

# Análisis Razonado



**Junio de 2020**



## Contenidos

1.	Resumen ejecutivo .....	3
2.	Estados Financieros .....	5
3.	Información financiera por segmentos .....	11
4.	Segmento Ingeniería y Construcción .....	12
5.	Segmento Inmobiliario .....	15
6.	Segmento Inversiones y Rentas.....	22
7.	Información inmobiliaria requerida por la CMF.....	23
8.	Factores de riesgo .....	27
9.	Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos .....	29

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 2020, la compañía registró una utilidad de M\$ 1.929.936, lo que representa una disminución de 51,9% con respecto a junio de 2019. Esto se explica principalmente por un peor resultado en el segmento de Ingeniería y Construcción como consecuencia de una disminución en la facturación debido a la paralización de obras por cuarentenas.

Los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 68.739.175 a junio de 2020, lo que se traduce en una disminución de 20,7% con respecto a junio de 2019. Esto se debe a una menor facturación de la constructora (-22,8%) producto de las cuarentenas. Respecto a la inmobiliaria, los ingresos crecieron un 36,1%, producto de una mayor cantidad de proyectos bajo administración. Los ingresos que se reflejan en la inmobiliaria corresponden a ingresos por gestión y desarrollo de proyectos.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M\$ 512.042, inferior en un 78,2% a junio de 2019. Esta diferencia se explica principalmente por la imposibilidad de ejecución de obras debido a las cuarentenas, y a los costos asociados a mantener las obras paralizadas durante el segundo trimestre. Se destaca el importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 388.891 a junio de 2020, en línea con el backlog a diciembre de 2019. 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 períodos.

El segmento Inmobiliario al cierre de junio registró una utilidad de M\$ 1.700.482, un 3,2% superior al mismo periodo del año anterior, que se debe principalmente a un mayor nivel de proyectos gestionados por la inmobiliaria. Las promesas acumuladas proporcionales de carácter habitacional totalizan 683 MUF, lo que representa una caída de un 15,3% con respecto al año anterior. El backlog proporcional de promesas por escriturar ha aumentado un 8,6% respecto al cierre de 2019, alcanzando los 2.112.438 UF. Actualmente la empresa mantiene una oferta proporcional de 3.331.861 UF, de los cuales un 23% están en blanco, un 64,5% en verde y un 12,5% en entrega inmediata. Adicionalmente la empresa cuenta con una cartera de 19 proyectos en desarrollo cuya venta total proporcional aportarían 3.757.246 UF, de los cuales 7 corresponden a proyectos DS19. Finalmente, durante este trimestre hemos ejecutado la compra de un terreno ya prometado, lanzamos tres proyectos a la venta (en blanco) y dos proyectos entraron en fase de escrituración.

Por otro lado, el segmento de Inversiones & Rentas muestra un resultado de M\$ -282.588, comparado con una utilidad de M\$2.903 obtenidos a misma fecha del año anterior. Esto se debe principalmente a un peor desempeño operacional de los hoteles durante este semestre debido al cierre de los mismos por los efectos del COVID-19.

### 1.1.- Contingencia Sanitaria

El 11 de marzo de 2020, el Director General de la Organización Mundial de la Salud declaró una nueva cepa del coronavirus ("COVID-19") como una pandemia. Este virus ha presentado un alto nivel de contagio y expansión, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones. En este contexto, la Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan tanto aspectos de protección de la salud de nuestros colaboradores, como el aseguramiento de la continuidad operacional.

En este sentido, la Sociedad ha actuado proactivamente para mantener su continuidad operacional y disminuir en la medida de lo posible el impacto que ha tenido la contingencia sanitaria. Por otro lado, a la fecha, no es posible determinar los efectos futuros que pueda generar la evolución de la pandemia en nuestra operación ni en nuestros resultados. Sin embargo, estimamos que la Compañía tiene la liquidez suficiente que le permite cubrir holgadamente todas sus obligaciones financieras de corto y mediano plazo.

## Destacados

- La Utilidad acumulada a junio de 2020 fue de **MM\$ 1.930**, un **51,9%** por debajo de los **MM\$ 4.014** obtenidos a junio de 2019.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **11,9%**, por debajo del ROE UDM obtenido a junio de 2019. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **4,4%**, inferior al **6,9%** obtenido a misma fecha del año anterior, dado un menor resultado a la fecha..
- El Backlog del segmento I&C a junio de 2020 es de **MM\$ 388.891** en línea con el backlog a diciembre de 2019 cuyo valor fue de **MM\$ 389.638**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria se mantuvo con respecto a diciembre de 2019, alcanzando los **2.112.438 UF**. De los proyectos desarrollados por el área inmobiliaria, que se encuentran en etapa de escrituración, construcción y desarrollo, se alcanzó un saldo de escrituración potencial proporcional de **8.996.886 UF**, un **4,6%** mayor que el cierre de 2019
- Las promesas proporcionales habitacionales a junio de 2020 alcanzaron las **683.184 UF**, lo cual representa una variación de **-15,3%** respecto al año anterior, cuya venta fue de 806.692 UF.
- El EBITDA a junio de 2020 fue de **MM\$ 3.647**, comparado con **MM\$ 6.966** a junio del ejercicio 2019, lo que representa una disminución de **47,6%**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 512** representando una disminución de **78,2%** respecto a la ganancia de **MM\$ 2.346** obtenida a junio de 2019.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a junio del año 2020 de **MM\$ 1.700**, superior en un **3,2%** al resultado obtenido a junio del año 2019, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 1.648**.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una pérdida de **MM\$ 283** a junio de 2020, lo que se compara negativamente con la utilidad de **MM\$ 3** alcanzado a junio de 2019, debido principalmente a los efectos de la pandemia global COVID-19.
- Los Ingresos por ventas tuvieron una caída de **20,7%**, pasando de **MM\$ 86.693** en junio del año 2019 a **MM\$ 68.739** a junio del año 2020.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 3.758** a junio de 2020, disminuyendo un **17,3%** respecto a igual periodo del año 2019, dado los planes de eficiencia y ahorro en costos que ha ido impulsando la compañía. A junio de 2020, los gastos de administración representaron un **5,5%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2019 representaron un **5,2%**.
- Durante el segundo trimestre la empresa realizó un prepago voluntario de 130.000 UF nominales de la línea C de Bonos emitidos por la empresa, como parte de un proceso de optimización de sus pasivos financieros..
- El Endeudamiento Total a junio de 2020 alcanzó **1,95** veces, en línea con su valor al cierre de diciembre de 2019.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,25** veces, por sobre el de igual periodo de 2019, donde se obtuvo **1,22**, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,69** veces a **0,61** veces, producto del pago de las primeras amortizaciones del bono serie B

## 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		
	30-06-2020	30-06-2019	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	68.739.175	86.693.224	-20,7%
Costo de ventas	(63.184.454)	(76.971.162)	-17,9%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>5.554.721</b>	<b>9.722.062</b>	<b>-42,9%</b>
Gastos de administración	(3.757.638)	(4.543.640)	-17,3%
Participación neta de inversiones en asociadas	539.397	622.645	-13,4%
Otros egresos e ingresos operacionales	4.909	67.242	-92,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.341.389</b>	<b>5.868.309</b>	<b>-60,1%</b>
Gastos financieros netos	42.803	(704.715)	-106,1%
Resultados por unidades de reajuste	(110.513)	7.316	-1610,6%
<b>Resultado no Operacional</b>	<b>(67.710)</b>	<b>(697.399)</b>	<b>-90,3%</b>
<b>Ganancia Antes de Impuesto</b>	<b>2.273.679</b>	<b>5.170.910</b>	<b>-56,0%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(343.743)	(1.157.397)	-70,3%
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>1.929.936</b>	<b>4.013.513</b>	<b>-51,9%</b>
Resultado Controladora	1.929.936	4.013.511	-51,9%
Resultado no Controladora	-	2	-100,0%
<b>Total Resultado del Ejercicio</b>	<b>1.929.936</b>	<b>4.013.513</b>	<b>-51,9%</b>

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

**a) Resultado operacional:** La Sociedad obtuvo al 30 de junio de 2020 un Resultado Operacional de M\$ 2.341.389, lo que representa una disminución de 60,1% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2019, lo que se explica principalmente por una disminución en la ganancia bruta particularmente para el segmento de Ingeniería y Construcción producto de las paralizaciones y cuarentenas de obras.

