Análisis Razonado

ingevec
EMPRESAS

Diciembre de 2019

INDICE

1.- Resumen Ejecutivo y Destacados Página 3

2.- Estados Financieros

2.1 Estado de Resultados Página 6

2.2 Balance Página 7

2.3 Estado de flujo de efectivo Página 9

2.4 Indicadores Página 10

3.- Información financiera por segmentos Página 12

4.- Segmento Ingeniería y Construcción Página 13

5.- Segmento Inmobiliario Página 16

6.- Segmento Inversiones y Rentas Página 23

7.- Información inmobiliaria requerida por la CMF Página 24

8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario Página 27

9.- Participación Relativa de la empresa Página 27

10.- Factores de Riesgo Página 29

11.- Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos Página 31

La siguiente información ha sido preparada según lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero. Las cifras presentadas se expresan en pesos chilenos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

1.- Resumen ejecutivo

A diciembre de 2019, la compañía registró una utilidad de M$ 8.426.730, lo que representa un aumento de 18,5% con respecto a diciembre de 2018. Esto se explica por un mejor resultado tanto en el segmento de Ingeniería y Construcción como en el segmento Inmobiliario.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M$ 4.760.103, superior en un 33,3% a diciembre de 2018. La mejora en resultado se explica principalmente por un mayor nivel de operación y por menores costos financieros, producto del refinanciamiento ejecutado durante el segundo semestre de 2018.

El segmento Inmobiliario registró una utilidad de M$ 3.816.140, un 24,5% superior al mismo periodo del año anterior, que se debe principalmente a mejores resultados en la gestión de proyectos junto con una mayor escrituración. Por último, el segmento de Inversiones y Rentas muestra una pérdida de M$149.513, comparado con la utilidad de M$477.312 obtenidos a misma fecha del año anterior, lo que se explica principalmente por una menor revalorización de los activos en operación.

Los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M$ 179.459.383 a diciembre de 2019, lo que se traduce en un aumento de 8,1% con respecto a diciembre de 2018. Esto se debe a mayor facturación de la constructora (+6,6%) dado un mayor nivel de contratos en ejecución. Respecto a la inmobiliaria, los ingresos crecieron un 76,9%, producto de una mayor cantidad de proyectos bajo administración. Los ingresos que se reflejan en la inmobiliaria corresponden a ingresos por gestión y desarrollo de proyectos.

Se destaca el importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM$ 375.427 a diciembre de 2019, un 18,8% superior a diciembre de 2018 producto de mayores niveles de adjudicación de contratos tanto de terceros como de relacionados. A la fecha, contamos con un total de 52 contratos de construcción en ejecución, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional, con mayor presencia en la Región Metropolitana. Lo anterior nos entrega una atractiva base de actividad para los próximos períodos.

En el segmento Inmobiliario hemos seguido con el plan de compra de terrenos y con el lanzamiento de los proyectos comprometidos, lo que se ha traducido en un crecimiento del backlog de promesas proporcionales por escriturar de 44,3% respecto a diciembre de 2018, alcanzando 1.944.649 UF. La actual cartera de inversiones alcanza un total de 50 proyectos, los cuales se encuentran en etapas de escrituración (16), construcción (20) y desarrollo (14). Es importante destacar el alto volumen de venta proporcional de los proyectos en desarrollo, los que aportarían 3.094.685 UF. Esto, sumado a los saldos por escriturar de los proyectos que están actualmente en construcción y en escrituración, alcanzaría una escrituración potencial proporcional de 8.598.384 UF para los próximos períodos.

En el segmento de Inversiones y Rentas, los seis hoteles de las ciudades de Copiapó, Iquique y Calama (792 habitaciones) alcanzaron un 47,2% de ocupación promedio, por sobre el 36,3% logrado a diciembre de 2018. Estos niveles son considerados dentro de lo previsto dado el ciclo de madurez de los proyectos. Durante 2019 el foco estuvo puesto en optimizar la operación junto con desarrollar políticas comerciales más agresivas, lo que ha dado buenos resultados. Durante agosto el hotel en Providencia (151 habitaciones) comenzó su operación, finalizando el año con una ocupación acumulada de 44,7%. Además, Antofagasta inició construcción a fines del primer semestre de 2019, y se encuentra otro en desarrollo en la comuna de Santiago. En Perú, a mediados de noviembre se inició la operación del hotel de Trujillo. Los otros proyectos en desarrollo en Perú son Miraflores, que inició su construcción a fines de 2018, San Isidro a comienzos de 2019 y Lince que inició su construcción en diciembre de 2019. Todo lo anterior nos permitirá manejar 13 hoteles y más de 1.800 habitaciones en Chile y Perú.

Con fecha 23 de agosto de 2019, se colocaron los nuevos bonos serie C por 1.000.000 UF, fondos que están siendo utilizados para nuevas inversiones inmobiliarias y de renta hotelera y habitacional. Este bono tiene un plazo de nueve años a su vencimiento, tres años de gracia y cuenta con las mismas restricciones financieras que el bono serie B colocado en 2018.

Impactos 18 de octubre 2019

Como ha ocurrido con la gran mayoría del país, la gestión de Ingevec se vio afectada de distintas formas a raíz de los acontecimientos sucedidos a partir del 18 de octubre. Para el segmento Ingeniería y Construcción esto se evidenció en una menor jornada laboral, lo cual provocó menores rendimientos y productividad durante las primeras semanas, niveles que posteriormente volvieron a la normalidad. Dichos efectos ya se encuentran reconocidos en los estados financieros.

A pesar de la mayor incertidumbre que ha afectado a las inversiones y la economía, la empresa logró cumplir con la meta de adjudicaciones de contratos para el año 2019, alcanzando un backlog histórico de MM$375.427

Para el segmento inmobiliario, durante el cuarto trimestre se observó una caída en los niveles de promesas y reservas. A pesar de lo anterior, en el año se logró aumentar el Backlog de promesas en 44,3% a 1.944.649 UF. Con respecto a la escrituración, a pesar de la mayor lentitud observada en los distintos procesos (bancos, notarías, etc.), la empresa logró cumplir con la escrituración prevista.

Por último, para nuestro segmento de inversiones y rentas, los hoteles no han tenido daños físicos en sus instalaciones ni pérdidas que lamentar. Con respecto a la ocupación, dependiendo las ciudades, en general se observa una caída durante las primeras semanas desde el estallido, volviendo a contar de diciembre a los niveles previstos.

Destacados

- La Utilidad acumulada a diciembre de 2019 fue de **M$ 8.427**, representando un **18,5%** por sobre los **MM$ 7.133** obtenidos a diciembre de 2018.

- El ROE de los últimos 12 meses alcanza un **16,3%**, inferior al ROE obtenido a diciembre de 2018. Por su parte, el ROA alcanza un **6,0%**, inferior al **6,9%** obtenido a misma fecha del año anterior, dado un mayor nivel de activos producto de la colocación del bono serie C por UF 1.000.000.

- El Backlog del segmento I&C a diciembre de 2019 es de **MM$ 375.427** comparado con **MM$ 315.903** a diciembre del año 2018, lo que representa una variación de **18,8%.**

- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria creció un **44%** con respecto a diciembre de 2018, alcanzando las **1.944.649 UF**, en línea con el plan de negocios que está impulsando la empresa. De los proyectos desarrollados por el área inmobiliaria, que se encuentran en etapa de escrituración, construcción y desarrollo, se alcanzó una escrituración potencial proporcional de **8.598.384 UF** para los próximos años, con un crecimiento de **42,5%** respecto a diciembre de 2018.

- El EBITDA a diciembre de 2019 fue de **MM$ 14.722**, comparado con **MM$ 12.036** a diciembre del ejercicio 2018, lo que representa un aumento de **22,3%.** Sin el efecto de la norma NIIF 16 acerca de arrendamientos operativos que rige a partir de 2019, donde se reconocen los gastos de arrendamientos de oficinas como gastos financieros, el aumento hubiese sido de **21%.**

- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM$ 4.760** representando un aumento de **33,3%** respecto a la ganancia de **MM$ 3.571** obtenida a diciembre de 2018.

- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a diciembre del año 2019 de **MM$ 3.816**, superior en un **24,5%** al resultado obtenido a diciembre del año 2018, en que se alcanzó un monto de **MM$ 3.065.**

- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una pérdida de **MM$ -150** a diciembre de 2019, lo que se compara negativamente con la utilidad de **MM$ 477** alcanzado a diciembre de 2018, dado una revalorización menor de los activos en operación. El plan de negocios considera levantar 13 hoteles bajo las marcas Ibis, Ibis Budget e Ibis Styles, tanto en Chile como en Perú. Actualmente, se cuenta con 6 hoteles en operación en el norte del país, los que alcanzaron una ocupación promedio a diciembre en torno a **46,9%.** Además, se abrió el proyecto Manuel Montt en el mes de agosto y se alcanzó una ocupación promedio de **45%.** Se encuentran a su vez en construcción los proyectos de Antofagasta en Chile, Miraflores, San Isidro y Parque de las Aguas (Lima Centro) en Perú. Trujillo entró en operación a mediados de noviembre de 2019. Además, se cuenta con un terreno en la comuna de Santiago.

