Financiamiento

En el siguiente cuadro se muestra el endeudamiento financiero de la compañía a junio de 2017 en comparación con diciembre de 2016. Cabe destacar que al 30 de junio de 2017 no hay deuda financiera asociada a proyectos inmobiliarios.

Estructura financiamiento			
(Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2017	31-12-2016	Variación
Deuda financiera bancaria	1.227.350	1.215.818	11.532
Leasing maquinarias	76.255	106.919	(30.664)
Proyectos inmobiliarios próximos a escriturar	-	-	-
Terrenos y proyectos en desarrollo	-	-	-
Capital de trabajo	1.151.095	1.108.899	42.196
Deuda financiera bono	20.374.331	20.887.272	(512.941)
Financiamiento plan inmobiliario	12.323.654	11.274.706	1.048.947
Capital de trabajo	8.050.677	9.612.566	(1.561.888)
Deuda financiera	21.601.681	22.103.090	(501.409)
Efectivo y equivalentes	4.441.976	9.292.706	(4.850.730)
Deuda financiera neta	17.159.705	12.810.384	4.349.321

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó de M\$ 28.750.555 al 31 de diciembre de 2016, a M\$ 30.224.693 al 30 de junio de 2017, lo que representa un aumento de 5,1%. Dicho aumento se debe principalmente a la utilidad generada durante el año.

4.- Indicadores

Indicadores financieros							
Indicadores de liquidez			30-06-2017	31-12-2016	Variación	31-12-2015	Variación
1. Liquidez corriente ³	veces		1,28	1,53	-0,25	1,97	-0,69
2. Razón ácida ⁴	veces		1,19	1,39	-0,2	1,53	-0,34
3. Capital de trabajo ⁵	M\$		7.477.319	13.869.941	-6.392.622	24.262.751	-16.785.432
Indicadores de endeudamiento							
4. Endeudamiento ⁶	veces		1,49	1,60	-0,11	1,89	-0,40
5. Endeudamiento financiero ⁷	veces		0,71	0,77	-0,06	1,03	-0,32
6. Endeudamiento financiero neto ⁸	veces		0,57	0,45	0,12	0,60	-0,03
7. Pasivos corrientes ⁹	%		58,9%	57,2%	1,7%	49,5%	9,3%
8. Pasivos no corrientes ¹⁰	%		41,1%	42,8%	-1,7%	50,5%	-9,3%

El indicador de liquidez corriente disminuyó a 1,28 a junio del año 2017, con respecto a la razón de 1,53 a diciembre de 2016. Una disminución en 0,25 veces debido a una disminución de los Activos corrientes en 15,5%.

El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2016, alcanzando las 1,19 veces.

El capital de trabajo disminuyó un 46,1% a junio de 2017 en comparación al cierre de 2016, principalmente por la disminución de los Activos corrientes en M\$ 6.223.173.

La razón de endeudamiento a junio de 2017 corresponde a 1,49 veces, en relación con las 1,60 veces a diciembre de 2016. El endeudamiento financiero neto aumentó desde 0,45 a 0,57 veces, por menores niveles de caja.

Indicadores financieros			Cifras acumuladas			Cifras trimestrales	
Indicadores de resultado			30-06-2017	30-06-2016	Variación	2T17	2T16
1. Ingresos de explotación	M\$		75.667.169	90.753.280	-16,6%	39.633.501	46.431.157
2. Costos de explotación	M\$		(69.628.776)	(84.869.349)	-18,0%	(36.214.711)	(43.633.287)
3. Ganancia bruta	M\$		6.038.393	5.883.931	2,6%	3.418.790	2.797.870
4. Gastos financieros netos	M\$		(430.689)	(653.572)	-34,1%	(228.472)	(368.871)
5. EBITDA ¹¹	M\$		4.365.513	3.859.328	13,1%	2.409.073	1.897.588
6. EBITDA Ajustado ¹²	M\$		4.511.832	4.173.812	8,1%	2.483.459	2.103.597
7. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$		2.464.900	1.890.420	30,4%	1.273.258	833.896
Indicadores de actividad							
8. Rentabilidad patrimonio	%		14,3%	12,7%	1,6%	17,0%	12,1%
9. Rentabilidad activos operacionales	%		5,4%	4,2%	1,2%	6,8%	4,2%
10. Cobertura de gastos financieros netos	veces		10,1	5,9	4,2	10,5	5,1
11. Cobertura de deuda financiera neta	años		2,0	1,9	0,1	1,8	2,0
12. Cuentas por cobrar	días		57	57	-	55	55
13. Cuentas por pagar	días		51	36	15	49	35
14. Nivel de inventario inmobiliario	días		52	91	(39)	51	71

³ **Liquidez Corriente** corresponde a Activos corrientes / Pasivos Corrientes

⁴ **Razón Ácida** corresponde a (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

⁵ **Capital de Trabajo** corresponde a (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

⁶ **Endeudamiento** corresponde a Pasivos Totales / Patrimonio Total

⁷ **Endeudamiento Financiero** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

⁸ **Endeudamiento Financiero Neto** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

⁹ **Pasivos Corrientes** corresponde a (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

¹⁰ **Pasivos no Corrientes** corresponde a (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

¹¹ **EBITDA**: corresponde a la suma de ganancia bruta, gastos de administración y ventas, otros ingresos, otros gastos, depreciación y amortización, y participación en las Ganancias (Pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de participación.

¹² **EBITDA Ajustado**: corresponde a la suma del EBITDA y el gasto financiero en costo de venta.

Al 30 de junio de 2017, el EBITDA Ajustado de la empresa muestra un aumento de 8,1%, alcanzando un monto de M\$ 4.511.832. Este aumento se debe principalmente a los mejores márgenes en I&C y un mayor resultado en la inmobiliaria.

La rentabilidad sobre patrimonio alcanzó un 14,3% a junio de 2017, superior a lo registrado a mismo periodo del año 2016, donde se alcanzó un nivel de 12,7%.

La rentabilidad sobre activos muestra un aumento, pasando de 4,2% al 30 junio de 2016, a un 5,4% al 30 de junio de 2017. Mejora explicada por la utilidad de M\$ 2.464.900 obtenida durante el ejercicio.

Indicadores Financieros			
Cumplimiento Covenants Financieros		Condición	30-06-2017
1. Patrimonio Mínimo exigido a Ingevec S.A	UF	> 800.000	1.133.493
2. Patrimonio Mínimo exigido a Inmobiliaria Ingevec S.A	UF	> 800.000	1.226.162
3. Nivel de endeudamiento financiero neto (sin incorporar deuda bonos)	veces	≤ 0,50	0,04
4. Endeudamiento financiero neto (sin incorporar deuda de bonos)	UF	≤ 700.000	-120.556
5. Endeudamiento financiero individual Inmobiliaria Ingevec S.A. menor o igual a UF 200.000 (se incluye dentro de este montos avales entregados a otras deudas)	UF	≤ 200.000	9.899
6. Endeudamiento Financiero Neto Atribuible a Filiales cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor y Endeudamiento Financiero del Emisor Atribuible a Proyectos Inmobiliarios	%	< 20,00%	-19,04%
		Monto BINGE-A Colocado vigente	Monto Colocado vigente
7. No efectuar nuevas colocaciones de bonos	UF	764.083	764.083

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de junio de 2017 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 A en la nota N°30 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2017.

