

Análisis Razonado



Junio 2022



Edificio Zañartu
Inmobiliaria Ingevec

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 **38,3%**, pasando de **MM\$ 93.938** a junio del año 2021, a **MM\$ 129.946** a junio de 2022.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 4.068** a junio de 2022, aumentando un **10,0%** respecto a igual periodo del año 2021. Durante este periodo, los gastos de administración representaron un **3,1%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2021 representaron un **3,9%**.
- La Utilidad acumulada a junio de 2022 fue de **MM\$ 5.643**, un **21,9%** por sobre de los **MM\$ 4.629** obtenidos a junio de 2021.
- El EBITDA a junio de 2022 fue de **MM\$ 8.957**, comparado con **MM\$ 7.948** a junio del ejercicio 2021, lo que representa un incremento de **12,7%**.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **16,2%**, superior al ROE UDM obtenido a junio de 2021 de **14,5%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **5,5%**, superior al **5,0%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- El Backlog del segmento I&C a junio de 2022 es de **MM\$ 422.613**, un **4,5%** inferior al backlog a diciembre de 2021 cuyo valor fue de **MM\$ 442.753**. Considerando la venta del segmento de I&C, el backlog corresponde a 20,4 meses de venta.
- Las promesas proporcionales habitacionales comercializadas durante el primer semestre alcanzaron los **618.311 UF**, lo cual representa una disminución del **48,7%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior, cuya venta fue de **1.204.601 UF**. Además, la oferta disponible proporcional alcanza a **4.243.627 UF**, un **3,8%** superior respecto de junio de 2021.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria disminuyó un **3,2%** respecto a diciembre de 2021, alcanzando los **4.436.583 UF**.
- El segmento de I&C reportó un resultado de **MM\$ 1.573** representando una disminución de **36,6%** respecto a la ganancia de **MM\$ 2.482** obtenida a junio de 2021. Esto es consecuencia de la caída en el margen bruto del segmento, principalmente por el incremento en costos, tanto de mano de obra como materiales que han afectado a la industria.
- El segmento Inmobiliario obtuvo un resultado a junio de 2022 de **MM\$ 3.547**, superior en un **129,1%** al resultado obtenido a junio del año 2021, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 1.548**. Esta mejora es consecuencia de mayores ingresos por parte de la gestora y un mayor número de escrituraciones.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 523** a junio de 2022 lo que se compara negativamente con los **MM\$ 598** a junio de 2021. Este resultado se incorpora el efecto tipo de cambio de la inversión en Perú, que impacto en **MM\$ -277** la línea de impuestos. Al revisar la línea de Participación en Asociadas, destaca un incremento de un 146,5%, llegando a **MM\$ 1.385** como consecuencia los niveles de ocupación de nuestros hoteles.
- El endeudamiento total (total pasivos / patrimonio) a junio de 2022 alcanzó **1,99** veces, inferior a su valor con respecto al cierre de 2021 que alcanzó **2,12** veces.
- El indicador de Endeudamiento Financiero (pasivo financiero / patrimonio) alcanzó **1,17** veces, inferior a diciembre de 2021 de **1,20** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto ((pasivo financiero – efectivo y equivalentes) / patrimonio) pasó de **0,83** veces a **0,92** veces.

2 Resumen ejecutivo

Al 30 de junio de 2022 la compañía registró una utilidad de M\$ 5.643.167, lo que representa un incremento de 21,9% con respecto a junio de 2021. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 129.946.336 a junio de este año, lo que se traduce en un aumento de 38,3% con respecto a junio de 2021. A continuación, presentamos las principales causas de estas variaciones, en conjunto con algunas otras variables de interés en cada uno de nuestros segmentos de negocio.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M\$ 1.572.990, un 36,6% inferior que a junio de 2021. Esto se explica principalmente por el incremento en los costos de construcción los cuales han impactado en los márgenes brutos, pasando de un 7,0% a junio de 2021 a un 4,0% a junio de este año. Por otro lado, destacamos el nivel de actividad de la constructora, relacionada a un mayor número de contratos en ejecución, lo que ha permitido compensar en parte el efecto en márgenes. Adicionalmente, destacamos un importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de M\$ 422.613.408 a junio de 2022, un 4,5% inferior al backlog a diciembre de 2021. Con esto, el backlog equivale a 20,4 meses de venta. A la fecha, contamos con un total de 53 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 del trimestre registró una utilidad de M\$ 3.547.459, un 129,1% superior al mismo periodo del año anterior. En gran medida, esto es consecuencia del incremento de escrituración proporcional, la cual fue un 89,3% mayor al año anterior, alcanzando las 576.173 UF y reportando un ingreso por inversión en asociadas al segmento inmobiliario de M\$ 1.795.777, un 236,7% superior a junio de 2021. Por otro lado, el nivel de promesas proporcionales habitacionales alcanzó los 618.311 UF, un 48,7% por debajo el mismo periodo del año anterior. Esta caída en ventas se explica por diversos factores, entre los que se encuentra un menor dinamismo de la industria, el incremento de las restricciones para acceder a los créditos hipotecarios y una menor oferta de Inmobiliaria Ingevec, en especial de unidades en blanco.

Por otro lado, el backlog proporcional de promesas por escriturar ha disminuido un 3,2% respecto al cierre de 2021, llegando a 4.436.583 UF. Adicionalmente, la empresa mantiene una oferta proporcional habitacional de 4.243.627 UF incrementándose un 3,8% con respecto a su valor a junio de 2021. La oferta proporcional se descompone en un 27% del total en blanco, un 60% en verde y un 13% en entrega inmediata. Además, la empresa cuenta con una cartera de 11 proyectos en desarrollo, para ser lanzados en los próximos periodos, cuya venta total proporcional aportaría 4.433.029 UF.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, éste presenta un incremento del 146,5% en la línea de *Participación de inversiones en asociadas*, esto debido al mejor desempeño de los hoteles producto de los niveles de ocupación de nuestros activos. A pesar de lo anterior, se experimenta una caída en la utilidad neta de un 12,6%, obteniendo para este periodo M\$ 522.718, como consecuencia de menores valores en la línea de Resultados por unidad de reajuste y también el impacto de la valorización de la inversión en Perú, que tiene un efecto en patrimonio y a su vez en el resultado a través de la línea de impuestos por un valor de M\$-277.215.

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		
	30-06-2022	30-06-2021	Variación	2T22	2T21	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	129.946.336	93.937.655	38,3%	69.004.081	49.050.961	40,7%
Costo de ventas	(121.297.269)	(84.634.709)	43,3%	(64.899.296)	(44.379.945)	46,2%
Ganancia Bruta	8.649.067	9.302.946	-7,0%	4.104.785	4.671.016	-12,1%
Gastos de administración	(4.068.344)	(3.697.918)	10,0%	(2.157.073)	(1.941.051)	11,1%
Deterioros (pérdidas)	(248.275)	-	-	(23.173)	-	-
Participación en asociadas	3.194.327	1.139.573	180,3%	1.814.804	548.917	230,6%
Otros egresos e ingresos operacionales	45.593	14.997	204,0%	35.486	14.997	136,6%
Resultado Operacional	7.572.368	6.759.598	12,0%	3.774.829	3.293.879	14,6%
Gastos financieros netos	(1.319.855)	(1.122.440)	17,6%	(692.292)	(571.527)	21,1%
Resultados por unidades de reajuste	(27.558)	(175.346)	-84,3%	126.769	(65.667)	-293,0%
Resultado no Operacional	(1.347.413)	(1.297.786)	3,8%	(565.523)	(637.194)	-11,2%
Ganancia Antes de Impuesto	6.224.955	5.461.812	14,0%	3.209.306	2.656.685	20,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	(581.788)	(832.748)	-30,1%	(515.059)	(415.562)	23,9%
Resultado del Ejercicio	5.643.167	4.629.064	21,9%	2.694.247	2.241.123	20,2%
Resultado Controladora	5.643.165	4.629.062	21,9%	2.694.246	2.241.122	20,2%
Resultado no Controladora	2	2	0,0%	1	1	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	5.643.167	4.629.064	21,9%	2.694.247	2.241.123	20,2%

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de junio de 2022 un Resultado Operacional de M\$ 7.572.368, lo que representa un incremento de 12,0% en relación con el resultado obtenido en igual periodo del año 2021, lo que se explica principalmente por un incremento del 86,8% del resultado operacional para el segmento inmobiliario, pasando de M\$ 2.444.229 a M\$ 4.566.068. Destacamos también el mejor resultado operacional del segmento de Inversiones y Rentas pasando de M\$ 871.952 a M\$ 1.634.396 (+87,4%) producto de las mejores ocupaciones de nuestros hoteles.

