

Análisis Razonado



Septiembre 2021



Antumapu III (DS49)
Mandante: SERVIU

Contenidos

1.	Destacados	3
2.	Resumen ejecutivo	4
3.	Estados Financieros	5
4.	Información financiera por segmentos	11
5.	Segmento Ingeniería y Construcción	12
6.	Segmento Inmobiliario	15
7.	Segmento Inversiones y Rentas	22
8.	Información inmobiliaria requerida por la CMF	24
9.	Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario	27
10.	Factores de riesgo	29
11.	Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos	31

1 Destacados

- Los Ingresos por ventas tuvieron un incremento de **81,1%**, pasando de **MM\$ 83.927** a septiembre del año 2020, a **MM\$ 151.973** a septiembre del año 2021.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 5.692** a septiembre de 2021, aumentando un **7,7%** respecto a igual periodo del año 2020. A septiembre de 2021, los gastos de administración representaron un **3,7%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2020 representaron un **6,3%**.
- La Utilidad acumulada a septiembre de 2021 fue de **MM\$ 7.014**, un **135,9%** por sobre de los **MM\$ 2.973** obtenidos a septiembre de 2020.
- El EBITDA a septiembre de 2021 fue de **MM\$ 12.525**, comparado con **MM\$ 6.343** a septiembre del ejercicio 2020, lo que representa un incremento de **97,5%**.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **16,4%**, superior al ROE UDM obtenido a septiembre de 2020 de **9,8%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **5,8%**, superior al **3,5%** obtenido a misma fecha del año anterior. Ambos valores explican su mejora en la inclusión de los recientes trimestres con pocos efectos ligados a la contingencia sanitaria
- El Backlog del segmento I&C a septiembre de 2021 es de **MM\$ 438.513**, un **6,3%** superior al backlog a diciembre de 2020 cuyo valor fue de **MM\$ 412.701**.
- Las promesas proporcionales habitacionales comercializadas durante los primeros 9 meses del año, alcanzaron los **1.720.263 UF**, lo cual representa un incremento de **25,5%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior, cuya venta fue de **1.371.236 UF**. Además la oferta disponible proporcional alcanza a **3.876.999 UF**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria aumentó un **38,5%** respecto a diciembre de 2020, alcanzando los **4.442.766 UF**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 3.815** representando un incremento del **924,4%** respecto a la ganancia de **MM\$ 372** obtenida a septiembre de 2020. Esto es consecuencia de un trimestre normalizado, con pocos efectos producto de la contingencia sanitaria.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a septiembre del año 2021 de **MM\$ 2.792**, superior en un **1,2%** al resultado obtenido a septiembre del año 2020, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 2.758**.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 408** a septiembre de 2021 lo que se compara positivamente con la pérdida de **MM\$ 157** a septiembre 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 68% durante el tercer trimestre de este año. Destacamos que durante septiembre se dio inicio a la marcha blanca del hotel Ibis Styles San Isidro, en la ciudad de Lima, con el cual completamos la cartera de hoteles en Perú.
- El endeudamiento total a septiembre de 2021 alcanzó **1,93** 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 de **1,20** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,77** veces a **0,75** veces.

2 Resumen ejecutivo

Al 30 de septiembre de 2021, la compañía registró una utilidad de M\$ 7.014.275, lo que representa un incremento de 135,9% con respecto a septiembre de 2020. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 151.973.225 a septiembre de 2021, lo que se traduce en un aumento de 81,1% con respecto a septiembre 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\$ 3.814.840, un 924,4% superior que a septiembre de 2020. Esto se explica principalmente por un segundo y tercer trimestre con pocos efectos relacionados al COVID-19, mientras que los mismos trimestres del año anterior, tuvieron 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\$ 438.513 a septiembre de 2021, un 6,3% superior al backlog a diciembre de 2020. Con esto, el backlog equivale a 27,3 meses de venta. A la fecha, contamos con un total de 57 contratos de construcción en ejecución, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional, con mayor presencia en la Región Metropolitana. Lo anterior nos entrega una atractiva base de actividad para los próximos períodos.

El segmento Inmobiliario al cierre de septiembre registró una utilidad de M\$ 2.791.800, un 1,2% superior al mismo periodo del año anterior, en línea con el acumulado a la misma fecha del año anterior. Por otro lado, destacamos el nivel de promesas proporcionales habitacionales que alcanzaron los 1.720.263 UF, un 25,5% por sobre el mismo periodo del año anterior. El backlog proporcional de promesas por escriturar ha aumentado un 38,5% respecto al cierre de 2020, alcanzando los 4.442.766 UF. Por otro lado, la empresa mantiene una oferta proporcional total de 3.876.999 UF disminuyendo un 13,2% con respecto a su valor a septiembre de 2020. La oferta proporcional se descompone en un 21,7% del total en blanco, un 74,8% en verde y un 3,5% en entrega inmediata. Además, la empresa cuenta con una cartera de 11 proyectos en desarrollo cuya venta total proporcional aportaría 3.807.283 UF. En resumen, tenemos 5 proyectos en blanco, 35 en verde, y 13 proyectos en entrega inmediata, de los cuales 8 tienen sobre un 95% de escrituración.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, éste presenta una utilidad de M\$ 407.635 comparado con una pérdida de M\$ -156.899 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 de un 68% durante el tercer 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 de 2020, luego de su cierre temporal producto de la contingencia sanitaria.

3 Estados Financieros

3.1 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			Cifras Trimestrales		
	30-09-2021	30-09-2020	Variación	3T21	3T20	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	151.973.225	83.926.677	81,1%	58.035.570	15.187.502	282,1%
Costo de ventas	(137.491.649)	(76.205.314)	-80,4%	(52.856.940)	(13.020.860)	305,9%
Ganancia Bruta	14.481.576	7.721.363	87,6%	5.178.630	2.166.642	139,0%
Gastos de administración	(5.692.024)	(5.285.550)	-7,7%	(1.994.106)	(1.527.912)	30,5%
Participación en asociadas	1.942.319	1.665.825	16,6%	802.746	1.126.428	-28,7%
Otros ingresos y egresos oper.	22.590	4.909	360,2%	7.593	-	-
Resultado Operacional	10.754.461	4.106.547	161,9%	3.994.863	1.765.158	126,3%
Gastos financieros netos	(1.639.997)	(631.804)	-159,6%	(517.557)	(674.607)	-23,3%
Resultados por unidades de reajuste	(356.433)	(130.298)	-173,6%	(181.087)	(19.785)	815,3%
Resultado no Operacional	(1.996.430)	(762.102)	-162,0%	(698.644)	(694.392)	0,6%
Ganancia Antes de Impuesto	8.758.031	3.344.445	161,9%	3.296.219	1.070.766	207,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.743.756)	(371.003)	-370,0%	(911.008)	(27.260)	3241,9%
Resultado del Ejercicio	7.014.275	2.973.442	135,9%	2.385.211	1.043.506	128,6%
Resultado Controladora	7.014.273	2.973.441	135,9%	2.385.211	1.043.505	128,6%
Resultado no Controladora	2	1	100,0%	-	1	-100,0%
Total Resultado del Ejercicio	7.014.275	2.973.442	135,9%	2.385.211	1.043.506	128,6%

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de septiembre de 2021 un Resultado Operacional de M\$ 10.754.461, lo que representa un incremento de 161,9% 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, el cual 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\$ -217.596 a M\$ 860.167 producto de las ocupaciones de nuestros hoteles, los cuales estuvieron cerrados durante el segundo trimestre de 2020.

