



ingevec
EMPRESAS

informe de Entrega de Resultados Diciembre 2012

1.- Índice

1.- Índice Informe Entrega de Resultados Diciembre 2012

2.- Resumen Ejecutivo

3.- Análisis de Estados Financieros Consolidados

a.- Estado de Situación Financiera Consolidado

b.- Estado de Resultados

4.- Informe de Actividades

a.- Ingeniería y Construcción

Ventas

Principales Contratos y Adjudicaciones

Backlog Construcción

b.- Inmobiliaria

Proyectos en construcción y Lanzamientos

Desarrollo Nuevos Proyectos

Escrituraciones

Promesas

Backlog Inmobiliario

Inmobiliaria Comercial

Anexo

Definiciones de cálculo Indicadores

Detalle de Agrupación de Otros Ingresos y Costos Operacionales en Estado de Resultados

Gastos Financieros en Costos de Venta

Fe de Erratas



2.- Resumen Ejecutivo

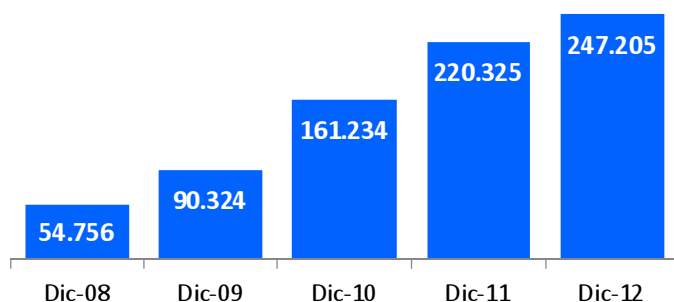
RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (MM\$)

Activos	Dic 12	Dic 11	Var.	Pasivos	Dic 12	Dic 11	Var.
Activos Corrientes	66.569	37.141	29.428	Total Pasivos Corrientes	49.925	27.610	22.314
Activos No Corrientes	13.671	8.699	4.972	Total Pasivos No Corrientes	4.088	5.291	(1.204)
Activos Totales	80.240	45.840	34.400	Total Pasivos	54.012	32.902	21.111
				Total Patrimonio Controladora	26.228	12.937	13.291
				Participaciones minoritarias		1	(1)
				Total Patrimonio	26.228	12.938	13.290
				Total Patrimonio y Pasivos	80.240	45.840	34.401

RESUMEN DE ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN (MM\$)

	I&C		Inmobiliaria		Total	
	Dic 12	Dic 11	Dic 12	Dic 11	Dic 12	Dic 11
Ingresos netos de explotación	119.737	96.287	5.741	9.335	125.479	105.622
MARGEN BRUTO	7.043	6.980	1.124	1.450	8.167	8.430
% sobre ventas	5,88%	7,25%	19,59%	15,54%	6,51%	7,98%
EBITDA Ajustado	2.784	3.379	755	873	3.539	4.251
% sobre ventas	2,33%	3,19%	4,31%	6,67%	2,42%	3,50%
Resultado Controladores	1.132	1.970	716	519	1.848	2.489
% sobre ventas	0,95%	2,05%	12,47%	5,55%	1,47%	2,36%

BACKLOG CONSTRUCCIÓN (MM\$)



Ejecuta

45

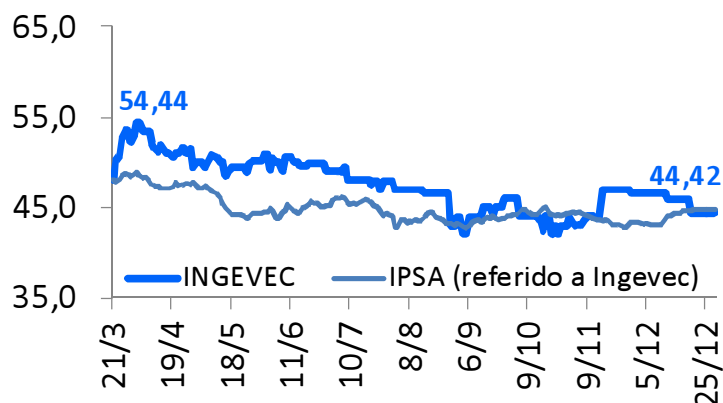
contratos de
construcción
simultáneos

Participa en

45

proyectos inmobiliarios
a lo largo del País

EVOLUCIÓN PRECIO DE LA ACCION



RESUMEN INFORMACIÓN BURSÁTIL

	Dic 12	Dic 11
Precio actual* (\$)	44,42	-
Precio Mínimo / Máximo (\$)	42,0 / 54,4	-
Acciones en circulación (mm)	890	630
Patrimonio Bursátil (mm\$)	39.534	-
Bolsa / Libro (veces)	1,51	-

* Precio al cierre de informe

3.- Análisis de Estados Financieros Consolidados

A.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Durante este ejercicio la Compañía aumento sus activos en mm\$ 34.400, que se explican principalmente por:

- en los *Activos Corrientes*, un aumento en mm\$ 17.605 de los Deudores comerciales asociados a una mayor actividad en el área de Ingeniería y Construcción, y un aumento en los ciclos de cobro asociados a mayores plazos de ejecución de las obras de construcción, y
- mm\$ 10.862 en *Inventarios* debido a la construcción de los proyectos inmobiliarios Macul, Inicia Chillán, Inicia Curicó e Inicia San Felipe, y las compras de terrenos en San Miguel, Linares, Rancagua, Los Ángeles, Copiapó, Calama y La Serena; y,
- en los *Activos No Corrientes*, un aumento de mm\$ 993 por inversión en *Propiedades, Planta y Equipos*, y
- un cambio neto de mm\$ 3.602 en las inversiones en proyectos inmobiliarios. Es importante aclarar que hubo un cambio de clasificación de las inversiones inmobiliarias y se clasificaron todas bajo *Inversiones contabilizadas por el método de la participación*.

RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA

Activos	Dic 12	Dic 11	Var.	Pasivos	Dic 12	Dic 11	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo + otros activos financieros	3.427	3.800	(373)	Otros pasivos financieros corrientes	23.810	14.028	9.782
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	32.310	14.705	17.605	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16.916	8.381	8.534
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.084	1.734	351	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.915	1.505	1.410
Inventarios	26.681	15.819	10.862	Otros Pasivos corrientes	6.284	3.696	2.589
Otros activos corrientes	2.067	1.083	984	Total Pasivos Corrientes	49.925	27.610	22.314
Activos Corrientes	66.569	37.141	29.428	Otros pasivos financieros no corrientes	3.007	4.185	(1.177)
Otros activos financieros	0	0	0	Cuentas por pagar empresas relacionadas no corriente	729	681	48
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	8.499	4.897	3.602	Otros pasivos no corrientes	351	425	(74)
Propiedades, Planta y Equipo, neto	2.244	1.251	993	Total Pasivos No Corrientes	4.088	5.291	(1.204)
Otros activos no corrientes	2.927	2.550	377	Total Pasivos	54.012	32.902	21.111
Activos No Corrientes	13.671	8.699	4.972	Patrimonio			
				Capital emitido	23.701	11.195	12.506
				Otras Reservas	(11)		(11)
				Resultados acumulados	2.537	1.742	796
				Total Patrimonio Controladora	26.228	12.937	13.291
				Participaciones minoritarias	0	1	(1)
Activos Totales	80.240	45.840	34.400	Total Patrimonio y Pasivos	80.240	45.840	34.401

Por el lado del financiamiento, el total de pasivos aumentó mm\$ 21.111, que se compone principalmente de:

- un aumento de préstamos bancarios corrientes en mm\$ 9.782, asociado en proporciones similares a la construcción de proyectos inmobiliarios y compra de terrenos, y al financiamiento de los mayores ciclos de cobro en obras de construcción antes mencionado.
- un aumento en las cuentas por pagar a proveedores por mm\$ 8.534 asociado a la mayor actividad del área de I&C, y
- una disminución de préstamos bancarios no corrientes por mm\$ (1.177) (incluye la reclasificación de mm\$ (1.184) de *Otros pasivos no financieros no corrientes* asociado a la compra de un terreno).

Respecto de los indicadores financieros se observa:

- una disminución de los indicadores de endeudamiento, y mantención de los de liquidez, lo que se debe fundamentalmente al aumento de capital realizado en Marzo de 2012. Respecto del trimestre anterior, estos indicadores presentan leves disminuciones producto de la ejecución del plan de inversiones y mayor actividad en el área de I&C.
- un aumento en los indicadores de cobranza y pago de proveedores que responden en general al aumento en los plazos de ejecución de las obras de construcción producto de la estrechez del mercado laboral.
- un aumento en el indicador de nivel de inventario inmobiliario producto de los menores niveles de escrituraciones debido a, por una parte, los bajos niveles de stock en proceso de escrituración de la compañía (siempre refiriéndose a aquellos que consolidan), y al aumento de inventarios en construcción producto de la ejecución del plan de inversiones anunciado en la apertura en bolsa, y
- los indicadores de rentabilidad sobre patrimonio disminuyen por el efecto inmediato del aumento en el patrimonio y los menores márgenes registrados en el área de I&C.

Principales Indicadores Financieros		Dic 12	Dic 11	Variación
Capital de Trabajo	MM\$	16.644	9.530	7.114
Liquidez Corriente	veces	1,33	1,35	-0,01
Razón Acida	veces	0,80	0,77	0,03
Endeudamiento	veces	2,06	2,54	-0,48
Endeudamiento Financiero	veces	1,02	1,41	-0,39
Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,89	1,11	-0,22
Cobertura de Gastos Financieros	veces	3,41	7,15	-3,74
Cobertura de Deuda Financiera	años	7,58	4,53	3,04
Cuentas por Cobrar	días	99	57	41,8
Cuentas por Pagar	días	61	37	23,7
Nivel de Inventario Inmobiliario	días	1.893	655	1238,1
ROE controladores	%	7,0%	19,2%	-12,2%
ROE	%	7,0%	19,2%	-12,2%

* Definiciones de cálculo en Anexo.

B.- ANÁLISIS DE ESTADOS DE RESULTADOS

Los ingresos netos de explotación alcanzaron en el ejercicio mm\$ 125.479, en comparación con mm\$ 105.622 obtenidos en mismo periodo del año 2011. Esto corresponde a un 18,8% de crecimiento a/a, que se explica por un crecimiento del 24,4% en Ingeniería en Construcción.

Este aumento se explica básicamente por la mayor actividad en edificación a lo largo del país, la que se ha mantenido creciente y constante durante el periodo. Por el lado inmobiliario, se observa una disminución en la cantidad de unidades escrituradas y del precio promedio de éstas. Esto se explica por la baja cantidad de proyectos en etapa de escrituración durante este periodo y a que las escrituras corresponden en su mayoría a un proyecto de precios económicos (departamentos de aprox. UF 1.400) que comenzaron a escriturar en este periodo (más cifras en sección Inmobiliaria de este informe).

	I&C		Inmobiliaria		Total		Var.	Var%
	Dic 12	Dic 11	Dic 12	Dic 11	Dic 12	Dic 11		
Ingresos netos de explotación	119.737	96.287	5.741	9.335	125.479	105.622	19.857	18,8%
Costos netos de explotación	(112.694)	(89.307)	(4.617)	(7.884)	(117.311)	(97.191)	(20.120)	20,7%
MARGEN BRUTO	7.043	6.980	1.124	1.450	8.167	8.430	(263)	-3,1%
% sobre ventas	5,88%	7,25%	19,59%	15,54%	6,51%	7,98%		
Gastos de Administración y Ventas	(5.297)	(4.234)	(1.039)	(1.089)	(6.335)	(5.323)	(1.012)	19,0%
% sobre ventas	-4,42%	-4,40%	-18,09%	-11,67%	-5,05%	-5,04%		
EBIT	1.746	2.746	86	361	1.832	3.108	(1.276)	-41,0%
% sobre ventas	1,46%	2,85%	1,49%	3,87%	1,46%	2,94%		
Depreciación y amortización	440	327	4	26	444	354	90	25,4%
G. Financieros en Costo de Vta.	608	0	158	235	766	235	530	225,4%
EBITDA	2.794	3.074	248	623	3.041	3.697	(655)	-17,7%
% sobre ventas	2,33%	3,19%	4,31%	6,67%	2,42%	3,50%		
Otros ingresos y costos operacionales *	(10)	305	508	250	498	555	(57)	-10,2%
EBITDA Ajustado	2.784	3.379	755	873	3.539	4.251	(712)	-16,7%
% sobre ventas	2,33%	3,51%	13,16%	9,35%	2,82%	4,03%		
Otros ingresos y costos no operacionales**	(331)	(530)	58	(216)	(273)	(746)	473	-63,4%
Resultado antes de impuesto	1.405	2.521	651	395	2.057	2.916	(859)	-29,5%
% sobre ventas	1,17%	2,62%	11,34%	4,23%	1,64%	2,76%		
gastos por impuestos	(274)	(551)	65	124	(209)	(427)	218	-51,1%
Participaciones minoritarias	0	0	0	0	0	0	(0)	
Resultado controladores	1.132	1.970	716	519	1.848	2.489	(641)	-25,8%
% sobre ventas	0,95%	2,05%	12,47%	5,55%	1,47%	2,36%		