La Ganancia bruta al 30 de junio de 2020 fue de M\$ 5.554.721, lo que se compara negativamente con los M\$ 9.722.062 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2019, situación dada principalmente por la menor facturación producto de los impactos del COVID-19. Para junio de 2020 se obtuvo un margen bruto de un 8,1% sobre las ventas, lo que se compara con un margen de 11,2% a junio de 2019.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo una disminución de 17,3% con respecto al mismo periodo del año 2019, producto de las eficiencias impulsadas por la empresa y un plan de ahorro en costos por la contingencia. El nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales de un 5,2% a un 5,5%, debido a la disminución en los ingresos.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas, muestran niveles similares al del año anterior a la misma fecha pasando de M\$ 493.722 a M\$ 475.031. Esto a pesar de un mayor nivel de escrituración, lo que se explica por una mayor participación de proyectos DS19 los cuales tienen un menor margen utilidad. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra un menor desempeño debido principalmente a los impactos del COVID-19 que han obligado a mantener cerrados nuestros activos en operación.

**b) Resultado no operacional:** Se observa un resultado no operacional al 30 de junio del 2020 de M\$ -67.710, comparado con los M\$ -697.399 a junio de 2019. El mejor resultado se debe al impacto positivo asociado a la recompra de bonos efectuada por la Sociedad, lo que generó un reconocimiento contable de ingresos por aproximadamente M\$ 1.074.320.

Con respecto a la línea de *Gasto por impuesto a las ganancias*, para junio 2020 tenemos una variación de -70,3%, y una tasa impositiva de un 15,1%. Esto se explica por la reversa durante el segundo trimestre de provisiones efectuadas marzo en la constructora por conceptos de impuesto a la renta. Esto principalmente por el menor resultado del segmento de Ingeniería y Construcción debido a las paralizaciones de obra.

## 2.2.- Balance general<sup>1</sup>

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2020	31-12-2019	Variación	31-12-2018	Variación
Activos corrientes	61.437.280	65.240.077	-5,8%	56.390.033	9,0%
Activos no corrientes	100.308.989	95.060.808	5,5%	62.032.548	61,7%
<b>Total Activos</b>	<b>161.746.269</b>	<b>160.300.885</b>	<b>0,9%</b>	<b>118.422.581</b>	<b>36,6%</b>
Pasivos corrientes	49.418.492	43.850.516	12,7%	34.423.184	43,6%
Pasivos no corrientes	57.524.667	62.020.219	-7,2%	35.148.577	63,7%
<b>Total Pasivos</b>	<b>106.943.159</b>	<b>105.870.735</b>	<b>1,0%</b>	<b>69.571.761</b>	<b>53,7%</b>
<b>Patrimonio neto controladora</b>	<b>54.803.096</b>	<b>54.430.134</b>	<b>0,7%</b>	<b>48.850.807</b>	<b>12,2%</b>
Participaciones no controladora	14	16	-12,5%	13	7,7%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>161.746.269</b>	<b>160.300.885</b>	<b>0,9%</b>	<b>118.422.581</b>	<b>36,6%</b>

**a) Activos:** Los activos totales de la sociedad al 30 de junio de 2020 alcanzaron los M\$ 161.746.269, lo que representa una variación de 0,9% respecto a diciembre del año 2019. Esta variación se desglosa a continuación:

### Activos corrientes

Esta cuenta presentó a junio de 2020 una disminución de 5,8% respecto del valor obtenido a diciembre de 2019. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 6.748.887 (+23,7%) en la cuenta *Efectivo y equivalentes a efectivo*, debido principalmente a un mayor flujo de caja operacional.
- Disminución de M\$ 4.737.914 (-53,9%) en las *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a la menor actividad de la constructora en el último trimestre.
- Aumento de 347,3% de los activos por impuestos (+ M\$ 3.289.686) donde destaca un incremento de M\$ 2.044.776 por Impuestos a la renta por recuperar y - M\$ 2.176.336 y una disminución de M\$ 1.593.661 en la provisión de Gasto por Impuesto de primera categoría.
- Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en M\$ 9.163.065 debido a la menor actividad de la constructora en el último trimestre.

<sup>1</sup> Es importante destacar que los balances a diciembre 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.

### **Activos no corrientes**

Esta cuenta aumentó un 5,5% a junio de 2020 respecto del valor obtenido a diciembre de 2019, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 5.035.810 (+7,6%) en la cuenta de *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas* debido a aportes a nuevos proyectos inmobiliarios
- Aumento de M\$ 367.347 (+2,0%) 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 y serie C en proyectos inmobiliarios habitacionales y proyectos hoteleros.

**b) Pasivos:** Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 1,1% con respecto al 31 de diciembre de 2019, llegando a M\$ 106.943.159 al 30 de junio de 2020. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

#### **Pasivo corriente**

Esta cuenta presenta al 30 de junio de 2020 un aumento de 12,7% respecto del 31 de diciembre de 2019. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Disminución de M\$ 2.565.593 (-12,5%) en *Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar* debido a un menor nivel de actividad en la constructora el segundo trimestre.
- Aumento de M\$ 1.076.261 (+15,8%) en *Cuentas por pagar a entidades relacionadas*, principalmente por flujos de las inmobiliarias relacionadas a inmobiliaria Ingevec.
- Aumento de M\$ 312.786 (+3,1%) en *Otros pasivos no financieros, corrientes*.
- Aumento de los pasivos financieros corrientes por M\$6.909.259, debido a un aumento en la cuenta de obligaciones que devengan intereses, con el objetivo de asegurar liquidez.

#### **Pasivo no corriente**

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 4.495.553 (-7,2%) que se explica por el prepago voluntario de la serie C de bonos por 130.000UF y una disminución en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, dada la menor deuda financiera de largo plazo producto de las primeras amortizaciones y sus intereses devengados que entraron a pasivo corriente.

### **c) Patrimonio**

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 372.961 (+0,7%) con respecto a diciembre, pero disminuyendo de lo reportado a marzo principalmente por el reparto de dividendos durante el mes de mayo.

