

Análisis Razonado



Marzo 2023



Villa Los Presidentes – Talagante
DS49
SERVIU

Contenidos

1.	Destacados	3
2.	Resumen ejecutivo	4
3.	Estados Financieros	5
4.	Información financiera por segmentos	11
5.	Segmento Ingeniería y Construcción	12
6.	Segmento Inmobiliario	15
7.	Segmento Inversiones y Rentas.....	22
8.	Información inmobiliaria requerida por la CMF.....	24
9.	Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario	27
10.	Factores de riesgo	30
11.	Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos	32

1 Destacados

- Los Ingresos por ventas tuvieron un incremento de **16,4%**, pasando de **MM\$ 60.942** a marzo del año 2022, a **MM\$ 70.949** a marzo de 2023.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 2.138** a marzo de 2023, aumentando un **11,9%** respecto a igual periodo del año 2022. Durante este periodo, los gastos de administración representaron un **3,0%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2022 representaron un **3,1%**.
- La Utilidad acumulada a marzo de 2023 fue de **MM\$ 2.969**, un **0,7%** por sobre de los **MM\$ 2.949** obtenidos a marzo de 2022.
- El EBITDA a marzo de 2023 fue de **MM\$ 4.980**, comparado con **MM\$ 4.472** a marzo del ejercicio 2022, lo que representa un aumento de **11,4%**.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **14,9%**, inferior al ROE UDM obtenido a marzo de 2022 de **16,0%**. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **4,7%**, inferior al **5,4%** obtenido a misma fecha del año anterior.
- El Backlog del segmento I&C a marzo de 2023 es de **MM\$ 398.595**, un **1,6%** inferior al backlog a diciembre de 2022 cuyo valor fue de **MM\$ 405.001**. Considerando la venta del segmento de I&C, el backlog corresponde a 16,9 meses de venta.
- Las promesas proporcionales comercializadas hasta marzo alcanzaron los **UF 298.928**, lo cual representa un aumento del **23,0%** respecto al acumulado del mismo periodo del año anterior. Por otro lado, la oferta disponible proporcional alcanza a **UF 3.856.185**, un **2,3%** inferior respecto de marzo de 2022.
- En tanto, el backlog habitacional proporcional por escriturar del área inmobiliaria disminuyó un **1,6%** respecto a diciembre de 2022, alcanzando los **UF 4.271.467**.
- El segmento de I&C reportó un resultado de **MM\$ 1.067** representando un aumento de **51,3%** respecto a la ganancia de **MM\$ 705** obtenida a marzo de 2022. Esto como consecuencia de un incremento en la actividad de la Constructora y un mayor margen bruto relacionado a la estabilización de los costos de construcción.
- El segmento Inmobiliario obtuvo un resultado a marzo de 2023 de **MM\$ 1.161**, inferior en un **26,1%** al resultado obtenido a marzo del año 2022, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 1.570**. Esta disminución en la utilidad es consecuencia de un menor nivel de escrituración y mayores gastos financieros asociados a los proyectos inmobiliarios.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 741** a marzo de 2023 lo que se compara positivamente con los **MM\$ 673** a marzo de 2022. Durante el primer trimestre de 2023 la ocupación promedio fue de un 57% para el total de la cartera de hoteles, considerando nuestra más reciente apertura, el Ibis Styles Antofagasta. Al no considerarla, la ocupación promedio de la cartera estaría en un 60%.
- El endeudamiento total (total pasivos / patrimonio) a marzo de 2023 alcanzó **2,26** veces, superior a su valor con respecto al mismo periodo de 2022 que alcanzó **2,12** veces.
- El indicador de Endeudamiento Financiero (pasivo financiero / patrimonio) alcanzó **1,15** veces, inferior a diciembre de 2022 donde fue de **1,24** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto ((pasivo financiero – efectivo y equivalentes) / patrimonio) pasó de **0,83** veces a **0,96** veces.

2 Resumen ejecutivo

Al 31 de marzo de 2023, la compañía registró una utilidad de M\$ 2.969.088, lo que representa un incremento del 0,7% con respecto a marzo de 2022. Por otro lado, los ingresos por ventas consolidadas alcanzaron un total de M\$ 70.949.465 hasta marzo de este año, lo que se traduce en un aumento del 16,4% con respecto a marzo de 2022. A continuación, presentamos las principales causas de estas variaciones, junto 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\$ 1.067.185, lo que supone un incremento del 51,3% respecto a marzo de 2022. La principal razón de este incremento en la utilidad responde a la estabilización de los costos de construcción, los cuales están creciendo a un menor ritmo que la inflación. Esto, sumado al fin de obras contratadas con precios antiguos, ha permitido continuar con la normalización del margen bruto de la constructora, que tuvo un valor del 5,2% para este trimestre, con una ganancia bruta de M\$ 3.501.468, un aumento del 32,3% respecto al mismo trimestre del año anterior. Además, la constructora ha mantenido un alto nivel de actividad con ingresos de M\$ 67.487.022, equivalentes a un 16,1% más que el año anterior. En cuanto al backlog del segmento, este alcanzó un monto de M\$ 398.594.933 a marzo de 2022, equivalente a 16,9 meses de venta. A la fecha, la empresa tiene 46 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 periodos.

El segmento Inmobiliario, al cierre del trimestre, registró una utilidad de M\$ 1.161.023, un 26,1% inferior al mismo periodo del año anterior. A nivel de escrituras proporcionales, durante este periodo se alcanzaron las UF 229.627, un 13,3% por debajo del año anterior. En cuanto a las promesas proporcionales, estas estuvieron un 21,9% por encima del mismo periodo del año anterior, alcanzando las UF 298.928. Al considerar únicamente las promesas habitacionales, se evidencia una caída del 30,6%, lo que se explica por diversos factores, entre los que se encuentran un menor dinamismo de la industria, el incremento de las restricciones para acceder a los créditos hipotecarios, la inflación y un aumento en el nivel de desistimientos.

Por otro lado, el backlog proporcional de promesas por escriturar disminuyó un 1,6% respecto al cierre de 2022, llegando a UF 4.271.467. Adicionalmente, la empresa mantiene una oferta proporcional habitacional de UF 3.856.185, disminuyendo un 2,3% con respecto a su valor a diciembre de 2022. La oferta proporcional se descompone en un 25% del total en blanco, un 56% en verde y un 19% en entrega inmediata. Además, contamos con una cartera de 10 proyectos en desarrollo, para ser lanzados en los próximos periodos, cuya venta total proporcional aportaría UF 4.164.514.

Con respecto al segmento de Inversiones & Rentas, para este trimestre presenta un incremento del 10,1% en la utilidad respecto al año anterior, llegando a M\$ 740.880. Por otro lado, a nivel de resultado operacional, presenta una disminución de un 4,8% alcanzando los M\$ 732.697. En relación con las ocupaciones, durante este trimestre, nuestra cartera de hoteles alcanzó una ocupación promedio del 56,9%, incluyendo nuestra apertura más reciente, el Ibis Styles Antofagasta. Sin considerar dicho hotel, la ocupación promedio sería del 60,3%.

En resumen, la compañía ha experimentado un crecimiento en sus ingresos y utilidades durante este trimestre, especialmente en el segmento de Ingeniería y Construcción. El segmento Inmobiliario enfrenta desafíos, pero las promesas proporcionales muestran un incremento respecto al año anterior. Por último, el segmento de Inversiones & Rentas muestra un incremento en la utilidad, aunque el resultado operacional disminuye levemente. La empresa seguirá enfocada en optimizar sus operaciones y enfrentar los desafíos del mercado para mantener su crecimiento sostenible en el futuro.

3 Estados Financieros

3.1 Estado de resultados

Los estados financieros de Ingevec S.A. consolidan sociedades coligadas según el método de la participación, las cuales conforman las tres unidades de negocio principales: Ingeniería y Construcción (I&C), Inmobiliaria e Inversiones y Rentas.