* Detalle de agrupación en Anexo.

** Corresponde a ingresos y costos financieros.

Por el lado de los costos, como se ha comentado en los informes anteriores, se observa un estrechamiento de los márgenes del área de construcción producto de los costos y la disponibilidad de mano de obra, que ha repercutido en el plazo de ejecución de las obras. Esto no solo ha afectado los márgenes del área sino también influye en mayores tiempos de facturación, recuperación de retenciones y ciclos de cobro de las obras, llevando a su vez a mayores gastos financieros. Si bien ésta situación se ha actualizado en el estudio de propuestas, tanto en costos como en plazos, los nuevos contratos adjudicados no tendrán grandes avances dentro de este año, por lo que la compañía espera que los márgenes se estabilicen a contar del segundo semestre de 2013. En cuanto a las unidades inmobiliarias se observa una mejora de los márgenes, asociados a una mejora en los precios de venta de cada unidad.

Respecto de los gastos de administración, estos representan un -5,05% de los ingresos, al igual que el año anterior. Es importante aclarar que a diciembre de 2012 se efectúa una reclasificación de gastos de administración asignables a proyectos inmobiliarios a costos de explotación.

El resultado final de los controladores fue de mm\$ 1.848 que corresponde a una disminución de un -25,8% respecto del año anterior, lo que equivale a mm\$ (641).

Con respecto al EBITDA, según el modelo de negocios de la compañía el EBITDA Ajustado refleja la realidad operacional de ésta, ya que considera adicionalmente aquellas partidas del Estado de Resultados correspondientes a ítems operacionales. Adicionalmente, se han separado los gastos financieros que estaban incluidos en el costo de venta para un cálculo más depurado. Específicamente sobre el rendimiento, en este periodo se obtuvo mm\$ 3.539 lo que implica una disminución de un -17% con respecto al año anterior. Se observa que se recibieron mejores dividendos de los proyectos inmobiliarios de inversiones en asociadas, aportando aproximadamente mm\$ 450 por sobre el año anterior.

Es importante señalar que en las tablas a continuación se ha actualizado lo mencionado de los gastos financieros en el costo de venta para efectos de comparación.



Por otro lado, se observa que este trimestre el área de ingeniería y construcción tuvo resultados similares al trimestre anterior. Creemos que las condiciones para la industria continuarán siendo complejas, sin embargo la compañía cuenta con una gran experiencia y un aumento en el backlog que permitirán revertir la situación. Se espera que los próximos trimestres se comporten de manera similar y empezar a mejorar los márgenes levemente a partir del segundo semestre.

I&C	2011				2012			
	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic
Ingresos netos	19.249	25.721	23.976	27.341	25.240	30.884	30.560	33.054
EBITDA	661	510	1.038	864	920	439	696	738
% sobre ventas	3,43%	1,98%	4,33%	3,16%	3,65%	1,42%	2,28%	2,23%
EBITDA Ajustado	683	646	919	1.130	872	448	737	727
% sobre ventas	3,55%	2,51%	3,83%	4,13%	3,45%	1,45%	2,41%	2,20%
Resultado controladores	479	419	627	445	543	31	240	318
% sobre ventas	2,49%	1,63%	2,62%	1,63%	2,15%	0,10%	0,78%	0,96%

En tanto el área inmobiliaria mantuvo el desempeño que ha tenido este año, en donde se han recibido frutos de las inversiones inmobiliarias de proyectos con asociados, ha habido bajos inventarios disponibles para la venta y escrituración, y el énfasis se ha puesto en el desarrollo del plan de inversiones.

Inmobiliaria	2011				2012			
	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic
Ingresos netos	1.759	1.874	1.782	3.920	1.260	1.934	1.263	1.284
EBITDA	121	396	135	(31)	95	165	32	(45)
% sobre ventas	6,90%	21,14%	7,60%	-0,78%	7,52%	8,55%	2,57%	-3,48%
EBITDA Ajustado	445	250	56	120	409	102	135	109
% sobre ventas	25,32%	13,35%	3,17%	3,07%	32,44%	5,29%	10,70%	8,50%
Resultado controladores	309	75	68	67	330	188	136	62
% sobre ventas	17,57%	4,00%	3,84%	1,70%	26,19%	9,72%	10,77%	4,82%

A nivel consolidado, se observa un rendimiento similar a nivel de última línea con respecto al trimestre anterior.