### 2.3.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras Acumuladas		
	30-06-2020	30-06-2019	Variación
<b>Efectivo Equivalente Inicial</b>	<b>28.514.365</b>	<b>19.068.299</b>	<b>49,5%</b>
Flujo efectivo de la operación	8.629.528	5.376.637	60,5%
Flujo efectivo de inversión	854.654	(18.575.556)	104,6%
Flujo efectivo de financiamiento	(2.735.295)	3.653.531	-174,9%
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>6.748.887</b>	<b>(9.545.388)</b>	<b>170,7%</b>
<b>Efectivo Equivalente Final</b>	<b>35.263.252</b>	<b>9.522.911</b>	<b>270,3%</b>

La Sociedad a junio de 2020 tuvo un flujo neto positivo de M\$ 6.748.887 contrastando con la disminución de M\$ 9.545.388 del año 2019. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 35.263.252, siendo un 270,3% superior a junio de 2019.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 8.629.528 a junio de 2020. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área inmobiliaria, el que alcanzó un monto de M\$ 7.152.841 y el de Ingeniería y Construcción por un monto de M\$ 1.511.361. 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\$ 93.751.825, 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\$ 66.129.671 y M\$ 18.399.598 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor positivo de M\$ 854.654, debido principalmente a cobros a entidades relacionadas, asociados a proyectos de inversión, los que alcanzaron M\$ 4.657.838. Por su parte se tuvieron flujos negativos por M\$ 3.023.128 por pagos a entidades relacionadas

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 2.735.295, que es originado principalmente por importes procedentes de préstamos por M\$ 7.763.234, pagos de préstamos por M\$ - 5.123.806 y pago de dividendos por M\$ -4.205.363.



## 2.4.- Indicadores

Indicadores Financieros							
Indicadores de liquidez			30-06-2020	31-12-2019	Variación	31-12-2018	Variación
1.	Liquidez Corriente	veces	1,24	1,49	-0,25	1,64	-0,40
2.	Razón ácida	veces	1,21	1,45	-0,24	1,56	-0,35
3.	Capital de Trabajo	M\$	12.018.788	21.389.561	-9.370.773	21.966.849	-9.948.061
Indicadores de endeudamiento							
4.	Endeudamiento	veces	1,95	1,95	0,01	1,42	0,53
5.	Endeudamiento Financiero	veces	1,25	1,22	0,03	0,73	0,52
6.	Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,61	0,69	-0,08	0,34	0,27
7.	Pasivos Corrientes	%	46,2%	41,4%	4,8%	49,5%	-3,3%
8.	Pasivos No Corrientes	%	53,8%	58,6%	-4,8%	50,5%	3,3%

El indicador de liquidez disminuyó a 1,24 a junio del año 2020, con respecto a la razón de 1,49 a diciembre de 2019. Esta disminución es producto de una disminución de los activos corrientes en 5,8% y aumento de pasivos corrientes en un 12,7%.

El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2019, alcanzando las 1,21 veces.

El capital de trabajo disminuyó en M\$ 9.370.773 en comparación al cierre de 2019.

La razón de endeudamiento a junio de 2020 corresponde a 1,95 veces, en línea con el del cierre de 2019. El endeudamiento financiero neto disminuyó desde 0,69 a 0,61 veces, por mayores niveles de efectivo y menores pasivos financieros.

Indicadores Financieros			Cifras acumuladas		
Indicadores de resultado			30-06-2020	30-06-2019	Variación
1.	Ingresos de explotación	M\$	68.739.175	86.693.224	-20,7%
2.	Costos de explotación	M\$	(63.184.454)	(76.971.162)	-17,9%
3.	Ganancia bruta	M\$	5.554.721	9.722.062	-42,9%
4.	Gastos financieros netos	M\$	42.803	(704.715)	-106,1%
5.	EBITDA	M\$	3.646.759	6.965.554	-47,6%
6.	Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	1.929.936	4.013.513	-51,9%
Indicadores de actividad					
7.	Rentabilidad patrimonio UDM	%	11,9%	15,8%	-3,9%
8.	Rentabilidad activos UDM	%	4,4%	6,9%	-2,5%
9.	Cobertura de gastos financieros netos	veces	ND	9,9	ND
10.	Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	2,9	2,2	0,7
11.	Cuentas por cobrar	días	53	73	(20)
12.	Cuentas por pagar	días	73	61	12
13.	Nivel de inventario inmobiliario	días	5	7	(2)

Al 30 de junio de 2020, el EBITDA de la empresa muestra una disminución de 47,6%, alcanzando un monto de M\$ 3.646.759. Esta disminución se debe principalmente al deterioro del resultado operacional en el segmento I&C.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 11,9% a junio de 2020, cayendo respecto al valor registrado para el mismo periodo a junio de 2019.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 6,9% al 30 de junio de 2019, a un 4,4% al 30 de junio de 2020. Esta disminución es explicada por una caída en la utilidad de los últimos 12 meses, principalmente por efectos de la contingencia sanitaria.

<b>Indicadores Financieros</b>			
<b>Cumplimiento Covenants Financieros</b>		<b>Condición</b>	<b>30-06-2020</b>
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	1.909.754
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	0,61

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de junio de 2020 de las restricciones financieras establecidas en el contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda firmado entre Ingevec S.A. y el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos.

Mayor detalle referente a las obligaciones, limitaciones y prohibiciones asociadas a la colocación de los Bonos Serie B y C en la nota N°33 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019.

### 3. Información financiera por segmentos

#### a. Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas junio de 2020				Cifras acumuladas a junio 2019			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	64.430.888	3.588.680	719.607	68.739.175	83.524.449	2.636.179	532.596	86.693.224
Costo de ventas	(61.890.477)	(935.713)	(358.265)	(63.184.454)	(75.991.547)	(711.961)	(267.654)	(76.971.162)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.540.411</b>	<b>2.652.968</b>	<b>361.343</b>	<b>5.554.721</b>	<b>7.532.902</b>	<b>1.924.218</b>	<b>264.942</b>	<b>9.722.062</b>
Gastos de administración	(3.200.359)	(379.435)	(177.845)	(3.757.638)	(4.252.371)	(124.693)	(166.576)	(4.543.640)
Participación neta de inversiones en asociadas	303.756	475.031	(239.390)	539.397	296.495	493.722	(167.572)	622.645
Otros egresos e ingresos operacionales	-	4.909	-	4.909	-	15.380	51.862	67.242
<b>Resultado operacional</b>	<b>(356.192)</b>	<b>2.753.473</b>	<b>(55.892)</b>	<b>2.341.389</b>	<b>3.577.026</b>	<b>2.308.627</b>	<b>(17.344)</b>	<b>5.868.309</b>
Depreciación y Amortización	1.276.566	27.667	1.137	1.305.370	1.094.266	2.706	273	1.097.245
<b>EBITDA</b>	<b>920.374</b>	<b>2.781.140</b>	<b>(54.755)</b>	<b>3.646.759</b>	<b>4.671.292</b>	<b>2.311.333</b>	<b>(17.071)</b>	<b>6.965.554</b>
Gastos financieros netos	977.853	(724.268)	(210.782)	42.803	(214.927)	(489.788)	-	(704.715)
Resultados por unidades de reajuste	(146.068)	109.870	(74.315)	(110.513)	(85.124)	81.877	10.563	7.316
<b>Resultado no operacional</b>	<b>831.785</b>	<b>(614.398)</b>	<b>(285.097)</b>	<b>(67.710)</b>	<b>(300.051)</b>	<b>(407.911)</b>	<b>10.563</b>	<b>(697.399)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>475.593</b>	<b>2.139.075</b>	<b>(340.989)</b>	<b>2.273.679</b>	<b>3.276.975</b>	<b>1.900.716</b>	<b>(6.781)</b>	<b>5.170.910</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	36.449	(438.593)	58.401	(343.743)	(914.021)	(253.060)	9.684	(1.157.397)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>512.042</b>	<b>1.700.482</b>	<b>(282.588)</b>	<b>1.929.936</b>	<b>2.362.954</b>	<b>1.647.656</b>	<b>2.903</b>	<b>4.013.513</b>

