

# Análisis Razonado



**Diciembre 2022**



Edificio Mirador Azul  
Fondo de Desarrollo para Renta Residencial LV - 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 .....  | 14 |
| 7.  | Segmento Inversiones y Rentas.....   | 22 |
| 8.  | Información inmobiliaria requerida por la CMF.....                         | 23 |
| 9.  | Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario .....     | 27 |
| 10. | Factores de riesgo .....   | 30 |
| 11. | Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos ..... | 32 |

## 1 Destacados

- Los Ingresos por ventas tuvieron un incremento de **26,5%**, pasando de **MM\$ 215.276** a diciembre del año 2021, a **MM\$ 272.244** a diciembre de 2022.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 8.680** a diciembre de 2022, aumentando un **10,5%** respecto a igual periodo del año 2021. Durante este periodo, los gastos de administración representaron un **3,2%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2021 representaron un **3,6%**.
- La Utilidad acumulada a diciembre de 2022 fue de **MM\$ 10.062**, un **8,3%** por sobre de los **MM\$ 9.294** obtenidos a diciembre de 2021.
- El EBITDA a diciembre de 2022 fue de **MM\$ 15.527**, comparado con **MM\$ 16.539** a diciembre del ejercicio 2021, lo que representa una disminución de **6,1%**.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **15,5%**, inferior al ROE UDM obtenido a diciembre de 2021 de **15,8%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **4,8%**, inferior al **5,2%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- El Backlog del segmento I&C a diciembre de 2022 es de **MM\$ 405.001**, un **8,5%** 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 18,5 meses de venta.
- Siguiendo la tendencia de la industria, las promesas proporcionales comercializadas hasta diciembre alcanzaron los **1.266.799 UF**, lo cual representa una disminución del **46,6%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior. Por otro lado, la oferta disponible proporcional alcanza a **3.760.740 UF**, un **1,7%** inferior respecto de diciembre de 2021
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria disminuyó un **5,2%** respecto a diciembre de 2021, alcanzando los **4.344.484 UF**.
- El segmento de I&C reportó un resultado de **MM\$ 2.478** representando una disminución de **47,1%** respecto a la ganancia de **MM\$ 4.688** obtenida a diciembre 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 diciembre de 2022 de **MM\$ 6.188**, superior en un **54,1%** al resultado obtenido a diciembre del año 2021, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 4.017**. Esta mejora es consecuencia de mayores ingresos por parte de la gestora y un mayor volumen de escrituraciones.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 1.396** a diciembre de 2022 lo que se compara positivamente con los **MM\$ 589** a diciembre de 2021. Destaca la ocupación promedio de 65% para el total de la cartera durante el cuarto trimestre.
- El endeudamiento total (total pasivos / patrimonio) a diciembre de 2022 alcanzó **2,29** veces, superior a su valor con respecto al cierre de 2021 que alcanzó **2,12** veces.
- El indicador de Endeudamiento Financiero (pasivo financiero / patrimonio) alcanzó **1,23** veces, inferior a diciembre de 2021 de **1,24** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto ((pasivo financiero – efectivo y equivalentes) / patrimonio) pasó de **0,83** veces a **0,90** veces.

## 2 Resumen ejecutivo

Al 31 de diciembre de 2022 la compañía registró una utilidad de M\$ 10.062.274, lo que representa un incremento de 8,3% con respecto a diciembre de 2021. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 272.244.586 a diciembre de este año, lo que se traduce en un aumento de 26,5% con respecto a diciembre 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.

Durante este año, el segmento de Ingeniería y Construcción tuvo una utilidad de M\$ 2.477.937, lo que supone una disminución del 47,1% respecto a diciembre de 2021. La principal razón de esta reducción fue el aumento de los costos de construcción, que impactó negativamente en los márgenes brutos, los cuales disminuyeron del 6,0% al 3,7%. Sin embargo, durante el cuarto trimestre se registró una mejora en el margen bruto, que fue ligeramente superior al trimestre anterior. Esto se debió a un menor crecimiento de los costos, que se mantuvieron por debajo de la inflación, y al término de obras adjudicadas previas a las alzas de costos. Además, las nuevas obras adjudicadas con precios actualizados permitieron mejorar el margen bruto. Por otro lado, la constructora ha mantenido un alto nivel de actividad gracias a un mayor número de contratos en ejecución, lo que ha permitido compensar en parte el efecto negativo en los márgenes. Es destacable el backlog del segmento, que alcanzó un monto de M\$ 405.001.394 a diciembre de 2022, equivalente a 18,5 meses de venta. A la fecha, la empresa tiene 48 contratos de construcción en ejecución, principalmente en el Centro y Sur de Chile, con una mayor presencia en la Región Metropolitana. Todo esto proporciona una base sólida de actividad para los próximos períodos.

El segmento Inmobiliario al cierre del trimestre registró una utilidad de M\$ 6.188.498, un 54,1% superior al mismo periodo del año anterior. En gran medida, esto es consecuencia del incremento de escrituración proporcional, la cual fue un 47,0% mayor al año anterior, alcanzando las 1.191.409 UF y reportando una utilidad por inversión en asociadas al segmento inmobiliario de M\$ 4.093.122, un 173,3% superior a diciembre de 2021. Por otro lado, el nivel de promesas proporcionales alcanzó los 1.266.799 UF, un 46,6% 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, un incremento en el nivel de desistimientos y una menor oferta de unidades en blanco de Inmobiliaria Ingevec.

Por otro lado, el backlog proporcional de promesas por escriturar ha disminuido un 5,2% respecto al cierre de 2021, llegando a 4.344.484 UF. Adicionalmente, la empresa mantiene una oferta proporcional habitacional de 3.760.740 UF disminuyendo un 1,7% con respecto a su valor a diciembre de 2021. La oferta proporcional se descompone en un 27% del total en blanco, un 58% en verde y un 14% en entrega inmediata. Además, contamos con una cartera de 13 proyectos en desarrollo, para ser lanzados en los próximos periodos, cuya venta total proporcional aportaría 4.737.696 UF.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, para este trimestre destaca un incremento del 137,0% en la utilidad respecto al año anterior, llegando a M\$ 1.395.839. Esto es consecuencia de mejoras operacionales entre las que se encuentran el incremento en la ocupación, la cual para este trimestre alcanzo un 65% para la cartera, además del incremento en la tarifa.

### 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<br>(Cifras en miles de pesos - M\$) | Cifras acumuladas  |                    |               | Cifras Trimestrales |                  |               |
|--|--------------------|--------------------|---------------|---------------------|------------------|---------------|
|  | 31-12-2022         | 31-12-2021         | Variación     | 4T22                | 4T21             | Variación     |
| Ingresos de actividades ordinarias                                   | 272.244.586        | 215.276.680        | 26,5%         | 69.942.945          | 63.303.455       | 10,5%         |
| Costo de ventas  | (258.068.947)      | (196.219.197)      | 31,5%         | (68.507.839)        | (58.727.548)     | 16,7%         |
| <b>Ganancia Bruta</b>  | <b>14.175.639</b>  | <b>19.057.483</b>  | <b>-25,6%</b> | <b>1.435.106</b>    | <b>4.575.907</b> | <b>-68,6%</b> |
| Gastos de administración   | (8.680.323)        | (7.853.734)        | 10,5%         | (2.340.469)         | (2.162.160)      | 8,2%          |
| Deterioros (pérdidas)  | (104.259)          | (8.159)            | 1177,8%       | 92.146              | (7.709)          | -1295,3%      |
| Participación en asociadas   | 7.226.462          | 2.899.218          | 149,3%        | 2.652.040           | 956.899          | 177,1%        |
| Otros egresos e ingresos operacionales                               | 107.496            | 22.590             | 375,9%        | (51.736)            | -                | 0,0%          |
| <b>Resultado Operacional</b>   | <b>12.725.015</b>  | <b>14.117.398</b>  | <b>-9,9%</b>  | <b>1.787.087</b>    | <b>3.362.937</b> | <b>-46,9%</b> |
| Gastos financieros netos   | (3.142.411)        | (2.161.398)        | 45,4%         | (1.187.328)         | (521.401)        | 127,7%        |
| Resultados por unidades de reajuste                                  | 91.945             | (545.920)          | -116,8%       | 248.051             | (189.487)        | -230,9%       |
| <b>Resultado No Operacional</b>                                      | <b>(3.050.466)</b> | <b>(2.707.318)</b> | <b>12,7%</b>  | <b>(939.277)</b>    | <b>(710.888)</b> | <b>32,1%</b>  |
| <b>Ganancia Antes de Impuesto</b>                                    | <b>9.674.549</b>   | <b>11.410.080</b>  | <b>-15,2%</b> | <b>847.810</b>      | <b>2.652.049</b> | <b>-68,0%</b> |
| Gasto por impuesto a las ganancias                                   | 387.725            | (2.115.889)        | -118,3%       | 1.150.928           | (372.133)        | -409,3%       |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                                       | <b>10.062.274</b>  | <b>9.294.191</b>   | <b>8,3%</b>   | <b>1.998.738</b>    | <b>2.279.916</b> | <b>-12,3%</b> |
| Resultado Controladora   | 10.062.271         | 9.294.188          | 8,3%          | 1.998.737           | 2.279.915        | -12,3%        |
| Resultado no Controladora  | 3                  | 3                  | 0,0%          | 1                   | 1                | 0,0%          |
| <b>Total Resultado del Ejercicio</b>                                 | <b>10.062.274</b>  | <b>9.294.191</b>   | <b>8,3%</b>   | <b>1.998.738</b>    | <b>2.279.916</b> | <b>-12,3%</b> |

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

**a) Resultado operacional:** La Sociedad obtuvo al 31 de diciembre de 2022 un Resultado Operacional de M\$ 12.725.015, lo que representa una disminución de un 9,9% en relación con el resultado obtenido en igual periodo del año 2021, lo que se explica principalmente por una disminución de un 62,2% del resultado operacional del segmento de Ingeniería & Construcción, pasando de M\$ 6.423.812 a M\$ 2.430.838, por las razones indicadas anteriormente. Este efecto, es compensado en parte por un incremento del 38,1% del resultado operacional para el segmento de Inversiones y Rentas pasando de M\$ 860.167 a M\$ 2.558.696 (+197,5%) producto de mejoras operacionales entre las que se encuentran mejores tarifas y ocupaciones de nuestros hoteles. Destacamos también el mejor resultado operacional del segmento inmobiliario, pasando de M\$ 4.634.570 a M\$ 6.399.223 (+38,1%) gracias a un mayor nivel de escrituración.