Consolidado	2011				2012			
	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic
Ingresos netos	21.008	27.595	25.758	31.261	26.500	32.818	31.823	34.338
EBITDA	782	906	1.174	833	1.015	604	729	694
% sobre ventas	3,72%	3,28%	4,56%	2,66%	3,83%	1,84%	2,29%	2,02%
EBITDA Ajustado	1.128	896	975	1.250	1.281	550	873	836
% sobre ventas	5,37%	3,25%	3,79%	4,00%	4,83%	1,68%	2,74%	2,43%
Resultado controladores	788	494	695	512	873	219	376	380
% sobre ventas	3,75%	1,79%	2,70%	1,64%	3,29%	0,67%	1,18%	1,11%

4.- Informe de Actividades

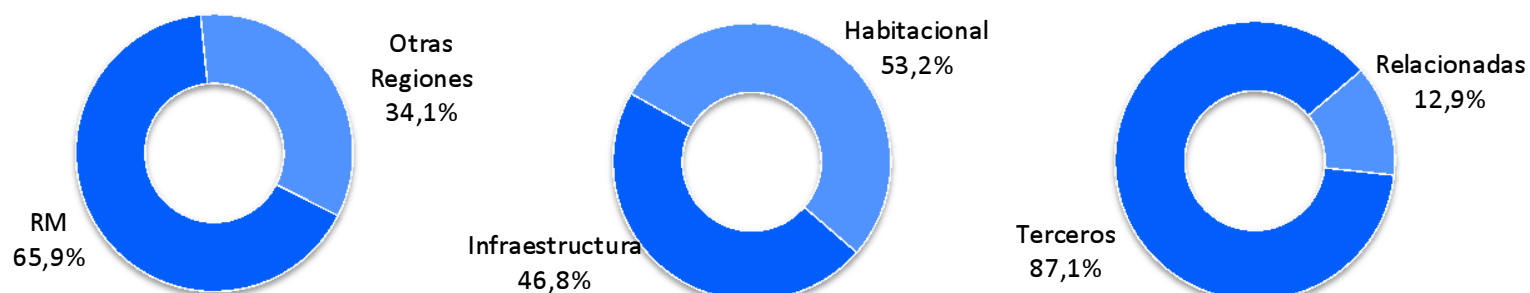
A.- INGENIERIA Y CONSTRUCCION

El negocio principal de la compañía es la edificación, ya sea habitacional - departamentos o casas -, u obras de infraestructura pública o privada de cualquier tipo, como por ejemplo infraestructura educacional, industrial, cultural, comercial, entre otras. Ingevec actúa como contratista de terceros, contratista de empresas asociadas, o en asociación a través de consorcios con otras compañías constructoras en la ejecución de contratos de mayor envergadura.

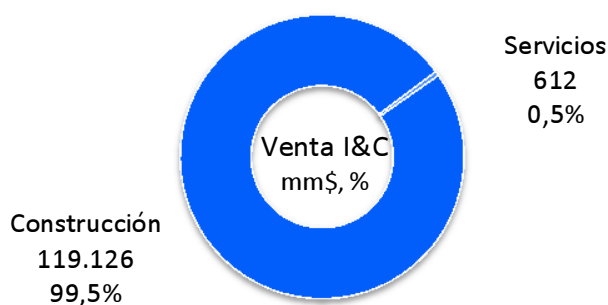
VENTAS

Durante el año 2012 el nivel de actividad de la compañía ha mantenido los niveles exhibidos durante el año 2011. El promedio anual de obras en ejecución simultánea fue de 43 contratos, mientras que en el año 2011 fue de 36.

La composición de las ventas del periodo refleja una alta diversificación tanto por ubicación geográfica como por tipo de proyecto. Durante el año 2013 se espera que la participación de proyectos relacionados aumente aproximadamente a un 25% producto de la ejecución del plan de inversiones de la compañía.



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, capacitación, instalaciones sanitarias, y baños prefabricados). Dichos ingresos representaron 0,5% del total del área (ventas de Construcción netas de ajuste por ventas en relacionadas).



PRINCIPALES CONTRATOS Y ADJUDICACIONES

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o estuvieron en ejecución durante este periodo se muestran a continuación. Adicionalmente, se destacan las adjudicaciones más importantes que permitieron aumentar el backlog de la compañía a los mmUSD 507:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Centro Cultural Corpgroup	Corpgroup	Privado	Terceros	RM	Comercial	2012
Facultad de Ciencias Matemáticas y Físicas	Universidad De Chile	Público	Terceros	RM	Educación	2012
Teatro Rancagua	M.O.P.	Público	Terceros	Z. Centro	Cultural	2013
Centro Comercial Rancagua	Falabella	Privado	Terceros	Z. Centro	Comercial	2013
Edificio Habitacional	Sinergia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2014
Edificio Oficinas	Sinergia	Privado	Terceros	RM	Comercial	2014
Edificio San Damián	Independencia Rentas Inmobiliarias	Privado	Terceros	RM	Comercial	2014
Edificio Parque Estación	Inmobiliaria Santa Úrsula	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2013
Edificio Neo Urbano	Inmobiliaria Eco Urbano	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2013



BACKLOG CONSTRUCCION

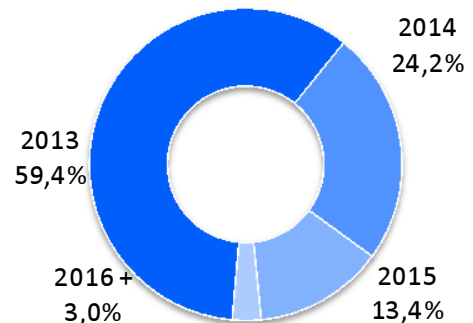
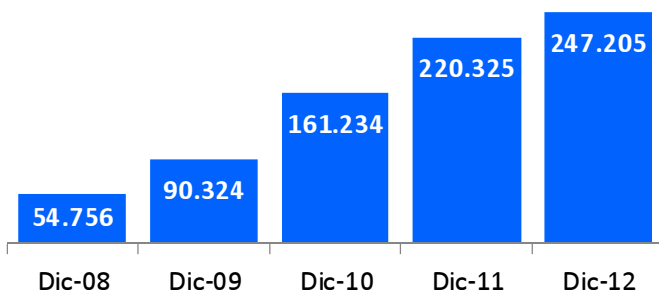
Para este año, se estima que el nivel de actividad se incrementará, lo que se ve fundamentado por el backlog de contratos existentes y por los altos niveles de propuestas en estudio que reflejan un fuerte dinamismo en este sector de la economía.

