

Análisis Razonado



Junio 2021



Open Plaza Kennedy
Consortio Ingevec - Inarco
Mandante: Rentas Falabella

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

- Los Ingresos por ventas tuvieron un incremento de **36,7%**, pasando de **MM\$ 68.739** a junio del año 2020, a **MM\$ 93.938** a junio del año 2021.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 3.698** a junio de 2021, disminuyendo un **1,6%** respecto a igual periodo del año 2020, dado los planes de eficiencia y ahorro en costos que ha ido impulsando la compañía. A junio de 2021, los gastos de administración representaron un **3,9%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2020 representaron un **5,5%**.
- La Utilidad acumulada a junio de 2021 fue de **MM\$ 4.629**, un **139,9%** por sobre de los **MM\$ 1.930** obtenidos a junio de 2020.
- El EBITDA a junio de 2021 fue de **MM\$ 7.948**, comparado con **MM\$ 3.647** a junio del ejercicio 2020, lo que representa un incremento de **118,0%**.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **14,5%**, superior al ROE UDM obtenido a junio de 2020 de **11,9%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **5,0%**, superior al **4,4%** obtenido a misma fecha del año anterior. Ambos valores explican su mejora en la inclusión de 2 nuevos trimestres con pocos efectos ligados a la contingencia sanitaria
- El Backlog del segmento I&C a junio de 2021 es de **MM\$ 426.412**, un **3,3%** superior al backlog a diciembre de 2020 cuyo valor fue de **MM\$ 412.701**.
- Las promesas proporcionales comercializadas durante el primer semestre del año 2021 alcanzaron los **1.260.980 UF**, lo cual representa un incremento de **106,8%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior, cuya venta fue de **609.882 UF**. Con esto la oferta disponible proporcional alcanza a **3.877.295 UF**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria aumentó un **31%** respecto a diciembre de 2020, alcanzando los **4.215.880 UF**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 2.482** representando un incremento del **384,8%** respecto a la ganancia de **MM\$ 512** obtenida a junio de 2020. Esto es consecuencia de un trimestre normalizado, con pocos efectos producto de la contingencia sanitaria. Recordamos que el segundo trimestre del año anterior fue el más afectado por la crisis sanitaria, siendo impactado por las paralizaciones de obra debido a las cuarentenas.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a junio del año 2021 de **MM\$ 1.548**, inferior en un **8,9%** al resultado obtenido a junio del año 2020, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 1.700**. 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, junto con incremento en el GAV, en línea con el plan de crecimiento de la compañía y relacionado al número de proyectos actualmente gestionados actualmente por Inmobiliaria Ingevec.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 598** a junio de 2021 lo que se compara positivamente con la pérdida de **MM\$ 283** alcanzado a junio 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 60% durante el primer semestre de este año. Recordamos que el segundo trimestre de 2020 nuestros activos se mantuvieron cerrados durante todo el periodo, producto de la contingencia sanitaria.
- El endeudamiento total a junio de 2021 alcanzó **1,89** veces, en línea con su valor con respecto al cierre de 2020 que alcanzó **1,91** veces.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,19** veces, similar a diciembre de 2020, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,77** veces a **0,76** veces.

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 30 de junio de 2021, la compañía registró una utilidad de M\$ 4.629.064, lo que representa un incremento de 139,9% con respecto a junio de 2020. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 93.616.075 a junio de 2021, lo que se traduce en un aumento de 36,7% con respecto a junio 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\$ 2.482.294, un 384,8% superior que a junio de 2020. Esto se explica principalmente por un segundo trimestre con pocos efectos relacionados al COVID-19, mientras que el mismo trimestre del año anterior, fue el de mayores efectos en caídas de ingresos y márgenes producto de paralizaciones de obra y sobrecostos derivados de las cuarentenas. Por otro lado, destacamos un importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 426.412 a junio de 2021, un 3,3% superior al backlog a diciembre de 2020. Con esto, el backlog al 30 de junio de 2021, equivale a 28,7 meses de venta. A la fecha, contamos con un total de 58 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 junio registró una utilidad de M\$ 1.548.370, un 8,9% 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 y un incremento en el GAV. Por otro lado, destacamos el nivel de promesas proporcionales que alcanzaron los 1.260.980 UF, un 106,8% 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 31% respecto al cierre de 2020, alcanzando los 4.215.880 UF. Por otro lado, la empresa mantiene una oferta proporcional de 3.877.295 UF disminuyendo un 18,0% con respecto a su valor a diciembre de 2020. La oferta proporcional se descompone en un 49% del total en blanco, un 47% en verde y un 4% en entrega inmediata. Además, la empresa cuenta con una cartera de 13 proyectos en desarrollo cuya venta total proporcional aportaría 4.116.266 UF. Por último, tenemos 41 proyectos en venta en etapas en blanco y en verde, y 11 proyectos en entrega inmediata, de los cuales 7 tienen sobre un 95% de escrituración.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, éste presenta una utilidad de M\$ 598.400 comparado con una pérdida de M\$ -282.588 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 60,3% para el primer semestre, llegando a un 69,2% en junio, 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 de 2020, luego de su cierre temporal producto de la contingencia sanitaria.

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 privados, 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, Ingevec 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.

Durante el segundo trimestre de este año se vivió la parte más compleja de la segunda ola del COVID-19. A pesar de ello, al 30 de junio de 2021 destaca el avance en el proceso de vacunación y los cambios en el plan Paso a Paso los que han permitido aumentar las libertades de aquellas personas que cuenten con su esquema de vacunación completo. A pesar de lo anterior, una nueva cepa detectada, conocida como la Variante Delta, se posiciona como una nueva amenaza. Además, se ha presentado como riesgo la duración de los efectos de las vacunas y en algunos países del mundo ya se ha aprobado una tercera dosis, algo que ya fue aprobado en nuestro país.

Con respecto a los impactos en nuestras líneas de negocio, destacamos que se encuentran operando normalmente, y gracias a los protocolos impulsados con la Cámara Chilena de la Construcción, que nos permitieron ser caracterizados como Industria Segura, pudimos seguir ejecutando las obras a pesar que se encontrarán en comunas en cuarentena. Si bien estas medidas pueden traer costos adicionales, son despreciables considerando el efecto que puede tener la paralización de una obra.