La Ganancia bruta al 30 de junio de 2022 fue de M\$ 8.649.067, inferior en un 7,0% respecto de la ganancia obtenida durante igual periodo del ejercicio 2021. Con lo anterior, el margen bruto muestra una caída de un 9,9% a un 6,7%, esto como consecuencia del incremento en costos, tanto de mano de obra, como de materiales que ha experimentado el segmento de Ingeniería y Construcción.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo incremento de 10,0% con respecto al mismo periodo del año 2021. Por otro lado, el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales disminuyó de un 3,9% a un 3,1%.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas a junio fue de M\$ 1.795.777, un 236,7% superior al mismo periodo del año anterior, como

consecuencia una mayor escrituración en el periodo. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra una importante alza, desde M\$ 562.203 a M\$ 1.385.734 debido a los mejores niveles de ocupación de nuestros hoteles, durante el segundo trimestre de 2022 se alcanzaron niveles en torno al 56% para la cartera.

b) Resultado no operacional: Al 30 de junio de 2022 fue de M\$ -1.347.413, en línea con los M\$ -1.297.786 a junio de 2021.

c) Resultado del ejercicio: Con lo anterior, al 30 de junio de 2022 contamos con una utilidad total de M\$ 5.643.167, lo que representa un incremento de un 21,9% con respecto al año anterior.

3.2 Balance general

Estado de situación financiera					
(Cifras en miles de pesos - M\$)	30-06-2022	31-12-2021	Variación	31-12-2020	Variación
Activos corrientes	76.005.737	74.565.776	1,9%	50.863.569	49,4%
Activos no corrientes	125.795.661	119.514.209	5,3%	111.201.018	13,1%
Total Activos	201.801.398	194.079.985	4,0%	162.064.587	24,5%
Pasivos corrientes	77.075.504	75.669.261	1,9%	49.705.176	55,1%
Pasivos no corrientes	57.342.791	56.193.545	2,0%	56.719.254	1,1%
Total Pasivos	134.418.295	131.862.806	1,9%	106.424.430	26,3%
Patrimonio neto controladora	67.383.085	62.217.162	8,3%	55.640.143	21,1%
Participaciones no controladora	18	18	2,3%	14,6	23,3%
Total Pasivos y Patrimonio	201.801.398	194.079.985	4,0%	162.064.587	24,5%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 30 de junio de 2022 alcanzaron los M\$ 201.801.398, lo que representa una variación de un 4,0% respecto a diciembre del año 2021. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a junio de 2022 un incremento de 1,9% respecto del valor obtenido a diciembre de 2021. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 9.873.724 (65,3%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, debido a una mayor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Incremento de M\$ 1.197.054 (+45,4%) en la cuenta *Inventarios*, principalmente debido un mayor nivel de stock en obras y compra anticipada de materiales para disminuir el riesgo de precios.
- Disminución de M\$ 9.318.244 (-36,1%) de los niveles de caja, destinados principalmente a pago de dividendos e inversión.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 5,3% a junio de 2022 respecto del valor obtenido a diciembre de 2021, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 1.714.504 (+2,5%) de las Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas, No Corriente, y M\$ 4.541.003 (+10,8%) en *Inversiones contabilizadas utilizando el método de la Participación*. Ambas cuentas sumadas corresponden a la inversión total y tienen una variación de M\$ 6.255.507 equivalentes a un incremento del 5,7%

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 1,9% con respecto al 31 de diciembre de 2021, llegando a M\$ 134.418.295 al 30 de junio de 2022. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de junio de 2022 un incremento de 1,9% respecto del 31 de diciembre de 2021. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar* por M\$ 5.138.136 (+16,5%) como consecuencia del mayor nivel de actividad de la constructora.
- Disminución de *Cuentas por pagar a entidades relacionadas* por M\$ 3.075.895 (-22,9%) debido al avance en obra de proyectos de relacionados y su ejecución de anticipos.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra un incremento de M\$ 1.149.246 (+2,0%) que se explica principalmente por el reajuste del valor de la UF debido a la inflación del periodo enero – junio de 2022 correspondiente a aproximadamente un 6,8%. Este incremento se compensa parcialmente a pesar del pago de la amortización de 55.000 UF del bono C durante marzo de 2022.

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 5.165.924 (+8,3%) con respecto a diciembre 2021, 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			Cifras Trimestrales	
	30-06-2022	30-06-2021	Variación	2T22	2T21
Efectivo Equivalente Inicial	25.791.464	23.870.156	8,0%	22.824.541	25.542.434
Flujo efectivo de la operación	1.703.170	5.453.906	-68,8%	(949.206)	2.092.058
Flujo efectivo de inversión	(1.737.029)	(4.094.061)	57,6%	796.967	(5.738.233)
Flujo efectivo de financiamiento	(9.284.385)	404.536	-2.395,1%	(6.199.082)	3.738.278
Flujo Neto del Período	(9.318.244)	1.764.381	-628,1%	(6.351.321)	92.103
Efectivo Equivalente Final	16.473.220	25.634.537	-35,7%	16.473.220	25.634.537

La Sociedad a junio de 2022 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 9.318.244 contrastando con el incremento de M\$ 1.764.381 del mismo periodo de 2021. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 16.473.220, siendo un 35,7% inferior a junio de 2021.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 1.703.170 a junio de 2022. Esto se debe principalmente al flujo operacional proveniente del segmento Inmobiliario por M\$ 1.077.464 y de Ingeniería y Construcción por M\$ 513.792. 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\$ 146.426.822, 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\$ -122.371.698 y M\$ -31.392.129 respectivamente. Adicionalmente se encuentra el efecto positivo por reembolso de impuestos por M\$ 8.444.964.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 1.737.029, debido principalmente a flujos de efectivo utilizados para el pago a entidades relacionadas por M\$ 9.392.294. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 9.365.257 por cobros a entidades relacionadas provenientes principalmente de flujos de proyectos inmobiliarios.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 9.284.385, que se compone de las cuentas de Importes procedentes de préstamos por M\$ 12.108.122, Pagos de préstamos por M\$ 15.565.010, dividendos pagados por M\$ 4.647.099 y intereses pagados por M\$ 950.655.

3.4 Indicadores

Indicadores de liquidez		30-06-2022	31-12-2021	Variación
1. Liquidez Corriente	veces	0,99	0,99	0,00
2. Razón ácida	veces	0,94	0,95	-0,01
3. Capital de Trabajo	M\$	-1.069.767	-1.103.485	33.718
Indicadores de endeudamiento				
4. Endeudamiento	veces	1,99	2,12	-0,13
5. Endeudamiento Financiero	veces	1,17	1,24	-0,07
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,92	0,83	0,09
7. Pasivos Corrientes	%	57,3%	57,4%	0,0%
8. Pasivos No Corrientes	%	42,7%	42,6%	0,0%

Indicadores de resultado		30-06-2022	30-06-2021	Variación
9. Ingresos de explotación	M\$	129.946.336	93.937.655	38,3%
10. Costos de explotación	M\$	(121.297.269)	(84.634.709)	43,3%
11. Ganancia bruta	M\$	8.649.067	9.302.946	-7,0%
12. Gastos financieros netos	M\$	(1.319.855)	(1.122.440)	17,6%
13. EBITDA	M\$	8.957.426	7.948.438	12,7%
14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	5.643.167	4.629.064	21,9%
Indicadores de actividad				
15. Rentabilidad patrimonio UDM	%	16,2%	14,5%	0,0
16. Rentabilidad activos UDM	%	5,5%	5,0%	0,0
17. Cobertura de gastos financieros netos	veces	6,8	7,1	-0,3
18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	3,5	3,1	0,4
19. Cuentas por cobrar	días	62	46	16,0
20. Cuentas por pagar	días	69	76	-7,0

Al 30 de junio de 2022, el EBITDA de la empresa muestra un incremento de 12,7%, alcanzando un monto de M\$ 8.957.426. La variación con respecto al periodo anterior corresponde principalmente al mejor resultado en los segmentos Inmobiliario y de Inversiones y Rentas.