Estado de Resultados Consolidado (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas		
	31-03-2023	31-03-2022	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	70.949.465	60.942.255	16,4%
Costo de ventas	(64.741.654)	(56.397.973)	14,8%
Ganancia Bruta	6.207.811	4.544.282	36,6%
Gastos de administración	(2.137.787)	(1.911.271)	11,9%
Deterioros (pérdidas)	(57.560)	(225.102)	-74,4%
Participación en asociadas	295.273	1.379.523	-78,6%
Otros egresos e ingresos operacionales	20.546	10.107	103,3%
Resultado Operacional	4.328.283	3.797.539	14,0%
Gastos financieros netos	(772.822)	(627.563)	23,1%
Resultados por unidades de reajuste	(185.109)	(154.327)	19,9%
Resultado No Operacional	(957.931)	(781.890)	22,5%
Ganancia Antes de Impuesto	3.370.352	3.015.649	11,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	(401.264)	(66.729)	501,3%
Resultado del Ejercicio	2.969.088	2.948.920	0,7%
Resultado Controladora	2.969.087	2.948.919	0,7%
Resultado no Controladora	1	1	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	2.969.088	2.948.920	0,7%

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 31 de marzo de 2023 un Resultado Operacional de M\$ 4.328.283, lo que representa un aumento de un 14,0% en relación con el resultado obtenido en igual periodo del año 2022, lo que se explica principalmente por un aumento de un 93,8% del resultado operacional del segmento de Ingeniería & Construcción, pasando de M\$ 855.259 a M\$ 1.657.806, gracias a un mayor nivel de actividad y mejores márgenes brutos. Este efecto, es compensado en parte por una disminución del 10,8% del resultado operacional del segmento inmobiliario debido a una menor escrituración para este periodo, el cual se refleja en la cuenta de Participación en asociadas.

La Ganancia bruta al 31 de marzo de 2023 fue de M\$ 6.207.811, superior en un 36,6% respecto de la ganancia obtenida durante igual periodo del ejercicio 2022. Con lo anterior, el margen bruto muestra un aumento de un 7,5% a un 8,7%, como consecuencia de los mejores márgenes asociados al segmento de Ingeniería y Construcción.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un incremento de 11,9% con respecto al mismo periodo del año 2022. Por otro lado, el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales disminuyó de un 3,1% a un 3,0%.

b) Resultado no operacional: Al 31 de marzo de 2023 fue de M\$ -957.931, un 22,5% mayor a los M\$ -781.318 a marzo de 2022 como consecuencia de mayores gastos financieros y un menor nivel de resultados por unidades de reajuste.

Respecto de la cuenta *Gasto por impuesto a las ganancias*, se obtuvo un valor de M\$ -401.264 donde destaca un valor positivo en el segmento de Inversiones y Rentas, por el efecto tipo cambio. 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 marzo de 2023 contamos con una utilidad total de M\$ 2.969.088, lo que representa un incremento de un 0,7% con respecto al mismo periodo del año anterior.

3.2 Balance general

Estado de situación financiera					
(Cifras en miles de pesos - M\$)	31-03-2023	31-12-2022	Variación	31-12-2021	Variación
Activos corrientes	101.476.921	97.928.290	3,6%	50.863.569	99,5%
Activos no corrientes	126.221.741	124.161.876	1,7%	111.201.018	13,5%
Total Activos	227.698.662	222.090.166	2,5%	162.064.587	40,5%
Pasivos corrientes	100.980.103	96.517.147	4,6%	49.705.176	103,2%
Pasivos no corrientes	56.795.872	58.027.646	-2,1%	56.719.254	0,1%
Total Pasivos	157.775.975	154.544.793	2,1%	106.424.430	48,3%
Patrimonio neto controladora	69.922.668	67.545.355	3,5%	55.640.143	25,7%
Participaciones no controladora	19	19	2,2%	14,6	30,1%
Total Pasivos y Patrimonio	227.698.662	222.090.166	2,5%	162.064.587	40,5%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 31 de marzo de 2023 alcanzaron los M\$ 227.698.662, lo que representa una variación de un 2,5% respecto a diciembre del año 2022. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a marzo de 2023 un incremento de un 3,6% respecto del valor obtenido a diciembre de 2022. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 5.110.423 (+16,5%) en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas* debido a una mayor actividad de la constructora y movimientos desde *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes*, debido al término próximo de proyectos inmobiliarios.
- Incremento de M\$ 3.909.258 (+18,7%) en la cuenta *Activos por impuestos corrientes*, principalmente por la acumulación de impuestos por recuperar en obras con beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras.
- Disminución de M\$ 8.991.564 (-40,5%) de los niveles de caja, como consecuencia de un flujo de financiamiento negativo principalmente por el pago de préstamos, y de inversión asociado a aportes de capital de proyectos en ejecución.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 1,7% a marzo de 2023 respecto del valor obtenido a diciembre de 2022, lo que se explica fundamentalmente por:

- Incremento de M\$ 2.248.229 (+3,7%) de las *Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas, No Corriente*. En conjunto con la cuenta *Inversión en Asociadas* corresponden a la inversión total y tienen una variación de M\$ 2.160.423 equivalentes a un incremento del 1,9%. 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 2,1% con respecto al 31 de diciembre de 2022, llegando a M\$ 157.775.975 al 31 de marzo de 2023. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 31 de marzo de 2023 un incremento de 4,6% respecto del 31 de diciembre de 2022. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar* por M\$ 3.599.228 (+7,6%) como consecuencia del mayor nivel de actividad de la constructora.
- Disminución de *Otros pasivos financieros corrientes* por M\$ 1.333.179 (-5,4%) 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 una disminución de M\$ 1.231.774 (-2,1%) que se explica principalmente por el pago de amortización del bono serie B de UF 55.000 durante el mes de marzo, además del correspondiente ajuste por inflación.

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 2.377.313 (+3,5%) con respecto a diciembre 2022, principalmente producto del incremento en la cuenta de resultados acumulados.

3.3 Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo	Cifras Acumuladas		
	31-03-2023	31-03-2022	Variación
(Cifras en miles de pesos - M\$)			
Efectivo Equivalente Inicial	22.189.413	25.791.464	-14,0%
Flujo efectivo de la operación	(2.782.364)	2.652.376	-204,9%
Flujo efectivo de inversión	(1.979.790)	(2.533.996)	21,9%
Flujo efectivo de financiamiento	(4.229.410)	(3.085.303)	-37,1%
Flujo Neto del Período	(8.991.564)	(2.966.923)	-203,1%
Efectivo Equivalente Final	13.197.849	22.824.541	-42,2%

La Sociedad a marzo de 2023 tuvo un flujo neto negativo de M\$ -8.991.564 menor que el flujo de M\$ 2.966.923 del mismo periodo de 2022. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 13.197.849, siendo un 42,2% inferior a marzo de 2022.

El flujo de efectivo procedente de las actividades operativas fue de M\$ -2.782.364 hasta marzo de 2023. Esta situación se debe principalmente al flujo operativo negativo de M\$ -2.772.058 en el segmento de Ingeniería y Construcción, como consecuencia del impuesto por recuperar generado por el Crédito Especial para Empresas Constructoras, y que ha debido ser financiado a través de deuda bancaria. A nivel consolidado, este resultado se explica en gran parte por los ingresos derivados de la venta de bienes y prestación de servicios, que alcanzaron M\$ 72.754.646, mientras que los egresos, relacionados con pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios, y pagos a empleados, fueron de M\$ -56.828.633 y M\$ -18.228.327, respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor de M\$ -1.979.790. Dentro de las principales cuentas, destaca *Pagos a entidades relacionadas* por un monto de M\$ -6.383.436 y *Cobros a entidades relacionadas* M\$ 4.214.562. Por otro lado, la cuenta de *flujos de efectivo utilizados para compra de participaciones no controladoras* ascendió a M\$ -201.835 y la cuenta *Intereses Recibidos* fue de M\$ 707.840.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor de M\$ -4.229.410, que se compone de las cuentas de Importes procedentes de préstamos por M\$ 1.532.610, Pagos de préstamos por M\$ -4.951.413 e intereses pagados por M\$ -682.575, en gran medida asociada al pago de los compromisos con el público (bonos).

