

Análisis Razonado



Diciembre de 2020



Edificio Mirador La Florida

Contenidos

1.	Resumen ejecutivo	3
2.	Estados Financieros	6
3.	Información financiera por segmentos	12
4.	Segmento Ingeniería y Construcción	13
5.	Segmento Inmobiliario	16
6.	Segmento Inversiones y Rentas.....	23
7.	Información inmobiliaria requerida por la CMF.....	25
8.	Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario	28
9.	Factores de riesgo	30
10.	Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos	32

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 diciembre de 2020, la compañía registró una utilidad de M\$ 5.619.759, lo que representa una disminución de 33,3% con respecto a diciembre 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 y sobrecostos de obra debido a las paralizaciones por cuarentenas. En una menor medida se debe al segmento de Inversiones y Rentas, donde los hoteles se mantuvieron cerrados durante el segundo trimestre, fueron reaperturando durante el tercero y aumentando su ocupación durante el último trimestre. Por otro lado, destaca el nivel de ventas de la inmobiliaria, con un nivel de promesas un 23,3% sobre el periodo anterior.

Los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 127.307.534 a diciembre de 2020, lo que se traduce en una disminución de 29,1% con respecto a diciembre de 2019. Esto se debe a la menor facturación de la constructora (-31,0%) producto de las restricciones sanitarias. Respecto a la inmobiliaria, los ingresos crecieron un 20,4%, 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\$ 2.381.524, inferior en un 50,0% a diciembre de 2019, lo que 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 y parte del tercero. Sin embargo, destacamos los importantes niveles de venta del último trimestre, los cuales estuvieron en línea con el mismo trimestre del año anterior, y fueron producto del proceso de desconfinamiento que finalizó a principios del cuarto trimestre. Adicionalmente destacamos importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 412.701 a diciembre de 2020, un 5,9% superior al backlog a diciembre de 2019. A la fecha, contamos con un total de 57 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.

El segmento Inmobiliario al cierre de diciembre registró una utilidad de M\$ 3.533.112, un 7,4% inferior al mismo periodo del año anterior, lo que se debe principalmente a un menor nivel de escrituración proporcional durante este periodo debido a los retrasos en las obras producto de las cuarentenas. Esto provoca un desplazamiento de la fase de escrituración de ciertos proyectos a periodos posteriores. Por otro lado, destacamos el nivel de promesas proporcionales que alcanzaron los 2.112.119 UF, un 23,3% por sobre el mismo periodo anterior. Además, las promesas totales acumuladas de todos los proyectos donde participamos suman 5.051.902 UF a diciembre, lo cual nos posiciona como una inmobiliaria relevante dentro de la industria. El backlog proporcional de promesas por escriturar ha aumentado un 65% respecto al cierre de 2019, alcanzando los 3.207.997 UF. Actualmente la empresa mantiene una oferta proporcional de 4.728.296 UF, de los cuales un 51% están en blanco, un 44% en verde y un 5% en entrega inmediata. Adicionalmente la empresa cuenta con una cartera de 11 proyectos en desarrollo cuya venta total proporcional aportaría 1.619.400 UF. Finalmente, durante este año hemos lanzado 19 proyectos a la venta, de los cuales 7 corresponden a DS19.

Por otro lado, el segmento de Inversiones & Rentas muestra un resultado de M\$ -294.877, comparado con un resultado de M\$ -149.513 obtenidos a misma fecha del año anterior. Esto se debe principalmente a un peor desempeño operacional de los hoteles los cuales permanecieron cerrados durante un trimestre completo por los efectos del COVID-19. Adicionalmente a contar del tercer trimestre destacamos la reapertura de los hoteles, los cuales contaron con niveles de ocupación cercanos al 40% durante el cuarto trimestre. Finalmente resaltamos la apertura, en el mes de diciembre, de nuestro segundo hotel en Perú, en el barrio de Miraflores, Lima, el cual viene a complementar la oferta que poseemos en dicho país.

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 aspectos de protección de la salud de nuestros colaboradores y aseguramiento de la continuidad operacional.

Salud y seguridad de nuestros colaboradores y clientes

A raíz de la pandemia y como medida para favorecer la seguridad y salud de nuestros colaboradores se ha fomentado el teletrabajo opcional para todos los colaboradores de la oficina central, el cual ha sido posible gracias al compromiso de nuestro equipo humano, y a las recientes inversiones en tecnologías de la información y seguridad informática que se han llevado a cabo los últimos años.

En las obras se han establecido todos los protocolos de acuerdo a las indicaciones de la autoridad sanitaria. Adicionalmente desde el día 2 de noviembre de 2020, el Gobierno autorizó la caracterización de la Construcción Privada como actividad segura para proyectos inmobiliarios, lo cual permite su ejecución a pesar de estar en comunas en cuarentena. Esto bajo el cumplimiento de estrictos protocolos definidos en conjunto con la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

Por otro lado, Accor, el operador de nuestros activos hoteleros, ha desarrollado e implementado su programa ALLSAFE que aseguran los más altos niveles de higiene y desinfección para garantizar la seguridad de los huéspedes y colaboradores.

Continuidad operacional

Desde inicios de la contingencia sanitaria, la Sociedad ha actuado proactivamente para mantener su continuidad operacional y disminuir, en la medida de lo posible, el impacto que ha tenido la pandemia. Para dichos efectos puso especial foco en la liquidez y cuentas por cobrar. Además, se ha generado un comité de gerencias en la Constructora, que está permanentemente revisando, evaluando y resolviendo las distintas contingencias que se puedan producir en este contexto.

Al cierre de diciembre de 2020, todas nuestras unidades de negocio se encuentran operando normalmente. Destaca el proceso de desconfinamiento el cual ocurrió durante el tercer y cuarto trimestre de 2020. Así para mediados de octubre, ya contábamos con el 100% de nuestras obras iniciadas en comunas en fase 2 o más del Plan Paso a Paso. Además, como fue mencionado anteriormente, la caracterización de la Construcción Privada como actividad segura nos permite mitigar el riesgo de nuevas paralizaciones.

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 los resultados. Sin embargo, estimamos que la Sociedad no tendría problemas de liquidez ni dificultad para cumplir con los covenants de nuestros bonos en el corto plazo.

Destacados

- La Utilidad acumulada a diciembre de 2020 fue de **MM\$ 5.620**, un **33,3%** por debajo de los **MM\$ 8.427** obtenidos a diciembre de 2019.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **10,2%**, por debajo del ROE UDM obtenido a diciembre de 2019. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **3,5%**, inferior al **6,0%** obtenido a misma fecha del año anterior, dado un menor resultado a la fecha.
- El Backlog del segmento I&C a diciembre de 2020 es de **MM\$ 412.701**, un 5,9% superior al backlog a diciembre de 2019 cuyo valor fue de **MM\$ 389.638**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria aumentó un 65% respecto a diciembre de 2019, alcanzando los **3.207.997 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 **9.555.693 UF**, un **11,1%** mayor que el cierre de 2019
- Las promesas proporcionales a diciembre de 2020 alcanzaron los **2.112.119 UF**, lo cual representa una variación de **23,3%** respecto al año anterior, cuya venta fue de 1.713.613 UF.
- El EBITDA a diciembre de 2020 fue de **MM\$ 10.636**, comparado con **MM\$ 14.722** a diciembre del ejercicio 2019, lo que representa una disminución de **27,8%**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 2.382** representando una disminución del **50,0%** respecto a la ganancia de **MM\$ 4.760** obtenida a diciembre de 2019, como consecuencia de las paralizaciones de obra y sobrecostos asociados a las restricciones sanitarias para frenar la propagación del COVID19.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a diciembre del año 2020 de **MM\$ 3.533**, inferior en un **7,4%** al resultado obtenido a diciembre del año 2019, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 3.816**. Esta disminución se debe principalmente al desplazamiento de inicios de escrituración de proyectos del año 2020 a 2021, producto de las paralizaciones.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una pérdida de **MM\$ 295** a diciembre de 2020, lo que se compara negativamente con la pérdida de **MM\$ 149** alcanzado a diciembre de 2019, debido principalmente a los efectos de la pandemia global COVID-19, los cuales afectaron la ocupación de los hoteles durante el año y los mantuvo cerrados durante 3 meses.
- Los Ingresos por ventas tuvieron una caída de **29,1%**, pasando de **MM\$ 179.459** en diciembre del año 2019, a **MM\$ 127.037** a diciembre del año 2020.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 7.284** a diciembre de 2020, disminuyendo un **7,7%** respecto a igual periodo del año 2019, dado los planes de eficiencia y ahorro en costos que ha ido impulsando la compañía. A diciembre de 2020, los gastos de administración representaron un **5,7%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2019 representaron un **4,4%**.
- El Endeudamiento Total a diciembre de 2020 alcanzó **1,91** veces, disminuyendo su valor con respecto a diciembre de 2019 debido principalmente a una disminución en cuentas por pagar y amortizaciones de bonos.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,20** veces, valor similar que al cierre de 2019, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,69** veces a **0,77** veces, producto de una disminución del efectivo usado para la implementación del plan de inversión.

