

Análisis Razonado



Junio de 2019



INDICE

1.- Resumen Ejecutivo y Destacados	Página 3
2.- Estados Financieros	
2.1 Estado de Resultados	Página 6
2.2 Balance	Página 8
2.3 Estado de flujo de efectivo	Página 10
2.4 Indicadores	Página 11
3.- Información financiera por segmentos	Página 13
4.- Segmento Ingeniería y Construcción	Página 14
5.- Segmento Inmobiliario	Página 17
6.- Segmento Inversiones y Rentas	Página 25
7.- Información inmobiliaria requerida por la CMF	Página 26
8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario	Página 29
9.- Participación Relativa de la empresa	Página 29
10.- Factores de Riesgo	Página 31
11.- Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos	Página 33

La siguiente información ha sido preparada según lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero. Las cifras presentadas se expresan en pesos chilenos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

1.- Resumen ejecutivo

A junio de 2019, la compañía registró una utilidad de M\$ 4.013.513, lo que representa un aumento de 28,7% con respecto a junio de 2018. Esto se explica por un mejor resultado tanto en el segmento de Ingeniería y Construcción como en el segmento Inmobiliario.

En el segmento de Ingeniería y Construcción, se alcanzó una utilidad de M\$ 2.362.954, superior en un 24,3% a junio de 2018. La mejora en resultado se explica principalmente por un mayor nivel de operación y por menores costos financieros, producto del refinanciamiento del bono ejecutado durante el segundo semestre de 2018.

En el segmento Inmobiliario se registró una utilidad de M\$ 1.647.656, un 49,1% superior al mismo periodo del año anterior, que se debe principalmente a mejores resultados en la gestión de proyectos junto con una mayor escrituración. Por último, el segmento de Inversiones y Rentas muestra una utilidad de M\$ 2.903, comparado con los M\$113.022 obtenidos a misma fecha del año anterior, lo que se explica principalmente por menores niveles de ingresos en la gestora.

Los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 86.693.224 a junio de 2019, lo que se traduce en un aumento de 10,6% con respecto a junio de 2018. Esto se debe a mayor facturación de la constructora (+9,1 %) dado un mayor nivel de contratos. Respecto a la inmobiliaria, los ingresos crecieron un 137,7%, dado la mayor cantidad de proyectos bajo administración. Los ingresos que se reflejan en la inmobiliaria corresponden a ingresos por gestión y desarrollo de proyectos.

Se destaca el importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 374.808 a junio de 2019, un 18,5% superior a diciembre de 2018 producto de mayores niveles de adjudicación de contratos tanto de terceros como de relacionados. A la fecha, contamos con un total de 52 contratos de construcción en ejecución, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional, con mayor presencia en la Región Metropolitana. Lo anterior nos entrega una atractiva base de actividad para los próximos periodos.

En el segmento Inmobiliario, se ha seguido con el plan de compra de terrenos y con el lanzamiento de los proyectos comprometidos, lo que se ha traducido en un crecimiento del backlog proporcional de promesas por escriturar de 30,7% respecto a diciembre de 2018, alcanzando 1.761.408 UF. La actual cartera de inversiones alcanza un total de 47 proyectos, los cuales se encuentran en etapas de escrituración (12), construcción (19) y desarrollo (16). Es importante destacar el alto volumen de venta proporcional de los proyectos en desarrollo, los que aportarían 3.949.047 UF. Esto, sumado a los saldos por escriturar de los proyectos que están actualmente en construcción y en escrituración, alcanzaría una escrituración potencial proporcional de 7.583.033 UF para los próximos periodos.

En el segmento de Inversiones y Rentas, los seis hoteles de las ciudades de Copiapó, Iquique y Calama (792 habitaciones) alcanzaron un 45,7% de ocupación promedio, por sobre el 36,2% logrado durante el primer semestre de 2018. Estos niveles son considerados dentro de lo previsto dado el ciclo de madurez de los proyectos. Durante 2018 el foco estuvo puesto en optimizar la operación junto con desarrollar políticas comerciales más agresivas, lo que ha dado resultados durante la primera mitad de 2019. Además, se encuentra en construcción un hotel en Providencia que entrará en operación durante la segunda semana de agosto 2019, y otro en Antofagasta, el cual inició construcción a fines del primer semestre de 2019. A su vez, se encuentra en desarrollo uno en el barrio Lastarria, el cual debería comenzar la construcción hacia inicios de 2020. En Perú, el hotel de Trujillo iniciará operación hacia el cuarto trimestre de 2019, mientras que Miraflores inició su construcción a fines de 2018 y San Isidro a comienzos de 2019. El hotel de Lince debiese iniciar la construcción a fines de este año. Todo lo anterior nos permitirá manejar 13 hoteles y más de 1.800 habitaciones en Chile y Perú.

Es importante recalcar que con fecha 15 de mayo de 2019, se firmó una promesa de compraventa por los nuevos bonos serie C por 1.000.000 UF, fondos que serán utilizados en su totalidad para nuevas inversiones inmobiliarias y de renta hotelera y habitacional. Este bono tendrá un plazo de nueve años a su vencimiento, y contará con las mismas restricciones financieras que el bono serie B colocado en 2018.

Destacados

- La Utilidad acumulada a junio de 2019 fue de **MM\$ 4.014**, nivel un **28,7%** por sobre los **MM\$ 3.118** obtenidos a junio de 2018.
- El ROE de los últimos 12 meses alcanza un **15,8%**, similar al ROE obtenido a junio de 2018 que alcanzó un **16,3%**, a pesar de una mayor base patrimonial. Por su parte, el ROA alcanza un **6,9%**, inferior al **7,2%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- El Backlog del segmento I&C a junio de 2019 es de **MM\$ 374.808** comparado con **MM\$ 315.903** a diciembre del año 2018, lo que representa una variación de **18,6%**.
- En tanto, el backlog de promesas por escriturar del área inmobiliaria creció un **30,7%** con respecto a diciembre de 2018, alcanzando las **1.761.408 UF**, en línea con el plan de negocios que está impulsando la empresa. De los proyectos desarrollados por el área inmobiliaria, que se encuentran en etapa de escrituración, construcción y desarrollo, se alcanzó una escrituración potencial proporcional de **7.583.033 UF** para los próximos años, con un crecimiento de **25,7%** respecto a diciembre de 2018.
- El EBITDA a junio de 2019 fue de **MM\$ 6.966**, comparado con **MM\$ 5.022** a junio del ejercicio 2018, lo que representa un aumento de **38,7%**. Sin el efecto de la norma NIIF 16 acerca de arrendamientos operativos que rige a partir de 2019, donde se reconocen los gastos de arrendamientos de oficinas como gastos financieros, el crecimiento aumento hubiese sido de **36,3%**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 2.363** representando un aumento de **24,3%** respecto a la ganancia de **MM\$ 1.901** obtenida a junio de 2018.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a junio del año 2019 de **MM\$ 1.648**, superior en un **49,1%** al resultado obtenido a junio del año 2018, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 1.105**.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 3** a junio de 2019, lo que se compara negativamente con el resultado de **MM\$ 113** alcanzado a junio de 2018. El plan de negocios considera levantar 13 hoteles bajo las marcas Ibis, Ibis Budget e Ibis Styles, tanto en Chile como en Perú. Actualmente, se cuenta con 6 hoteles en operación en el norte del país, los que alcanzaron una ocupación promedio durante el primer semestre en torno a **45,7%**. Se encuentran a su vez en construcción los proyectos de Manuel Montt y Antofagasta en Chile, y Trujillo, Miraflores y San Isidro en Perú, donde tanto Manuel Montt como Trujillo entrarán en operación durante 2019. Además, se cuenta con terreno para los proyectos de Lastarria en Chile, y en Lince (Lima Centro) en Perú.
- Los Ingresos por ventas tuvieron un alza de **10,6%**, pasando de **MM\$ 78.365** en junio del año 2018 a **MM\$ 86.693** en junio del año 2019.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 4.544** a junio de 2019, aumentando un **12,8%** respecto a igual periodo del año 2018, dado el crecimiento en ventas que experimentó la compañía. A junio de 2019, el GAV representó un **5,2%** de las ventas, versus un **5,1%** a junio de 2018.
- El Endeudamiento Total a junio de 2019 alcanzó **1,43** veces, en comparación al endeudamiento de **1,42** veces en diciembre del año 2018. Cabe destacar que desde el 1 de enero de 2019, se reconocen como pasivos financieros el valor presente de los arriendos operativos. En el caso de Ingevec, esto corresponde al arriendo de oficinas, el cual tiene un impacto de **MM\$ 1.637**. Lo anterior se grafica en las cuentas Activos en Uso y Otros Pasivos Financieros, corrientes y no corrientes.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **0,78** veces, similar al cierre de 2018, donde se obtuvo **0,73** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,34** veces a **0,60** veces, producto de mayores inversiones inmobiliarias.

