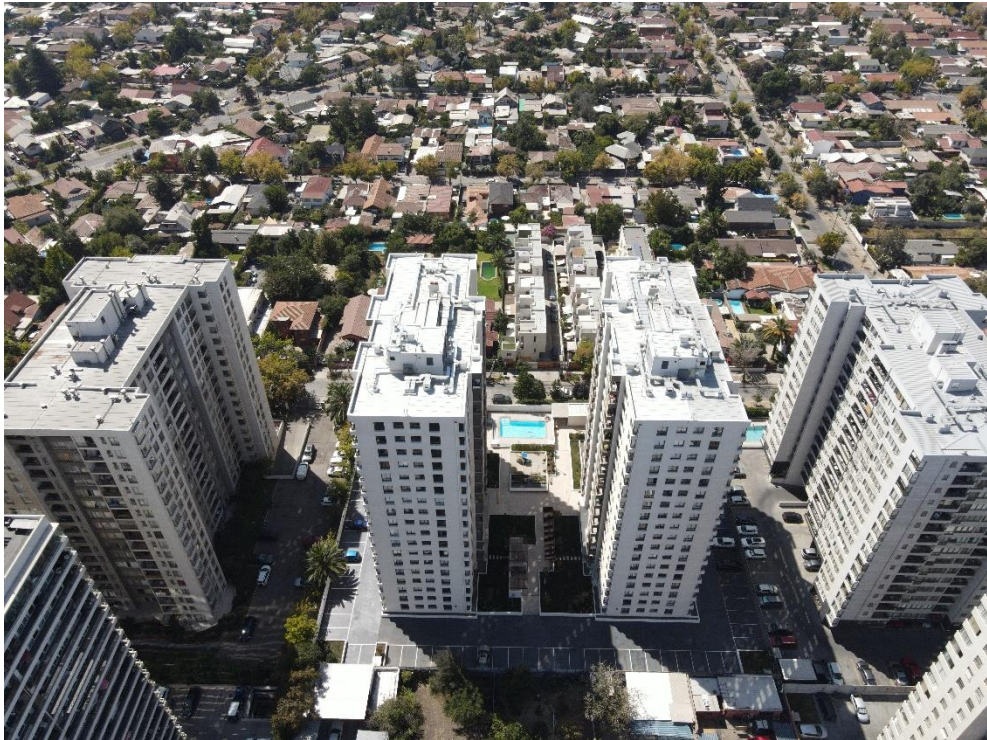


# Análisis Razonado



**Marzo 2021**



Armando Mook I y II  
Inmobiliaria Ingevec

## Contenidos

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

## 1. Destacados

- La Utilidad acumulada a marzo de 2021 fue de **MM\$ 2.388**, un **28,2%** por sobre de los **MM\$ 1.862** obtenidos a marzo de 2020.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **10,7%**, por debajo del ROE UDM obtenido a marzo de 2020 de 15,8%. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **3,7%**, inferior al **5,9%** obtenido a misma fecha del año anterior. Ambos valores impactados por el menor resultado de los tres trimestres anteriores producto de la contingencia sanitaria.
- El Backlog del segmento I&C a marzo de 2021 es de **MM\$ 416.653**, un **1,0%** superior al backlog a diciembre de 2020 cuyo valor fue de **MM\$ 412.701**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria aumentó un 18% respecto a diciembre de 2020, alcanzando los **3.772.440 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 **9.424.770 UF**, un **1,4%** menor que el cierre de 2020. Por su parte la oferta disponible proporcional disminuyó un **8,3%** respecto a diciembre de 2020, llegando a **4.334.591 UF**.
- Las promesas proporcionales comercializadas durante el primer trimestre del año 2021 alcanzaron los **666.188 UF**, lo cual representa un incremento de **107,2%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior, cuya venta fue de **321.458 UF**. Este importante incremento es parte del plan de inversión y lanzamientos de proyectos con foco en posicionar a Inmobiliaria Ingevec como una de las inmobiliarias más relevantes de departamentos en la Región Metropolitana.
- El EBITDA a marzo de 2021 fue de **MM\$ 4.106**, comparado con **MM\$ 3.952** a marzo del ejercicio 2020, lo que representa un incremento de **3,9%**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 1.420** representando un incremento del **4,9%** respecto a la ganancia de **MM\$ 1.353** obtenida a marzo de 2020. Esto es consecuencia de un trimestre con pocos efectos producto de la contingencia sanitaria, y una reducción relevante en los gastos de administración, en su mayoría de carácter transitorio, los cuales permiten obtener un margen neto superior al año anterior.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a marzo del año 2021 de **MM\$ 748**, inferior en un **15,4%** al resultado obtenido a marzo del año 2020, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 884**. Esta disminución se debe principalmente al desplazamiento de recepciones finales de obra y con ello el inicio de la fase de escrituración de distintos proyectos.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 221** a marzo de 2021 lo que se compara positivamente con la pérdida de **MM\$ 375** alcanzado a marzo de 2020. Este resultado es consecuencia de exitosas gestiones que han permitido aumentar los niveles de ocupación de nuestros hoteles, llegando a un promedio de 56% durante el primer trimestre de este año. Adicionalmente el año pasado a finales del primer trimestre comenzaron los efectos de la contingencia sanitaria en la industria hotelera, la cual posteriormente obligo a cerrar nuestros activos durante un trimestre completo.
- Los Ingresos por ventas tuvieron una caída de **3,3%**, pasando de **MM\$ 46.424** a marzo del año 2020, a **MM\$ 44.887** a marzo del año 2021.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 1.757** a marzo de 2021, disminuyendo un **15,7%** respecto a igual periodo del año 2020, dado los planes de eficiencia y ahorro en costos que ha ido impulsando la compañía. A marzo de 2021, los gastos de administración representaron un **3,9%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2020 representaron un **4,5%**.
- El endeudamiento total a marzo de 2021 alcanzó **1,83** veces, disminuyendo su valor con respecto al cierre de 2020 debido principalmente a una disminución en cuentas por pagar y amortizaciones de bonos.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,12** veces, menor que a diciembre de 2020, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,77** veces a **0,68** veces, producto de mayores niveles de efectivo.

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).

## 2. Resumen ejecutivo

Al 31 de marzo de 2021, la compañía registró una utilidad de M\$ 2.387.941, lo que representa un incremento de 28,2% con respecto a marzo de 2020. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 46.424 a marzo de 2021, lo que se traduce en una disminución de 3,3% con respecto a marzo de 2020. A continuación, presentamos las principales causas de estas variaciones, en conjunto con algunas otras variables de interés en cada uno de nuestros segmentos de negocio.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M\$ 1.419.580, un 4,9% superior que a marzo de 2020 a pesar de contar con ingresos algo menores con respecto al mismo periodo. Esto se explica principalmente una disminución en los gastos de administración en un -25,4%, como parte de los planes de ahorro en costos de la compañía para enfrentar la contingencia sanitaria. Recordamos que para el año 2020 los ingresos del primer trimestre no se vieron afectados por los efectos de la pandemia, por lo que la caída de solo un 3,3% en los ingresos reafirma la creciente recuperación del sector. Por otro lado, destacamos un importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 416.653 a marzo de 2021, un 1,0% superior al backlog a diciembre de 2020. Con esto, el backlog al 31 de marzo de 2021, equivale a 26,8 meses de venta. A la fecha, contamos con un total de 56 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 marzo registró una utilidad de M\$ 747.806, un 15,4% inferior al mismo periodo del año anterior, lo que se debe principalmente a un menor nivel de escrituración producto del desplazamiento de recepciones finales de obra como consecuencia de las cuarentenas. Por otro lado, destacamos el nivel de promesas proporcionales que alcanzaron los 666.188 UF, un 107,2% por sobre el mismo periodo del año anterior. Este importante incremento es consecuencia del plan de inversiones de la compañía para posicionar a Inmobiliaria Ingevec como una de las más relevantes en la venta de departamentos en la Región Metropolitana. El backlog proporcional de promesas por escriturar ha aumentado un 18% respecto al cierre de 2020, alcanzando los 3.772.440 UF. Actualmente la empresa mantiene una oferta proporcional de 4.334.491 UF disminuyendo un 8% con respecto a su valor a diciembre de 2020, pero aumentando un 48% con respecto a la misma fecha del año anterior. La oferta proporcional se descompone en un 47% del total en blanco, un 49% en verde y un 4% en entrega inmediata. Además, la empresa cuenta con una cartera de 5 proyectos en desarrollo cuya venta total proporcional aportaría 1.317.779 UF. Por último, tenemos 41 proyectos en venta en etapas en blanco y en verde, y 13 proyectos en entrega inmediata, de los cuales 5 tienen sobre un 95% de escrituración y están próximos a finalizar.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, éste presenta una utilidad de M\$ 220.555 comparado con una pérdida de M\$ -374.718 obtenidos a misma fecha del año anterior. Esto se debe principalmente a mejores resultados operacionales de los hoteles. Destacamos la mejora relevante en el nivel de ocupación de nuestros activos hoteleros, alcanzando un promedio total cartera de un 57%<sup>1</sup> para el primer trimestre, gracias a que el segmento de mercado en el cual operamos ha mostrado ser más resiliente que otros, siendo menos afectado y teniendo una recuperación más rápida desde la reapertura de nuestros activos a inicios del tercer trimestre, luego de su cierre temporal producto de la contingencia sanitaria.