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		
	31-12-2020	31-12-2019	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	127.307.534	179.459.383	-29,1%
Costo de ventas	(114.486.887)	(161.915.198)	29,3%
Ganancia Bruta	12.820.647	17.544.185	-26,9%
Gastos de administración	(7.526.845)	(7.894.880)	4,7%
Participación neta de inversiones en asociadas	2.444.304	2.703.983	-9,6%
Otros egresos e ingresos operacionales	31.015	60.712	-48,9%
Resultado Operacional	7.769.121	12.414.000	-37,4%
Gastos financieros netos	(1.176.714)	(1.576.232)	25,3%
Resultados por unidades de reajuste	(110.103)	(85.473)	-28,8%
Resultado no Operacional	(1.286.817)	(1.661.705)	22,6%
Ganancia Antes de Impuesto	6.482.304	10.752.295	-39,7%
Gasto por impuesto a las ganancias	(862.543)	(2.325.565)	62,9%
Resultado del Ejercicio	5.619.761	8.426.730	-33,3%
Resultado Controladora	5.619.759	8.426.727	-33,3%
Resultado no Controladora	2	3	-33,3%
Total Resultado del Ejercicio	5.619.761	8.426.730	-33,3%

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 31 de diciembre de 2020 un Resultado Operacional de M\$ 7.769.121, lo que representa una disminución de 37,4% 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 31 de diciembre de 2020 fue de M\$ 12.820.647, lo que se compara negativamente con los M\$ 17.544.185 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2019, situación dada principalmente por la menor facturación producto de los impactos del COVID-19. Para diciembre de 2020 se obtuvo un margen bruto de un 10,1% sobre las ventas, lo que se compara con un margen de 9,8% a diciembre de 2019.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo una disminución de 4,7% 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 aumentó de un 4,4% a un 5,9%, 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, muestra una disminución con respecto al año anterior a la misma fecha desde M\$ 1.757.250 a M\$ 1.625.711 (-7,5%), debido a un menor nivel de escrituración producto de desplazamientos en las recepciones finales de obras como consecuencia de las cuarentenas. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra un menor desempeño debido principalmente a los impactos del COVID-19 que obligaron a mantener nuestros activos cerrados durante el segundo trimestre, pero los cuales fueron reanudando su operación, tanto como residencias

sanitarias, como a grupos de empresas llegando a niveles de ocupación promedio cartera en torno al 40% para el último trimestre.

b) Resultado no operacional: al 31 de diciembre de 2020 fue de M\$ -1.286.817, comparado con los M\$ -1.661.705 a diciembre de 2019. El mejor resultado se debe al impacto positivo asociado a la recompra de bonos efectuada por la Sociedad durante el segundo trimestre, 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 diciembre 2020 tenemos una variación de 62,9% como consecuencia del menor resultado antes de impuestos.

2.2.- Balance general¹

Estado de situación financiera					
(Cifras en miles de pesos - M\$)	31-12-2020	31-12-2019	Variación	31-12-2018	Variación
Activos corrientes	50.863.569	65.240.077	-22,0%	56.390.033	-9,8%
Activos no corrientes	111.201.018	95.060.808	17,0%	62.032.548	79,3%
Total Activos	162.064.587	160.300.885	1,1%	118.422.581	36,9%
Pasivos corrientes	49.705.176	43.850.516	13,4%	34.423.184	44,4%
Pasivos no corrientes	56.719.254	62.020.220	-8,5%	35.148.577	61,4%
Total Pasivos	106.424.430	105.870.736	0,5%	69.571.761	53,0%
Patrimonio neto controladora	55.640.142	54.430.134	2,2%	48.850.807	13,9%
Participaciones no controladora	15	16	-6,4%	13	12,3%
Total Pasivos y Patrimonio	162.064.587	160.300.885	1,1%	118.422.581	36,9%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 31 de diciembre de 2020 alcanzaron los M\$ 162.064.587, lo que representa una variación de 1,1% respecto a diciembre del año 2019. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a diciembre de 2020 una disminución de -22,0% respecto del valor obtenido a diciembre de 2019. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Disminución de M\$ 7.324.368 (-29,0%) en *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar* debido a la menor actividad de la constructora en los últimos trimestres y el cumplimiento de los compromisos de pago.
- Disminución de M\$ 4.809.789 (-54,8%) en las *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a la menor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Disminución de M\$ 4.644.209 (-16,3%) de la caja utilizada en parte para ejecutar el plan de inversión de la compañía.
- Las provisiones de deterioro al 31 de diciembre de 2020 se mantienen a niveles similares a las informadas al 31 de diciembre de 2019

¹ 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 17,0% a diciembre de 2020 respecto del valor obtenido a diciembre de 2019, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 13.103.162 (+19,8%) en la cuenta *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes*, producto de aportes a los proyectos inmobiliarios, hoteles y de rentas

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 0,5% con respecto al 31 de diciembre de 2019, llegando a M\$ 106.424.430 al 31 de diciembre de 2020. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 31 de diciembre de 2020 una disminución de 13,4% respecto del 31 de diciembre de 2019. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de los *Otros pasivos financieros, corrientes* por M\$5.899.174 (+142,1%), 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\$ 5.300.966 (-8,5%) que se explica por el prepago voluntario de la serie C de bonos por 130.000UF

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 1.210.006 (+2,2%) con respecto a diciembre 2019, principalmente por el incremento en la cuenta de resultados acumulados.

2.3.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras Acumuladas		
	31-12-2020	31-12-2019	Variación
Efectivo Equivalente Inicial	28.514.365	19.068.299	49,5%
Flujo efectivo de la operación	10.565.663	12.281.300	-14,0%
Flujo efectivo de inversión	(8.657.869)	(31.415.085)	72,4%
Flujo efectivo de financiamiento	(6.552.003)	28.579.851	-122,9%
Flujo Neto del Período	(4.644.209)	9.446.066	-149,2%
Efectivo Equivalente Final	23.870.156	28.514.365	-16,3%

La Sociedad a diciembre de 2020 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 4.644.209 contrastando con el aumento de M\$ 9.446.066 del año 2019. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 23.870.156, siendo un 16,3% inferior a diciembre de 2019.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 10.565.663 a diciembre de 2020. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área inmobiliaria, el que alcanzó un monto de M\$ 5.540.070 y el de Ingeniería y Construcción por un monto de M\$ 5.075.087. 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\$ 151.651.338, 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\$ 113.480.669 y M\$ 157.865.090 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 8.657.869, debido principalmente a pagos a entidades relacionadas, asociados a proyectos de inversión, los que alcanzaron M\$ -15.547.121, además de un flujo negativo de M\$ 4.879.599 por la compra de participaciones no controladoras. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 10.410.955 por cobros a entidades relacionadas

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 6.552.003, que es originado principalmente por importes procedentes de préstamos por M\$ 7.870.090, pagos de préstamos por M\$ -7.902.298 y pago de dividendos por M\$ -4.205.363.

2.4.- Indicadores

Indicadores Financieros							
Indicadores de liquidez			31-12-2020	31-12-2019	Variación	31-12-2018	Variación
1.	Liquidez Corriente	veces	1,02	1,49	-0,47	1,64	-0,62
2.	Razón ácida	veces	0,98	1,45	-0,47	1,56	-0,58
3.	Capital de Trabajo	M\$	1.158.391	21.389.561	-20.231.170	21.966.849	-20.808.458
Indicadores de endeudamiento							
4.	Endeudamiento	veces	1,91	1,95	-0,04	1,42	0,49
5.	Endeudamiento Financiero	veces	1,20	1,22	-0,02	0,73	0,47
6.	Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,77	0,69	0,08	0,34	0,43
7.	Pasivos Corrientes	%	46,7%	41,4%	5,3%	49,5%	-2,8%
8.	Pasivos No Corrientes	%	53,3%	58,6%	-5,3%	50,5%	2,8%

El indicador de liquidez disminuyó a 1,19 a diciembre del año 2020, con respecto a 1,49 a diciembre de 2019. Esta disminución se explica por una disminución de los activos corrientes en 22,0% y para los pasivos corrientes de un 13,4%.