La rentabilidad sobre patrimonio de los últimos doce meses alcanzó un 16,2% a junio de 2022, subiendo respecto al valor registrado para el mismo periodo considerado hasta junio de 2021, el cual estaba impactado por los efectos que tuvo la contingencia sanitaria desde el tercer y cuarto trimestre de 2020.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra un incremento, pasando de 5,0% al 30 de junio de 2021, a un 5,5% al 30 de junio de 2022, por las mismas razones explicadas anteriormente.

3.5 Covenants financieros

Cumplimiento Covenants Financieros según contrato de bonos		Condición	30-06-2022
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	2.123.791
2. Endeudamiento Financiero Neto (bonos)	veces	< 1,50	1,05

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de junio de 2022 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 2022.

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*

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 junio de 2022				Cifras acumuladas a junio de 2021			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	124.443.915	4.891.797	610.624	129.946.336	89.244.154	4.020.013	673.488	93.937.655
Costo de ventas	(119.517.739)	(1.525.633)	(253.897)	(121.297.269)	(83.015.821)	(1.354.465)	(264.423)	(84.634.709)
Ganancia bruta	4.926.176	3.366.164	356.727	8.649.067	6.228.333	2.665.548	409.065	9.302.946
Gastos de administración	(3.318.813)	(641.466)	(108.066)	(4.068.344)	(2.842.248)	(756.354)	(99.316)	(3.697.918)
Deterioros (pérdidas)	(248.275)	-	-	(248.275)				
Participación en asociadas	12.816	1.795.777	1.385.734	3.194.327	43.984	533.386	562.203	1.139.573
Otros egresos e ingresos operacionales	-	45.593	-	45.593	13.348	1.649	-	14.997
Resultado operacional	1.371.904	4.566.068	1.634.396	7.572.368	3.443.417	2.444.229	871.952	6.759.598
Depreciación y Amortización	1.342.804	42.091	163	1.385.058	1.158.484	30.086	270	1.188.840
EBITDA	2.714.708	4.608.159	1.634.559	8.957.426	4.601.901	2.474.315	872.222	7.948.438
Gastos financieros netos	(57.468)	(1.049.140)	(213.247)	(1.319.855)	(210.646)	(778.099)	(133.695)	(1.122.440)
Resultados por unidades de reajuste	581.135	352.955	(961.648)	(27.558)	24.832	44.091	(244.269)	(175.346)
Resultado no operacional	523.667	(696.185)	(1.174.895)	(1.347.413)	(185.814)	(734.008)	(377.964)	(1.297.786)
Ganancia antes de impuesto	1.895.571	3.869.883	459.501	6.224.955	3.257.603	1.710.221	493.988	5.461.812
Gasto por impuesto a las ganancias	(322.581)	(322.424)	63.217	(581.788)	(775.309)	(161.851)	104.412	(832.748)
Resultado del ejercicio	1.572.990	3.547.459	522.718	5.643.167	2.482.294	1.548.370	598.400	4.629.064

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

Estado de situación financiera por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras a junio de 2022				Cifras a diciembre de 2021			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	58.596.111	16.546.216	863.410	76.005.737	58.853.257	14.594.081	1.118.438	74.565.776
Activos no corrientes	6.276.839	87.654.687	31.864.135	125.795.661	6.382.568	84.721.095	28.410.546	119.514.209
Total activos	64.872.950	104.200.903	32.727.545	201.801.398	65.235.825	99.315.176	29.528.984	194.079.985
Pasivos corrientes	66.107.181	10.490.231	478.092	77.075.504	63.469.446	11.712.206	487.609	75.669.261
Pasivos no corrientes	454.956	36.817.932	20.069.903	57.342.791	631.519	36.427.301	19.134.725	56.193.545
Total pasivos	66.562.137	47.308.163	20.547.995	134.418.295	64.100.965	48.139.507	19.622.334	131.862.806

4.3 Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a junio de 2022				Cifras acumuladas a junio de 2021			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Efectivo Inicial	18.710.497	6.948.605	132.362	25.791.464	16.459.981	7.359.264	50.911	23.870.156
Flujo de operación	513.792	1.077.464	111.914	1.703.170	507.781	4.603.785	342.340	5.453.906
Flujo de inversión	3.095.764	(3.742.763)	(1.090.030)	(1.737.029)	(1.332.385)	(1.469.469)	(1.292.207)	(4.094.061)
Flujo de finan.	(11.074.784)	854.357	936.042	(9.284.385)	4.583.400	(5.171.769)	992.905	404.536
Flujo Neto del Periodo	(7.465.228)	(1.810.942)	(42.074)	(9.318.244)	3.758.796	(2.037.453)	43.038	1.764.381
Efectivo Final	11.245.269	5.137.663	90.288	16.473.220	20.218.777	5.321.811	93.949	25.634.537

5 Segmento Ingeniería y Construcción

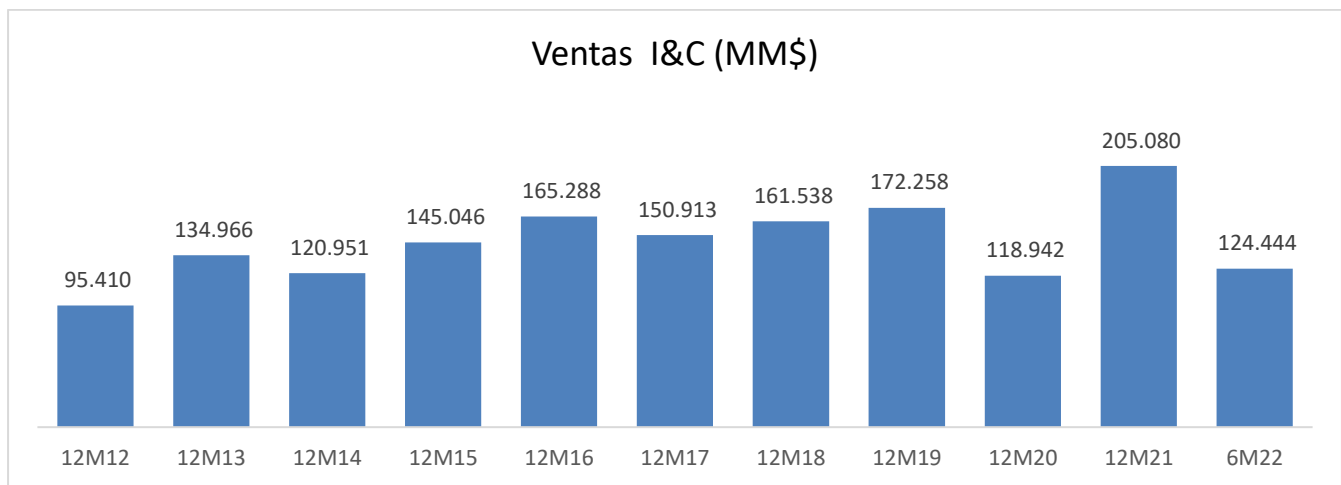
5.1 Introducción

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.