La Ganancia bruta al 31 de diciembre de 2022 fue de M\$ 14.175.639, inferior en un 25,6% respecto de la ganancia obtenida durante igual periodo del ejercicio 2021. Con lo anterior, el margen bruto muestra una caída de un 8,9% a un 5,2%, como consecuencia del incremento en costos en la industria de la construcción.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un incremento de 10,5% con respecto al mismo periodo del año 2021. Por otro lado, el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales disminuyó de un 3,6% a un 3,2%.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas a diciembre fue de M\$ 4.093.122, un 173,3% 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\$ 1.350.871 a M\$ 3.109.932 (+130,2%) debido a los mejores niveles de ocupación de nuestros hoteles y el incremento en tarifas, durante el año 2022. En particular, destacamos la ocupación la ocupación del acumulada del año con un valor de 62% en promedio para la cartera de 10 activos, sin contar el hotel Ibis Styles Antofagasta que inició su marcha blanca en diciembre de 2022.

**b) Resultado no operacional:** Al 31 de diciembre de 2022 fue de M\$ -3.050.466, un 12,7% menor a los M\$ -2.707.318 a diciembre de 2021.

Respecto de la cuenta *Gasto por impuesto a las ganancias*, se obtuvo un valor de M\$ 387.725 debido principalmente al ajustar las proyecciones de ingreso durante el cuarto trimestre de 2022. Cabe mencionar que la *Utilidad por Participación en Empresas asociadas* está descontada de los impuestos, y por lo tanto esa porción no computa para el cálculo del impuesto consolidado.

**c) Resultado del ejercicio:** Con lo anterior, al 31 de diciembre de 2022 contamos con una utilidad total de M\$ 10.062.274, lo que representa un incremento de un 8,3% con respecto al año anterior.

### 3.2 Balance general

| Estado de situación financiera      |                    |                    |              |                    |              |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| (Cifras en miles de pesos - M\$)    | 31-12-2022         | 31-12-2021         | Variación    | 31-12-2020         | Variación    |
| Activos corrientes                  | 97.928.290         | 74.565.776         | 31,3%        | 50.863.569         | 92,5%        |
| Activos no corrientes               | 124.161.876        | 119.514.209        | 3,9%         | 111.201.018        | 11,7%        |
| <b>Total Activos</b>                | <b>222.090.166</b> | <b>194.079.985</b> | <b>14,4%</b> | <b>162.064.587</b> | <b>37,0%</b> |
| Pasivos corrientes                  | 96.517.147         | 75.669.261         | 27,6%        | 49.705.176         | 94,2%        |
| Pasivos no corrientes               | 58.027.646         | 56.193.545         | 3,3%         | 56.719.254         | 2,3%         |
| <b>Total Pasivos</b>                | <b>154.544.793</b> | <b>131.862.806</b> | <b>17,2%</b> | <b>106.424.430</b> | <b>45,2%</b> |
| <b>Patrimonio neto controladora</b> | <b>67.545.355</b>  | <b>62.217.162</b>  | <b>8,6%</b>  | <b>55.640.143</b>  | <b>21,4%</b> |
| Participaciones no controladora     | 18,6               | 18                 | 5,7%         | 14,6               | 27,4%        |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>   | <b>222.090.166</b> | <b>194.079.985</b> | <b>14,4%</b> | <b>162.064.587</b> | <b>37,0%</b> |

**a) Activos:** Los activos totales de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 alcanzaron los M\$ 222.090.166, lo que representa una variación de un 14,4% respecto a diciembre del año 2021. Esta variación se desglosa a continuación:

#### Activos corrientes

Esta cuenta presentó a diciembre de 2022 un incremento de un 31,3% respecto del valor obtenido a diciembre de 2021. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 15.831.956 (+104,6%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas* debido a una mayor actividad de la constructora los últimos trimestres.
- Incremento de M\$ 9.046.112 (+76,5%) en la cuenta *Activos por impuestos corrientes*, principalmente por un mayor número de obras exentas con beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras.
- Disminución de M\$ 3.602.051 (-14,0%) de los niveles de caja, como consecuencia de un flujo de financiamiento negativo principalmente por el pago de préstamos.

### **Activos no corrientes**

Esta cuenta aumentó un 3,9% a diciembre de 2022 respecto del valor obtenido a diciembre de 2021, lo que se explica fundamentalmente por:

- Incremento de M\$ 12.115.877 (+28,8%) en *Inversiones en Asociadas*, y una disminución de M\$ 7.555.475 (-11,1%) de las *Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas, No Corriente*. Ambas cuentas sumadas corresponden a la inversión total y tienen una variación de M\$ 4.560.402 equivalentes a un incremento del 4,1%. Este incremento está relacionado a aportes a proyectos inmobiliarios y de rentas que se encuentran en ejecución.

**b) Pasivos:** Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 17,2% con respecto al 31 de diciembre de 2021, llegando a M\$ 154.544.793 al 31 de diciembre de 2022. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

#### **Pasivo corriente**

Esta cuenta presenta al 31 de diciembre de 2022 un incremento de 27,6% respecto del 31 de diciembre de 2021. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar* por M\$ 16.066.641 (+51,7%) como consecuencia del mayor nivel de actividad de la constructora.
- Aumento de *Otros pasivos financieros corrientes* por M\$ 3.830.622 (+18,2%) debido a financiamientos de capital de trabajo y del impuesto por recuperar asociado al Crédito Especial Empresas Constructoras.

#### **Pasivo no corriente**

El Pasivo no corriente muestra un incremento de M\$ 1.834.101 (+3,3%) que se explica principalmente por el reajuste del valor de la UF debido a la inflación del periodo enero – diciembre de 2022 correspondiente a aproximadamente un 12,8%. Este incremento se compensa parcialmente con el pago de las amortizaciones de del Bono serie B durante marzo y septiembre de 2022 correspondientes a UF 55.000 cada una y del Bono serie C durante noviembre por UF 21.750.

#### **c) Patrimonio**

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 5.328.194 (+8,6%) con respecto a diciembre 2021, principalmente producto del incremento en la cuenta de resultados acumulados.

### 3.3 Estados de flujos del efectivo

| Resumen del Flujo de Efectivo<br>(Cifras en miles de pesos - M\$) | Cifras Acumuladas  |                   |                | Cifras Trimestrales |                   |
|---|--------------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|
|   | 31-12-2022         | 31-12-2021        | Variación      | 4T22                | 4T21              |
| <b>Efectivo Equivalente Inicial</b>                               | <b>25.791.464</b>  | <b>23.870.156</b> | <b>8,0%</b>    | <b>16.473.220</b>   | <b>25.634.537</b> |
| Flujo efectivo de la operación                                    | 11.521.894         | 10.051.928        | 14,6%          | 1.410.133           | 3.077.858         |
| Flujo efectivo de inversión                                       | (4.034.100)        | (10.199.479)      | 60,4%          | (401.201)           | (3.101.330)       |
| Flujo efectivo de financiamiento                                  | (11.089.845)       | 2.068.859         | -636,0%        | 1.750.845           | 1.488.229         |
| <b>Flujo Neto del Período</b>                                     | <b>(3.602.051)</b> | <b>1.921.308</b>  | <b>-287,5%</b> | <b>2.759.777</b>    | <b>1.464.757</b>  |
| <b>Efectivo Equivalente Final</b>                                 | <b>22.189.413</b>  | <b>25.791.464</b> | <b>-14,0%</b>  | <b>19.232.997</b>   | <b>27.099.294</b> |

La Sociedad a diciembre de 2022 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 3.602.051 contrastando con el incremento de M\$ 1.921.308 del mismo periodo de 2021. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 22.189.413, siendo un 14,0% inferior a diciembre de 2021.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 11.521.894 a diciembre de 2022. Esto se debe principalmente al flujo operacional proveniente del segmento Inmobiliario por M\$ 7.015.979 y de Ingeniería y Construcción por M\$ 4.516.465. 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\$ 317.519.359, 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\$ -252.300.848 y M\$ -69.179.179 respectivamente. Adicionalmente se encuentra el efecto positivo por reembolso de impuestos por M\$ 12.558.087.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor de M\$ -4.034.100. Dentro de las principales cuentas, destaca *Pagos a entidades relacionadas* por un monto de M\$ -20.749.857 y *Cobros a entidades relacionadas* M\$ 24.099.856. Por otro lado, la cuenta de *flujos de efectivo utilizados para compra de participaciones no controladoras* ascendió a M\$ -5.139.806

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor de M\$ -11.089.845, que se compone de las cuentas de Importes procedentes de préstamos por M\$ 21.455.938, Pagos de préstamos por M\$ -25.390.238, dividendos pagados por M\$ 4.647.099 e intereses pagados por M\$ 2.030.713.