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

#### b. Balance

Balance por segmento (miles de pesos - M\$)	Cifras a junio de 2020				Cifras a diciembre de 2019			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	40.619.217	20.503.095	314.968	61.437.280	51.857.508	13.258.200	124.369	65.240.077
Activos no corrientes	6.580.213	70.323.943	23.404.833	100.308.989	6.761.171	65.652.590	22.647.047	95.060.808
<b>Total activos</b>	<b>47.199.430</b>	<b>90.827.038</b>	<b>23.719.801</b>	<b>161.746.269</b>	<b>58.618.679</b>	<b>78.910.790</b>	<b>22.771.416</b>	<b>160.300.885</b>
Pasivos corrientes	42.382.100	6.887.900	148.492	49.418.492	38.081.273	5.726.568	42.675	43.850.516
Pasivos no corrientes	1.016.186	42.381.361	14.127.120	57.524.667	16.280.248	45.739.972	0	62.020.220
<b>Total pasivos</b>	<b>43.398.286</b>	<b>49.269.261</b>	<b>14.275.612</b>	<b>106.943.159</b>	<b>54.361.521</b>	<b>51.466.540</b>	<b>42.675</b>	<b>105.870.736</b>

#### c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a junio de 2020				Cifras acumuladas a junio de 2019			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
<b>Efectivo Inicial</b>	<b>19.347.017</b>	<b>9.103.413</b>	<b>63.935</b>	<b>28.514.365</b>	<b>14.412.325</b>	<b>4.564.380</b>	<b>91.594</b>	<b>19.068.299</b>
Flujo de operación	1.511.361	7.152.841	(34.674)	8.629.528	5.286.853	152.310	(62.526)	5.376.637
Flujo de inversión	(6.737.607)	7.504.394	87.867	854.654	(14.623.345)	(3.965.653)	13.442	(18.575.556)
Flujo de finan.	3.731.549	(6.466.844)	-	(2.735.295)	3.653.531	-	-	3.653.531
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>(1.494.697)</b>	<b>8.190.391</b>	<b>53.193</b>	<b>6.748.887</b>	<b>(5.682.961)</b>	<b>(3.813.343)</b>	<b>(49.084)</b>	<b>(9.545.388)</b>
<b>Efectivo Equivalente Final</b>	<b>17.852.320</b>	<b>17.293.804</b>	<b>117.128</b>	<b>35.263.252</b>	<b>8.729.364</b>	<b>751.037</b>	<b>42.510</b>	<b>9.522.911</b>

#### 4. Segmento Ingeniería y Construcción

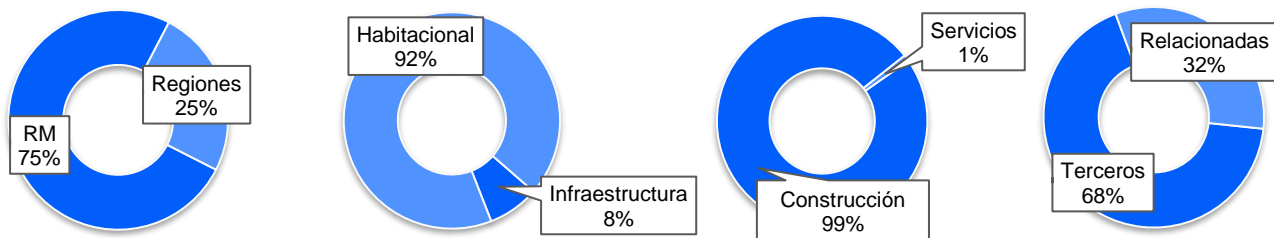
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios 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 Besalco, Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Brotect, Ebco, Sigro, Icafal, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia e Inarco.

##### Análisis ventas del período

Durante el segundo semestre del año el nivel de facturación de la Sociedad ha disminuido con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2019 principalmente por los efectos de cuarentenas como consecuencia de la pandemia global COVID-19. El promedio de obras en ejecución simultánea se encuentra en torno a 52 obras.

La composición de las ventas del periodo posee una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y por relación con el mandante los cuales se detallan en los gráficos siguientes. 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 0,9% del total del área a junio de 2020.



## 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	Ubicación	Relación con el mandante	Término
Serviu	Antumapu I - III - IV	RM	Tercero	2021
Inmobilia	Edificio Libertad 51	RM	Tercero	2022
Inmobilia	Edificio Vivaceta	RM	Tercero	2022
DEISA	Edificio Raúl Labbé Paz	RM	Tercero	2021
Atacama	Edificio Cumbres (Fco Asis)	RM	Tercero	2021
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Libertad 30	RM	Relacionado	2020
Ictinos	San Luis de Macul	RM	Tercero	2022
Latin Sur Spa	Hotel y Hab Ibis Antofagasta	Norte	Relacionado	2022
Paz	Edificio Holanda	RM	Tercero	2021
OVA Desarrollos Inmobiliarios	Novo Irarrázaval	RM	Tercero	2022
Inmobiliaria Barrio Alameda	Barrio Alameda	Centro	Tercero	2022
Inmobiliaria Ingevec	Don Carlos (Ñuble)	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Mirador	Valle Los Ingleses III	Centro	Tercero	2021
Inmobiliaria Ingevec	Santa Isabel	RM	Relacionado	2022
Gimax	Zapiola	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Manuel Rodríguez	RM	Relacionado	2021
Generaxxion	Nueva Franklin	RM	Tercero	2021
Gimax	Edificio Click (Conde del Maule)	RM	Relacionado	2020
AVSA	APA Avsa	RM	Tercero	2020
Viarsa Inmobiliaria	Coronel Souper	RM	Tercero	2020
Icom	Edificio New Icom	RM	Tercero	2022
AVSA	Edificio Compañía	RM	Tercero	2020
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Padre Hurtado - Eglo	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Portugal Ricaurte	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Ingevec	San Pablo Ingevec	RM	Relacionado	2021
Inmobiliaria Manquehue	Manuel Montt Manquehue	RM	Tercero	2022
Renta Capital	Mirador Azul	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Zañartu	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Briones Luco	RM	Relacionado	2022

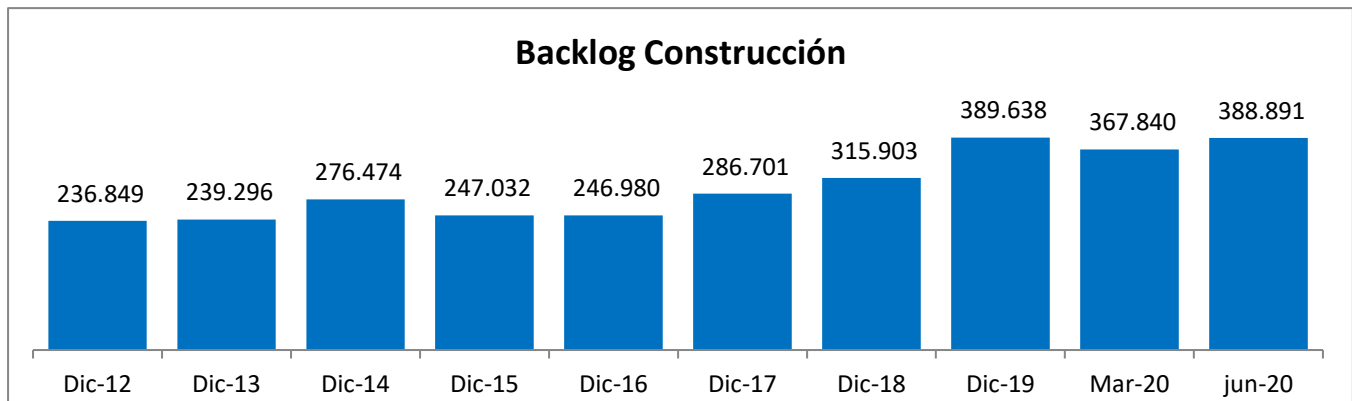
### Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 30 de junio de 2020 asciende a M\$ 388.890.659, en comparación con los M\$ 389.637.679 al 31 de diciembre de 2019.