5.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo	Cifras Acumuladas			Cifras Trimestrales		
	(Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2017	30-06-2016	Variación	2T 2017	2T 2016
Efectivo Equivalente Inicial	9.292.706	11.575.875	-19,7%		7.835.445	11.710.055
Flujo efectivo de la operación	2.190.651	4.032.852	-45,7%		1.691.370	3.665.278
Flujo efectivo de inversión	(3.866.726)	(1.526.702)	-153,3%		(2.561.880)	(903.600)
Flujo efectivo de financiamiento	(3.174.655)	(1.239.957)	-156,0%		(2.522.959)	(1.629.665)
Flujo Neto del Período	(4.850.730)	1.266.193	-483,1%		(3.393.469)	1.132.013
Efectivo Equivalente Final	4.441.976	12.842.068	-65,4%		4.441.976	12.842.068

La Sociedad a junio de 2017 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 4.850.730, contrastando con la generación de M\$ 1.266.193 a igual periodo del año 2016. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 4.441.976, siendo un 65,4% menor a junio de 2016.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 2.190.651 al cierre del primer semestre. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área Ingeniería y Construcción, el que alcanzó un monto de M\$ 1.401.655, debido a recuperación de caja de proyectos en etapa de término. A nivel consolidado, este resultado se explica principalmente por los Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios el que alcanzó un monto de M\$ 74.934.761, mientras que los egresos, dados por los conceptos de pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios y pagos por cuenta de los empleados, fueron de M\$ 53.893.861 y M\$ 18.958.361 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 3.866.726, debido principalmente a flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios, los que alcanzaron un monto de M\$ 1.142.329, y a Préstamos (pagos) a entidades relacionadas, los que alcanzaron M\$ 2.314.019

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 3.174.655, que es originado principalmente por Pagos de préstamos por M\$ 23.845.951, los importes precedentes de préstamos, que alcanzaron un flujo positivo de M\$ 22.735.179, y los dividendos pagados, que alcanzaron un monto de M\$ 1.427.710

6.- Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a Junio 2017			Cifras acumuladas a Junio 2016		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Ingresos de actividades ordinarias	73.314.552	2.352.617	75.667.169	81.949.505	8.803.775	90.753.280
Costo de ventas	(67.293.006)	(2.335.770)	(69.628.776)	(76.910.835)	(7.958.515)	(84.869.350)
Ganancia bruta	6.021.546	16.847	6.038.393	5.038.670	845.260	5.883.930
Gastos de administración	(3.460.873)	(163.950)	(3.624.822)	(3.189.068)	(121.351)	(3.310.419)
Participación neta de inversiones en asociadas	108.219	1.146.153	1.254.372	188.101	204.206	392.307
Otros egresos e ingresos operacionales	55.323	(43.926)	11.397	-	77.654	77.654
Resultado operacional	2.724.216	955.124	3.679.340	2.037.703	1.005.769	3.043.472
Gastos financieros netos	(504.999)	74.310	(430.689)	(537.967)	(115.605)	(653.572)
Res. por unidades de reajuste	(123.182)	49.070	(74.112)	(252.030)	3.976	(248.054)
Resultado no operacional	(628.181)	123.380	(504.801)	(789.997)	(111.629)	(901.626)
Ganancia antes de impuesto	2.096.035	1.078.504	3.174.539	1.247.706	894.140	2.141.846
Gasto por impuesto a las ganancias	(682.952)	(26.687)	(709.639)	2.827	(254.254)	(251.427)
Resultado del ejercicio	1.413.082	1.051.818	2.464.900	1.250.533	639.886	1.890.419

Es importante destacar que los ingresos inmobiliarios corresponden a honorarios de gestión de Inmobiliaria Ingevec, que se perciben al llevar el control y ejecución de diferentes proyectos inmobiliarios. En menor medida, escrituraron algunas unidades del proyecto Rancagua, el cual Ingevec consolida en sus resultados. El resto de los proyectos no consolidan y su resultado se reconoce como "Participación neta de inversiones en asociadas".

b. Balance

Estado de situación financiera por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras a Junio de 2017			Cifras a Diciembre de 2016		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Activos corrientes	28.936.602	5.028.657	33.965.259	32.257.052	7.931.380	40.188.432
Activos no corrientes	4.092.903	37.175.313	41.268.216	4.279.891	30.301.259	34.581.150
Total activos	33.029.505	42.203.970	75.233.475	36.536.943	38.232.639	74.769.582
Pasivos corrientes	23.840.809	2.647.131	26.487.940	23.863.940	2.454.551	26.318.491
Pasivos no corrientes	8.061.633	10.459.209	18.520.842	11.318.101	8.382.435	19.700.536
Total pasivos	31.902.442	13.106.340	45.008.782	35.182.042	10.836.985	46.019.027

c. Estado de flujo de efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo por Segmentos (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a junio 2017			Cifras acumuladas a junio 2016		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Efectivo Equivalente Inicial	7.563.294	1.729.412	9.292.706	8.657.560	2.918.315	11.575.875
Flujo efectivo de la operación	1.401.655	788.996	2.190.651	846.759	3.186.093	4.032.852
Flujo efectivo de inversión	(2.672.173)	(1.194.554)	(3.866.727)	(698.688)	(828.014)	(1.526.702)
Flujo efectivo de financiamiento	(3.215.788)	41.133	(3.174.655)	6.519	(1.246.476)	(1.239.957)
Flujo Neto del Período	(4.486.306)	(364.425)	(4.850.731)	154.590	1.111.603	1.266.193
Efectivo Equivalente Final	3.076.988	1.364.987	4.441.976	8.812.150	4.029.918	12.842.068

7.- Análisis de actividad por segmento

I. Ingeniería y Construcción (I&C)

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

Los principales competidores de Ingevec en este mercado son:

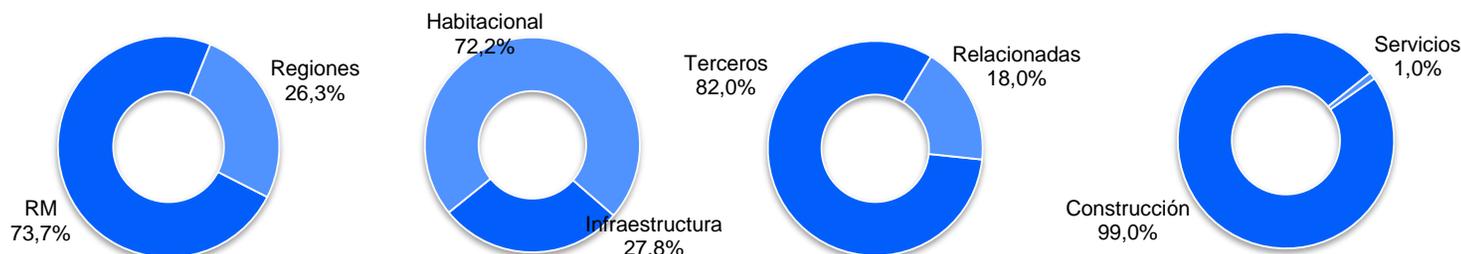
- Claro, Vicuña, Valenzuela
- Bravo e Izquierdo
- Besalco
- Echeverría Izquierdo
- Tecsa (Salfacorp)
- Brotec
- Ebco
- Sigro
- Icafal
- Desco
- DLP
- Mena y Ovalle
- Lo Campino
- Altius
- Grevia
- Inarco

Análisis ventas del período

Durante el primer semestre de 2017 el nivel de actividad de la Sociedad ha disminuido con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2016. El promedio anual de obras en ejecución simultánea es de 48.