### 3.4 Indicadores

| Indicadores de liquidez          |       | 31-12-2022 | 31-12-2021 | Variación |
|----------------------------------|-------|------------|------------|-----------|
| 1. Liquidez Corriente            | veces | 1,01       | 0,99       | 0,02      |
| 2. Razón ácida                   | veces | 0,97       | 0,95       | 0,02      |
| 3. Capital de Trabajo            | M\$   | 1.411.143  | -1.103.485 | 2.514.628 |
| Indicadores de endeudamiento     |       | 31-12-2022 | 31-12-2021 | Variación |
| 4. Endeudamiento                 | veces | 2,29       | 2,12       | 0,17      |
| 5. Endeudamiento Financiero      | veces | 1,23       | 1,24       | -0,01     |
| 6. Endeudamiento Financiero Neto | veces | 0,90       | 0,83       | 0,07      |
| 7. Pasivos Corrientes            | %     | 62,5%      | 57,4%      | 5,1%      |
| 8. Pasivos No Corrientes         | %     | 37,5%      | 42,6%      | -5,1%     |

| Indicadores de resultado                  |       | 31-12-2022    | 31-12-2021    | Variación |
|---|-------|---------------|---------------|-----------|
| 9. Ingresos de explotación                | M\$   | 272.244.586   | 215.276.680   | 26,5%     |
| 10. Costos de explotación                 | M\$   | (258.068.947) | (196.219.197) | 31,5%     |
| 11. Ganancia bruta                        | M\$   | 14.175.639    | 19.057.483    | -25,6%    |
| 12. Gastos financieros netos              | M\$   | (3.142.411)   | (2.161.398)   | 45,4%     |
| 13. EBITDA                                | M\$   | 15.527.321    | 16.538.990    | -6,1%     |
| 14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio      | M\$   | 10.062.274    | 9.294.191     | 8,3%      |
| Indicadores de actividad                  |       | 31-12-2022    | 31-12-2021    | Variación |
| 15. Rentabilidad patrimonio UDM           | %     | 15,5%         | 15,8%         | -0,0      |
| 16. Rentabilidad activos UDM              | %     | 4,8%          | 5,2%          | -0,0      |
| 17. Cobertura de gastos financieros netos | veces | 5,0           | 7,7           | -2,7      |
| 18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM      | veces | 3,9           | 3,1           | 0,8       |
| 19. Cuentas por cobrar                    | días  | 67            | 57            | 10,0      |
| 20. Cuentas por pagar                     | días  | 85            | 82            | 3,0       |

Al 31 de diciembre de 2022, el EBITDA de la empresa muestra una disminución de 6,1%, alcanzando un monto de M\$ 15.527.321. La variación con respecto al periodo anterior se debe principalmente a la disminución de la utilidad en el segmento de Ingeniería y Construcción por las alzas de costos. Esto se compensa en parte gracias al mejor resultado en los segmentos Inmobiliario y de Inversiones y Rentas

La rentabilidad sobre patrimonio de los últimos doce meses alcanzó un 15,5% a diciembre de 2022, cayendo respecto al valor registrado para el mismo periodo de 2021, pero manteniéndose en niveles muy atractivos.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 5,2% al 31 de diciembre de 2021, a un 4,8% al 31 de diciembre de 2022.

### 3.5 Covenants financieros

| Cumplimiento Covenants Financieros según contrato de bonos |       | Condición   | 31-12-2022 |
|--|-------|-------------|------------|
| 1. Patrimonio Mínimo                                       | UF    | > 1.300.000 | 1.928.088  |
| 2. Endeudamiento Financiero Neto (bonos)                   | veces | < 1,50      | 1,06       |

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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<br>(miles de pesos - M\$) | Cifras acumuladas a diciembre de 2022 |                    |                      |                    | Cifras acumuladas a diciembre de 2021 |                    |                      |                    |
|--|---------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | I&C                                   | Inmobiliaria       | Inversiones y Rentas | Total              | I&C                                   | Inmobiliaria       | Inversiones y Rentas | Total              |
| Ingresos de actividades ordinarias                           | 263.304.631                           | 8.315.054          | 624.901              | 272.244.586        | 205.080.192                           | 9.463.054          | 733.434              | 215.276.680        |
| Costo de ventas  | (253.496.483)                         | (3.794.593)        | (777.871)            | (258.068.947)      | (192.694.776)                         | (2.965.449)        | (558.972)            | (196.219.197)      |
| <b>Ganancia bruta</b>  | <b>9.808.148</b>                      | <b>4.520.461</b>   | <b>(152.970)</b>     | <b>14.175.639</b>  | <b>12.385.416</b>                     | <b>6.497.605</b>   | <b>174.462</b>       | <b>19.057.483</b>  |
| Gastos de administración                                     | (7.201.613)                           | (1.216.677)        | (262.033)            | (8.680.323)        | (6.026.817)                           | (1.620.349)        | (206.568)            | (7.853.734)        |
| Deterioros (pérdidas)  | (104.259)                             | -                  | -                    | (104.259)          | 50.782                                | -                  | -                    | 50.782             |
| Participación en asociadas                                   | 23.408                                | 4.093.122          | 3.109.932            | 7.226.462          | 22.590                                | 1.497.565          | 1.350.871            | 2.899.218          |
| Otros egresos e ingresos operacionales                       | (94.846)                              | 188.096            | 14.246               | 107.496            | (8.159)                               | -                  | -                    | (8.159)            |
| <b>Resultado operacional</b>                                 | <b>2.430.838</b>                      | <b>7.585.002</b>   | <b>2.709.175</b>     | <b>12.725.015</b>  | <b>6.423.812</b>                      | <b>6.374.821</b>   | <b>1.318.765</b>     | <b>14.117.398</b>  |
| Depreciación y Amortización                                  | 2.718.612                             | 82.676             | 1.018                | 2.802.306          | 2.352.908                             | 67.709             | 975                  | 2.421.592          |
| <b>EBITDA</b>  | <b>5.149.450</b>                      | <b>7.667.678</b>   | <b>2.710.193</b>     | <b>15.527.321</b>  | <b>8.776.720</b>                      | <b>6.442.530</b>   | <b>1.319.740</b>     | <b>16.538.990</b>  |
| Gastos financieros netos                                     | (874.302)                             | (1.798.901)        | (469.208)            | (3.142.411)        | (208.536)                             | (1.621.885)        | (330.977)            | (2.161.398)        |
| Resultados por unidades de reajuste                          | 1.431.447                             | 415.924            | (1.755.426)          | 91.945             | 7.310                                 | 240.431            | (793.661)            | (545.920)          |
| <b>Resultado no operacional</b>                              | <b>557.145</b>                        | <b>(1.382.977)</b> | <b>(2.224.634)</b>   | <b>(3.050.466)</b> | <b>(201.226)</b>                      | <b>(1.381.454)</b> | <b>(1.124.638)</b>   | <b>(2.707.318)</b> |
| <b>Ganancia antes de impuesto</b>                            | <b>2.987.983</b>                      | <b>6.202.025</b>   | <b>484.541</b>       | <b>9.674.549</b>   | <b>6.222.586</b>                      | <b>4.993.367</b>   | <b>194.127</b>       | <b>11.410.080</b>  |
| Gasto por impuesto a las ganancias                           | (510.046)                             | (13.527)           | 911.298              | 387.725            | (1.534.120)                           | (976.693)          | 394.924              | (2.115.889)        |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                               | <b>2.477.937</b>                      | <b>6.188.498</b>   | <b>1.395.839</b>     | <b>10.062.274</b>  | <b>4.688.466</b>                      | <b>4.016.674</b>   | <b>589.051</b>       | <b>9.294.191</b>   |

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

### 4.2 Balance

| Estado de situación financiera por segmentos<br>(miles de pesos - M\$) | Cifras a diciembre de 2022 |                    |                   |                    | Cifras a diciembre de 2021 |                   |                   |                    |
|--|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|  | I&C                        | Habitacional       | Rentas            | Total              | I&C                        | Habitacional      | Rentas            | Total              |
| Activos corrientes   | 76.008.069                 | 20.747.027         | 1.173.194         | 97.928.290         | 58.853.257                 | 14.594.081        | 1.118.438         | 74.565.776         |
| Activos no corrientes  | 5.399.559                  | 85.694.861         | 33.067.456        | 124.161.876        | 6.382.568                  | 84.721.095        | 28.410.546        | 119.514.209        |
| <b>Total activos</b>   | <b>81.407.628</b>          | <b>106.441.888</b> | <b>34.240.650</b> | <b>222.090.166</b> | <b>65.235.825</b>          | <b>99.315.176</b> | <b>29.528.984</b> | <b>194.079.985</b> |
| Pasivos corrientes   | 77.793.741                 | 18.263.762         | 459.644           | 96.517.147         | 63.469.446                 | 11.712.206        | 487.609           | 75.669.261         |
| Pasivos no corrientes  | 241.394                    | 35.881.454         | 21.904.798        | 58.027.646         | 631.519                    | 36.427.301        | 19.134.725        | 56.193.545         |
| <b>Total pasivos</b>   | <b>78.035.135</b>          | <b>54.145.216</b>  | <b>22.364.442</b> | <b>154.544.793</b> | <b>64.100.965</b>          | <b>48.139.507</b> | <b>19.622.334</b> | <b>131.862.806</b> |