- Los Ingresos por ventas tuvieron un alza de **8,1%**, pasando de **MM$ 165.949** en diciembre del año 2018 a **MM$ 179.459** en diciembre del año 2019.

- Los Gastos de administración alcanzaron **MM$ 7.895** a diciembre de 2019, aumentando un **7,9%** respecto a igual periodo del año 2018, dado el crecimiento en ventas que experimentó la compañía. A diciembre de 2019, el GAV representó un **4,4%** de las ventas, mismo nivel que a diciembre de 2018.

- El Endeudamiento Total a diciembre de 2019 alcanzó **1,95** veces, superior al endeudamiento de **1,42** veces en diciembre del año 2018, producto de la colocación del nuevo bono serie C por 1.000.000 UF. Cabe destacar también que, desde el 1 de enero de 2019, se reconocen como pasivos financieros el valor presente de los arriendos operativos. En el caso de Ingevec, esto corresponde al arriendo de oficinas, el cual tiene un impacto de **MM$ 1.520**. Lo anterior se reconoce en las cuentas Activos en Uso y Otros Pasivos Financieros, corrientes y no corrientes.

- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,22** veces, por sobre el cierre de 2018, donde se obtuvo **0,73** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,34** veces a **0,69** veces, producto de mayores niveles de endeudamiento para nuevas inversiones.

2.- Estados Financieros

2.1- Estado de resultados

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

Estado de Resultados Consolidado	Cifras acumuladas		
(Cifras en miles de pesos - M$)	31-12-2019	31-12-2018	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	179.459.383	165.948.710	8,1%
Costo de ventas	(161.915.198)	(150.394.042)	7,7%
Ganancia Bruta	**17.544.185**	**15.554.668**	**12,8%**
Gastos de administración	(7.894.880)	(7.318.698)	7,9%
Participación neta de inversiones en asociadas	2.703.983	2.014.422	34,2%
Otros egresos e ingresos operacionales	60.712	(70.628)	186,0%
Resultado Operacional	**12.414.000**	**10.179.764**	**21,9%**
Gastos financieros netos	(1.576.232)	(1.667.118)	-5,5%
Resultados por unidades de reajuste	(85.473)	(27.560)	210,1%
Resultado no Operacional	**(1.661.705)**	**(1.694.678)**	**-1,9%**
Ganancia Antes de Impuesto	**10.752.295**	**8.485.086**	**26,7%**
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.325.565)	(1.371.951)	69,5%
Resultado del Ejercicio	**8.426.730**	**7.113.135**	**18,5%**
Resultado Controladora	8.426.727	7.113.133	18,5%
Resultado no Controladora	3	2	50,0%
Total Resultado del Ejercicio	**8.426.730**	**7.113.135**	**18,5%**

A diciembre de 2019 Ingevec obtuvo una ganancia acumulada de M$ 8.426.730 en comparación con la ganancia de M$ 7.113.135 obtenida a igual periodo del año 2018, presentando un aumento de 18,5%. Esto se explica por un mejor resultado en el área de Ingeniería & Construcción, la que tuvo utilidades por M$ 4.760.103, cifra un 33,3% mayor a la del mismo periodo de 2019. A su vez, el área Inmobiliaria aportó con un resultado de M$ 3.816.140, un 24,5% por sobre lo generado al mismo periodo 2018, principalmente por un mayor aporte derivado de la gestión y mayor escrituración en los proyectos. El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una utilidad de M$ -149.513, a pesar del mejor desempeño de los activos en operación, producto de una menor revalorización de los mismos.

Por su parte, los ingresos de actividades ordinarias tuvieron un aumento de 8,1% al comparar los resultados a diciembre de 2019 con los del mismo periodo del año 2018, mientras que los costos de ventas crecieron un 7,7%, permitiendo así que el margen bruto crezca un 12,8%. Por otro lado, los gastos de administración aumentaron en un 7,9%, pero siguen representando un 4,4% de la venta, al igual que para el año 2018.

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 31 de diciembre de 2019 un Resultado Operacional de M$ 12.414.000, lo que representa un aumento de 21,9% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2018, lo que se explica principalmente por el mejor resultado operacional en el área de I&C e Inmobiliaria.

La Ganancia bruta al 31 de diciembre de 2019 fue de M$ 17.544.185, lo que se compara positivamente con los M$ 15.554.668 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2018, situación dada producto del mejor desempeño en la constructora y en la gestión inmobiliaria. La Ganancia Bruta corresponde a un margen de un 9,78% sobre las ventas, lo que se compara con un margen de 9,37% a diciembre de 2018.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un aumento de 7,9% con respecto al mismo periodo del año 2018, producto del mayor nivel de actividad en la constructora y en la inmobiliaria, manteniéndose el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales en un 4,4%.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas, muestran un mejor desempeño gracias al mayor resultado de los proyectos de Inmobiliaria Ingevec. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra un menor desempeño a pesar de los mayores niveles de ocupación y mejores niveles de eficiencia en la operación, dado menores niveles de revalorización de activos.

b) Resultado no operacional: Se observa un resultado no operacional negativo al 31 de diciembre del 2019 de M$ 1.661.705, lo cual es inferior a igual periodo del año 2018 a pesar de la nueva línea de bonos colocada en agosto de 2019. Esto debido a menores costos financieros dado el refinanciamiento de pasivos que llevó a cabo la sociedad a fines de ejercicio anterior. Lo anterior implicó reconocer a septiembre de 2018 un costo de prepago ascendente a M$ 711.009.

2.2.- Balance general[3]

Estado de situación financiera					
(Cifras en miles de pesos - M$)	31-12-2019	31-12-2018	Variación	31-12-2017	Variación
Activos corrientes	65.240.077	56.390.033	15,7%	39.514.194	65,1%
Activos no corrientes	95.060.808	62.032.548	53,2%	49.520.626	92,0%
Total Activos	**160.300.885**	**118.422.581**	**35,4%**	**89.034.820**	**80,0%**
Pasivos corrientes	43.850.516	34.423.184	27,4%	39.009.578	12,4%
Pasivos no corrientes	62.020.220	35.148.577	76,5%	17.624.098	251,9%
Total Pasivos	**105.870.736**	**69.571.761**	**52,2%**	**56.633.676**	**86,9%**
Patrimonio neto controladora	**54.430.133**	**48.850.807**	**11,4%**	**32.401.131**	**68,0%**
Participaciones no controladora	16	13	23,1%	13	23,1%
Total Pasivos y Patrimonio	**160.300.885**	**118.422.581**	**35,4%**	**89.034.820**	**80,0%**

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 31 de diciembre de 2019 alcanzaron los M$ 160.300.885, lo que representa una variación de 35,4% respecto a diciembre del año 2018. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a diciembre de 2019 un aumento de 15,7% respecto del valor obtenido a diciembre de 2018. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M$ 9.446.066 (+49,5%) en la cuenta *Efectivo y equivalentes a efectivo,* producto a la emisión del nuevo bono serie C.
- Aumento de M$ 5.487.221 (+166,4%) en las *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas,* dado cobros por realizar a proyectos en consorcio de Constructora Ingevec, junto con aumento en los cobros por realizar a inmobiliarias asociadas.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 53,2% a diciembre de 2019 respecto del valor obtenido a diciembre de 2018, lo que se explica fundamentalmente por:

[3] Es importante destacar que los balances a diciembre de 2019 y diciembre 2018 incluyen modificaciones asociadas a la implementación de la norma contable NIIF 15, que tiene relación con el reconocimiento de las obligaciones de desempeño. Esto impacta el nivel de activos y el nivel de pasivos de la sociedad.

- Aumento de M$ 26.405.227 (+66,6%) de las cuentas *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes,* y un aumento de M$ 5.688.352 (+43,3%) en la cuenta *Inversiones contabilizadas por el método de participación*, producto principalmente de las inversiones realizadas a la fecha con los fondos recaudados del aumento de capital y la emisión del bono serie B y serie C en proyectos inmobiliarios habitacionales y proyectos hoteleros.

- Aumento de M$ 1.180.857 en la cuenta *Propiedades, plantas y equipos,* debido principalmente a la contabilización de arriendos operativos producto de la nueva norma contable NIIF 16.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 52,2% con respecto al 31 de diciembre de 2018, llegando a M$ 105.870.736 al 30 de diciembre de 2019. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 31 de diciembre de 2019 un aumento de 27,4% respecto del 31 de diciembre de 2018. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M$ 3.585.490 (+635,2%) en *Otros pasivos financieros, corrientes*, dado las futuras amortizaciones en marzo y septiembre de 2020 y los intereses devengados no pagados del bono serie B, junto con los intereses devengados no pagados del nuevo bono serie C.
- Aumento de M$ 4.655.631 (+84,8%) en *Otros pasivos no financieros*, *corrientes,* dado mayores anticipos netos de clientes por obras en ejecución.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra un aumento de M$ 26.871.643 (+76,5%) que se explica principalmente por un aumento en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, dada la mayor deuda financiera de largo plazo asociada a la colocación en agosto de 2019 del bono serie C por 1.000.000 UF.

Estructura de Financiamiento

En el siguiente cuadro se muestra el endeudamiento financiero de la compañía a diciembre de 2019 en comparación con diciembre de 2018.

