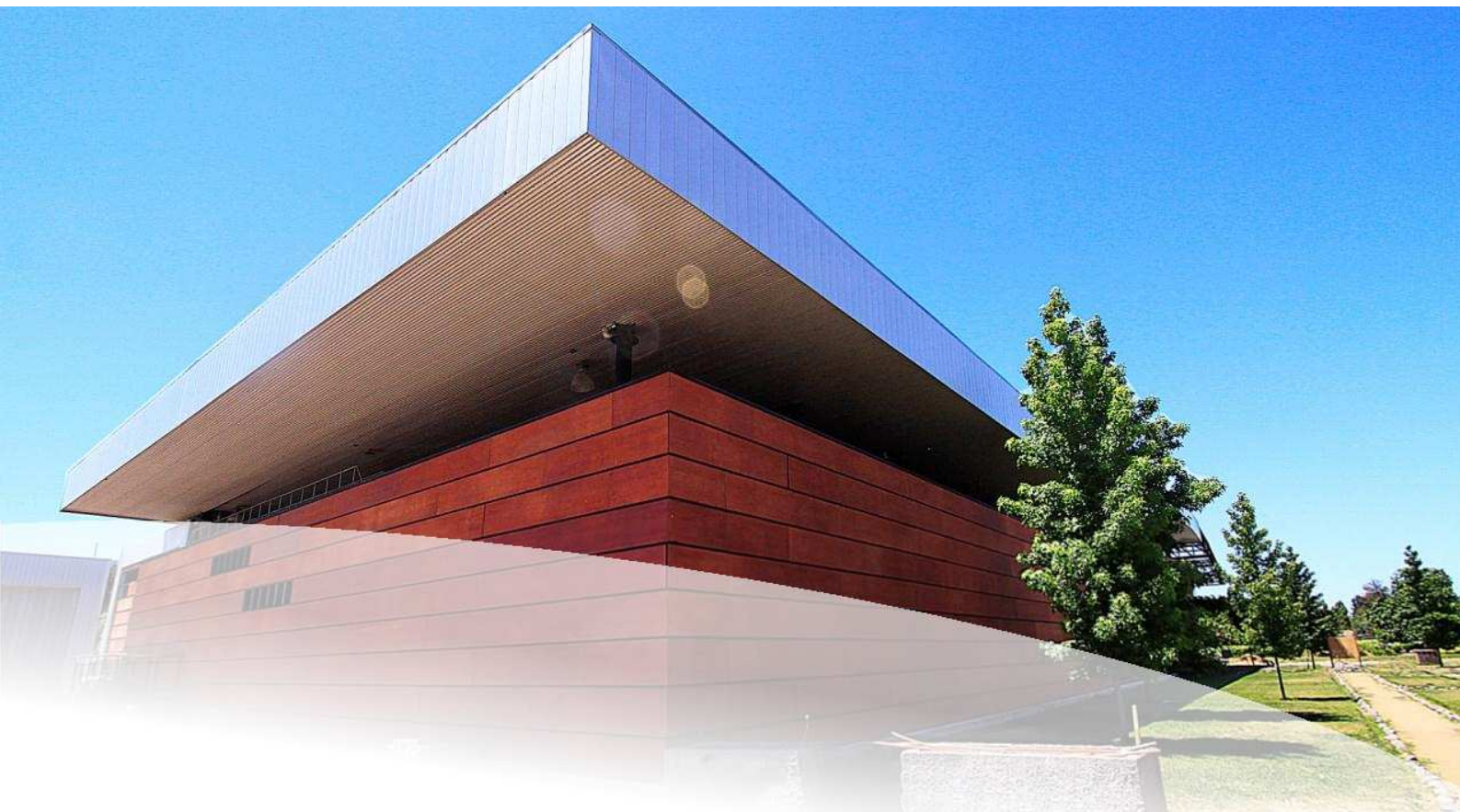




ingevec
EMPRESAS

i informe de Entrega de Resultados Junio 2012



1.- Índice

1.- Índice Informe Entrega de Resultados Junio 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

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**

2.- Resumen Ejecutivo

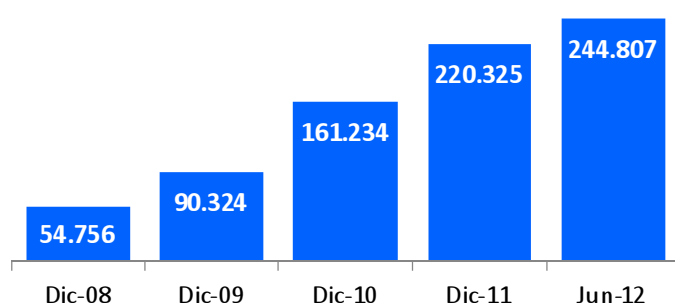
RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (MM\$)