La composición de las ventas del periodo refleja una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y por relación con el mandante. Adicionalmente a los ingresos generados por la ejecución de dichos contratos de construcción, en este negocio se consideran los ingresos provenientes del área de servicios que posee la empresa

(maquinarias y capacitación). Dichos ingresos representaron 1,0% del total del área (ventas de Construcción netas de ajuste por ventas en relacionadas).



Principales contratos y adjudicaciones

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o estuvieron en ejecución durante este periodo se muestran a continuación. Se destacan las adjudicaciones más importantes:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Hotel Ibis Iquique	Inmobiliaria Orella-Lynch	Privado	Relacionados	Norte	Comercial	2017
Hotel Ibis Copiapó	Inmobiliaria Colipí	Privado	Relacionados	Norte	Comercial	2017
Hotel Ibis Calama	Inmobiliaria Balmaceda	Privado	Relacionados	Norte	Comercial	2017
Hotel Ibis Providencia	Inversiones Providencia	Privado	Relacionados	RM	Comercial	2018
Edificio Institucional SERVIU	SERVIU	Público	Terceros	Norte	Público	2017
Edificio San Nicolás Norte II	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2017
Edificio Vive Ñuñoa	Inmobiliaria Equilibrio Urbano Ltda.	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Edificio Livingstone	Proyecta	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Edificio Raul Labbe	Inmobiliaria Raul Labbé Spa	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Edificio VME	Ejército de Chile	Público	Terceros	RM	Público	2017
Edificio La Alcaldesa	DEISA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Planta de Alimentos Teno*	Nestle Chile	Privado	Terceros	Sur	Industrial	2017
Edificio Green Park	UPC	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Edificio San Pablo	Gonzalo Rodríguez	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Edificio Trigales	Inmobiliaria Paz	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Open Plaza Kennedy*	Rentas Falabella	Privado	Terceros	RM	Comercial	2018
Complejo Habitacional Cerro Renca	MINVU	Público	Terceros	RM	Público	2018
Edificio Titus (Viña)	Gimax	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2018
Edificio Conde del Maule	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2018
Edificio Armando Mook I y II	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2018
Edificio Marina Sporting	Miramar	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2018
Edificio Copesa IV	Sinergia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Edificio Plaza Maipú	Inmobiliaria Gestora	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Condominio Plaza El Roble	Ictinos	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Ampliación Mall Paseo Costanera	Pasmar	Privado	Terceros	Sur	Comercial	2018
Edificio Infinity	Miramar	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Novo Park	Inmob. Centro Viña (ISN)	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2018
Complejo Cumbres de Curicó	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	Sur	Habitacional	2019
Edificio Ecuador II	Inmobilia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Dresden	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019

* Obras en consorcio

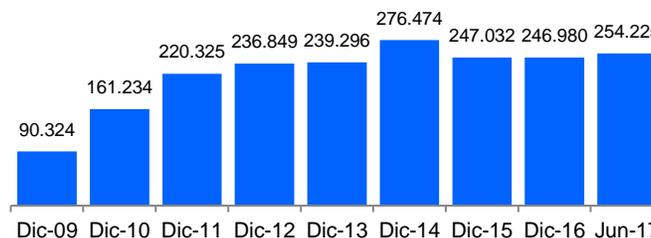
Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 30 de junio de 2017 asciende a M\$ 254.225.158 en comparación con M\$ 246.979.614 al 31 de diciembre de 2016, lo que representa un crecimiento de 2,93%.

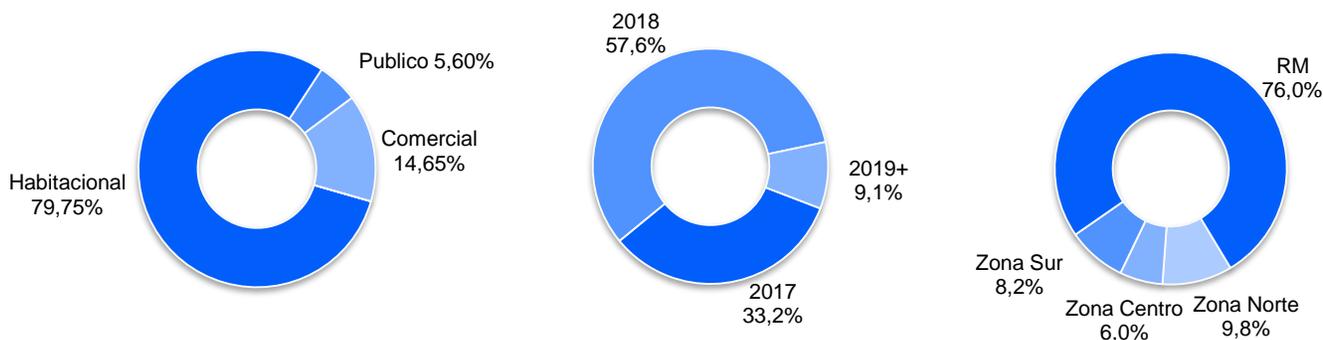
Se presenta a continuación un detalle del tipo de obras que componen el Backlog:

Obras que componen el Backlog	30-06-2017			31-12-2016
	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificación y Obras Civiles	196.881.207	57.343.951	254.225.158	246.979.614
Total Iniciados	158.720.729	25.138.499	183.859.228	185.373.462
Total No Iniciados	38.160.478	32.205.452	70.365.930	61.606.152
Total Backlog	196.881.207	57.343.951	254.225.158	246.979.614

La mejora del backlog con respecto al 31 de diciembre de 2016, refleja el permanente compromiso de la compañía en mantener su nivel de adjudicaciones estables en los siguientes periodos, junto con una cartera de contratos actualizada a pesar de la menor actividad de la construcción durante este año. Esto entrega una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos años. A continuación, se presenta la evolución del Backlog:



Actualmente existe un sesgo habitacional debido al aumento de proyectos inmobiliarios tanto de terceros como de relacionados, estos últimos corresponden en gran parte al plan de inversiones de la Sociedad.



El backlog a junio de 2017 se concentra principalmente en el año 2018, con un 57,6% de su valor total. Se destaca que el Backlog cuenta con contratos cuyos montos ascienden a MM\$ 84.467 para el año 2017. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos, y muestra un positivo nivel de adjudicación en el área de edificación habitacional.

II. Inmobiliaria

Inmobiliaria Ingevec desde el año 2013 ha desarrollado proyectos en varias regiones, abarcando desde la zona norte hasta la zona sur del país, con una amplia oferta de proyectos los que están destinados a satisfacer demanda de distintos segmentos de la población.