La Ganancia bruta al 30 de septiembre de 2021 fue de M\$ 14.481.576, lo que se compara positivamente con los M\$ 7.721.363 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 tercer trimestre del año anterior, que fue afectado con paralizaciones de obra y sobrecostos debido a la contingencia sanitaria.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo incremento de 7,7% con respecto al mismo periodo del año 2020, lo que se explica por ajustes temporales que se adoptaron en 2020 para reducir gastos en el momento más crítico de la contingencia sanitaria. El nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales disminuyó de un 6,3% a un 3,7%, 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 a septiembre fue de M\$ 1.294.558, un valor similar (-0,9%) al mismo periodo del año anterior. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra una importante alza, desde M\$ -340.123 a M\$ 603.777 debido

principalmente a las crecientes ocupaciones desde la reapertura de los hoteles en julio de 2020. Durante el tercer trimestre de 2021 se alcanzaron niveles en torno al 68% para la cartera.

b) Resultado no operacional: al 30 de septiembre de 2021 fue de M\$ -1.996.430, comparado con los M\$ -762.102 a septiembre 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 septiembre de 2021 tenemos un incremento de un 370,0% producto de un mayor nivel de Ganancia Antes de Impuesto.

3.2 Balance general

(Cifras en miles de pesos - M\$)	30-09-2021	31-12-2020	Variación	31-12-2019	Variación
Activos corrientes	64.423.275	50.863.569	26,7%	65.240.077	-1,3%
Activos no corrientes	118.992.502	111.201.018	7,0%	95.060.808	25,2%
Total Activos	183.415.777	162.064.587	13,2%	160.300.885	14,4%
Pasivos corrientes	65.540.712	49.705.176	31,9%	43.850.516	49,5%
Pasivos no corrientes	55.283.653	56.719.254	-2,5%	62.020.220	-10,9%
Total Pasivos	120.824.365	106.424.430	13,5%	105.870.736	14,1%
Patrimonio controladora	62.591.395	55.640.143	12,5%	54.430.134	15,0%
Patrimonio no controladora	17	15	16,4%	15,6	9,0%
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 septiembre de 2021 alcanzaron los M\$ 183.415.777, lo que representa una variación de un 13,2% respecto a diciembre del año 2020. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a septiembre de 2021 un incremento de 26,7% respecto del valor obtenido a diciembre de 2020. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 4.753.308 (119,6%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a una mayor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Incremento de M\$ 3.229.138 (+13,5%) de los niveles de caja.
- Incremento de M\$ 3.704.435 (+135,1%) en la cuenta *Activos por impuestos, corrientes*.
- Las provisiones de deterioro al 30 de septiembre de 2021 se mantienen a niveles similares a las informadas al 31 de diciembre de 2020

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 7,0% a septiembre de 2021 respecto del valor obtenido a diciembre de 2020, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 11.231.676 (+51,7%) 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\$ 3.050.731 (+3,9%) explicado en gran parte por lo descrito anteriormente. Ambas cuentas sumadas corresponden a la inversión total y tienen una variación de M\$ 8.180.945 equivalentes a un 8,1%.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 13,5% con respecto al 31 de diciembre de 2020, llegando a M\$ 120.824.365 al 30 de septiembre de 2021. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de septiembre de 2021 un incremento de 31,9% respecto del 31 de diciembre de 2020. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de la cuenta de Otros Pasivos Financieros en M\$ 8.988.665 (+89,4%) destinados principalmente a efectivo y liquidez.
- Aumento de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes* y *Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes* por M\$ 5.070.101 (+25,4%) y M\$ 4.279.533 (+49,6%) respectivamente, debido a un mayor nivel de actividad de la constructora.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 1.435.601 (-2,5%) 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\$ 6.951.255 (+12,5%) con respecto a diciembre 2020, producto del incremento en la cuenta de resultados acumulados.

3.3 Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras Acumuladas		
	30-09-2021	30-09-2020	Variación
Efectivo Equivalente Inicial	23.870.156	28.514.365	-16,3%
Flujo efectivo de la operación	8.531.764	7.521.698	13,4%
Flujo efectivo de inversión	(7.195.391)	(3.725.195)	-93,2%
Flujo efectivo de financiamiento	1.892.765	(4.421.453)	142,8%
Flujo Neto del Período	3.229.138	(624.950)	616,7%
Efectivo Equivalente Final	27.099.294	27.889.415	-2,8%

La Sociedad a septiembre de 2021 tuvo un flujo neto positivo de M\$ 3.229.138 contrastando con una disminución de M\$ 624.950 del mismo periodo de 2020. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 27.099.294, siendo un 2,8% inferior a septiembre de 2020.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 8.531.764 a septiembre de 2021. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del segmento de Ingeniería y Construcción (M\$ 4.456.533) e Inmobiliario (M\$ 3.664.503). 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\$ 162.606.041, 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\$ -123.957.096 y M\$ -37.191.574 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\$ -7.195.391, debido principalmente a flujos de efectivo utilizados para la compra de participaciones no controladoras por M\$ -19.977.775. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 26.618.505 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\$ 1.892.765, que se compone de las cuentas de Importes procedentes de préstamos por M\$ 9.700.231, Pagos de préstamos por M\$ -4.352.932, dividendos pagados por M\$ -1.685.923 e intereses pagados por M\$ -1.404.009.

3.4 Indicadores

Indicadores de liquidez		30-09-2021	31-12-2020	Variación
1. Liquidez Corriente	veces	0,98	1,02	-0,04
2. Razón ácida	veces	0,93	0,98	-0,05
3. Capital de Trabajo	M\$	-1.117.437	1.158.393	-2.275.830
Indicadores de endeudamiento		30-09-2021	31-12-2020	Variación
4. Endeudamiento	veces	1,93	1,91	0,02
5. Endeudamiento Financiero	veces	1,19	1,20	-0,01
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,75	0,77	-0,02
7. Pasivos Corrientes	%	54,2%	46,7%	7,5pp
8. Pasivos No Corrientes	%	45,8%	53,3%	-7,5pp

Indicadores de resultado		30-09-2021	30-09-2020	Variación
9. Ingresos de explotación	M\$	151.973.225	83.926.677	81,1%
10. Costos de explotación	M\$	(137.491.649)	(76.205.314)	80,4%
11. Ganancia bruta	M\$	14.481.576	7.721.363	87,6%
12. Gastos financieros netos	M\$	(1.639.997)	(631.804)	159,6%
13. EBITDA	M\$	12.524.718	6.343.051	97,5%
14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	7.014.275	2.973.442	135,9%
Indicadores de actividad		30-09-2021	30-09-2020	Variación
15. Rentabilidad patrimonio UDM (ROE)	%	16,4%	9,8%	0,1pp
16. Rentabilidad activos UDM (ROA)	%	5,8%	3,5%	0,0pp
17. Cobertura de gastos financieros netos	veces	7,6	10,0	-2,4
18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	2,8	3,8	-1,0
19. Cuentas por cobrar	días	49	48	1,0
20. Cuentas por pagar	días	74	59	15,0
21. Nivel de inventario inmobiliario	días	1	6	-4,9

Al 30 de septiembre de 2021, el EBITDA de la empresa muestra un incremento de 97,5%, alcanzando un monto de M\$ 12.524.718. La variación con respecto al periodo anterior corresponde principalmente a la normalización de la operación de cada uno de nuestros segmentos de negocio.