Estructura financiamiento			
(Cifras en miles de pesos - M$)	31-12-2019	31-12-2018	Variación
Deuda financiera bancaria	**196.126**	**392.592**	**(196.466)**
Leasing maquinarias	196.126	392.592	(196.466)
Proyectos inmobiliarios próximos a escriturar	-	-	-
Terrenos y proyectos en desarrollo	-	-	-
Capital de trabajo	-	-	-
Deuda financiera bono	**64.454.184**	**35.320.464**	**29.133.720**
Financiamiento plan inmobiliario	63.308.772	14.128.186	49.180.586
Capital de trabajo	1.145.412	21.192.278	(20.046.866)
Deuda financiera arrendamiento oficina	**1.519.879**	**-**	**1.519.879**
Deuda financiera	**66.170.189**	**35.713.056**	**30.457.133**
Efectivo y equivalentes	**28.514.365**	**19.068.299**	**9.446.066**
Deuda financiera neta	**37.655.824**	**16.644.757**	**21.011.067**

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M$ 5.579.326 (+11,4%), producto casi en su totalidad por los resultados de la compañía durante el año 2019.

2.3.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo	Cifras Acumuladas		
(Cifras en miles de pesos - M$)	31-12-2019	31-12-2018	Variación
Efectivo Equivalente Inicial	**19.068.299**	**6.551.192**	**191,1%**
Flujo efectivo de la operación	12.281.300	5.650.470	117,4%
Flujo efectivo de inversión	(31.415.085)	(12.839.264)	-144,7%
Flujo efectivo de financiamiento	28.579.851	19.705.901	45,0%
Flujo Neto del Período	**9.446.066**	**12.517.107**	**-24,5%**
Efectivo Equivalente Final	**28.514.365**	**19.068.299**	**49,5%**

La Sociedad a diciembre de 2019 tuvo un flujo neto positivo de M$ 9.446.066 contrastando con el aumento de M$ 12.517.107 del año 2018. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M$ 28.514.365, siendo un 49,5% superior a diciembre de 2018.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M$ 12.281.300 a diciembre de 2019. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área I&C, el que alcanzó un monto de M$ 12.049.645. 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$ 211.660.395, 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$ 157.865.090 y M$ 44.017.043 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M$ 31.415.085, debido principalmente a Préstamos (pagos) a entidades relacionadas asociados a proyectos de inversión, los que alcanzaron M$ 33.306.933.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor positivo de M$ 28.579.851, que es originado principalmente por Importes procedentes de préstamos por M$ 32.471.638.

2.4.- Indicadores

Indicadores Financieros						
Indicadores de liquidez		**31-12-2019**	**31-12-2018**	**Variación**	**31-12-2017**	**Variación**
1. Liquidez Corriente	veces	1,49	1,64	-0,15	1,01	0,48
2. Razón ácida	veces	1,45	1,56	-0,11	0,96	0,49
3. Capital de Trabajo	M$	21.389.561	21.966.849	-577.288	504.616	20.884.945
Indicadores de endeudamiento						
4. Endeudamiento	veces	1,95	1,42	0,52	1,75	0,20
5. Endeudamiento Financiero	veces	1,22	0,73	0,49	0,83	0,39
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,69	0,34	0,35	0,63	0,06
7. Pasivos Corrientes	%	41,4%	49,5%	-8,1%	68,9%	-27,5%
8. Pasivos No Corrientes	%	58,6%	50,5%	8,1%	31,1%	27,5%

El indicador de liquidez disminuyó a 1,49 a diciembre del año 2019, con respecto a la razón de 1,64 a diciembre de 2018. Una disminución debido al aumento de los Activos corrientes en 15,7% y de Pasivos corrientes en un 27,4%.

El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2018, alcanzando las 1,45 veces.

El capital de trabajo disminuyó en M$ 577.288 en comparación al cierre de 2018.

La razón de endeudamiento a diciembre de 2019 corresponde a 1,95 veces, sobre a las 1,42 veces a diciembre de 2018. El endeudamiento financiero neto aumentó desde 0,34 a 0,69 veces, por mayores niveles de endeudamiento.

Indicadores Financieros		Cifras acumuladas		
Indicadores de resultado		**31-12-2019**	**31-12-2018**	**Variación**
1. Ingresos de explotación	M$	179.459.383	165.948.710	8,1%
2. Costos de explotación	M$	(161.915.198)	(150.394.042)	7,7%
3. Ganancia bruta	M$	17.544.185	15.554.668	12,8%
4. Gastos financieros netos	M$	(1.576.232)	(1.667.118)	-5,5%
5. EBITDA	M$	14.722.461	12.036.163	22,3%
6. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M$	8.426.730	7.113.135	18,5%
Indicadores de actividad				
7. Rentabilidad patrimonio UDM	%	16,3%	17,5%	-1,2%
8. Rentabilidad activos UDM	%	6,0%	6,9%	-0,8%
9. Cobertura de gastos financieros netos	veces	9,3	7,2	2,1
10. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	2,6	1,4	1,2
11. Cuentas por cobrar	días	68	67	1
12. Cuentas por pagar	días	61	61	-
13. Nivel de inventario inmobiliario	días	4	6	(2)

Al 31 de diciembre de 2019, el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 22,3%, alcanzando un monto de M$ 14.722.461. Este aumento se debe principalmente al aumento del resultado tanto en I&C como en la Inmobiliaria.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 16,3% a diciembre de 2019, menor al valor registrado para el mismo periodo del año 2018.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 6,9% al 31 de diciembre de 2018, a un 6,0% al 31 de diciembre de 2019. Disminución explicada por un aumento en el nivel de activos promedio, superior al aumento en la utilidad de los últimos doce meses. Esto dada la colocación del bono serie C efectuada durante 2019 y a que una parte importante de los proyectos de inversión asociados a esta deuda se encuentran en fase de desarrollo.

Indicadores Financieros			
Cumplimiento Covenants Financieros		**Condición**	**31-12-2019**
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	1.922.651
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	0,69

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de diciembre de 2019 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 2019.

Con fecha 23 de agosto de 2019 la Sociedad colocó la totalidad de los bonos serie C de la Línea de Bonos de la Sociedad inscrita en el Registro de Valores que lleva esta Comisión bajo el número 751, por un total de 1.000.000 UF, bonos serie C que se emitieron en los términos y condiciones que se especifican en la respectiva escritura complementaria.

Los fondos que se obtuvieron con la misma se destinarán al financiamiento de nuevas inversiones del emisor y/o sus filiales en los negocios inmobiliarios, de renta residencial y/o de hoteles.

Estos bonos serie C tienen un vencimiento a nueve años plazo y la línea de bonos 751 cuenta con las mismas restricciones financieras que la línea de bonos 914 de fecha 3 de octubre de 2018.

3.- Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

EERR por segmento	Cifras acumuladas a diciembre 2019				Cifras acumuladas a diciembre 2018			
(miles de pesos - M$)	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos ordinarios	172.257.816	5.852.636	1.348.931	179.459.383	161.538.371	3.308.888	1.101.451	165.948.710
Costo de ventas	(158.614.319)	(2.480.314)	(820.565)	(161.915.198)	(148.070.453)	(1.642.982)	(680.607)	(150.394.042)
Ganancia bruta	**13.643.497**	**3.372.322**	**528.366**	**17.544.185**	**13.467.918**	**1.665.906**	**420.844**	**15.554.668**
Gastos de adm.	(7.575.075)	(79.864)	(239.941)	(7.894.880)	(6.952.747)	(181.725)	(184.227)	(7.318.698)
Participación neta de inversiones en asociadas	977.653	1.757.250	(30.920)	2.703.983	575.032	1.363.504	75.886	2.014.422
Otros egresos e ingresos operacionales	-	26.239	34.473	60.712	3.299	(86.314)	12.387	(70.628)
Resultado operacional	**7.046.075**	**5.075.947**	**291.978**	**12.414.000**	**7.093.503**	**2.761.372**	**324.890**	**10.179.764**
Depr. y Amortización	2.304.531	3.383	547	2.308.461	1.852.092	3.760	547	1.856.399
EBITDA	**9.350.606**	**5.079.330**	**292.525**	**14.722.461**	**8.945.595**	**2.765.132**	**325.437**	**12.036.163**
Gastos financieros netos	(322.085)	(1.064.808)	(189.339)	(1.576.232)	(1.847.077)	167.159	12.800	(1.667.118)
Unidades de reajuste	(264.012)	322.485	(143.946)	(85.473)	(465.364)	352.853	84.951	(27.560)
Resultado no operacional	**(586.097)**	**(742.323)**	**(333.285)**	**(1.661.705)**	**(2.312.441)**	**520.012**	**97.751**	**(1.694.678)**
Ganancia antes de impuesto	**6.459.978**	**4.333.624**	**(41.307)**	**10.752.295**	**4.781.061**	**3.281.384**	**422.641**	**8.485.086**
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.699.875)	(517.484)	(108.206)	(2.325.565)	(1.210.181)	(216.441)	54.671	(1.371.951)
Resultado del ejercicio	**4.760.103**	**3.816.140**	**(149.513)**	**8.426.730**	**3.570.881**	**3.064.942**	**477.312**	**7.113.135**