2.- Estados Financieros

2.1- Estado de resultados

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

Estado de resultados consolidado (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas		
	30-06-2019	30-06-2018	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	86.693.224	78.365.455	10,6%
Costo de ventas	(76.971.162)	(70.752.371)	8,8%
Ganancia Bruta	9.722.062	7.613.084	27,7%
Gastos de administración	(4.543.640)	(4.028.541)	12,8%
Participación neta de inversiones en asociadas	622.645	771.425	-19,3%
Otros egresos e ingresos operacionales ¹	67.242	(151.454)	144,4%
Resultado Operacional	5.868.309	4.204.514	39,6%
Gastos financieros netos ²	(704.715)	(555.576)	26,8%
Resultados por unidades de reajuste	7.316	(28.103)	-126,0%
Resultado no Operacional	(697.399)	(583.679)	19,5%
Ganancia Antes de Impuesto	5.170.910	3.620.835	42,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.157.397)	(502.431)	130,4%
Resultado del Ejercicio	4.013.513	3.118.404	28,7%
Resultado Controladora	4.013.511	3.118.403	28,7%
Resultado no Controladora	2	1	100,0%
Total Resultado del Ejercicio	4.013.513	3.118.404	28,7%

A junio de 2019 Ingevec obtuvo una ganancia acumulada de M\$ 4.013.513, en comparación con la ganancia de M\$ 3.118.404 obtenida a igual periodo del año 2018, presentando un aumento de 28,7%. Esto se encuentra explicado por un mejor resultado en el área de Ingeniería & Construcción, la que tuvo utilidades por M\$ 2.362.954, cifra un 24,3% mayor a la del primer semestre de 2018. A su vez, el área Inmobiliaria aportó con un resultado de M\$ 1.647.656, un 49,1% por sobre lo generado al mismo periodo 2018, principalmente por un mayor aporte derivado de la gestión y mayor escrituración en los proyectos. El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una utilidad de M\$ 2.903, a pesar del mejor desempeño de los activos en operación, producto del menor margen por gestión de proyectos.

Por su parte, los ingresos de actividades ordinarias tuvieron un aumento de 10,6% al comparar los resultados a junio de 2019 con los del mismo periodo del año 2018, mientras que los costos de ventas crecieron un 8,8%, permitiendo así que el margen bruto crezca un 27,7%. Por otro lado, los gastos de administración aumentaron en un 12,8%.

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de junio de 2019 un Resultado Operacional de M\$ 5.868.309, lo que representa un aumento de 39,6% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2018, lo que se explica principalmente por el mejor resultado operacional en el área de I&C e Inmobiliaria.

La Ganancia bruta al 30 de junio de 2019 fue de M\$ 9.722.062, lo que se compara positivamente con los M\$ 7.613.084 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2018, situación dada producto del mejor desempeño en la constructora y en la gestión inmobiliaria. La Ganancia Bruta corresponde a un margen de un 11,2% sobre las ventas, lo que se compara con un margen de 9,0% a junio de 2018.

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 12,8% con respecto al mismo periodo del año 2018, producto del mayor nivel de actividad en la constructora y en la inmobiliaria.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas, muestran un peor desempeño dado principalmente el menor resultado de los proyectos de inmobiliarias asociadas. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra un mejor desempeño dado los mayores niveles de ocupación junto con mejores niveles de eficiencia en la operación.

b) Resultado no operacional: Se observa un resultado no operacional negativo al 30 de junio del 2019 de M\$ 697.399, lo cual es superior a igual periodo del año 2018 a pesar del menor gasto financiero del bono serie B, debido principalmente a reclasificaciones del costo financiero en el segmento Inmobiliario (antes se clasificaba como menor resultado operacional). Si esta misma reclasificación se hubiese hecho a junio de 2018, los gastos financieros netos hubiesen sido de M\$ 821.799, un 16,6% superior a junio de 2019.

2.2.- Balance general³

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2019	31-12-2018	Variación	31-12-2017	Variación
Activos corrientes	48.196.236	56.390.033	-14,5%	39.514.194	22,0%
Activos no corrientes	78.160.260	62.032.548	26,0%	49.520.626	57,8%
Total Activos	126.356.496	118.422.581	6,7%	89.034.820	41,9%
Pasivos corrientes	39.166.811	34.423.184	13,8%	39.009.578	0,4%
Pasivos no corrientes	35.243.934	35.148.577	0,3%	17.624.098	100,0%
Total Pasivos	74.410.745	69.571.761	7,0%	56.633.676	31,4%
Patrimonio neto controladora	51.945.736	48.850.807	6,3%	32.401.131	60,3%
Participaciones no controladoras	15	13	15,4%	13	15,4%
Total Pasivos y Patrimonio	126.356.496	118.422.581	6,7%	89.034.820	41,9%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 30 de junio de 2019 alcanzaron los M\$ 126.356.496, lo que representa una variación de 6,7% respecto a diciembre del año 2018. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a junio de 2019 una disminución de 14,5% respecto del valor obtenido a diciembre de 2018. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Disminución de M\$ 9.545.388 (-50,1%) en la cuenta *Efectivo y equivalentes a efectivo*, producto de mayores inversiones inmobiliarias.
- Aumento de M\$ 4.219.263 (+128,0%) en las *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, dado cobros por realizar a proyectos en consorcio de Constructora Ingevec, junto con aumento en los cobros por realizar a inmobiliarias asociadas.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 26,0% a junio de 2019 respecto del valor obtenido a diciembre de 2018, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 13.627.525 (+33,8%) de las cuentas *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente*, y de M\$ 1.424.024 (+10,8%) en la cuenta *Inversiones contabilizadas por el método de participación*, producto principalmente de las inversiones realizadas a la fecha con los fondos recaudados del aumento de capital y la emisión del bono serie B en proyectos inmobiliarios habitacionales y proyectos hoteleros.
- Aumento de M\$ 1.637.392 en la cuenta *Activos en uso*, debido principalmente a la contabilización de arriendos operativos producto de la nueva norma contable NIIF 16.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 7,0% con respecto al 31 de diciembre de 2018, llegando a M\$ 74.410.745 al 30 de junio de 2019. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de junio de 2019 un aumento de 13,8% respecto del 31 de diciembre de 2018. Tal variación se explica fundamentalmente por:

³ Es importante destacar que los balances a junio de 2019 y diciembre 2018 incluyen modificaciones asociadas a la implementación de la norma contable NIIF 15, que tiene relación con el reconocimiento de las obligaciones de desempeño. Esto impacta el nivel de activos y el nivel de pasivos de la sociedad.

- Aumento de M\$ 4.737.863 (+839,3%) en *Otros pasivos financieros, corrientes*, dado la amortización en marzo de 2020 y los intereses devengados no pagados del bono serie B, junto con mayor financiamiento bancario y obligaciones por arrendamientos operativos.
- Aumento de M\$ 2.761.873 (+13,2%) en *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar*, dado mayores cuentas por pagar a proveedores y recepciones por facturar.
- Disminución de M\$ 2.392.855 (-51,8%) en *Cuentas por pagar a entidades relacionadas*, dado el pago de dividendos efectuado el segundo trimestre de 2019.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra un aumento de M\$ 95.357 (+0,3%) que se explica principalmente por una disminución en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, debido a menor deuda financiera de largo plazo asociada al bono serie B, junto con mayores niveles de deuda por arrendamientos operativos.

Estructura de Financiamiento

En el siguiente cuadro se muestra el endeudamiento financiero de la compañía a junio de 2019 en comparación con diciembre de 2018.