El Backlog total asciende a mm\$ 247.205, lo que equivale a un aumento de mm\$ 1.401 con respecto al backlog informado en el periodo anterior (Septiembre de 2012) y mm \$ 26.880 respecto de Diciembre de 2011. Considerando que las ventas del área de construcción en el periodo Enero a Diciembre fueron mm\$ 126.864 (Construcción antes de ajuste por ventas entre empresas relacionadas por mm\$ 7.738), se puede dimensionar correctamente el volumen real de contratos que la compañía se ha adjudicado durante este año.

Actualmente existe un sesgo habitacional por los proyectos inmobiliarios de relacionados que son parte del plan de inversiones de la compañía, pero adicionalmente se ha observado este año un boom habitacional producto de los bajos stocks inmobiliarios en la industria en general.

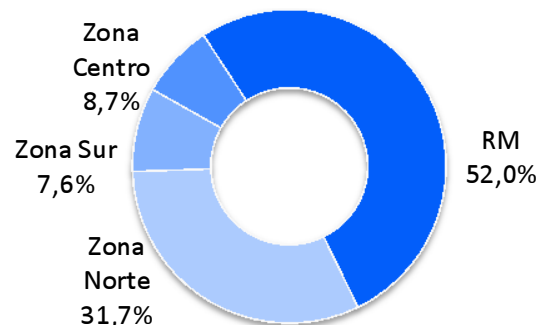
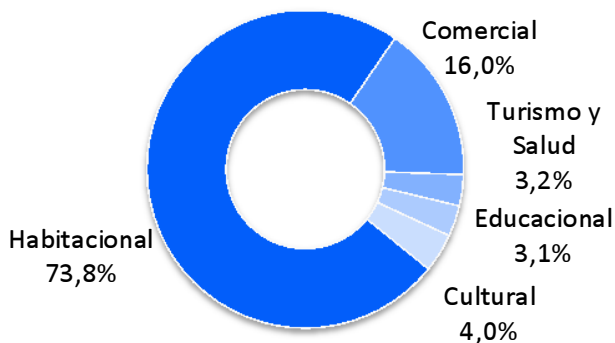
Por otra parte, el backlog comprende obras adjudicadas por ejecutar hasta el año 2016, aunque concentra la mayor parte en el periodo 2012-2013. Se destaca que en el backlog ya se cuenta con contratos equivalentes a mm\$ 139.137 para el año 2013.

Backlog Construcción (mm\$)



El Backlog actual está alineado con la estrategia de diversificación de la Compañía. Agrupando por tipo de obra, el backlog consiste en contratos en los sectores de cultura, turismo, educación y comercio.

Por último, estos contratos están distribuidos a lo largo del país, reforzando nuestra presencia en los distintos focos de crecimiento de la economía nacional, especialmente en la zona Norte.



B.-INMOBILIARIA

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN Y LANZAMIENTOS

Durante el periodo de Octubre a Diciembre de este año se dio inicio a la construcción de 2 proyectos inmobiliarios (destacados en negrita), y se concluyó la construcción de los proyectos Inicia Chillán y Curicó. Esto se suma a los 10 iniciados desde Enero de 2012 lo que resulta en un total de 12 inicios de proyectos y 14 proyectos en construcción. Los proyectos actualmente en construcción y sus principales características se pueden observar en la siguiente tabla:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	Unidades	Venta Total Potencial (UF)*	Ubicación	Fecha estimada inicio escrituración**
Chillán	Habitacional	Inicia / directa	100%	180	159.198	VIII Región	2013
Curicó	Habitacional	Inicia / directa	100%	168	163.322	VII Región	2013
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	11,7%	355	519.111	Santiago	2013
Concepción	Oficinas	Inv. & Rentas / comercial indirecta	15,8%	8.700 m2	397.000	VIII Región	2012
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	29,4%	359	545.000	Santiago	2014
Macul	Habitacional	Progesta / directa	100%	132	296.000	Santiago	2013
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	12,5%	126	454.000	II Región	2015
Santiago	Oficinas	Inv. & Rentas / comercial indirecta	30,0%	19.780 m2	580.000	Santiago	2013
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,0%	183	356.668	Ñuñoa	2014
Macul	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	144	322.540	Macul	2014
San Felipe	Habitacional	Inicia / directa	100%	224	201.000	V Región	2014
Hoteles Copiapó	Comercial	Inv. & Rentas / comercial indirecta	25,0%	130	***	III Región	2014
Copiapó (1)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,0%	75	246.800	III Región	2014
Copiapó (2)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	21,0%	97	340.000	III Región	2014
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	82	245.145	II Región	2014
Rancagua	Habitacional	Inicia / directa	100%	188	186.000	VI Región	2014
Los Ángeles	Habitacional	Inicia / directa	100%	180	198.264	VIII Región	2014
Sub-Total	Habitacional			2.623	4.233.048		

* Considera la venta proyectada total del proyecto.

**En el caso de los proyectos comerciales se considera la fecha que entra en operación.

DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS

La Compañía ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de este año o el próximo (no se consideran en este resumen las etapas futuras de otros proyectos). En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	Un.	Venta Total Potencial (UF)*	Inicio Construcción	Est. inicio escrituración**
San Miguel	Habitacional	Progesta / directa	50,0%	185	328.500	2013	2015
Calama	Habitacional	Progesta / directa	50,0%	180	550.000	2013	2015
Curicó	Habitacional	Inicia / directa	100%	168	163.000	2013	2015
Linares	Habitacional	Inicia / directa	100%	166	150.000	2013	2015
La Serena	Habitacional	Inicia / directa	100%	176	204.000	2013	2015
Viña del Mar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	15,9%	150	212.000	2013	2015
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	15,9%	121	390.000	2013	2015
Maipú	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	7,0%	199	350.000	2013	2015
Vallenar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,8%	160	390.000	2013	2015
Copiapó (3)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	21,0%	75	275.000	2013	2015
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	33,0%	296	1.100.962	2013	2015

Sub-Total	Habitacional			1.876	4.113.462		
------------------	---------------------	--	--	--------------	------------------	--	--

* Corresponde a la estimación de venta total del proyecto. **En el caso de los proyectos comerciales corresponde a la fecha que entra en operación. *** Información no disponible a la fecha.