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

b. Balance

Balance por segmento	Cifras a diciembre de 2019				Cifras a diciembre de 2018			
(miles de pesos - M$)	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total
Activos corrientes	51.857.508	13.258.200	124.369	65.240.077	48.451.941	7.785.313	152.779	56.390.033
Activos no corrientes	6.761.171	65.652.590	22.647.047	95.060.808	5.826.332	41.124.070	15.082.146	62.032.548
Total activos	**58.618.679**	**78.910.790**	**22.771.416**	**160.300.885**	**54.278.273**	**48.909.383**	**15.234.925**	**118.422.581**
Pasivos corrientes	38.081.273	5.726.568	42.675	43.850.516	32.458.591	1.853.864	110.729	34.423.184
Pasivos no corrientes	16.280.248	45.739.972	0	62.020.220	21.165.554	13.983.023	0	35.148.577
Total pasivos	**54.361.521**	**51.466.540**	**42.675**	**105.870.736**	**53.624.145**	**15.836.887**	**110.729**	**69.571.761**

c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos	Cifras acumuladas a diciembre 2019				Cifras acumuladas a diciembre 2018			
(Miles de pesos - M$)	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Efectivo Inicial	**14.412.325**	**4.564.380**	**91.594**	**19.068.299**	**6.352.659**	**181.034**	**17.499**	**6.551.192**
Flujo de operación	12.049.645	329.720	(98.065)	12.281.300	5.074.518	177.560	398.392	5.650.470
Flujo de inversión	(4.582.818)	(20.315.791)	(6.516.476)	(31.415.085)	(13.698.524)	965.388	(106.128)	(12.839.264)
Flujo de finan.	(2.532.135)	24.525.104	6.586.882	28.579.851	16.683.672	3.240.398	(218.169)	19.705.901
Flujo Neto del Período	**4.934.692**	**4.539.033**	**(27.659)**	**9.446.066**	**8.059.666**	**4.383.346**	**74.095**	**12.517.107**
Efectivo Equivalente Final	**19.347.017**	**9.103.413**	**63.935**	**28.514.365**	**14.412.325**	**4.564.380**	**91.594**	**19.068.299**

4.- Segmento Ingeniería y Construcción

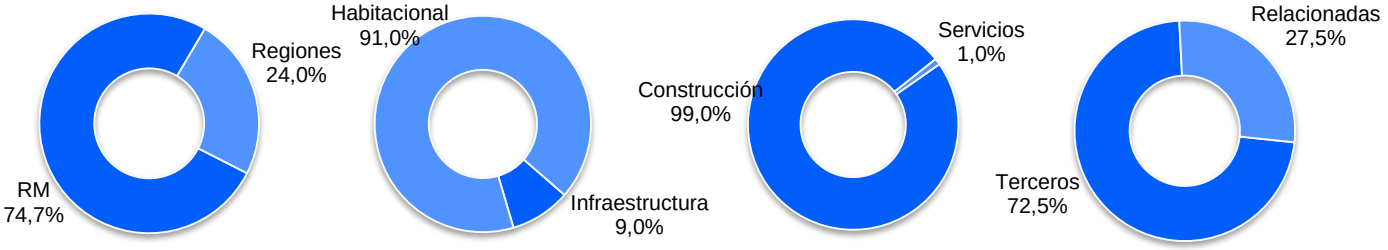
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios está presente a lo largo de todo el país, con una participación relevante en la Región Metropolitana.

Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Claro Vicuña Valenzuela, Bravo e Izquierdo, Besalco, Echeverría Izquierdo, Tecsa (Salfacorp), Brotec, Ebco, Sigro, Icafal, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia e Inarco.

Análisis ventas del período

Durante el año 2019 el nivel de actividad de la Sociedad ha aumentado levemente con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2018. El promedio de obras en ejecución simultánea se encuentra en torno a 52 obras.

La composición de las ventas del periodo refleja una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y por relación con el mandante. Adicionalmente a los ingresos generados por la ejecución de dichos contratos de construcción, en este negocio se consideran los ingresos provenientes del área de servicios que posee la empresa (maquinarias y capacitación). Dichos ingresos representaron 1,0% del total del área a diciembre de 2019.



Principales contratos y adjudicaciones

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o se han desarrollado durante este año se muestran a continuación. Se destacan las adjudicaciones más importantes:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Open Plaza Kennedy (Consorcio)	Rentas Falabella	Privado	Terceros	RM	Comercial	2020
Edificio Armando Moock II	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Plaza Maipú	Inmobiliaria Gestora	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Pedro Torres	Núcleos	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Condominio Plaza El Roble	Ictinos	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Infinity	Miramar	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2019
Edificio Novo Park	Inmob. Centro Viña (ISN)	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2019
Edificio Ecuador I y II	Inmobilia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Hotel Ibis Providencia	Latin Sur SPA	Privado	Relacionados	RM	Comercial	2019
Edificio Dresden	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Edificio In City	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019

Edificio Green Urbano	Inmobiliaria NeoUrbano	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Mall Paseo Costanera	Pasmar	Privado	Terceros	Sur	Comercial	2019
La Florida Vicuña Mackenna	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Edificio Compañía	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Casas Antumapu II	Inmobiliaria Ingevec	Público	Terceros	RM	Habitacional	2019
Aqua La Serena II y III	Inmobilia	Privado	Terceros	Norte	Habitacional	2019
Edificio Cumbres	Inmobiliaria Atacama	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Alcalde Pedro Alarcón	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Coronel Souper	Viarsa Inmobiliaria	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Libertad 30	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Click Conde del Maule	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Altos del Puerto	Nash	Privado	Relacionados	Centro	Habitacional	2020
Edificio Raúl Labbé	DEISA/Paz	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio 5 de Abril	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Edificio Manuel Rodríguez	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Nueva Franklin	Generaxxion	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Valle Los Ingleses III	Inmobiliaria Mirador	Privado	Tercero	Centro	Habitacional	2021
Edificio Pedro Alarcón	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Hotel Ibis La Serena	Ducci	Privado	Tercero	Norte	Comercial	2020
Edificio Holanda	Paz	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Argomedo	AVSA	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
San Luis de Macul	Ictinos	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Terrazas de Puente Alto	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
San Pablo	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Miguel León Prado	Puerto Capital	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Edificio Libertad 51	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Casas Antumapu I,III y IV	Serviu	Público	Tercero	RM	Habitacional	2020
Novo Irarrazaval	OVA Des. Inmobiliarios	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Edificio Padre Hurtado - Eglo	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Edificio Macul Icalma	Icalma	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Edificio Portugal Ricaurte	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Barrio Alameda	Inm. Barrio Alameda	Privado	Tercero	Centro	Habitacional	2021
Edificio Briones Luco	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Edificio New Icom	Icom	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Edificio Vivaceta	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Mirador Azul	Renta Capital	Privado	Relacionado	RM	Comercial	2021

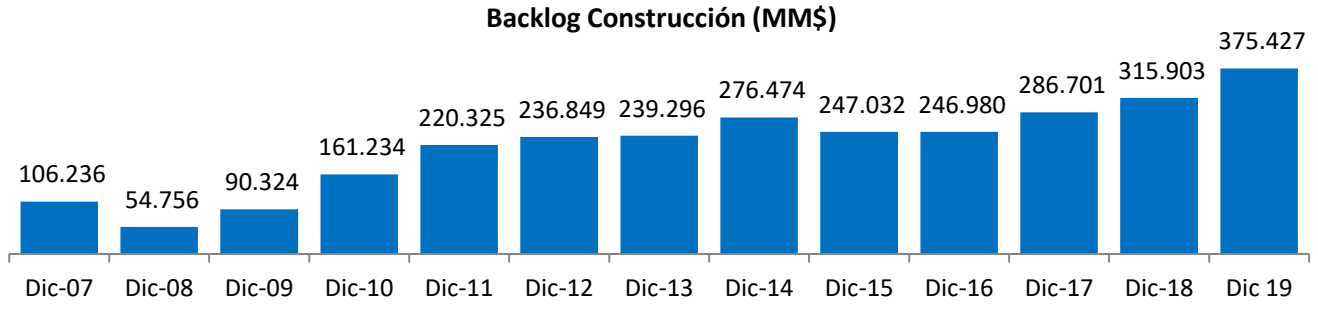
Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 31 de diciembre de 2019 asciende a M$ 375.426.838, en comparación con los M$ 315.903.043 al 31 de diciembre de 2018, lo que representa un crecimiento de 18,8%.