La rentabilidad sobre patrimonio de los últimos doce meses alcanzó un 16,4% a septiembre 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.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra un incremento, pasando de 3,5% al 30 de septiembre de 2020, a un 5,8% al 30 de septiembre 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 y tercer trimestre de 2020, los cuales fueron muy impactados por la contingencia sanitaria.

3.5 Covenants financieros

Cumplimiento Covenants Financieros según contrato de bonos		Condición	30-09-2021
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	2.080.253
2. Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	0,81

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de septiembre 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 septiembre de 2021.

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)

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 cobrar / 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*

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

4.1 Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a septiembre de 2021				Cifras acumuladas a septiembre de 2020			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	144.581.306	6.609.747	782.172	151.973.225	77.732.905	4.998.340	1.195.432	83.926.677
Costo de ventas	(135.089.282)	(2.024.940)	(377.427)	(137.491.649)	(74.309.633)	(1.300.727)	(594.954)	(76.205.314)
Ganancia bruta	9.492.024	4.584.807	404.745	14.481.576	3.423.272	3.697.613	600.478	7.721.363
Gastos de administración	(4.298.874)	(1.244.795)	(148.355)	(5.692.024)	(4.482.051)	(760.740)	(42.759)	(5.285.550)
Participación en asociadas	43.984	1.294.558	603.777	1.942.319	699.942	1.306.006	(340.123)	1.665.825
Otros ingresos y egresos op.	22.590	-	-	22.590	-	4.909	-	4.909
Resultado operacional	5.259.724	4.634.570	860.167	10.754.461	(358.837)	4.247.788	217.596	4.106.547
Depreciación y Amortización	1.723.964	45.816	477	1.770.257	2.192.980	41.876	1.648	2.236.504
EBITDA	6.983.688	4.680.386	860.644	12.524.718	1.834.143	4.289.664	219.244	6.343.051
Gastos financieros netos	(208.870)	(1.203.340)	(227.787)	(1.639.997)	816.617	(1.110.505)	(337.916)	(631.804)
Resultados por unidades de reajuste	(23.036)	68.598	(401.995)	(356.433)	(115.804)	62.012	(76.506)	(130.298)
Resultado no operacional	(231.906)	(1.134.743)	(629.781)	(1.996.430)	700.813	(1.048.493)	(414.422)	(762.102)
Ganancia antes de impuesto	5.027.818	3.499.828	230.385	8.758.031	341.976	3.199.295	(196.826)	3.344.445
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.212.978)	(708.028)	177.250	(1.743.756)	30.416	(441.346)	39.927	(371.003)
Resultado del ejercicio	3.814.840	2.791.800	407.635	7.014.275	372.392	2.757.949	(156.899)	2.973.442

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".

4.2 Balance

Balance por segmento (miles de pesos - M\$)	Cifras a septiembre de 2021				Cifras a diciembre de 2020			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	53.400.831	10.782.861	239.583	64.423.275	41.367.720	9.285.428	210.421	50.863.569
Activos no corrientes	6.996.105	86.378.260	25.618.137	118.992.502	7.095.489	80.656.112	23.449.417	111.201.018
Total activos	60.396.936	97.161.121	25.857.720	183.415.777	48.463.209	89.941.540	23.659.838	162.064.587
Pasivos corrientes	56.733.843	372.505	8.434.364	65.540.712	44.691.561	4.913.869	99.746	49.705.176
Pasivos no corrientes	712.804	44.695.052	9.875.797	55.283.653	970.622	41.752.117	13.996.515	56.719.254
Total pasivos	57.446.647	45.067.557	18.310.161	120.824.365	45.662.183	46.665.986	14.096.261	106.424.430

4.3 Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a septiembre de 2021				Cifras acumuladas a septiembre 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	4.456.533	3.664.503	410.728	8.583.331	1.549.865	6.023.673	(51.840)	7.521.698
Flujo de inversión	(2.706.822)	(3.201.910)	(1.286.659)	(7.246.958)	(7.886.763)	4.099.677	61.891	(3.725.195)
Flujo de finan.	2.936.709	(2.036.847)	992.903	1.892.765	1.208.036	(5.629.489)	-	(4.421.453)
Flujo Neto del Período	4.686.420	(1.574.254)	116.972	3.229.138	(5.128.862)	4.493.861	10.051	(624.950)
Efectivo Equivalente Final	21.146.401	5.785.010	167.883	27.099.294	14.218.155	13.597.274	73.986	27.889.415

5 Segmento Ingeniería y Construcción

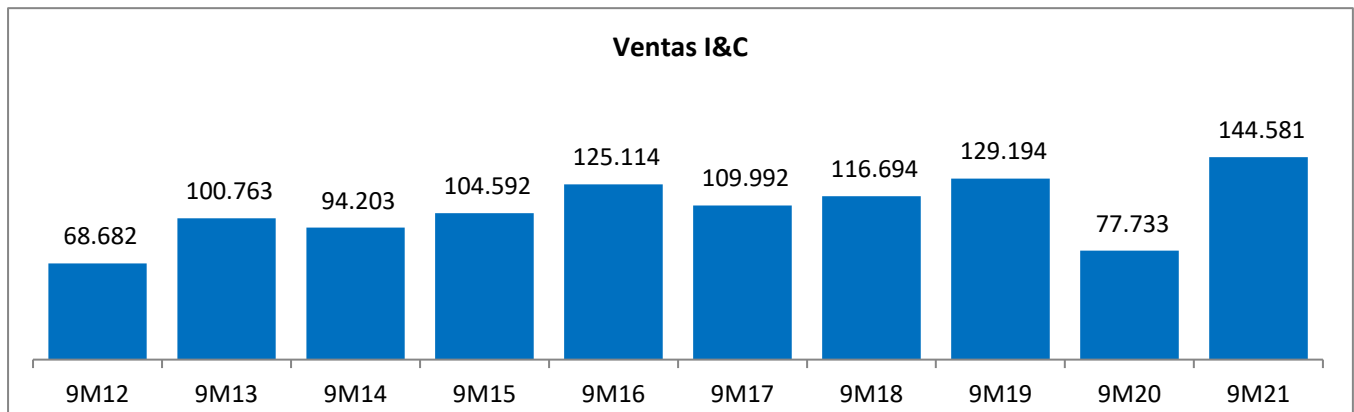
5.1 Introducción

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.

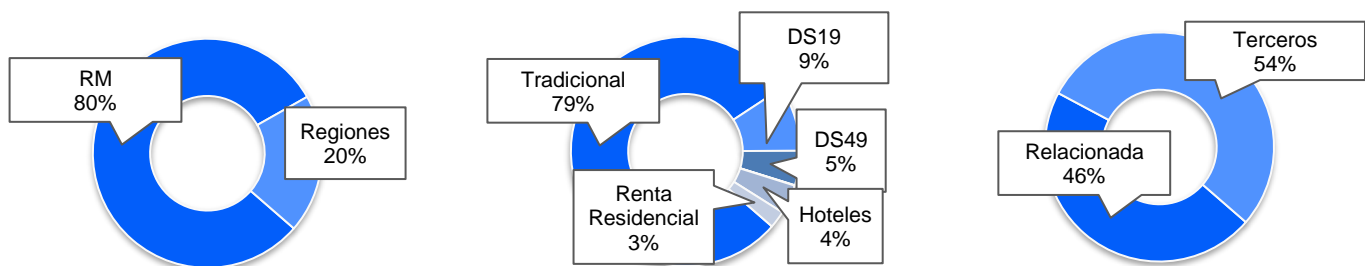
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Ebco, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia, Inarco, Cypco, Sukasa, Axis, Sigro y Proyekta.