En la zona norte, Ingevec desarrolla proyectos inmobiliarios de gestión directa en la ciudad de Calama, a través de Inmobiliaria Ingevec; mientras que participa de proyectos inmobiliarios en las ciudades de Antofagasta, Calama, Copiapó y Coquimbo, por medio de asociaciones con los gestores inmobiliarios Núcleos, Gimax y Pocuro. Los principales competidores en estas zonas son:

- Proyecta
- Almagro
- Guzmán y Larraín
- Imagina
- Fundamenta
- PY

En la zona central, Inmobiliaria Ingevec desarrollada proyectos en Viña del Mar; mientras que, en la región Metropolitana, los proyectos de Ingevec (tanto propios como de asociados) se concentran principalmente en las comunas de Vitacura, Maipú, Ñuñoa, Macul, San Miguel, Santiago Centro, Pudahuel y La Florida. Entre los principales competidores de estas áreas es posible mencionar a:

- | | |
|----------------|--------------|
| - UPC | - Icafal |
| - Imagina | - Fortaleza |
| - Moller | - Paz Corp |
| - Armas | - Siena |
| - Simonetti | - Eurocorp |
| - RVC | - Grupo Icom |
| - Grupo España | - Pacal |
| - Penta | - ISA |

En la zona sur, Inmobiliaria Ingevec se encuentra desarrollando nuevos proyectos DS19 en las ciudades de Curicó y Chillán, donde anteriormente ya ha tenido experiencia con proyectos inmobiliario de viviendas económicas. Los principales competidores en estas ciudades son:

- Armas
- Galilea
- Los Silos
- Malpo

Proyectos en construcción

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

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Un.	Venta Potencial (UF) ¹³	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escritura -ción
Macul	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	141	503.975	251.988	Santiago	2018
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	245	641.374	320.687	Santiago	2018
Curicó	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	360	525.111	262.556	VI Región	2019
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,8%	182	787.800	85.004	II Región	2018
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,8%	236	470.000	50.628	Santiago	2019
Viña del Mar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	6,3%	234	551.720	34.625	V Región	2018
Macul	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,8%	110	285.124	67.874	Santiago	2018
Vitacura	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	11,4%	26	365.883	41.820	Santiago	2018
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	17,8%	83	477.461	84.893	Santiago	2018
Sub-Total				1.617	4.608.448	1.200.073		

Proyectos en etapa de escrituración

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

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Unidades	Venta Total Potencial (UF)*	Venta Potencial Prop. (UF)*	% Escrituración Acumulada	Ubicación
La Serena	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	180	318.672	318.672	99,4%	IV Región
Rancagua	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	240	312.839	312.839	90,2%	VI Región
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	245	525.862	262.931	99,3%	Santiago
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	202	712.313	356.157	28,6%	II Región
Vitacura	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	16,2%	42	463.516	75.136	70,8%	Santiago
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,8%	223	560.825	60.412	73,6%	Santiago
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	68	353.917	168.500	49,2%	Santiago
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	97	380.243	181.034	49,3%	Santiago
Santiago Centro	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,6%	263	692.482	73.117	76,5%	Santiago
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	33,0%	268	1.306.913	431.281	54,3%	II Región
Santiago Centro	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	223	526.412	250.625	81,6%	Santiago
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,0%	78	283.692	65.249	69,1%	III Región
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	82	307.769	42.164	89,8%	II Región

¹³ Considera la venta proyectada total del proyecto.

Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	83	287.796	39.428	0,0%	II Región
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	20,7%	198	647.954	133.912	56,6%	II Región
Sub-Total	Habitacional			2.492	7.681.205	2.771.457		

Desarrollo de nuevos proyectos

La Sociedad ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de los próximos años (no se consideran etapas futuras de estos proyectos).

En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria	% Part.	Un.	Venta Total Potencial (UF) ¹⁴	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio construcción	Est. inicio escrituración
Macul	Habitacional	Ingevec	50,00%	141	407.114	203.557	jun-18	feb-20
La Florida	Habitacional	Ingevec	50,00%	282	589.001	294.501	dic-17	ago-19
Santiago Centro	Habitacional	Ingevec	50,00%	264	561.431	280.716	dic-17	ago-19
Maipú	Habitacional	Ingevec	50,00%	140	363.580	181.790	mar-18	nov-19
Chillán	Habitacional	Ingevec	50,00%	112	149.350	74.675	ago-17	abr-19
Estación Central	Habitacional	Asociada	10,77%	413	739.206	79.627	sept-17	may-19
Maipú	Habitacional	Asociada	30,09%	150	271.350	81.649	ago-17	abr-19
Coquimbo	Habitacional	Asociada	23,81%	120	350.400	83.413	ene-18	sept-19
Santiago Centro	Habitacional	Asociada	23,81%	157	382.500	91.054	mar-18	nov-19
Sub-Total				1.779	3.813.932	1.370.981		

Terrenos sin proyecto asociado

La Sociedad también posee terrenos sin proyectos definidos, los cuales se detallan a continuación:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria	% Participación
Calama	Habitacional	Asociada	13,7%
Copiapó	Habitacional	Asociada	21,21%
Copiapó	Habitacional	Asociada	21,21%
Copiapó	Habitacional	Asociada	15,87%
Copiapó*	Habitacional	Asociada	15,87%
Vallenar	Habitacional	Asociada	13,85%
Santiago Centro*	Habitacional	Asociada	15,87%
Pudahuel*	Habitacional	Ingevec	50%
Copiapó	Habitacional	Ingevec	100,00%

* Corresponden a terrenos que pronto tendrán un proyecto asociado.

¹⁴ Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

Proyectos Área Inversiones y Renta

Adicionalmente, Inmobiliaria Ingevec cuenta con el área de “Inversiones y Rentas”, la cual se encuentra desarrollando el proyecto de cinco hoteles dentro del territorio nacional, los que se detallan a continuación:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	Habitaciones	Inicio Construcción	Est. inicio operación
Copiapó	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	37,28%	255	2015	2017
Iquique	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	37,28%	280	2015	2017
Calama	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	37,28%	260	2015	2017
Antofagasta	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	37,28%	180	2017	2019
Providencia	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	37,28%	160	2017	2019

Además, esta misma área ya se encuentra desarrollando tres nuevos hoteles en Perú, en la ciudad de Trujillo y en los barrios de Miraflores y San Isidro, en Lima.

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	Habitaciones	Inicio Construcción	Est. inicio operación
Trujillo	Turismo / Comercial	Inmobiliaria Latin Sur Peru S.A.C/ indirecta	40,42%	112	2017	2019
Lima	Turismo / Comercial	Inmobiliaria Latin Sur Peru S.A.C/ indirecta	40,42%	184	2018	2020
Lima	Turismo / Comercial	Inmobiliaria Latin Sur Peru S.A.C/ indirecta	40,42%	161	2017	2019

En los últimos meses, en línea con el plan de inversión, Ingevec ha ido disminuyendo su participación en estos proyectos, diluyéndose del 40% a un 38% aproximadamente. Este proceso debería continuar en los siguientes meses, para alcanzar una participación cercana al 30%, en la medida que continúen los desarrollos contemplados dentro del plan de negocios, el cual abarca nuevos hoteles tanto en Perú como en Chile.

En todos estos proyectos, Ingevec cumple el rol de desarrollador y gestor, mientras que la construcción de los hoteles la realizará sólo para los desarrollos dentro de Chile. Por otro lado, la suma total de los aportes realizados por Ingevec para estos proyectos es de alrededor de M\$ 11.637.446 al 30 de junio de 2017, los cuales se encuentran detallados en las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Cuentas por cobrar a empresas relacionadas" e "Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación", para las sociedades Latin Sur Spa y Latin Sur Perú S.A.C.