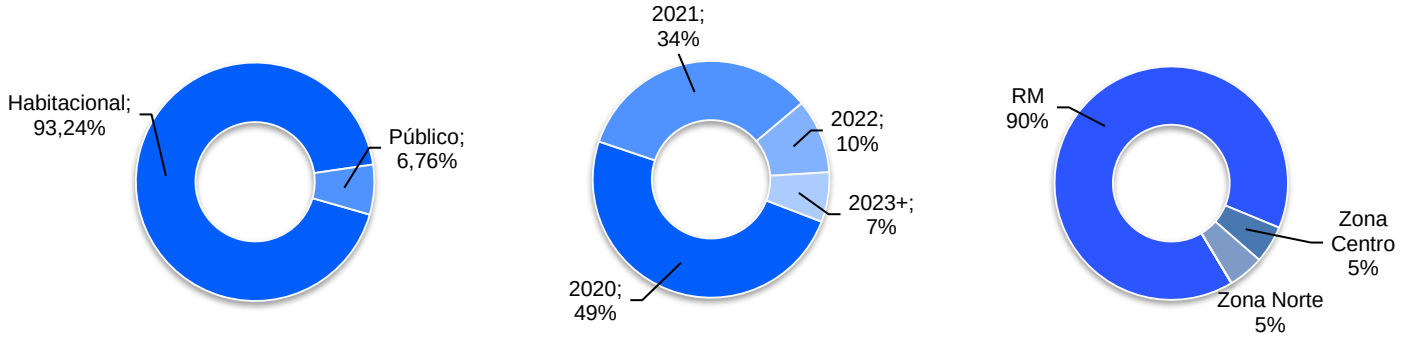
Se presenta a continuación un detalle del tipo de obras que componen el Backlog:

Obras que componen el Backlog	31-12-2019			31-12-2018
Áreas de Negocio	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M$	M$	M$	M$
Edificación y Obras Civiles	185.235.587	190.191.251	375.426.838	315.903
Total Iniciados	174.567.904	70.683.992	245.251.896	230.144
Total No Iniciados	10.667.683	119.507.259	130.174.942	85.759
Total Backlog	**185.235.587**	**190.191.251**	**375.426.838**	**315.903**

La mejora del backlog con respecto al 31 de diciembre de 2018, refleja tanto un aumento en el monto de contratos adjudicados durante el año, junto con mayores compras de terrenos de Inmobiliaria Ingevec, lo que potenciará la actividad futura. Esto entrega una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos años. A continuación, se presenta la evolución del Backlog:



Actualmente existe un foco habitacional debido al aumento de proyectos inmobiliarios tanto de terceros como de relacionados, estos últimos corresponden en gran parte al plan de inversiones de la Sociedad.



El backlog a diciembre de 2019 se concentra principalmente en el año 2020, con un 49% de su valor total. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos, y muestra un positivo nivel de adjudicación en el área de edificación habitacional.
Con respecto al duration de nuestro backlog, a diciembre de 2019 alcanzamos 23,0 meses, versus los 20,4 meses obtenidos a diciembre de 2018.

5.- Segmento Inmobiliario

Inmobiliaria Ingevec desde el año 2013 desarrolla proyectos en varias regiones, abarcando desde la zona norte hasta la zona sur del país, con una amplia oferta de proyectos los que están destinados a satisfacer demanda de distintos segmentos de la población. Hace alrededor de dos años se redefinió la estrategia de la compañía, privilegiando lanzamientos en la RM en zonas con profundidad de mercado y buena conectividad.

En la zona norte, Ingevec desarrolla proyectos inmobiliarios de gestión directa en la ciudad de Calama, a través de Inmobiliaria Ingevec; mientras que participa de proyectos inmobiliarios en las ciudades de Antofagasta, Calama, Copiapó y Coquimbo por medio de asociaciones con los gestores inmobiliarios Núcleos, Gimax, Puerto Capital y Pocuro. Los principales competidores en estas zonas son: Almagro, Guzmán y Larraín, Imagina, Fundamenta, PY y RVC.

En la zona central, a través de inmobiliarias asociadas, desarrolla proyectos en Valparaíso y Viña del Mar; mientras que, en la región Metropolitana, los proyectos de Ingevec (tanto gestionados directamente, como por asociados) se concentran principalmente en las comunas de Santiago Centro, Maipú, Ñuñoa, Macul, San Miguel, Vitacura, San Joaquín, La Cisterna y La Florida. Entre los principales competidores de estas áreas es posible mencionar a: Icafal, Imagina, Fortaleza, Paz Corp, Moller, Siena, Armas, Eurocorp, Simonetti, Grupo Icom, RVC, Pacal, Grupo España e ISA.

En la zona sur, Inmobiliaria Ingevec se encuentra desarrollando nuevos proyectos (DS19) en las ciudades de Curicó y Chillán, donde anteriormente ya ha tenido experiencia con proyectos inmobiliario de viviendas económicas. Los principales competidores en estas ciudades son: Armas, Galilea, Los Silos y Malpo.

Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

Habitacional Proporcional (M$)	dic-19	dic-18	Var%
Ingresos netos de explotación	37.458.134	22.557.651	66,06%
Costos netos de explotación	-29.827.562	-17.023.887	75,21%
MARGEN BRUTO	**7.630.572**	**5.533.764**	**37,89%**
% sobre ventas	20,37%	24,53%	
Gastos de Administración y Ventas	**-2.329.302**	**-1.802.647**	**29,22%**
% sobre ventas	-6,22%	-7,99%	
Otros ingresos y costos operacionales	168.583	59.081	185,34%
EBITDA	**5.469.854**	**3.790.198**	**44,32%**
% sobre ventas	**14,60%**	**16,80%**	
G. Financieros en Costo de Vta.	909.741	519.229	75,21%
EBITDA Ajustado	**6.379.595**	**4.309.427**	**48,04%**
% sobre ventas	**17,03%**	**19,10%**	
Costos financieros netos	-1.036.287	-51.483	1912,86%
Resultados por Unidades de Reajuste	367.619	-148.940	-346,82%
Gastos por impuestos	-985.047	-524.832	87,69%
Resultado controladores	**3.816.140**	**3.064.942**	**24,51%**
% sobre ventas	**10,19%**	**13,59%**	

Dentro de este segmento, vemos una caída en el margen bruto y margen neto debido al aumento en el volumen del negocio inmobiliario respecto de la gestión inmobiliaria, dónde esta última tiene mejores márgenes. Por lo cual, esto no representa una caída en el rendimiento.

Escrituraciones[13]

El monto escriturado proporcional a diciembre de 2019 subió en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 1.116.410, lo cual representa un aumento de 61,3%.

Cabe señalar que los resultados de los proyectos en los que la empresa participa no consolidan en los estados financieros de Ingevec S.A., y solamente son reconocidos en los estados financieros en la proporción equivalente a la participación en cada proyecto.

Escrituras Proporcionales	Dic-19	Dic-18	Var	Var%
Venta (UF)	1.116.410	692.184	424.226	61,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.728	3.366	-638	-19,0%
Unidades (un)	409	206	204	99,0%

Escrituras Totales	Dic-19	Dic-18	Var	Var%
Venta (UF)	3.536.515	1.962.269	1.574.246	80,2%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.997	3.449	-452	-13,1%
Unidades (un)	1.180	569	611	107,4%

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve un aumento de las ventas en comparación a diciembre de 2018, con una variación de 17,1%. Este efecto se explica por la mayor cantidad de proyectos disponibles para la venta, dado los lanzamientos cursados durante el último año, junto con mejores políticas comerciales. La empresa continúa con su plan de lanzamientos, lo que implica enfocarse en comunas de segmentos medios con buena conectividad. Por otro lado, el nivel de ventas comerciales se vio afectado luego del 18 de octubre, no así el nivel de desistimiento de promesas.

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

Promesas Proporcionales	Dic-19	Dic-18	Var	Var%
Venta (UF)	1.713.613	1.462.888	250.726	17,1%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.919	2.658	261	9,8%
Unidades (un)	587	550	37	6,7%

Promesas Totales	Dic-19	Dic-18	Var	Var%
Venta (UF)	4.255.935	4.167.657	88.277	2,1%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.991	2.769	222	8,0%
Unidades (un)	1.423	1.505	-82	-5,4%

Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional de Ingevec aumentó en UF 1.319.479, lo que implica un aumento de 58,9% respecto a diciembre de 2018, debido a más lanzamientos.

Oferta Disponible Proporcional	Dic-19	Dic-18	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	992	731	261	35,7%
Valor Oferta Disponible (UF)	3.559.051	2.239.572	1.319.479	58,9%

[13] 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.

Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 20,28 meses, aumentando respecto a los 15,94 meses a diciembre de 2018. Lo anterior se debe principalmente al fuerte nivel de lanzamientos que ha tenido la inmobiliaria durante los últimos 6 meses sumado a una disminución en la velocidad de venta post el 18 de octubre. La oferta proporcional corresponde a la proporción de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido vendidos comercialmente, y las ventas inmobiliarias corresponden a las promesas proporcionales.