5.2 Análisis ventas del período

El tercer trimestre del 2021 ha continuado con la progresiva recuperación de la industria de la construcción. En gran parte, el desempeño se debe al avance del proceso de vacunación en el país y la adopción de estrictas medidas sanitarias impulsadas tanto por la autoridad competente como por la Cámara Chilena de la Construcción.



La composición de ventas de la constructora posee una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y relación con el mandante, los cuales se detallan en los gráficos siguientes.



5.3 Principales contratos y adjudicaciones activos

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o se han desarrollado durante este año se muestran a continuación.

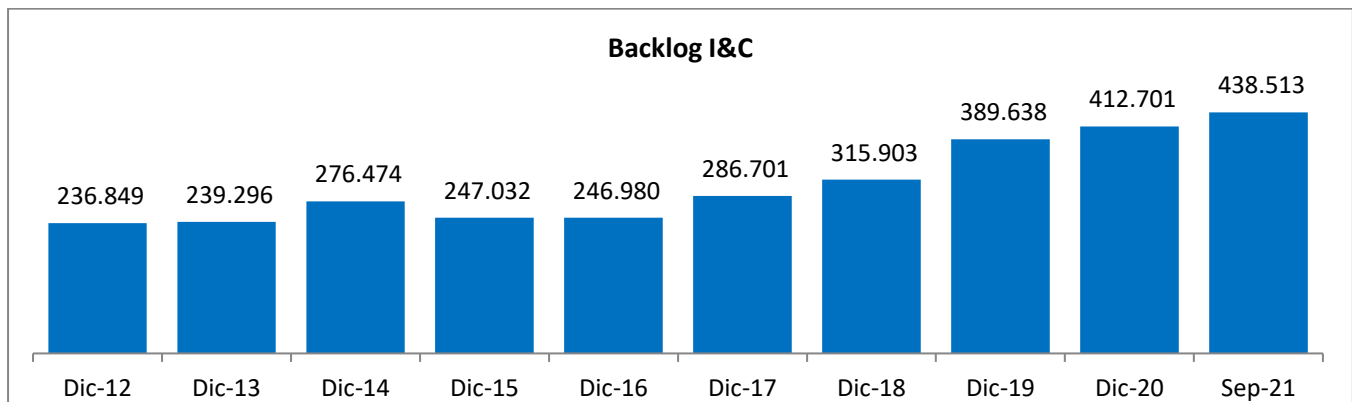
Obra	Tipo Mandante	Mandante	Tipo Obra	Subtipo obra	Región
Manuel Rodriguez	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
San Pablo Ingevec	Relacionado	Ingevec	Habitacional	Tradicional	RM
La Herradura	Relacionado	Pcapital	Habitacional	Tradicional	IV
Ibis Antofagasta	Relacionado	Inv renta	Comercial	Hoteles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

5.4 Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

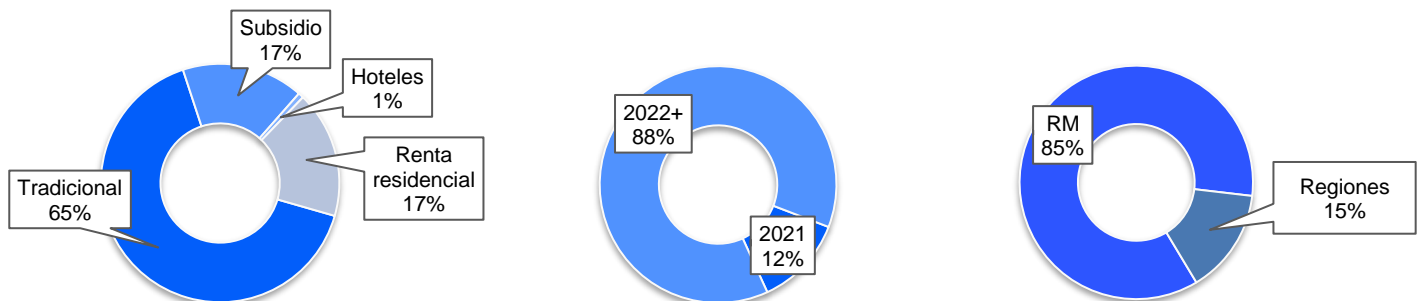
El Backlog de la empresa al 30 de septiembre de 2021 asciende a M\$ 438.512.891, un 6,3% superior en comparación con los M\$ 412.700.529 al 31 de diciembre de 2020. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Según estado de avance	Obras	Backlog
	#	M\$
0% (no iniciados)	16	168.114.780
1 a 10%	6	45.263.017
11 a 50%	25	185.965.107
51 a 90%	14	35.301.388
90 a 100%	12	3.868.598
Totales	73	438.512.891

Considerando la venta acumulada a septiembre, este nivel de backlog equivale a 27,3 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 permite mantenernos activos en otros mercados. Además, hemos aumentado nuestra presencia en proyectos DS19, los cuales estimamos que pueden tomar especial relevancia durante los siguientes periodos.

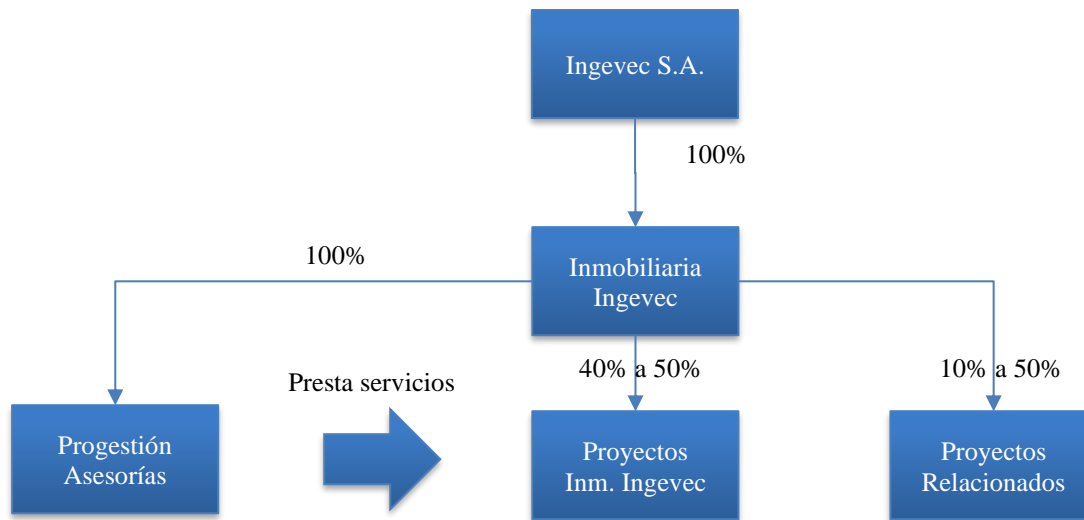


Esperamos un 12% del backlog a septiembre de 2021 se ejecute durante el presente año. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos.

6 Segmento Inmobiliario

6.1 Introducción

Ingevec S.A. participa en la industria inmobiliaria mediante: 1) Socios en proyectos inmobiliarios (propios y de terceros), con participaciones desde un 10% a un 50%, y 2) Gestión de proyectos inmobiliarios, prestando servicios a los proyectos desarrollados por Inmobiliaria Ingevec (Proyectos propios). Esto último lo realiza a través de la Sociedad Progestión Asesorías.