3.4 Indicadores

Indicadores de liquidez		31-03-2023	31-12-2022	Variación
1. Liquidez Corriente	veces	1,00	0,99	0,01
2. Razón ácida	veces	0,97	0,95	0,02
3. Capital de Trabajo	M\$	496.818	-1.103.485	1.600.303
Indicadores de endeudamiento		31-03-2023	31-12-2022	Variación
4. Endeudamiento	veces	2,26	2,12	0,14
5. Endeudamiento Financiero	veces	1,15	1,24	-0,09
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,96	0,83	0,13
7. Pasivos Corrientes	%	64,0%	57,4%	6,6%
8. Pasivos No Corrientes	%	36,0%	42,6%	-6,6%

Indicadores de resultado		31-03-2023	31-03-2022	Variación
9. Ingresos de explotación	M\$	70.949.465	60.942.255	16,4%
10. Costos de explotación	M\$	(64.741.654)	(56.397.973)	14,8%
11. Ganancia bruta	M\$	6.207.811	4.544.282	36,6%
12. Gastos financieros netos	M\$	(772.822)	(627.563)	23,1%
13. EBITDA	M\$	4.980.402	4.472.312	11,4%
14. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	2.969.088	2.948.920	0,7%
Indicadores de actividad		31-03-2023	31-03-2022	Variación
15. Rentabilidad patrimonio UDM	%	14,9%	16,0%	-1,1%
16. Rentabilidad activos UDM	%	4,7%	5,4%	-0,7%
17. Cobertura de gastos financieros netos	veces	6,4	7,1	-0,7
18. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	veces	4,2	3,2	1,0
19. Cuentas por cobrar	días	76	61	15,0
20. Cuentas por pagar	días	88	77	11,0

Al 31 de marzo de 2023, el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 11,4%, alcanzando un monto de M\$ 4.980.402. La variación con respecto al periodo anterior se debe principalmente al aumento de la utilidad en el segmento de Ingeniería y Construcción por los mejores márgenes de construcción.

La rentabilidad sobre patrimonio de los últimos doce meses alcanzó un 14,9% a marzo de 2023, cayendo respecto al valor registrado para el mismo periodo de 2022, pero manteniéndose en niveles muy atractivos.

La rentabilidad sobre activos de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 5,4% al 31 de marzo de 2022, a un 4,7% al 31 de marzo de 2023.

3.5 Covenants financieros

Cumplimiento Covenants Financieros según contrato de bonos		Condición	31-03-2023
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	1.965.474
2. Endeudamiento Financiero Neto (bonos)	veces	< 1,50	1,12

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de marzo de 2023 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°34 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2023.

Liquidez Corriente = (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)

Razón Ácida = (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

Capital de Trabajo = (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

Endeudamiento = Pasivos Totales / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero = (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero Neto = (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

Pasivos Corrientes = (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

Pasivos no Corrientes = (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

Rentabilidad patrimonio UDM = Ganancia atribuible a los controladores UDM / Patrimonio controladores promedio

Rentabilidad activos UDM = Ganancia atribuible a los controladores UDM / Total activos promedio

Capital de Trabajo = (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

Cobertura de gastos financieros netos = EBITDA / Gastos financieros netos

*Cuentas por cobrar (días) = Cuentas por cobrar / Ingresos por ventas * días del periodo*

*Cuentas por pagar (días) = Cuentas por cobrar / Costos de explotación * días del periodo*

Endeudamiento financiero neto (bonos) = (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes – Efectivo y equivalentes + aval y fianza solidaria de Ingevec S.A. y sus filiales, con terceros) / Patrimonio

4 Información financiera por segmentos

4.1 Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a marzo de 2023				Cifras acumuladas a marzo de 2022			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos de actividades ordinarias	67.487.022	2.978.371	484.072	70.949.465	58.113.103	2.385.764	443.388	60.942.255
Costo de ventas	(63.985.555)	(719.603)	(36.496)	(64.741.654)	(55.466.949)	(840.965)	(90.059)	(56.397.973)
Ganancia bruta	3.501.467	2.258.768	447.576	6.207.811	2.646.154	1.544.799	353.329	4.544.282
Gastos de administración	(1.786.102)	(263.655)	(88.030)	(2.137.787)	(1.565.793)	(297.824)	(47.654)	(1.911.271)
Deterioros (pérdidas)	(57.560)	-	-	(57.560)	(225.102)	-	-	(225.102)
Participación en asociadas	1	(77.879)	373.151	295.273	-	915.521	464.002	1.379.523
Otros egresos e ingresos operacionales	-	20.546	-	20.546	-	10.107	-	10.107
Resultado operacional	1.657.806	1.937.780	732.697	4.328.283	855.259	2.172.603	769.677	3.797.539
Depreciación y Amortización	640.659	11.460	-	652.119	653.960	20.538	275	674.773
EBITDA	2.298.465	1.949.240	732.697	4.980.402	1.509.219	2.193.141	769.952	4.472.312
Gastos financieros netos	(250.724)	(387.229)	(134.869)	(772.822)	(86.055)	(441.986)	(99.522)	(627.563)
Resultados por u. reajuste	41.860	24.036	(251.005)	(185.109)	126.343	54.598	(335.268)	(154.327)
Resultado no operacional	(208.864)	(363.193)	(385.874)	(957.931)	40.288	(387.388)	(434.790)	(781.890)
Ganancia antes de impuesto	1.448.942	1.574.587	346.823	3.370.352	895.547	1.785.215	334.887	3.015.649
Gasto por impuesto a las ganancias	(381.757)	(413.564)	394.057	(401.264)	(190.131)	(214.811)	338.213	(66.729)
Resultado del ejercicio	1.067.185	1.161.023	740.880	2.969.088	705.416	1.570.404	673.100	2.948.920

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

4.2 Balance

Estado de situación financiera por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras a marzo de 2023				Cifras a diciembre de 2022			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	79.069.194	21.047.506	1.360.221	101.476.921	76.008.069	20.747.027	1.173.194	97.928.290
Activos no corrientes	5.121.339	87.368.025	33.732.377	126.221.741	5.399.559	85.694.861	33.067.456	124.161.876
Total activos	84.190.533	108.415.531	35.092.598	227.698.662	81.407.628	106.441.888	34.240.650	222.090.166
Pasivos corrientes	83.759.178	16.762.254	458.671	100.980.103	77.793.741	18.263.762	459.644	96.517.147
Pasivos no corrientes	122.294	32.358.625	24.314.953	56.795.872	241.394	35.881.454	21.904.798	58.027.646
Total pasivos	83.881.472	49.120.879	24.773.624	157.775.975	78.035.135	54.145.216	22.364.442	154.544.793

4.3 Estado de flujo de efectivo

(Miles de pesos - M\$)	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Efectivo Inicial	8.550.060	13.530.120	109.233	22.189.413	18.710.497	6.948.605	132.362	25.791.464
Flujo de operación	(2.772.058)	99.291	(109.597)	(2.782.364)	2.262.219	299.868	90.289	2.652.376
Flujo de inversión	(87.079)	(2.919.349)	1.026.638	(1.979.790)	2.959.397	(4.444.963)	(1.048.430)	(2.533.996)
Flujo de financiamiento	3.138.116	(6.390.694)	(976.832)	(4.229.410)	(5.211.738)	1.190.393	936.042	(3.085.303)
Flujo Neto del Período	278.979	(9.210.752)	(59.791)	(8.991.564)	9.878	(2.954.702)	(22.099)	(2.966.923)
Efectivo Equivalente Final	8.829.039	4.319.368	49.442	13.197.849	18.720.375	3.993.903	110.263	22.824.541