Estructura financiamiento	30-06-2019	31-12-2018	Variación
(Cifras en miles de pesos - M\$)			
Deuda financiera bancaria	3.087.326	392.592	2.694.734
Leasing maquinarias	296.298	392.592	(96.294)
Proyectos inmobiliarios próximos a escriturar	-	-	-
Terrenos y proyectos en desarrollo	-	-	-
Capital de trabajo	2.791.028	-	2.791.028
Deuda financiera bono	35.821.558	35.320.464	501.094
Financiamiento plan inmobiliario	26.760.714	14.128.186	12.632.528
Capital de trabajo	9.060.844	21.192.278	(12.131.434)
Deuda financiera arrendamiento oficina	1.637.392	-	1.637.392
Deuda financiera	40.546.276	35.713.056	4.833.220
Efectivo y equivalentes	9.522.911	19.068.299	(9.545.388)
Deuda financiera neta	31.023.365	16.644.757	14.378.608

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 3.094.929 (+6,3%), producto de los resultados de la compañía durante el primer semestre de 2019.

2.3.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo	Cifras Acumuladas		
	(Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2019	30-06-2018
Efectivo Equivalente Inicial	19.068.299	6.551.192	191,1%
Flujo efectivo de la operación	5.376.637	2.978.042	80,5%
Flujo efectivo de inversión	(18.575.556)	(5.210.793)	-256,5%
Flujo efectivo de financiamiento	3.653.531	11.855.629	-69,2%
Flujo Neto del Período	(9.545.388)	9.622.878	-199,2%
Efectivo Equivalente Final	9.522.911	16.174.070	-41,1%

La Sociedad a junio de 2019 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 9.545.388 contrastando con el aumento de M\$ 9.622.878 a igual periodo del año 2018. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 9.522.911, siendo un 41,1% menor a junio de 2018.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 5.376.637 a junio de 2019. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área I&C, el que alcanzó un monto de M\$ 5.268.853. 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\$ 100.222.454, 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\$ 75.778.893 y M\$ 21.761.842 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 18.575.556, debido principalmente a Préstamos (pagos) a entidades relacionadas asociados a proyectos de inversión, los que alcanzaron M\$ 18.952.254.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor positivo de M\$ 3.653.531, que es originado principalmente por Importes procedentes de préstamos por M\$ 4.846.511.

2.4.- Indicadores

Indicadores financieros							
Indicadores de liquidez			30-06-2019	31-12-2018	Variación	31-12-2017	Variación
1.	Liquidez corriente ⁴	veces	1,23	1,64	-0,41	1,01	0,22
2.	Razón ácida ⁵	veces	1,18	1,56	-0,38	0,96	0,22
3.	Capital de trabajo ⁶	M\$	9.029.425	21.966.849	-12.937.424	504.616	8.524.809
Indicadores de endeudamiento							
4.	Endeudamiento Total ⁷	veces	1,43	1,42	0,01	1,75	-0,32
5.	Endeudamiento financiero ⁸	veces	0,78	0,73	0,05	0,83	-0,05
6.	Endeudamiento financiero neto ⁹	veces	0,60	0,34	0,26	0,63	-0,03
7.	Pasivos corrientes ¹⁰	%	52,6%	49,5%	3,2%	68,9%	-16,2%
8.	Pasivos no corrientes ¹¹	%	47,4%	50,5%	-3,2%	31,1%	16,2%

El indicador de liquidez corriente disminuyó a 1,23 a junio del año 2019, con respecto a la razón de 1,64 a diciembre de 2018. Una disminución de 0,41 veces debido a una disminución de los Activos corrientes en 14,5%.

El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2018, alcanzando las 1,18 veces.

El capital de trabajo disminuyó en M\$ 12.937.424 en comparación al cierre de 2018, dado la disminución de los Activos corrientes en M\$ 8.193.797 y el aumento de los Pasivos corrientes en M\$ 4.743.627.

La razón de endeudamiento a junio de 2019 corresponde a 1,43 veces, similar a las 1,42 veces a diciembre de 2018. El endeudamiento financiero neto aumentó desde 0,34 a 0,60 veces, por menores niveles de caja.

Indicadores financieros			Cifras acumuladas		
Indicadores de resultado			30-06-2019	30-06-2018	Variación
1.	Ingresos de explotación	M\$	86.693.224	78.365.455	10,6%
2.	Costos de explotación	M\$	(76.971.162)	(70.752.371)	8,8%
3.	Ganancia bruta	M\$	9.722.062	7.613.084	27,7%
4.	Gastos financieros netos	M\$	(704.715)	(555.576)	26,8%
5.	EBITDA ¹²	M\$	6.965.554	5.022.441	38,7%
6.	Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	4.013.513	3.118.404	28,7%
Indicadores de actividad					
7.	Rentabilidad patrimonio UDM	%	15,8%	16,3%	-0,6%
8.	Rentabilidad activos UDM	%	6,9%	7,2%	-0,3%
9.	Cobertura de gastos financieros netos	veces	9,9	9,0	0,8
10.	Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	2,2	0,9	1,3
11.	Cuentas por cobrar	días	73	65	8
12.	Cuentas por pagar	días	61	54	7
13.	Nivel de inventario inmobiliario	días	4	6	(2)

⁴ **Liquidez Corriente** corresponde a Activos corrientes / Pasivos Corrientes

⁵ **Razón Ácida** corresponde a (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

⁶ **Capital de Trabajo** corresponde a (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

⁷ **Endeudamiento Total** corresponde a Pasivos Totales / Patrimonio Total

⁸ **Endeudamiento Financiero** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

⁹ **Endeudamiento Financiero Neto** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

¹⁰ **Pasivos Corrientes** corresponde a (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

¹¹ **Pasivos no Corrientes** corresponde a (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

¹² **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.

Al 30 de junio de 2019, el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 38,7%, alcanzando un monto de M\$ 6.965.554. Este aumento se debe principalmente al aumento del resultado tanto en I&C como en la Inmobiliaria.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 15,8% a junio de 2019, levemente inferior a lo registrado a mismo periodo del año 2018, donde se alcanzó un nivel de 16,3%. Lo anterior se explica producto del aumento en el patrimonio dado la emisión de capital ejecutada durante el primer semestre de 2018.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una leve disminución, pasando de 7,2% al 30 de junio de 2018, a un 6,9% al 30 de junio de 2019. Disminución explicada por la utilidad de M\$ 4.013.513 obtenida durante el ejercicio, junto con un aumento en el nivel de activos producto de lo recaudado en el aumento de capital y en la emisión de bonos.

Indicadores Financieros			
Cumplimiento Covenants Financieros		Condición	30-06-2019
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	1.861.635
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	0,60

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de junio de 2019 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 en la nota N°33 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019.

Con fecha 15 de mayo de 2019 la Sociedad ha suscrito un contrato de promesa de compraventa con Banchile Corredores de Bolsa S.A., sobre la totalidad de los bonos serie C a ser colocados a la Línea de Bonos de la Sociedad inscrita en el Registro de Valores que lleva esta Comisión bajo el número 751, por un total de 1.000.000 UF, bonos serie C que se emitirán en los términos y condiciones que se especifiquen en la respectiva escritura complementaria. El referido contrato de promesa de compraventa de bonos está sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de operaciones.

Una vez efectuada la colocación de los bonos serie C, los fondos obtenidos con la misma se destinarán al financiamiento de nuevas inversiones del emisor y/o sus filiales en los negocios inmobiliarios, de renta residencial y/o de hoteles.

Estos bonos serie C tendrán un vencimiento a nueve años plazo y la línea de bonos 751 contará con las mismas restricciones financieras que la línea de bonos 914 de fecha 3 de octubre de 2018.