Inmobiliaria Ingevec: Su foco principal está en la Región Metropolitana, en los segmentos medios (2.000 UF a 4.000 UF) privilegiando zonas con gran profundidad de mercado y buena conectividad.

Inmobiliarias asociadas: Participamos como socios en los proyectos, solo aportando capital. Entre estas inmobiliarias se encuentran Gimax, Núcleos y Puerto Capital. Adicionalmente con Inmobiliaria Icuadra hemos aumentado nuestra participación en proyectos DS19 lo que nos permite participar del mercado de 1.000 a 2.200 UF.

Progestión Asesorías: Sociedad que Ingevec consolida en un 100%, es la encargada de prestar servicios de gestión inmobiliaria a los proyectos desarrollados por Inmobiliaria Ingevec.

Entorno e industria:

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

6.2 Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

Habitacional Proporcional (M\$)	sept-21	sept-20	Var%
Ingresos netos de explotación	21.217.481	24.657.620	-14,0%
Costos netos de explotación	-15.042.342	-18.744.970	-19,8%
MARGEN BRUTO	6.175.139	5.912.650	4,4%
% sobre ventas	29,1%	24,0%	
Gastos de Administración y Ventas	-1.805.853	-1.874.466	-3,7%
% sobre ventas	-8,5%	-7,6%	
Otros ingresos y costos operacionales	18.808	291.211	-93,5%
EBITDA	4.388.094	4.329.394	1,4%
% sobre ventas	20,7%	17,6%	
G. Financieros en Costo de Vta.	458.791	571.722	-19,8%
EBITDA Ajustado	4.846.886	4.901.116	-1,1%
% sobre ventas	22,8%	19,9%	
Costos financieros netos	-1.153.824	-845.099	36,5%
Resultados por Unidades de Reajuste	333.830	35.755	833,7%
Gastos por impuestos	-776.300	-762.101	1,9%
Resultado controladores	2.791.800	2.757.949	1,2%
% sobre ventas	13,2%	11,2%	

El estado de resultados proporcional incluye para cada línea el efecto que tendrían los proyectos que no consolidamos, ponderados por nuestra participación. A partir del mismo, se aprecia una disminución en los ingresos de explotación, explicado principalmente por una disminución en la escrituración respecto al año anterior, lo que se contrapone con el mayor ingreso de la gestora dado una mayor cantidad de proyectos en ejecución. Tanto el margen bruto como el neto muestran un incremento respecto del año anterior. Esto es consecuencia de los márgenes de la gestora, los cuales son mayores, y tienen una ponderación más alta para este periodo al haber menos ingresos de escrituración.

6.3 Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales habitacionales, se obtuvo un incremento de un 25,5% en comparación a septiembre de 2020. Este incremento se debe a un mayor nivel de proyectos en venta, lo cual es consecuencia de la estrategia de inversión de la compañía, participando activamente del mercado de departamentos en la Región Metropolitana en el segmento de 2.000 a 4.000 UF, el cual ha demostrado ser más defensivo y resiliente comparado con segmentos más altos.

Por otro lado, a nivel trimestral, destaca una disminución del 22,3% en las promesas del tercer trimestre, con respecto a las del año anterior. Esto se explica porque durante el tercer trimestre del año 2020, se produjo un importante número de lanzamiento de nuevos proyectos, lo cual generó un mayor nivel de promesas.

Promesas Totales				9M21			9M20			Var %		
Venta habitacional (UF)	4.907.322	3.247.622	51,1%	21Q3	20Q3	Var %	1.570.764	1.676.366	-6,3%			
Precio Prom.	2.572	3.013	-14,6%				2.658	2.846	-6,6%			
Unidades (#)	1.908	1.078	77,0%				591	589	0,3%			
Venta no habitacionales (UF)	150.000	-147.130	-202,0%				0	0				
Promesas Proporcionales				9M21			9M20			Var %		
Venta habitacional (UF)	1.720.263	1.371.236	25,5%	21Q3	20Q3	Var %	534.284	688.052	-22,3%			
Precio Prom.	2.862	3.088	-7,3%				2.962	2.953	0,3%			
Unidades (#)	601	444	35,4%				180	233	-22,6%			
Venta no habitacional (UF)	75.000	-73.302	-202,3%				0	0				

6.4 Escrituraciones²

El monto escriturado proporcional habitacional a septiembre de 2021 disminuyó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 485.494, lo cual representa una reducción del 28,3%. A nivel trimestral, las escrituras proporcionales habitacionales estuvieron en línea con el año anterior, no produciéndose cambios relevantes debido al desplazamiento de recepciones finales de obra, producto de las cuarentenas.

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 Totales				9M21			9M20			Var %		
Venta habitacional (UF)	1.321.940	1.729.830	-23,6%	21Q3	20Q3	Var %	643.086	1.726.972	-62,8%			
Precio Prom.	2.448	3.019	-18,9%				2.233	3.014	-25,9%			
Unidades (#)	540	573	-5,8%				288	573	-49,7%			
Venta no habitacional (UF)	0	0	-23,6%				0	0				
Escrituras Proporcionales				9M21			9M20			Var %		
Venta habitacional (UF)	485.494	677.220	-28,3%	21Q3	20Q3	Var %	232.398	235.127	-1,2%			
Precio Prom.	2.490	2.857	-12,9%				2.260	3.408	-33,7%			
Unidades (#)	195	237	-17,7%				103	69	49,0%			
Venta no habitacional (UF)	0	0					0	0				

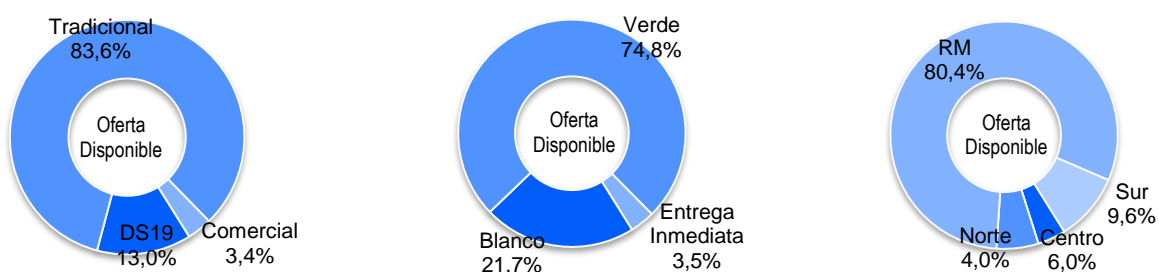
¹Valor negativo debido a desistimiento de una unidad comercial durante 2020.

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.

6.5 Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional habitacional de Ingevec³ disminuyó en UF 591.356, lo que corresponde a una variación de -13,6% respecto a septiembre de 2020. Recordamos que entre el tercer y cuarto trimestre del año 2020 se produjo el lanzamiento de un número relevante de proyectos, lo que implicó un incremento en la oferta.