5 Segmento Ingeniería y Construcción

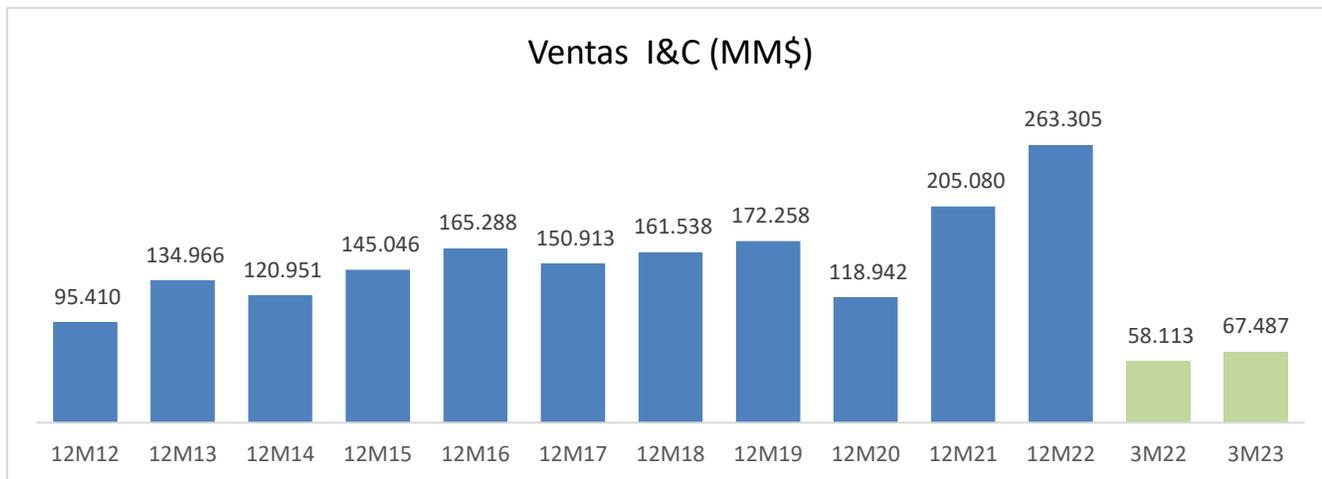
5.1 Introducción

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.

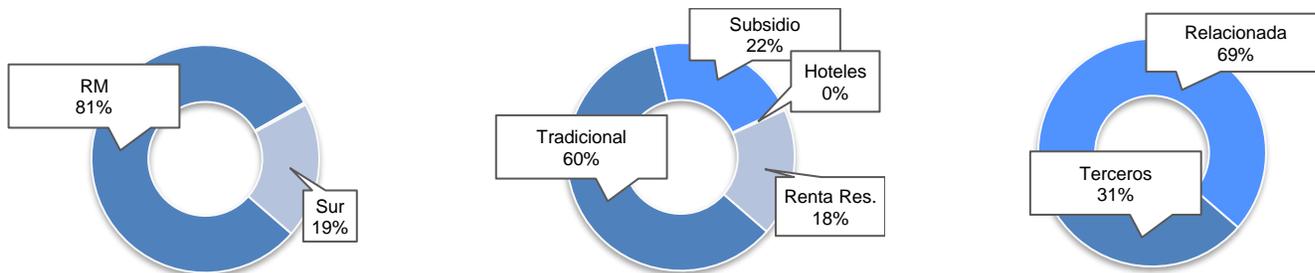
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Echeverría Izquierdo, Tecsá (Salfacorp), Ebcó, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia, Inarco, Cypco, Sukasa, Axis, Sigro y Proykta.

5.2 Análisis ventas del período

Al primer trimestre del 2023 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. Sin embargo, desde el cuarto trimestre de 2022, la tendencia del margen bruto es al alza, ratificándose para este periodo. 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.

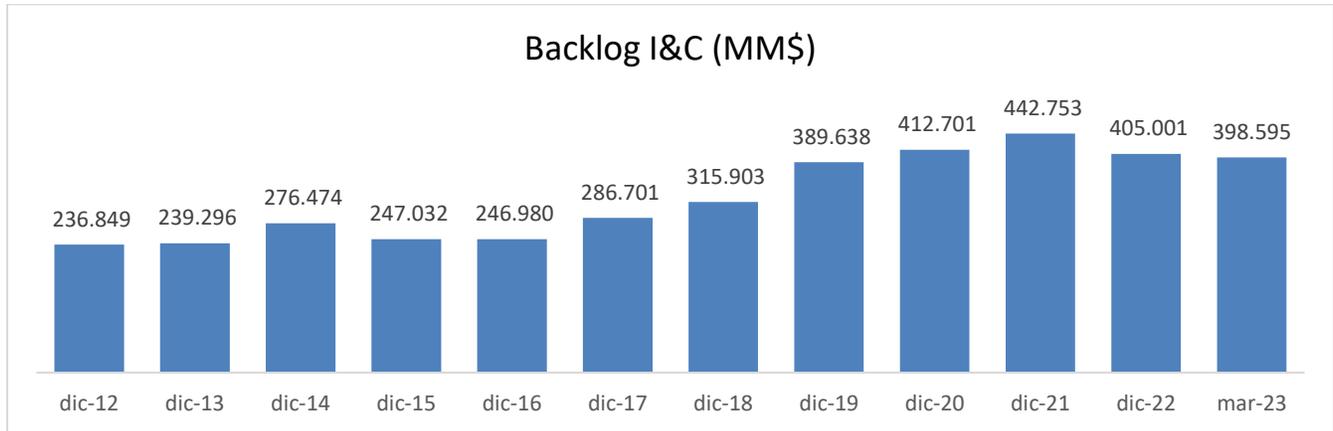
Obra	Tipo Mandante	Mandante	Tipo Obra	Región
La Parroquia	Relacionado	RENTA CAPITAL	Rentas	RM
Santa Rosa Gimax	Relacionado	GIMAX	Habitacional	RM
Serrano Renta	Relacionado	RENTA CAPITAL	Rentas	RM
Froilán Roa Renta	Relacionado	RENTA CAPITAL	Rentas	RM
Franklin	Relacionado	INGEVEC	Habitacional	RM
Vive San Felipe	Relacionado	PCAPITAL	DS19	RM
Froilán Roa Ingevec	Relacionado	INGEVEC	Habitacional	RM
Zañartu Renta Capital	Relacionado	RENTA CAPITAL	Rentas	RM
José Miguel Carrera	Relacionado	RENTA CAPITAL	Rentas	RM
Prado Vicuña	Relacionado	RENTA CAPITAL	Rentas	RM
Nuevos Aires Puente Alto	Relacionado	CICLOS	DS19	RM
Bellavista	Relacionado	INGEVEC	Habitacional	RM
Los Alerces Ingevec	Relacionado	INGEVEC	Habitacional	RM
Santa Rosa	Relacionado	INGEVEC	Habitacional	RM
Tocornal	Relacionado	INGEVEC	Habitacional	RM
Parque Zenteno Osorno	Relacionado	CICLOS	DS19	Sur
Rodrigo de Araya-P.Valdivia	Relacionado	INGEVEC	Habitacional	RM
Los Maitenes	Relacionado	NUCLEOS	Habitacional	RM
Paillao I Y II Icuadra	Relacionado	ICUADRA	DS19	Sur
Talagante	Terceros	SERVIU	DS49	RM
Vicuña Mackenna Coloso	Terceros	COLOSO	Habitacional	RM
PAM II	Terceros	SERVIU	DS49	Sur
Alferez Real	Terceros	INGENSA	Habitacional	RM
Celia Zegers	Terceros	PROYECTA	Habitacional	RM
Vista Cordillera	Terceros	SERVIU	DS49	Sur
PAM I	Terceros	SERVIU	DS49	Sur
Akikb	Terceros	AKIKB	No Habitacional	RM
Euclides	Terceros	PENTA	Habitacional	RM
Briones Luco Mont Blanc	Terceros	MONT BLANC	Habitacional	RM
Libertad 51	Terceros	PENTA	Habitacional	RM