<sup>1</sup> Considera la cartera completa de hoteles excepto Miraflores que aperturó en diciembre de 2020

## 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 31 de marzo de 2021, todas nuestras unidades de negocio se encuentran operando normalmente. Destacamos el proceso de desconfinamiento el cual ocurrió durante el tercer y cuarto trimestre de 2020. Desde mediados de octubre, ya contábamos con el 100% obras en operación. 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.



### 3. 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		
	31-03-2021	31-03-2020	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	44.886.694	46.423.737	-3,3%
Costo de ventas	(40.254.764)	(41.283.916)	2,5%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>4.631.930</b>	<b>5.139.821</b>	<b>-9,9%</b>
Gastos de administración	(1.756.867)	(2.085.261)	15,7%
Participación neta de inversiones en asociadas	590.656	266.467	121,7%
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3.465.719</b>	<b>3.321.027</b>	<b>4,4%</b>
Gastos financieros netos	(550.913)	(509.390)	-8,2%
Resultados por unidades de reajuste	(109.679)	(74.297)	-47,6%
<b>Resultado no Operacional</b>	<b>(660.592)</b>	<b>(583.687)</b>	<b>-13,2%</b>
<b>Ganancia Antes de Impuesto</b>	<b>2.805.127</b>	<b>2.737.340</b>	<b>2,5%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(417.186)	(875.092)	52,3%
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>2.387.941</b>	<b>1.862.248</b>	<b>28,2%</b>
Resultado Controladora	2.387.940	1.862.247	28,2%
Resultado no Controladora	1	1	0,0%
<b>Total Resultado del Ejercicio</b>	<b>2.387.941</b>	<b>1.862.248</b>	<b>28,2%</b>

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

**a) Resultado operacional:** La Sociedad obtuvo al 31 de marzo de 2021 un Resultado Operacional de M\$ 3.465.719, lo que representa un incremento de 4,4% en relación al resultado obtenido en igual periodo del año 2020, lo que se explica principalmente por una disminución en los gastos de administración en el segmento de ingeniería y construcción, además de mejores resultados en participación en empresas relacionadas, donde la inmobiliaria refleja el resultado del negocio inmobiliario e Inversiones y Rentas el negocio de explotación de hoteles.

La Ganancia bruta al 31 de marzo de 2021 fue de M\$ 4.631.930, lo que se compara negativamente con los M\$ 5.139.821 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2020. Esta disminución es explicada por una venta un 3,3% menor para el segmento de Ingeniería y Construcción y un menor margen bruto para el mismo segmento, pasando de un 8,1% a marzo de 2020, a un 7,6% a marzo de este año. Este impacto ha sido producto, en parte, a los sobrecostos de obra asociados al plan de la Cámara Chilena de la Construcción para mantener el funcionamiento de las obras. Destacamos de igual modo que este impacto es despreciable comparado con los impactos que fueron consecuencia de las paralizaciones de obra durante el 2020. A nivel consolidado, el margen bruto pasó de un 11,1% a un 10,3%, que además de lo explicado para la constructora, se suma una disminución en el segmento inmobiliario los cuales son efecto del crecimiento de nuestra área inmobiliaria para soportar nuestro plan de inversión.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo una disminución de 15,7% con respecto al mismo periodo del año 2020, producto de las eficiencias impulsadas por la empresa y un plan de ahorro en costos por la contingencia sanitaria. El nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales disminuyó de un 4,5% a un 3,9%, debido a lo mencionado anteriormente.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas, muestra un incremento con respecto al año anterior a la misma fecha desde M\$ 134.578 a M\$ 283.948 (78,7%), debido a un mayor margen, a pesar de menores niveles de escrituración que el periodo anterior. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra una importante alza debido principalmente las crecientes ocupaciones desde la reapertura de los hoteles en julio y que actualmente están en niveles cercanos al 60% para la cartera.

**b) Resultado no operacional:** al 31 de marzo de 2021 fue de M\$ -660.592, comparado con los M\$ -583.687 a marzo de 2020. Esta diferencia de un 13,2% se explica por un mayor nivel de gastos financieros y por otro lado un menor nivel de resultados por unidades de reajuste.

Con respecto a la línea de *Gasto por impuesto a las ganancias*, para marzo de 2021 tenemos una disminución de un 52,3% que en gran medida se debe a que el año 2020 se consideraron impuestos adicionales por aproximadamente \$ 180 millones como consecuencia de la variación del tipo de cambio PEN/CLP que impacta las valorizaciones de los activos en Perú.

## 2.2.- Balance general<sup>2</sup>

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	31-03-2021	31-12-2020	Variación	31-12-2019	Variación
Activos corrientes	54.352.920	50.863.569	6,9%	65.240.077	-16,7%
Activos no corrientes	109.424.467	111.201.018	-1,6%	95.060.808	15,1%
<b>Total Activos</b>	<b>163.777.387</b>	<b>162.064.587</b>	<b>1,1%</b>	<b>160.300.885</b>	<b>2,2%</b>
Pasivos corrientes	50.255.813	49.705.176	1,1%	43.850.516	14,6%
Pasivos no corrientes	55.718.217	56.719.254	-1,8%	62.020.220	-10,2%
<b>Total Pasivos</b>	<b>105.974.030</b>	<b>106.424.430</b>	<b>-0,4%</b>	<b>105.870.736</b>	<b>0,1%</b>
<b>Patrimonio neto controladora</b>	<b>57.803.341</b>	<b>55.640.143</b>	<b>3,9%</b>	<b>54.430.134</b>	<b>6,2%</b>
Participaciones no controladora	16	15	9,6%	15,6	2,6%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>163.777.387</b>	<b>162.064.587</b>	<b>1,1%</b>	<b>160.300.885</b>	<b>2,2%</b>

**a) Activos:** Los activos totales de la sociedad al 31 de marzo de 2021 alcanzaron los M\$ 163.777.387, lo que representa una variación de un 1,1% respecto a diciembre del año 2020. Esta variación se desglosa a continuación:

### Activos corrientes

Esta cuenta presentó a marzo de 2021 incremento de 6,9% respecto del valor obtenido a diciembre de 2020. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 999.174 (25,1%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a una mayor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Incremento de M\$ 1.672.278 (+7,0%) de la caja utilizada para aumentar los niveles de capital de trabajo y liquidez.
- Incremento de M\$ 1.781.717 (+6,5%) en la cuenta *Activos por impuestos, corrientes*.
- Las provisiones de deterioro al 31 de marzo de 2021 se mantienen a niveles similares a las informadas al 31 de diciembre de 2020

<sup>2</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 disminuyó un 1,6% a marzo de 2021 respecto del valor obtenido a diciembre de 2020, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 13.554.402 en *Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación*, principalmente por un cambio en la sociedad que realiza las inversiones en nuestros activos hoteleros y que antes se reflejaba en *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes*. Por su parte, esta cuenta disminuye en 14.893.117 explicado en gran parte por lo descrito anteriormente. Ambas cuentas sumadas corresponden a la inversión total y tienen una variación de M\$ -1.338.715 equivalentes a un -1,3%.

**b) Pasivos:** Los pasivos totales de la Sociedad disminuyeron un 0,4% con respecto al 31 de diciembre de 2020, llegando a M\$ 105.974.030 al 31 de marzo de 2021. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

#### **Pasivo corriente**

Esta cuenta presenta al 31 de marzo de 2021 un incremento de 1,1% respecto del 31 de diciembre de 2020. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes* y *Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes* por M\$ 2.103.032 (+10,5%) y M\$ 694.028 (+8,1%) respectivamente, debido a un mayor nivel de actividad de la constructora.