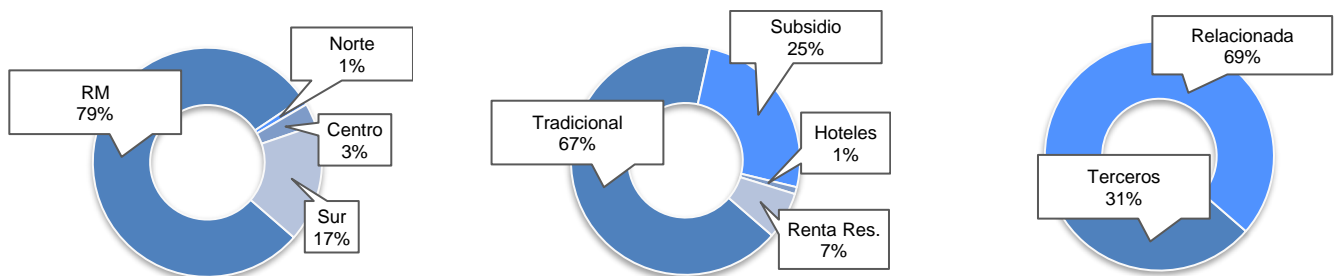
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Ebco, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia, Inarco, Cypco, Sukasa, Axis, Sigro y Proyekta.

5.2 Análisis ventas del período

El primer trimestre del 2022 ha continuado con la progresiva recuperación de la industria de la construcción y hemos mantenido un nivel similar de contratos en ejecución que el trimestre anterior. Esto ha favorecido un nivel de actividad mayor en términos de venta, pero con márgenes que se han estrechado como consecuencia del aumento en costos de materiales y mano de obra que ha experimentado la industria.



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.

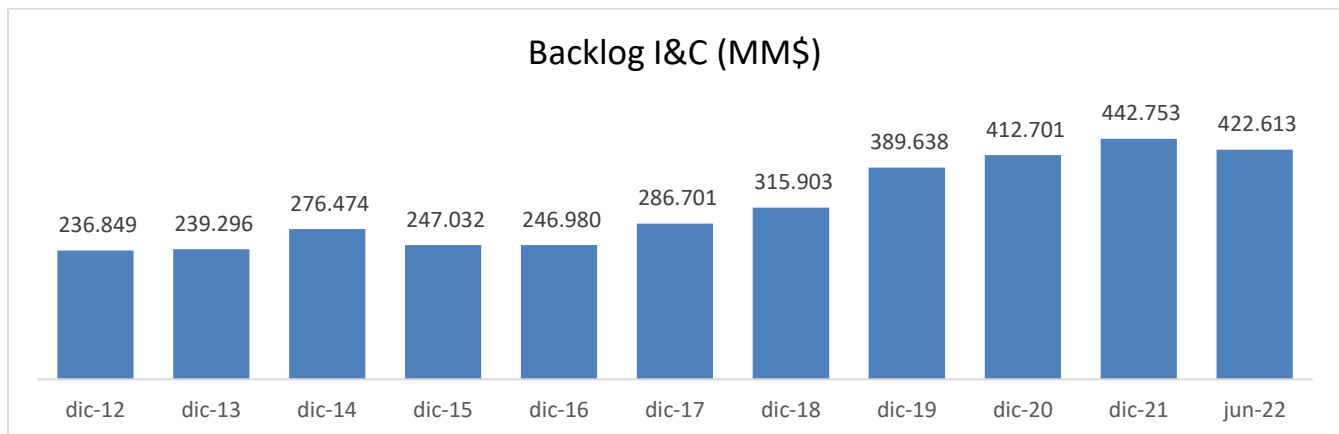
Obra	Tipo Mandante	Mandante	Tipo Obra	Región
Ibis Antofagasta	Relacionados	Inv Renta	Hoteles	Antofagasta
Miguel León Prado	Relacionados	Pcapital	Habitacional	Metropolitana
Don Carlos (Nuble)	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Padre Hurtado - Eglo	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Portugal Ricaurte	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Zañartu	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Mirador Azul	Relacionados	Renta Capital	Rentas	Metropolitana
Zapiola	Relacionados	Gimax	Habitacional	Metropolitana
Santa Isabel	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
La Concepción Gimax	Relacionados	Gimax	Habitacional	Metropolitana
Mirador Talhuen Ovalle	Relacionados	Ciclos	DS19	De Coquimbo
Santa María LA Icuadra	Relacionados	Icuadra	DS19	Del Bio Bio
Sargento Silva Icuadra	Relacionados	Icuadra	DS19	De Los Lagos
Rahue I y II Icuadra	Relacionados	Icuadra	DS19	De Los Lagos
Los Maitenes	Relacionados	Nucleos	Habitacional	Metropolitana
Los Leones P.Montt Icuadra	Relacionados	Icuadra	DS19	De Los Lagos
Bosquemar Puerto Montt	Relacionados	Ciclos	DS19	De Los Lagos
Carlos Valdovinos	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
La Vara I y II Icuadra	Relacionados	Icuadra	DS19	Metropolitana
José Ureta	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Grajales	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Paillao I Y II Icuadra	Relacionados	Icuadra	DS19	De Los Ríos
Santa Rosa	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Tocornal	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Bellavista	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Prado Vicuña	Relacionados	Renta Capital	Rentas	Metropolitana
Nuevos Aires Puente Alto	Relacionados	Ciclos	DS19	Metropolitana
Parque Zenteno Osorno	Relacionados	Ciclos	DS19	De Los Lagos
Zañartu Renta Capital	Relacionados	Renta Capital	Rentas	Metropolitana
Rodrigo de Araya-P.Valdivia	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Los Alerces Ingevec	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Froilán Roa Ingevec	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Froilán Roa Renta	Relacionados	Renta Capital	Rentas	Metropolitana
José Miguel Carrera	Relacionados	Renta Capital	Rentas	Metropolitana
Franklin	Relacionados	Ingevec	Habitacional	Metropolitana
Santa Rosa Gimax	Relacionados	Gimax	Habitacional	Metropolitana
Jardines de San Bernardo II	Relacionados	Icuadra	DS19	Metropolitana
Serrano Renta	Relacionados	Renta Capital	Habitacional	Metropolitana
Raúl Labbé Paz	Terceros	Paz	Habitacional	Metropolitana
Holanda	Terceros	Paz	Habitacional	Metropolitana
Libertad 51	Terceros	Inmobilia	Habitacional	Metropolitana
Novo Irarrazaval	Terceros	Novo	Habitacional	Metropolitana
Macul Icalma	Terceros	Icalma	Habitacional	Metropolitana
Barrio Alameda	Terceros	Barrioalameda	Habitacional	Del Maule
New Icom	Terceros	Icom	Habitacional	Metropolitana
Vivaceta	Terceros	Inmobilia	Habitacional	Metropolitana
Manuel Montt Manquehue	Terceros	Manquehue	Habitacional	Metropolitana
Santa Isabel Avsa	Terceros	Avsa	Habitacional	Metropolitana
Virginio Arias Miramar	Terceros	Miramar	Habitacional	Metropolitana
Plaza Montt Miramar UL	Terceros	Miramar	Habitacional	Metropolitana
El Descanso II	Terceros	Idea	Habitacional	Metropolitana
Santa Elvira	Terceros	Norte Verde	Habitacional	Metropolitana
Plaza Piedra	Terceros	Ictinos	Habitacional	Metropolitana
Los Espinos	Terceros	Proycta	Habitacional	Metropolitana
Euclides	Terceros	Las Americas	Habitacional	Metropolitana
Briones Luco Mont Blanc	Terceros	Mont Blanc	Habitacional	Metropolitana
Vicuña Mackenna Coloso	Terceros	Coloso	Habitacional	Metropolitana