5.4 Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

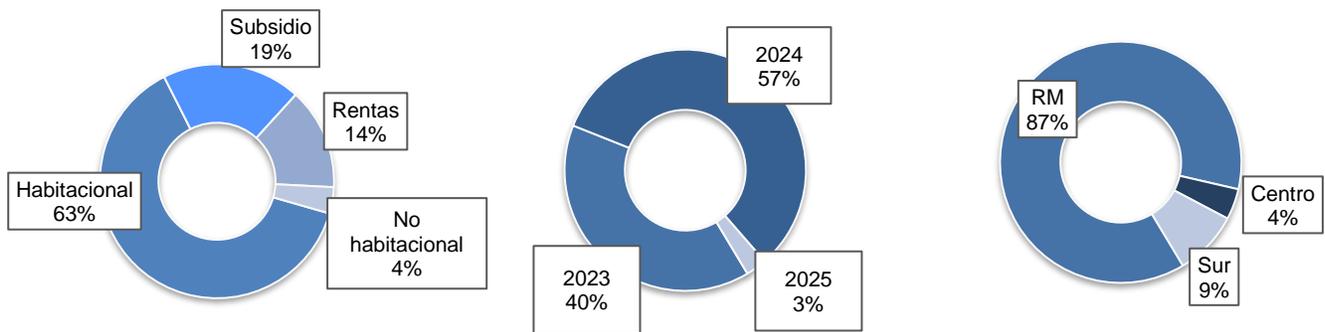
El Backlog de la empresa al 31 de marzo de 2023 asciende a M\$ 398.594.933, un 1,6% inferior en comparación con los M\$ 405.011.393 al 31 de diciembre de 2022. Se presenta a continuación un detalle de la composición del backlog:

Según estado de avance	Obras	Backlog
	#	M\$
0% (no iniciados)	15	165.206.745
1 a 10%	5	36.587.550
11 a 50%	11	141.451.572
51 a 90%	14	42.095.613
90 a 100%	16	13.253.452
Totales	61	398.594.933

Considerando la venta acumulada a diciembre, este nivel de backlog equivale a 16,9 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:



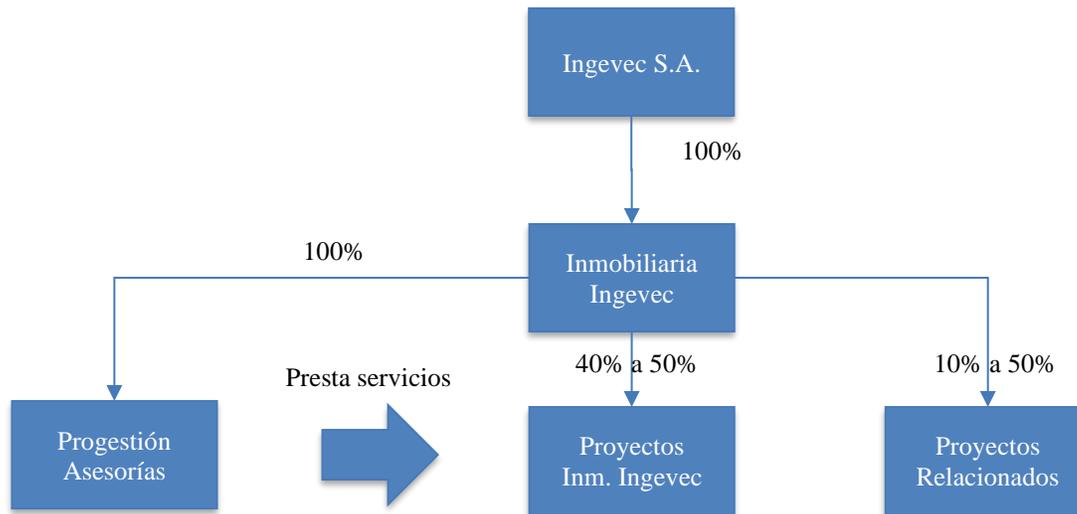
Se han privilegiado las obras habitacionales, específicamente de edificación en altura dado el grado de especialización de nuestra constructora en esta materia. Sin perjuicio de lo anterior, mantenemos un porcentaje de obras de carácter no habitacional lo que nos permite mantenernos activos en otros 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\$)	mar-23	mar-22	Var%
Ingresos netos de explotación	10.875.569	10.789.300	0,8%
Costos netos de explotación	-8.011.731	-7.844.736	2,1%
MARGEN BRUTO	2.863.838	2.944.564	-2,7%
% sobre ventas	26,3%	27,3%	
Gastos de Administración y Ventas	-696.280	-704.066	-1,1%
% sobre ventas	-6,4%	-6,5%	
Otros ingresos y costos operacionales	11.518	83.270	
EBITDA	2.179.076	2.323.768	-6,2%
% sobre ventas	20,0%	21,5%	
G. Financieros en Costo de Vta.	400.587	270.643	
EBITDA Ajustado	2.579.663	2.594.411	-0,6%
% sobre ventas	23,7%	24,0%	
Costos financieros netos	-574.042	-432.302	
Resultados por Unidades de Reajuste	-13.332	254.729	
Gastos por impuestos	-430.680	-575.792	
Resultado controladores	1.161.023	1.570.404	-26,1%
% sobre ventas	10,7%	14,6%	

El estado de resultados proporcional incluye para cada línea el efecto que tendrían los proyectos que no consolidamos, ponderados por nuestra participación. Recordamos que, en los ingresos del estado de resultado consolidado, solo se incluyen los ingresos por gestión de proyectos inmobiliarios, e intereses asociados a la participación de la Sociedad en los proyectos.

6.3 Promesas

Las promesas proporcionales, alcanzaron los UF 298.982, lo que corresponde a un aumento del 23,0%. Por otro lado, las promesas proporcionales habitacionales alcanzaron los UF 168.670, lo cual corresponde a una disminución del 30,6% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Promesas Totales		31-03-2023	31-03-2022	Var%
Venta (UF)		892.873	755.055	18,3%
No Habitacional (UF)		260.515	0	NA
Habitacional (UF)		632.358	755.055	-16,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)		3.100	2.508	23,6%
Unidades (un)		204	301	-32,2%
Promesas Proporcionales		31-03-2023	31-03-2022	Var%
Venta (UF)		298.928	243.020	23,0%
No Habitacional (UF)		130.258	0	NA
Habitacional (UF)		168.670	243.020	-30,6%
Precio Venta Promedio (UF / un)		2.702	2.784	-2,9%
Unidades (un)		62	87	-28,5%

6.4 Escrituraciones¹

El monto escriturado proporcional habitacional a marzo de 2023 disminuyó en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 229.627, lo cual representa una baja del 13,3%.