El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2019, alcanzando las 0,47 veces.

El capital de trabajo disminuyó en M\$ 21.389.561 en comparación al cierre de 2019, como consecuencia del proceso de inversión de la Sociedad, fondos cuyo origen provenían, en parte, de la colocación del Bono C el año 2019.

La razón de endeudamiento a diciembre de 2020 corresponde a 1,91 veces, por debajo de lo reportado al cierre de 2019. El endeudamiento financiero neto aumentó desde 0,69 a 0,77 veces, principalmente por menores niveles de efectivo.

Liquidez Corriente = (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)

Razón Ácida = (Activos Corrientes - Inventarios) / Pasivos Corrientes

Capital de Trabajo = (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

Endeudamiento = Pasivos Totales / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero = (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero Neto = (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

Pasivos Corrientes = (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

Pasivos no Corrientes = (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

Indicadores Financieros		Cifras acumuladas		
		31-12-2020	31-12-2019	Variación
Indicadores de resultado				
1.	Ingresos de explotación	M\$ 127.307.534	179.459.383	-29,1%
2.	Costos de explotación	M\$ (114.486.888)	(161.915.198)	-29,3%
3.	Ganancia bruta	M\$ 12.820.646	17.544.185	-26,9%
4.	Gastos financieros netos	M\$ (1.176.714)	(1.576.232)	-25,3%
5.	EBITDA	M\$ 10.635.607	14.722.461	-27,8%
6.	Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$ 5.619.759	8.426.730	-33,3%
Indicadores de actividad				
7.	Rentabilidad patrimonio UDM (ROE)	% 10,2%	16,3%	-6,1%
8.	Rentabilidad activos UDM (ROA)	% 3,5%	6,0%	-2,6%
9.	Cobertura de gastos financieros netos	veces 9,0	9,3	(0,3)
10.	Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años 4,0	2,6	1,4
11.	Cuentas por cobrar	días 62	68	(6)
12.	Cuentas por pagar	días 90	61	29
13.	Nivel de inventario inmobiliario	días 1	4	(4)

Al 31 de diciembre de 2020, el EBITDA de la empresa muestra una disminución de 27,8%, alcanzando un monto de M\$ 10.635.607. Esta disminución se debe principalmente al deterioro del resultado operacional en el segmento de I&C.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 10,2% a diciembre de 2020, cayendo respecto al valor registrado para el mismo periodo de 2019.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 6,0% al 31 de diciembre de 2019, a un 3,5% al 31 de diciembre de 2020. Esta disminución es explicada por una caída en la utilidad de los últimos 12 meses, principalmente por efectos de la contingencia sanitaria.

Indicadores Financieros		Condición	31-12-2020
Cumplimiento Covenants Financieros			
1.	Patrimonio Mínimo	UF > 1.300.000	1.913.984
2.	Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces < 1,50	0,83

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de diciembre 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 2020.

Rentabilidad patrimonio UDM = Ganancia atribuible a los controladores UDM / Patrimonio controladores promedio

Rentabilidad activos UDM = Ganancia atribuible a los controladores UDM / Total activos promedio

Capital de Trabajo = (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

Cobertura de gastos financieros netos = EBITDA / Gastos financieros netos

*Cuentas por cobrar (días) = Cuentas por cobrar / Ingresos por ventas * días del periodo*

*Cuentas por pagar (días) = Cuentas por pagar / Costos de explotación * días del periodo*

*Nivel de inventario inmobiliario = Costo de explotación de los segmentos Inmobiliario e Inversiones y rentas / Bienes raíces Urbanos edificados * días del periodo*

Nivel de endeudamiento financiero neto = (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes) / Patrimonio

3. Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas diciembre de 2020				Cifras acumuladas a diciembre 2019			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	118.942.200	7.046.507	1.318.828	127.307.535	172.257.816	5.852.636	1.348.931	179.459.383
Costo de ventas	(111.660.058)	(2.056.935)	(769.894)	(114.486.887)	(158.614.319)	(2.480.314)	(820.565)	(161.915.198)
Ganancia bruta	7.282.142	4.989.572	548.934	12.820.648	13.643.497	3.372.322	528.366	17.544.185
Gastos de administración	(5.932.087)	(1.411.335)	(183.423)	(7.526.845)	(7.575.075)	(79.864)	(239.941)	(7.894.880)
Participación neta de inversiones en asociadas	1.088.519	1.625.711	(269.926)	2.444.304	977.653	1.757.250	(30.920)	2.703.983
Otros egresos e ingresos operacionales	-	31.015	-	31.015	-	26.239	34.473	60.712
Resultado operacional	2.438.574	5.234.963	95.585	7.769.122	7.046.075	5.075.947	291.978	12.414.000
Depreciación y Amortización	2.808.210	58.168	110	2.866.488	2.304.531	3.383	547	2.308.461
EBITDA	5.246.784	5.293.131	95.695	10.635.610	9.350.606	5.079.330	292.525	14.722.461
Gastos financieros netos	695.460	(1.549.293)	(322.881)	(1.176.714)	(322.085)	(1.064.808)	(189.339)	(1.576.232)
Resultados por unidades de reajuste	(162.011)	202.708	(150.802)	(110.105)	(264.012)	322.485	(143.946)	(85.473)
Resultado no operacional	533.449	(1.346.585)	(473.683)	(1.286.819)	(586.097)	(742.323)	(333.285)	(1.661.705)
Ganancia antes de impuesto	2.972.023	3.888.379	(378.098)	6.482.304	6.459.978	4.333.624	(41.307)	10.752.295
Gasto por impuesto a las ganancias	(590.497)	(355.266)	83.220	(862.543)	(1.699.875)	(517.484)	(108.206)	(2.325.565)
Resultado del ejercicio	2.381.526	3.533.113	(294.878)	5.619.761	4.760.103	3.816.140	(149.513)	8.426.730

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 diciembre de 2020				Cifras a diciembre de 2019			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	41.367.720	9.285.428	210.421	50.863.569	51.857.508	13.258.200	124.369	65.240.077
Activos no corrientes	7.095.489	80.656.112	23.449.417	111.201.018	6.761.171	65.652.590	22.647.047	95.060.808
Total activos	48.463.209	89.941.540	23.659.838	162.064.587	58.618.679	78.910.790	22.771.416	160.300.885
Pasivos corrientes	44.691.563	4.913.869	99.746	49.705.178	38.081.273	5.726.568	42.675	43.850.516
Pasivos no corrientes	970.622	41.752.117	13.996.515	56.719.254	16.280.248	45.739.972	0	62.020.220
Total pasivos	45.662.185	46.665.986	14.096.261	106.424.432	54.361.521	51.466.540	42.675	105.870.736

c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a diciembre de 2020				Cifras acumuladas a diciembre de 2019			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Efectivo Inicial	19.347.017	9.103.413	63.935	28.514.365	14.412.325	4.564.380	91.594	19.068.299
Flujo de operación	5.075.087	5.540.070	(49.494)	10.565.663	12.049.645	329.720	(98.065)	12.281.300
Flujo de inversión	(7.366.797)	(1.327.542)	36.470	(8.657.869)	(4.582.818)	(20.315.791)	(6.516.476)	(31.415.085)
Flujo de finan.	(595.326)	(5.956.677)	-	(6.552.003)	(2.532.135)	24.525.104	6.586.882	28.579.851
Flujo Neto del Período	(2.887.036)	(1.744.149)	(13.024)	(4.644.209)	4.934.692	4.539.033	(27.659)	9.446.066
Efectivo Equivalente Final	16.459.981	7.359.264	50.911	23.870.156	19.347.017	9.103.413	63.935	28.514.365