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		
	30-06-2021	30-06-2020	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	93.937.655	68.739.175	36,7%
Costo de ventas	(84.634.709)	(63.184.454)	-33,9%
Ganancia Bruta	9.302.946	5.554.721	67,5%
Gastos de administración	(3.697.918)	(3.757.638)	1,6%
Participación neta de inversiones en asociadas	1.139.573	539.397	111,3%
Otros egresos e ingresos operacionales	14.997	4.909	205,5%
Resultado Operacional	6.759.598	2.341.389	188,7%
Gastos financieros netos	(1.122.440)	42.803	-2722,3%
Resultados por unidades de reajuste	(175.346)	(110.513)	-58,7%
Resultado no Operacional	(1.297.786)	(67.710)	-1816,7%
Ganancia Antes de Impuesto	5.461.812	2.273.679	140,2%
Gasto por impuesto a las ganancias	(832.748)	(343.743)	-142,3%
Resultado del Ejercicio	4.629.064	1.929.936	139,9%
Resultado Controladora	4.629.062	1.929.936	139,9%
Resultado no Controladora	2	-	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	4.629.064	1.929.936	139,9%

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de junio de 2021 un Resultado Operacional de M\$ 6.759.598, lo que representa un incremento de 188,7% en relación al resultado obtenido en igual periodo del año 2020, lo que se explica principalmente por un incremento de los ingresos ordinarios y margen bruto del segmento de Ingeniería y Construcción, al ser comparados con un semestre que se vio afectado por las cuarentenas y sobrecostos producto de la contingencia sanitaria COVID-19. Destacamos también el mejor resultado operacional del segmento de Inversiones y Rentas pasando de M\$ -55.892 a M\$ 871.952 producto de las ocupaciones de nuestros hoteles, los cuales estuvieron cerrados durante el segundo trimestre de 2020.

La Ganancia bruta al 30 de junio de 2021 fue de M\$ 9.302.946, lo que se compara positivamente con los M\$ 5.554.721 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2020. Este aumento es explicado principalmente por mejores niveles de venta y márgenes brutos producto de la normalización de la actividad gracias al proceso de desconfiamiento y avance en el calendario de vacunación. Este escenario se compara con el segundo trimestre del año anterior, que fue el más afectado para la industria, con paralizaciones de obra y sobrecostos debido a la contingencia sanitaria.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo una disminución de 1,6% 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 5,5% a un 3,9%, explicado además por un mayor nivel de ventas.

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\$ 475.031 a M\$

533.386 (12,3%), debido a un mayor margen de los proyectos, a pesar de menores niveles de escrituración que el periodo anterior. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra una importante alza, desde M\$ -239.390 a M\$ 562.203 debido principalmente las crecientes ocupaciones desde la reapertura de los hoteles en julio de 2020. Durante junio de 2021 se alcanzaron niveles cercanos al 70% para la cartera.

b) Resultado no operacional: al 30 de junio de 2021 fue de M\$ -1.297.786, comparado con los M\$ -67.710 a junio de 2020. Esta diferencia se explica debido que, durante el segundo trimestre de 2020, la Sociedad llevó a cabo una recompra voluntaria de bonos de la Serie C, lo cual generó un ingreso financiero de aproximadamente M\$ 1.074.320.

Con respecto a la línea de *Gasto por impuesto a las ganancias*, para junio de 2021 tenemos un incremento de un 142,3% producto de un mayor nivel de Ganancia Antes de Impuesto.

2.2.- Balance general¹

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2021	31-12-2020	Variación	31-12-2019	Variación
Activos corrientes	58.380.942	50.863.569	14,8%	65.240.077	-10,5%
Activos no corrientes	114.928.721	111.201.018	3,4%	95.060.808	20,9%
Total Activos	173.309.663	162.064.587	6,9%	160.300.885	8,1%
Pasivos corrientes	57.175.619	49.705.176	15,0%	43.850.516	30,4%
Pasivos no corrientes	56.245.945	56.719.254	-0,8%	62.020.220	-9,3%
Total Pasivos	113.421.564	106.424.430	6,6%	105.870.736	7,1%
Patrimonio neto controladora	59.888.083	55.640.143	7,6%	54.430.134	10,0%
Participaciones no controladora	16	15	9,6%	15,6	2,6%
Total Pasivos y Patrimonio	173.309.663	162.064.587	6,9%	160.300.885	8,1%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 30 de junio de 2021 alcanzaron los M\$ 173.309.663, lo que representa una variación de un 6,9% respecto a diciembre del año 2020. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a junio de 2021 incremento de 14,8% respecto del valor obtenido a diciembre de 2020. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 2.344.472 (59,0%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a una mayor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Incremento de M\$ 1.764.381 (+7,4%) de los niveles de caja.
- Incremento de M\$ 1.902.692 (+69,4%) en la cuenta *Activos por impuestos, corrientes*.
- Las provisiones de deterioro al 30 de junio de 2021 se mantienen a niveles similares a las informadas al 31 de diciembre de 2020

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 3,4% a junio de 2021 respecto del valor obtenido a diciembre de 2020, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 9.651.951 en *Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación*, principalmente la capitalización de las cuentas por cobrar de nuestros activos hoteleros y que antes se reflejaba en *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes*. Por su parte, esta cuenta disminuye en M\$ 5.689.655 explicado en gran parte por lo descrito anteriormente. Ambas cuentas sumadas corresponden a la inversión total y tienen una variación de M\$ 3.962.296 equivalentes a un 3,9%.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 6,6% con respecto al 31 de diciembre de 2020, llegando a M\$ 113.421.564 al 30 de junio de 2021. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de junio de 2021 un incremento de 15,0% 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\$ 4.899.169 (+24,6%) y M\$ 2.360.302 (+27,4%) respectivamente, debido a un mayor nivel de actividad de la constructora.
- Aumento de la cuenta de *Otros Pasivos Financieros* en M\$ 5.024.990 (+50,0%) destinados principalmente a efectivo y liquidez.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 473.309 (-0,8%) que se explica por el pago de obligaciones financieras durante el primer semestre del año.

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 4.247.944 (+7,6%) 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		
	30-06-2021	30-06-2020	Variación
Efectivo Equivalente Inicial	23.870.156	28.514.365	-16,3%
Flujo efectivo de la operación	5.453.906	9.120.479	-40,2%
Flujo efectivo de inversión	(4.094.061)	363.703	-1225,7%
Flujo efectivo de financiamiento	404.536	(2.735.295)	114,8%
Flujo Neto del Período	1.764.381	6.748.887	-73,9%
Efectivo Equivalente Final	25.634.537	35.263.252	-27,3%

La Sociedad a junio de 2021 tuvo un flujo neto positivo de M\$ 1.764.381 contrastando con el aumento de M\$ 6.748.947 del mismo periodo de 2020. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 25.634.537, siendo un 27,3% inferior a junio de 2020.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 5.453.906 a junio de 2021. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del segmento Inmobiliario, el que alcanzó un monto de M\$ 4.603.785. 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\$ 97.951.143, 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\$ -81.765.383 y M\$ -17.088.771 respectivamente. Cabe destacar que durante el año 2020 se dio un efecto especial debido a la caída en la actividad de la constructora.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 4.094.061, debido principalmente flujos de efectivo utilizados para la compra de participaciones no controladoras por M\$ -18.884.130. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 22.304.435 por cobros a entidades relacionadas provenientes principalmente de flujos de proyectos inmobiliarios.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor positivo de M\$ 404.536, que se compone de las cuentas de Importes procedentes de préstamos por M\$ 5.860.144, Pagos de préstamos por M\$ -2.634.018 y dividendos pagados por M\$ -1.685.923.