### 4.3 Estado de flujo de efectivo

| (Miles de pesos - M\$)        | I&C                 | Habitacional      | Rentas          | Total              | I&C               | Habitacional     | Rentas         | Total             |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| <b>Efectivo Inicial</b>       | <b>18.710.497</b>   | <b>6.948.605</b>  | <b>132.362</b>  | <b>25.791.464</b>  | <b>16.459.981</b> | <b>7.359.264</b> | <b>50.911</b>  | <b>23.870.156</b> |
| Flujo de operación            | 4.516.465           | 7.015.979         | (10.550)        | 11.521.894         | 3.856.216         | 5.673.011        | 522.701        | 10.051.928        |
| Flujo de inversión            | (8.986.360)         | 6.466.661         | (1.514.401)     | (4.034.100)        | (5.128.637)       | (3.693.550)      | (1.377.292)    | (10.199.479)      |
| Flujo de financiamiento       | (5.690.542)         | (6.901.125)       | 1.501.822       | (11.089.845)       | 3.522.937         | (2.390.120)      | 936.042        | 2.068.859         |
| <b>Flujo Neto del Período</b> | <b>(10.160.437)</b> | <b>6.581.515</b>  | <b>(23.129)</b> | <b>(3.602.051)</b> | <b>2.250.516</b>  | <b>(410.659)</b> | <b>81.451</b>  | <b>1.921.308</b>  |
| <b>Efectivo Final</b>         | <b>8.550.060</b>    | <b>13.530.120</b> | <b>109.233</b>  | <b>22.189.413</b>  | <b>18.710.497</b> | <b>6.948.605</b> | <b>132.362</b> | <b>25.791.464</b> |

## 5 Segmento Ingeniería y Construcción

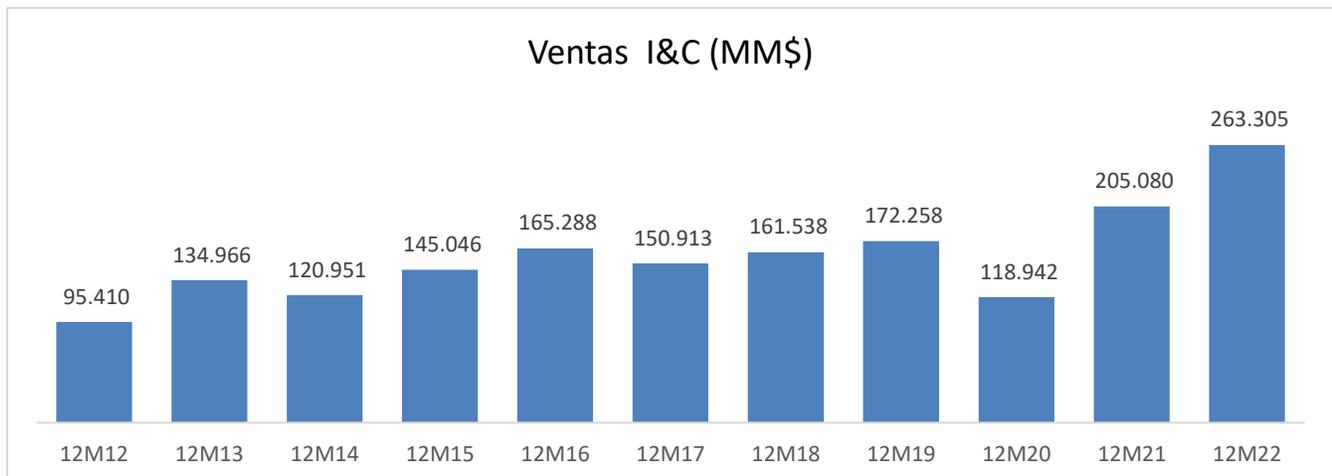
### 5.1 Introducción

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. Constructora Ingevec ha realizado exitosamente obras a lo largo de todo el país, con una participación relevante en la Región Metropolitana.

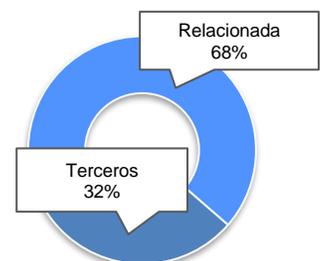
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Ebco, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia, Inarco, Cypco, Sukasa, Axis, Sigro y Proykta.

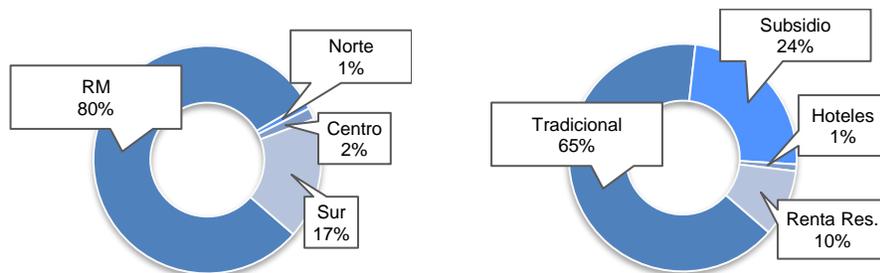
### 5.2 Análisis ventas del período

Al cuarto trimestre del 2022 la constructora ha mantenido un nivel de ventas y actividad importantes, lo que nos ha permitido compensar en parte, el efecto de la caída en márgenes en el resultado. Este efecto en márgenes, como se ha indicado anteriormente, es causado por el incremento en los costos de mano de obra y materiales, los cuales han variado significativamente a lo largo de los últimos periodos. Información adicional al respecto, está disponible en el capítulo 9 del presente informe *Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario*



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 |
|-------------------------|---------------|---------------|--------------|--------|
| Los Alerces Ingevec     | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Coronel Godoy           | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Prado Vicuña            | Relacionado   | RENTA CAPITAL | Rentas       | RM     |
| Vivaceta 864            | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Franklin II             | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Diagonal Paraguay       | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Vive San Felipe         | Relacionado   | PCAPITAL      | DS19         | RM     |
| José Miguel Carrera     | Relacionado   | RENTA CAPITAL | Rentas       | RM     |
| Domeyko                 | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Matta 36                | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| ARTURO PRAT             | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Zañartu Renta Capital   | Relacionado   | RENTA CAPITAL | Rentas       | RM     |
| Froilán Roa Ingevec     | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Franklin                | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| LOS LILENES             | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Froilán Roa Renta       | Relacionado   | RENTA CAPITAL | Rentas       | RM     |
| Santa Rosa Gimax        | Relacionado   | GIMAX         | Habitacional | RM     |
| Serrano Renta           | Relacionado   | RENTA CAPITAL | Rentas       | RM     |
| Matta                   | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| La Parroquia            | Relacionado   | RENTA CAPITAL | Rentas       | RM     |
| Brasil 1920             | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Vicuña Mackenna 7585    | Relacionado   | INGEVEC       | Habitacional | RM     |
| Briones Luco Mont Blanc | Terceros      | MONT BLANC    | Habitacional | RM     |
| Euclides                | Terceros      | PENTA         | Habitacional | RM     |
| PAM I                   | Terceros      | SERVIU        | DS49         | Sur    |
| Vista Cordillera        | Terceros      | SERVIU        | DS49         | Sur    |
| Alfárez Real            | Terceros      | INGENSA       | Habitacional | RM     |
| Celia Zegers            | Terceros      | PROYECTA      | Habitacional | RM     |
| PAM II                  | Terceros      | SERVIU        | DS49         | Sur    |
| Vicuña Mackenna Coloso  | Terceros      | COLOSO        | Habitacional | RM     |
| Talagante               | Terceros      | SERVIU        | DS49         | RM     |

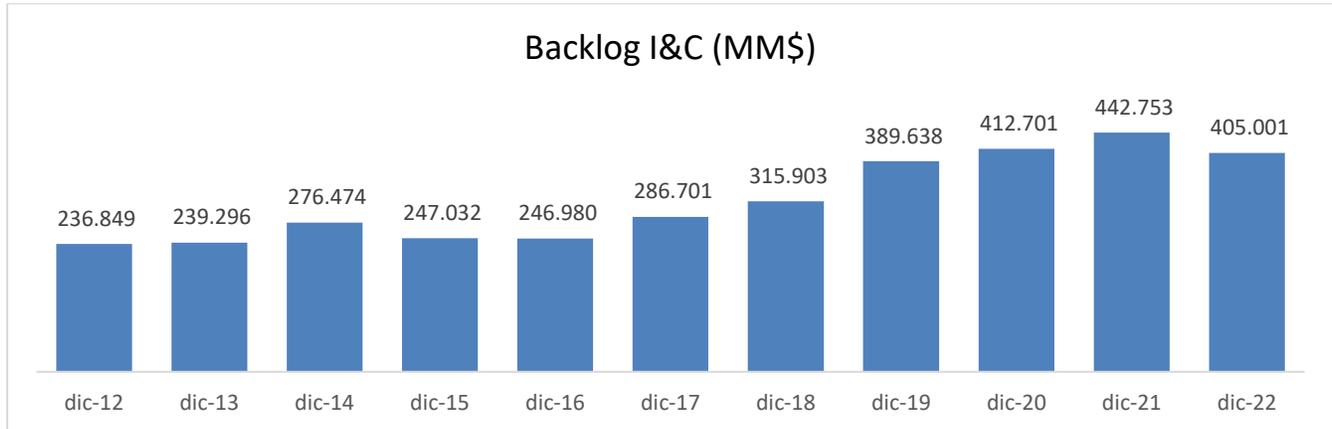
### 5.4 Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 31 de diciembre de 2022 asciende a M\$ 405.001.394, un 8,5% 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:

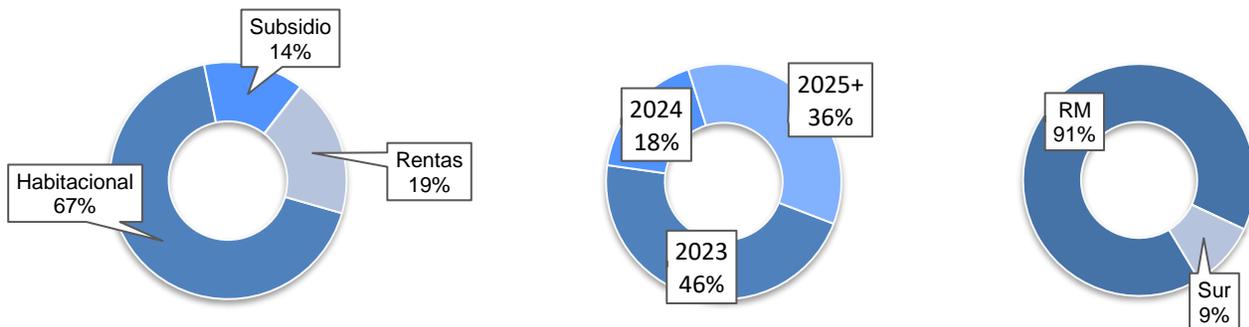
| Según estado de avance | Obras | Backlog     |
|------------------------|-------|-------------|
|                        | #     | M\$         |
| 0% (no iniciados)      | 11    | 122.255.253 |
| 1 a 10%                | 9     | 120.572.645 |
| 11 a 50%               | 11    | 119.150.942 |
| 51 a 90%               | 18    | 38.087.197  |

|                |           |                    |
|----------------|-----------|--------------------|
| 90 a 100%      | 10        | 4.935.357          |
| <b>Totales</b> | <b>59</b> | <b>405.001.394</b> |

Considerando la venta acumulada a diciembre, este nivel de backlog equivale a 18,5 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:



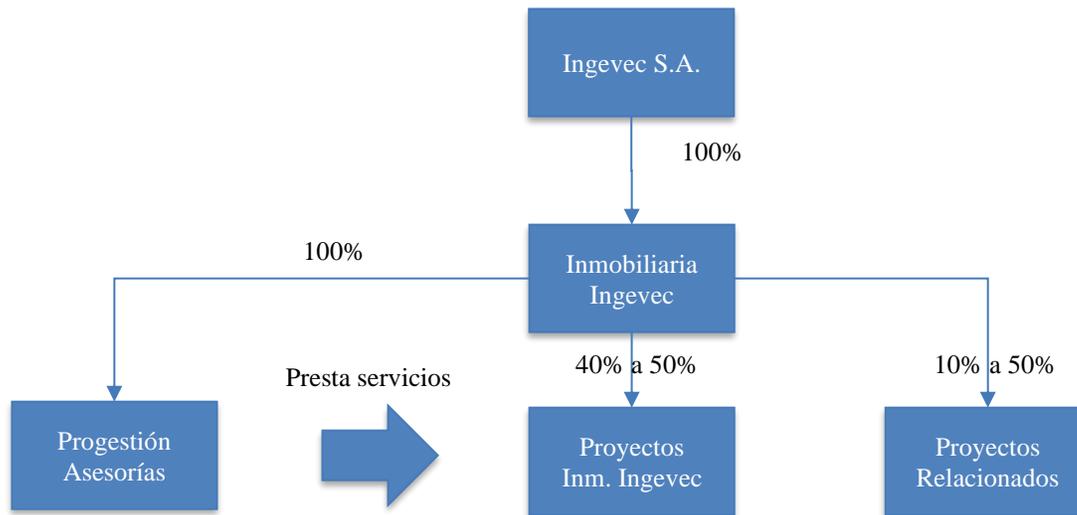
Se han privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permite mantenernos activos en otros 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 4.500 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 2.600 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\$)          | dic-22            | dic-21            | Var%         |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| Ingresos netos de explotación            | 50.146.592        | 33.157.903        | 51,2%        |
| Costos netos de explotación              | -40.579.565       | -24.841.945       | 63,4%        |
| <b>MARGEN BRUTO</b>                      | <b>9.567.027</b>  | <b>8.315.957</b>  | <b>15,0%</b> |
| % sobre ventas                           | 19,1%             | 25,1%             |              |
| <b>Gastos de Administración y Ventas</b> | <b>-4.461.712</b> | <b>-2.675.835</b> | <b>66,7%</b> |
| % sobre ventas                           | -8,9%             | -8,1%             |              |
| Otros ingresos y costos operacionales    | 626.111           | 221.351           | 182,9%       |
| <b>EBITDA</b>                            | <b>5.731.426</b>  | <b>5.861.473</b>  | <b>-2,2%</b> |
| % sobre ventas                           | <b>11,4%</b>      | <b>17,7%</b>      |              |
| G. Financieros en Costo de Vta.          | 1.399.995         | 757.679           | 84,8%        |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                   | <b>7.131.421</b>  | <b>6.619.153</b>  | <b>7,7%</b>  |
| % sobre ventas                           | <b>14,2%</b>      | <b>20,0%</b>      |              |
| Costos financieros netos                 | -2.137.438        | -1.621.351        | 31,8%        |
| Resultados por Unidades de Reajuste      | 1.670.771         | 922.126           | 81,2%        |
| Gastos por impuestos                     | 923.739           | -1.145.574        | -180,6%      |
| <b>Resultado controladores</b>           | <b>6.188.498</b>  | <b>4.016.674</b>  | <b>54,1%</b> |
| % sobre ventas                           | <b>12,3%</b>      | <b>12,1%</b>      |              |

El estado de resultados proporcional incluye para cada línea el efecto que tendrían los proyectos que no consolidamos, ponderados por nuestra participación. A partir del mismo, se aprecia 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 25,1% a 19,1% 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 proporcionales, alcanzaron los 1.266.799 UF, lo que corresponde a una disminución del 46,6%. 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, un incremento en los desistimientos y una menor oferta de unidades en blanco.

| <b>Promesas Totales</b>         |           |           |        |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------|
|                                 | 12M22     | 12M21     | Var%   |
| Venta (UF)                      | 3.670.590 | 6.686.820 | -45,1% |
| No Habitacional (UF)            | 255.281   | 475.825   | -46,3% |
| Habitacional (UF)               | 3.415.309 | 6.210.995 | -45,0% |
| Precio Venta Promedio (UF / un) | 2.851     | 2.567     | 11,1%  |
| Unidades (un)                   | 1.198     | 2.420     | -50,5% |
| <b>Promesas Proporcionales</b>  |           |           |        |
|                                 | 12M22     | 12M21     | Var%   |
| Venta (UF)                      | 1.266.799 | 2.373.058 | -46,6% |
| No Habitacional (UF)            | 121.258   | 221.621   | -45,3% |
| Habitacional (UF)               | 1.145.541 | 2.151.437 | -46,8% |
| Precio Venta Promedio (UF / un) | 3.045     | 2.844     | 7,1%   |
| Unidades (un)                   | 376       | 756       | -50,3% |

### 6.4 Escrituraciones<sup>1</sup>

El monto escriturado proporcional habitacional a diciembre de 2022 aumentó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 1.191.409, lo cual representa un incremento del 79,4%. Esto es consecuencia principalmente del inicio de escrituración de proyectos inmobiliarios.

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

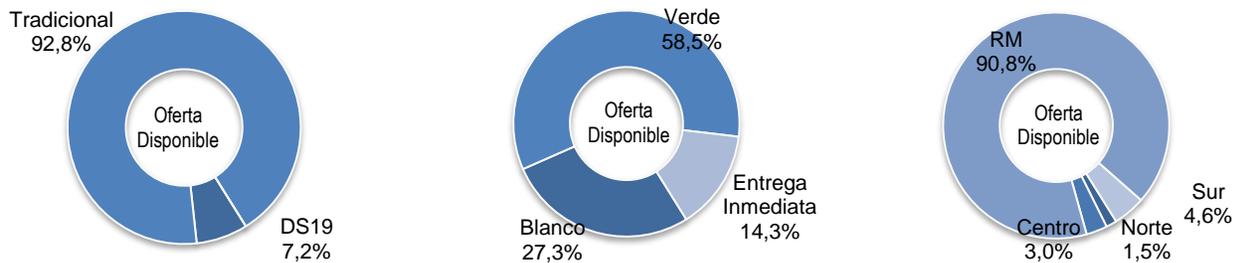
| <b>Escrituras totales</b>        |           |           |         |
|----------------------------------|-----------|-----------|---------|
|                                  | 12M22     | 12M21     | Var%    |
| Venta (UF)                       | 2.463.478 | 2.194.610 | 12,3%   |
| No Habitacional (UF)             | 0         | 325.825   | -100,0% |
| Habitacional (UF)                | 2.463.478 | 1.868.785 | 31,8%   |
| Precio Venta Promedio (UF / un)  | 3.150     | 2.614     | 20,5%   |
| Unidades (un)                    | 782       | 715       | 9,4%    |
| <b>Escrituras proporcionales</b> |           |           |         |
|                                  | 12M22     | 12M21     | Var%    |
| Venta (UF)                       | 1.191.409 | 810.616   | 47,0%   |
| No Habitacional (UF)             | 0         | 146.621   | -100,0% |
| Habitacional (UF)                | 1.191.409 | 663.995   | 79,4%   |
| Precio Venta Promedio (UF / un)  | 3.152     | 2.648     | 19,0%   |
| Unidades (un)                    | 378       | 251       | 50,7%   |

<sup>1</sup> De acuerdo a los criterios contables publicados en los estados financieros consolidados de Ingevec S.A., el reconocimiento de los ingresos se refleja al momento de la firma de la escritura de compraventa.