5.4 Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

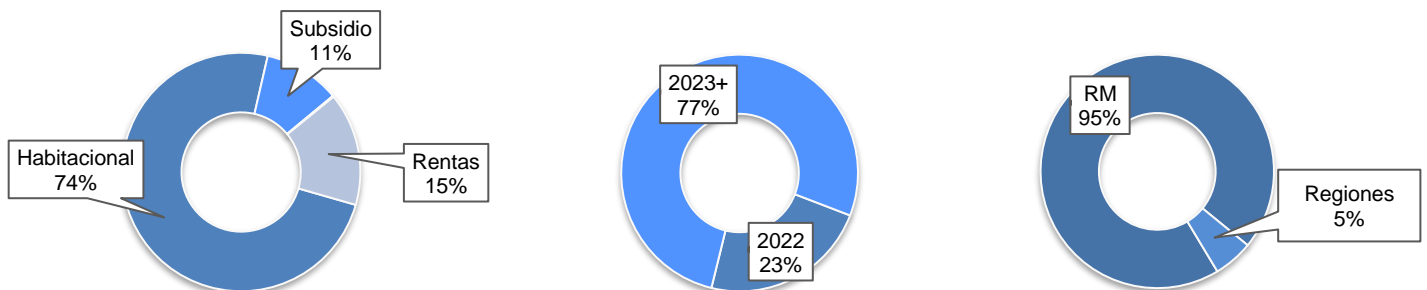
El Backlog de la empresa al 30 de junio de 2022 asciende a M\$ 422.613.048, un 4,5% inferior en comparación con los M\$ 442.753.481 al 31 de diciembre de 2021. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Según estado de avance	Obras	Backlog
	#	M\$
0% (no iniciados)	14	158.108.402
1 a 10%	3	56.540.071
11 a 50%	15	123.370.898
51 a 90%	24	79.698.212
90 a 100%	11	4.895.465
Totales	67	422.613.048

Considerando la venta acumulada a junio, este nivel de backlog equivale a 20,4 meses de venta, lo cual representa una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos periodos. A continuación, se presenta la evolución del Backlog:



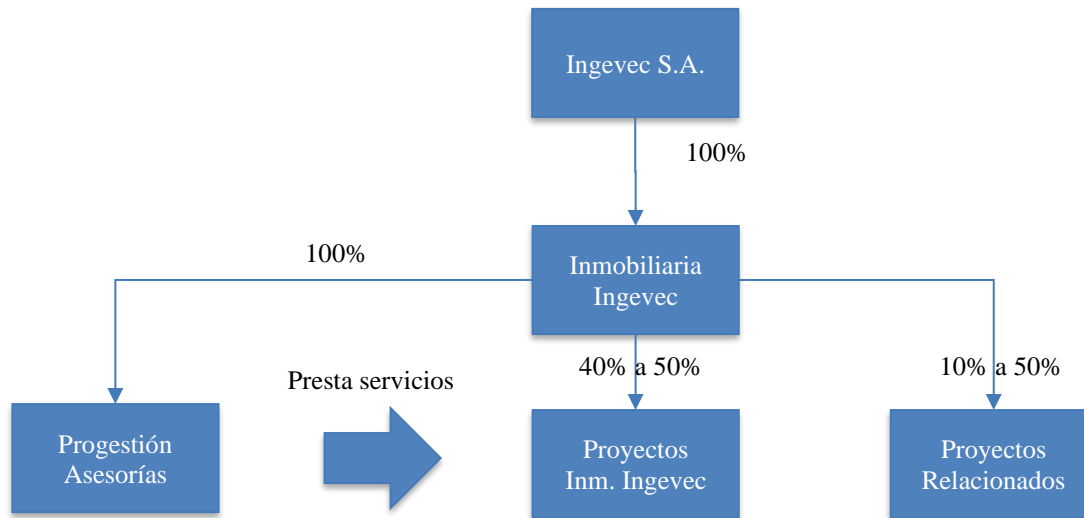
Se han privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permite mantenernos activos en otros mercados. Además, hemos aumentado nuestra presencia en proyectos DS19, los cuales esperamos que pueden tomar especial relevancia durante los siguientes 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\$)	jun-22	jun-21	Var%
Ingresos netos de explotación	23.955.535	11.539.482	107,6%
Costos netos de explotación	-18.092.246	-7.906.484	128,8%
MARGEN BRUTO	5.863.290	3.632.997	61,4%
% sobre ventas	24,5%	31,5%	
Gastos de Administración y Ventas	-2.146.843	-1.103.414	94,6%
% sobre ventas	-9,0%	-9,6%	
Otros ingresos y costos operacionales	256.911	-12.327	-2184,2%
EBITDA	3.973.358	2.517.257	57,8%
% sobre ventas	16,6%	21,8%	
G. Financieros en Costo de Vta.	624.182	241.148	158,8%
EBITDA Ajustado	4.597.540	2.758.405	66,7%
% sobre ventas	19,2%	23,9%	
Costos financieros netos	-975.997	-729.013	33,9%
Resultados por Unidades de Reajuste	1.122.034	186.512	501,6%
Gastos por impuestos	-571.935	-426.386	34,1%
Resultado controladores	3.547.459	1.548.370	129,1%
% sobre ventas	14,8%	13,4%	

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 un fuerte incremento en los ingresos de explotación, los cuales son consecuencia principalmente del inicio de escrituración de nuevos proyectos durante este año. Por otro lado, el margen bruto sobre ventas, cae de 31,5% a 24,5% influido por una mayor proporción de ingresos por escrituración, los cuales estructuralmente tienen menores márgenes que los ingresos de gestión inmobiliaria.

6.3 Promesas

Las promesas totales alcanzaron los 2.052.491 UF, una caída de un 41,2% respecto al año anterior. Por otro lado, respecto a las promesas proporcionales, se obtuvo un valor de 739.570 UF, lo que corresponde a una disminución del 41,4%. Esta baja se explica por diversos factores, entre los que se encuentra un menor dinamismo de la industria, el incremento de las restricciones para acceder a los créditos hipotecarios y una menor oferta de unidades en blanco.

Promesas Totales			
	6M22	6M21	Var%
Venta (UF)	2.052.491	3.488.008	-41,2%
No Habitacional (UF)	255.281	141.870	79,9%
Habitacional (UF)	1.797.210	3.346.138	-46,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.791	2.533	10,2%
Unidades (un)	644	1.321	-51,2%
Promesas Proporcionales			
	6M22	6M21	Var%
Venta (UF)	739.570	1.261.349	-41,4%
No Habitacional (UF)	121.258	56.748	113,7%
Habitacional (UF)	618.311	1.204.601	-48,7%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.009	2.837	6,0%
Unidades (un)	206	425	-51,6%

6.4 Escrituraciones¹

El monto escriturado proporcional habitacional a junio de 2022 aumentó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 576.173, lo cual representa un incremento del 89,3%. Esto es consecuencia del inicio de escrituración de algunos de los proyectos que esperamos escriturar durante el 2022.

Cabe señalar que los resultados de los proyectos en los que la empresa participa no consolidan en los estados financieros de Ingevec S.A.

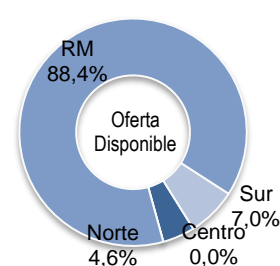
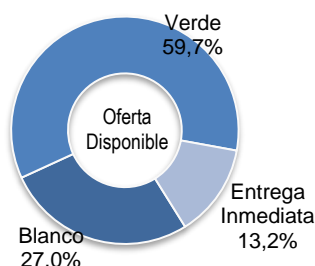
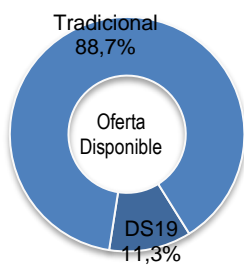
Escrituras totales			
	6M22	6M21	Var%
Venta (UF)	1.191.501	858.670	38,8%
No Habitacional (UF)	-	-	-
Habitacional (UF)	1.191.501	858.670	38,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.169	2.700	17,4%
Unidades (un)	376	318	18,2%
Escrituras proporcionales			
	6M22	6M21	Var%
Venta (UF)	576.173	304.310	89,3%
No Habitacional (UF)	-	-	-
Habitacional (UF)	576.173	304.310	89,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.185	2.853	11,7%
Unidades (un)	181	107	69,6%

¹ 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 Ingevec² aumentó en UF 154.509, lo que corresponde a una variación de 3,8% respecto a junio de 2021. Por otro lado, a raíz de lo mencionado anteriormente con respecto a la venta, se aprecia un incremento en el número de meses para agotar la oferta proporcional, pasando de 20 meses al 30 de junio de 2022 a 40 meses al 30 de junio de este año.