2.4.- Indicadores

Indicadores Financieros							
Indicadores de liquidez			30-06-2021	31-12-2020	Variación	31-12-2019	Variación
1.	Liquidez Corriente	veces	1,02	1,02	0,00	1,49	-0,47
2.	Razón ácida	veces	0,95	0,98	-0,03	1,45	-0,5
3.	Capital de Trabajo	M\$	1.205.323	1.158.393	46.930	21.389.561	-20.184.238
Indicadores de endeudamiento							
4.	Endeudamiento	veces	1,89	1,91	-0,02	1,95	-0,06
5.	Endeudamiento Financiero	veces	1,19	1,20	-0,01	1,22	-0,03
6.	Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,76	0,77	-0,01	0,69	0,07
7.	Pasivos Corrientes	%	50,4%	46,7%	3,7pp	41,4%	9,0pp
8.	Pasivos No Corrientes	%	49,6%	53,3%	-3,7pp	58,6%	-9,0pp

El indicador de liquidez corriente se mantuvo en 1,02 a junio de 2021. El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2020, alcanzando las 0,95 veces.

El capital de trabajo aumentó en M\$ 46.930 en comparación al cierre de 2020, como consecuencia de 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 junio de 2021 corresponde a 1,89 veces, por debajo de lo reportado al cierre de 2020. A su vez, el endeudamiento financiero neto disminuyó desde 0,77 a 0,76 veces, en línea con su valor al cierre de 2020.

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		
Indicadores de resultado		30-06-2021	30-06-2020	Variación %
1.	Ingresos de explotación	M\$ 93.937.655	68.739.175	36,7%
2.	Costos de explotación	M\$ (84.634.709)	(63.184.454)	33,9%
3.	Ganancia bruta	M\$ 9.302.946	5.554.721	67,5%
4.	Gastos financieros netos	M\$ (1.122.440)	42.803	-2722,3%
5.	EBITDA	M\$ 7.948.438	3.646.759	118,0%
6.	Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$ 4.629.064	1.929.936	139,9%
Indicadores de actividad				Variación
7.	Rentabilidad patrimonio UDM (ROE)	% 14,5%	11,9%	2,6pp
8.	Rentabilidad activos UDM (ROA)	% 5,0%	4,4%	0,6pp
9.	Cobertura de gastos financieros netos	veces 7,1	NA	NA
10.	Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años 3,1	2,9	0,2
11.	Cuentas por cobrar	días 46	53	(7)
12.	Cuentas por pagar	días 76	73	3
13.	Nivel de inventario inmobiliario	días 1	5	(5)

Al 30 de junio de 2021, el EBITDA de la empresa muestra incremento de 118%, alcanzando un monto de M\$ 7.948.438. Este nivel de EBITDA es el resultado de adicionar un segundo trimestre normalizado en términos de operación de nuestros segmentos de negocio.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 14,5% a junio de 2021, subiendo 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 un incremento, pasando de 4,4% al 30 de junio de 2020, a un 5,0% al 30 de junio de 2021. Este incremento es explicado por una mejor utilidad de los últimos 12 meses, principalmente por la normalización de la operación y salida del cálculo del segundo trimestre de 2020, el cual fue el más impactado por la contingencia sanitaria.

Indicadores Financieros			
Cumplimiento Covenants Financieros según contrato de bonos		Condición	30-06-2021
1.	Patrimonio Mínimo	UF > 1.300.000	2.015.767
2.	Nivel de Endeudamiento Financiero Neto Bonos	veces < 1,50	0,83

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de junio 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 30 de junio 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 bonos = (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes + aval y fianza solidaria de Ingevec S.A. y sus filiales, con terceros) / Patrimonio

4. Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a junio de 2021				Cifras acumuladas a junio de 2020			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	89.244.154	4.020.013	673.488	93.937.655	64.430.888	3.588.680	719.607	68.739.175
Costo de ventas	(83.015.821)	(1.354.465)	(264.423)	(84.634.709)	(61.890.477)	(935.713)	(358.265)	(63.184.454)
Ganancia bruta	6.228.333	2.665.548	409.065	9.302.946	2.540.411	2.652.968	361.343	5.554.721
Gastos de administración	(2.842.248)	(756.354)	(99.316)	(3.697.918)	(3.200.359)	(379.435)	(177.845)	(3.757.638)
Participación neta de inversiones en asociadas	43.984	533.386	562.203	1.139.573	303.756	475.031	(239.390)	539.397
Otros egresos e ingresos operacionales	13.348	1.649	-	14.997	-	4.909	-	4.909
Resultado operacional	3.443.417	2.444.229	871.952	6.759.598	(356.192)	2.753.473	(55.892)	2.341.389
Depreciación y Amortización	1.158.484	30.086	270	1.188.840	1.276.566	27.667	1.137	1.305.370
EBITDA	4.601.901	2.474.315	872.222	7.948.438	920.374	2.781.140	(54.755)	3.646.759
Gastos financieros netos	(210.646)	(778.099)	(133.695)	(1.122.440)	977.853	(724.268)	(210.782)	42.803
Resultados por unidades de reajuste	24.832	44.091	(244.269)	(175.346)	(146.068)	109.870	(74.315)	(110.513)
Resultado no operacional	(185.814)	(734.008)	(377.964)	(1.297.786)	831.785	(614.398)	(285.097)	(67.710)
Ganancia antes de impuesto	3.257.603	1.710.221	493.988	5.461.812	475.593	2.139.075	(340.989)	2.273.679
Gasto por impuesto a las ganancias	(775.309)	(161.851)	104.412	(832.748)	36.449	(438.593)	58.401	(343.743)
Resultado del ejercicio	2.482.294	1.548.370	598.400	4.629.064	512.042	1.700.482	(282.588)	1.929.936

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

b. Balance

Balance por segmento (miles de pesos - M\$)	Cifras a junio de 2021				Cifras a diciembre de 2020			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	49.626.751	8.488.433	265.758	58.380.942	41.367.720	9.285.428	210.421	50.863.569
Activos no corrientes	6.887.921	82.802.731	25.238.069	114.928.721	7.095.489	80.656.112	23.449.417	111.201.018
Total activos	56.514.672	91.291.164	25.503.827	173.309.663	48.463.209	89.941.540	23.659.838	162.064.587
Pasivos corrientes	48.495.822	235.700	8.444.097	57.175.619	44.691.561	4.913.869	99.746	49.705.176
Pasivos no corrientes	802.274	45.378.481	10.065.190	56.245.945	970.622	41.752.117	13.996.515	56.719.254
Total pasivos	49.298.096	45.614.181	18.509.287	113.421.564	45.662.183	46.665.986	14.096.261	106.424.430

c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a junio de 2021				Cifras acumuladas a junio de 2020			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Efectivo Inicial	16.459.981	7.359.264	50.911	23.870.156	19.347.017	9.103.413	63.935	28.514.365
Flujo de operación	507.781	4.603.785	342.340	5.453.906	1.511.361	7.643.792	(34.674)	9.120.479
Flujo de inversión	(1.332.385)	(1.469.469)	(1.292.207)	(4.094.061)	(6.737.607)	7.013.443	87.867	363.703
Flujo de finan.	4.583.400	(5.171.769)	992.905	404.536	3.731.549	(6.466.844)	-	(2.735.295)
Flujo Neto del Período	3.758.796	(2.037.453)	43.038	1.764.381	(1.494.697)	8.190.391	53.193	6.748.887
Efectivo Equivalente Final	20.218.777	5.321.811	93.949	25.634.537	17.852.320	17.293.804	117.128	35.263.252