4. Segmento Ingeniería y Construcción

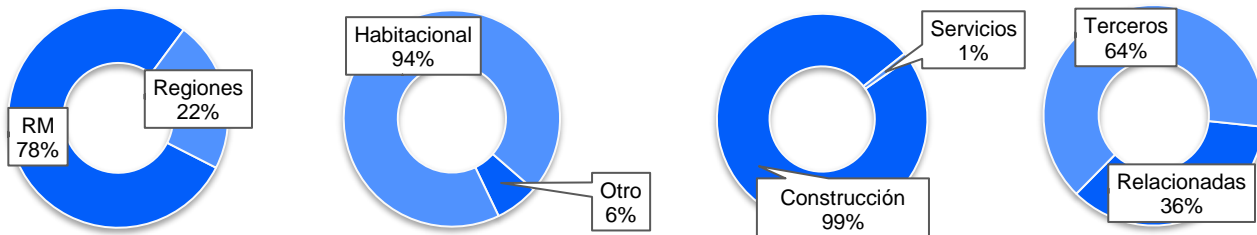
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios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

A diferencia de los dos trimestres anteriores, donde el nivel de facturación de la Sociedad disminuyó con respecto a los niveles exhibidos durante los mismos periodos de 2019 principalmente por los efectos de cuarentenas, durante el inicio del cuarto trimestre culminó con el proceso de desconfiamiento que permitió a la compañía volver a contar con todas las obras operativas, y con ello una normalización de la venta. Luego, la Construcción Privada fue declarada actividad segura, con lo cual puede seguir operando en fase 1 (cuarentena), lo que disminuye importantemente el riesgo de paralizaciones durante el periodo siguiente. Destacamos el número de obras en ejecución simultánea que se encuentra en 57 obras.

La composición de las ventas del periodo posee una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y 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 diciembre 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:

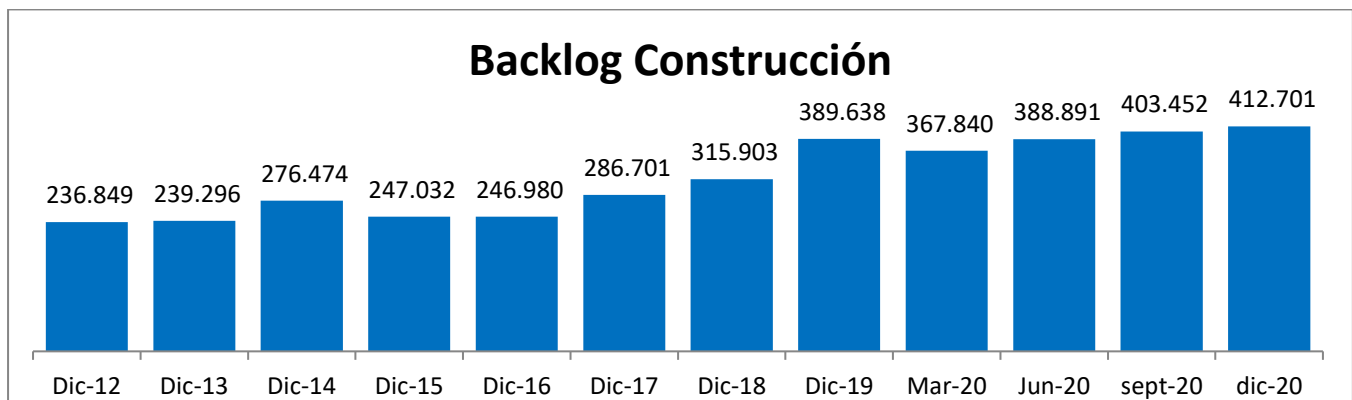
Mandante	Obra	Ubicación	Relación con el mandante	Término
Serviu	Antumapu I - III - IV	RM	Tercero	2021
Inmobilia	Edificio Libertad 51	RM	Tercero	2023
Inmobilia	Edificio Vivaceta	RM	Tercero	2022
DEISA	Edificio Raúl Labbé Paz	RM	Tercero	2021
Ictinos	Condominio Plaza Piedra	RM	Tercero	2023
Atacama	Edificio Cumbres (Fco Asis)	RM	Tercero	2021
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Libertad 30	RM	Relacionado	2020
Ictinos	San Luis de Macul	RM	Tercero	2021
Latin Sur Spa	Hotel y Hab Ibis Antofagasta	Norte	Relacionado	2022
Gimax	La Concepción Gimax	RM	Relacionado	2022
Inmobilia	Aqua La Serena II y III	Norte	Tercero	2020
Paz	Edificio Holanda	RM	Tercero	2021
Inmobiliaria Barrio Alameda	Barrio Alameda	Centro	Tercero	2021
OVA Desarrollos Inmobiliarios	Novo Irarrazaval	RM	Tercero	2022
Inmobilia	Edificio 5 de Abril	RM	Tercero	2021
Inmobiliaria Ingevec	Don Carlos (Ñuble)	RM	Relacionado	2022
Nash	Edificio Altos del Puerto (Hangaroa)	Centro	Relacionado	2021
Inmobiliaria Mirador	Valle Los Ingleses III	Centro	Tercero	2021
Gimax	Zapiola	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Ingevec	Santa Isabel	RM	Relacionado	2022
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Manuel Rodríguez	RM	Relacionado	2021
Gimax	Edificio Click (Conde del Maule)	RM	Relacionado	2021
Icuadra	Santa María Los Ángeles	Sur	Relacionado	2022
Generaxxion	Nueva Franklin	RM	Tercero	2020
Virginio Arias	Miramar	RM	Tercero	2022
AVSA	APA Avsa	RM	Tercero	2020
Núcleos	Los Maitenes	RM	Tercero	2022
Viarsa Inmobiliaria	Coronel Souper	RM	Tercero	2020
Inmobiliaria Ingevec	La Florida Ingevec	RM	Relacionado	2020
Icuadra	Rahue I y II	Sur	Relacionado	2022
Icom	Edificio New Icom	RM	Tercero	2022
AVSA	Edificio Compañía	RM	Tercero	2020
Inmobilia	Edificio Pedro Alarcon	RM	Tercero	2021

Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

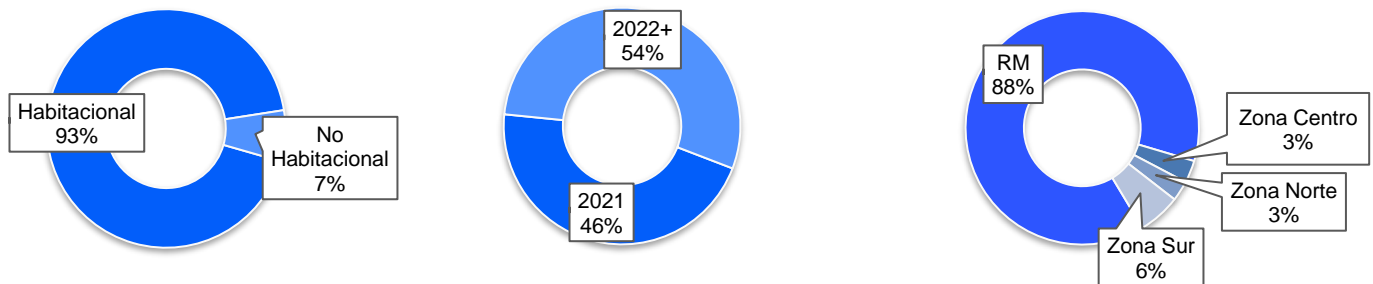
El Backlog de la empresa al 31 de diciembre de 2020 asciende a M\$ 412.700.529, en comparación con los M\$ 389.637.679 al 31 de diciembre de 2019. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Obras que componen el Backlog	31-12-2020			31-12-2019
	Terminados en 2021	Terminados después de 2021	Total	Total
Áreas de Negocio	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificación y Obras Civiles	188.800.235	223.900.294	412.700.529	389.637.679
<i>Total Iniciados</i>	168.467.601	131.994.029	300.461.630	259.462.737
<i>Total No Iniciados</i>	20.332.634	91.906.265	112.238.899	130.174.942
Total Backlog	188.800.235	223.900.294	412.700.529	389.637.679

Este incremento es explicado principalmente por un nivel de adjudicaciones mayor a la venta del periodo. Parte de este efecto se debe a la menor facturación de la constructora, producto de las medidas sanitarias para frenar la propagación del COVID19, las cuales derivaron en paralizaciones de obra. 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:



Como decisión estratégica de la compañía, se ha privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permiten mantenernos activos en otros mercados.