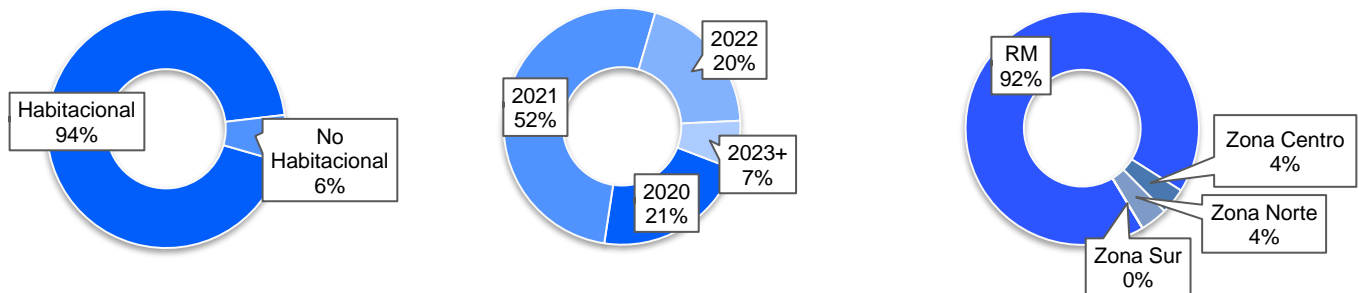
Se presenta a continuación un detalle del tipo de obras que componen el Backlog:

Obras que componen el Backlog	30-06-2020			31-12-2019
Áreas de Negocio	Terminados dentro de 2020	Terminados después de 2020	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Edificación y Obras Civiles</b>	83.890.004	305.000.655	388.890.659	389.637.679
<i>Total Iniciados</i>	79.156.778	178.806.087	257.962.865	259.462.737
<i>Total No Iniciados</i>	4.733.226	126.194.568	130.927.794	130.174.942
<b>Total Backlog</b>	<b>83.890.004</b>	<b>305.000.655</b>	<b>388.890.659</b>	<b>389.637.679</b>

Si bien el nivel de backlog al 30 de junio presenta niveles similares al del cierre de 2019, experimenta un alza respecto al cierre del primer trimestre. Esto se explica principalmente por un nivel de adjudicaciones mayor a la venta del periodo. Este nivel de backlog en la constructora 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 2020 se concentra principalmente en el año 2021, con un 52% de su valor total. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos.

## 5. Segmento Inmobiliario

Inmobiliaria Ingevec 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. Su foco principal en la Región Metropolitana, en los segmentos medios (2.000 UF a 4.000 UF) privilegiando zonas con profundidad de mercado y buena conectividad. Últimamente hemos aumentado nuestra presencia en proyectos DS19 lo que nos permiten participar del mercado de 1.000 a 2.200 UF.

Entre los principales competidores es posible mencionar a: Icafal, Imagina, Fortaleza, Paz Corp, Moller, Siena, Armas, Eurocorp, Simonetti, Grupo Icom, RVC, Pacal, Grupo España e ISA.

### Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

Habitacional Proporcional (M\$)	jun-20	jun-19	Var%
Ingresos netos de explotación	16.275.177	13.594.631	19,72%
Costos netos de explotación	-12.211.640	-9.895.519	23,41%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>4.063.537</b>	<b>3.699.112</b>	<b>9,85%</b>
% sobre ventas	24,97%	27,21%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>-1.537.967</b>	<b>-1.469.365</b>	<b>4,67%</b>
% sobre ventas	-9,45%	-10,81%	
Otros ingresos y costos operacionales	295.590	71.776	311,83%
<b>EBITDA</b>	<b>2.821.160</b>	<b>2.301.523</b>	<b>22,58%</b>
% sobre ventas	<b>17,33%</b>	<b>16,93%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	372.455	301.813	23,41%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>3.193.615</b>	<b>2.603.337</b>	<b>22,67%</b>
% sobre ventas	<b>19,62%</b>	<b>19,15%</b>	
Costos financieros netos	-1.104.442	-481.425	129,41%
Resultados por Unidades de Reajuste	120.251	82.770	45,28%
Gastos por impuestos	-136.487	-252.760	-46,00%
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.700.482</b>	<b>1.650.109</b>	<b>3,05%</b>
% sobre ventas	<b>10,45%</b>	<b>12,14%</b>	

Dentro de este segmento, vemos un aumento en el margen bruto y margen neto debido al aumento del volumen de negocios de la gestora, los cuales poseen mayores márgenes respecto a los del negocio inmobiliario.

## Escrituraciones<sup>2</sup>

El monto escriturado proporcional a junio de 2020 subió en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 442.093, lo cual representa un aumento de 12,6%. Por otro lado, el Precio de Venta Promedio por unidad tuvo una baja de 5,3% explicado por la escrituración de proyectos DS19 durante el primer trimestre, los que tienen un promedio inferior a las 1.500 UF/unidad.

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	30-06-2020	30-06-2019	Var	Var%
Venta (UF)	442.093	392.730	49.363	12,6%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.630	2.778	-148	-5,3%
Unidades (un)	168	141	27	19,2%

Escrituras Totales	30-06-2020	30-06-2019	Var	Var%
Venta (UF)	1.197.608	940.426	257.182	27,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.858	2.807	51	1,8%
Unidades (un)	419	335	84	25,1%

## Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve una disminución de las ventas en comparación a junio de 2019. En particular para las ventas habitacionales se registra una variación de -15,3% . El nivel de ventas comerciales se vio afectado luego del 18 de octubre y por la pandemia global COVID-19.