Oferta Disponible Proporcional	6M22	6M21	Var%
Valor Oferta Disponible habitacional (UF)	4.243.627	4.089.119	3,8%
Unidades disponibles habitacional (un)	1.369	1.424	-3,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.099	2.872	7,9%
MAO proporcional habitacional (meses)	40	20	98,6%

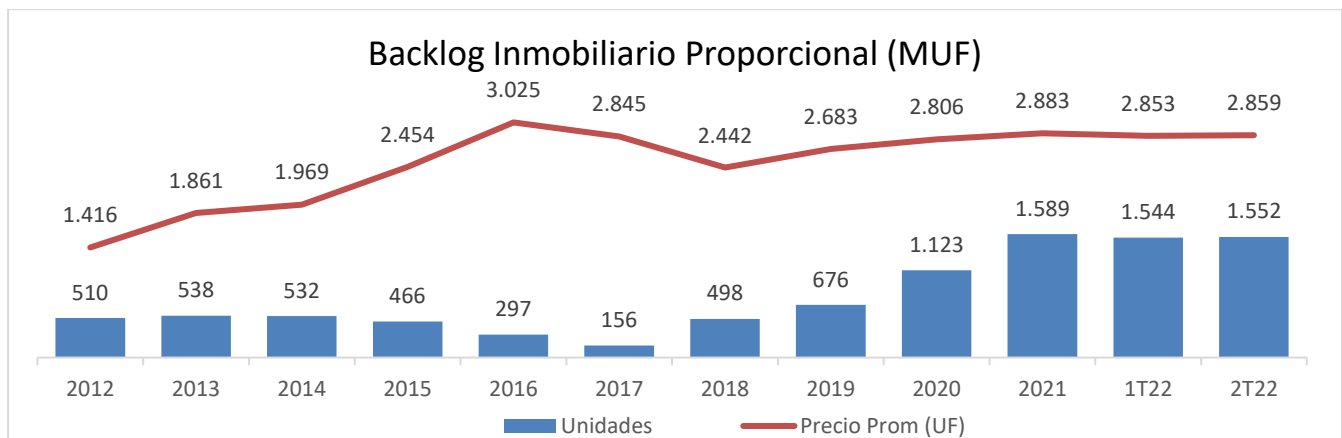
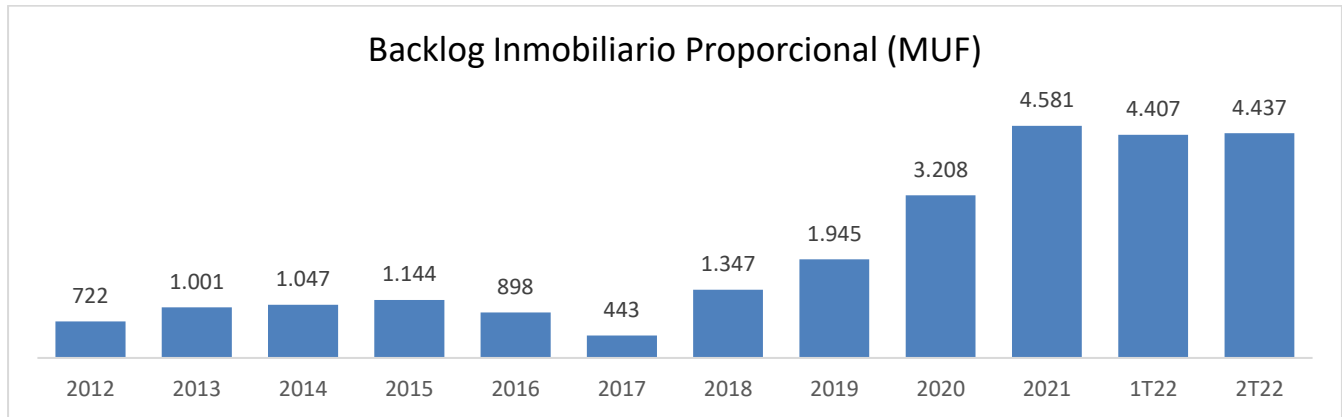


La oferta proporcional corresponde a la proporción en UF de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido prometados. A partir de los gráficos anteriores, podemos ver un 11,3% de la oferta proporcional asociada a proyectos DS19, esto es aproximadamente 450 MUF. Por otro lado, destacamos la composición de la oferta en términos de estado de nuestros proyectos, donde un 59,7% son proyectos en verde (construcción iniciada) y solo un 13,2% corresponden a proyectos en entrega inmediata (aproximadamente 560 MUF). Esta proporción de la oferta en entrega inmediata es considerada saludable.

² 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.

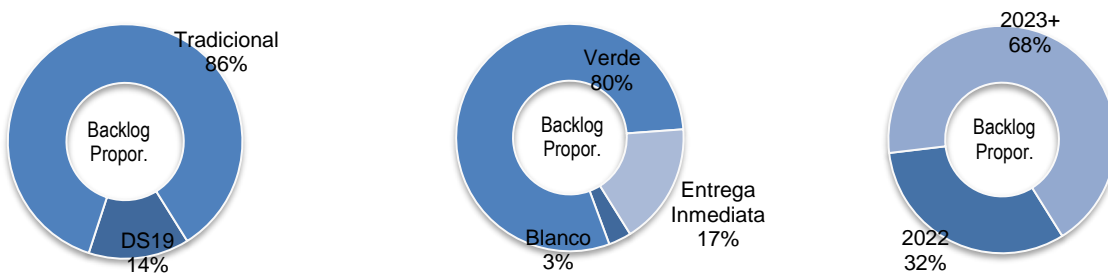
6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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 habitacionales por escriturar es la siguiente³:



³ Considera el año en que las que los proyectos entran en fase de escrituración. Para las unidades del backlog en entrega inmediata se considera el año en curso

6.7 Proyectos habitacionales en Entrega Inmediata

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	% Promesado sin Escr.	% Escriturado
Ingevec	Maipú	45%	136	590.418	265.688	5%	52%
Ingevec	Santiago	50%	217	751.594	375.797	9%	64%
Ingevec	Santiago	50%	155	449.445	224.722	1%	99%
Ingevec	La Cisterna	50%	190	481.196	240.598	74%	16%
Ingevec	Santiago	50%	172	526.101	263.050	12%	62%
Ingevec	Valparaíso	35%	248	483.300	169.155	10%	74%
Ingevec	Santiago	50%	174	571.569	285.785	63%	0%
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	522.616	261.308	62%	29%
Relacionada	E. Central	11%	299	685.151	77.148	76%	0%
Relacionada	Macul	48%	110	346.595	165.014	1%	99%
Relacionada	Coquimbo	48%	108	361.404	172.064	49%	7%
Relacionada	Calama	14%	83	285.851	39.162	2%	98%
Relacionada	Ñuñoa	44%	84	506.199	224.955	1%	97%
Subtotal		42%	2.117	6.561.438	2.764.446		

6.8 Proyectos habitacionales en verde

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio escrituración
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	848.128	424.064	2022
Ingevec	Antofagasta	40%	98	389.449	155.741	2022
Ingevec	Las Condes	40%	60	654.450	261.780	2022
Ingevec	Santiago	50%	231	770.993	385.497	2022
Ingevec	Santiago	50%	185	605.502	302.751	2023
Ingevec	Santiago	50%	143	422.523	211.261	2023
Ingevec	La Cisterna	50%	157	379.812	189.906	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	419.249	209.624	2023
Ingevec	San Joaquin	50%	128	467.389	233.694	2023
Ingevec	Santiago	50%	311	925.994	462.997	2023
Ingevec	Santiago	48%	197	658.980	313.015	2023
Ingevec	La Florida	50%	292	958.341	479.171	2024
Ingevec	La Florida	48%	158	476.791	226.476	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	126	499.424	249.712	2023
Relacionada	Concón	4%	114	682.403	28.661	2023
Relacionada	La Florida	17%	257	767.047	129.708	2023
Relacionada	La Florida	18%	243	928.222	165.780	2023
Relacionada	Santiago	48%	155	511.760	243.649	2022
Relacionada	La Florida	50%	295	823.928	411.964	2023
Relacionada	San Bernardo	30%	150	274.640	82.392	2022
Relacionada	San Bernardo	30%	269	527.605	158.282	2022
Relacionada	Osorno	15%	149	277.849	41.677	2022
Relacionada	Osorno	15%	150	284.518	42.678	2022
Relacionada	Valdivia	15%	149	292.096	43.814	2022
Relacionada	Valdivia	15%	148	295.613	44.342	2022
Relacionada	Puerto Montt	15%	150	297.322	44.598	2022