Para la operación de los hoteles, se ha firmado una alianza con el grupo francés Accor, el cual los operará a través de sus marcas Ibis e Ibis Budget.

El proyecto ubicado en Copiapó ya se encuentra operativo, e inició su funcionamiento durante los primeros días de julio. Así también, las ubicaciones de Iquique y Calama deberían comenzar su actividad en el segundo semestre 2017.

Con respecto al hotel en Providencia, se inició su construcción durante el primer semestre de 2017. El hotel de Antofagasta partiría su construcción durante el año 2018.

Finalmente, para los desarrollos de Trujillo y Lima (Miraflores y San Isidro), Ingevec ya cuenta con terrenos estratégicamente ubicados, en los cuales estimamos comenzar la construcción durante el año 2017. Ya se dio inicio a la licitación de la construcción para el caso de Trujillo y Miraflores.

El plan de negocio contempla la adquisición de tres terrenos más, ubicados en Santiago Centro, Arequipa y Cuzco (Perú).

Por otro lado, Ingevec posee un proyecto de oficinas ubicado en Concepción, el cual se encuentra en operación desde mediados del año 2012.

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	m ²	Inicio Construcción	Inicio operación
Concepción	Oficinas	Inv. & Rentas / indirecta	15,8%	8.700 m ²	2011	2012

Escrituraciones¹⁵

Las unidades escrituradas proporcionales, las cuales reflejan la venta total proporcional a la participación que tiene Ingevec en cada proyecto, crecieron en relación a igual periodo de 2016; por su parte, el monto escriturado también creció, llegando a UF 674.725 durante el periodo, lo cual representa un aumento de 83,0% respecto a igual periodo del año anterior.

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

Escrituras Proporcionales	Jun 17	Jun 16	Var	Var%	Dic 16
Venta (UF)	674.725	368.724	306.001	83,0%	719.864
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.338	1.797	1.541	85,8%	2.050
Unidades (un)	202	205	-3	-1,5%	351

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales, se ve un aumento de las ventas en comparación a junio de 2016, con una variación de 30,2%. Este efecto se explica por el inicio de construcción de proyectos lanzados durante 2016 y 2017, junto con mejores políticas comerciales. A su vez, el inicio del año 2016 fue lento por un factor estacional, fenómeno que no se repitió durante este año. Esto está en línea con el plan estratégico de la compañía, lo que implica enfocarse en segmentos medios y que requiere de lanzamientos periódicos para su desarrollo. Mientras que el valor del stock disponible proporcional a Ingevec aumentó en UF 251.442, lo que implica un aumento de 19,1% respecto a junio de 2016, debido a mayores lanzamientos comerciales.

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

Promesas Proporcionales	Jun 17	Jun 16	Var	Var%	Dic 16
Venta (UF)	294.261	226.063	68.197	30,2%	486.724
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.219	3.024	195	6,4%	2.935
Unidades (un)	91	75	17	22,3%	166

¹⁵ 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.

Stock Disponible Proporcional	Jun 17	Jun 16	Var	Var%	Dic 16
Unidades disponibles (un)	542	390	152	38,9%	314
Valor Stock Disponible (UF)	1.568.391	1.316.949	251.442	19,1%	1.051.141

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, sin embargo, la Sociedad cuenta con un elevado número de promesas que aún no se escrituran. Asimismo, se cuenta con un stock de unidades escrituradas y por vender, situación que se detalla a continuación:

Proyectos en Ejecución a junio 2017*:

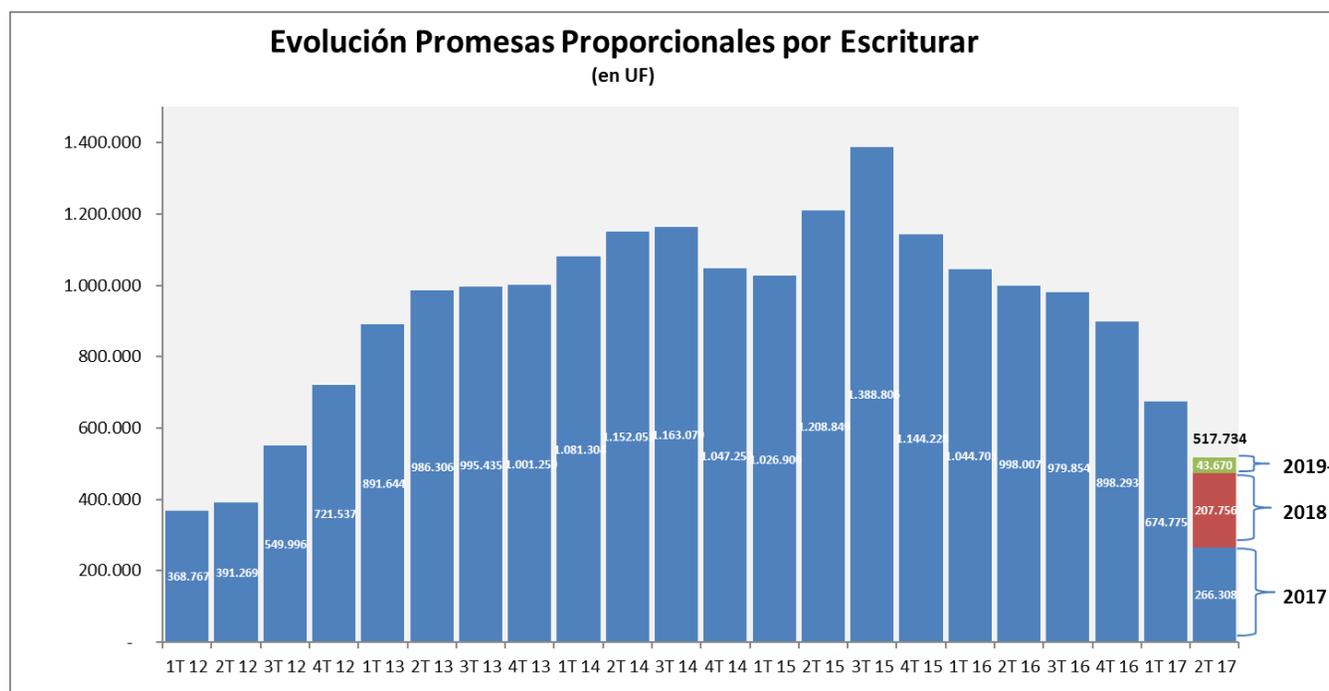
En UF

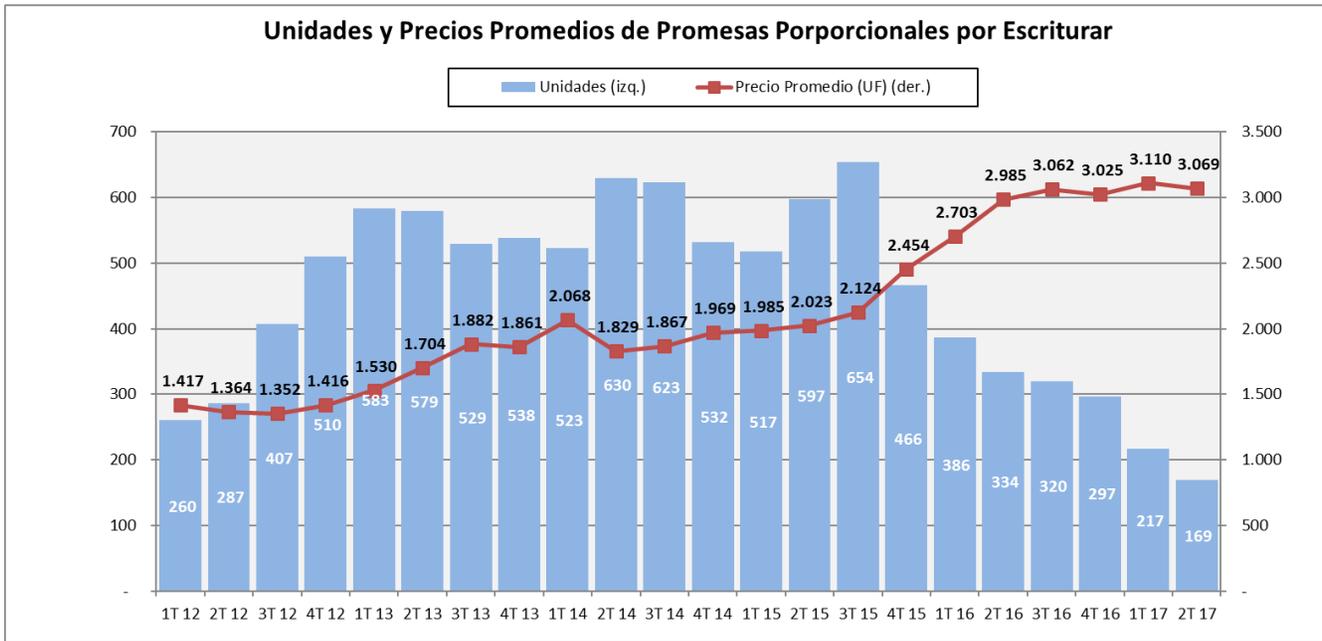
Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcionales	Total Ventas Proyectadas	Ventas Escrituradas	Promesas por Escriturar	Stock Por Vender
Departamentos	24	169	3.971.530	1.885.406	517.734	1.568.391

* N° de Unidades, Ventas, Promesas y Stock son Proporcionales a Ingevec

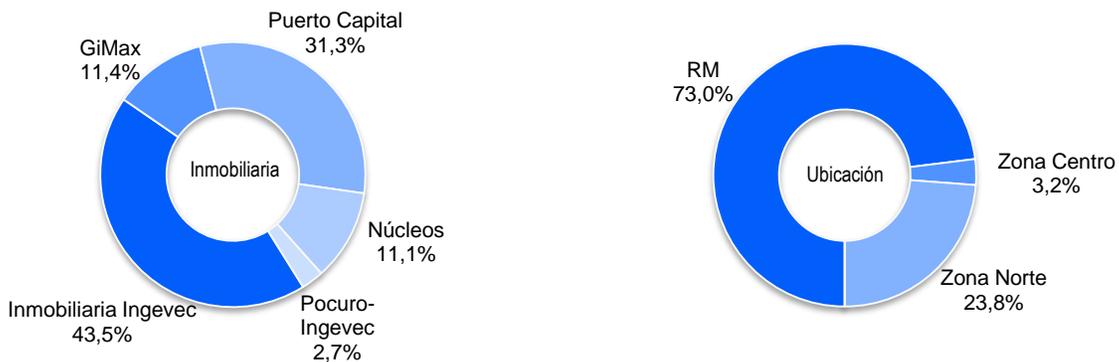
Se observa un nivel de promesas por escriturar (backlog inmobiliario) de UF 517.734, el que representa una disminución de 42,4% con respecto al de dic-16, debido a menor reposición de proyectos en escrituración. Adicionalmente, se aprecia un nivel de stock por vender proporcional de UF 1.568.391.

A continuación, se muestra la evolución de las promesas proporcionales por escriturar y de las unidades y precios promedios de las mismas:





La distribución por mandante y zona geográfica de las promesas proporcionales por escriturar es la siguiente:



Proyectos por Ejecutar

Adicional a lo anterior, Ingevec cuenta con un grupo relevante de proyectos que se encuentran en etapas previas a la ejecución, tal como se mostró en el cuadro de “Desarrollo de Nuevos Proyectos”, los cuales conforman una base importante de ingresos potenciales para la compañía. A continuación, el detalle:

Proyectos por ejecutar a junio 2017*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporciones	Venta Potencial Proporcional	Venta Potencial Proporcional		
				2018	2019	2020+
Departamentos	9	625	1.370.981	-	400.681	970.300

*N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

Se observa un nivel de ventas potenciales provenientes de futuros proyectos de UF 1.370.981, las cuales se estiman se concretarán en los plazos indicados en el cuadro anterior de “Desarrollo de Nuevos Proyectos”.

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

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

a. Oferta actual y potencial (inmuebles¹⁶ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-06-2017		31-12-2016	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	729.915	21	1.786.974	49

b. Información sobre la oferta futura

¹⁶ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

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

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	30-06-2017	31-12-2016
	m2	m2
Departamentos	42.697	42.697

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

Detalle de Backlog ¹⁷ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-06-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-06-2017		31-12-2016	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	1.115.854	28	9.066.717	220
Hasta 1.000 UF	0	0	0	0
1.001 - 2.000 UF	1.115.854	28	9.066.717	220
2.001 - 4.000 UF	0	0	0	0

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

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

Inmueble	30-06-2017				31-12-2016			
	Promesas Brutas ¹⁸		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ¹⁹		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	1.980.763	47	1.105.108	27	3.233.037	83	1.799.708	36

Las promesas propias desistidas a junio de 2017 alcanzan las 27 unidades, en comparación a las 36 alcanzadas en 2016. Al analizar estas, con respecto al stock total de unidades consolidables promesadas, hemos visto que la tasa de desistimientos se ha mantenido dentro de los rangos históricos de la empresa.

Es importante recalcar, que aquellos proyectos propios y que consolidan, se encuentran actualmente en etapa de escrituración, y debido a la política seguida por la compañía de privilegiar el desarrollo de proyectos con socios inmobiliarios, este indicador debería tender a cero en el corto plazo.

¹⁷ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

¹⁸ Promesas brutas de desistimientos

¹⁹ Promesas brutas de desistimientos

d. Evolución de la demanda de proyectos donde participa Inmobiliaria Ingevec (tanto propios como con terceros):

i) Meses para agotar Stock.

Utilizando el criterio definido por la SVS, 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 ²⁰	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Criterio SVS	Meses	Meses	Meses	Meses
Departamentos	4,20	8,65	7,14	9,85

Utilizando un criterio comercial, el stock comercial corresponde a inmuebles disponibles para la venta que no han sido vendidos comercialmente, y las ventas inmobiliarias corresponden a promesas.

Meses para Agotar Stock Comercial	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Criterio SVS	Meses	Meses	Meses	Meses
Departamentos	2,44	3,67	19,81	25,20

ii) Velocidad de ventas.