El backlog a diciembre de 2020 se concentra principalmente en el año 2021, con un 50% 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 permite 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\$)	dic-20	dic-19	Var%
Ingresos netos de explotación	31.720.558	37.458.134	-15,3%
Costos netos de explotación	-22.713.047	-29.827.562	-23,9%
MARGEN BRUTO	9.007.512	7.630.572	18,0%
% sobre ventas	28,4%	20,4%	
Gastos de Administración y Ventas	-2.750.478	-2.329.302	18,1%
% sobre ventas	-8,7%	-6,2%	
Otros ingresos y costos operacionales	385.871	168.583	128,9%
EBITDA	6.642.904	5.469.854	21,4%
% sobre ventas	20,9%	14,6%	
G. Financieros en Costo de Vta.	692.748	909.741	-23,9%
EBITDA Ajustado	7.335.652	6.379.595	15,0%
% sobre ventas	23,1%	17,0%	
Costos financieros netos	-2.411.629	-1.036.287	132,7%
Resultados por Unidades de Reajuste	231.330	367.619	-37,1%
Gastos por impuestos	-929.493	-985.047	-5,6%
Resultado controladores	3.533.112	3.816.140	-7,4%
% sobre ventas	11,1%	10,2%	

El estado de resultados proporcional incluye para cada línea el efecto que tendrían los proyectos que no consolidamos, ponderados por nuestra participación. A partir del mismo, se aprecia una disminución en los ingresos de explotación, explicado principalmente por una disminución en la escrituración respecto al año anterior, lo que se contrapone con el mayor ingreso de la gestora dado una mayor cantidad de proyectos en ejecución.

Con respecto al margen bruto, se experimenta un incremento de 8 puntos porcentuales con respecto a al año anterior, lo que se explica principalmente por la escrituración de proyectos DS19 durante el periodo anterior, los cuales en ocasiones tienen márgenes menores.

Escrituraciones²

El monto escriturado proporcional a diciembre de 2020 disminuyó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 848.771, lo cual representa una reducción del 24,0%. Por otro lado, el Precio de Venta Promedio por unidad aumentó en un 6,7% explicado por una menor proporción de unidades DS19 escrituradas en el periodo, los que tienen un promedio inferior a los proyectos inmobiliarios sin subsidio.

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	31-12-2020	31-12-2019	Var	Var%
Venta (UF)	848.771	1.116.410	-267.639	-24,0%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.909	2.728	181	6,7%
Unidades (un)	292	409	-118	-28,7%

Escrituras Totales	31-12-2020	31-12-2019	Var	Var%
Venta (UF)	2.208.852	3.536.515	-1.327.663	-37,5%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.085	2.997	88	2,9%
Unidades (un)	716	1.180	-464	-39,3%

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve un incremento de un 23,3% de las ventas en comparación a diciembre de 2019. Si bien para este periodo contamos con una mayor cantidad de proyectos en comercialización y las velocidades de venta han disminuido, éstas han sido afectadas en menor medida que a la industria³. Adicionalmente destaca la flexibilidad de Inmobiliaria Ingevec para adaptarse a un nuevo escenario adverso que obligó a cerrar las salas de venta durante un periodo del año, los avances en la digitalización de procesos que permitieron seguir operando de forma remota, y la estrategia de posicionamiento, con la cual participamos en un mercado que demostró ser de los más resilientes durante la pandemia

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	31-12-2020	31-12-2019	Var	Var%
Venta (UF)	2.112.119	1.713.613	398.506	23,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.858	2.919	-61	-2,1%
Unidades (un)	739	587	152	25,9%

Promesas Totales	31-12-2020	31-12-2019	Var	Var%
Venta (UF)	5.051.901	4.255.935	795.967	18,7%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.813	2.991	-178	-6,0%
Unidades (un)	1.796	1.423	373	26,2%

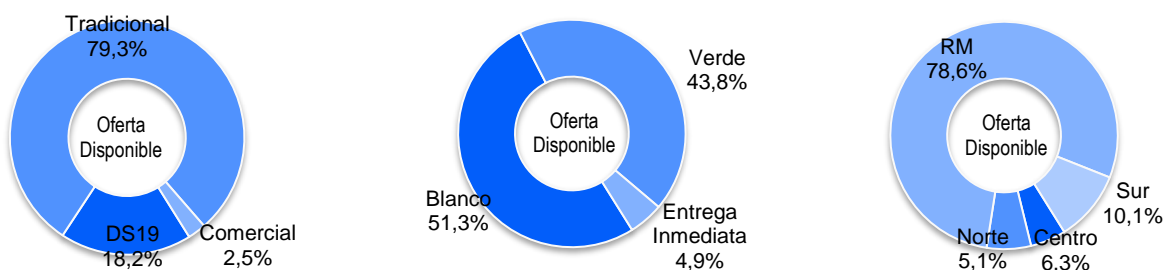
² De acuerdo a los criterios contables publicados en los estados financieros consolidados de Ingevec S.A., el reconocimiento de los ingresos se refleja al momento de la firma de la escritura de compraventa.

³ En base al reporte a diciembre de cifras del mercado de departamentos en la Región Metropolitana de TocToc

Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional de Ingevec⁴ aumentó en UF 1.169.245, lo que implica un aumento de 32,9% respecto a diciembre de 2019, debido a los lanzamientos de acuerdo al plan de inversión de la compañía. Destacamos que este incremento en la oferta corresponde principalmente a lanzamientos sin inicios de construcción (en blanco), lo que nos permite determinar el mejor momento para iniciar la construcción, dado los niveles de venta de cada proyecto y el contexto general.

Oferta Disponible Proporcional	31-12-2020	31-12-2019	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	1.591	992	599	60,4%
Valor Oferta Disponible (UF)	4.728.296	3.559.051	1.169.245	32,9%



Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO⁵) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 25,8 meses, disminuyendo con respecto al MAO a septiembre (28,2), y aumentando respecto a los 20,3 meses a diciembre de 2019. Lo anterior se debe principalmente a una disminución en la velocidad de ventas post el 18 de octubre y a la pandemia global COVID que tuvo sus mayores efectos el segundo trimestre. Por otro lado, si se considerara la velocidad de ventas del cuarto trimestre, se obtendrían 16,2 meses para agotar la oferta disponible al 31 de diciembre de 2020.

La oferta proporcional corresponde a la proporción de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido promesados, y las ventas inmobiliarias corresponden a las promesas proporcionales.

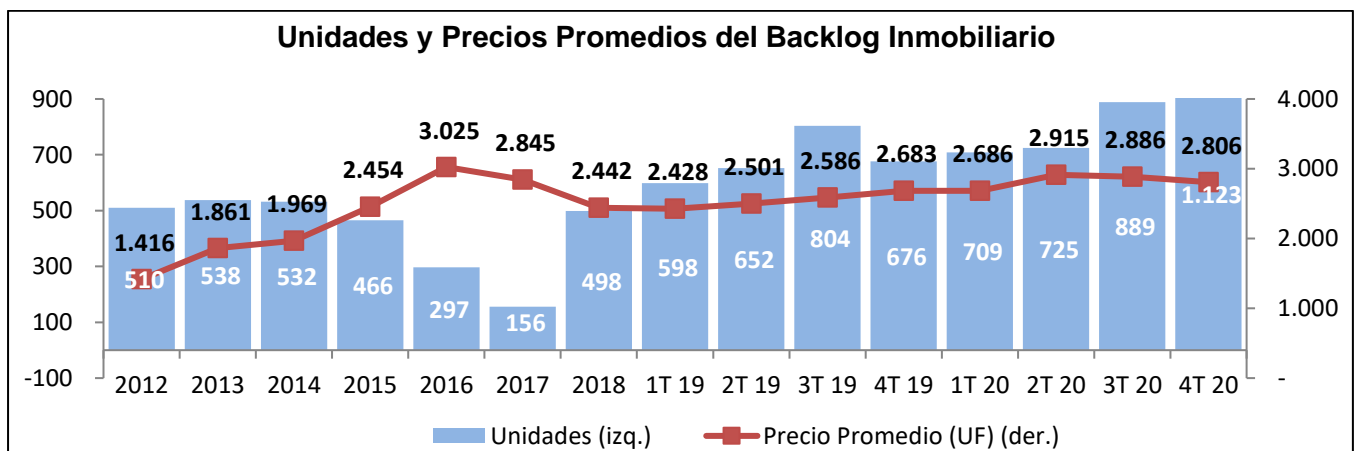
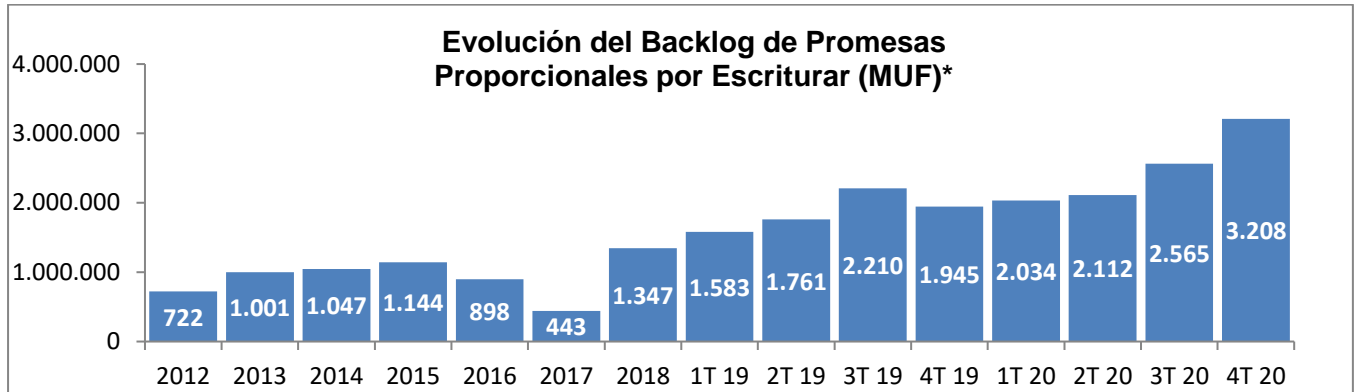
Meses para Agotar Oferta Proporcional ⁵	Proyectos Proporcionales		
	31-12-2020	31-12-2019	Var
	Meses	Meses	Meses
MAO Ingevec Proporcional	25,8	20,3	5,6