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

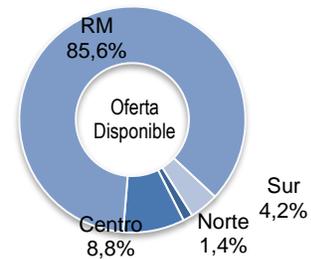
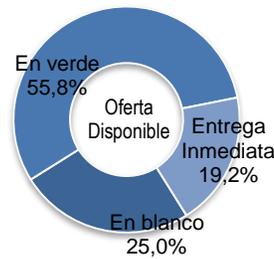
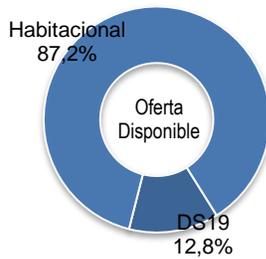
Escrituras totales		31-03-2023	31-03-2022	Var%
Venta (UF)		520.309	560.706	-7,2%
No Habitacional (UF)		0	0	-
Habitacional (UF)		520.309	560.706	-7,2%
Precio Venta Promedio (UF / un)		4.162	3.115	33,6%
Unidades (un)		125	180	-30,6%
Escrituras proporcionales		31-03-2023	31-03-2022	Var%
Venta (UF)		229.627	264.864	-13,3%
No Habitacional (UF)		0	0	-
Habitacional (UF)		229.627	264.864	-13,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)		4.051	3.117	30,0%
Unidades (un)		57	85	-33,3%

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

6.5 Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional habitacional de Ingevec² disminuyó en UF 88.845, lo que corresponde a una variación de 2,2% respecto a marzo 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 42 meses al 31 de marzo de 2022 a 57 meses al 31 de marzo de este año.

Oferta Disponible Proporcional	31-03-2023	31-03-2022	Var%
Valor Oferta Disponible habitacional (UF)	3.856.185	3.945.030	-2,3%
Unidades disponibles habitacional (un)	1.187	1.208	-1,7%
Precio Venta Promedio (UF/un)	3.248	3.265	-0,5%
MAO proporcional habitacional (meses)	57	42	37,4%

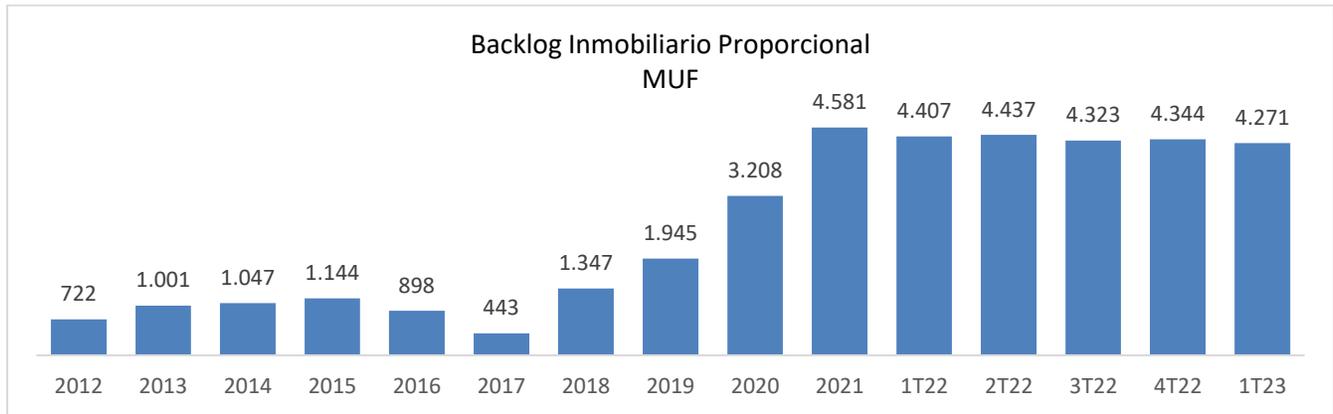


La oferta proporcional corresponde a la proporción en UF de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido promesados. A partir de los gráficos anteriores, podemos ver un 12,8% de la oferta proporcional asociada a proyectos DS19, esto es aproximadamente 495 MUF. Por otro lado, destacamos la composición de la oferta en términos de estado de nuestros proyectos, donde un 55,8% son proyectos en verde (construcción iniciada) y un 19,2% corresponden a proyectos en entrega inmediata (aproximadamente 742 MUF).

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

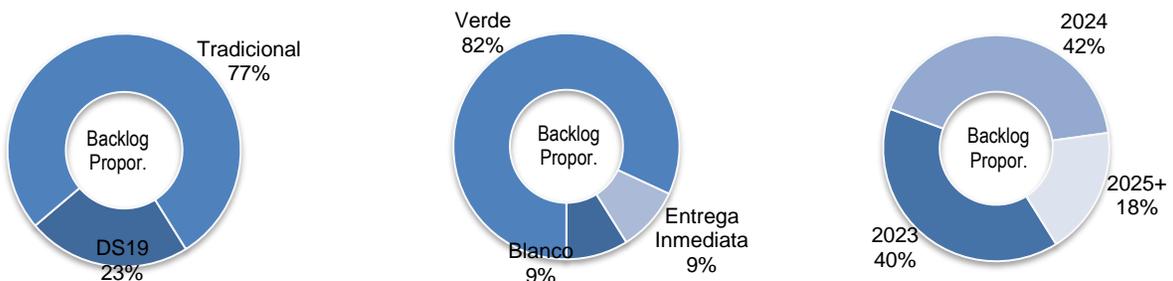
6.6 Backlog de promesas proporcionales por escriturar

El reconocimiento contable de las ventas inmobiliarias se efectúa una vez que se firma la escritura de compraventa de la vivienda. Por otro lado, las promesas representan un indicador de la potencial escrituración futura. A continuación, se muestra la evolución del Backlog, de las unidades y precios promedios de las mismas:



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

La distribución por tipo de proyecto, fase y zona geográfica de las promesas proporcionales habitacionales por escriturar es la siguiente³:



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

6.7 Proyectos habitacionales en Entrega Inmediata

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	% Promesado sin Escr.	% Escriturado
Ingevec	La Cisterna	50%	190	481.194	240.597	4%	88%
Ingevec	Las Condes	40%	60	660.660	264.264	20%	24%
Ingevec	Santiago	50%	217	740.384	370.192	4%	90%
Ingevec	Antofagasta	41%	98	394.759	161.061	36%	30%
Ingevec	Maipú	45%	147	590.396	265.678	8%	56%
Ingevec	Santiago	50%	174	558.381	279.191	29%	9%
Ingevec	Santiago	50%	172	532.498	266.249	2%	89%
Ingevec	Ñuñoa	50%	141	521.720	260.860	2%	92%
Relacionada	Valparaíso	35%	248	473.090	165.582	11%	86%
Relacionada	Estación Central	11%	295	685.988	77.224	69%	0%
Relacionada	Calama	14%	83	285.851	39.162	0%	99%
Relacionada	Ñuñoa	18%	84	506.428	90.043	1%	99%
Relacionada	Macul	48%	110	346.595	165.014	1%	99%
Relacionada	Santiago	48%	155	518.485	246.851	21%	37%
Relacionada	Coquimbo	48%	108	369.701	176.015	10%	57%
Subtotal		40%	2.282	7.666.129	3.067.981		

6.8 Proyectos habitacionales en verde

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio escrituración
Ingevec	Ñuñoa	50%	126	498.976	249.488	2024
Ingevec	La Florida	48%	158	474.813	225.536	2024
Ingevec	Santiago	50%	311	928.172	464.086	2024
Ingevec	Santiago	50%	143	423.335	211.668	2023
Ingevec	La Cisterna	50%	157	382.144	191.072	2023
Ingevec	San Joaquín	50%	128	469.021	234.510	2023
Ingevec	Ñuñoa	50%	250	840.878	420.439	2025
Ingevec	Ñuñoa	50%	98	425.349	212.675	2023
Ingevec	La Florida	50%	292	959.779	479.889	2024
Ingevec	Santiago	48%	197	654.898	311.077	2023
Ingevec	Santiago	50%	231	764.424	382.212	2024
Ingevec	Santiago	50%	185	603.539	301.770	2024
Relacionada	San Bernardo	30%	150	276.310	82.893	2025
Relacionada	San Bernardo	30%	269	511.725	153.518	2024
Relacionada	Puerto Montt	17%	220	402.133	67.156	2023
Relacionada	Concón	4%	114	682.403	28.661	2023
Relacionada	Puerto Montt	15%	150	300.078	45.012	2023
Relacionada	La Florida	17%	257	767.347	129.730	2023
Relacionada	La Florida	18%	243	927.556	165.688	2023