### 6.5 Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional habitacional de Ingevec<sup>2</sup> disminuyó en UF 65.074, lo que corresponde a una variación de 1,7% respecto a diciembre de 2022. 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 31 de diciembre de 2021 a 38 meses al 31 de diciembre de este año.

| Oferta Disponible Proporcional            | 12M22     | 12M21     | Var%  |
|---|-----------|-----------|-------|
| Valor Oferta Disponible habitacional (UF) | 3.760.740 | 3.825.814 | -1,7% |
| Unidades disponibles habitacional (un)    | 1.205     | 1.264     | -4,6% |
| Precio Venta Promedio (UF/un)             | 3.121     | 3.028     | 3,1%  |
| MAO proporcional habitacional (meses)     | 38        | 20        | 91,7% |

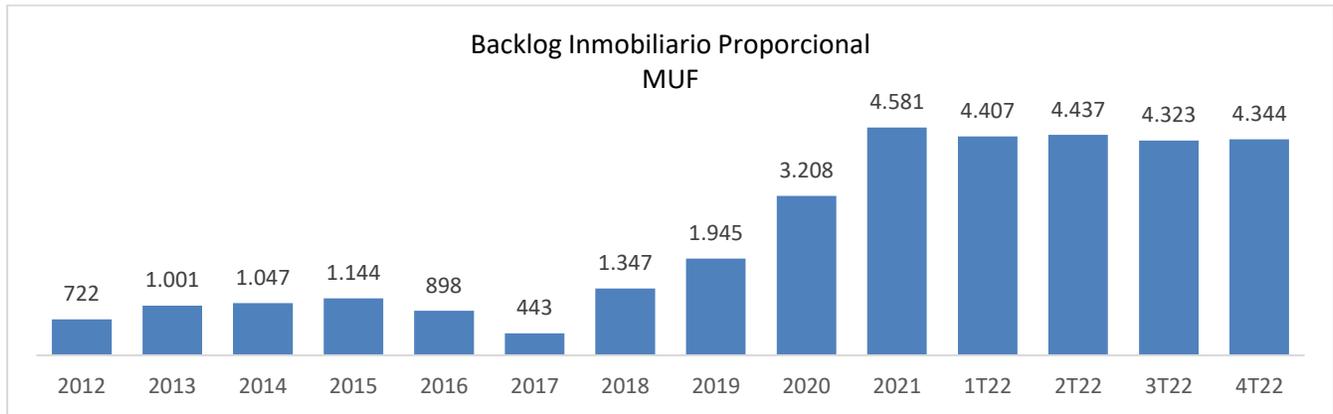


La oferta proporcional corresponde a la proporción en UF de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido prometidos. A partir de los gráficos anteriores, podemos ver un 7,2% de la oferta proporcional asociada a proyectos DS19, esto es aproximadamente 269 MUF. Por otro lado, destacamos la composición de la oferta en términos de estado de nuestros proyectos, donde un 58,5% son proyectos en verde (construcción iniciada) y solo un 14% corresponden a proyectos en entrega inmediata (aproximadamente 536 MUF).

<sup>2</sup> Corresponde a la venta potencial proporcional de las unidades de proyectos en blanco, verde o entrega inmediata que aún no han sido prometidas ni escrituradas.

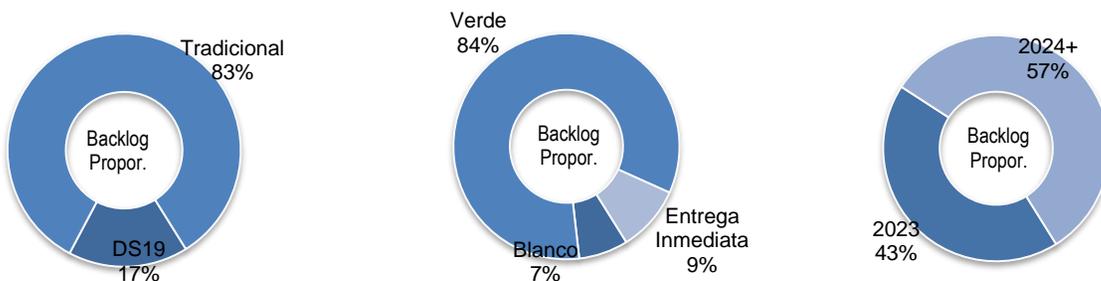
### 6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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 siguiente<sup>3</sup>:



<sup>3</sup> 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      | 590.674                  | 265.803                          | 10%                   | 54%           |
| Ingevec      | Santiago    | 50%           | 217      | 740.920                  | 370.460                          | 4%                    | 85%           |
| Ingevec      | La Cisterna | 50%           | 190      | 480.701                  | 240.351                          | 9%                    | 82%           |
| Ingevec      | Santiago    | 50%           | 172      | 532.446                  | 266.223                          | 7%                    | 85%           |
| Ingevec      | Valparaiso  | 35%           | 248      | 474.890                  | 166.212                          | 8%                    | 85%           |
| Ingevec      | Santiago    | 50%           | 174      | 559.846                  | 279.923                          | 40%                   | 0%            |
| Ingevec      | Ñuñoa       | 50%           | 141      | 521.663                  | 260.832                          | 2%                    | 89%           |
| Relacionada  | E.Central   | 11%           | 295      | 686.142                  | 77.241                           | 71%                   | 0%            |
| Relacionada  | Macul       | 48%           | 110      | 346.595                  | 165.014                          | 1%                    | 99%           |
| Relacionada  | Santiago    | 48%           | 155      | 517.967                  | 246.604                          | 45%                   | 29%           |
| Relacionada  | Coquimbo    | 48%           | 108      | 368.851                  | 175.610                          | 14%                   | 48%           |
| Relacionada  | Calama      | 14%           | 83       | 285.851                  | 39.162                           | 0%                    | 99%           |
| Relacionada  | Ñuñoa       | 18%           | 84       | 505.659                  | 89.906                           | 1%                    | 99%           |
| Subtotal     |             | 40%           | 2.113    | 6.612.207                | 2.643.341                        |                       |               |

## 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      | 838.906                  | 419.453                          | 2023                 |
| Ingevec      | Antofagasta  | 41%           | 98       | 394.745                  | 161.056                          | 2023                 |
| Ingevec      | Las Condes   | 40%           | 60       | 657.883                  | 263.153                          | 2023                 |
| Ingevec      | Santiago     | 50%           | 231      | 764.064                  | 382.032                          | 2023                 |
| Ingevec      | Santiago     | 50%           | 185      | 603.588                  | 301.794                          | 2023                 |
| Ingevec      | Santiago     | 50%           | 143      | 423.547                  | 211.774                          | 2023                 |
| Ingevec      | La Cisterna  | 50%           | 157      | 382.411                  | 191.205                          | 2023                 |
| Ingevec      | Ñuñoa        | 50%           | 98       | 425.706                  | 212.853                          | 2023                 |
| Ingevec      | San Joaquin  | 50%           | 128      | 469.910                  | 234.955                          | 2023                 |
| Ingevec      | Santiago     | 50%           | 311      | 928.066                  | 464.033                          | 2024                 |
| Ingevec      | Santiago     | 48%           | 197      | 658.678                  | 312.872                          | 2023                 |
| Ingevec      | La Florida   | 50%           | 292      | 957.778                  | 478.889                          | 2024                 |
| Ingevec      | La Florida   | 48%           | 158      | 476.040                  | 226.119                          | 2024                 |
| Ingevec      | Ñuñoa        | 50%           | 126      | 498.622                  | 249.311                          | 2024                 |
| Relacionada  | La Florida   | 17%           | 257      | 767.047                  | 129.679                          | 2023                 |
| Relacionada  | La Florida   | 18%           | 243      | 926.854                  | 165.563                          | 2023                 |
| Relacionada  | La Florida   | 50%           | 295      | 818.930                  | 409.465                          | 2023                 |
| Relacionada  | Concón       | 4%            | 114      | 682.403                  | 28.661                           | 2023                 |
| Relacionada  | San Bernardo | 30%           | 150      | 275.390                  | 82.617                           | 2024                 |
| Relacionada  | San Bernardo | 30%           | 269      | 511.725                  | 153.518                          | 2023                 |
| Relacionada  | Osorno       | 15%           | 149      | 282.975                  | 42.446                           | 2023                 |
| Relacionada  | Osorno       | 15%           | 150      | 288.037                  | 43.206                           | 2023                 |
| Relacionada  | Valdivia     | 15%           | 149      | 294.546                  | 44.182                           | 2024                 |
| Relacionada  | Valdivia     | 15%           | 148      | 294.213                  | 44.132                           | 2024                 |

|                 |              |            |              |                   |                  |      |
|-----------------|--------------|------------|--------------|-------------------|------------------|------|
| Relacionada     | Puerto Montt | 15%        | 150          | 300.078           | 45.012           | 2023 |
| Relacionada     | Puerto Montt | 30%        | 156          | 432.223           | 129.667          | 2024 |
| Relacionada     | Los Ángeles  | 30%        | 298          | 575.123           | 172.537          | 2024 |
| Relacionada     | Puerto Montt | 17%        | 220          | 402.133           | 67.156           | 2023 |
| Relacionada     | Ovalle       | 17%        | 120          | 234.710           | 39.197           | 2023 |
| Relacionada     | Osorno       | 17%        | 155          | 312.457           | 52.180           | 2023 |
| Relacionada     | Puente Alto  | 17%        | 214          | 413.239           | 69.011           | 2023 |
| <b>Subtotal</b> |              | <b>36%</b> | <b>5.671</b> | <b>16.292.028</b> | <b>5.827.727</b> |      |