⁴ Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido promesadas ni escrituradas.

⁵ Corresponde a la razón entre la Oferta en Unidades al cierre del periodo y las Unidades Promesadas al cierre del periodo.

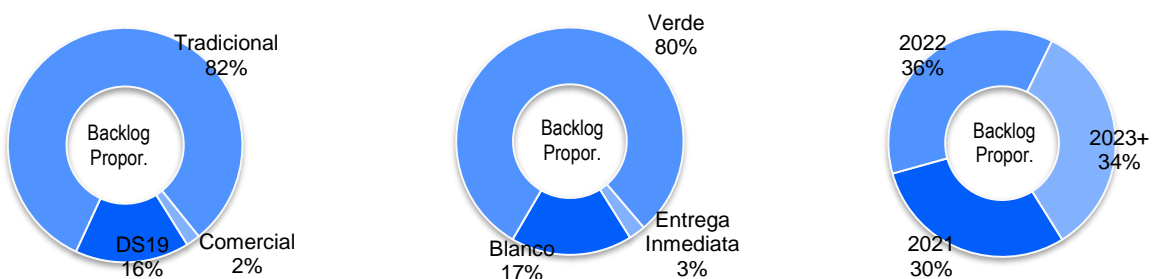
Backlog de promesas proporcionales por escriturar

El reconocimiento contable de las ventas inmobiliarias se efectúa una vez que se firma la escritura de compraventa de la vivienda. Por otro lado, las promesas representan un indicador de la potencial escrituración futura, por lo que a continuación se muestra la evolución de éstas, 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 habitacionales 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	Antofagasta	33%	98	373.133	123.134	iniciado	2021
Ingevec	La Cisterna	50%	190	477.375	238.688	iniciado	2022
Ingevec	La Cisterna	50%	157	369.435	184.717	2021	2022
Ingevec	La Florida	50%	292	911.980	455.990	2021	2022
Ingevec	La Florida	48%	158	415.193	197.217	2021	2022
Ingevec	Las Condes	40%	60	647.256	258.902	iniciado	2022
Ingevec	Maipú	45%	136	586.038	263.717	iniciado	2021
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	389.531	194.765	2021	2022
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	507.150	253.575	iniciado	2022
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	838.726	419.363	iniciado	2022
Ingevec	San Joaquín	50%	128	443.780	221.890	2021	2022
Ingevec	Santiago	50%	155	441.789	220.895	iniciado	2021
Ingevec	Santiago	50%	172	506.604	253.302	iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	174	551.603	275.801	iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	217	741.506	370.753	iniciado	2021
Ingevec	Santiago	50%	231	757.845	378.922	iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	143	409.489	204.744	2021	2022
Ingevec	Santiago	50%	311	874.027	437.013	2021	2023
Ingevec	Santiago	48%	197	628.558	298.565	2021	2022
Ingevec	Valparaíso	35%	248	483.300	169.155	iniciado	2021
Ingevec	Valparaíso	50%	185	579.584	289.792	2021	2023
Relacionada	Osorno	15%	149	259.230	38.885	2021	2022
Relacionada	Puerto Montt	15%	150	267.932	40.190	2021	2022
Relacionada	Puerto Montt	30%	156	279.333	83.800	Iniciado	2022
Relacionada	San Bernardo	30%	150	250.215	75.065	Iniciado	2022
Relacionada	San Bernardo	30%	269	471.267	141.380	Iniciado	2022
Relacionada	Valdivia	15%	149	267.455	40.118	2021	2022
Relacionada	Los Ángeles	30%	298	540.482	162.145	Iniciado	2023
Relacionada	Copiapó	22%	124	254.794	56.564	iniciado	2021
Relacionada	Estación Central	11%	299	673.662	75.854	iniciado	2021
Relacionada	La Florida	17%	257	767.047	129.687	iniciado	2022
Relacionada	La Florida	18%	243	928.222	166.152	iniciado	2022
Relacionada	La Florida	50%	295	827.572	413.786	iniciado	2023
Relacionada	Coquimbo	48%	108	349.021	166.169	iniciado	2021
Relacionada	Santiago	48%	155	494.697	235.525	iniciado	2021
Relacionada	Antofagasta	33%	98	373.133	123.134	iniciado	2021
Sub-Total		39%	5.655	19.247.232	7.564.881		

Proyectos habitacionales 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	50%	112	155.069	77.535	79%
Ingevec	Curicó	50%	360	519.877	259.939	98%
Ingevec	La Florida	50%	223	662.997	331.498	96%
Ingevec	Macul	50%	141	562.003	281.001	81%
Ingevec	Santiago	50%	159	465.950	232.975	88%
Relacionada	San Miguel	10%	128	481.996	45.886	94%
Relacionada	Viña del Mar	6%	234	538.279	33.760	78%
Relacionada	Antofagasta	11%	182	727.965	78.547	89%
Relacionada	Calama	14%	83	287.360	39.368	76%
Relacionada	Copiapó	23%	78	276.822	63.891	97%
Relacionada	Ñuñoa	18%	84	508.925	90.487	81%
Relacionada	Antofagasta	33%	268	1.239.571	409.058	99%
Relacionada	Macul	48%	110	345.654	164.566	97%
Relacionada	Maipú	30%	150	261.926	78.814	99%
Sub-Total		31%	2.312	7.034.392	2.187.324	

A partir de la información entregada en los cuadros precedentes, se puede inferir que las ventas potenciales proporcionales de proyectos habitacionales que se encuentran en escrituración y construcción corresponden a 9.752.205 UF, lo que sumado a los 186.798 de proyectos comerciales totalizan 9.939.003. El desglose de este monto se muestra a continuación.

Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y construcción a diciembre de 2020:

En UF

Tipo	N° Proyectos	Unidades Promesadas Proporcional	Total Ventas Potenciales Proporcional	Ventas ya Escrituradas Proporcional	Promesas por Escriturar Proporcional	Oferta Por Vender Proporcional
Total	52	1.022	9.939.003	2.002.710	3.207.997	4.728.296
Deptos	44	1.011	8.444.440	726.947	3.134.869	4.582.624
Saldos	6	11	1.307.765	1.275.763	16.380	15.622
Comercial	2	NA	186.798	-	56.748	130.050

Desarrollo de nuevos proyectos⁶

La Sociedad está desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de los próximos años. 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	E. Central	50%	171	218.624	Tradicional	2022	2024
Ingevec	Ñuñoa	45%	196	493.442	Tradicional	2022	2024
Ingevec	Ñuñoa	50%	122	209.843	Tradicional	2021	2023
Ingevec	Santiago	50%	211	297.951	Tradicional	2022	2024
Relacionada	Santiago	16%	206	97.880	Tradicional	2021	2023
Relacionada	Osorno	15%	150	37.809	DS19	2021	2022
Relacionada	Valdivia	15%	150	46.388	DS19	2021	2022
Relacionada	Osorno	17%	156	49.115	DS19	2021	2023
Relacionada	Puerto Montt	17%	220	64.233	DS19	2021	2023
Relacionada	Ovalle	17%	120	36.331	DS19	2021	2023
Relacionada	Puente Alto	17%	214	67.785	DS19	2021	2023
Sub-Total		32%	1.916	1.619.400			

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	11	536	1.619.400	-	234.598	1.384.802

*N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

Tipo Proyecto	2017	2018	2019	31-12-2020
Escrituración	822.519	635.985	698.833	184.614
Construcción ⁷	1.266.670	2.951.033	4.804.866	7.751.679
Desarrollo	1.517.983	2.447.461	3.094.685	1.619.400
Sub-Total	3.607.172	6.034.479	8.598.384	9.555.693

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

⁷ Incluye proyectos comerciales en construcción

6. Segmento Inversiones y Rentas

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

País	Comuna	Formato Hotel	Participación	Habitaciones	Estado	Inicio Operación
Chile	Copiapó	Ibis	40%	120	En operación	jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	40%	134	En operación	jul-17
Chile	Iquique	Ibis	40%	132	En operación	sept-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	40%	148	En operación	sept-17
Chile	Calama	Ibis	40%	120	En operación	oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	40%	140	En operación	oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	40%	151	En operación	ago-19
Perú	Trujillo	Ibis	40%	112	En operación	dic-19
Perú	Miraflores	Ibis Budget	40%	162	En construcción	dic-20
Perú	San Isidro	Ibis Styles	40%	184	En construcción	2021 E
Chile	Antofagasta	Ibis Styles	40%	136	En construcción	2022 E

Detalle de habitaciones según estado del hotel

	Chile	Perú	Total
En Operación	945	274	1.219
En Construcción	136	184	320
Total	1.081	458	1.539

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

Otros temas de interés

Con respecto a los 9 hoteles en operación, las ocupaciones promedio por trimestre y número de habitaciones al cierre de cada periodo han sido las siguientes:

	Ocupación 2020	Habitaciones 2020 ⁸	Ocupación 2019	Habitaciones 2019
1er trimestre	45%	1.057	50%	794
2do trimestre	0%	1.057	42%	794
3er trimestre	27%	1.057	45%	945
4to trimestre	39%	1.219	49%	945
Acumulado	28%	1.057	47%	945

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

⁸ Al cierre del periodo

Durante el segundo trimestre se tomó la decisión de detener transitoriamente la operación de los hoteles hasta que se restableciera la situación a nivel país y se gestionó la disminución de los costos al mínimo para enfrentar la contingencia. Por otro lado, en base a la experiencia de lo ocurrido internacionalmente en Europa y Asia esperamos una recuperación más rápida para nuestra cartera de hoteles debido que reúnen las características de mejor recuperación, las cuales corresponden a: ser operados por empresas internacionales (Accor), poseen certificaciones internacionales de protocolos sanitarios (ALLSAFE), son hoteles nuevos, su demanda es principalmente local, de segmento corporativo y es hotelería del tipo económica.

En la práctica estas situaciones se fueron dando durante el tercer trimestre y cuarto trimestre, donde el foco de nuestros hoteles estuvo en el segmento corporativo, generando alianzas con empresas para favorecer la ocupación. Adicionalmente 2 de nuestros hoteles se pusieron a disposición de la autoridad sanitaria para que funcionaran como residencia sanitaria. Esto también nos permitió obtener mejores resultados que las proyecciones iniciales para el tercer trimestre y cuarto trimestre.

Estado de resultado del segmento

Resultado consolidado	dic-20	dic-19	Variación	Variación %
Inversiones y Rentas				
Ingresos de actividades ordinarias	1.318.827	1.348.931	(30.104)	-2,2%
Costo de ventas	(769.894)	(820.565)	50.671	6,2%
Ganancia bruta	548.933	528.366	20.567	3,9%
Gastos de administración	(183.423)	(239.941)	56.518	23,6%
Participación neta de inversiones en asociadas	(269.926)	(30.920)	(239.006)	-773,0%
Otros egresos e ingresos operacionales	-	34.473	(34.473)	-100,0%
Resultado operacional	95.585	291.978	(196.393)	-67,3%
Gastos financieros netos	(322.880)	(189.339)	(133.541)	-70,5%
Resultados por unidades de reajuste	(150.802)	(143.946)	(6.856)	-4,8%
Resultado no operacional	(473.682)	(333.285)	(140.397)	-42,1%
Ganancia antes de impuesto	(378.097)	(41.307)	(336.790)	-815,3%
Gasto por impuesto a las ganancias	83.220	(108.206)	191.426	176,9%
Resultado del ejercicio	(294.877)	(149.513)	(145.364)	-97,2%

Al cierre del cuarto trimestre tenemos una variación negativa en los ingresos por M\$ 30.104 con respecto al año anterior debido a una menor cantidad de proyectos en la gestora. Por otro lado, la cuenta de Participación neta de inversiones en asociadas tiene presenta una disminución de M\$ 239.006 con respecto al año anterior, debido a las cuarentenas, y a los gastos financieros asociados, resultando en una pérdida de M\$ 294.877 al 31 de diciembre de 2020.

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

a. Oferta actual y potencial (inmuebles⁹ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	31-12-2020		31-12-2019	
	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	31-12-2020	31-12-2019
	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 ¹⁰ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	31-12-2020		31-12-2019	
	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.

⁹ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

¹⁰ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	31-12-2020				31-12-2019			
	Promesas Brutas ¹¹		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ¹²		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a diciembre de 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 ¹³	Proyectos Propios	
	31-12-2020	31-12-2019
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 ¹⁴	Proyectos Propios	
	31-12-2020	31-12-2019
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

¹¹ Promesas brutas de desistimientos

¹² Promesas brutas de desistimientos

¹³ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

¹⁴ Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

8. Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario¹⁵

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a diciembre de 2020, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un 15,5% en los últimos 12 meses, comparado con un incremento de 1,0% los 12 meses anteriores. Esto debido a un menor nivel de actividad en la economía hasta dicha fecha como consecuencia de los efectos de la Pandemia Global COVID-19 y de las reformas que pueda traer la agenda constituyente. A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC:

Componente	Fecha actualización	Variación mensual	Variación 12 meses	Variación promedio acum ^{*16}
Despacho de hormigón	dic-20	-4,4%	-4,8%	-21,8%
Despacho de barras de acero	dic-20	16,4%	-14,4%	-3,6%
Despacho de cemento	dic-20	-6,3%	7,7%	-7,0%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Cabe destacar que, para los índices de Despacho de barras de acero para hormigón y Despacho de cemento, se evidencian variaciones a 12 meses negativas. Sin embargo, la variación promedio acumulada presenta una variación negativa de un 21,8%, lo cual muestra la gran volatilidad a la baja que ha tenido el despacho de hormigón y en menor medida el despacho de barras de acero y cemento. Esto demuestra en parte el efecto que ha tenido la pandemia en la ejecución de las obras, y que fue retomando su actividad hacia finales de año.

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-diciembre del año 2020, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 9,35 millones de metros cuadrados, registrando una baja de un 28,5% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2019. Respecto del índice de Costo de Edificación en altura, a diciembre de 2020 todas las etapas reflejan alzas implicando un incremento del índice general de un 5,2% respecto del año anterior. Asimismo, todos los componentes de costo presentan alzas comparados con la misma fecha del año anterior. En particular el competente de materiales presenta un alza de un 8,0% siendo el que presenta una mayor variación.