#### **Pasivo no corriente**

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 1.001.037 (-1,8%) que se explica por el pago de obligaciones financieras durante el primer trimestre del año.

### **c) Patrimonio**

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 2.163.200 (+3,9%) con respecto a diciembre 2020, producto del 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		
	31-03-2021	31-03-2020	Variación
<b>Efectivo Equivalente Inicial</b>	<b>23.870.156</b>	<b>28.514.365</b>	<b>-16,3%</b>
Flujo efectivo de la operación	2.089.570	6.568.107	-68,2%
Flujo efectivo de inversión	2.916.450	(934.553)	412,1%
Flujo efectivo de financiamiento	(3.333.742)	(339.421)	-882,2%
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>1.672.278</b>	<b>5.294.133</b>	<b>-68,4%</b>
<b>Efectivo Equivalente Final</b>	<b>25.542.434</b>	<b>33.808.498</b>	<b>-24,4%</b>

La Sociedad a marzo de 2021 tuvo un flujo neto positivo de M\$ 1.672.278 contrastando con el aumento de M\$ 5.294.133 del mismo periodo de 2020. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 25.542.434, siendo un 24,4% inferior a marzo de 2020.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 2.089.570 a marzo de 2021. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del segmento de Ingeniería y Construcción, el que alcanzó un monto de M\$ 1.320.361 y el Inmobiliario por un monto de M\$ 791.197. 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\$ 49.605.088, 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\$ -38.398.208 y M\$ -34.920.225 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor positivo de M\$ 2.916.450, debido principalmente flujos de efectivo utilizados para la compra de participaciones no controladoras por M\$ -17.110.693. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 19.903.880 por cobros a entidades relacionadas provenientes principalmente de flujos de proyectos inmobiliarios

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ -3.333.742, que es originado principalmente el pago de préstamos por M\$ -2.634.018.

## 2.4.- Indicadores

Indicadores Financieros							
Indicadores de liquidez			31-03-2021	31-12-2020	Variación	31-12-2019	Variación
1.	Liquidez Corriente	veces	1,08	1,02	0,06	1,49	-0,41
2.	Razón ácida	veces	1,04	0,98	0,06	1,45	-0,41
3.	Capital de Trabajo	M\$	4.097.107	1.158.393	2.938.714	21.389.561	-17.292.454
Indicadores de endeudamiento							
4.	Endeudamiento	veces	1,83	1,91	-0,08	1,95	-0,12
5.	Endeudamiento Financiero	veces	1,12	1,20	-0,08	1,22	-0,10
6.	Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,68	0,77	-0,09	0,69	-0,01
7.	Pasivos Corrientes	%	47,4%	46,7%	0,7%	41,4%	6,0%
8.	Pasivos No Corrientes	%	52,6%	53,3%	-0,7%	58,6%	-6,0%

El indicador de liquidez corriente aumentó a 1,08 a marzo de 2021, con respecto a 1,02 a diciembre de 2020. Este incremento se explica por un aumento en la caja y activos por impuestos corrientes, y a su vez una disminución en los pasivos financieros corrientes.

El indicador de razón ácida aumentó respecto a lo registrado en diciembre de 2020, alcanzando las 1,04 veces.

El capital de trabajo aumentó en M\$ 2.938.714 en comparación al cierre de 2020, como consecuencia del un aumento mayor en los activos corrientes en relación a los pasivos corrientes, de acuerdo a lo indicado anteriormente en el apartado del balance.

La razón de endeudamiento a marzo de 2021 corresponde a 1,83 veces, por debajo de lo reportado al cierre de 2020. A su vez, el endeudamiento financiero neto disminuyó desde 0,77 a 0,68 veces, principalmente por un aumento en el patrimonio debido al incremento en la cuenta de resultados acumulados.

*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		
		31-03-2021	31-03-2020	Variación
<b>Indicadores de resultado</b>				
1. Ingresos de explotación	M\$	44.886.694	46.423.737	-3,3%
2. Costos de explotación	M\$	(40.254.764)	(41.283.916)	-2,5%
3. Ganancia bruta	M\$	4.631.930	5.139.821	-9,9%
4. Gastos financieros netos	M\$	(550.913)	(509.390)	8,2%
5. EBITDA	M\$	4.105.882	3.952.139	3,9%
6. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	2.387.941	1.862.248	28,2%
<b>Indicadores de actividad</b>				
7. Rentabilidad patrimonio UDM (ROE)	%	10,7%	15,8%	-5,1%
8. Rentabilidad activos UDM (ROA)	%	3,7%	5,9%	-2,2%
9. Cobertura de gastos financieros netos	veces	7,5	7,8	(0,3)
10. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	9,5	8,4	1,1
11. Cuentas por cobrar	días	44	64	(20)
12. Cuentas por pagar	días	70	79	(9)
13. Nivel de inventario inmobiliario	días	13	5	8

Al 31 de marzo de 2021, el EBITDA de la empresa muestra incremento de 3,9%, alcanzando un monto de M\$ 4.105.882. Este nivel de EBITDA es el resultado de un trimestre normalizado en términos de operación de nuestros segmentos de negocio.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 10,7% a marzo de 2021, cayendo respecto al valor registrado para el mismo periodo de 2020, impactado por el efecto de la contingencia sanitaria desde el segundo al cuarto trimestre del año pasado. Destacamos además un incremento con respecto al ROE UDM a diciembre de 2020 el cual se encontraba en un 10,2%, valor muy relevante a pesar de todas las contingencias ocurridas durante dicho periodo.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 5,9% al 31 de marzo de 2020, a un 3,7% al 31 de marzo de 2021. Esta disminución también es explicada por una caída en la utilidad de los últimos 12 meses, principalmente por efectos de la contingencia sanitaria.

Indicadores Financieros				
Cumplimiento Covenants Financieros			Condición	31-03-2021
1. Patrimonio Mínimo		UF	> 1.300.000	1.966.450
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto		veces	< 1,50	0,68

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de marzo de 2021 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 marzo de 2021.

*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*

## 4. Información financiera por segmentos

### a. Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas marzo de 2021				Cifras acumuladas a marzo de 2020			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	42.722.161	1.926.716	237.818	44.886.695	44.201.468	1.803.230	419.039	46.423.737
Costo de ventas	(39.457.570)	(682.104)	(115.090)	(40.254.764)	(40.610.061)	(459.422)	(214.433)	(41.283.916)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.264.591</b>	<b>1.244.612</b>	<b>122.728</b>	<b>4.631.931</b>	<b>3.591.407</b>	<b>1.343.808</b>	<b>204.606</b>	<b>5.139.821</b>
Gastos de administración	(1.328.688)	(383.109)	(45.070)	(1.756.867)	(1.782.069)	(214.327)	(88.865)	(2.085.261)
Participación neta de inversiones en asociadas	35.882	283.948	270.826	590.656	274.866	134.578	(142.977)	266.467
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado operacional</b>	<b>1.971.785</b>	<b>1.145.451</b>	<b>348.484</b>	<b>3.465.720</b>	<b>2.084.204</b>	<b>1.264.059</b>	<b>(27.236)</b>	<b>3.321.027</b>
Depreciación y Amortización	625.113	14.655	395	640.163	616.439	14.537	136	631.112
<b>EBITDA</b>	<b>2.596.898</b>	<b>1.160.106</b>	<b>348.879</b>	<b>4.105.883</b>	<b>2.700.643</b>	<b>1.278.596</b>	<b>(27.100)</b>	<b>3.952.139</b>
Gastos financieros netos	(118.588)	(351.376)	(80.949)	(550.913)	(62.862)	(293.953)	(152.575)	(509.390)
Resultados por unidades de reajuste	(19.659)	27.395	(117.417)	(109.681)	(140.522)	92.608	(26.383)	(74.297)
<b>Resultado no operacional</b>	<b>(138.247)</b>	<b>(323.981)</b>	<b>(198.366)</b>	<b>(660.594)</b>	<b>(203.384)</b>	<b>(201.345)</b>	<b>(178.958)</b>	<b>(583.687)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>1.833.538</b>	<b>821.471</b>	<b>150.118</b>	<b>2.805.127</b>	<b>1.880.820</b>	<b>1.062.714</b>	<b>(206.194)</b>	<b>2.737.340</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(413.958)	(73.665)	70.437	(417.186)	(527.439)	(179.129)	(168.524)	(875.092)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.419.580</b>	<b>747.806</b>	<b>220.555</b>	<b>2.387.941</b>	<b>1.353.381</b>	<b>883.585</b>	<b>(374.718)</b>	<b>1.862.248</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 marzo de 2021				Cifras a diciembre de 2020			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	41.658.814	12.459.442	234.664	54.352.920	41.367.720	9.285.428	210.421	50.863.569
Activos no corrientes	6.644.299	77.827.801	24.952.367	109.424.467	7.095.489	80.656.112	23.449.417	111.201.018
<b>Total activos</b>	<b>48.303.113</b>	<b>90.287.243</b>	<b>25.187.031</b>	<b>163.777.387</b>	<b>48.463.209</b>	<b>89.941.540</b>	<b>23.659.838</b>	<b>162.064.587</b>
Pasivos corrientes	45.926.084	3.785.359	544.370	50.255.813	44.691.561	4.913.869	99.746	49.705.176
Pasivos no corrientes	887.611	44.571.237	10.259.369	55.718.217	970.622	41.752.117	13.996.515	56.719.254
<b>Total pasivos</b>	<b>46.813.695</b>	<b>48.356.596</b>	<b>10.803.739</b>	<b>105.974.030</b>	<b>45.662.183</b>	<b>46.665.986</b>	<b>14.096.261</b>	<b>106.424.430</b>