Corresponde a la proporción que representan las ventas del ejercicio respecto al Stock. Según criterio de la SVS, 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 ²¹	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Criterio SVS	Veces	Veces	Veces	Veces
Departamentos	0,74	0,41	0,40	0,21

La Sociedad considera que la Velocidad de Ventas queda mejor representada considerando las Ventas Comerciales y el Stock Comercial, dado que de esta manera se eliminan distorsiones producto de tiempos legales y administrativos en el traspaso y entrega de la vivienda.

Velocidad de Ventas Comerciales ²²	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
	Veces	Veces	Veces	Veces
Departamentos	1,46	0,62	0,16	0,12

²⁰ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

²¹ Corresponde a la razón entre las Ventas de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

²² Corresponde a la razón entre las Ventas de los últimos 3 meses y el Stock Comercial en M\$.

8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a mayo de 2017 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un 5,5% en los últimos 12 meses, acumulando ya 9 meses consecutivos de variaciones negativas. Esto debido a que el menor ritmo de crecimiento anual revela un contagio en donde la construcción también se está viendo afectada, especialmente en proyectos de infraestructura productiva privada.

A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC correspondientes a mayo de 2017:

Componente	Variación m/m	Variación a/a
Despacho de materiales	-5,4%	-16,3%
Despacho de barras de acero para hormigón	0,3%	-9,5%
Despacho de cemento	0,9%	-14,5%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

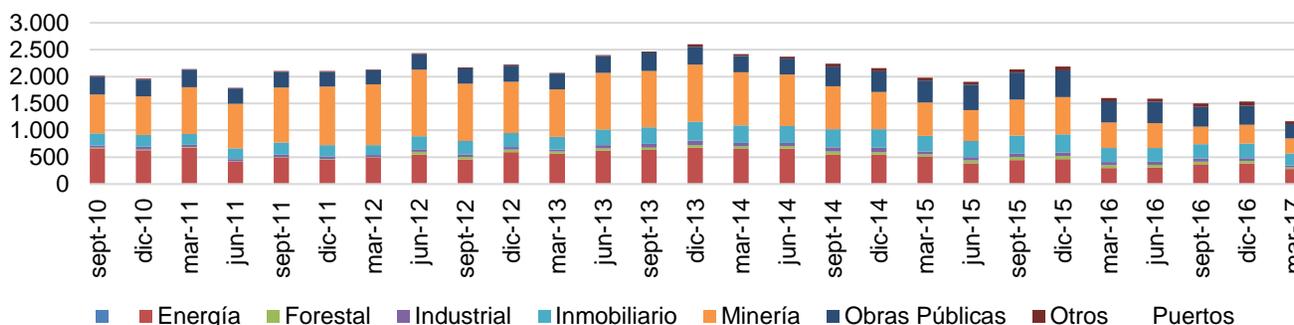
Por otra parte, los Permisos de Edificación habitacionales otorgados a mayo de 2017, medidos en superficie autorizada, registraron un aumento 34,6% respecto al mismo periodo de 2016. Respecto del índice de Costo de Edificación Tipo Medio, a mayo de 2017 el componente de Sueldos y Salarios muestra una leve caída comparado con igual mes del año anterior, cayendo 1,39%. Mientras que el componente Materiales aumentó en el mismo período un 2,0%. Por su parte el índice general del Costo de Edificación Tipo Medio, aumentó 0,2% respecto del año anterior.

Con respecto al mercado inmobiliario del gran Santiago al segundo semestre de 2017, se observa que la venta total de viviendas ha aumentado un 20,3% con respecto a igual periodo del año 2016. Esto implicó un aumento de 34,2% en las ventas de departamentos y una caída de 16,2% en las ventas de casas. Lo anterior se explica principalmente por una baja comparación, dado que en 2016 el mercado se vio afectado debido a menores anticipos de compra producto de la reforma tributaria, lo que disparó las ventas durante 2015 y afectó negativamente las ventas de 2016. Ahora el mercado se encuentra con niveles saludables de stock.

A partir de este informe queremos agregar información relativa a la inversión esperada a materializarse durante los próximos 5 años, cifras que revela la Corporación de Bienes de Capital, entidad que hace un catastro de todos los proyectos de inversión en el país.

Sin duda alguna, las proyecciones de inversión en el país son un buen indicador de la actividad futura en los negocios de construcción e inmobiliarios. Los niveles de inversión proyectada vienen en continua desaceleración durante los últimos 3 años, afectadas principalmente por la inversión en el sector minero.

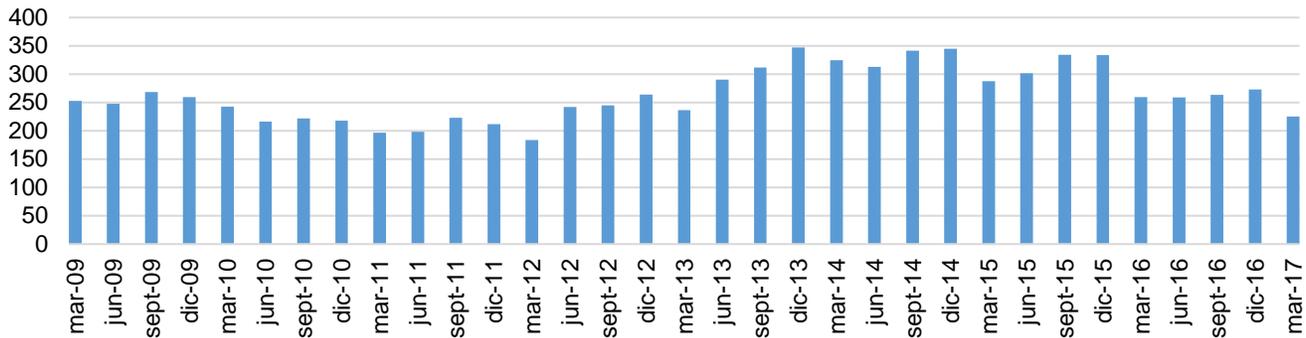
Catastro Inversión Total Quinquenal Por Sector Económico (UF MM)



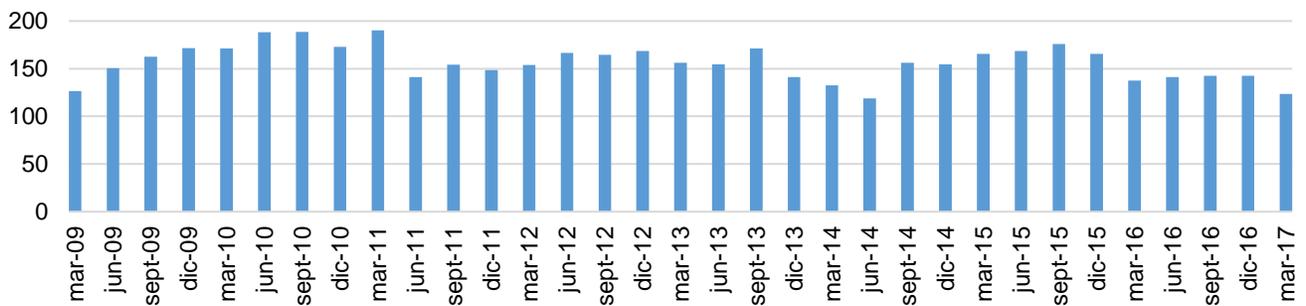
Actualmente, Ingevec se ve afecta principalmente por lo que sucede con la inversión en el sector inmobiliario y en obras públicas. En el sector inmobiliario, se ven niveles sanos de inversión, los cuales sufrieron una potente alza

durante 2014 y 2015, debido a la reforma tributaria. Actualmente, los niveles se asemejan más a lo ocurrido en 2011 y 2012. Con respecto a la inversión en obras públicas, esta viene a la baja, alcanzando niveles mínimos respecto a los últimos 8 años.