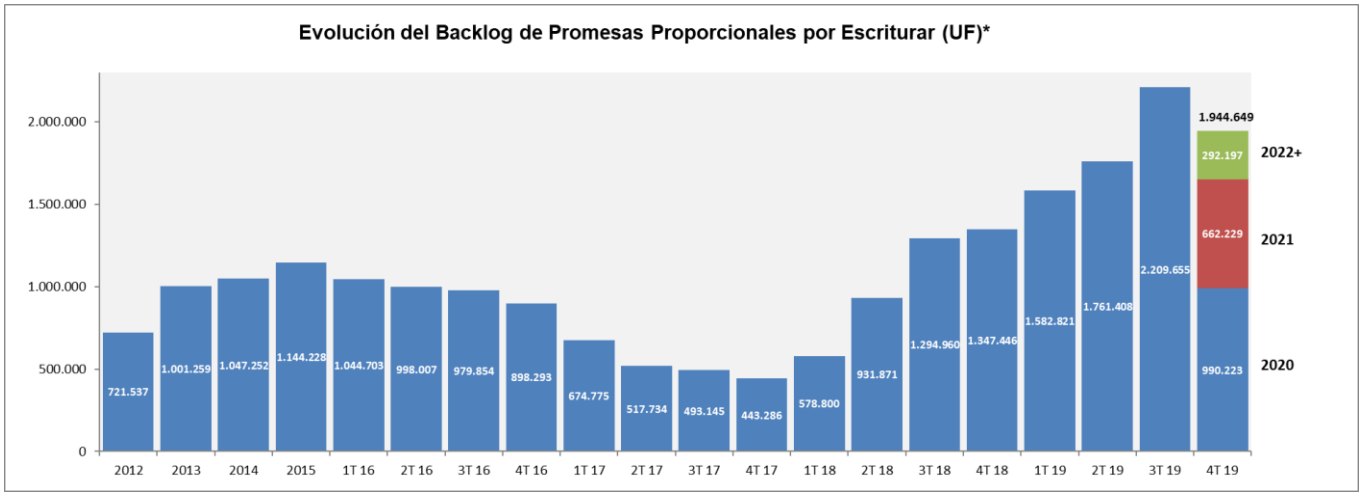
Meses para Agotar Oferta Proporcional[14]	Proyectos Proporcionales		
	Dic-19	Dic-18	Var
	Meses	Meses	Meses
MAO Ingevec	20,28	15,94	4,34

Backlog de promesas proporcionales por escriturar

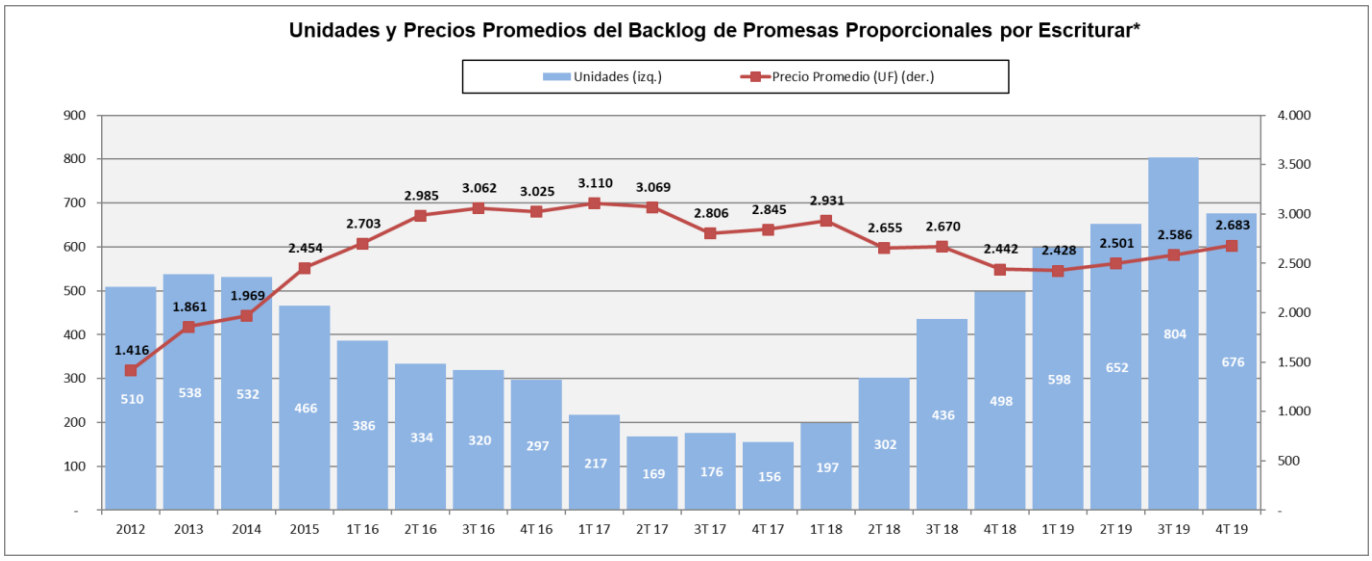
El reconocimiento contable de las ventas inmobiliarias se efectúa una vez que se firma la escritura de compraventa de la vivienda, sin embargo, la Sociedad cuenta con un elevado número de promesas que aún no se escrituran. Asimismo, se cuenta con un stock de unidades escrituradas y por vender, situación que se detalla a continuación:

Se observa un nivel de promesas por escriturar (backlog inmobiliario) de UF 1.944.649, lo que representa un aumento de 64,0% con respecto al de dic-18, debido principalmente al mayor número de promesas proporcionales dado los nuevos lanzamientos.

A continuación, se muestra la evolución de las promesas proporcionales por escriturar y de las unidades y precios promedios de las mismas:

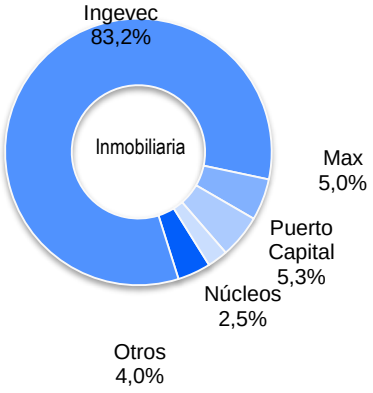


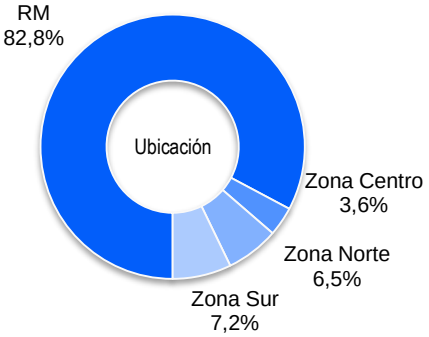
[14] Corresponde a la razón entre la Oferta Comercial en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Promesadas promedio móvil de los últimos seis meses.



*Unidades y montos promedio no incluyen placa. Se consideran sólo viviendas.

La distribución por mandante y zona geográfica de las promesas proporcionales por escriturar es la siguiente (incluye placa comercial):





Proyectos en etapa de construcción

Los proyectos **actualmente en construcción** y sus principales características se pueden observar en el siguiente cuadro:

Proyecto	Inmobiliaria/ gestión	% Part.	Unida-des	Venta Potencial (UF)[15]	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escritura-ción
Chillán	Ingevec	50,0%	112	153.655	76.828	VII Región	feb-20
Macul	Ingevec	50,0%	141	553.234	276.617	Santiago	jun-20
Maipú	Ingevec	45,0%	Placa	289.000	130.050	Santiago	abr-20
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	155	452.519	226.259	Santiago	sept-20

[15] Considera la venta proyectada total del proyecto.

Valparaíso	Ingevec	35,0%	248	483.300	169.155	V Región	oct-20
Maipú	Ingevec	45,0%	136	575.033	258.765	Santiago	oct-20
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	217	743.205	371.602	Santiago	abr-21
Antofagasta	Ingevec	50,0%	98	373.353	186.677	II Región	sept-21
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	172	500.438	250.219	Santiago	ago-21
Las Condes	Ingevec	50,0%	60	644.061	322.031	Santiago	dic-21
La Cisterna	Ingevec	50,0%	190	472.368	236.184	Santiago	dic-21
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	174	532.396	266.198	Santiago	dic-21
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	247	824.257	412.128	Santiago	dic-21
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	231	739.148	369.574	Santiago	dic-21
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	141	504.658	252.329	Santiago	dic-21
Copiapó	Asociada	22,2%	124	254.794	56.564	III Región	mar-20
Estacion Central	Asociada	11,3%	295	673.662	75.854	Santiago	dic-20
Ñuñoa	Asociada	47,6%	292	1.024.890	487.950	Santiago	nov-21
Santiago Centro	Asociada	47,6%	155	462.911	220.392	Santiago	jun-21
Coquimbo	Asociada	47,6%	108	334.992	159.490	IV Región	jun-21
Sub-Total		**45,4%**	**3.296**	**10.591.873**	**4.804.866**		

Proyectos en etapa de escrituración

Aquellos proyectos que se encuentran **actualmente en etapa de escrituración** son:

Proyecto	Inmobiliaria/ gestión	% Part.	Unida-des	Venta Total Potencial (UF)	Venta Potencial Prop. (UF)	% Escrituración Acumulada	Saldo Proporcio-nal por escriturar	Ubicación
San Miguel	Ingevec	50,0%	245	649.440	324.720	98,1%	Santiago	San Miguel
Calama	Ingevec	50,0%	202	828.951	414.475	84,7%	II Región	Calama
Macul	Ingevec	50,0%	141	510.595	255.298	99,2%	Santiago	Macul
Curicó	Ingevec	50,0%	360	515.388	257.694	70,6%	VI Región	Curicó
La Florida	Ingevec	50,0%	223	656.178	328.089	51,1%	Santiago	La Florida
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	159	462.482	231.241	22,1%	Santiago	Santiago Centro
Antofagasta	Asociada	10,8%	182	788.553	85.085	60,4%	II Región	Antofagasta
Macul	Asociada	47,6%	110	345.654	164.566	97,8%	Santiago	Macul
Maipú	Asociada	30,1%	150	261.926	78.814	87,6%	Santiago	Maipú
Copiapó	Asociada	23,1%	78	288.145	66.504	87,7%	III Región	Copiapó
Calama	Asociada	13,7%	83	295.592	40.496	56,4%	II Región	Calama
Ñuñoa	Asociada	17,8%	84	512.201	91.069	60,5%	Santiago	Ñuñoa
Vitacura	Asociada	11,4%	27	497.470	56.861	71,8%	Santiago	Vitacura
San Miguel	Asociada	9,5%	128	478.539	45.557	51,1%	Santiago	San Miguel
Viña del Mar	Asociada	6,3%	234	544.628	34.158	62,7%	V Región	Viña del Mar
Antofagasta	Asociada	33,0%	268	1.271.541	419.609	87,8%	II Región	Antofagasta

Sub-Total	**32,5%**	**2.674**	**8.907.284**	**2.894.235**

A partir de la información entregada en los cuadros precedentes, se puede inferir que las ventas proyectadas proporcionales de proyectos que se encuentran en escrituración y construcción corresponden a 7.699.101 UF. El desglose de este monto se muestra a continuación.

Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y construcción a diciembre 2019*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcionales	Total Ventas Proyectadas Proporcionales	Ventas Ya Escrituradas Proporcionales	Promesas por Escriturar Proporcionales	Oferta Por Vender Proporcional
Departamentos	36	676	7.699.101	2.195.402	1.944.649	3.559.051

*Incluye venta de una placa comercial.

Desarrollo de nuevos proyectos

La Sociedad ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de los próximos años (no se consideran etapas futuras de estos proyectos).

En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

Proyecto	Inmobiliaria	% Part.	Un.	Venta Total Potencial (UF)[16]	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio construcción	Est. inicio escrituración
San Joaquín	Ingevec	50,0%	105	286.160	143.080	2020	2022
La Florida	Ingevec	50,0%	255	805.744	402.872	2020	2023
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	96	377.346	188.673	2020	2022
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	187	570.848	285.424	2021	2023
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	112	385.956	192.978	2021	2023
La Florida	Ingevec	50,0%	170	510.000	255.000	2021	2024
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	270	686.030	343.015	2021	2023
La Cisterna	Ingevec	50,0%	149	330.614	165.307	2021	2023
Santiago Centro	Ingevec	47,5%	188	512.729	243.546	2020	2022
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	145	336.461	168.230	2020	2022
Copiapó	Asociada	15,9%	170	238.000	37.771	2020	2022
La Florida	Asociada	18,5%	193	639.439	118.296	2020	2022
La Florida	Asociada	18,5%	246	778.866	144.090	2020	2022
La Florida	Asociada	50,0%	294	812.805	406.403	2020	2022
Sub-Total		**42,6%**	**2.580**	**7.270.997**	**3.094.685**		

Estos proyectos se estima que su escrituración se produzca a partir de 2022. La distribución de la escrituración proporcional proyectada es la siguiente:

[16] Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

Proyectos por ejecutar al cierre del periodo*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporcionales	Venta Potencial Proporcional	Venta Potencial Proporcional		
				2021	2022	2023+
Departamentos	14	1.089	3.094.685	-	745.180	2.349.504

**N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec*

Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

Tipo Proyecto	2016	2017	2018	dic-19
Escrituración	1.043.729	822.519	635.985	698.833
Construcción	905.705	1.266.670	2.951.033	4.804.866
Desarrollo	1.369.520	1.517.983	2.447.461	3.094.685
Sub-Total	**3.318.954**	**3.607.172**	**6.034.479**	**8.598.384**

Porcentaje de participación promedio según tipo de proyecto

Tipo Proyecto	2016	2017	2018	dic-19
Escrituración	42,2%	33,6%	33,5%	28,8%
Construcción	21,5%	26,5%	32,7%	45,4%
Desarrollo	35,6%	35,9%	47,5%	42,6%

6.- Segmento Inversiones y Rentas

Ingevec S.A. cuenta con el área de “Inversiones y Rentas”, la cual se encuentra desarrollando 13 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. Estos hoteles se encuentran en distintas etapas de desarrollo.

País	Comuna	Tipo Hotel	Participación	Habitaciones	Estado	Inicio Operación
Chile	Copiapó	Ibis	35,00%	120	En operación	jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	35,00%	134	En operación	jul-17
Chile	Iquique	Ibis	35,00%	132	En operación	sept-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	35,00%	148	En operación	sept-17
Chile	Calama	Ibis	35,00%	120	En operación	oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	35,00%	140	En operación	oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	35,00%	151	En operación	ago-19
Perú	Trujillo	Ibis	42,66%	112	En operación	dic-19
Perú	San Isidro	Ibis Styles	42,66%	184	En construcción	2020 E
Perú	Miraflores	Ibis Budget	42,66%	162	En construcción	2020 E
Chile	Antofagasta	Ibis Budget	35,00%	134	En construcción	2021 E
Perú	Lince	Ibis Budget	42,66%	112	En construcción	2021 E
Chile	Santiago	Ibis	35,00%	161	En desarrollo	Por definir

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. Actualmente Miraflores y San Isidro lo construyen empresas con presencia en Perú.

Por otro lado, la suma total de los aportes, resultados y revalorizaciones de activos que corresponden a Ingevec para estos proyectos es de alrededor de M$ 20.222.989 al 31 de diciembre de 2019, los cuales se encuentran detallados en las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Cuentas por cobrar a empresas relacionadas" e "Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación", para las sociedades Latin Sur Spa y Latin Sur Perú S.A.C. A fines de 2019 esperamos contar con un 40% de participación en el proyecto de hoteles.

Otros temas de interés

Con respecto a los 6 hoteles en operación en el norte de chile, las ocupaciones promedio por trimestre han sido las siguientes:

1er Trimestre 2018:	43,60%	1er Trimestre 2019:	49,67%
2do Trimestre 2018:	28,80%	2do Trimestre 2019:	41,55%
3er Trimestre 2018:	35,00%	3er Trimestre 2019:	49,20%
4to Trimestre 2018:	37,50%	4to Trimestre 2019:	47,80%
Acumulado 2018:	**36,20%**	**Acumulado 2019:**	**47,06%**

Los niveles de ocupación acumulados a diciembre 2019 son superiores a misma fecha del año anterior, producto del ciclo de madurez del negocio junto con nuevas políticas comerciales. A su vez, el desempeño operativo de los hoteles a diciembre de 2019 fue mejor a lo obtenido a diciembre de 2018, dado el fuerte énfasis en la eficiencia en costos ejecutado durante 2019.

Cabe destacar que estos niveles de ocupación son acordes con el nivel de madurez del proyecto. Aun así, la Sociedad realiza todos los esfuerzos tanto comerciales como de optimización de procesos y costos, para así elevar

el desempeño de los hoteles en el mediano plazo, todo esto en conjunto con sus socios y con la cadena Accor, con el fin de mejorar los márgenes de sociedad.

A su vez, durante el mes de agosto de 2019 fue la apertura del primer hotel en Santiago, específicamente en la comuna de Providencia. A diciembre de 2019, la ocupación promedio del hotel, con cinco meses de operación, alcanza un **44,7%.**

Por último, a mediados del mes de noviembre se inició la operación del hotel Trujillo en Perú, el cual tuvo una ocupación promedio de 16,8% durante diciembre. Si bien, esta ocupación está bajo lo esperado, se han realizado gestiones adicionales en conjunto con Accor las cuales debieran traer aumentos de la ocupación en el corto plazo.

Por otro lado, Ingevec posee participación menor en un proyecto de oficinas ubicado en Concepción, el cual se encuentra en operación desde mediados del año 2012.

7.- 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 debido a la política seguida por la compañía de privilegiar el desarrollo de proyectos con socios inmobiliarios, todos los indicadores se deberían mantener en cero.

a. Oferta actual y potencial (inmuebles[17] que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	31-12-2019		31-12-2018	
	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	31-12-2019	31-12-2018
	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[18] de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-12-2019	31-12-2018
	M$	M$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	31-12-2019		31-12-2018	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M$	Unid.	M$	Unid.
Departamentos	0	0	70.435	2
Hasta 1.000 UF				
1.001 - 2.000 UF	*0*	*0*	*70.435*	*2*
2.001 - 4.000 UF			*0*	*0*

iv) Montos y unidades promesadas 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.

[17] Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.
[18] Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	31-12-2019				31-12-2018			
	Promesas Brutas[19]		Promesas Desistidas		Promesas Brutas[20]		Promesas Desistidas	
	M$	Unid.	M$	Unid.	M$	Unid.	M$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	70.435	2	0	0

Las promesas propias desistidas a diciembre de 2019 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[21]	Proyectos Propios	
	31-12-2019	31-12-2018
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[22]	Proyectos Propios	
	31-12-2019	31-12-2018
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

[19] Promesas brutas de desistimientos
[20] Promesas brutas de desistimientos
[21] Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.
[22] Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M$.