### c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a marzo de 2021				Cifras acumuladas a marzo de 2020			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
<b>Efectivo Inicial</b>	<b>16.459.981</b>	<b>7.359.264</b>	<b>50.911</b>	<b>23.870.156</b>	<b>19.347.017</b>	<b>9.103.413</b>	<b>63.935</b>	<b>28.514.365</b>
Flujo de operación	1.320.361	791.197	(21.988)	2.089.570	3.925.504	2.677.136	(34.533)	6.568.107
Flujo de inversión	(372.560)	4.270.054	(981.044)	2.916.450	(84.126)	(969.780)	119.353	(934.553)
Flujo de finan.	(1.147.304)	(3.179.343)	992.905	(3.333.742)	963.020	(1.204.090)	(98.351)	(339.421)
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>(199.503)</b>	<b>1.881.908</b>	<b>(10.127)</b>	<b>1.672.278</b>	<b>4.804.398</b>	<b>503.266</b>	<b>(13.531)</b>	<b>5.294.133</b>
<b>Efectivo Equivalente Final</b>	<b>16.260.478</b>	<b>9.241.172</b>	<b>40.784</b>	<b>25.542.434</b>	<b>24.151.415</b>	<b>9.606.679</b>	<b>50.404</b>	<b>33.808.498</b>

## 5. Segmento Ingeniería y Construcción

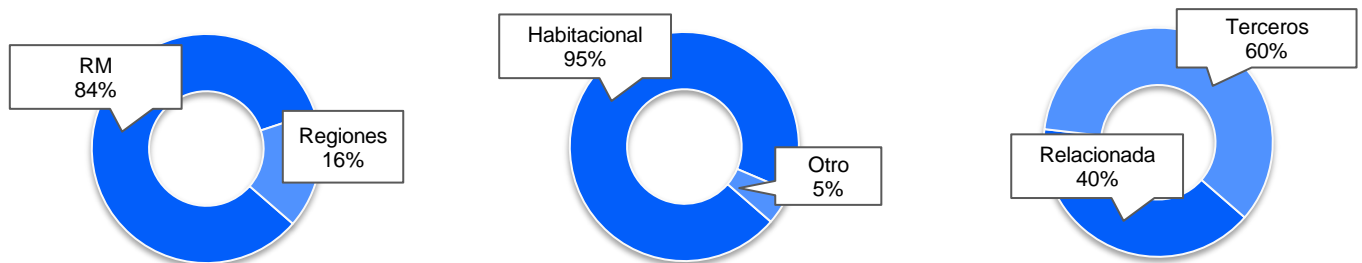
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios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

El primer trimestre del 2021 ha continuado con la progresiva recuperación de la industria de la construcción. En gran parte, el desempeño se debe a la caracterización de la construcción como Industria Segura, lo cual ha permitido seguir ejecutando las obras inclusive en momentos de cuarentena. Cabe mencionar que para esto se deben seguir estrictos protocolos sanitarios, además de facilitar a los trabajadores soluciones para el no uso del transporte público, además de recurrentes exámenes de detección del COVID.

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.



## 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
Puerto Capital	Miguel León Prado	Relacionado	2021	RM
Inmobilia	Edificio Libertad 51	Tercero	2023	RM
Inmobiliaria Ingevec	Don Carlos (Ñuble)	Relacionado	2022	RM
OVA Desarrollos Inmobiliarios	Novo Irarrazaval	Tercero	2022	RM
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Padre Hurtado - Eglo	Relacionado	2021	RM
Icalma	Edificio Macul Icalma	Tercero	2021	RM
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Portugal Ricaurte	Relacionado	2022	RM
Inmobiliaria Barrio Alameda	Barrio Alameda	Tercero	2021	Centro
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Zañartu	Relacionado	2021	RM
Inmobiliaria Ingevec	Edificio Briones Luco	Relacionado	2021	RM
Icom	Edificio New Icom	Tercero	2022	RM
Serviu	Antumapu I - III - IV	Tercero	2021	RM
Inmobilia	Edificio Vivaceta	Tercero	2022	RM
Renta Capital	Mirador Azul	Relacionado	2022	RM
Gimax	Zapiola	Relacionado	2022	RM
Inmobiliaria Ingevec	Santa Isabel	Relacionado	2022	RM
Inmobiliaria Manquehue	Manuel Montt Manquehue	Tercero	2022	RM
AVSA	Santa Isabel Avsa	Tercero	2022	RM
Virginio Arias	Miramar	Tercero	2022	RM
Plaza Montt	Miramar	Tercero	2022	RM
Patagonia Building	Patagonia Building	Tercero	2022	RM
Gimax	La Concepción Gimax	Relacionado	2022	RM
Inmobiliaria IDEA	El Descanso II	Tercero	2022	RM
3L	Mirador Talhuen Ovalle	Relacionado	2022	Norte
Icuadra	Santa María LA Icuadra	Relacionado	2022	Sur
Icuadra	Rahue I Icuadra	Relacionado	2022	Sur
Icuadra	Rahue II Icuadra	Relacionado	2022	Sur
Núcleos	Los Maitenes	Relacionado	2022	RM
Norte Verde	Edificio Santa Elvira	Tercero	2022	RM
Icuadra	Los Leones	Relacionado	2022	Sur
Ictinos	Condominio Plaza Piedra	Tercero	2023	RM
Proyecta	Los espinos	Tercero	2022	RM
3LSF	Bosquemar Puerto Montt	Relacionado	2022	Sur
Inmobiliaria Ingevec	Carlos Valdovinos	Relacionado	2023	RM
Icuadra	LaVara I Icuadra	Relacionado	2023	RM
Icuadra	LaVara II Icuadra	Relacionado	2023	RM
Inmobiliaria Ingevec	José Ureta	Relacionado	2023	RM
Inmobiliaria Ingevec	Grajales	Relacionado	2023	RM
Inmobiliaria Manquehue	Los Alerces	Tercero	2023	RM