ESCRITURACIONES

El total de unidades escrituradas durante el periodo fue de 868, que representa un aumento de 11% con respecto a igual periodo del año anterior, las cuales tuvieron un precio promedio inferior lo que resultó en escrituras totales por UF 1.428.196, un 20% menores a igual periodo del año anterior.

Estas escrituras equivalen al volumen total de proyectos inmobiliarios en que participa la compañía, comprendiendo tanto aquellos de gestión directa como aquellos en asociación con otras inmobiliarias. Cabe señalar que los resultados de aquellos proyectos en los que la empresa participa, pero cuyas ventas no consolidan en Ingevec S.A., son reconocidos en los estados de financieros en la proporción equivalente a la participación en cada proyecto.

Escrituras Totales	Acum Dic 12	Acum Dic 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	832	783	49	6,3%	783	870
Venta (UF)	1.428.196	1.771.685	(343.489)	-19,4%	1.771.685	1.805.593
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.717	2.263	(546)	-24,1%	2.263	2.075
Escrituras Consolidables	Acum Dic 12	Acum Dic 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	136	207	(71)	-34,3%	207	249
Venta (UF)	251.365	418.700	(167.335)	-40,0%	418.700	470.058
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.848	2.023	(174)	-8,6%	2.028	1.888
Escrituras Proporcionales	Acum Dic 12	Acum Dic 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	222	207	15	7,3%	207	
Venta (UF)	387.981	418.700	(30.719)	-7,3%	418.700	
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.747	2.023	(276)	-13,6%	2.023	

* Cabe señalar que se detectó un error en las cifras informadas a Septiembre de 2012, por lo que se detalla en el Anexo las tablas con las cifras corregidas.

Específicamente con respecto a las escrituras de aquellos proyectos inmobiliarios que consolidan con Ingevec S.A., se observa una disminución en las escrituras totales, principalmente producto de menores inventarios disponibles para escrituración. El total acumulado fue de UF 251.365, lo que representa un 40% de menor escrituración comparado con igual periodo del año anterior. Los inventarios en venta corresponden mayoritariamente a las últimas unidades de los proyectos, situación en la cual se produce a menor velocidad de venta y escrituración. Durante este periodo se escrituraron 32 unidades, alcanzando 136 unidades durante este año. Estas unidades tuvieron un precio promedio inferior comparado a igual periodo del año anterior pero eso se debe a que la mayor parte de estas unidades fueron escrituraciones de un proyecto de menores precios unitarios (aproximadamente

1.400 UF). Se espera adicionalmente que baje el precio producto de la entrada de escrituración de los proyectos Inicia, de precios de venta de aprox. UF 1.000.

Por otra parte, del total de escrituras, aquellas que corresponden a proyectos inmobiliarios que consolidan con Ingevec S.A. equivalen a un 16%, mientras que el año anterior esta proporción fue de 26%, lo que refleja los bajos inventarios en proceso de escrituración de la compañía en gestión directa.

Recordamos que, 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.



PROMESAS

Con respecto a las promesas de compraventa netas de desistimientos¹ se observa una disminución de las unidades promesadas producto de menor cantidad de proyectos en venta. Adicionalmente existe una caída en los precios promedios por la entrada de proyectos con menores precios unitarios, lo que resulta en menores ventas por -28% en comparación con el año anterior. Estas promesas corresponden a la totalidad de proyectos en los que participa la compañía, comprendiendo aquellos propios y en asociación con terceros. Asimismo, cabe notar que las promesas informadas no se reflejan en los Estados Financieros de la Compañía, dado que los ingresos provenientes de los proyectos inmobiliarios sólo se reconocen al momento de la firma de la escritura.

Del total de las promesas mencionadas anteriormente, las promesas de aquellos proyectos inmobiliarios que consolidarán sus ventas con Ingevec S.A. al momento de la firma de la escritura equivalen a un 37%, mientras que esta proporción fue de 16% el año anterior. En estos proyectos, se observa una caída en el precio de venta promedio por aproximadamente UF 316 por unidad, promediando UF 1.417 en comparación con UF 1.734 del mismo periodo de 2011. Este efecto se produce por las ventas de los 3 proyectos de viviendas económicas "Inicia", de UF 700 a UF 1.000 por unidad, en los que la compañía, adicionalmente, participa en un 100%. Dos de estos proyectos entraron recientemente a etapa de escrituración.

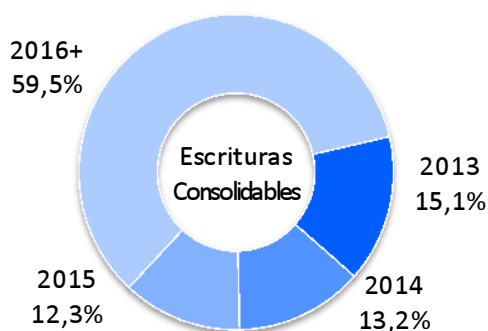
Promesas	Acum Dic 12	Acum Dic 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	1.106	1.145	(39)	-3,4%	1.145	680
Venta (UF)	1.605.571	2.240.661	(635.090)	-28,3%	2.240.661	1.408.984
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.452	1.957	(505)	-25,8%	1.957	2.072
Promesas Consolidables	Acum Dic 12	Acum Dic 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	422	210	212	100,7%	210	107
Venta (UF)	597.364	364.054	233.310	64,1%	364.054	199.376
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.417	1.734	(316)	-18,2%	1.734	1.863
Promesas Proporcionales	Acum Dic 12	Acum Dic 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	534	210	324	154,4%	210	
Venta (UF)	912.054	364.054	548.000	150,5%	364.054	
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.707	1.734	(26)	-1,5%	1.734	

¹ Esto equivale a los cierres de negocios.

BACKLOG INMOBILIARIO

El área inmobiliaria también cuenta con un interesante y diverso backlog. El criterio de inclusión de proyectos en el backlog inmobiliario es la compra del terreno, o la firma de la promesa de compraventa de este.