5. Segmento Ingeniería y Construcción

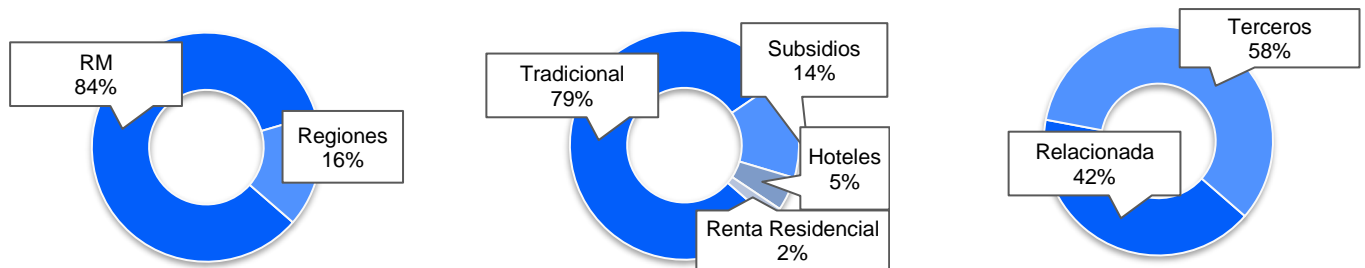
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios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

Análisis ventas del período

El primer semestre 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:

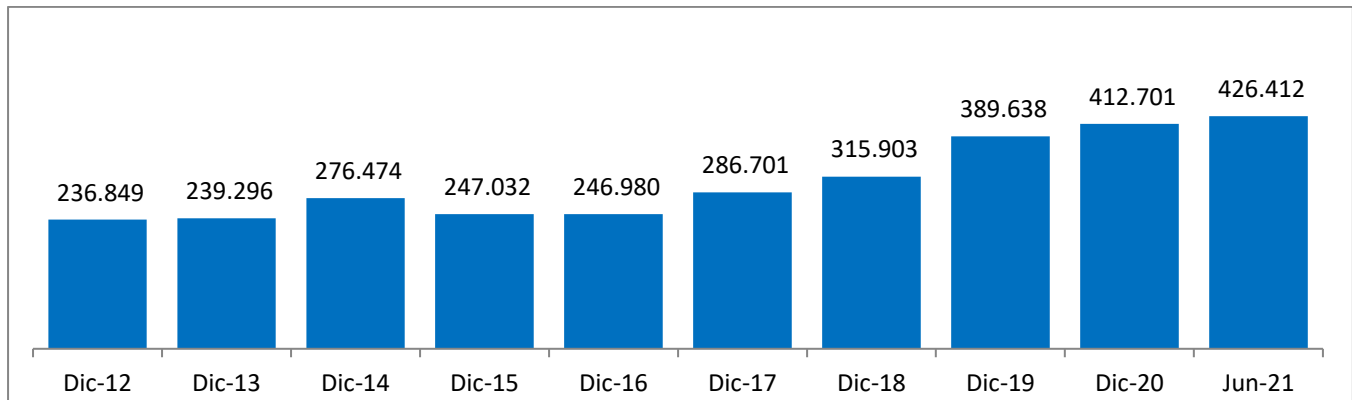
Obra	Tipo Mandante	Mandante	Tipo obra	Subtipo	Región
Mirador Talhuen Ovalle	Relacionado	Ciclos	Habitacional	DS19	IV
Bosquemar Puerto Montt	Relacionado	Ciclos	Habitacional	DS19	X
Zapiola	Relacionado	Gimax	Habitacional	Tradicional	RM
La Concepción Gimax	Relacionado	Gimax	Habitacional	Tradicional	RM
Santa María LA Icuadra	Relacionado	Icuadra	Habitacional	DS19	VIII
Sargento Silva Icuadra	Relacionado	Icuadra	Habitacional	DS19	X
Rahue I y II Icuadra	Relacionado	Icuadra	Habitacional	DS19	X
Los Leones P.Montt Icuadra	Relacionado	Icuadra	Habitacional	DS19	X
La Vara I y II Icuadra	Relacionado	Icuadra	Habitacional	DS19	RM
Paillao I Y II Icuadra	Relacionado	Icuadra	Habitacional	Tradicional	XIV
San Pablo Ingevec	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Don Carlos (Nuble)	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Padre Hurtado - Eglo	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Portugal Ricaurte	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Zañartu	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Briones Luco	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Isabel	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Carlos Valdovinos	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
José Ureta	Relacionado	Ingevec	Habitacional	DS19	RM
Grajales	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Rosa	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Tocornal	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Bellavista	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
Ibis Antofagasta	Relacionado	Inv Renta	Comercial	Hoteles	II
Los Maitenes	Relacionado	Nucleos	Habitacional	Tradicional	RM
La Herradura	Relacionado	Pcapital	Habitacional	Tradicional	IV
Miguel León Prado	Relacionado	Pcapital	Habitacional	Tradicional	RM
Mirador Azul	Relacionado	Renta Capital	Habitacional	Renta Residencial	RM
Prado Vicuña	Relacionado	Renta Capital	Habitacional	Renta Residencial	RM
Argomedo	Terceros	Avsa	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Isabel Avsa	Terceros	Avsa	Habitacional	Tradicional	RM
Barrio Alameda	Terceros	Barrioalameda	Habitacional	Tradicional	VII
Macul Icalma	Terceros	Icalma	Habitacional	Tradicional	RM
New Icom	Terceros	Icom	Habitacional	Tradicional	RM
San Luis de Macul	Terceros	Ictinos	Habitacional	Tradicional	RM
Plaza Piedra	Terceros	Ictinos	Habitacional	Tradicional	RM
El Descanso II	Terceros	Idea	Habitacional	Tradicional	RM
Terrazas de Puente Alto	Terceros	Inmobilia	Habitacional	Tradicional	RM
Libertad 51	Terceros	Inmobilia	Habitacional	Tradicional	RM
Vivaceta	Terceros	Inmobilia	Habitacional	Tradicional	RM
Euclides	Terceros	Las Americas	Habitacional	Tradicional	RM
Manuel Montt Manquehue	Terceros	Manquehue	Habitacional	Tradicional	RM
Los Alerces	Terceros	Manquehue	Habitacional	Tradicional	RM
Virginio Arias Miramar	Terceros	Miramar	Habitacional	Tradicional	RM
Plaza Montt Miramar UL	Terceros	Miramar	Habitacional	Tradicional	RM
Santa Elvira	Terceros	Norte Verde	Habitacional	Tradicional	RM
Novo Irarrazaval	Terceros	Novo	Habitacional	Tradicional	RM
Holanda	Terceros	Paz	Habitacional	Tradicional	RM
Los Espinos	Terceros	Proyecta	Habitacional	Tradicional	RM
Antumapu I - III - IV	Terceros	Serviu	Habitacional	DS49	RM

Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

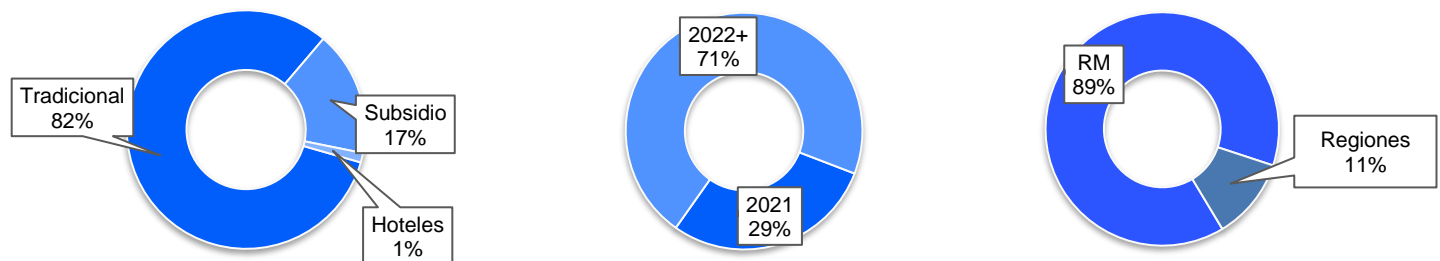
El Backlog de la empresa al 31 de junio de 2021 asciende a M\$ 426.412.178, un 3,3% superior en comparación con los M\$ 412.700.529 al 31 de diciembre de 2020. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Áreas de Negocio	Jun-2021	Dic-2020	Dic-2019
	M\$	M\$	M\$
Total Iniciados	323.624.236	280.461.630	259.462.737
Total No Iniciados	102.787.943	132.238.899	130.174.942
Total Backlog	426.412.178	412.700.529	389.637.679

Considerando la venta del primer semestre, este nivel de backlog equivale a 28,7 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:



Se han 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, además de haber aumentado nuestra presencia en proyectos DS19, los cuales presumimos que pueden tomar especial relevancia durante este periodo.



Esperamos que del backlog a junio de 2021 un 29% del mismo se ejecute durante el presente año. 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\$)	jun-21	jun-20	Var%
Ingresos netos de explotación	11.539.482	16.275.177	-29,1%
Costos netos de explotación	-7.906.484	-12.316.598	-35,8%
MARGEN BRUTO	3.632.997	3.958.579	-8,2%
% sobre ventas	31,5%	24,3%	
Gastos de Administración y Ventas	-1.103.414	-1.432.377	-23,0%
% sobre ventas	-9,6%	-8,8%	
Otros ingresos y costos operacionales	-12.327	254.913	-104,8%
EBITDA	2.517.257	2.781.115	-9,5%
% sobre ventas	21,8%	17,1%	
G. Financieros en Costo de Vta.	241.148	375.656	-35,8%
EBITDA Ajustado	2.758.405	3.156.771	-12,6%
% sobre ventas	23,9%	19,4%	
Costos financieros netos	-729.013	-690.701	5,5%
Resultados por Unidades de Reajuste	186.512	82.680	125,6%
Gastos por impuestos	-426.386	-472.611	82,8%
Resultado controladores	1.548.370	1.700.482	-20,2%
% sobre ventas	13,4%	10,4%	

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. Tanto el margen bruto como el neto muestran un importante incremento respecto del año anterior. Esto es consecuencia que los márgenes de la gestora son mayores, y tienen una ponderación más alta para este periodo al haber menos ingresos de escrituración.

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales, se ve un incremento de un 106,8% de las ventas en comparación a junio 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 en el segmento de 2.000 a 4.000 UF.

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

Promesas Proporcionales	30-06-2021	30-06-2020	Var	Var%
Venta (UF)	1.260.980	609.882	651.098	106,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.997	3.291	-294	-8,9%
Unidades (un)	421	211	210	99,4%

Promesas Totales	30-06-2021	30-06-2020	Var	Var%
Venta (UF)	3.486.559	1.424.126	2.062.433	144,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.647	2.912	-265	-9,1%
Unidades (un)	1.317	489	828	169,3%

Escrituraciones²

El monto escriturado proporcional a junio de 2021 disminuyó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 253.097, lo cual representa una reducción del 42,8%. Por otro lado, el Precio de Venta Promedio por unidad aumentó en un 4,5% 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	30-06-2021	30-06-2020	Var	Var%
Venta (UF)	253.097	442.093	-188.996	-42,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.747	2.630	117	4,5%
Unidades (un)	92	168	-76	-45,2%

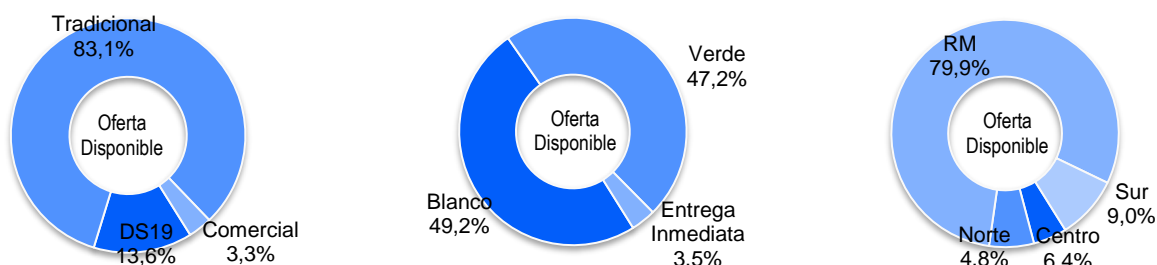
Escrituras Totales	30-06-2021	30-06-2020	Var	Var%
Venta (UF)	678.854	1.197.608	-518.754	-43,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.694	2.858	-164	-5,7%
Unidades (un)	252	419	-167	-39,9%

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.

Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional de Ingevec³ aumentó en UF 545.434, lo que corresponde a una variación de 16,4% respecto a junio 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, al comparar la oferta con su valor a marzo de 2021, esta tuvo una disminución de un 10,5%.

Oferta Disponible Proporcional	30-06-2021	30-06-2020	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	1.235	919	316	34,3%
Valor Oferta Disponible (UF)	3.877.295	3.331.861	545.434	16,4%



Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO⁵) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 17,6 meses, disminuyendo con respecto al MAO de 26,1 meses a junio de 2021 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, aunque a pesar de lo anterior. Este MAO corresponde a un indicador muy saludable, lo cual nos permite seguir proyectando atractivos niveles de venta para el futuro.