Relacionada	Puente Alto	17%	214	413.239	69.011	2024
Relacionada	La Florida	50%	295	818.930	409.465	2024
Relacionada	Valdivia	15%	149	294.546	44.182	2023
Relacionada	Valdivia	15%	148	294.213	44.132	2025
Relacionada	Valparaíso	74%	160	334.816	247.111	2025
Relacionada	Osorno	15%	149	282.975	42.446	2023
Relacionada	Osorno	15%	150	288.037	43.206	2023
Relacionada	Puerto Montt	30%	156	432.223	129.667	2024
Relacionada	Los Ángeles	30%	298	575.123	172.537	2024
Relacionada	Ovalle	17%	120	229.920	38.397	2023
Relacionada	Osorno	17%	155	313.357	52.331	2024
Subtotal		36%	5.673	15.570.258	5.649.562	

6.9 Proyectos inmobiliarios en Blanco

Inmobiliaria	Comuna	Participación	Unidades Totales	Venta Total Potencial UF	Venta Total Potencial UF INGEVEC	Inicio Construcción	Inicio escrituración
Ingevec	Estación Central	48%	160	493.708	235.054	2023	2024
Ingevec	Ñuñoa	50%	272	919.178	459.589	2023	2025
Relacionada	Santiago	14%	253	859.836	117.884	2023	2024
Relacionada	Santiago	50%	211	643.266	321.633	2024	2025
Relacionada	San Bernardo	39%	232	541.844	209.152	2023	2024
Subtotal		39%	1.128	3.457.832	1.343.312		

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	Santiago	50%	758.491	379.245	2025	2027
Ingevec	Santiago	50%	1.546.006	773.003	2025	2027
Ingevec	E. Central	50%	458.957	229.479	2025	2027
Ingevec	Santiago	50%	759.657	379.829	2024	2026
Ingevec	Santiago	50%	630.041	315.020	2025	2027
Ingevec	La Florida	50%	910.968	455.484	2025	2027
Ingevec	Santiago	50%	842.594	421.297	2025	2027
Ingevec	Independencia	50%	509.846	254.923	2024	2026
Ingevec	La Florida	50%	1.543.512	771.756	2025	2027
Relacionada	San Bernardo	39%	477.922	184.478	2024	2026
Subtotal		49%	8.437.994	4.164.514		

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 primer trimestre fue de un 57%. Cabe destacar que durante diciembre del 2022 inicio la marcha blanca del Ibis Styles Antofagasta y que actualmente se considera en el cálculo de la ocupación para el primer trimestre. Al excluirlo la ocupación de la cartera sería de un 60%.

7.4 Estado de resultado del segmento

Resultado consolidado Inversiones y Rentas	31-03-2023	31-03-2022	Variación	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	484.072	443.388	40.684	9%
Costo de ventas	-36.496	-90.059	53.563	59%
Ganancia bruta	447.576	353.329	94.247	27%
Gastos de administración	-88.030	-47.654	-40.376	-85%
Participación en asociadas	373.151	464.002	-90.851	-20%
Otros egresos e ingresos operacionales	0	0	0	-
Resultado operacional	732.697	769.677	-36.980	-5%
Gastos financieros netos	-134.869	-99.522	-35.347	-36%
Resultados por unidades de reajuste	-251.005	-335.268	84.263	25%
Resultado no operacional	-385.874	-434.790	48.916	11%
Ganancia antes de impuesto	346.823	334.887	11.936	4%
Gasto por impuesto a las ganancias	394.057	338.213	55.844	17%
Resultado del ejercicio	740.880	673.100	67.780	10%

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

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	31-03-2023		31-03-2022	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0

b. Información sobre la oferta futura

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

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	31-03-2023	31-03-2022
	m2	m2
Departamentos	0	0

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

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

Detalle de Backlog ⁵ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-03-2023	31-03-2022
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	31-03-2023		31-03-2022	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0
Hasta 1.000 UF				
1.001 - 2.000 UF	0	0	0	0
2.001 - 4.000 UF			0	0

iv) Montos y unidades prometadas y desistidas de proyectos que consolidan

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

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

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

Inmueble	31-03-2023				31-03-2022			
	Promesas Brutas ⁶		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ⁷		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a diciembre de 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 ⁸	Proyectos Propios	
	31-03-2023	31-03-2022
Criterio CMF	Meses	Meses
Departamentos	0	0

vi) Velocidad de ventas.

Corresponde a la proporción que representan las ventas del ejercicio respecto al Stock. Según criterio de la CMF, el Stock corresponde al Stock Disponible definido como los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, mientras que las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

Velocidad de Ventas Stock Disponible ⁹	Proyectos Propios	
	31-03-2023	31-03-2022
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

⁶ Promesas brutas de desistimientos

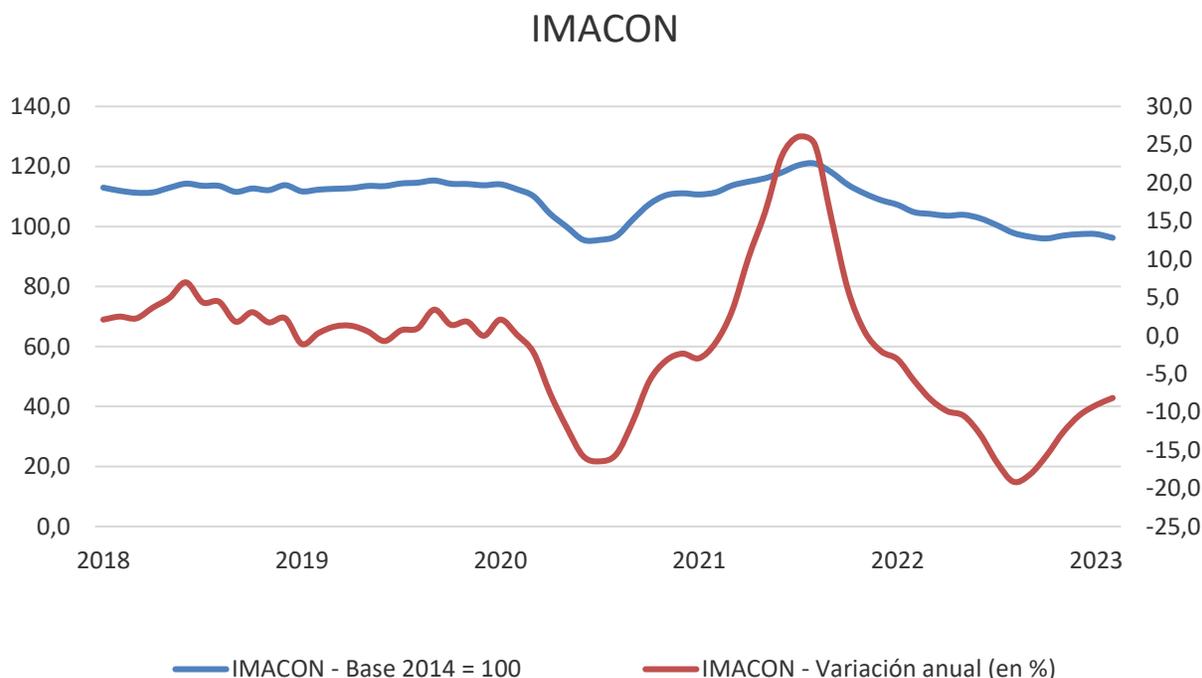
⁷ Promesas brutas de desistimientos

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

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

9 Análisis del entorno económico de la Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a febrero de 2023, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un 8,16% 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 ^{*10}
Despacho de hormigón	feb-23	-5,1%	-15%	-13,4%
Despacho de barras de acero	feb-23	-8,1%	12,8%	7,6%
Despacho de cemento	feb-23	-6,6%	-9,5%	-10,2%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Del cuadro anterior, destacan en el análisis las variaciones promedio acumuladas, las cuales presentan valores negativos para hormigón y cemento, 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 y 2023, hemos evidenciado el efecto contrario.