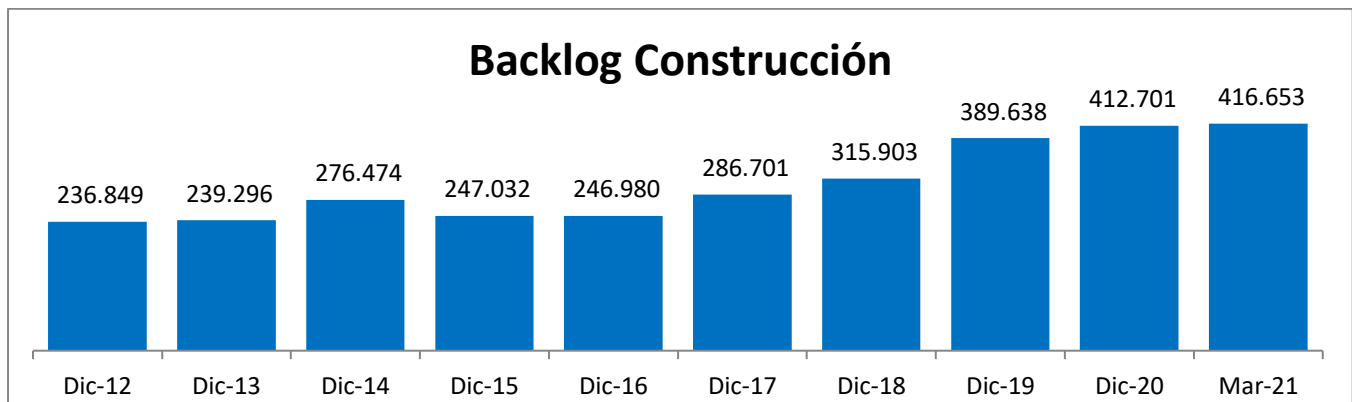


### Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

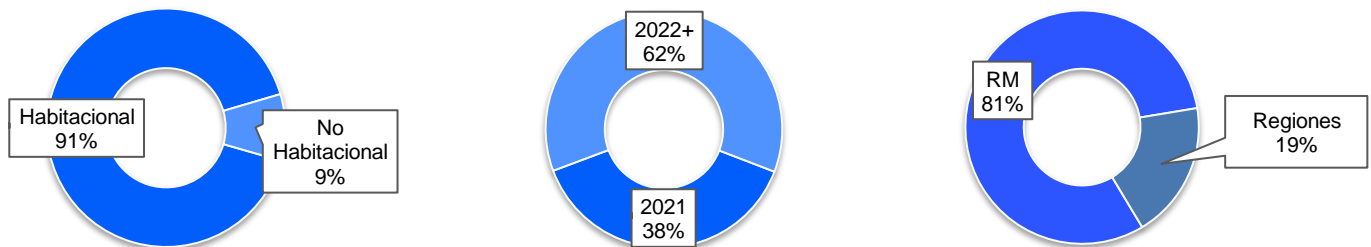
El Backlog de la empresa al 31 de marzo de 2021 asciende a M\$ 416.652.576, en comparación con los M\$ 412.700.529 al 31 de diciembre de 2020. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Áreas de Negocio	Mar-2021	Dic-2020	Dic-2019
	M\$	M\$	M\$
Total Iniciados	244.506.809	280.461.630	259.462.737
Total No Iniciados	172.145.767	132.238.899	130.174.942
<b>Total Backlog</b>	<b>416.652.576</b>	<b>412.700.529</b>	<b>389.637.679</b>

El backlog de construcción presenta niveles similares que los obtenidos a diciembre del año anterior, aumentando un 1,0% equivalentes a M\$ 3.952.047. Considerando la venta del primer trimestre, este nivel de backlog equivale a 26,8 meses de venta, lo cual representa 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.



Esperamos que del backlog a marzo de 2021 un 38% del mismo se ejecute durante el 2021. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos.

## 6. 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\$)	mar-21	mar-20	Var%
Ingresos netos de explotación	4.917.490	8.454.570	-41,8%
Costos netos de explotación	-3.361.531	-6.527.835	-48,5%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.555.959</b>	<b>1.926.736</b>	<b>-19,2%</b>
% sobre ventas	31,6%	22,8%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>-410.097</b>	<b>-695.020</b>	<b>-41,0%</b>
% sobre ventas	-8,3%	-8,2%	
Otros ingresos y costos operacionales	713	16.387	-95,7%
<b>EBITDA</b>	<b>1.146.575</b>	<b>1.248.102</b>	<b>-8,1%</b>
% sobre ventas	<b>23,3%</b>	<b>14,8%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	102.527	199.099	-48,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.249.102</b>	<b>1.447.201</b>	<b>-13,7%</b>
% sobre ventas	<b>25,4%</b>	<b>17,1%</b>	
Costos financieros netos	-351.572	-249.545	40,9%
Resultados por Unidades de Reajuste	80.185	79.139	1,3%
Gastos por impuestos	-127.383	-194.112	-34,4%
<b>Resultado controladores</b>	<b>747.806</b>	<b>883.585</b>	<b>-15,4%</b>
% sobre ventas	<b>15,2%</b>	<b>10,5%</b>	

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 8,8 puntos porcentuales con respecto al año anterior, lo que se explica principalmente por la escrituración de proyectos con mayor margen, considerando que el año anterior, durante este periodo, escrituraron proyectos con margen muy deprimido.

### Escrituraciones<sup>3</sup>

El monto escriturado proporcional a marzo de 2021 disminuyó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 101.745, lo cual representa una reducción del 56,3%. Por otro lado, el Precio de Venta Promedio por unidad aumentó en un 19,1% explicado por que el mismo periodo del año 2020 se escrituró una proporción relevante de unidades DS19, 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	31-03-2021	31-03-2020	Var	Var%
Venta (UF)	101.745	232.585	-130.840	-56,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.167	2.660	507	19,1%
Unidades (un)	32	87	-55	-63,1%

Escrituras Totales	31-03-2021	31-03-2020	Var	Var%
Venta (UF)	321.247	693.303	-372.056	-53,7%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.212	2.889	323	11,2%
Unidades (un)	100	240	-140	-58,3%

### Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve un incremento de un 107,2% de las ventas en comparación a marzo de 2020, siguiendo con un alto nivel de promesas, y velocidad de ventas. Este importante incremento en el nivel de promesamiento se debe a un mayor nivel de proyectos en venta, lo cual es consecuencia del plan de inversión de la compañía con foco en convertirnos en una de las inmobiliarias más importantes en la venta de departamentos en la Región Metropolitana.

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	31-03-2021	31-03-2020	Var	Var%
Venta (UF)	666.188	321.458	344.730	107,2%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.889	3.291	-402	-12,2%
Unidades (un)	231	98	133	135,3%

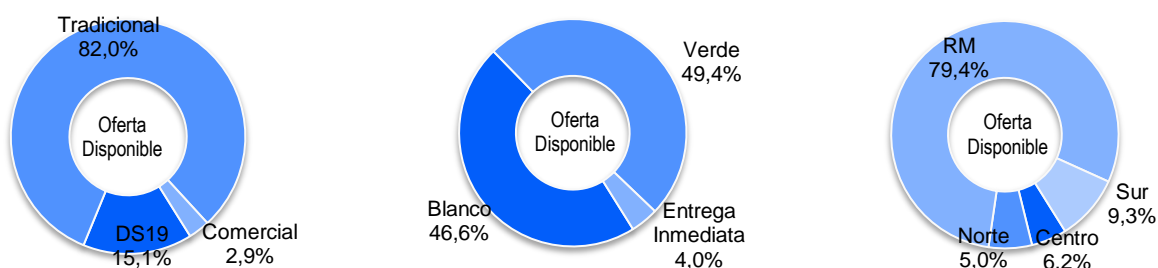
Promesas Totales	31-03-2021	31-03-2020	Var	Var%
Venta (UF)	1.813.881	773.327	1.040.554	134,6%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.580	3.222	-642	-19,9%
Unidades (un)	703	240	463	192,9%

<sup>3</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>4</sup> aumentó en UF 2.035.640, lo que implica un aumento de 88,5% respecto a marzo de 2020, debido a los lanzamientos de acuerdo al plan de inversión de la compañía. Destacamos que este incremento en la oferta corresponde principalmente a lanzamientos durante el tercer y cuarto trimestre de 2020, y que están prontos a partir su construcción.

Oferta Disponible Proporcional	31-03-2021	31-03-2020	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	1.424	835	589	70,6%
Valor Oferta Disponible (UF)	4.334.591	2.928.951	1.405.640	48,0%



Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO<sup>5</sup>) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 18,5 meses, disminuyendo con respecto al MAO de 25,6 meses a marzo de 2020 y a los 25,8 a diciembre de 2020. 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 de 2020. Por otro lado, si se considerara la velocidad de ventas del cuarto trimestre de 2020, se obtendrían 16,2 meses para agotar la oferta disponible al 31 de diciembre de 2020, por lo que la velocidad de ventas mantuvo niveles similares durante el primer trimestre del año, el cual generalmente es menos dinámico que el cuarto trimestre.

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.