3.- Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

EERR por segmento (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a junio 2019				Cifras acumuladas a junio 2018			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos ordinarios	83.524.449	2.636.179	532.596	86.693.224	76.572.435	1.109.029	683.991	78.365.455
Costo de ventas	(75.991.547)	(711.961)	(267.654)	(76.971.162)	(69.705.369)	(734.167)	(312.835)	(70.752.371)
Ganancia bruta	7.532.902	1.924.218	264.942	9.722.062	6.867.066	374.862	371.156	7.613.084
Gastos de adm.	(4.252.371)	(124.693)	(166.576)	(4.543.640)	(3.825.498)	(103.390)	(99.653)	(4.028.541)
Participación neta de inversiones en asociadas	296.495	493.722	(167.572)	622.645	254.034	784.533	(267.142)	771.425
Otros egresos e ingresos operacionales	-	15.380	51.862	67.242	-	(163.841)	12.387	(151.454)
Resultado operacional	3.577.026	2.308.627	(17.344)	5.868.309	3.295.602	892.164	16.748	4.204.514
Depr. y Amortización	1.094.266	2.706	273	1.097.245	815.773	1.880	274	817.927
EBITDA	4.671.292	2.311.333	(17.071)	6.965.554	4.111.375	894.044	17.022	5.022.441
Gastos financieros netos	(214.927)	(489.788)	-	(704.715)	(601.801)	60.644	(14.419)	(555.576)
Unidades de reajuste	(85.124)	81.877	10.563	7.316	(232.538)	141.937	62.498	(28.103)
Resultado no operacional	(300.051)	(407.911)	10.563	(697.399)	(834.340)	202.582	48.079	(583.679)
Ganancia antes de impuesto	3.276.975	1.900.716	(6.781)	5.170.910	2.461.263	1.094.745	64.827	3.620.835
Gasto por impuesto a las ganancias	(914.021)	(253.060)	9.684	(1.157.397)	(560.707)	10.081	48.195	(502.431)
Resultado del ejercicio	2.362.954	1.647.656	2.903	4.013.513	1.900.555	1.104.826	113.022	3.118.404

Es importante destacar que 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".

b. Balance

Balance por segmento (miles de pesos - M\$)	Cifras a junio de 2019				Cifras a diciembre de 2018			
	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total
Activos corrientes	43.850.451	4.238.887	106.898	48.196.236	48.451.941	7.785.313	152.779	56.390.033
Activos no corrientes	7.023.674	53.829.276	17.307.310	78.160.260	5.826.332	41.124.070	15.082.146	62.032.548
Total activos	50.874.125	58.068.163	17.414.208	126.356.496	54.278.273	48.909.383	15.234.925	118.422.581
Pasivos corrientes	36.927.941	2.192.723	46.147	39.166.811	32.458.591	1.853.864	110.729	34.423.184
Pasivos no corrientes	10.424.681	24.819.253	0	35.243.934	21.165.554	13.983.023	0	35.148.577
Total pasivos	47.352.622	27.011.976	46.147	74.410.745	53.624.145	15.836.887	110.729	69.571.761

c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por Segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a junio 2019				Cifras acumuladas a junio 2018			
	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total
Efectivo Inicial	14.412.325	4.564.380	91.594	19.068.299	6.352.659	166.433	32.100	6.551.192
Flujo de operación	5.269.862	166.463	(59.688)	5.376.637	2.904.488	80.047	(6.493)	2.978.042
Flujo inversión	(837.937)	(15.477.077)	(2.260.542)	(18.575.556)	(1.990.445)	(3.219.621)	(727)	(5.210.793)
Flujo financiamiento	(10.114.886)	11.497.271	2.271.146	3.653.531	8.289.562	3.566.067		11.855.629
Flujo Neto del Período	(5.682.961)	(3.813.343)	(49.084)	(9.545.388)	9.203.605	426.493	(7.220)	9.622.878
Efectivo Final	8.729.364	751.037	42.510	9.522.911	15.556.264	592.926	24.880	16.174.070

4.- Segmento Ingeniería y Construcción

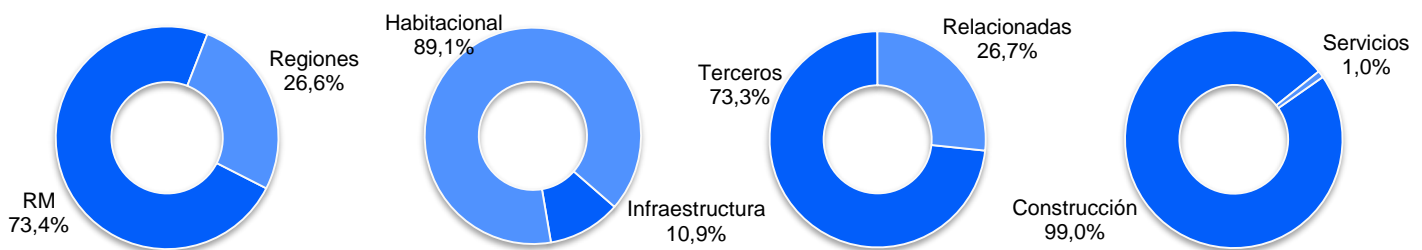
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios 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 e Inarco.

Análisis ventas del período

Durante el año 2019 el nivel de actividad de la Sociedad ha aumentado levemente con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2018. El promedio de obras en ejecución simultánea se encuentra en torno a 52 obras.

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 a junio de 2019.



Principales contratos y adjudicaciones

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o se han desarrollado durante este año se muestran a continuación. Se destacan las adjudicaciones más importantes:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Open Plaza Kennedy (Consortio)	Rentas Falabella	Privado	Terceros	RM	Comercial	2020
Edificio Armando Moock II	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Plaza Maipú	Inmobiliaria Gestora	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Pedro Torres	Núcleos	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Condominio Plaza El Roble	Ictinos	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Infinity	Miramar	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2019
Edificio Novo Park	Inmob. Centro Viña (ISN)	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2019
Edificio Ecuador I y II	Inmobilia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019

Hotel Ibis Providencia	Latin Sur SPA	Privado	Relacionados	RM	Comercial	2019
Edificio Dresden	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Edificio In City	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Green Urbano	Inmobiliaria NeoUrbano	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Ampliación y Mall Paseo Costanera	Pasmar	Privado	Terceros	Sur	Comercial	2019
La Florida Vicuña Mackenna	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Edificio Compañía	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Casas Antumapu II	Inmobiliaria Ingevec	Público	Terceros	RM	Habitacional	2019
Aqua La Serena II y III	Inmobilia	Privado	Terceros	Norte	Habitacional	2019
Edificio Cumbres	Inmobiliaria Atacama	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Alcalde Pedro Alarcón	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Coronel Souper	Viarsa Inmobiliaria	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Libertad 30	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Click Conde del Maule	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Altos del Puerto	Nash	Privado	Relacionados	Centro	Habitacional	2020
Edificio Raúl Labbé	DEISA/Paz	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio 5 de Abril	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Edificio Manuel Rodríguez	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Nueva Franklin	Generaxxion	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Valle Los Ingleses III	Inmobiliaria Mirador	Privado	Tercero	Centro	Habitacional	2021
Edificio Pedro Alarcón	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Hotel Ibis La Serena	Ducci	Privado	Tercero	Norte	Comercial	2020
Edificio Holanda	Paz	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Argomedo	AVSA	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
San Luis de Macul	Ictinos	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Terrazas de Puente Alto	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
San Pablo	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Miguel León Prado	Puerto Capital	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021

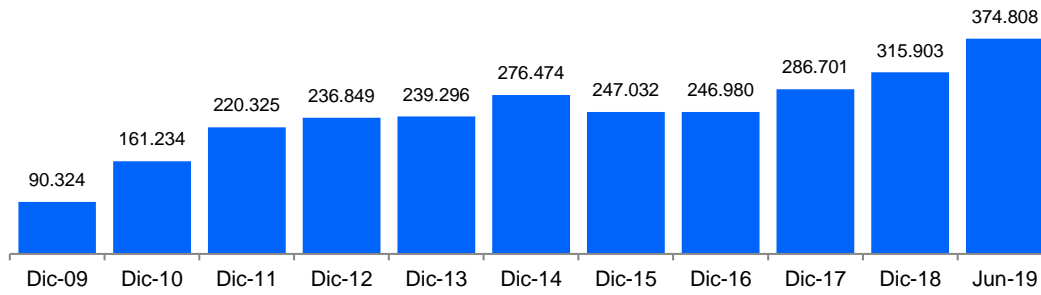
Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 30 de junio de 2019 asciende a M\$ 374.807.696, en comparación con los M\$ 315.903.043 al 31 de diciembre de 2018, lo que representa un crecimiento de 18,6%.