Oferta Disponible Proporcional	30-09-2021	30-09-2020	Var	Var%
Unidades disponibles (#)	1.157	1.390	-233	-16,7%
Oferta disponible habitacional (UF)	3.746.949	4.338.305	-591.356	-13,6%
Oferta disponible no habitacional (UF)	130.050	130.050	0	0,0%



Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO⁵) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 17,3 meses, disminuyendo con respecto al MAO de 28,2 meses a septiembre de 2020 y a los 25,8 a diciembre de 2020. El alto nivel de MAO para septiembre de 2020 se debe al lanzamiento de un número relevante de proyectos durante dicho trimestre y a un menor nivel de ventas durante el primer semestre atribuible a la parte inicial de la pandemia y una disminución en la velocidad de ventas post el 18 de octubre. 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 promesados, y las ventas inmobiliarias corresponden a las promesas proporcionales.

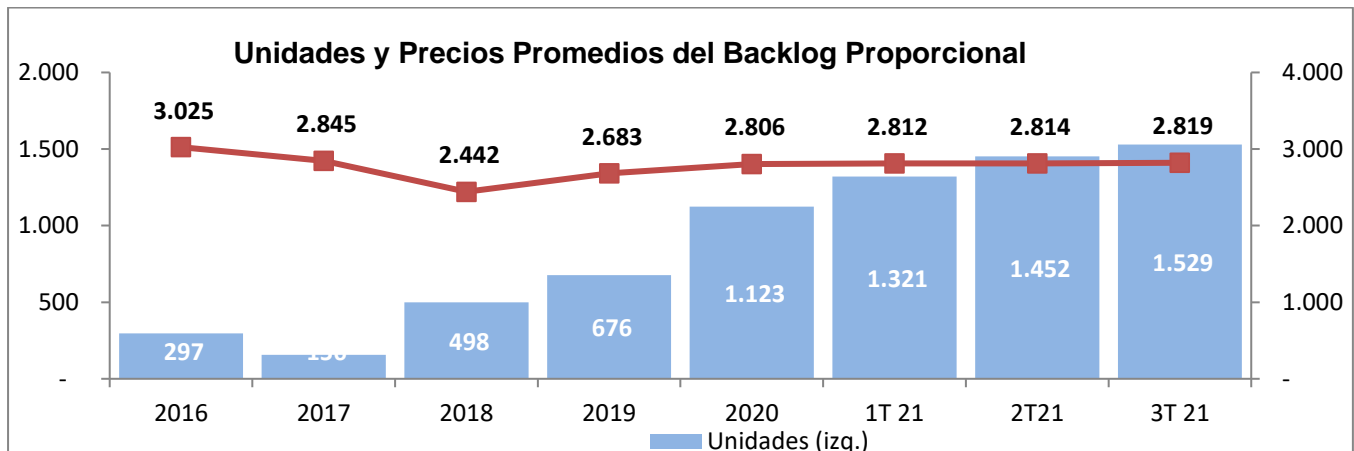
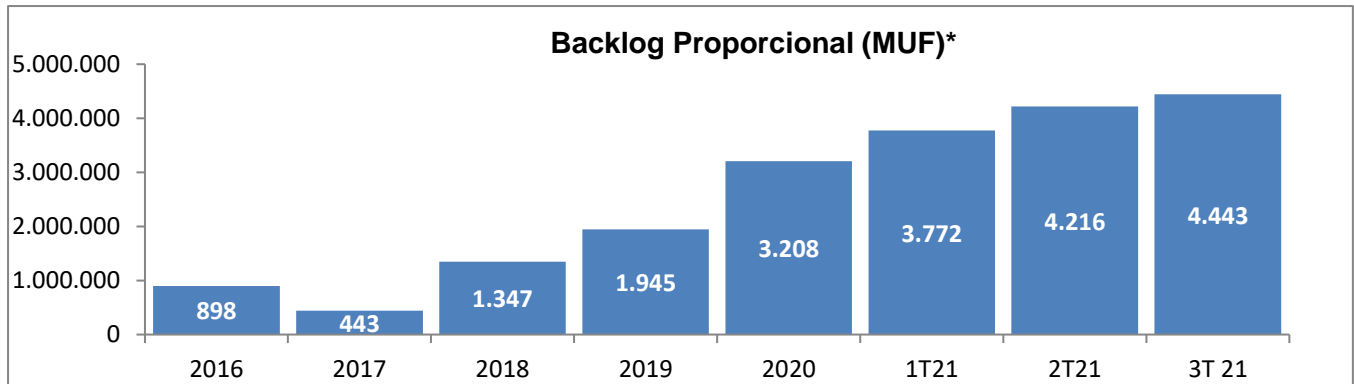
Meses para Agotar Oferta Proporcional ⁴	Proyectos Proporcionales		
	30-09-2021	30-09-2020	Var
	Meses	Meses	Meses
MAO proporcional habitacional (meses)	17,3	28,2	-10,8

³ 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.

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

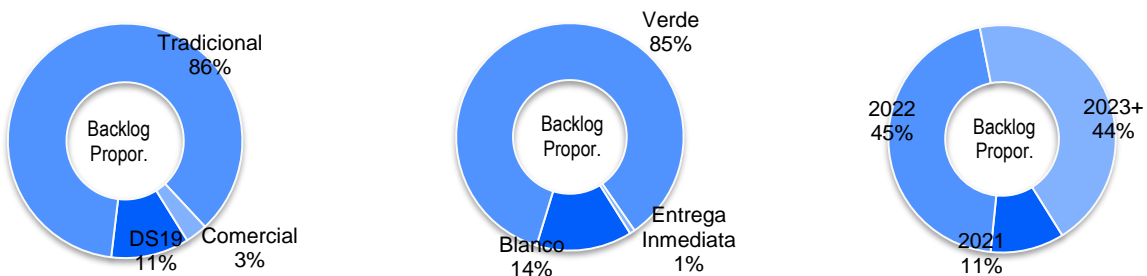
6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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 unidades no habitacionales):



6.7 Proyectos habitacionales en Entrega Inmediata

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	% Escriturado
Ingevec	Chillán	50%	112	155.628	77.814	98%
Ingevec	Curicó	50%	360	519.877	259.939	99%
Ingevec	Maipú	45%	136	590.073	265.533	20%
Ingevec	Santiago	50%	155	449.385	224.692	88%
Ingevec	Santiago	50%	159	465.029	232.515	99%
Ingevec	Valparaíso	35%	248	483.300	169.155	66%
Relacionada	Copiapó	22%	124	254.794	56.564	27%
Relacionada	San Miguel	10%	128	481.047	45.796	99%
Relacionada	Viña del Mar	6%	234	534.026	33.493	97%
Relacionada	Antofagasta	11%	182	712.969	76.929	97%
Relacionada	Calama	14%	83	285.851	39.162	99%
Relacionada	Ñuñoa	18%	84	506.146	89.993	90%
Relacionada	Macul	48%	110	345.971	164.717	98%
Subtotal		30%	2.115	5.784.096	1.736.301	