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

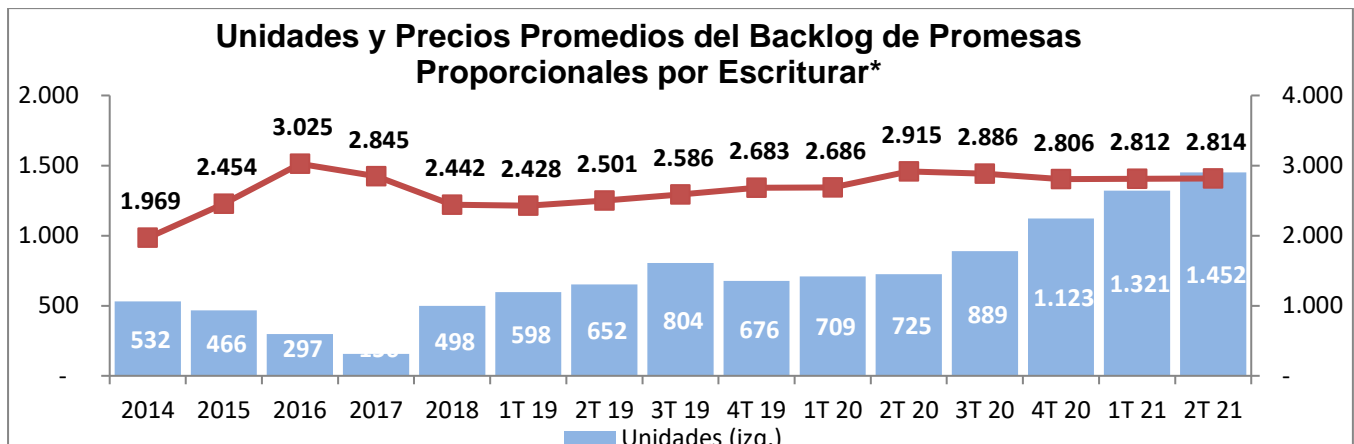
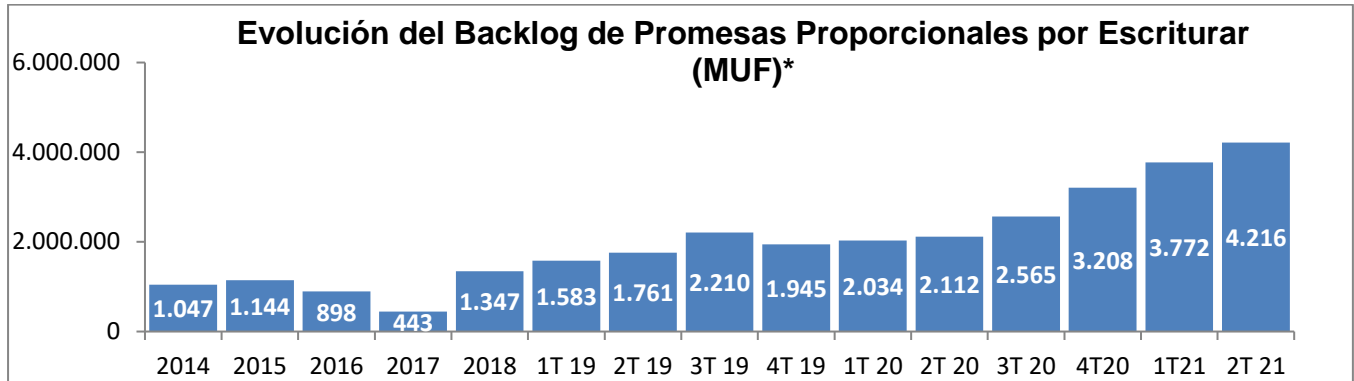
Meses para Agotar Oferta Proporcional ⁴	Proyectos Proporcionales		
	30-06-2021	30-06-2020	Var
	Meses	Meses	Meses
MAO Ingevec Proporcional	17,6	26,1	-8,5

³ Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido prometadas ni escrituradas.

⁴ Corresponde a la razón entre la Oferta en Unidades al cierre del periodo y las Unidades Prometadas al cierre del periodo.

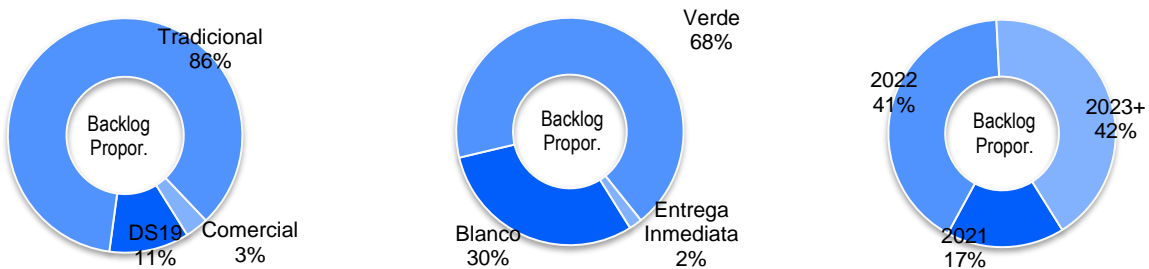
Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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 INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio escrituración
Ingevec	Antofagasta	33%	98	383.741	126.635	Iniciado	2021
Ingevec	La Cisterna	50%	190	478.033	239.017	Iniciado	2022
Ingevec	La Cisterna	50%	157	373.386	186.693	2021	2023
Ingevec	La Florida	50%	292	955.585	477.793	2021	2023
Ingevec	La Florida	48%	158	436.794	207.477	2021	2023
Ingevec	Las Condes	40%	60	653.772	261.509	Iniciado	2022
Ingevec	Maipú	45%	136	582.999	262.350	Iniciado	2020
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	392.701	196.350	2021	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	518.185	259.093	Iniciado	2022
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	844.512	422.256	Iniciado	2022
Ingevec	San Joaquín	50%	128	443.898	221.949	2021	2023
Ingevec	Santiago	50%	172	512.253	256.126	Iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	174	552.758	276.379	Iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	217	741.806	370.903	Iniciado	2021
Ingevec	Santiago	50%	231	767.594	383.797	Iniciado	2022
Ingevec	Santiago	50%	143	411.179	205.590	2021	2023
Ingevec	Santiago	50%	311	918.135	459.067	2021	2023
Ingevec	Santiago	48%	197	653.113	310.229	2021	2023
Ingevec	Valparaíso	35%	248	483.300	169.155	Iniciado	2020
Ingevec	Valparaíso	50%	185	604.355	302.177	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	P. Montt	15%	150	267.932	40.190	2021	2022
Relacionada	P. Montt	23%	156	279.333	64.247	2020	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	256.000	56.832	Iniciado	2020
Relacionada	E. Central	11%	295	687.721	77.437	Iniciado	2021
Relacionada	La Florida	17%	221	767.047	129.687	Iniciado	2022
Relacionada	La Florida	18%	243	928.222	166.152	Iniciado	2020
Relacionada	La Florida	50%	295	827.572	413.786	Iniciado	2023
Relacionada	Coquimbo	48%	108	356.391	169.678	Iniciado	2021
Relacionada	Santiago	48%	155	502.211	239.103	Iniciado	2021
Relacionada	Osorno	17%	155	294.100	49.115	Iniciado	2023
Relacionada	P. Montt	17%	220	390.970	65.292	2021	2023
Relacionada	Ovalle	17%	120	226.500	37.826	Iniciado	2023
Relacionada	Puente Alto	17%	214	405.900	67.785	Iniciado	2023
Subtotal		37%	7.469	20.893.901	7.682.604		

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	155.530	77.765	86%
Ingevec	Curicó	50%	360	519.794	259.897	98%
Ingevec	Macul	50%	141	563.452	281.726	99%
Ingevec	Santiago	50%	155	448.069	224.034	72%
Ingevec	Santiago	50%	159	464.954	232.477	97%
Relacionado	San Miguel	10%	128	481.047	45.796	98%
Relacionado	Viña del Mar	6%	234	533.257	33.445	94%
Relacionado	Antofagasta	11%	182	719.965	77.684	97%
Relacionado	Calama	14%	83	285.851	39.162	96%
Relacionado	Ñuñoa	18%	84	507.206	90.181	86%
Relacionado	Macul	48%	110	345.654	164.566	97%
Subtotal		30%	1.748	5.024.778	1.526.733	

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 9.209.337 UF, lo que sumado a los 261.798 de proyectos comerciales totalizan 9.471.135. El desglose de este monto se muestra a continuación.

Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y venta a junio de 2021:

En UF

Tipo	N° Proyectos	Unidades Promesadas Proporcional	Total Ventas Potenciales Proporcionales	Ventas ya Escrituradas Proporcionales	Promesas por Escriturar Proporcionales	Oferta Por Vender Proporcional
Total	55	1.396	9.471.135	1.377.959	4.215.880	3.877.295
Deptos	45	1.387	8.108.030	331.322	4.038.136	3.738.572
Saldos	7	9	1.101.307	1.046.637	45.996	8.674
Comercial	3	NA	261.798	-	131.748	130.050

Desarrollo de nuevos proyectos⁵

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	192.963	Tradicional	2023	2025
Ingevec	Ñuñoa	50%	211	273.340	Tradicional	2023	2025
Ingevec	Ñuñoa	50%	460	669.702	Tradicional	2022	2025
Ingevec	San Bernardo	30%	198	110.558	DS19	2023	2025
Ingevec	San Bernardo	30%	232	129.299	DS19	2023	2025
Ingevec	Santiago	50%	196	588.646	Tradicional	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	122	211.104	Tradicional	2021	2023
Ingevec	Santiago	50%	244	325.348	Tradicional	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	484	671.804	Tradicional	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	255	376.353	Tradicional	2022	2025
Ingevec	Independencia	50%	181	215.608	Tradicional	2022	2025
Ingevec	Providencia	50%	169	253.664	Tradicional	2022	2025
Relacionado	Santiago	16%	206	97.880	Tradicional	2021	2023
Subtotal		46%	3.129	4.116.266			

⁵ Los inicios de construcción de estos proyectos están sujetos a revisión debido a la contingencia sanitaria actual

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

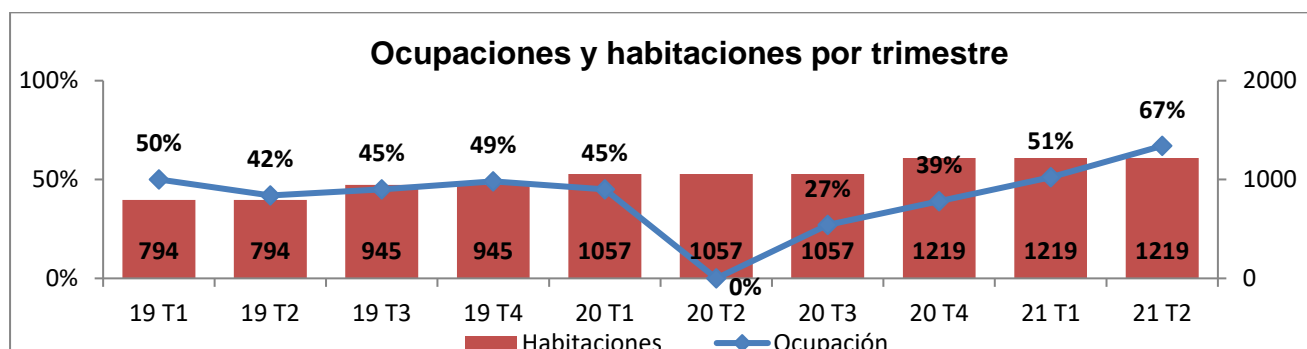
Detalle de habitaciones según estado del hotel

	Chile	Perú	Total
En Operación	945	274	1.219
En Construcción	136	184	320
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. Los hoteles en Perú han sido construidos por empresas de terceros 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 alza sostenida del 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	30-06-2021	30-06-2020	Variación	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	673.488	719.607	(46.119)	-6%
Costo de ventas	(264.423)	(358.265)	93.842	26%
Ganancia bruta	409.065	361.343	47.723	13%
Gastos de administración	(99.316)	(177.845)	78.529	44%
Participación neta de inversiones en asociadas	562.203	(239.390)	801.593	335%
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	-	-
Resultado operacional	871.952	(55.892)	927.844	1660%
Gastos financieros netos	(133.695)	(210.782)	77.087	37%
Resultados por unidades de reajuste	(244.269)	(74.315)	(169.954)	-229%
Resultado no operacional	(377.964)	(285.097)	(92.867)	-33%
Ganancia antes de impuesto	493.988	(340.989)	834.977	245%
Gasto por impuesto a las ganancias	104.412	58.401	46.011	79%
Resultado del ejercicio	598.400	(282.588)	880.988	312%

Respecto del resultado del segmento, al cierre del primer semestre 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. Además de lo anterior, destaca la importante mejora en el GAV, como parte de los importantes esfuerzos de ahorro en costos impulsados por la compañía.

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 (inmuebles⁷ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-06-2021		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	30-06-2021	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 ⁸ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-06-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-06-2021		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.

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

⁸ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	30-06-2021				31-12-2020			
	Promesas Brutas ⁹		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ¹⁰		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a junio de 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 ¹¹	Proyectos Propios	
	30-06-2021	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 ¹²	Proyectos Propios	
	30-06-2021	31-12-2020
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

⁹ Promesas brutas de desistimientos

¹⁰ Promesas brutas de desistimientos

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

¹² 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

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a mayo de 2021, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 16,2% en los últimos 12 meses. Esto debido principalmente a la normalización del sector de la construcción comparado con el menor nivel de actividad en la economía durante el año pasado como consecuencia de los efectos de la Pandemia Global COVID-19. A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC:

Despachos	Fecha actualización	Variación mensual	Variación MoM	Variación promedio acum*14	Variación mensual 2021 / 2019
Despacho de hormigón	jun-21	-1,6%	70,5%	9,1%	-8%
Despacho de barras de acero	jun-21	-1,4%	117,4%	19,7%	21,3%
Despacho de cemento	jun-21	0,6%	66,7%	20,5%	21,9%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Destacan en el análisis las variaciones a 12 meses (mismo mes respecto del año anterior), debido al enorme impacto que tuvo la pandemia durante el segundo trimestre del año 2020, lo cual derivó en paralizaciones de obra y gran parte de la actividad económica nacional. Para este año vemos una importante recuperación en el sector, incluso considerando el valor de los indicadores al mismo mes de 2019, donde las variaciones mensuales de despachos de barras de acero y cemento están por sobre un 20% respecto de dicho año.