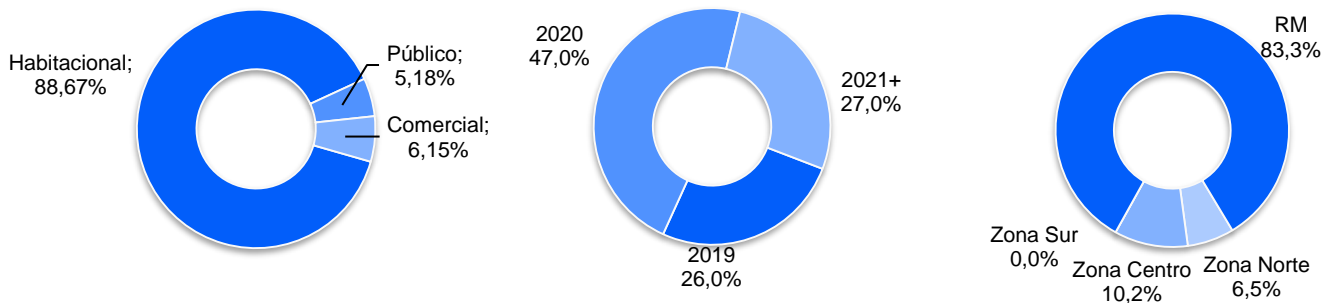
Se presenta a continuación un detalle del tipo de obras que componen el Backlog:

Obras que componen el Backlog	31-03-2019			31-12-2018
	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificación y Obras Civiles	191.049.832	183.757.863	374.807.696	315.903.043
<i>Total Iniciados</i>	175.086.393	80.386.594	255.472.988	230.144.437
<i>Total No Iniciados</i>	15.963.439	103.371.269	119.334.708	85.758.606
Total Backlog	191.049.832	183.757.863	374.807.696	315.903.043

La mejora del backlog con respecto al 31 de diciembre de 2018, refleja tanto un aumento en el monto de contratos adjudicados durante el año, junto con mayores compras de terrenos de Inmobiliaria Ingevec, lo que potenciará la actividad futura. 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 foco 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 2019 se concentra principalmente en el año 2020, con un 47% de su valor total. 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.

Con respecto al duration de nuestro backlog, a junio de 2019 alcanzamos 21,1 meses, versus los 20,4 meses obtenidos a diciembre de 2018, debido principalmente a una mayor proporción de proyectos no iniciados, lo que se explica por la mayor cantidad de terrenos comprados en Inmobiliaria Ingevec y empresas asociadas, los cuales debiesen partir su construcción en los siguientes 18 meses.

5.- Segmento Inmobiliario

Inmobiliaria Ingevec desde el año 2013 desarrolla 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. Hace alrededor de dos años se redefinió la estrategia de la compañía, privilegiando lanzamientos en la RM en zonas con profundidad de mercado y buena conectividad.

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, Puerto Capital y Pucuro. Los principales competidores en estas zonas son: Almagro, Guzmán y Larraín, Imagina, Fundamenta, PY y RVC.

En la zona central, a través de inmobiliarias asociadas, desarrolla proyectos en Valparaíso y 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, San Joaquín, La Cisterna y La Florida. Entre los principales competidores de estas áreas es posible mencionar a: Icafal, Imagina, Fortaleza, Paz Corp, Moller, Siena, Armas, Eurocorp, Simonetti, Grupo Icom, RVC, Pacal, Grupo España e 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 y Malpo.

Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

Inmobiliaria Proporcional (M\$)	jun-19	jun-18	Var%
Ingresos netos de explotación	13.594.631	9.013.035	50,83%
Costos netos de explotación	-9.895.519	-6.857.982	44,29%
MARGEN BRUTO	3.699.112	2.155.054	71,65%
% sobre ventas	27,21%	23,91%	
Gastos de Administración y Ventas	-1.469.365	-1.163.531	26,28%
% sobre ventas	-10,81%	-12,91%	
Otros ingresos y costos operacionales	71.776	224.095	-67,97%
EBITDA	2.301.523	1.215.617	89,33%
% sobre ventas	16,93%	13,49%	
G. Financieros en Costo de Vta.	301.813	209.168	44,29%
EBITDA Ajustado	2.603.337	1.424.786	82,72%
% sobre ventas	19,15%	15,81%	
Costos financieros netos	-481.425	-26.670	1705,15%
Resultados por Unidades de Reajuste	82.770	58.712	40,98%
Gastos por impuestos	-252.760	-142.834	76,96%
Resultado controladores	1.650.109	1.104.826	49,35%
% sobre ventas	12,14%	12,26%	

Dentro de este segmento, cabe destacar la mantención a nivel de márgenes del área inmobiliaria, en línea con lo estimado por la compañía, alcanzando a nivel bruto un margen de 27,2% y a nivel neto de 12,1%. Esperamos mantener estos niveles de cara al futuro.

Escrituraciones¹³

El monto escriturado proporcional a junio de 2019 subió en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 392.730, lo cual representa un aumento de 36,1%.

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

Escrituras Proporcionales	Jun-19	Jun-18	Var	Var%
Venta (UF)	392.730	288.625	104.105	36,1%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.778	3.220	-442	-13,7%
Unidades (un)	141	90	52	57,7%

Escrituras Totales	Jun-19	Jun-18	Var	Var%
Venta (UF)	940.426	1.005.049	-64.623	-6,4%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.807	3.395	-588	-17,3%
Unidades (un)	335	296	39	13,2%

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve un aumento de las ventas en comparación a junio de 2018, con una variación de 25,7%. Este efecto se explica por la mayor cantidad de proyectos disponibles para la venta, dado los lanzamientos cursados durante el último año, junto con mejores políticas comerciales. La empresa continúa con su plan de lanzamientos, lo que implica enfocarse en comunas de segmentos medios con buena conectividad.

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 Inmobiliaria	Jun-19	Jun-18	Var	Var%
Venta (UF)	806.692	641.946	164.745	25,7%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.733	2.700	33	1,2%
Unidades (un)	295	238	57	24,1%

Promesas Totales Inmobiliaria	Jun-19	Jun-18	Var	Var%
Venta (UF)	2.174.882	1.858.320	316.562	17,0%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.911	2.846	65	2,3%
Unidades (un)	747	653	94	14,4%

Stock y Velocidad de Ventas

El stock disponible proporcional a Ingevec aumentó en UF 394.114, lo que implica un aumento de 26,7% respecto a junio de 2018, debido a mayores lanzamientos.

Stock Disponible Proporcional	Jun-19	Jun-18	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	579	532	47	8,8%
Valor Stock Disponible (UF)	1.872.579	1.478.465	394.114	26,7%

¹³ 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.

Con respecto a los meses para agotar el stock proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 11,8 meses, valor por debajo de los 13,4 meses a junio de 2018. Los meses para agotar stock se vieron afectados durante 2017 e inicios de 2018 por menores ventas comerciales durante la primera mitad del año dado por un menor desempeño comercial, especialmente en el norte del país. Los proyectos en el norte han mostrado buenos niveles de reactivación durante 2018 y 2019, lo que junto con el buen desempeño comercial de los últimos proyectos lanzados en la RM, ha contribuido a mejorar la velocidad de ventas. El stock proporcional corresponde a la proporción de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido vendidos comercialmente, y las ventas inmobiliarias corresponden a las promesas proporcionales.