6.8 Proyectos habitacionales en verde

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio escrituración
Ingevec	Antofagasta	33%	98	385.293	127.147	2022
Ingevec	La Cisterna	50%	190	478.362	239.181	2022
Ingevec	La Cisterna	50%	157	376.221	188.111	2023
Ingevec	La Florida	48%	158	437.467	207.797	2023
Ingevec	Las Condes	40%	60	654.403	261.761	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	396.311	198.156	2022
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	518.907	259.454	2020
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	845.441	422.720	2023
Ingevec	San Joaquín	50%	128	444.477	222.239	2022
Ingevec	Santiago	50%	172	516.776	258.388	2021
Ingevec	Santiago	50%	174	553.323	276.661	2023
Ingevec	Santiago	50%	217	742.605	371.302	2022
Ingevec	Santiago	50%	231	768.010	384.005	2022
Ingevec	Santiago	50%	143	413.330	206.665	2021
Ingevec	Santiago	16%	253	864.503	137.197	2022
Ingevec	Valparaíso	50%	185	604.612	302.306	2023
Relacionada	Concón	4%	114	682.403	28.661	2023
Relacionada	Osorno	15%	149	273.780	41.067	2023
Relacionada	Osorno	15%	150	282.920	42.438	2020
Relacionada	Puerto Montt	15%	150	287.446	43.117	2023
Relacionada	Puerto Montt	23%	156	529.900	121.877	2022
Relacionada	San Bernardo	30%	150	265.790	79.737	2022
Relacionada	San Bernardo	30%	269	471.267	141.380	2022
Relacionada	Valdivia	15%	149	284.886	42.733	2022
Relacionada	Valdivia	15%	148	284.600	42.690	2022

Relacionada	Los Ángeles	20%	298	569.286	113.857	2022
Relacionada	E.Central	11%	295	688.049	77.474	2022
Relacionada	La Florida	17%	221	767.047	129.687	2022
Relacionada	La Florida	18%	243	928.222	166.152	2022
Relacionada	La Florida	50%	295	827.572	413.786	2023
Relacionada	Coquimbo	48%	108	359.251	171.039	2022
Relacionada	Santiago	48%	155	510.833	243.208	2022
Relacionada	Puerto Montt	17%	220	390.681	65.244	2022
Relacionada	Ovalle	17%	120	226.500	37.826	2022
Relacionada	Puente Alto	17%	214	405.900	67.785	2023
Subtotal		34%	6.259	18.036.372	6.132.845	

6.9 Proyectos inmobiliarios en Blanco

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio escrituración
Ingevec	La Florida	50%	292	956.259	478.129	2022	2024
Ingevec	La Florida	50%	126	485.135	242.568	2022	2024
Ingevec	Santiago	50%	311	920.380	460.190	2022	2024
Relacionada	La Florida	16%	253	864.503	137.197	2022	2024
Relacionada	Osorno	17%	155	294.100	49.115	2022	2024
Subtotal		39%	1.137	3.520.378	1.367.199		

6.10 Proyectos en Desarrollo

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%	244	325.348	TRADICIONAL	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	169	253.664	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
Subtotal		48%	2.801	3.807.283			

7 Segmento Inversiones y Rentas

7.1 Introducción

Ingevec S.A. cuenta con el área de Inversiones y Rentas, la cual se encuentra operando y desarrollando 12 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. De ellos 9 se encuentran en operación, 1 en marcha blanca, 1 en construcción y 1 en desarrollo. A continuación se presenta el detalle de los mismos:

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	Macha blanca	oct-21
Chile	Antofagasta	Ibis Styles	40%	136	En construcción	2022 E

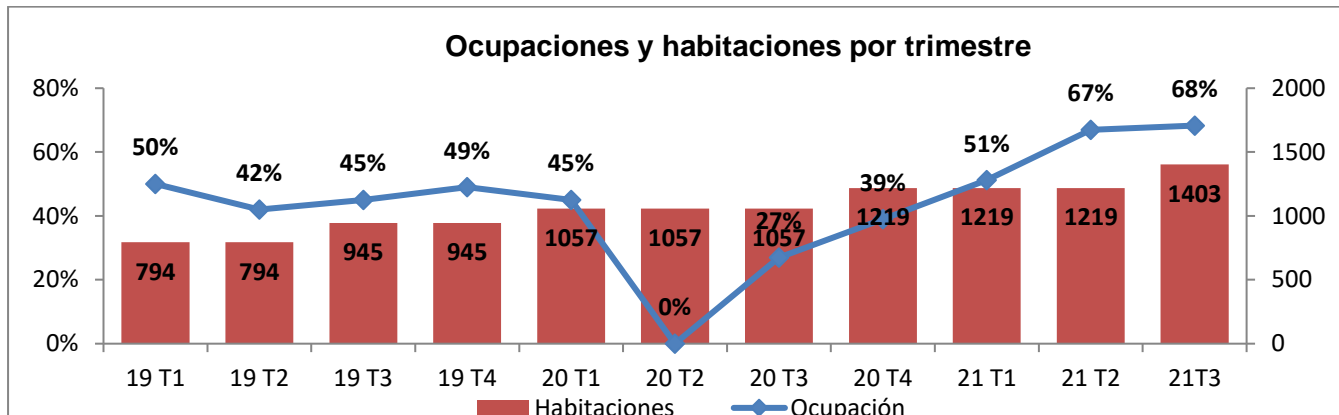
7.2 Detalle de habitaciones según estado del hotel

	Chile	Perú	Total
En Operación	945	458	1403
En Construcción	136	0	136
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.

7.3 Ocupaciones

Durante septiembre destacamos el inicio de la marcha blanca del hotel Ibis Style San Isidro, en la ciudad de Lima, con 184 habitaciones. Respecto a los 10 hoteles en operación, las ocupaciones promedio por trimestre y número de habitaciones al cierre de cada periodo son las siguientes:



La ocupación promedio de nuestros hoteles para el tercer trimestre fue de un 68%, sin considerar el hotel de San Isidro que se encuentra en marcha blanca. Estos niveles de ocupación se explican en parte por la estrategia de convenios corporativos poniendo especial foco en este segmento, con lo cual también hemos posicionado nuestra cartera de hoteles dentro de los mercados de cada ciudad.

7.4 Estado de resultado del segmento

Resultado consolidado Inversiones y Rentas	30-09-2021	30-09-2020	Variación	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	782.172	1.195.432	(413.260)	-35%
Costo de ventas	(377.427)	(594.954)	217.527	37%
Ganancia bruta	404.745	600.478	(195.733)	-33%
Gastos de administración	(148.355)	(42.759)	(105.596)	-247%
Participación en asociadas	603.777	(340.123)	943.900	278%
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	-	-
Resultado operacional	860.167	217.596	642.571	295%
Gastos financieros netos	(227.787)	(337.916)	110.129	33%
Resultados por unidades de reajuste	(401.995)	(76.506)	(325.489)	-425%
Resultado no operacional	(629.781)	(414.422)	(215.360)	-52%
Ganancia antes de impuesto	230.385	(196.826)	427.211	217%
Gasto por impuesto a las ganancias	177.250	39.927	137.323	344%
Resultado del ejercicio	407.635	(156.899)	564.534	360%

Respecto del resultado del segmento, se mantiene una notoria mejora con respecto a la utilidad del año anterior. 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 en 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 (inmuebles⁵ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-09-2021		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	30-09-2021	31-12-2020
	m2	m2
Departamentos	0	0

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

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

Detalle de Backlog ⁶ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-09-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-09-2021		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 prometadas y desistidas de proyectos que consolidan

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

⁵ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

⁶ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	30-09-2021				31-12-2020			
	Promesas Brutas ⁷		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ⁸		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a septiembre 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 ⁹	Proyectos Propios	
	30-09-2021	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 ¹⁰	Proyectos Propios	
	30-09-2021	31-12-2020
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

⁷ Promesas brutas de desistimientos

⁸ Promesas brutas de desistimientos

⁹ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

¹⁰ 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 julio de 2021, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 26,0% 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 ^{*11}	Variación mensual 2021 / 2019
Despacho de hormigón	ago-21	-3,3%	69,6%	20,9%	-14,1%
Despacho de barras de acero	ago-21	6,3%	30,4%	23,4%	15,6%
Despacho de cemento	ago-21	2,8%	21,1%	17,2%	0,7%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Destacan en el análisis las variaciones MoM (mismo mes respecto del año anterior), debido al enorme impacto que tuvo la pandemia durante el segundo y tercer trimestre del año 2020, lo cual derivó en paralizaciones de obra y de 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 están por sobre un 15% respecto de dicho año. No obstante, existe una variación negativa en cuanto al despacho de barras de hormigón, que desciende en 14%.