Relacionada	Puerto Montt	30%	156	429.398	128.819	2022
Relacionada	Los Ángeles	30%	298	569.556	170.867	2022
Relacionada	Puerto Montt	17%	220	390.041	65.137	2023
Relacionada	Ovalle	17%	120	220.465	36.818	2023
Relacionada	Osorno	17%	155	283.100	47.278	2024
Relacionada	Puente Alto	17%	214	405.900	67.785	2024
Subtotal		36%	5.826	16.738.487	6.059.938	

6.9 Proyectos inmobiliarios en Blanco

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio escrituración
Ingevec	Ñuñoa	48%	272	902.697	428.781	2023	2025
Ingevec	Santiago	50%	211	640.557	320.279	2023	2025
Relacionada	Santiago	13%	253	864.503	109.705	2022	2024
Relacionada	E.Central	48%	160	492.395	234.429	2022	2024
Relacionada	San Bernardo	39%	232	514.735	198.688	2022	2024
Subtotal		38%	1.128	3.414.887	1.291.882		

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	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Tipo de proyecto	Inicio Construcción Esperado	Inicio Escrituración Esperado
Ingevec	Estación Central	50%	437.247	218.624	2023	2024
Ingevec	Santiago	50%	730.721	365.361	2023	2025
Ingevec	Independencia	50%	501.574	250.787	2022	2024
Ingevec	Santiago	50%	1.551.366	775.683	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	576.053	288.026	2022	2024
Ingevec	Santiago	50%	859.181	429.590	2022	2024
Ingevec	La Florida	50%	1.530.933	765.466	2022	2025
Ingevec	Santiago	50%	771.207	385.604	2023	2025
Ingevec	La Florida	50%	724.007	362.004	2022	2025
Relacionada	Coquimbo	48%	486.000	231.336	2022	2024
Relacionada	San Bernardo	39%	934.064	360.549	2022	2024
Subtotal		49%	9.102.352	4.433.029		

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 10 se encuentran en operación y 1 en construcción. 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	En operación	oct-21
Chile	Antofagasta	Ibis Styles	40%	136	En construcción	2022 E

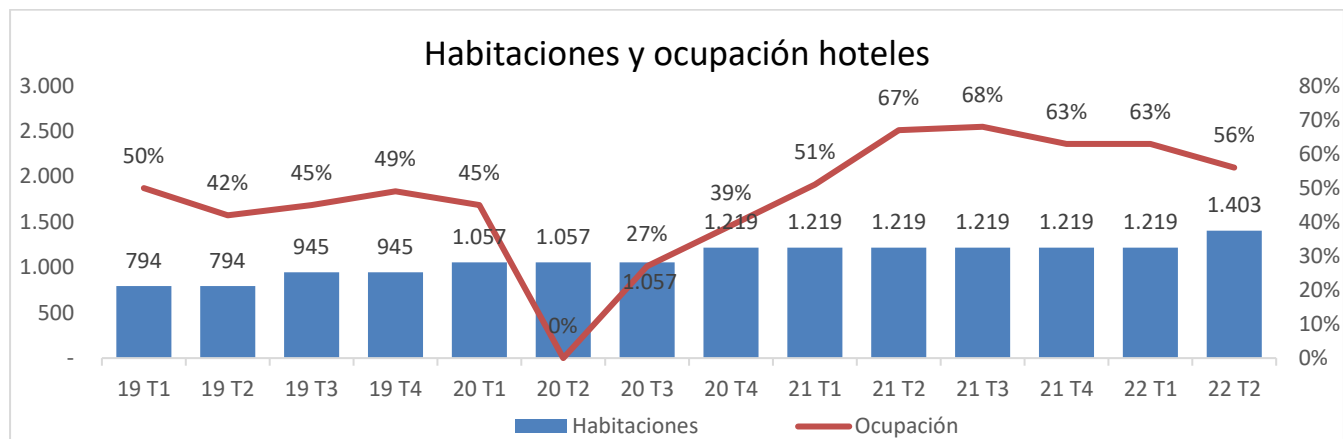
7.2 Detalle de habitaciones según estado del hotel

	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

Para este trimestre estamos incorporando en el indicador de ocupación, al hotel Ibis Styles San Isidor que fue aperturado el último trimestre del año 2022. En el gráfico a continuación se expone la ocupación y el número de habitaciones detrás del indicador:



La ocupación promedio de nuestros hoteles para el segundo trimestre fue de un 56%. Si no consideramos nuestro más reciente hotel aperturado, la ocupación trimestral sería de un 60%. Destacamos el excelente desempeño de los hoteles en Chile con ocupación de un 66% en el acumulado anual. 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	30-06-2022	30-06-2021	Variación	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	610.624	673.488	-62.864	-9%
Costo de ventas	-253.897	-264.423	10.526	4%
Ganancia bruta	356.727	409.065	-52.338	-13%
Gastos de administración	-108.066	-99.316	-8.750	-9%
Participación en asociadas	1.385.734	562.203	823.531	146%
Otros egresos e ingresos operacionales	0	0	0	-
Resultado operacional	1.634.396	871.952	762.444	87%
Gastos financieros netos	-213.247	-133.695	-79.552	-60%
Resultados por unidades de reajuste	-961.648	-244.269	-717.379	-294%
Resultado no operacional	-1.174.895	-377.964	-796.931	-211%
Ganancia antes de impuesto	459.501	493.988	-34.487	-7%
Gasto por impuesto a las ganancias	63.217	104.412	-41.195	-39%
Resultado del ejercicio	522.718	598.400	-75.682	-13%

Respecto del resultado del segmento, a nivel ganancia bruta se aprecia una caída de un 13% como resultado de un menor número de proyectos en ejecución, debido a la apertura de Ibis Styles San Isidor. Por otro lado, en la línea de participación en asociadas, destaca un incremento de un 146% respecto al año anterior, esto gracias al mejor desempeño de nuestros activos hoteleros, los cuales reflejan su contribución en esta línea. Por otro lado, destaca un menor *Resultado por unidades de reajuste* por la deuda en UF que mantiene el segmento y que impacta negativamente el resultado. En la línea de impuestos, obtenemos un valor de M\$ 63.217, el cual está fuertemente influido por el efecto tipo de cambio en resultado, por la valorización de la inversión en Perú. Este efecto tiene un impacto de M\$-277.215 en esta línea y en la utilidad del ejercicio.

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 (inmuebles⁴ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-06-2022		30-06-2021	
	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	30-06-2022	30-06-2021
	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 ⁵ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-06-2022	30-06-2021
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-06-2022		30-06-2021	
	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.

⁴ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

⁵ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	30-06-2022				30-06-2021			
	Promesas Brutas ⁶		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ⁷		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a diciembre de 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 ⁸	Proyectos Propios	
	30-06-2022	30-06-2021
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 ⁹	Proyectos Propios	
	30-06-2022	30-06-2021
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

⁶ Promesas brutas de desistimientos

⁷ Promesas brutas de desistimientos

⁸ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

⁹ Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

8 Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a abril de 2022, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 9,9% en los últimos 12 meses. Cabe destacar que, desde octubre de 2020 hasta agosto de 2021, este indicador mostró una tendencia positiva, la cual fue consecuencia de la reactivación del sector y una muy deprimida base de comparación debido a las cuarentenas aplicadas por la contingencia sanitaria.