## 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        | 50%           | 272          | 917.435                  | 458.718                          | 2023                | 2026                 |
| Ingevec         | Santiago     | 50%           | 211          | 643.036                  | 321.518                          | 2023                | 2026                 |
| Relacionada     | Santiago     | 13%           | 253          | 860.978                  | 109.258                          | 2023                | 2025                 |
| Relacionada     | E.Central    | 48%           | 160          | 493.094                  | 234.762                          | 2023                | 2026                 |
| Relacionada     | San Bernardo | 39%           | 232          | 541.844                  | 209.152                          | 2023                | 2026                 |
| <b>Subtotal</b> |              | <b>39%</b>    | <b>1.128</b> | <b>3.456.387</b>         | <b>1.333.407</b>                 |                     |                      |

## 6.10 Proyectos en Desarrollo

La Sociedad está desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de los próximos años. Los proyectos enunciados a continuación cuentan con terreno comprado y un anteproyecto aprobado. En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

| Inmobiliaria    | Comuna        | Participación | Venta Total Potencial UF | Venta Total Potencial UF INGEVEC | Inicio Construcción | Inicio Escrituración |
|-----------------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ingevec         | E.Central     | 50%           | 458.957                  | 229.479                          | 2025                | 2027                 |
| Ingevec         | Santiago      | 50%           | 759.657                  | 379.829                          | 2024                | 2026                 |
| Ingevec         | Independencia | 50%           | 509.846                  | 254.923                          | 2024                | 2026                 |
| Ingevec         | Santiago      | 50%           | 1.546.006                | 773.003                          | 2025                | 2027                 |
| Ingevec         | Santiago      | 50%           | 630.041                  | 315.020                          | 2025                | 2027                 |
| Ingevec         | Santiago      | 50%           | 842.594                  | 421.297                          | 2025                | 2027                 |
| Ingevec         | La Florida    | 50%           | 1.543.512                | 771.756                          | 2025                | 2027                 |
| Ingevec         | Santiago      | 50%           | 758.491                  | 379.245                          | 2025                | 2027                 |
| Ingevec         | La Florida    | 50%           | 910.968                  | 455.484                          | 2025                | 2027                 |
| Relacionada     | Coquimbo      | 48%           | 486.000                  | 231.336                          | 2025                | 2027                 |
| Relacionada     | Osorno        | 33%           | 336.264                  | 110.967                          | 2024                | 2026                 |
| Relacionada     | San Felipe    | 74%           | 354.189                  | 261.409                          | 2023                | 2025                 |
| Relacionada     | Puente Alto   | 33%           | 466.509                  | 153.948                          | 2024                | 2026                 |
| <b>Subtotal</b> |               | <b>49%</b>    | <b>9.603.034</b>         | <b>4.737.696</b>                 |                     |                      |

## 7 Segmento Inversiones y Rentas

### 7.1 Introducción

Ingevec S.A. cuenta con el área de Inversiones y Rentas, la cual se encuentra operando 11 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. A continuación, se presenta el detalle de los mismos:

| País  | Comuna      | Formato Hotel | Participación | Habitaciones | Estado       | Inicio Operación |
|-------|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------------|
| Chile | Copiapó     | Ibis          | 40,8%         | 120          | En operación | jul-17           |
| Chile | Copiapó     | Ibis Budget   | 40,8%         | 134          | En operación | jul-17           |
| Chile | Iquique     | Ibis          | 40,8%         | 132          | En operación | sept-17          |
| Chile | Iquique     | Ibis Budget   | 40,8%         | 148          | En operación | sept-17          |
| Chile | Calama      | Ibis          | 40,8%         | 120          | En operación | oct-17           |
| Chile | Calama      | Ibis Budget   | 40,8%         | 140          | En operación | oct-17           |
| Chile | Providencia | Ibis Budget   | 40,8%         | 151          | En operación | ago-19           |
| Chile | Antofagasta | Ibis Styles   | 40,8%         | 136          | En operación | dic-22           |
| Perú  | Trujillo    | Ibis          | 40,0%         | 112          | En operación | dic-19           |
| Perú  | Miraflores  | Ibis Budget   | 40,0%         | 162          | En operación | dic-20           |
| Perú  | San Isidro  | Ibis Styles   | 40,0%         | 184          | En operación | oct-21           |

### 7.2 Detalle de habitaciones según estado del hotel

|              | Chile | Perú | Total |
|--------------|-------|------|-------|
| En Operación | 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

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 cuarto trimestre fue de un 65%. Destacamos el incremento en la ocupación de casi toda la cartera, en particular los hoteles en Perú, que son los que han aperturado recientemente y están en proceso de maduración. Dado a que el hotel de Antofagasta se encontró en marcha blanca en diciembre no se consideró para los cálculos.

### 7.4 Estado de resultado del segmento

| Resultado consolidado Inversiones y Rentas | 31-12-2022        | 31-12-2021        | Variación         | Variación %  |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Ingresos de actividades ordinarias         | 624.901           | 733.434           | -108.533          | -15%         |
| Costo de ventas                            | -777.871          | -558.972          | -218.899          | -39%         |
| <b>Ganancia bruta</b>                      | <b>-152.970</b>   | <b>174.462</b>    | <b>-327.432</b>   | <b>-188%</b> |
| Gastos de administración                   | -262.033          | -206.568          | -55.465           | -27%         |
| Participación en asociadas                 | 3.109.932         | 1.350.871         | 1.759.061         | 130%         |
| Otros egresos e ingresos operacionales     | 14246             | 0                 | 14246             | -            |
| <b>Resultado operacional</b>               | <b>2.709.175</b>  | <b>1.318.765</b>  | <b>1.390.410</b>  | <b>105%</b>  |
| Gastos financieros netos                   | -469.208          | -330.977          | -138.231          | -42%         |
| Resultados por unidades de reajuste        | -1.755.426        | -793.661          | -961.765          | -121%        |
| <b>Resultado no operacional</b>            | <b>-2.224.634</b> | <b>-1.124.638</b> | <b>-1.099.996</b> | <b>-98%</b>  |
| <b>Ganancia antes de impuesto</b>          | <b>484.541</b>    | <b>194.127</b>    | <b>290.414</b>    | <b>150%</b>  |
| Gasto por impuesto a las ganancias         | 911.298           | 394.924           | 516.374           | 131%         |
| <b>Resultado del ejercicio</b>             | <b>1.395.839</b>  | <b>589.051</b>    | <b>806.788</b>    | <b>137%</b>  |

Respecto del resultado del segmento, a nivel ganancia bruta se aprecia una caída de un 188% como consecuencia del término del desarrollo de proyectos de la cartera y por lo tanto una menor actividad de la gestora. Por otro lado, en la línea de participación en asociadas, destaca un incremento de un 130% respecto al año anterior, esto gracias al mejor desempeño de nuestros activos hoteleros, en aspectos como su ocupación y tarifas. Por otro lado, destaca un deterioro en *Resultado por unidades de reajuste* por la deuda en UF que mantiene el segmento y que impacta negativamente el resultado de la inversión en Perú. Lo anterior lleva al segmento de hoteles a presentar una utilidad después de impuestos por M\$ 1.395.839, un 137% superior a la misma fecha del año anterior.

## 8 Información inmobiliaria requerida por la CMF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**a. Oferta actual y potencial (inmuebles<sup>4</sup> que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)**

| Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan | 31-12-2022       |       | 31-12-2021       |       |
|--|------------------|-------|------------------|-------|
|  | 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 | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------|------------|
|   | 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 <sup>5</sup> de Proyectos Propios actualmente en ejecución | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------|------------|
|   | M\$        | M\$        |
| Departamentos   | -          | -          |

**c. Información sobre la demanda**

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

| Inmueble         | 31-12-2022                    |       | 31-12-2021                    |       |
|------------------|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
|                  | 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.

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

<sup>5</sup> Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

| Inmueble      | 31-12-2022                   |       |                     |       | 31-12-2021                   |       |                     |       |
|---------------|------------------------------|-------|---------------------|-------|------------------------------|-------|---------------------|-------|
|               | Promesas Brutas <sup>6</sup> |       | Promesas Desistidas |       | Promesas Brutas <sup>7</sup> |       | Promesas Desistidas |       |
|               | M\$                          | Unid. | M\$                 | Unid. | M\$                          | Unid. | M\$                 | Unid. |
| Departamentos | 0                            | 0     | 0                   | 0     | 0                            | 0     | 0                   | 0     |

Las promesas propias desistidas a diciembre de 2022 alcanzan las 0 unidades.