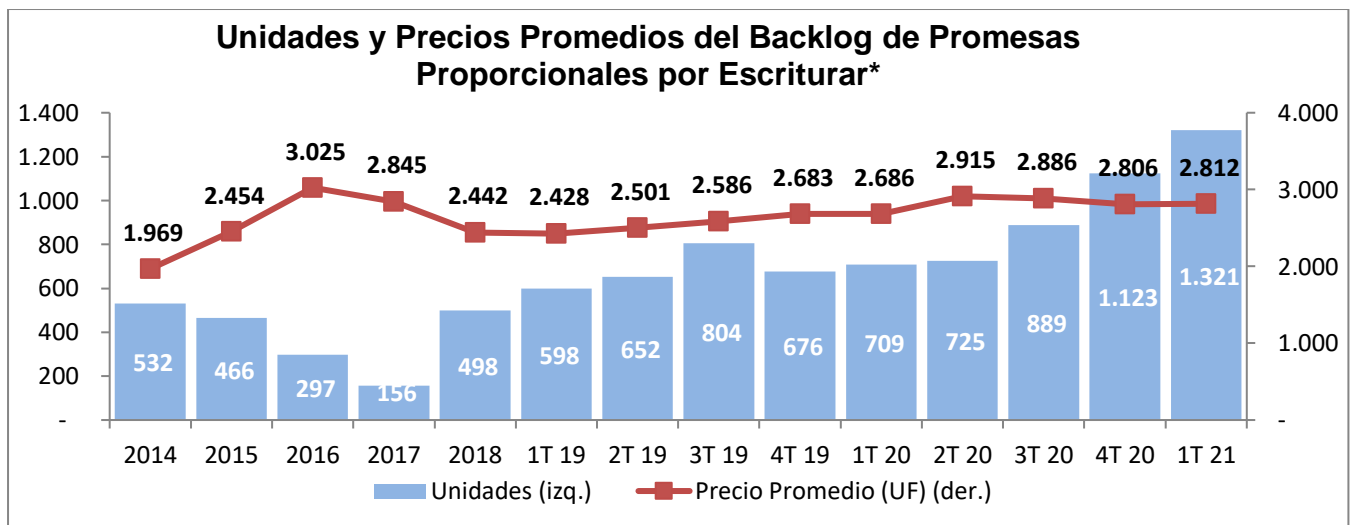
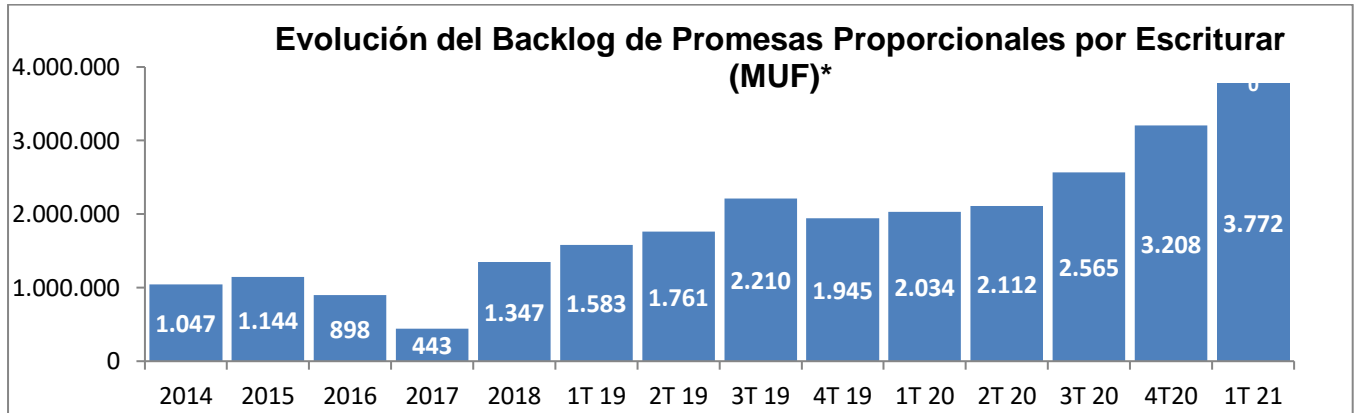
Meses para Agotar Oferta Proporcional <sup>5</sup>	Proyectos Proporcionales		
	31-03-2021	31-03-2020	Var
	Meses	Meses	Meses
MAO Ingevec Proporcional	18,5	25,6	-7,0

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

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

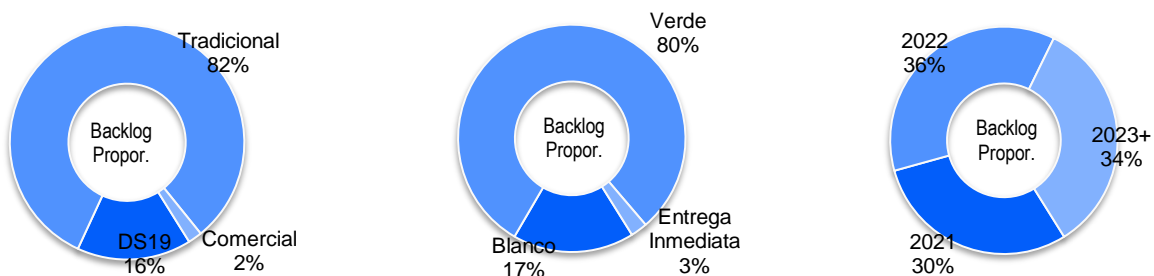
### Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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. A continuación se muestra la evolución del Backlog, de las unidades y precios promedios de las mismas:



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

La distribución por tipo de proyecto, fase y 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	377.271	124.499	Iniciado	2021
Ingevec	La Cisterna	50%	190	477.750	238.875	Iniciado	2022
Ingevec	La Cisterna	50%	157	371.957	185.979	2021	2022
Ingevec	La Florida	50%	292	931.861	465.931	2021	2022
Ingevec	La Florida	48%	158	418.738	198.901	2021	2022
Ingevec	Las Condes	40%	60	650.922	260.369	Iniciado	2022
Ingevec	Maipú	45%	136	587.994	264.597	Iniciado	2021
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	392.264	196.132	2021	2022
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	511.142	255.571	Iniciado	2022
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	839.682	419.841	Iniciado	2022
Ingevec	San Joaquín	50%	128	447.181	223.591	Iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	172	507.835	253.917	Iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	174	553.449	276.724	Iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	217	742.008	371.004	Iniciado	2021
Ingevec	Santiago	50%	231	762.001	381.001	Iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	143	411.951	205.975	2021	2022
Ingevec	Santiago	50%	311	880.485	440.243	2021	2023
Ingevec	Santiago	48%	197	629.529	299.026	2021	2022
Ingevec	Valparaíso	35%	248	483.300	169.155	Iniciado	2021
Ingevec	Valparaíso	50%	185	580.219	290.109	2021	2023
Relacionada	Concón	4%	114	682.403	28.661	Iniciado	2021
Relacionada	Osorno	15%	149	259.230	38.885	2021	2022
Relacionada	Osorno	15%	150	257.970	38.696	2021	2022
Relacionada	Puerto Montt	15%	150	267.932	40.190	2021	2022
Relacionada	Puerto Montt	23%	156	279.333	64.247	Iniciado	2022
Relacionada	S. Bernardo	30%	150	250.215	75.065	2021	2022
Relacionada	S. Bernardo	30%	269	471.267	141.380	2021	2022
Relacionada	Valdivia	15%	149	267.455	40.118	2021	2022
Relacionada	Valdivia	15%	148	266.881	40.032	2021	2022
Relacionada	Los Ángeles	20%	298	540.482	108.096	Iniciado	2023
Relacionada	Copiapó	22%	124	254.794	56.564	Iniciado	2021
Relacionada	E. Central	11%	295	673.662	75.854	Iniciado	2021
Relacionada	La Florida	17%	221	767.047	129.687	Iniciado	2022
Relacionada	La Florida	18%	243	928.222	166.152	Iniciado	2021
Relacionada	La Florida	50%	295	827.572	413.786	Iniciado	2023



Relacionada	Coquimbo	48%	108	353.744	168.418	Iniciado	2021
Relacionada	Santiago	48%	155	499.902	238.003	Iniciado	2021
Relacionada	Osorno	17%	155	319.500	53.357	Iniciado	2023
Relacionada	Puerto Montt	17%	220	400.450	66.875	Iniciado	2023
Relacionada	Ovalle	17%	120	230.000	38.410	Iniciado	2023
Relacionada	Puente Alto	17%	214	467.940	78.146	Iniciado	2023
<b>Subtotal</b>		<b>37%</b>	<b>7469</b>	<b>20.823.539</b>	<b>7.622.060</b>		

### 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	155.777	77.889	82%
Ingevec	Macul	50%	141	562.857	281.429	91%
Ingevec	Santiago	50%	155	446.217	223.109	13%
Ingevec	Santiago	50%	159	465.138	232.569	94%
Relacionada	Viña del Mar	6%	234	529.904	33.235	85%
Relacionada	Antofagasta	11%	182	727.965	78.547	94%
Relacionada	Calama	14%	83	285.852	39.162	90%
Relacionada	Ñuñoa	18%	84	507.650	90.260	85%
<b>Subtotal</b>		<b>29%</b>	<b>1.150</b>	<b>3.681.361</b>	<b>1.056.199</b>	

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 9.543.915 UF, lo que sumado a los 186.798 de proyectos comerciales totalizan 9.730.713. El desglose de este monto se muestra a continuación.

### Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y venta a marzo de 2021:

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	56	1.267	9.730.713	1.623.682	3.772.440	4.334.591
Deptos	49	1.261	8.678.259	773.952	3.705.457	4.198.850
Saldos <sup>6</sup>	5	6	865.656	849.730	10.235	5.692
Comercial	2	NA	186.798	-	56.748	130.050

<sup>6</sup> Saldos: Corresponden a proyectos con un nivel de escrituración sobre el 95% y se encuentran próximos a finalizar.

### Desarrollo de nuevos proyectos<sup>7</sup>

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	Habitacional	2022	2024
Ingevec	Ñuñoa	45%	196	493.442	Habitacional	2022	2024
Ingevec	Ñuñoa	50%	122	209.843	Habitacional	2021	2023
Ingevec	Santiago	50%	211	297.951	Habitacional	2022	2024
Relacionada	Santiago	16%	206	97.880	Habitacional	2021	2023
<b>Subtotal</b>		<b>42%</b>	<b>906</b>	<b>1.317.739</b>			

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

Tipo Proyecto	2017	2018	2019	2020	31-03-2021
Escrituración	822.519	635.985	698.833	184.614	298.173
Venta <sup>8</sup>	1.266.670	2.951.033	4.804.866	7.751.679	7.808.858
Desarrollo	1.517.983	2.447.461	3.094.685	1.619.400	1.317.739
<b>Sub-Total</b>	<b>3.607.172</b>	<b>6.034.479</b>	<b>8.598.384</b>	<b>9.555.693</b>	<b>9.424.770</b>

<sup>7</sup> Los inicios de construcción de estos proyectos están sujetos a revisión debido a la contingencia sanitaria actual

<sup>8</sup> Incluye proyectos comerciales en construcción

## 7. 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 detalladas a continuación:

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 operación	dic-20
Perú	San Isidro	Ibis Styles	40%	184	En construcción	2021 E
Chile	Antofagasta	Ibis Styles	40%	136	En construcción	2022 E

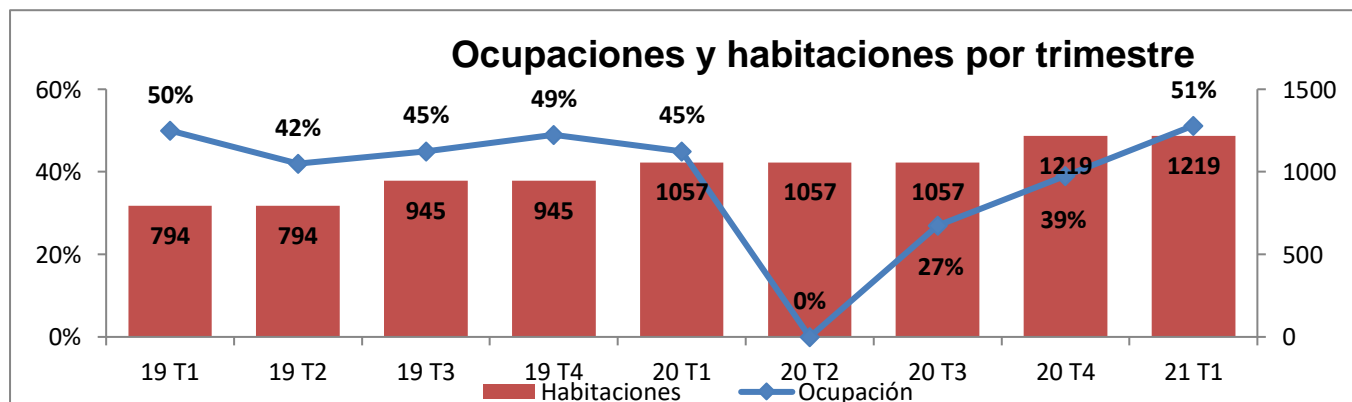
### Detalle de habitaciones según estado del hotel

	Chile	Perú	Total
En Operación	945	274	1.219
En Construcción	136	184	320
<b>Total</b>	<b>1.081</b>	<b>458</b>	<b>1.539</b>

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

### 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:



Para este periodo destacamos el creciente nivel de ocupación de nuestros activos hoteleros, desde su reapertura a la fecha. Recordamos que los mismos estuvieron cerrados transitoriamente todo segundo trimestre del año 2020, como consecuencia de la contingencia sanitaria. Al respecto, en conjunto con nuestro operador, Accor, en base a la experiencia de lo ocurrido internacionalmente en Europa y Asia, esperábamos 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.

Durante este trimestre hemos seguido potenciando la estrategia de convenios corporativos poniendo especial foco en este segmento, con lo cual también hemos posicionado nuestra cartera de hoteles dentro del mercado, y con lo cual esperamos seguir aumentando los niveles de ocupación durante los próximos periodos.

### Estado de resultado del segmento

Resultado consolidado Inversiones y Rentas	Mar-21	Mar-20	Variación	Var. %
Ingresos de actividades ordinarias	237.818	419.039	(181.221)	-43%
Costo de ventas	(115.090)	(214.433)	99.343	46%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>122.728</b>	<b>204.606</b>	<b>(81.878)</b>	<b>-40%</b>
Gastos de administración	(45.070)	(88.865)	43.795	49%
Participación neta de inversiones en asociadas	270.826	(142.977)	413.803	289%
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	-	-
<b>Resultado operacional</b>	<b>348.484</b>	<b>(27.236)</b>	<b>375.720</b>	<b>1379%</b>
Gastos financieros netos	(80.949)	(152.575)	71.626	47%
Resultados por unidades de reajuste	(117.417)	(26.383)	(91.034)	-345%
<b>Resultado no operacional</b>	<b>(198.366)</b>	<b>(178.958)</b>	<b>(19.408)</b>	<b>-11%</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>150.118</b>	<b>(206.194)</b>	<b>356.312</b>	<b>173%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	70.437	(168.524)	238.961	142%
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>220.555</b>	<b>(374.718)</b>	<b>595.273</b>	<b>159%</b>

Respecto del resultado del segmento, al cierre del primer trimestre destaca una mejora importante en la utilidad. Este resultado se debe principalmente a un incremento sustancial en el resultado de los hoteles que se refleja en la cuenta *Participación neta de inversiones en asociadas* debido al aumento sostenido de la ocupación de nuestros activos hoteleros. Esta mejora es consecuencia de una exhaustiva gestión por posicionar nuestros hoteles en el segmento corporativo, generando convenios con distintas empresas las cuales han comenzado a hacer uso de las instalaciones.

## 8. Información inmobiliaria requerida por la CMF

### **Información requerida por CMF sobre la oferta, demanda, proyectos futuros, proyectos en ejecución e indicadores relativos a la evolución de la demanda Inmobiliaria, de proyectos propios.**

Las cifras presentadas en esta sección corresponden a aquellos proyectos que consolidan con los Estados Financieros de Ingevec S.A., los que se consideran como proyectos “propios”. La información referente a los proyectos inmobiliarios en consorcio está incluida comparativamente en algunos de los índices que se presentan en esta sección. Las definiciones de los principales conceptos utilizados en esta sección son las siguientes:

**Stock Disponible:** inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

**Stock Potencial:** corresponde a inmuebles cuya construcción será terminada y que se estima estarán disponibles para ser vendidos en los próximos 12 meses, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración y excluyendo el stock disponible informado de acuerdo a la definición anterior.

**Permisos de Edificación:** Corresponde a la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar, es decir, la suma de la superficie total (útil + común) autorizada para edificar bajo y sobre terreno correspondiente a proyectos que aún no han dado inicio a las obras.

**Stock Comercial:** corresponde a inmuebles disponibles para la venta que no han sido vendidos comercialmente, esto es, que no se ha firmado una promesa de compraventa. Este stock incluye inmuebles aún sin terminar, en cuyo caso la firma de una promesa de compraventa constituye una *venta en verde*.