Despachos	Fecha actualización	Variación mensual	Variación MoM	Variación promedio acum*10
Despacho de hormigón	may-22	9,6%	-0,3%	-5,6%
Despacho de barras de acero	may-22	-27,1%	-34,3%	-14,5%
Despacho de cemento	may-22	5,4	-6,7%	-6,4%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Del cuadro anterior, destacan en el análisis las variaciones promedio acumuladas, las cuales presentan valores negativos, evidenciando una menor actividad en lo que va de este año, al compararlo con el año anterior. Como mencionamos anteriormente en 2021 se produjo un fuerte aumento en la actividad, y por otro lado, durante el 2022, hemos evidenciado el efecto contrario.

Costos edificación en altura	Fecha actualización	Variación MoM,	Variación YTD
Materiales	may-22	31,1%	10,1%
Salarios	may-22	7,5%	2,1%
Subcontratos	may-22	11,7%	3,3%

Respecto de los costos de edificación en altura, el índice general ha sufrido una variación de +16,7% los últimos 12 meses, destacando el fuerte incremento de un 31,1% para el componente de materiales. Según el mismo reporte, corresponde a un 31% del costo total. El incremento en costos ha sido el gran causante de la disminución del margen bruto experimentado este trimestre al compararlo con el trimestre anterior.

Permisos de edificación	Fecha actualización	Edificación Habitacional		Edificación No Habitacional	
		YTD	Q1/Q1	YTD	Q1/Q1
Var Permisos de edificación (m2/m2)	abr-22	-18,2%	-17,7%	17,0%	14,9%

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-abril del año 2022, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 2,68 millones de metros cuadrados, registrando un alza de una baja de 18,2% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2021 y un -17,7% respecto del mismo trimestre anterior. Por otro lado, con respecto a los permisos de edificación no habitacionales, estos han visto un incremento de un 17,0% en el periodo enero – abril de 2022, lo cual evidencia una posible caída en la inversión de proyectos habitacionales.

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a marzo¹¹ de 2022, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 19,7% respecto a marzo de 2021, pasando de 48.229 a 57.730. Por otro lado, durante el periodo enero-marzo del año 2022 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 3.434 unidades y para el mismo periodo del año anterior fue de 5.697 unidades, lo que implica una

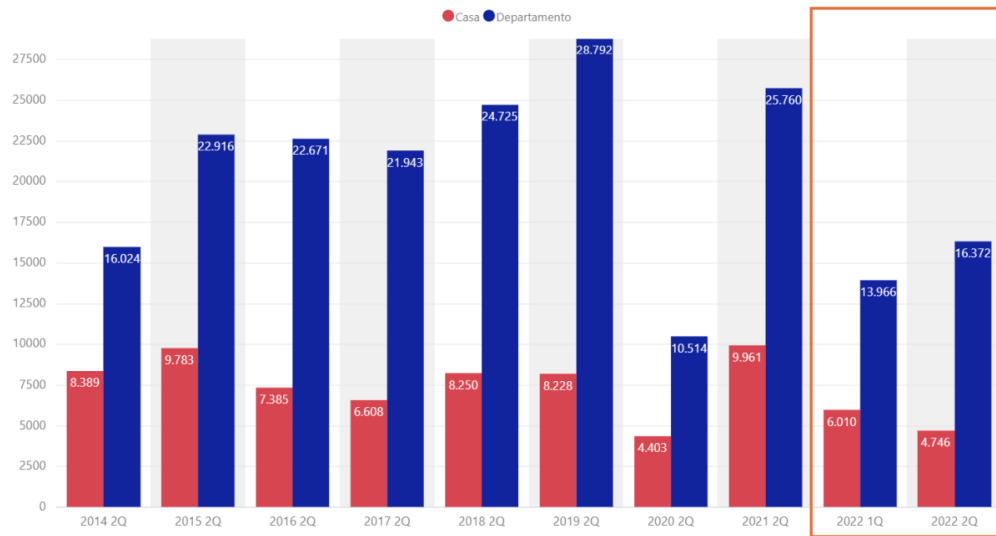
¹⁰ Corresponde a la variación promedio acumulada en el período terminado en el mes indicado respecto de igual período del año anterior

¹¹ Los indicadores de esta sección corresponden a la última actualización disponible a la fecha de redacción de este informe

disminución del 39,7%. Esto muestra que, existe una mayor oferta y una menor venta, lo cual puede repercutir en el lanzamiento de nuevos proyectos de la industria en el corto plazo.

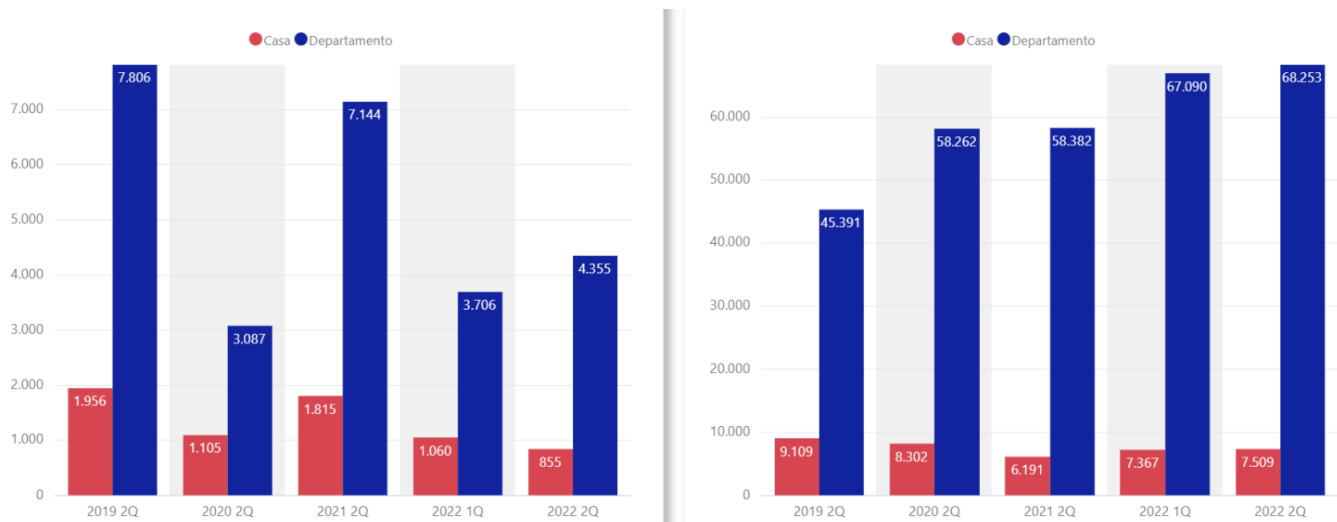
Con respecto al entorno inmobiliario, a continuación se presenta la serie de venta de departamentos en la Región Metropolitana, en miles de UF, para el segundo trimestre de 2014 a 2022. Al comparar el segundo trimestre de 2022 con el de 2021, vemos una caída en la venta de departamentos de un 39%. Por otro lado, al compararlo con el primer trimestre de este año, vemos una variación positiva de un 17,5%, evidenciando un aparente cambio de tendencia en el mercado.

Venta neta Región Metropolitana (MUF)



Fuente: TocToc

Respecto de la venta en unidades, vemos una caída de un 39% con respecto al mismo trimestre del año anterior, y un 17,5% más que el primer trimestre de 2022. Respecto a la oferta, se aprecia un aumento de un 1,7% respecto del trimestre anterior y de un 16,9% respecto de la oferta al cierre del segundo trimestre de 2021



Fuente: TocToc

9 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 consecuencias como la disminución de la demanda, inversión y por lo mismo el número 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:

Fuente: TocToc

nde fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos

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

e) Riesgos de siniestros:

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

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

f) Riesgos de abastecimiento:

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

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

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

g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:

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

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

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

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

Durante este ejercicio no se han observado alzas de tasas relativamente fuertes. Sin embargo, en el área

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

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

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

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

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

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

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

k) Contingencia sanitaria – “COVID-19”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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