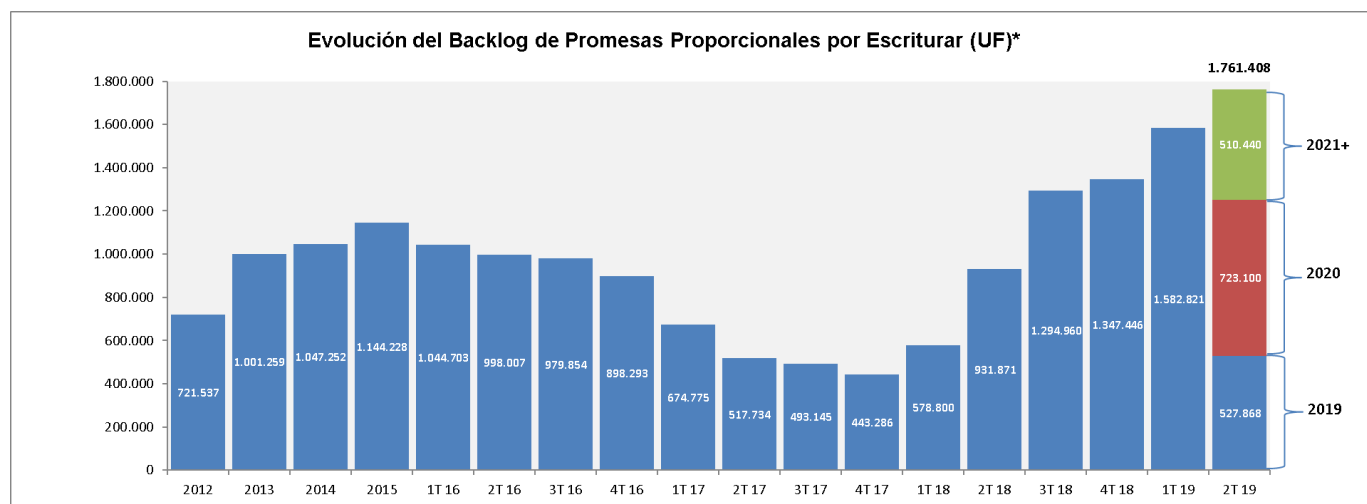
Meses para Agotar Stock Proporcional ¹⁴	Proyectos Proporcionales		
	Jun-19	Jun-18	Var
	Meses	Meses	Meses
MAS Ingevec	11,77	13,43	-1,66

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:

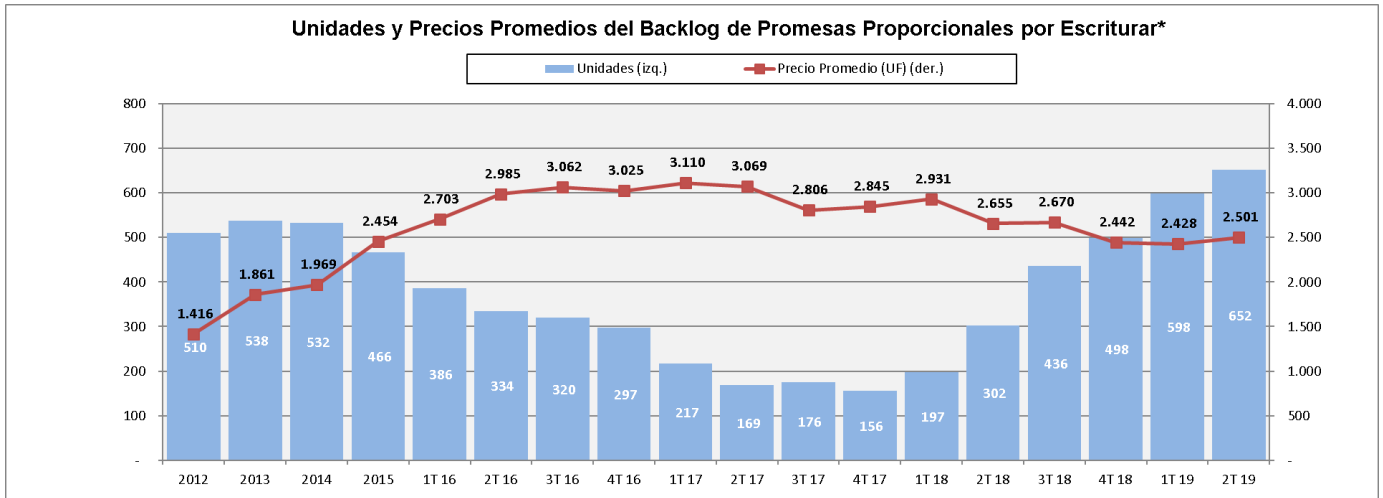
Se observa un nivel de promesas por escriturar (backlog inmobiliario) de UF 1.761.408, lo que representa un aumento de 30,7% con respecto al de dic-18, debido principalmente al mayor número de promesas proporcionales dado los nuevos lanzamientos. A su vez, se incluye la venta proporcional de una placa comercial por 130.050 UF.

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



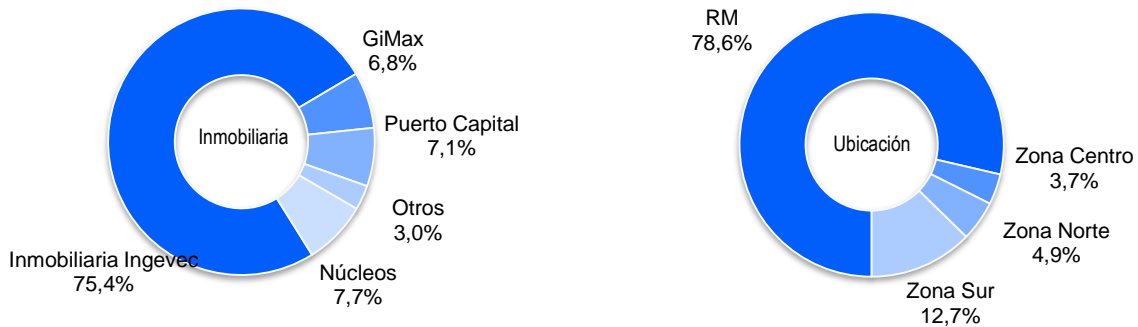
* Incluye venta proporcional de placa comercial por 130.050 UF.

¹⁴ Corresponde a la razón entre el Stock Comercial en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Promesadas promedio móvil de los últimos seis meses.



*Unidades y montos promedio no incluyen placa. Se consideran sólo viviendas.

La distribución por mandante y zona geográfica de las promesas proporcionales por escriturar es la siguiente (incluye placa comercial):



Proyectos en etapa de construcción

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

Proyecto	Inmobiliaria/gestión	% Part.	Unidades	Venta Potencial (UF) ¹⁵	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escrituración
La Florida	Ingevec	50,0%	223	649.365	324.683	Santiago	dic-19
Chillán	Ingevec	50,0%	112	157.829	78.915	VII Región	jul-19
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	159	456.648	228.324	Santiago	oct-19
Maipú	Ingevec	45,0%	Placa	289.000	130.050	Santiago	dic-19
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	217	742.094	371.047	Santiago	abr-21
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	155	438.254	219.127	Santiago	sept-20
Valparaíso	Ingevec	35,0%	248	483.300	169.155	V Región	oct-20

¹⁵ Considera la venta proyectada total del proyecto.

Macul	Ingevec	50,0%	141	551.431	275.716	Santiago	abr-20
Maipú	Ingevec	45,0%	136	572.436	257.596	Santiago	oct-20
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	114	492.370	246.185	Santiago	ago-21
San Miguel	Asociada	9,5%	234	478.539	45.557	Santiago	oct-19
Stgo. Centro	Asociada	47,6%	157	459.568	218.800	Santiago	jun-21
Coquimbo	Asociada	47,6%	108	331.864	158.000	IV Región	jun-21
Concón	Asociada	4,2%	114	682.403	28.661	V Región	dic-21
Est. Central	Asociada	11,3%	128	673.662	75.854	Santiago	dic-20
Copiapó	Asociada	22,2%	295	254.794	56.564	III Región	mar-20
Maipú	Asociada	30,1%	150	261.609	78.718	Santiago	oct-19
Vitacura	Asociada	11,4%	26	427.451	48.858	Santiago	jul-19
Ñuñoa	Asociada	17,8%	83	511.967	91.028	Santiago	dic-19
Sub-Total		34,8%	2.800	8.914.585	3.102.838		

Proyectos en etapa de escrituración

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

Proyecto	Inmobiliaria/gestión	% Part.	Unidades	Venta Total Potencial (UF)	Venta Potencial Prop. (UF)	% Escrituración Acumulada	Saldo Proporcional por escriturar	Ubicación
San Miguel	Ingevec	50,0%	245	648.948	324.474	89,4%	34.240	Santiago
Calama	Ingevec	50,0%	202	717.123	358.562	73,6%	94.734	II Región
Macul	Ingevec	50,0%	141	510.215	255.107	88,6%	29.125	Santiago
Curicó	Ingevec	50,0%	360	517.966	258.983	27,1%	188.926	VI Región
Antofagasta	Asociada	10,8%	182	767.072	82.767	51,4%	40.185	II Región
Macul	Asociada	47,6%	110	345.654	164.566	95,3%	7.814	Santiago
Copiapó	Asociada	23,1%	78	280.860	64.822	86,0%	9.094	III Región
Calama	Asociada	13,7%	82	307.779	42.166	96,5%	1.460	II Región
Calama	Asociada	13,7%	83	294.548	40.353	42,3%	23.264	II Región
Calama	Asociada	20,7%	263	613.019	126.692	95,8%	5.345	II Región
Viña del Mar	Asociada	6,3%	198	547.224	34.343	11,4%	30.430	V Región
Antofagasta	Asociada	33,0%	268	1.268.978	418.763	84,1%	66.532	II Región
Sub-Total		31,8%	2.212	6.819.386	2.171.598		531.148	

A partir de la información entregada en los cuadros precedentes, se puede inferir que las ventas proyectadas proporcionales de proyectos que se encuentran en escrituración y construcción corresponden a 4.960.376 UF. El desglose de este monto se muestra a continuación.

Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y construcción a junio 2019*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcionales	Total Ventas Proyectadas Proporcionales	Ventas Ya Escrituradas Proporcionales	Promesas por Escriturar Proporcionales	Stock Por Vender Proporcional
Departamentos	31	652	5.274.436	1.640.449	1.761.408	1.872.579

*Incluye venta de una placa comercial.

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	Inmobiliaria	% Part.	Un.	Venta Total Potencial (UF) ¹⁶	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio construcción	Est. inicio escrituración
San Joaquín	Ingevec	50,0%	105	286.160	143.080	2019	2021
Las Condes	Ingevec	40,0%	59	551.956	220.782	2019	2021
La Cisterna	Ingevec	50,0%	190	458.493	229.247	2019	2021
Antofagasta	Ingevec	40,0%	114	299.148	119.659	2019	2021
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	164	528.275	264.138	2019	2021
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	234	799.856	399.928	2019	2021
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	233	666.547	333.274	2019	2021
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	150	473.324	236.662	2020	2021
La Florida	Ingevec	50,0%	255	805.744	402.872	2021	2022
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	96	377.346	188.673	2020	2022
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	187	570.848	285.424	2020	2022
Copiapó	Asociada	15,9%	170	238.000	37.771	2019	2021
La Florida	Asociada	18,5%	193	639.439	118.296	2020	2022
La Florida	Asociada	18,5%	246	778.866	144.090	2020	2022
La Florida	Asociada	50,0%	294	812.805	406.403	2020	2022
Ñuñoa	Asociada	47,6%	292	879.540	418.749	2019	2022
Sub-Total		43,1%	2.982	9.166.347	3.949.047		

Estos proyectos se estima que su escrituración se produzca a partir de 2021. La distribución de la escrituración proporcional proyectada es la siguiente:

Proyectos por ejecutar a junio 2019*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporcional	Venta Potencial Proporcional	Venta Potencial Proporcional		
				2021	2022	2023+
Departamentos	16	1.270	3.949.047	595.497	2.091.933	1.261.617

*N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

¹⁶ Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

Tipo Proyecto	2016	2017	2018	jun-19
Escrituración	1.043.729	822.519	635.985	531.148
Construcción	905.705	1.266.670	2.951.033	3.102.838
Desarrollo	1.369.520	1.517.983	2.447.461	3.949.047
Sub-Total	3.318.954	3.607.172	6.034.479	7.583.033

Porcentaje de participación promedio según tipo de proyecto

Tipo Proyecto	2016	2017	2018	jun-19
Escrituración	42,2%	33,6%	33,5%	26,4%
Construcción	21,5%	26,5%	32,7%	34,8%
Desarrollo	35,6%	35,9%	47,5%	43,1%

6.- Segmento Inversiones y Rentas

Ingevec S.A. cuenta con el área de "Inversiones y Rentas", la cual se encuentra desarrollando 13 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. Estos hoteles se encuentran en distintas etapas de desarrollo.

País	Comuna	Tipo Hotel	Participación	Habitaciones	Estado	Inicio Operación
Chile	Copiapó	Ibis	37,3%	120	En operación	Jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	37,3%	134	En operación	Jul-17
Chile	Iquique	Ibis	37,3%	132	En operación	Sep-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	37,3%	148	En operación	Sep-17
Chile	Calama	Ibis	37,3%	120	En operación	Oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	37,3%	140	En operación	Oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	37,3%	151	En construcción	Ago-19
Perú	Trujillo	Ibis	39,1%	112	En construcción	Dic-19 E
Perú	San Isidro	Ibis Styles	39,1%	184	En construcción	2020 E
Perú	Miraflores	Ibis Budget	39,1%	162	En construcción	2020 E
Chile	Antofagasta	Ibis Budget	37,3%	134	En construcción	2021 E
Perú	Lince	Ibis Budget	39,1%	112	En desarrollo (2019)	2021 E
Chile	Lastarria	Ibis	37,3%	161	En desarrollo (2020)	2021 E

En todos estos proyectos, Ingevec cumple el rol de desarrollador y gestor, mientras que la construcción de los hoteles la realiza sólo para los desarrollos dentro de Chile. Actualmente, Trujillo, Miraflores y San Isidro lo construyen empresas con presencia en Perú.

Por otro lado, la suma total de los aportes realizados por Ingevec para estos proyectos es de alrededor de M\$ 16.232.888 al 30 de junio de 2019, 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. Cabe destacar que durante el primer semestre de este año, comenzó el proceso de aumento de nuestra participación en el proyecto de hoteles, para alcanzar un 40% al cierre de 2019.

Otros temas de interés

Con respecto a los 6 hoteles en operación, podemos mencionar que las ocupaciones promedio por trimestre han sido las siguientes:

1er Trimestre 2018:	43,6%	1er Trimestre 2019:	49,8%
2do Trimestre 2018:	28,8%	2do Trimestre 2019:	41,7%
3er Trimestre 2018:	35,0%	Acumulado jun-19:	45,7%
4to Trimestre 2018:	37,5%		
Acumulado 2018:	36,2%		

Los niveles de ocupación alcanzados durante el primer semestre de 2019 son superiores a misma fecha del año anterior, producto del ciclo de madurez del negocio junto con nuevas políticas comerciales. A su vez, el desempeño operativo de los hoteles a junio de 2019 superó con creces lo obtenido a junio de 2018, dado el fuerte énfasis en la eficiencia en costos ejecutado durante 2018.

Cabe destacar que estos niveles de ocupación son acordes con el nivel de madurez del proyecto. Aún así, la Sociedad realiza todos los esfuerzos tanto comerciales como de optimización de procesos y costos, para así elevar el desempeño de los hoteles en el mediano plazo, todo esto en conjunto con sus socios y con la cadena Accor, con el fin de mejorar los márgenes de sociedad.

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

7.- 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 debido a la política seguida por la compañía de privilegiar el desarrollo de proyectos con socios inmobiliarios, todos los indicadores se deberían mantener en cero.

a. Oferta actual y potencial (inmuebles¹⁷ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-06-2019		30-06-2018	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0

¹⁷ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

b. Información sobre la oferta futura

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

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	30-06-2019	30-06-2018
	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 ¹⁸ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-06-2019	30-06-2018
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-06-2019		30-06-2018	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	70.435	2
<i>Hasta 1.000 UF</i>				
<i>1.001 - 2.000 UF</i>	0	0	70.435	2
<i>2.001 - 4.000 UF</i>			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.

Inmueble	30-06-2019				30-06-2018			
	Promesas Brutas ¹⁹		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ²⁰		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	70.435	2	0	0

¹⁸ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

¹⁹ Promesas brutas de desistimientos

²⁰ Promesas brutas de desistimientos

Las promesas propias desistidas a junio de 2019 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 ²¹	Proyectos Propios	
	30-06-2019	30-06-2018
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 ²²	Proyectos Propios	
	30-06-2019	30-06-2018
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

²¹ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

²² Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a mayo de 2019 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 2,1% en los últimos 12 meses, logrando así por décimo octavo mes consecutivo un crecimiento positivo. Esto debido a un mayor nivel de actividad en la economía, lo que se ve compensando por una mayor incertidumbre respecto a las reformas que pueda lograr concretar el ejecutivo. A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC correspondientes a mayo de 2019:

Componente	Variación m/m	Variación a/a
Despacho de materiales	+4,2%	-2,5%
Despacho de barras de acero para hormigón	+57,2%	+8,7%
Despacho de cemento	-0,9%	+6,4%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante abril de 2019, medidos en superficie autorizada, registraron una caída de 30,5% respecto a abril de 2018. Respecto del índice de Costo de Edificación Tipo Medio, a mayo de 2019 el componente de Sueldos y Salarios muestra un aumento comparado con igual mes del año anterior, subiendo 13,6%. Mientras que el componente Materiales aumentó en el mismo período un 6,4%. Por su parte el índice general del Costo de Edificación Tipo Medio, aumentó 9,9% respecto del año anterior.