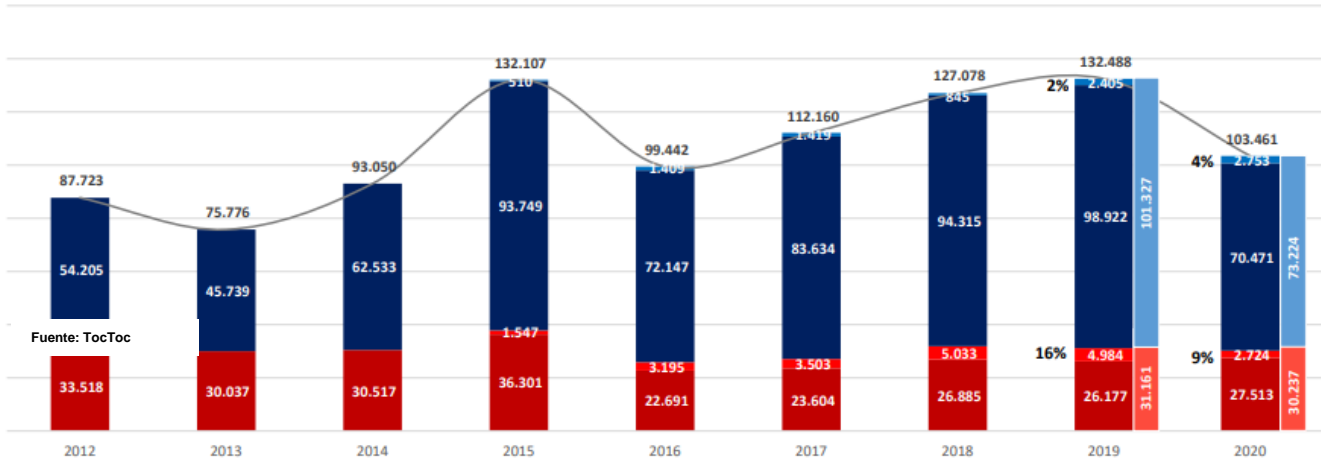
Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a diciembre de 2020, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 13,1% pasando de 41.777 a 47.250. Por otro lado, durante el periodo enero-diciembre del año 2020 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 16.139 unidades y para el mismo periodo del año anterior fue de 24.517 lo que implica una caída del 34,2%. Por último, con respecto a los meses para agotar stock, considerando las ventas de diciembre de 2020 y 2019, el indicador mejoró de 31,5 a 26,2 meses. Esto se explica por el impacto del estallido social en la venta inmobiliaria para diciembre de 2019, y la recuperación del sector durante el tercer y cuarto trimestre del 2020

¹⁵ A la fecha de redacción de este informe, la CChC no ha efectuado actualizaciones a todos los indicadores, considerándose el último valor disponible para cada análisis.

¹⁶ Corresponde a la variación promedio acumulada en el período terminado en el mes indicado respecto

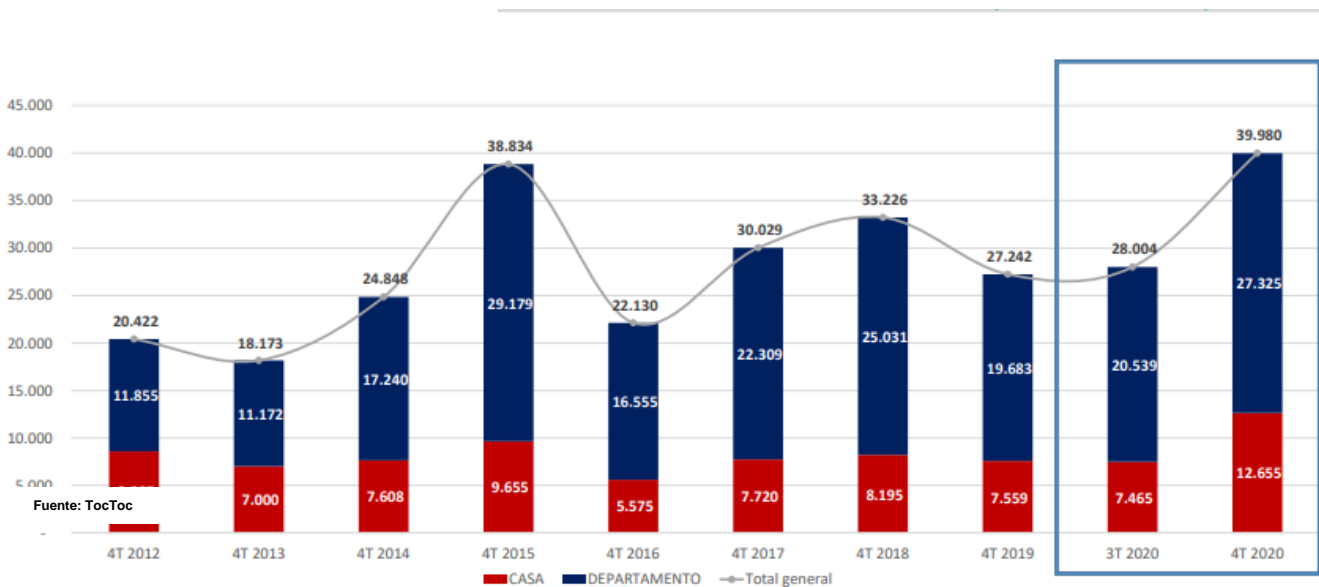
En el cuadro a continuación se grafican las ventas netas en miles de UF acumuladas a diciembre para el Gran Santiago. La variación de la venta acumulada a diciembre de 2020 frente a la de 2019 para el mercado de departamentos en el Gran Santiago corresponde a un -27,7%, mostrando una notable mejoría desde el acumulado a septiembre, cuyo indicador se encontraba en -43,8. Si se excluyen los proyectos de departamentos DS19, esta variación corresponde a un -28,8%.

Venta neta UF Gran Santiago acumulada a diciembre



A pesar de la caída en la venta neta del año, el cuarto trimestre ha seguido la tendencia al alza, la cual es atribuible a la demanda contenida por los efectos del COVID-19 que se manifiestan durante el segundo trimestre del año. La venta neta de departamentos durante el cuarto trimestre alcanza los 27.325 MUF, un 33% sobre el trimestre anterior, y un 38,8% superior al mismo trimestre del año anterior.

Venta neta UF Gran Santiago 4to trimestre



9. 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.

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.

10. Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos

La valorización de activos del grupo Ingevec S.A. utiliza distintos criterios contables, según sea la naturaleza de la transacción involucrada.

a) Inversiones inmobiliarias: Las inversiones en bienes raíces se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción de los inmuebles, según corresponda, y su valor neto realizable, que corresponde al precio de venta estimado menos los gastos de venta correspondientes. Los activos de inversión en coligadas están sujetos a revalorizaciones de acuerdo a condiciones de mercado.

En el costo de construcción de las inversiones inmobiliarias se incluyen: costo de los terrenos, diseño, otros costos directos y gastos directos relacionados, adicionalmente de los costos por intereses, en el caso que se cumpla con las condiciones para ser designados como activos.

b) Propiedad, planta y equipos: Las Propiedades, Plantas y Equipos se valoran a su costo de adquisición, neto de depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los gastos asociados con la mantención, conservación y reparación se reconocen directamente como costo del período en que se realizan. Estos activos se deprecian en forma lineal durante el período en que se espera utilizarlos. La vida útil se revisa periódicamente y si procede, se ajusta en forma prospectiva.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes del rubro Propiedades, Plantas y Equipos se reconocen como resultados del ejercicio y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

c) Intangibles: Las licencias adquiridas de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por Ingevec S.A. y Filiales, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos futuros, se reconocen como activos intangibles. Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales. Estos programas informáticos y las licencias mencionadas anteriormente se clasifican como activos intangibles con vida útil indefinida, y se valorizan a sus costos menos cualquier pérdida por deterioro. Estos activos se someten a pruebas de deterioro anualmente.

La plusvalía (menor valor de inversión) representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial coligada adquirida en la fecha de adquisición. La plusvalía relacionada con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. La plusvalía relacionada con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor junto con el saldo total de la coligada. La plusvalía reconocida por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros de la plusvalía relacionada con la entidad vendida.

d) Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación: Las participaciones en asociadas sobre las que la Sociedad posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en las que Ingevec S.A. y filiales posee una participación superior al 20%.

El método de participación consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera por la proporción de su patrimonio neto que representa la participación de Ingevec S.A. y Filiales en su capital, una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con la sociedad, más las plusvalías que se hayan generado en la adquisición de la Sociedad (plusvalía comprada).

Si el monto resultante fuera negativo, se deja la participación a cero en el estado de situación financiera, a no ser que exista el compromiso por parte de Ingevec S.A. y filiales de reponer la situación patrimonial de la Sociedad, en cuyo caso, se registra la provisión correspondiente.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación y los resultados obtenidos por las mismas, que corresponden a Ingevec S.A. y filiales conforme a su participación, se registran en el rubro "participación en ganancia (pérdida) de asociadas contabilizadas por el método de participación".