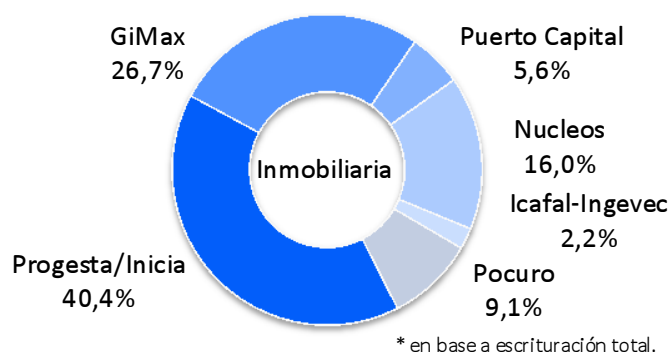
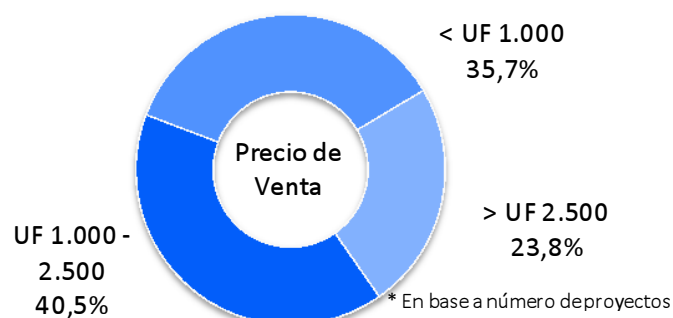
Es importante señalar que este backlog, a diferencia del backlog de Ingeniería y Construcción, está compuesto por una **estimación de los saldos por escriturar** de proyectos que están actualmente en desarrollo. Estas estimaciones se realizan en base a las ventas históricas de proyectos similares o etapas anteriores del mismo, o a velocidades de venta actuales. En este sentido, el backlog inmobiliario tiene un mayor grado de incertidumbre puesto que los clientes responden a factores macroeconómicos que están fuera del alcance de acción de la Compañía.



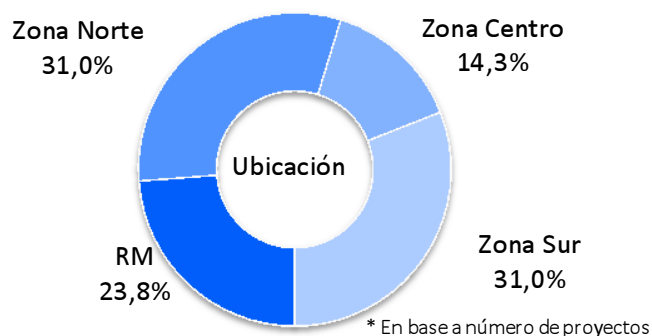
El backlog inmobiliario contempla saldos por escriturar por UF 12.104.260 a Diciembre de 2012. Esto considera el volumen total de proyectos en los que participa la compañía. De este total, la proporción de escrituras que consolidarán con Ingevec S.A. equivalen a UF 3.908.412, de los cuales un 15,1% se escrituraría durante 2013, lo que equivale a UF 590.170.

Adicionalmente, como se observa a continuación, la cantidad de proyectos del backlog están relativamente balanceados respecto al precio de

venta, mientras que por su ubicación, la distribución está balanceada entre las cuatro zonas descritas.



Los Proyectos que se desarrollan a través de gestión directa representan un 40,4% del total del backlog en cuanto a monto por escriturar. Los proyectos de Gimax, ubicados en la zona Centro y en la zona Norte representan un 26,7% del backlog. Núcleos en tanto (16,1%) desarrolla sus proyectos en la zona Norte, y con Pocuro se participa en un proyecto en Antofagasta. Por otra parte, Puerto Capital tiene desarrollos en la RM, específicamente Macul y San Miguel, y por último, Icafal-Ingevec tiene un proyecto en escrituración en Valparaíso.



INMOBILIARIA INICIA

En esta sección presentaremos los proyectos habitacionales que se están desarrollando para el segmento emergente. Estos proyectos corresponden a departamentos de 700 a 1.000 UF que se desarrollarán en diversas localidades del país bajo Inmobiliaria Inicia.

Actualmente se encuentran en etapa de escrituración los proyectos de **Chillán** y **Curicó**, que han tenido una buena aceptación en ventas, especialmente este último.

Por otra parte, se está construyendo un proyecto en **San Felipe**, y se está iniciando la construcción de los proyectos de **Los Ángeles** y **Rancagua**. Adicionalmente, se cuenta con terrenos para desarrollar un proyecto en **Linares** y **La Serena**, sin contar las etapas posteriores de Chillán, Curicó, Linares y Los Ángeles.

Estos proyectos están diseñados para que los clientes obtengan subsidios habitacionales. Parte de la gestión consiste en orientar a los clientes en el proceso de postulación con el fin de facilitar las distintas etapas. Adicionalmente, se gestiona y colabora en la evaluación del crédito hipotecario para simplificar aún más el proceso de compra. Se cuenta con convenios con distintos bancos e instituciones financieras con el fin de garantizar las mejores condiciones para los clientes.



A promotional banner for Inicia Inmobiliaria. On the left, there is a photograph of a large, multi-story apartment building with red and white facades. To the right of the photo, there are three stacked cards with icons and text. The top card is grey and says 'Tu crédito nunca fue tan fácil' with an icon of two figures shaking hands. The middle card is blue and says 'Tu subsidio nunca fue tan fácil' with an icon of a figure holding a document. The bottom card is orange and says 'Tu sueldo no es lo único que importa' with an icon of two figures celebrating. The banner also includes the Inicia logo and the text 'CONOCE NUESTROS PROYECTOS'.

Ver más en www.iniciainmobiliaria.cl

INMOBILIARIA COMERCIAL

Esta sección describe las actividades que realiza el área inmobiliaria comercial. Gracias a la experiencia adquirida en la edificación de diversos tipos de construcción, como lo son edificios de oficinas, centros comerciales y hoteles, entre muchas otras, existe una gran oportunidad en el desarrollo de proyectos comerciales para el negocio de rentas.

En ésta área de negocios, creada en el año 2010, la compañía participa de tres formas: (i) como accionista, en asociación con operadores y/o inversionistas financieros. (ii) como gestor y desarrollador inmobiliario. (iii) como constructor a través del área de Ingeniería y Construcción. El objetivo es consolidar a la compañía como un vehículo de inversión, en donde los inversionistas encuentren un experimentado socio constructor.