### Evolución de la demanda de proyectos donde participa Inmobiliaria Ingevec (proyectos propios y de terceros)

v) Meses para agotar stock

Utilizando el criterio definido por la CMF, el Stock corresponde al Stock Disponible definido como los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, y las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

| Meses para Agotar Stock Disponible <sup>8</sup> | Proyectos Propios |            |
|---|-------------------|------------|
|   | 31-12-2022        | 31-12-2021 |
| 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 <sup>9</sup> | Proyectos Propios |            |
|---|-------------------|------------|
|   | 31-12-2022        | 31-12-2021 |
| Criterio CMF                                      | Veces             | Veces      |
| Departamentos                                     | 0                 | 0          |

<sup>6</sup> Promesas brutas de desistimientos

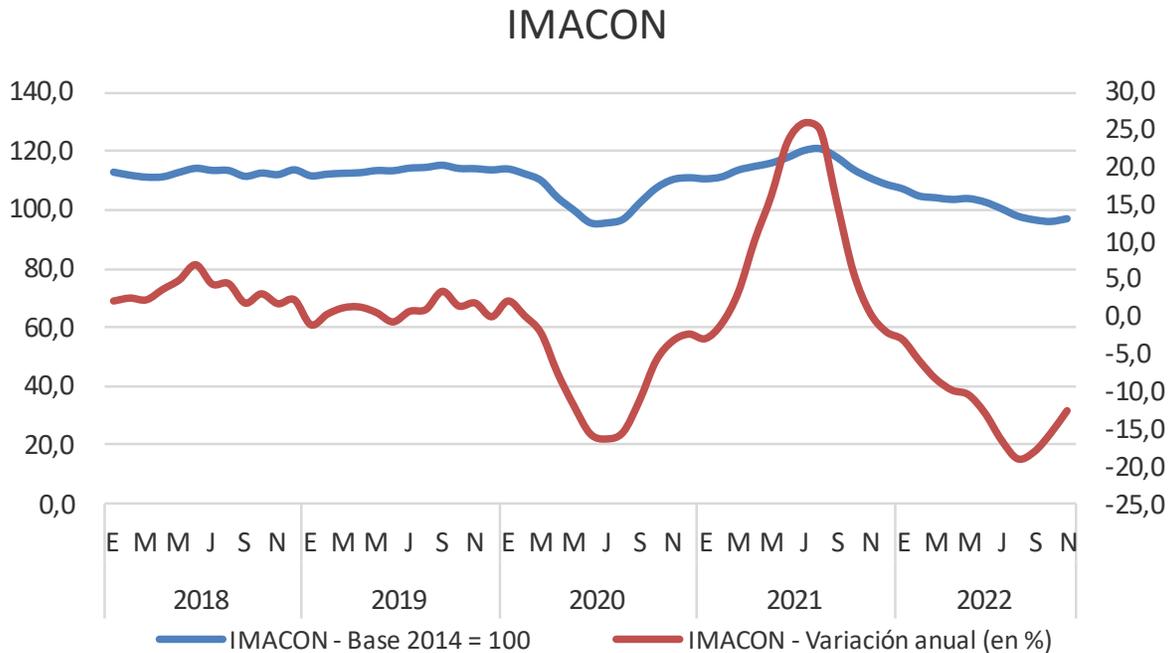
<sup>7</sup> Promesas brutas de desistimientos

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

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

## 9 Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a noviembre de 2022, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un % 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 12 meses | Variación promedio acum <sup>*10</sup> |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|--|
| Despacho de hormigón        | dic-22              | -6,3%             | -16%               | -11,1%                                 |
| Despacho de barras de acero | dic-22              | -8,7%             | -13,3%             | -18,4%                                 |
| Despacho de cemento         | dic-22              | 3,1%              | -16,9%             | -13,4%                                 |

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.

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

| Costos edificación en altura | Fecha actualización | Variación 12 meses |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Índice general               | oct-22              | 11,3%              |
| Materiales                   | oct-22              | 18,8%              |
| Salarios                     | oct-22              | 9,0%               |
| Subcontratos                 | oct-22              | 8,4%               |

Respecto de los costos de edificación en altura, el índice general ha sufrido una variación de +11,3% los últimos 12 meses, destacando el fuerte incremento de un 18,8% 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 durante los últimos periodos. Destacamos que, si bien los costos siguen en aumento, la magnitud del alza viene decreciendo desde enero, donde se presentó su mayor valor de 19,5% en 12 meses.

| Permisos de edificación             | Fecha actualización | Edificación Habitacional |           | Edificación No Habitacional |           |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
|                                     |                     | Var YTD                  | Var Q4/Q4 | Var YTD                     | Var Q4/Q4 |
| Var Permisos de edificación (m2/m2) | dic-22              | -25,0%                   | -4,3%     | -0,5%                       | -6,6%     |

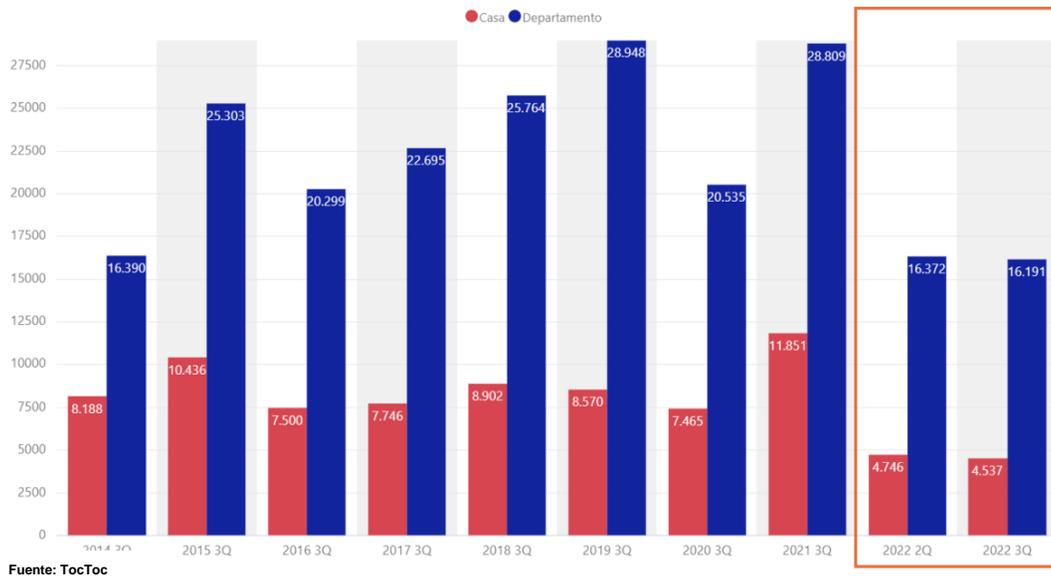
Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero-diciembre del año 2022, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 8,71 millones de metros cuadrados, registrando una baja de 25,0% en superficie aprobada respecto del mismo periodo del año 2021 y un -4,3% respecto del mismo trimestre anterior. Por otro lado, con respecto a los permisos de edificación no habitacionales, estos han no han visto una variación significativa respecto al acumulado del año anterior, pero se ve un efecto un poco mayor al comparar el tercer trimestre de cada año.

| Oferta de departamentos Gran Santiago | Dic-22 | Dic-21 | Var%   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|
| Stock                                 | 59.855 | 54.702 | 9,4%   |
| Venta YTD                             | 17.718 | 22.935 | -22,7% |
| Meses                                 | 40,5   | 28,6   | 41,6%  |

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a diciembre de 2022, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 9,4% respecto a diciembre de 2021, pasando de 54.702 a 59.855. Por otro lado, durante todo el año 2022 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 17.718 unidades y para el año anterior fue de 22.935 unidades, lo que implica una disminución del 30,9%. Además, podemos ver un aumento en los meses para agotar la oferta que pasaron de 28.6 a 40,5 para diciembre de este año.

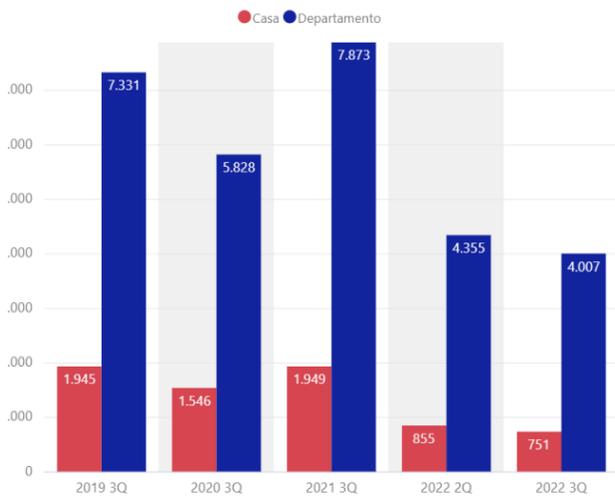
Con respecto al entorno inmobiliario, a continuación, se presenta la serie de venta de departamentos en la Región Metropolitana, en miles de UF, para el tercer trimestre de 2014 a 2022. Al comparar el tercer trimestre de 2022 con el de 2021, vemos una caída en la venta de departamentos de un 44%. Por otro lado, al compararlo con el segundo trimestre de este año, vemos una variación positiva de un -1%, evidenciando una aparente estabilización en la venta

### Venta neta Región Metropolitana (MUF)

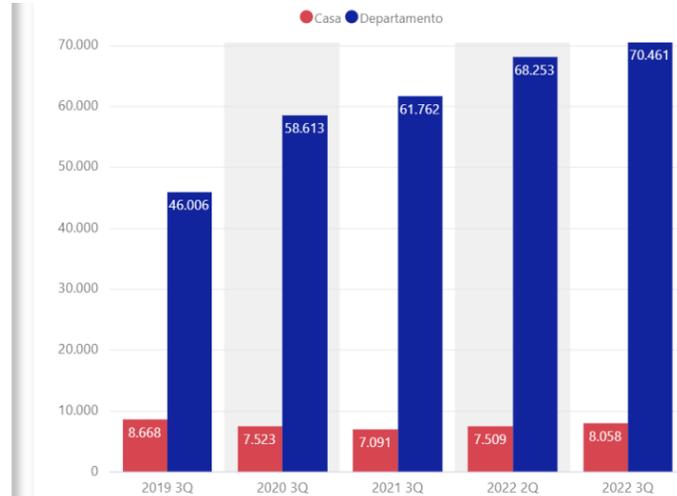


Respecto de la venta en unidades, vemos una caída de un 51,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior, y un 8,7% menos que el segundo trimestre de 2022. Respecto a la oferta, se aprecia un aumento de un 3,6% respecto del trimestre anterior y de un 14,0% respecto de la oferta al cierre del segundo trimestre de 2021

### Ventas netas (unidades)



### Oferta (unidades)



## 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 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:

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".