**Unidades Vendidas:** inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

**Meses para Agotar Stock:** Corresponde a la cantidad de meses en los cuales el Stock medido en unidades se terminaría bajo el supuesto que las ventas inmobiliarias se mantienen en el ritmo promedio del último trimestre

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

**a. Oferta actual y potencial (inmuebles<sup>9</sup> que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)**

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	31-03-2021		31-12-2020	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0

**b. Información sobre la oferta futura**

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

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	31-03-2021	31-12-2020
	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>10</sup> de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

**c. Información sobre la demanda**

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	31-03-2021		31-12-2020	
	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>9</sup> Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

<sup>10</sup> Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción



Inmueble	31-03-2021				31-12-2020			
	Promesas Brutas <sup>11</sup>		Promesas Desistidas		Promesas Brutas <sup>12</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 marzo de 2021 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>13</sup>	Proyectos Propios	
	31-03-2021	31-12-2020
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>14</sup>	Proyectos Propios	
	31-03-2021	31-12-2020
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

<sup>11</sup> Promesas brutas de desistimientos

<sup>12</sup> Promesas brutas de desistimientos

<sup>13</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>14</sup> Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

## 9. Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario<sup>15</sup>

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 <sup>*16</sup>
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.

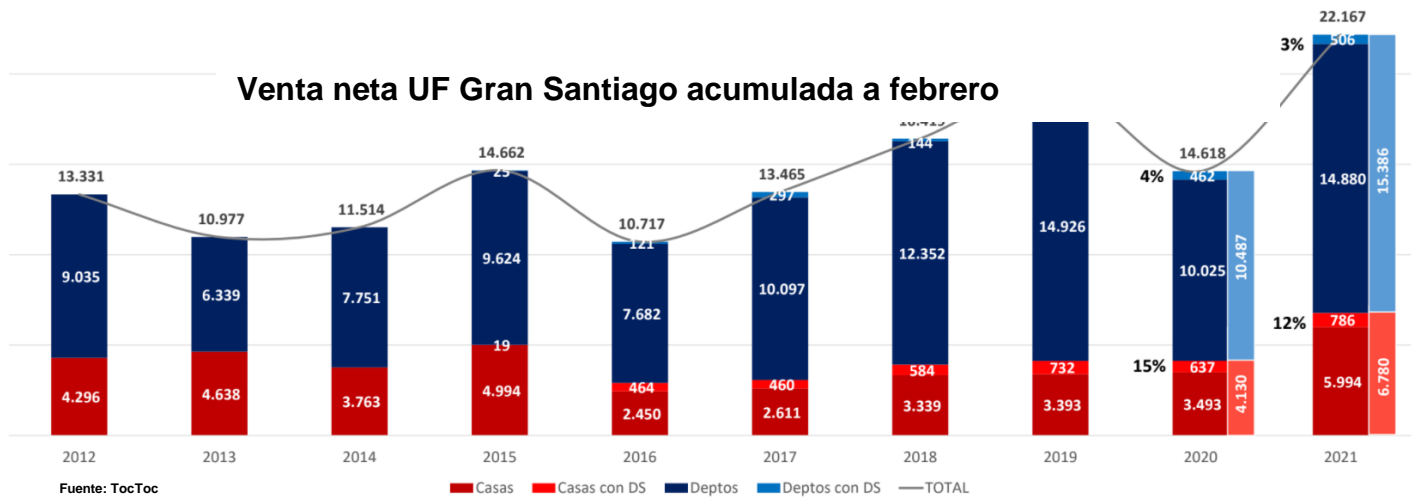
Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-diciembre del año 2020, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 9,35 millones de metros cuadrados, registrando una baja de un 28,5% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2019. 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

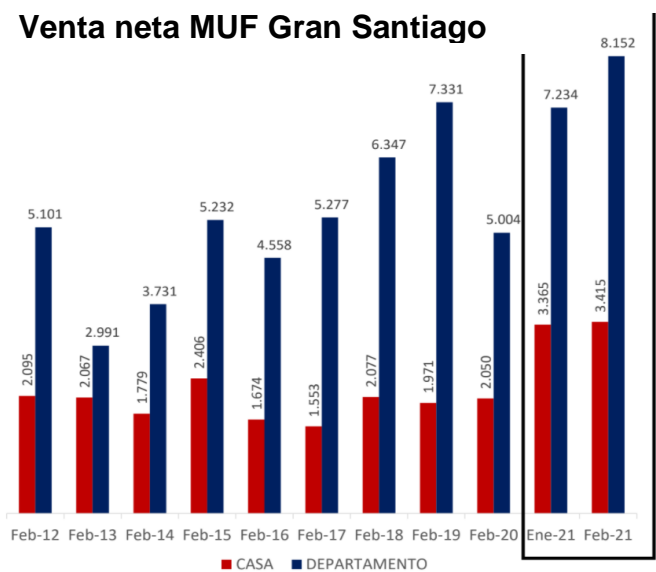
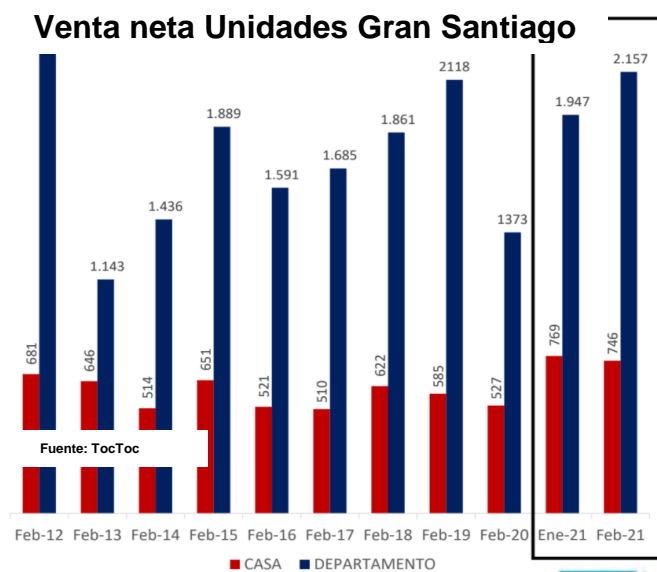
<sup>15</sup> A la fecha de redacción de este informe, la CChC no ha efectuado actualizaciones a todos los indicadores, considerándose el último valor disponible para cada análisis.

<sup>16</sup> Corresponde a la variación promedio acumulada en el período terminado en el mes indicado respecto

Con respecto al entorno inmobiliario, en el cuadro a continuación se grafican las ventas netas en miles de UF acumuladas a febrero para el Gran Santiago, el cual corresponde al principal mercado donde Inmobiliaria Ingevec y Constructora Ingevec participan. La variación de la venta acumulada a febrero de 2021 frente a la de 2020 para el mercado de departamentos en el Gran Santiago corresponde a un incremento de un 46,7%, mostrando una notable mejoría. Es importante mencionar que la venta los primeros meses del año 2020 se encontraba deprimida como efecto de la contingencia social que tuvo lugar durante fines de 2019 y que mantuvo efectos en el mercado de venta de departamentos hasta que fue luego impactado por la contingencia sanitaria COVID-19.



Del cuadro anterior podemos observar que la venta acumulada a febrero corresponde a la mejor venta que se tenga registro a la fecha. En el siguiente gráfico se puede observar la descomposición en meses, tanto para la venta de unidades y UF, lo cual entrega un mayor detalle del desempeño de la industria. Al respecto para el mercado de departamentos tenemos una variación positiva de un 57,1% a febrero de 2021 respecto de la venta neta de unidades comparado con el mismo mes del año anterior. Con respecto a las ventas netas en UF esta variación es de un 62,9%, lo cual son resultados muy sobresalientes.



## 10. Factores de riesgo

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

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

### a) Ciclos económicos:

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

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

### b) Variables regulatorias y reglamentarias:

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

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

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

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

### c) Competencia:

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

### d) Disponibilidad de terrenos:

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

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

**e) Riesgos de siniestros:**

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

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

**f) Riesgos de abastecimiento:**

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

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

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

**g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:**

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

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

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

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

Durante este ejercicio no se han observado alzas de tasas relativamente fuertes. Sin embargo, en el área inmobiliaria, se ha observado cierta cautela en la aprobación de créditos hipotecarios, debido a la incertidumbre

importada del mercado internacional, al enfriamiento de las economías emergentes, y a las nuevas normativas locales, como la relacionada a la provisión bancaria en créditos hipotecarios. Al respecto, la Sociedad ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la Sociedad ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como la mejor alternativa.

**i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:**

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

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

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

**j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:**

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

**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.

## **11. Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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