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	30-06-2020	30-06-2019	Var	Var%
Venta (UF)	609.882	806.692	-196.810	-24,4%
<i>Ventas Habitacionales</i>	683.184	806.692	-123.508	-15,3%
<i>Ventas Comerciales</i>	-73.302	0	-73.302	-
Precio Venta Promedio Habitacional (UF / un)	3.240	2.733	160	5,8%
Unidades (un)	211	295	-84	-28,5%

Promesas Totales	30-06-2020	30-06-2019	Var	Var%
Venta (UF)	1.424.126	2.174.882	-750.756	-34,5%
<i>Ventas Habitacionales</i>	1.571.256	2.174.882	-603.626	-27,8%
<i>Ventas Comerciales</i>	-147.130	0	-147.130	-
Precio Venta Promedio Habitacional (UF / un)	3.213	2.911	1	0,0%
Unidades (un)	489	747	-258	-34,5%

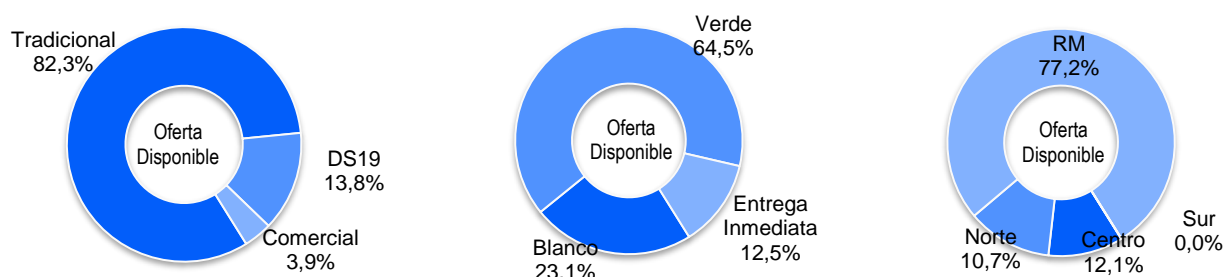
<sup>2</sup> De acuerdo a los criterios contables publicados en los estados financieros consolidados de Ingevec S.A., el reconocimiento de los ingresos se refleja al momento de la firma de la escritura de compraventa.



## Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional de Ingevec<sup>3</sup> aumentó en UF 1.454.532, lo que implica un aumento de 77,7% respecto a junio de 2020, debido a los lanzamientos de acuerdo al plan de inversión de la compañía.

Oferta Disponible Proporcional	30-06-2020	30-06-2019	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	919	579	340	58,7%
Valor Oferta Disponible (UF)	3.331.861	1.872.579	1.459.282	77,9%

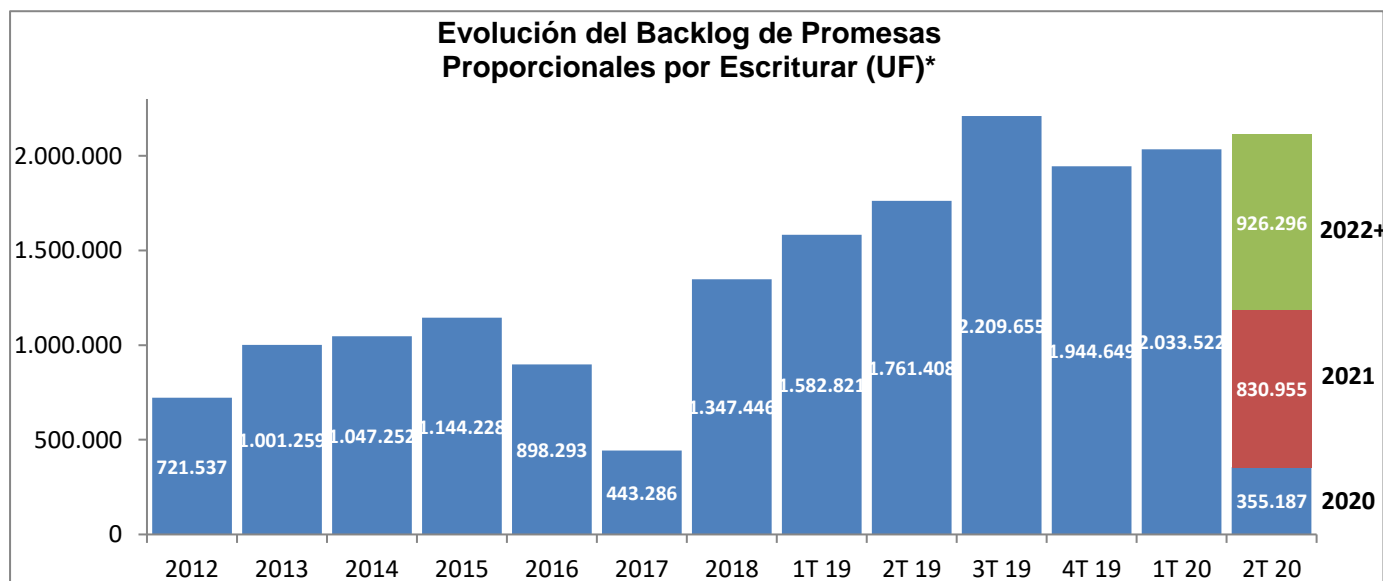


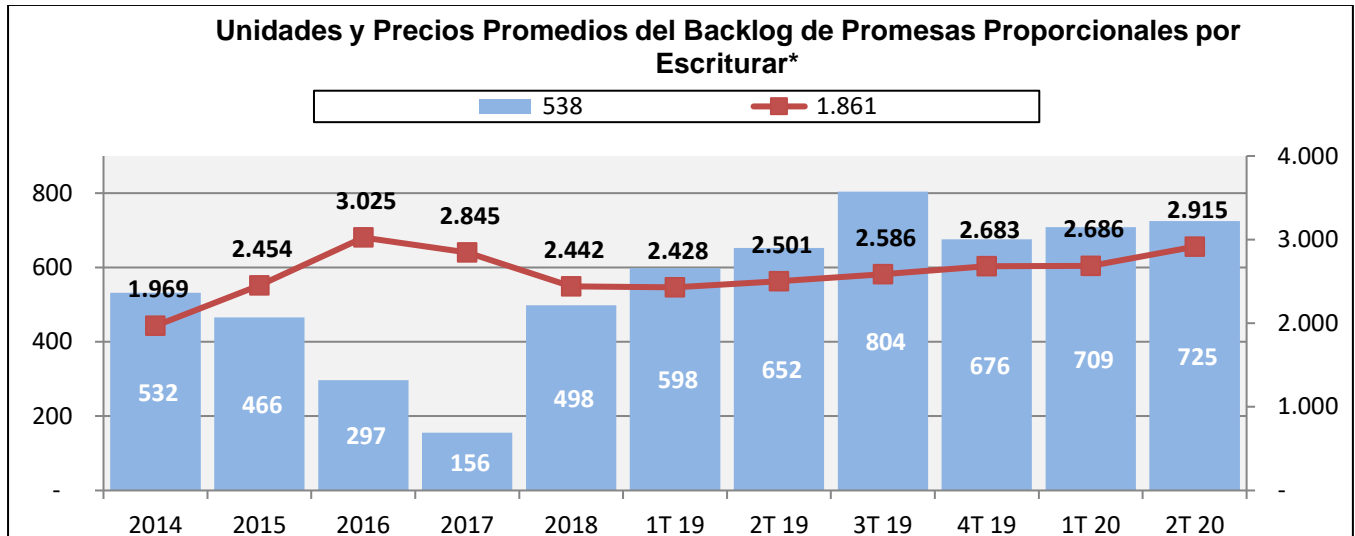
Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 26,14 meses, aumentando respecto a los 11,77 meses a junio de 2019. Lo anterior se debe principalmente al nivel de lanzamientos que ha tenido la inmobiliaria durante el segundo semestre de 2019 sumado a una disminución en la velocidad de venta post el 18 de octubre y los efectos de la pandemia global COVID 19. La oferta 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 Oferta Proporcional <sup>4</sup>	Proyectos Proporcionales		
	30-06-2020	30-06-2019	Var
	Meses	Meses	Meses
MAO Ingevec Proporcional	26,14	11,77	14,37