Permisos de edificación	Edificación Habitacional		Edificación No Habitacional	
	YTD	Q2	YTD	Q2
Var Permisos de edificación (m2/m2)	7,5%	32,0%	-28,0%	-9,2%

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-junio del año 2021, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 4,96 millones de metros cuadrados, registrando un alza de un 7,5% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2020 y un 32,0% respecto del mismo trimestre anterior. Respecto del índice de Costo de Edificación en altura, a abril de 2021 todos los componentes reflejan alzas implicando un incremento del índice general de un 8,6% respecto de abril de 2020. En particular el competente de materiales presenta un alza de un 12,0% MoM, siendo el que presenta una mayor variación.

Costos edificación en altura	Fecha actualización	Variación MoM,	Variación YTD
Materiales	abr-21	12,0%	3,7%
Salarios	abr-21	8,9%	3,6%
Subcontratos	abr-21	6,7%	3,7%

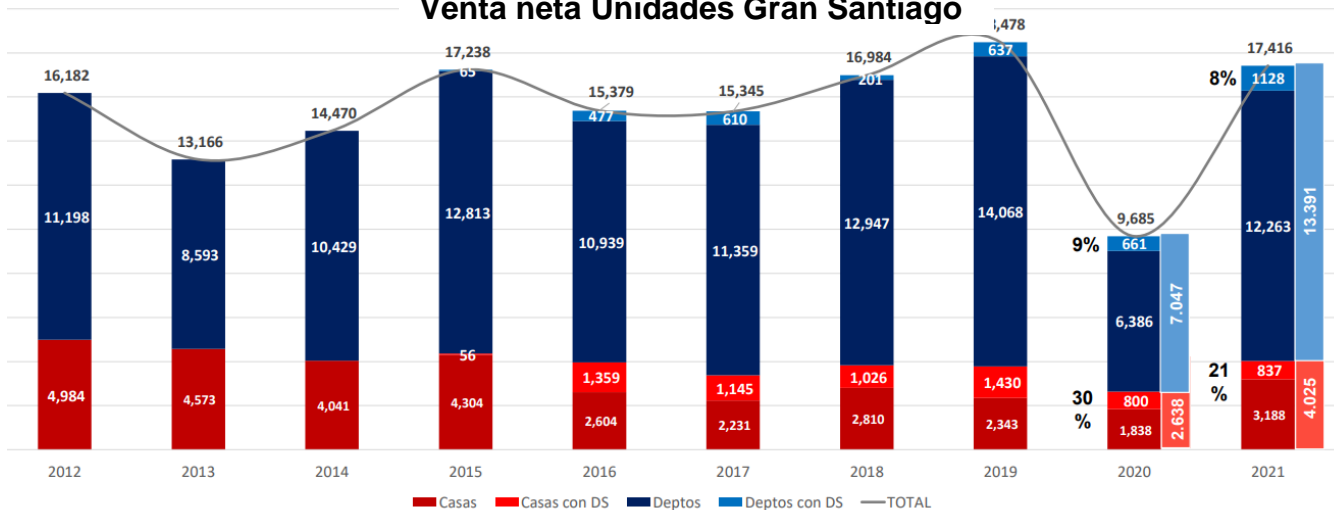
Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a junio de 2021, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 13,2% respecto a junio de 2020, pasando de 45.479 a 51.467. Por otro lado, durante el periodo enero-junio del año 2021 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 44,89 MMUF y para el mismo periodo del año anterior fue de 18,2 MMUF lo que implica un alza de 146%. Esto muestra que a pesar de un mayor stock, existe un mayor dinamismo en la industria lo que compensaría el alza.

¹⁴ Corresponde a la variación promedio acumulada en el período terminado en el mes indicado respecto de igual período del año anterior

Con respecto al entorno inmobiliario, en el cuadro a continuación se grafican las ventas netas en unidades y en miles de UF acumuladas a junio para el Gran Santiago, el cual corresponde al principal mercado donde Inmobiliaria Ingevec y Constructora Ingevec participan. La variación de la venta acumulada en UF a junio de 2021 frente a la de 2020 para el mercado de departamentos en el Gran Santiago corresponde a un incremento de un 94,1% , 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 tuvo efectos en el mercado de venta de departamentos hasta que fue luego impactado por la contingencia sanitaria COVID-19.

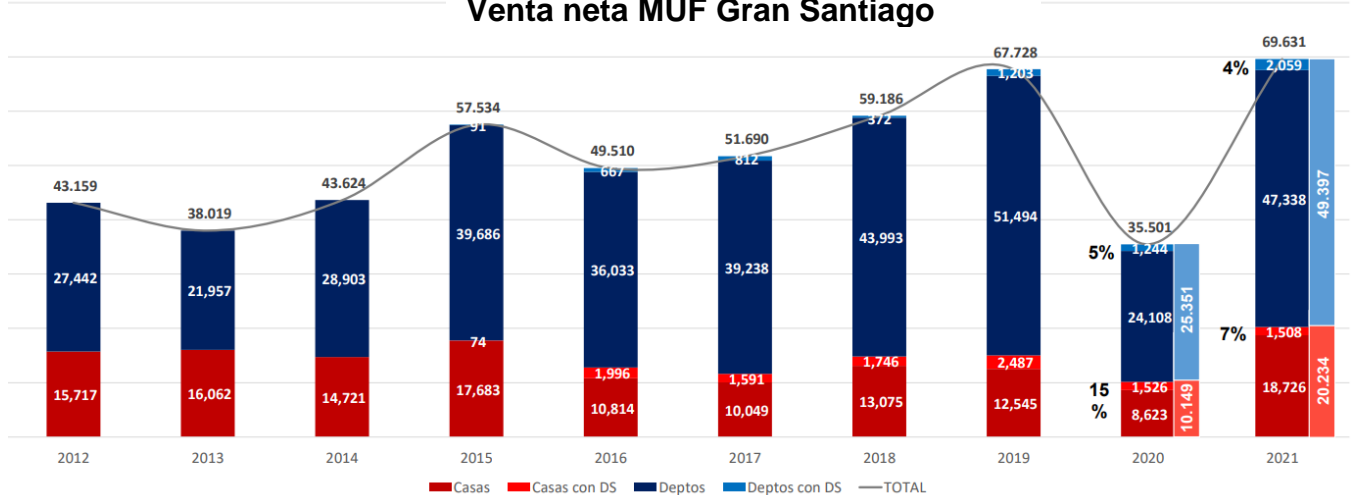
Del cuadro anterior podemos observar que la venta acumulada a junio corresponde a la mejor venta que se tenga registro a la fecha. En el siguiente gráfico se puede observar la descomposición en meses, tanto para la venta de unidades y UF, lo cual entrega un mayor detalle del desempeño de la industria. Al respecto para el mercado de departamentos tenemos una variación positiva de un 90,0% a junio de 2021 respecto de la venta neta de unidades comparado con el mismo mes del año anterior..

Venta neta Unidades Gran Santiago



Fuente: TocToc

Venta neta MUF Gran Santiago



Fuente: TocToc

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".