Edificio San Andrés

En asociación con Aurus, éste moderno edificio de oficinas es una obra pionera en Concepción. Está ubicado frente al Mall Plaza Trébol, tiene una superficie de 8.700 metros cuadrados, destinados a las empresas con presencia en la Región de Bío-Bío y en el sur de Chile.

El edificio cuenta con características únicas y de última generación, además de un compromiso con el ahorro energético y la sustentabilidad al poseer certificación LEED².

El edificio viene a cubrir las necesidades de metros cuadrados para oficinas que existen en la capital regional, tomando en cuenta el especial momento en que se encuentra la zona tras el terremoto de 2010. Está actualmente disponible para arriendos.



www.edificiosanandres.cl

Santa Ana



Junto al family office de la familia Gálmez, se construye un nuevo edificio de oficinas ubicado a un costado de la Iglesia Santa Ana, en el emblemático barrio del centro de Santiago. A cargo del destacado arquitecto Cristián Undurraga, el edificio será respetuoso y armónico con un monumento nacional como la Iglesia Santa Ana.

El edificio considera aprox. 11.000 metros cuadrados útiles para oficinas y locales comerciales, y contempla la posibilidad de certificación LEED. Está dirigido principalmente a empresas del ámbito público, pero también para privadas como edificio

² LEED es acrónimo de Leadership in Energy & Environmental Design.



corporativo o como oficinas para aquellas que requieren tener parte de sus instalaciones en una zona céntrica con excelente conectividad. La inversión es de aproximadamente mmUSD 23.

Hoteles Copiapó

Junto al grupo Hman como inversionistas, ligado a la familia Cabello, la compañía desarrollará un proyecto de dos hoteles que se ubicarán frente a la Plaza de la República en la ciudad de Copiapó. Estos serán de cuatro a tres estrellas, completando 130 habitaciones en total, especialmente enfocados a satisfacer la demanda por viajes de negocios.

Debido al sostenido crecimiento económico impulsado por la minería, el norte del país está convirtiéndose en un importante eje de negocios. Se quiere satisfacer la demanda existente de ejecutivos y empresarios que buscan un buen lugar donde alojar para motivos de trabajo. Se detectó que existe una baja oferta de hoteles en la zona y adicionalmente una baja calidad de estos. La inversión estimada es de aproximadamente mmUSD 30.

Operador Hotelero

La compañía ha suscrito un exclusivo acuerdo para la operación de hoteles en las ciudades de Copiapó, Antofagasta, Calama e Iquique. Accor es líder mundial en operación de hoteles, está presente en 92 países con más de 3.500 hoteles en administración y cuenta con 45 años de experiencia.



ver noticia en www.ingevec.cl sección Inversionistas

ANEXO:

Definiciones de cálculo Indicadores:

1. Capital de Trabajo corresponde a (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)
2. Liquidez Corriente corresponde a Activos corrientes / Pasivos Corrientes
3. Razón ácida corresponde a (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes
4. Endeudamiento corresponde a Pasivos Totales / Patrimonio Total
5. Endeudamiento Financiero corresponde a Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes / Patrimonio Total
6. Endeudamiento Financiero Neto corresponde a Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes neto de Efectivo y equivalentes al efectivo y otros activos financieros / Patrimonio Total
7. Deuda Financiera corresponde a Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes
8. Cobertura de Gastos Financieros corresponde a la razón entre EBITDA (ver página 6) y gastos financieros
9. Cobertura de Deuda Financiera corresponde a la razón entre Deuda Financiera y EBITDA (ver página 6)
10. Cuentas por cobrar corresponde a la razón entre deudores comerciales y otras cuentas, y cuentas por cobrar a entidades relacionadas respecto a ingresos netos de explotación.
11. Cuentas por pagar corresponde a la razón entre cuentas por pagar comerciales y otras cuentas, y cuentas por pagar a entidades relacionadas respecto a costos netos de explotación.
12. Nivel de inventario corresponde a la razón entre los Inventarios inmobiliarios y los costos netos de explotación.

Detalle de Agrupación de Otros Ingresos y Costos Operacionales en Estado de Resultados

	I&C		Inmobiliaria		Total			
	Dic 12	Dic 11	Dic 12	Dic 11	Dic 12	Dic 11	Var.	Var%
Otros ingresos y costos operacionales	(9.725)	38.599	507.648	99.114	497.923	137.713	360.210	261,6%
Otros ingresos	73.337	171.798	490.641	101.522	563.978	273.320	290.658	106,3%
Otros Gastos	(69.315)	(130.836)	(259.748)	(210.939)	(329.063)	(341.775)	12.712	3,7%
Otras ganancias (pérdidas)								
Participación en resultado de subsidiarias			109.588	(361)	109.588	(361)	109.949	30456,8%
Resultados en unidades de reajuste	(13.747)	(2.363)	167.167	208.893	153.420	206.530	(53.110)	-25,7%

Gastos Financieros en Costos de Venta:

Se detallan a continuación los gastos financieros agregados a la información histórica.

	mar-11	jun-11	sep-11	dic-11	mar-12	jun-12	sep-12	dic-12
Construcción	-	-	-	-	128.091	284.825	439.913	607.658
Inmobiliaria	44.346	91.591	136.508	235.344	34.701	87.963	122.745	158.118
Total	44.346	91.591	136.508	235.344	162.792	372.789	562.658	765.777

FE DE ERRATAS:

Hemos detectado un error en el informe de Escrituras Totales y Consolidables a Septiembre de 2012. Se muestran a continuación las tablas corregidas.

Escrituras Totales	Acum Sept 12	Acum Sept 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	736	487	249	51,1%	783	870
Venta (UF)	1.247.379	1.113.456	133.923	12,0%	1.771.685	1.805.593
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.695	2.286	(592)	-25,9%	2.263	2.075
Escrituras Consolidables	Acum Sept 12	Acum Sept 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	105	121	(17)	-13,6%	105	121
Venta (UF)	197.288	245.978	(48.690)	-19,8%	197.288	245.978
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.888	2.033	(145)	-7,1%	1.888	2.033