Catastro Inversión Privada Quinquenal En Sector Inmobiliario (UF MM)



Catastro Inversión Privada Quinquenal En Sector Obras Públicas (UF MM)



9.- Participación relativa de la Empresa²³

En base a los informes Mach de la Cámara Chilena de la Construcción, análisis internos de la Compañía y otras fuentes, se realiza un estudio de la participación de mercado de Ingevec. En los sectores de infraestructura, excluyendo aquellos en los que la empresa no participa (por ejemplo: Minería, Puertos, Forestal, Energía), la participación de mercado para 2016 fue de 0,92%. En promedio, desde 2011 a 2015, esta fue aproximadamente un 1,52%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec obtuvo durante el año 2016 un 2,84% del mercado, mientras que el promedio entre 2011 y 2015 es de 2,24%.

Para poder estimar de mejor forma la participación de la Compañía en el mercado de la infraestructura, se excluye de la inversión en construcción informada por la CChC aquella proporción correspondiente a sectores en los cuales la Compañía no participa, utilizando como referencia para estos efectos la información publicada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital (CBC) (por ejemplo, se excluye el sector Minería, Puertos, Forestal, Energía, entre otros). Asimismo, se excluyen adicionalmente aquellas inversiones realizadas por el MOP que no correspondan a inversiones efectuadas por la “Dirección de Arquitectura” y las citadas en el ítem “Otros”. Por ejemplo, entre las obras de infraestructura pública del tipo Ingevec se identifican edificios públicos, universidades, municipalidades, clínicas, centros culturales, cárceles, colegios, entre otros; mientras que entre los conceptos excluidos se encuentran las inversiones en vialidad urbana y pavimentación ejecutada por el MINVU.

De esta forma, para el ejercicio 2016 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de 1,82%, mientras que el promedio desde el año 2011 a 2015 se ubica en 2,91%. La

²³ La participación relativa se ha calculado considerando las cifras de mercado en Unidades de Fomento, esto para reducir distorsiones por variaciones de tipo de cambio.

disminución responde al actual dinamismo de la economía, en que se ha visto un estancamiento en la inversión relacionada a obras de infraestructura.

Según lo anterior, se puede estimar la participación de mercado de la unidad de negocio I&C de Ingevec ponderando la proporción de ventas de cada componente con la participación de mercado de cada uno de éstos. De esta manera, la Compañía contaría con un 2,43% de participación durante 2016 en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 2,15%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,62% durante 2016, la cual se encuentra en el promedio de los últimos años.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mercado infraestructura tipo Ingevec	130,4	140,7	144,3	140,6	155,9	149,5
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	65,3	75,7	76,5	72,8	82,7	75,2
Inversión en construcción en obras habitacionales	145,6	152,4	154,6	152,1	168,6	174,0

Ventas Ingevec (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas Ingevec infraestructura	2,4	2,9	2,9	1,9	0,6	1,4
Ventas Ingevec contratos habitacionales	2,0	2,5	3,9	3,8	5,3	4,9

Participación Ingevec (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obras infraestructura tipo Ingevec	1,84%	2,03%	2,02%	1,36%	0,35%	0,92%
Obras infraestructura ajustado	3,66%	3,78%	3,80%	2,63%	0,67%	1,82%
Obras habitacionales	1,38%	1,65%	2,50%	2,52%	3,13%	2,84%
Mercado I&C tipo Ingevec	1,63%	1,85%	2,29%	2,13%	2,87%	2,43%
Mercado I&C ajustado	2,62%	2,78%	3,06%	2,56%	2,90%	2,62%

Fuente: Informe MACH 45 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del Informe Trimestral de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago, elaborado por GfK Adimark al 4° Trimestre 2016; y las series publicadas por la CChC sobre el mercado inmobiliario, ventas nacionales y ventas en el Gran Santiago. El resultado de esta aproximación arrojó que la participación estimada de Ingevec, en el mercado inmobiliario nacional durante el 2016 fue de 0,29%, la cual se encuentra levemente sobre el promedio de los últimos años. De la misma manera, la participación estimada es de 0,14% para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2016, lo cual se encuentra por debajo del promedio de los últimos años debido a que parte de los proyectos en la Región Metropolitana tienen previsto el comienzo de su escrituración para el primer semestre de 2017.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	191,2	228,6	244,1	263,3	308,5	266,7
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	101,4	126,3	133,3	146,8	175,4	145,1

Ventas Ingevec (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,6	0,4	0,6	1,0	0,8	0,8
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,2
Participación Ingevec (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inmobiliario habitacional nacional	0,33%	0,17%	0,23%	0,38%	0,26%	0,29%
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,54%	0,26%	0,28%	0,44%	0,24%	0,14%

Fuente: Informe MACH 45 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

En el siguiente cuadro se muestra la participación consolidada proporcional de Ingevec en el período 2011 a 2016, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	1,47%	1,74%	2,14%	1,87%	2,55%	2,19%

10.- Factores de riesgo

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

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

a) Ciclos económicos:

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

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

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.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la sociedad invierte en terrenos sólo para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios.

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 considerable y permanente competencia. Esto involucra un riesgo latente toda vez que empresas con menor trayectoria resuelven disminuir sus precios ante situaciones desfavorables de mercado.

d) Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos, sobre todo en el sector inmobiliario.

Últimamente no se han observado, ni materializado cambios relevantes en este aspecto.

e) Riesgos de siniestros:

Asumiendo que la naturaleza del negocio es riesgosa, 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.

Básicamente 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. Por último, se ha reforzado la capacitación al personal en prevención de riesgos y seguridad.

f) Riesgos de abastecimiento:

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

Lo anterior se traduce en que una variación abrupta en el costo de los insumos no es necesariamente compensada por el ajuste en la inflación. Entre los años 2012 y 2014 existieron importantes alzas en los costos de mano de obra, y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que afectó de manera significativa los márgenes del negocio de I&C. Ante lo cual 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.

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. En primer lugar se mantiene

un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras, lo que permite mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad.

Durante este ejercicio no se han observado alzas de tasas relativamente fuertes. Sin embargo, en el área inmobiliaria, se ha observado cierta cautela en la aprobación de créditos hipotecarios, debido a la incertidumbre importada del mercado internacional, al enfriamiento de las economías emergentes, y a las nuevas normativas locales, como la relacionada a la provisión bancaria en créditos hipotecarios. Al respecto, la Sociedad ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la Sociedad ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como la mejor alternativa.

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

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

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

La empresa no cuenta actualmente con operaciones en moneda extranjera. Respecto a la variabilidad de la UF, el 95,0% de los pasivos están denominados en UF; sin embargo, los activos inmobiliarios, así como los ingresos por venta están indexados a la UF, por lo cual se genera una compensación producto de la naturaleza del negocio.

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

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

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.

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".