¹⁰ 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	feb-23	2,8%
Materiales	feb-23	5,2%
Salarios	feb-23	-1,1%
Subcontratos	feb-23	2,9%

Respecto de los costos de edificación en altura, el índice general ha sufrido una variación de +2,8% los últimos 12 meses, destacando el incremento de un 5,2% para el componente de materiales. Según el mismo reporte, corresponde a un 31,2% del costo total. El incremento en costos ha sido el gran causante de la disminución del margen bruto durante los últimos periodos.

Adicionalmente destacamos que la variación de 2,8% en el índice de costo de edificación en altura se encuentra muy por debajo de la inflación acumulada durante el mismo periodo de 11,9%. Esto implica que los costos están creciendo a una velocidad menor y los ingresos de los contratos de construcción están indexados a la UF, por lo que esto contribuye a una mejora en los márgenes.

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)	feb-23	-46,2%	2,1%	-34,9%	0,5%

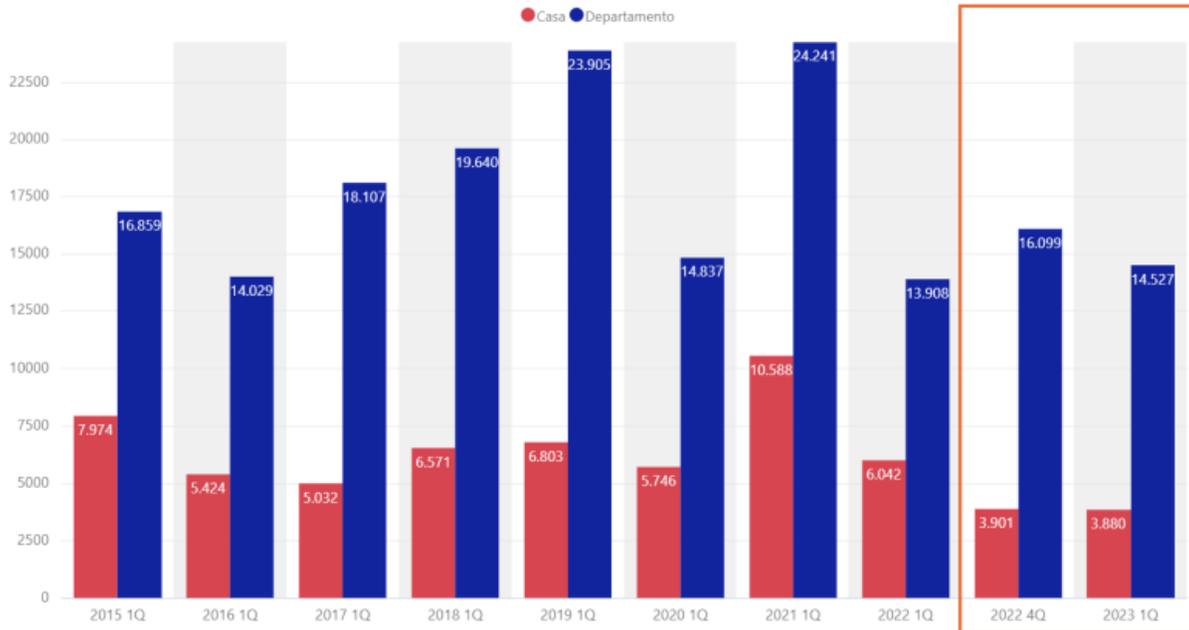
Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante el periodo enero a febrero del año 2023, medidos en superficie autorizada, correspondieron a 646 mil de metros cuadrados, registrando una baja de 46,2% en superficie aprobada respecto del mismo periodo un año anterior. Por otro lado, con respecto a los permisos de edificación no habitacionales, estos también han visto una variación significativa del 34,9% respecto al acumulado del año anterior.

Oferta de departamentos Gran Santiago	Mar-23	Mar-22	Var%
Stock	59.423	57.730	2,9%
Venta YTD	4.601	3.434	34,0%
Meses	38,7	50,4	-23,2%

Con respecto al mercado inmobiliario del Gran Santiago a marzo de 2023, según cifras de la CChC se observa un incremento en el Stock de departamentos de un 2,9% respecto a marzo de 2022, pasando de 57.730 a 59.423. Por otro lado, durante el periodo de enero a marzo 2023 la venta de departamentos en el Gran Santiago correspondió a 4.601 unidades y para el año anterior fue de 3.434 unidades, lo que implica un aumento del 34,0%. Además, podemos ver una disminución en los meses para agotar la oferta que pasaron de 50,4 a 38,7 para marzo de este año.

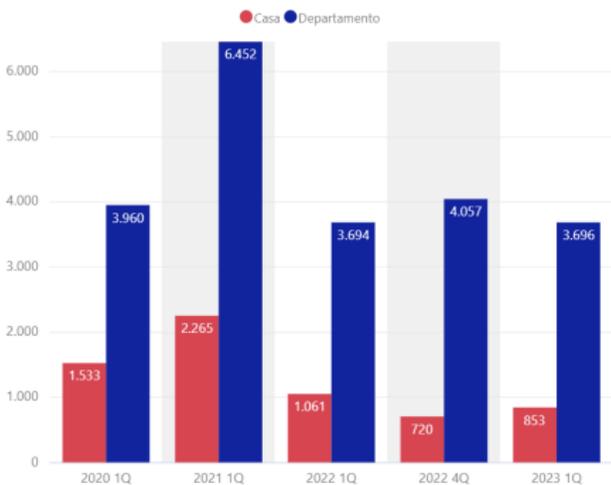
Con respecto al entorno inmobiliario, a continuación, se presenta la serie de venta de departamentos en la Región Metropolitana, en miles de UF, para el tercer trimestre de 2014 al primer trimestre de 2023. Al comparar el primer trimestre de 2023 con el de 2022, vemos una caída en la venta de departamentos de un 40,1%. Por otro lado, al compararlo con el cuarto trimestre del año anterior, vemos una variación negativa de un -9,8%.

Venta neta Región Metropolitana (MUF)

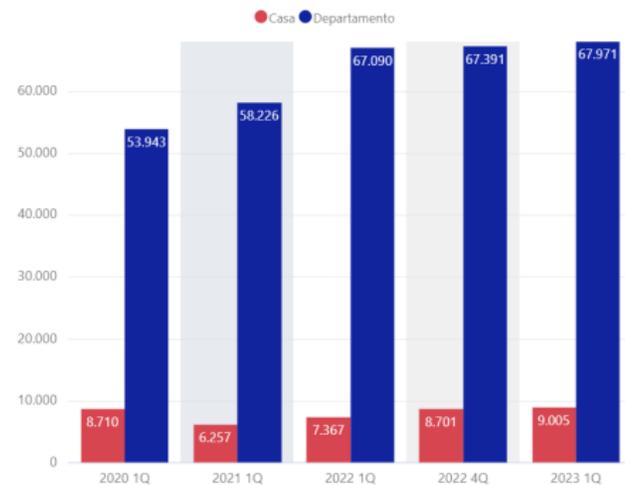


Respecto de la venta en unidades, vemos un valor similar con respecto al mismo trimestre del año anterior, y un 8,9% menos que el cuarto trimestre de 2022. Respecto a la oferta, se aprecia un aumento de un 0,9% respecto del trimestre anterior y de un 1,3% respecto de la oferta al cierre del primer trimestre de 2022.

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".