Con respecto al mercado inmobiliario del gran Santiago al segundo trimestre de 2019, se observa que la venta acumulada de viviendas ha aumentado un 3,5% con respecto al mismo período del año 2018. Esto implicó una disminución de 1,6% en las ventas de departamentos y un aumento de 30,0% en las ventas de casas. En el año 2019 se ve una disminución en el stock de viviendas de en torno al 6,2% respecto de junio de 2018, luego de la importante alza en el stock que se produjo en los años 2016-2017, lo que se debe principalmente a un buen nivel de ventas junto con menor cantidad de lanzamientos de proyectos, dada la incertidumbre jurídica que afecta a la industria respecto a la validez de los permisos de edificación.

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 a diciembre de 2018 fue de 0,59%. En promedio, desde 2011 a 2018, esta fue aproximadamente un 1,13%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec obtuvo durante a diciembre de 2018 un 2,75% del mercado, mientras que el promedio entre 2011 y 2018 es de 2,23%.

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, hacia diciembre de 2018 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de 0,93%, mientras que el promedio desde el año 2011 a 2018 se ubica en 1,93%. La disminución responde al actual dinamismo de la economía, en que se ha visto un estancamiento en la inversión relacionada a obras de infraestructura, junto con mayor preponderancia de obras habitacionales en Constructora Ingevec.

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.

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 2,41% de participación a diciembre en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 2,04%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,47%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años de 2,41%.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mercado infraestructura tipo Ingevec	140,7	144,3	140,6	155,9	149,5	151,3	158,2
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	75,7	76,5	72,8	82,7	75,2	93,9	99,7
Inversión en construcción en obras habitacionales	152,4	154,6	152,1	168,6	174,0	177,7	185,2

Ventas Ingevec (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas Ingevec infraestructura	2,9	2,9	1,9	0,6	1,4	1,5	0,9
Ventas Ingevec contratos habitacionales	2,5	3,9	3,8	5,3	4,9	4,2	5,1

Participación Ingevec (%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Obras infraestructura tipo Ingevec	2,03%	2,02%	1,36%	0,35%	0,92%	0,96%	0,59%
Obras infraestructura ajustado	3,78%	3,80%	2,63%	0,67%	1,82%	1,55%	0,93%
Obras habitacionales	1,65%	2,50%	2,52%	3,13%	2,84%	2,34%	2,75%
Mercado I&C tipo Ingevec	1,85%	2,29%	2,13%	2,87%	2,43%	1,98%	2,41%
Mercado I&C ajustado	2,78%	3,06%	2,56%	2,90%	2,62%	2,14%	2,47%

Fuente: Informe MACH 49 (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 2018; 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 año 2018 fue de 0,3%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años. De la misma manera, la participación estimada es de 0,40% para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2018, lo cual se encuentra sobre el promedio respecto de los últimos años.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	228,6	244,1	263,3	308,5	266,7	259,6	277,3
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	126,3	133,3	146,8	175,4	145,1	139,9	150,0

Ventas Ingevec (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,4	0,6	1,0	0,8	0,8	1,2	0,8
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,3	0,4	0,6	0,4	0,2	0,8	0,6

Participación Ingevec (%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Inmobiliario habitacional nacional	0,17%	0,23%	0,38%	0,26%	0,29%	0,45%	0,30%
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,26%	0,28%	0,44%	0,24%	0,14%	0,59%	0,40%

Fuente: Informe MACH 49 (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 2018, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	1,74%	2,14%	1,87%	2,55%	2,19%	1,72%	2,16%

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, en cantidad de obras en ejecución, tipo, 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.

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc.

La administración estudia meticulosamente las propuestas, así como el mercado para identificar variaciones en legislaciones y mantener aquellas variables actualizadas en el estudio de propuestas.

En el sector inmobiliario, las variaciones en el plan regulador pueden afectar la puesta en marcha y desarrollo de los proyectos, así como sus rentabilidades esperadas. A su vez, últimamente se ha visto cuestionada la seguridad jurídica de los permisos de edificación.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la sociedad invierte en terrenos sólo para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios. A su vez, los proyectos son llevados delante de una manera conservadora, dentro de los marcos legales existentes.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de Ingeniería y Construcción como en el rubro Inmobiliario, generando una exigente competencia. Esta característica propia de la industria implica disciplina financiera a lo largo de los diferentes ciclos de inversión, con políticas de riesgo conservadoras y bien delineadas, junto con un endeudamiento responsable.

d) Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos

Durante los últimos años, se ha visto mayor dificultad para adquirir terrenos, producto de la menor oferta disponible y dificultades en la obtención de permisos.

e) Riesgos de siniestros:

Asumiendo que la naturaleza del negocio implica ciertos riesgos, aun cuando se cumplen todas las medidas de prevención, siempre existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores y/o de las obras terminadas o en construcción.

Importante ha sido el esfuerzo de Ingevec en reforzar la capacitación al personal en prevención de riesgos y seguridad. Para esto cuenta con una unidad de Capacitación a sus trabajadores, junto con diversas jornadas de prevención donde participan todos los niveles organizacionales. A su vez, la Sociedad contrata dos tipos seguros: Responsabilidad civil, que cubre daños a terceros (trabajadores propios o externos) y daños a la propiedad de terceros; y seguros que cubren daños a activos y bienes de la sociedad producto de la ejecución de las obras.

f) Riesgos de abastecimiento:

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

Lo anterior se traduce en que una variación abrupta en el costo de los insumos no es necesariamente compensada por el ajuste en la inflación. Entre los años 2012 y 2014 existieron importantes alzas en los costos de mano de obra, y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que afectó de manera significativa los márgenes del negocio de I&C. Ante esto, la compañía ha actuado actualizando las estructuras de costos y plazos de nuevos contratos, y modificando procesos productivos que permitan hacer más eficientes los recursos disponibles. A su vez, la compañía puede verse afectada por alza en los precios de materiales, pero existen mecanismos de cobertura que permiten disipar este riesgo.

Por el lado inmobiliario, se han incorporado estos nuevos precios a los análisis de cada proyecto inmobiliario en carpeta, con el fin de afinar los estudios y realizar las decisiones de inversión basados en la realidad económica de mercado inmobiliario y no en especulaciones de precios. Cabe señalar además, que dado el origen constructor de la Sociedad, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son construidos por el área de I&C, siempre asegurando que esta se realice a precios competitivos de mercado.

g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:

Este riesgo está relacionado con la capacidad que tienen los clientes de la Sociedad para cumplir con las obligaciones financieras que rigen los contratos pactados con ésta, así como la solvencia de las Sociedades en donde se realizan inversiones inmobiliarias.

En el área de I&C, de acuerdo a las políticas de la empresa, la Sociedad mantiene una amplia y variada cartera de clientes, y posee una atomizada cartera de contratos lo que permite disminuir la exposición de la Sociedad a la situación de un cliente en particular. Actualmente no existe ninguna contingencia con los mandantes respecto de este riesgo y se realizan constantemente estudios de solvencia de los mandantes.

h) Riesgo financiero – Riesgo de liquidez y condiciones de financiamiento:

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Sociedad de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. La empresa cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. Se mantiene un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras, lo que permite mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad.

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

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

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

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

La empresa no cuenta actualmente con operaciones en moneda extranjera. Respecto a la variabilidad de la UF, el 100% de los pasivos están denominados en UF; sin embargo, los activos inmobiliarios, así como los ingresos por venta también están indexados a la UF, por lo cual se genera una compensación producto de la naturaleza del negocio.

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

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

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".