## Backlog de promesas proporcionales por escriturar

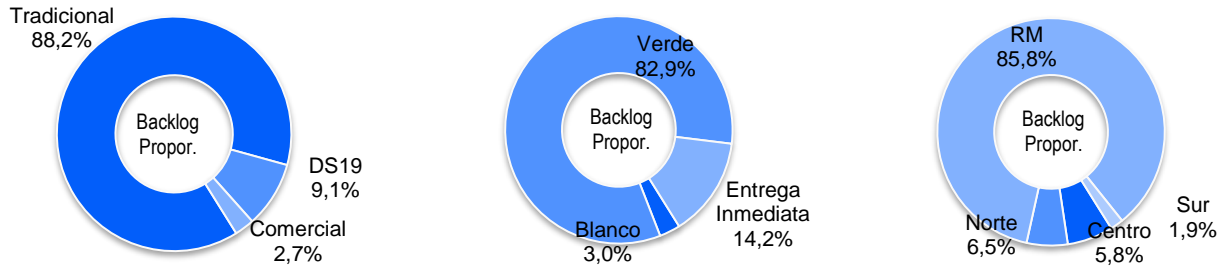
El reconocimiento contable de las ventas inmobiliarias se efectúa una vez que se firma la escritura de compraventa de la vivienda, sin embargo, la Sociedad cuenta con un elevado número de promesas que aún no se escrituran. A continuación, se muestra la evolución de las promesas proporcionales por escriturar, y la evolución de las unidades y precios promedios de las mismas:





\*Unidades y montos promedio no incluyen placas comerciales. Se consideran sólo viviendas.

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



### Proyectos en venta (Blanco y Verde)

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

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio escrituración
Ingevec	Concón	4%	114	682.403	28.661		jun-21
Ingevec	Antofagasta	50%	98	373.466	186.733		dic-21
Ingevec	La Cisterna	50%	190	476.783	238.391		ene-22
Ingevec	Las Condes	40%	60	645.946	258.378		ene-22
Ingevec	Maipú	45%	136	579.675	260.854		dic-20
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	505.490	252.745		feb-22
Ingevec	Ñuñoa	50%	247	836.588	418.294		abr-22
Ingevec	Santiago	50%	155	439.795	219.897		dic-20
Ingevec	Santiago	50%	172	497.919	248.960		feb-22
Ingevec	Santiago	50%	174	543.554	271.777		feb-22
Ingevec	Santiago	50%	217	744.002	372.001		nov-21
Ingevec	Santiago	50%	231	755.721	377.861		sept-22
Ingevec	Valparaíso DS19	35%	248	483.300	169.155		sept-20
Ingevec	Santiago	50%	187	577.519	288.760	abr-21	jun-23
Asociada	Copiapó	22%	124	254.794	56.564		oct-20
Asociada	Estación Central	11%	295	673.662	75.854		mar-21
Asociada	La Florida	17%	221	767.047	129.687	oct-20	ago-22
Asociada	La Florida	50%	295	824.546	412.273	nov-20	jul-23
Asociada	Coquimbo	48%	108	341.351	162.517		sept-21
Asociada	Santiago	48%	155	478.194	227.668		dic-21
<b>Sub-Total</b>		<b>40,6%</b>	<b>3.568</b>	<b>11.481.756</b>	<b>4.657.031</b>		

### Proyectos en etapa de escrituración (Entrega Inmediata)

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

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	% Escriturado
Ingevec	Chillán DS19	50,00%	112	153.265	76.633	50,89%
Ingevec	Curicó DS19	50,00%	360	516.021	258.011	91,39%
Ingevec	La Florida	50,00%	223	660.762	330.381	87,44%
Ingevec	Macul	50,00%	141	554.177	277.089	18,44%
Ingevec	Santiago	50,00%	159	464.776	232.388	57,23%
Ingevec	Calama	50,00%	202	827.411	413.705	95,54%
Ingevec	San Miguel	50,00%	245	648.911	324.456	99,59%
Asociada	San Miguel	9,52%	128	483.497	46.029	82,81%
Asociada	Viña del Mar	6,27%	234	546.003	34.244	72,22%
Asociada	Antofagasta	10,79%	182	727.965	78.547	81,87%
Asociada	Calama	13,70%	83	285.493	39.113	67,47%
Asociada	Copiapó	23,08%	78	276.822	63.891	93,59%
Asociada	Núñoa	17,78%	84	507.778	90.283	76,19%
Asociada	Vitacura	11,43%	27	418.628	47.849	88,89%
Asociada	Antofagasta	33,00%	268	1.247.157	411.562	94,78%
Asociada	Macul	47,61%	110	345.654	164.566	97,27%
Asociada	Maipú DS19	30,09%	150	261.761	78.764	97,33%
<b>Sub-Total</b>		<b>33,25%</b>	<b>2.786</b>	<b>8.926.080</b>	<b>2.967.509</b>	

A partir de la información entregada en los cuadros precedentes, se puede inferir que las ventas potenciales proporcionales de proyectos que se encuentran en escrituración y construcción corresponden a 7.624.540 UF. El desglose de este monto se muestra a continuación.

### Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y construcción a junio de 2020:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcionales	Total Ventas Potenciales Proporcionales	Ventas ya Escrituradas Proporcionales	Promesas por Escriturar Proporcionales	Oferta Por Vender Proporcional
Total	39	725	7.811.338	2.380.149	2.099.328	3.331.861
Deptos	33	717	6.643.049	1.435.485	2.010.503	3.197.061
Saldos <sup>5</sup>	4	8	981.491	944.663	32.077	4.751
Comercial	2	NA	186.798	-	56.748	130.050

<sup>5</sup> Corresponde a proyectos con más de un 95% de escrituración

### Desarrollo de nuevos proyectos<sup>6</sup>

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:

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Tipo de proyecto	Inicio Construcción	Inicio Escrituración
Ingevec	La Cisterna	50%	149	151.503	Tradicional	jun-21	ago-23
Ingevec	La Florida	50%	151	228.463	Tradicional	ene-22	dic-23
Ingevec	La Florida	50%	297	433.445	Tradicional	may-21	jul-23
Ingevec	Ñuñoa	45%	196	478.594	Tradicional	ago-22	oct-24
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	169.259	Tradicional	nov-20	ene-23
Ingevec	Ñuñoa	50%	124	212.598	Tradicional	nov-21	nov-23
Ingevec	San Joaquín	50%	136	265.540	Tradicional	ene-21	mar-23
Ingevec	Santiago	50%	145	168.231	Tradicional	mar-21	may-23
Ingevec	Santiago	50%	189	292.761	Tradicional	sept-20	nov-22
Ingevec	Santiago	50%	522	723.986	Tradicional	abr-21	jun-23
Asociada	Osorno	15%	149	37.566	DS19	sept-20	abr-22
Asociada	Osorno	15%	150	37.809	DS19	sept-20	abr-22
Asociada	Puerto Montt	15%	150	38.694	DS19	sept-20	mar-22
Asociada	S. Bernardo	30%	269	141.522	DS19	dic-20	ago-22
Asociada	S. Bernardo	30%	150	75.359	DS19	dic-20	jun-22
Asociada	Valdivia	15%	158	46.388	DS19	oct-20	jun-22
Asociada	Valdivia	15%	159	43.529	DS19	oct-20	jun-22
Asociada	La Florida	17%	243	114.119	Tradicional	mar-21	may-23
Asociada	Santiago	16%	206	97.880	Tradicional	jun-21	ago-23
<b>Sub-Total</b>		<b>39%</b>	<b>3.641</b>	<b>3.757.246</b>			

Estos proyectos se estima que su escrituración se produzca a partir de 2022. La distribución de la escrituración proporcional proyectada es la siguiente:

#### Escrituración proyectada de proyectos en desarrollo\*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporcionales	Venta Potencial Proporcional	Escrituración Potencial Proporcional		
				2021	2022	2023+
Departamentos	19	1.308	3.757.246	-	299.868	3.457.378

\*N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

<sup>6</sup> Los inicios de construcción de estos proyectos están sujetos a revisión debido a la contingencia sanitaria actual

### Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

Tipo Proyecto	2017	2018	2019	30-06-2020
Escrituración	822.519	635.985	698.833	582.610
Construcción	1.266.670	2.951.033	4.804.866	4.657.031
Desarrollo	1.517.983	2.447.461	3.094.685	3.757.246
<b>Sub-Total</b>	<b>3.607.172</b>	<b>6.034.479</b>	<b>8.598.384</b>	<b>8.996.886</b>

## 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	35,00%	120	En operación	jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	35,00%	134	En operación	jul-17
Chile	Iquique	Ibis	35,00%	132	En operación	sept-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	35,00%	148	En operación	sept-17
Chile	Calama	Ibis	35,00%	120	En operación	oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	35,00%	140	En operación	oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	35,00%	151	En operación	ago-19
Perú	Trujillo	Ibis	42,66%	112	En operación	dic-19
Perú	San Isidro	Ibis Styles	42,66%	184	En construcción	2021 E
Perú	Miraflores	Ibis Budget	42,66%	162	En construcción	2020 E
Chile	Antofagasta	Ibis Styles	35,00%	134	En construcción	2022 E
Perú	Lince	Ibis Budget	42,66%	112	En desarrollo	Por definir
Chile	Santiago	Ibis	35,00%	161	En desarrollo	Por definir

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 Miraflores y San Isidro lo construyen empresas con presencia en Perú.

### Otros temas de interés

Con respecto a los 8 hoteles en operación, las ocupaciones promedio por trimestre y número de habitaciones al cierre de cada periodo han sido las siguientes:

	Ocupación Ac. 2020	Habitaciones 2020	Ocupación 2019	Habitaciones 2019
1er trimestre	45%	1.057	50%	794
2do trimestre	0%	1.057	42%	794
<b>Acumulado</b>	<b>27%</b>	<b>1.057</b>	<b>47%</b>	<b>794</b>

Los niveles de ocupación acumulados a junio 2020 son inferiores a la misma fecha del año anterior, producto de del cierre de nuestros activos en operación producto de la contingencia sanitaria.

Cabe destacar que el operador de nuestros activos, Accor, ha tomado la decisión de detener transitoriamente la operación de los hoteles por un número indeterminado de meses hasta que se restablezca la situación a nivel país y se han disminuido los costos al mínimo para enfrentar la situación. Por otro lado, para nuestra cartera de hoteles

esperamos una recuperación más favorable respecto a otros debido a que según lo evidenciado en otros países de Europa y Asia que partieron antes con la pandemia, los hoteles que se proyecta que tengan una mejor y más rápida recuperación son aquellos que: a) sean operados por operadores internacionales por sobre operadores locales u hoteles más chicos, en el entendido que una variable clave de decisión de los futuros clientes va a ser el cumplimiento de todos los protocolos sanitarios y las certificaciones; b) En este mismo sentido, hoteles nuevos o recién renovados tienen mejores perspectivas que hoteles antiguos; c) su demanda es principalmente local, más que de clientes internacionales; d) su demanda es más corporativa que de turismo; y e) hotelería económica. Todos estos 5 factores se aplican a nuestros hoteles, por lo que es muy distinto compararlos con, por ejemplo, hoteles de lujo, enfocados en turismo vacacional, con demanda principalmente de clientes internacionales.

Análisis estado de resultado del segmento:

Resultado consolidado Inversiones y Rentas	jun-20	jun-19	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	719.607	532.596	187.011
Costo de ventas	(358.265)	(267.654)	(90.611)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>361.343</b>	<b>264.942</b>	<b>96.401</b>
Gastos de administración	(177.845)	(166.576)	(11.269)
Participación neta de inversiones en asociadas	(239.390)	(167.572)	(71.818)
Otros egresos e ingresos operacionales	-	51.862	(51.862)
<b>Resultado operacional</b>	<b>(55.892)</b>	<b>(17.344)</b>	<b>(38.548)</b>
Gastos financieros netos	(210.782)	-	(210.782)
Resultados por unidades de reajuste	(74.315)	10.563	(84.878)
<b>Resultado no operacional</b>	<b>(285.097)</b>	<b>10.563</b>	<b>(295.660)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>(340.989)</b>	<b>(6.781)</b>	<b>(334.208)</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	58.401	9.684	48.717
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(282.588)</b>	<b>2.903</b>	<b>(285.491)</b>

Al cierre del segundo trimestre tenemos una variación positiva en los ingresos por M\$ 187.011 con respecto al año anterior al tener un mayor número de proyectos en construcción y operación. Lo anterior se contrapone al peor desempeño del negocio de explotación hotelero, debido a las cuarentenas, y a los gastos financieros asociados.

## 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 (inmuebles<sup>7</sup> que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)**

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-06-2020		30-06-2019	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0

**b. Información sobre la oferta futura**

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

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	30-06-2020	30-06-2019
	m2	m2
Departamentos	0	0

Los m2 de permisos de edificación de proyectos propios que consolidan son 0, producto de la política de la compañía de privilegiar proyectos con socios.

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

Detalle de Backlog <sup>8</sup> de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-06-2020	30-06-2019
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

**c. Información sobre la demanda**

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-06-2020		30-06-2019	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0
Hasta 1.000 UF				
1.001 - 2.000 UF	0	0	0	0
2.001 - 4.000 UF			0	0

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

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

<sup>7</sup> Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

<sup>8</sup> Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	30-06-2020				30-06-2019			
	Promesas Brutas <sup>9</sup>		Promesas Desistidas		Promesas Brutas <sup>10</sup>		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a junio de 2020 alcanzan las 0 unidades.

### Evolución de la demanda de proyectos donde participa Inmobiliaria Ingevec (proyectos propios y de terceros)

v) Meses para agotar stock

Utilizando el criterio definido por la CMF, el Stock corresponde al Stock Disponible definido como los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, y las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

Meses para Agotar Stock Disponible <sup>11</sup>	Proyectos Propios	
	30-06-2020	30-06-2019
Criterio CMF	Meses	Meses
Departamentos	0	0

vi) Velocidad de ventas.

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

Velocidad de Ventas Stock Disponible <sup>12</sup>	Proyectos Propios	
	30-06-2020	30-06-2019
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

<sup>9</sup> Promesas brutas de desistimientos

<sup>10</sup> Promesas brutas de desistimientos

<sup>11</sup> Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

<sup>12</sup> Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

## 8. 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 contruidos 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.

**k) Contingencia sanitaria – “COVID-19”**

El 11 de marzo de 2020, el Director General de la Organización Mundial de la Salud declaró una nueva cepa del coronavirus (“COVID-19”) como una pandemia. Este virus ha presentado un alto nivel de contagio y expansión, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones. En las industrias en las que participa la sociedad, ha generado efectos como: suspensiones temporales de obra, sobrecostos de construcción, imposibilidad para abrir salas de venta, cierre temporal de hoteles, entre otros. En este contexto, la Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan tanto aspectos de protección de la salud de nuestros colaboradores como el aseguramiento de la continuidad operacional y liquidez de la compañía.

## **9. 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".