8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a noviembre de 2019 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 7,4% en los últimos 12 meses, logrando así un crecimiento positivo durante los últimos 24 meses. Esto debido a un mayor nivel de actividad en la economía hasta la fecha, lo que se ve compensando por una mayor incertidumbre respecto a las reformas que pueda lograr concretar el ejecutivo. A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC correspondientes a diciembre de 2019:

Componente	Variación mensual	Variación 12 meses
Despacho de materiales	-4,6%	-7,8%
Despacho de barras de acero para hormigón	-6,2%	+7,1%
Despacho de cemento	-0,9%	-8,3%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante julio de 2019, medidos en superficie autorizada, registraron un aumento de 54,0% respecto a julio de 2018. A la fecha no hay una cifra más actualizada para este valor. Respecto del índice de Costo de Edificación Tipo Medio, a octubre de 2019 el componente de Sueldos y Salarios muestra un aumento comparado con igual mes del año anterior, subiendo 3,0%. Mientras que el componente Materiales aumentó en el mismo período un 5,6%. Por su parte el índice general del Costo de Edificación Tipo Medio experimentó una variación 12 meses equivalente a un 4,1%.

Con respecto al mercado inmobiliario del gran Santiago a diciembre de 2019, se observa que la venta acumulada de viviendas ha caído un 12,3% con respecto al mismo período del año 2018. Esto implicó una disminución de 5,8% en las ventas de departamentos y un aumento de 17,8% en las ventas de casas. En el año 2019 se ve una disminución en el stock de viviendas de en torno al 5,0% respecto de diciembre de 2018, luego de la importante alza en el stock que se produjo en los años 2016-2017.

9.- Participación relativa de la Empresa[23]

En base a los informes Mach de la Cámara Chilena de la Construcción, análisis internos de la Compañía y otras fuentes, se realiza un estudio de la participación de mercado de Ingevec. En los sectores de infraestructura, excluyendo aquellos en los que la empresa no participa (por ejemplo: Minería, Puertos, Forestal, Energía), la participación de mercado a junio de 2019 fue de 0,39%. En promedio, desde 2011 a 2018, esta fue aproximadamente un 1,13%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec obtuvo durante a junio de 2019 un 2,94% del mercado, mientras que el promedio entre 2011 y 2018 es de 2,23%.

Para poder estimar de mejor forma la participación de la Compañía en el mercado de la infraestructura, se excluye de la inversión en construcción informada por la CChC aquella proporción correspondiente a sectores en los cuales la Compañía no participa, utilizando como referencia para estos efectos la información publicada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital (CBC) (por ejemplo, se excluye el sector Minería, Puertos, Forestal, Energía, entre otros). Asimismo, se excluyen adicionalmente aquellas inversiones realizadas por el MOP que no correspondan a inversiones efectuadas por la “Dirección de Arquitectura” y las citadas en el ítem “Otros”. Por ejemplo, entre las obras de infraestructura pública del tipo Ingevec se identifican edificios públicos, universidades, municipalidades, clínicas, centros culturales, cárceles, colegios, entre otros; mientras que entre los conceptos excluidos se encuentran las inversiones en vialidad urbana y pavimentación ejecutada por el MINVU.

De esta forma, hacia junio de 2019 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de 0,54%, mientras que el promedio desde el año 2011 a 2018 se ubica en 1,93%. La disminución responde al actual dinamismo de la economía, en que se ha visto un estancamiento en la inversión relacionada a obras de infraestructura, junto con mayor preponderancia de obras habitacionales en Constructora Ingevec.

[23] La participación relativa se ha calculado considerando las cifras de mercado en Unidades de Fomento, esto para reducir distorsiones por variaciones de tipo de cambio. Último informe MACH de mayo de 2019, no hay nuevas publicaciones a la fecha de elaboración de este informe.

Según lo anterior, se puede estimar la participación de mercado de la unidad de negocio I&C de Ingevec ponderando la proporción de ventas de cada componente con la participación de mercado de cada uno de éstos.

De esta manera, la Compañía contaría con un 2,68% de participación a junio en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 2,04%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,70%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años de 2,41%.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Mercado infraestructura tipo Ingevec	144,3	140,6	155,9	149,5	151,3	158,2	79,1
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	76,5	72,8	82,7	75,2	93,9	99,7	56,4
Inversión en construcción en obras habitacionales	154,6	152,1	168,6	174,0	177,7	185,2	95,6

Ventas Ingevec (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Ventas Ingevec infraestructura	2,9	1,9	0,6	1,4	1,5	0,9	0,3
Ventas Ingevec contratos habitacionales	3,9	3,8	5,3	4,9	4,2	5,1	2,8

Participación Ingevec (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Obras infraestructura tipo Ingevec	2,02%	1,36%	0,35%	0,92%	0,96%	0,59%	0,39%
Obras infraestructura ajustado	3,80%	2,63%	0,67%	1,82%	1,55%	0,93%	0,54%
Obras habitacionales	2,50%	2,52%	3,13%	2,84%	2,34%	2,75%	2,94%
Mercado I&C tipo Ingevec	**2,29%**	**2,13%**	**2,87%**	**2,43%**	**1,98%**	**2,41%**	**2,68%**
Mercado I&C ajustado	**3,06%**	**2,56%**	**2,90%**	**2,62%**	**2,14%**	**2,47%**	**2,70%**

Fuente: Informe MACh 50 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del Informe Trimestral de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago, elaborado por GfK Adimark al 2° Trimestre 2019; y las series publicadas por la CChC sobre el mercado inmobiliario, ventas nacionales y ventas en el Gran Santiago. El resultado de esta aproximación arrojó que la participación estimada de Ingevec, en el mercado inmobiliario nacional a junio de 2019 fue de 0,33%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años. De la misma manera, la participación estimada es de 0,37% para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2019, lo cual se encuentra en línea respecto de los últimos años.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	244,1	263,3	308,5	266,7	259,6	277,3	171,0
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	133,3	146,8	175,4	145,1	139,9	150,0	85,8

Ventas Ingevec (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,6	1,0	0,8	0,8	1,2	0,8	0,6
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,4	0,6	0,4	0,2	0,8	0,6	0,3
Participación Ingevec (%)	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**jun-19**
Inmobiliario habitacional nacional	**0,23%**	**0,38%**	**0,26%**	**0,29%**	**0,45%**	**0,30%**	**0,33%**
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	**0,28%**	**0,44%**	**0,24%**	**0,14%**	**0,59%**	**0,40%**	**0,37%**

Fuente: Informe MACh 50 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

En el siguiente cuadro se muestra la participación consolidada proporcional de Ingevec en el período 2013 a 2019, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Jun-19
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	2,14%	1,87%	2,55%	2,19%	1,72%	2,16%	2,32%

10.- Factores de riesgo

En letra cursiva se presenta un resumen de los factores de riesgo explicados en la nota 16 de los Estados Financieros Consolidados de Ingevec S.A. y Filiales.

En letra regular se comentan las principales novedades respecto de cada riesgo.

a) Ciclos económicos:

La actividad de las industrias ligadas a los sectores construcción e inmobiliario están altamente correlacionadas con los ciclos económicos del país. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de la evolución de la economía, el financiamiento de largo plazo y las estrategias comerciales de las Compañías. En algunas industrias, específicamente productivas, la demanda depende adicionalmente de los precios de los commodities, el crecimiento de los mercados objetivos y los desarrollos tecnológicos de las industrias. Por otro lado, la demanda inmobiliaria depende principalmente de los niveles de desempleo, las expectativas de la economía, el financiamiento de largo plazo y la inflación. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

Las recientes cifras macroeconómicas muestran la existencia de una desaceleración de la economía, coyuntura que tiene tanto aspectos positivos como negativos para las empresas constructoras. Como aspecto positivo, una desaceleración brinda la posibilidad de manejar mejor los costos de mano de obra e insumos y un aspecto negativo es la disminución de la demanda y la dinámica de propuestas recibidas. Para esto la administración procura mantener diversificadas las obras, en cantidad de obras en ejecución, tipo, ubicación geográfica y tipo de mandante (público o privado). Asimismo, por el lado inmobiliario una desaceleración implica menores ritmos de venta en segmentos tradicionales; sin embargo, la Sociedad desarrolla proyectos inmobiliarios de segmentos emergentes, los cuales, al contar con subsidios estatales, tienen un carácter contra cíclico.

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc.

La administración estudia meticulosamente las propuestas, así como el mercado para identificar variaciones en legislaciones y mantener aquellas variables actualizadas en el estudio de propuestas.

En el sector inmobiliario, las variaciones en el plan regulador pueden afectar la puesta en marcha y desarrollo de los proyectos, así como sus rentabilidades esperadas. A su vez, últimamente se ha visto cuestionada la seguridad jurídica de los permisos de edificación.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la sociedad invierte en terrenos sólo para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios. A su vez, los proyectos son llevados delante de una manera conservadora, dentro de los marcos legales existentes.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de Ingeniería y Construcción como en el rubro Inmobiliario, generando una exigente competencia. Esta característica propia de la industria implica disciplina financiera a lo largo de los diferentes ciclos de inversión, con políticas de riesgo conservadoras y bien delineadas, junto con un endeudamiento responsable.

d) Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos

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

e) Riesgos de siniestros:

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

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

f) Riesgos de abastecimiento:

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

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

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

g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:

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

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

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

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

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

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

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

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

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

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

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

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.

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”.