Permisos de edificación	Edificación Habitacional		Edificación No Habitacional	
	YTD	Q3/Q3	YTD	Q3/Q3
Var Permisos de edificación (m2/m2)	4,6%	3,2%	-19,3%	4,3%

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-septiembre del año 2021, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 7,53 millones de metros cuadrados, registrando un alza de un 4,6% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2020 y un 3,2% respecto del mismo trimestre anterior. Respecto del índice de Costo de Edificación en altura, a agosto de 2021 todos los componentes reflejan alzas implicando un incremento del índice general de un 15,8% respecto de agosto de 2020. En particular el componente de materiales presenta un alza de un 27,3% MoM, siendo el que presenta una mayor variación.

Costos edificación en altura	Fecha actualización	Variación MoM,	Variación YTD
Materiales	ago-21	27,3%	19,4%
Salarios	ago-21	10,9%	7,8%
Subcontratos	ago-21	11,5%	9,1%

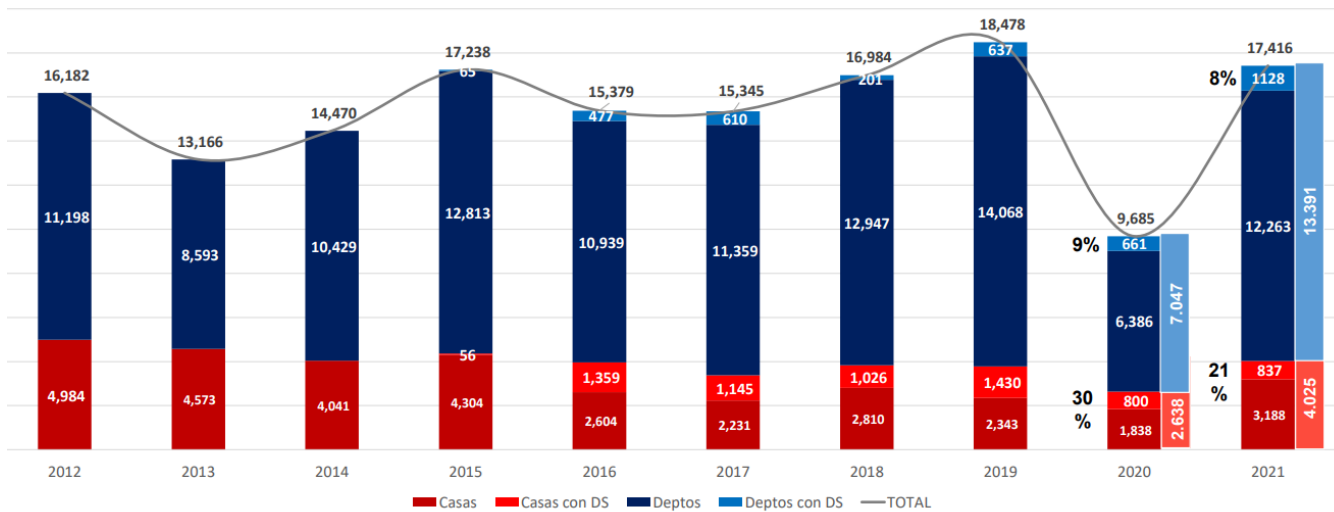
Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a junio de 2021, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 13,2% respecto a junio de 2020¹², pasando de 45.479 a 51.467. Por otro lado, durante el periodo enero-junio del año 2021 la venta de departamentos 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.

¹¹ Corresponde a la variación promedio acumulada en el período terminado en el mes indicado respecto de igual período del año anterior

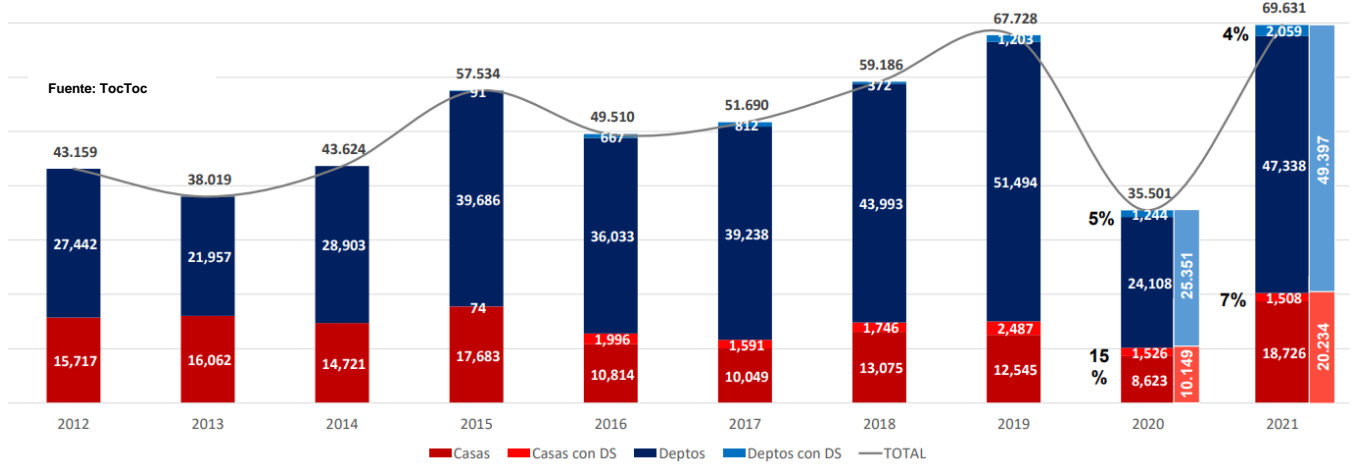
¹² Cifra más actualizada.

Con respecto al entorno inmobiliario, en el cuadro a continuación se grafican las ventas netas en unidades y en miles de UF acumuladas a septiembre 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 septiembre de 2021 frente a la misma fecha de 2020, para el mercado de departamentos en el Gran Santiago, corresponde a un incremento de un 71,0%, 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, el que luego fue impactado por la contingencia sanitaria COVID-19.

Venta neta Unidades Gran Santiago



Venta neta MUF Gran Santiago



Fuente: TocToc

10 Factores de 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 acceso al financiamiento de largo plazo y tasas de interés. Al respecto, hemos visto que durante los últimos meses los bancos han aumentado las tasas de interés, y en algunos casos, han reducido los plazos de financiamiento, lo cual estamos monitoreando activamente. 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 y dificultades de acceso al crédito implica menores ritmos de venta en segmentos tradicionales y mayores desistimientos; sin embargo, la Sociedad desarrolla proyectos inmobiliarios de segmentos emergentes, los cuales, al contar con subsidios estatales, tienen un carácter contra cíclico. Adicionalmente Inmobiliaria Ingevec tiene como política que los clientes cuenten con preaprobaciones bancarias y monitorea activamente el backlog de promesas de compraventa para recolocar las unidades anticipadamente en caso de ser necesario.

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".