Activos	Jun 12	Dic 11	Var.	Pasivos	Jun 12	Dic 11	Var.
Activos Corrientes	54.952	37.141	17.811	Total Pasivos Corrientes	35.569	27.610	7.958
Activos No Corrientes	10.626	8.699	1.927	Total Pasivos No Corrientes	4.309	5.291	(982)
Activos Totales	65.578	45.840	19.738	Total Pasivos	39.878	32.902	6.976
				Total Patrimonio Controladora	25.698	12.937	12.761
				Participaciones minoritarias	2	1	1
				Total Patrimonio	25.700	12.938	12.762
				Total Patrimonio y Pasivos	65.578	45.840	19.738

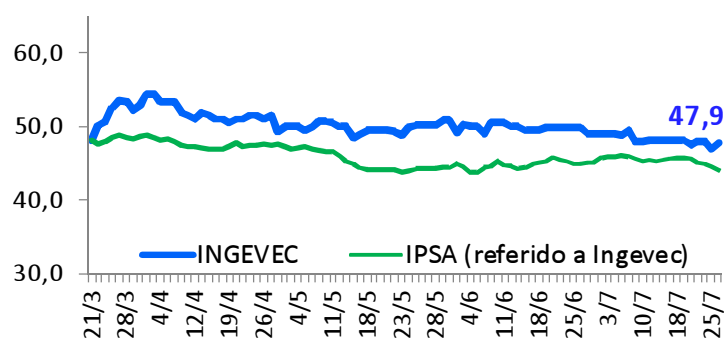
RESUMEN DE ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN (MM\$)

	I&C		Inmobiliaria		Total	
	Jun 12	Jun 11	Jun 12	Jun 11	Jun 12	Jun 11
Ingresos netos de explotación	56.124	44.970	3.194	3.633	59.318	48.603
MARGEN BRUTO	3.605	3.385	897	849	4.503	4.233
% sobre ventas	6,42%	7,53%	28,10%	23,36%	7,59%	8,71%
EBITDA Ajustado	1.320	1.329	424	604	1.744	1.932
% sobre ventas	2,42%	2,60%	5,39%	11,71%	2,58%	3,28%
Resultado Controladores	574	898	518	384	1.091	1.282
% sobre ventas	1,02%	2,00%	16,20%	10,57%	1,84%	2,64%

BACKLOG CONSTRUCCIÓN (MM\$)



EVOLUCIÓN PRECIO* DE LA ACCION (\$)



* precio cierre diario

41obras en construcción
simultánea**42**proyectos inmobiliarios
en desarrollo

RESUMEN INFORMACIÓN BURSÁTIL

	Jun 12	Dic 11
Precio actual (\$)	47,9	-
Precio Mínimo / Máximo (\$)	46,00 / 54,44	-
Acciones en circulación (mm)	890	630
Patrimonio Bursátil (mm\$)	42.631	-
Bolsa / Libro (veces)	1,66	-

3.- Análisis de Estados Financieros Consolidados

A.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Durante este ejercicio la Compañía aumento sus activos en mm\$ 19.738, que se explican principalmente por:

- en los activos corrientes, el ingreso de Efectivo y Equivalentes al Efectivo producto del aumento del capital. La variación neta de este ítem fue de mm\$ 4.268,
- un aumento en mm\$ 8.899 de los deudores comerciales asociados a una mayor actividad en el área de Ingeniería y Construcción, y un aumento en los plazos de ejecución de las obras de construcción, y
- mm\$ 4.972 en Inventarios debido a la construcción de los proyectos inmobiliarios Inicia Chillán e Inicia Curicó, y compra de terreno de San Nicolas Norte y Linares; y,
- en los activos no corrientes, un aumento de mm\$ 988 por inversión en maquinarias y equipos y,
- un cambio neto de mm\$ 704 en las inversiones en proyectos inmobiliarios. Es importante aclarar que hubo un cambio de clasificación de las *Inversiones [..]* a *Otros activos financieros* con el objeto de separar aquellos aportes realizados en capital, de aquellos realizados en cuentas en participación (respectivamente).

RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA

Activos	Jun 12	Dic 11	Var.	Pasivos	Jun 12	Dic 11	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo + otros activos financieros	8.068	3.800	4.268	Otros pasivos financieros corrientes	15.738	14.028	1.710
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	23.604	14.705	8.899	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14.855	8.381	6.474
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1.225	1.734	(508)	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.124	1.505	619
Inventarios	20.791	15.819	4.972	Otros Pasivos corrientes	2.852	3.696	(844)
Otros activos corrientes	1.264	1.083	181	Total Pasivos Corrientes	35.569	27.610	7.958
Activos Corrientes	54.952	37.141	17.811	Otros pasivos financieros no corrientes	3.321	4.185	(863)
Otros activos financieros	4.844	4.316	527	Cuentas por pagar empresas relacionadas no corriente	707	681	25
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	758	581	177	Otros pasivos no corrientes	281	425	(144)
Propiedades, Planta y Equipo, neto	2.239	1.251	988	Total Pasivos No Corrientes	4.309	5.291	(982)
Otros activos no corrientes	2.785	2.550	235	Total Pasivos	39.878	32.902	6.976
Activos No Corrientes	10.626	8.699	1.927	Patrimonio			
				Capital emitido	23.701	11.195	12.506
				Otras Reservas	(11)		(11)
				Resultados acumulados	2.008	1.742	266
				Total Patrimonio Controladora	25.698	12.937	12.761
				Participaciones minoritarias	2	1	1
Activos Totales	65.578	45.840	19.738	Total Patrimonio y Pasivos	65.578	45.840	19.738

Por el lado del financiamiento, el total de pasivos aumentó en mm\$ 6.976, que se compone principalmente de:

- un aumento de préstamos bancarios corrientes en mm\$ 1.710,
- un aumento en las cuentas por pagar a proveedores por mm\$ 6.474, y
- una disminución en los préstamos bancarios no corrientes en mm\$ (863) (este efecto incluye la reclasificación de mm\$ (1.184) de Otros pasivos no financieros no corriente asociado a la compra de un terreno).

Respecto de los indicadores financieros se observa:

- una disminución de los indicadores de endeudamiento, y un aumento en los de liquidez, fundamentalmente por el aumento de capital de Marzo de 2011.
- un aumento en los indicadores de cobranza y pago de proveedores que responden a retrasos estacionales del periodo Enero a Marzo y al aumento en los plazos de ejecución de las obras de construcción producto de la estrechez del mercado laboral. No existen cambios en el riesgo y/o cobrabilidad de estas cuentas, y se mantienen los niveles observados en el periodo Enero a Marzo de 2012.
- un aumento puntual en el indicador de nivel de inventario inmobiliario. Esto se explica por los menores niveles de escrituraciones producto de los bajos stocks en proceso de escrituración de la compañía por una parte (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, por otra. Este indicador disminuyó con respecto al periodo Enero-Marzo. Por último,
- los indicadores de rentabilidad sobre patrimonio disminuyen por el efecto inmediato del aumento en el patrimonio.

Principales Indicadores Financieros		Jun 12	Dic 11	Variación
Capital de Trabajo	MM\$	19.383	9.530	9.853
Liquidez Corriente	veces	1,54	1,35	0,20
Razón Acida	veces	0,96	0,77	0,19
Endeudamiento	veces	1,55	2,54	-0,99
Endeudamiento Financiero	veces	0,74	1,41	-0,67
Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,43	1,11	-0,69
Cobertura de Gastos Financieros	veces	4,39	7,15	-2,75
Cobertura de Deuda Financiera	veces	5,46	4,53	0,93
Cuentas por Cobrar	días	75	57	18,5
Cuentas por Pagar	días	56	37	18,6
Nivel de Inventario Inmobiliario	días	1.470	655	815,0
ROE controladores	%	8,5%	19,2%	-10,7%
ROE	%	8,5%	19,2%	-10,7%

* Definiciones de cálculo en Anexo.

B.- ANÁLISIS DE ESTADOS DE RESULTADOS

Los ingresos netos de explotación alcanzaron en el ejercicio Enero - Junio de 2012 mm\$ 59.318, en comparación con mm\$ 48.603 obtenidos en mismo periodo del año 2011. Esto corresponde a un 22,0% de crecimiento a/a, que se explica por un crecimiento del 24,8% 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 pues las escrituras corresponden en su mayoría a un proyecto de precios económicos (departamentos de aprox. UF 1.400) que comenzó a escriturar en este periodo (más cifras en sección Inmobiliaria de este informe).

	I&C		Inmobiliaria		Total		Var.	Var%
	Jun 12	Jun 11	Jun 12	Jun 11	Jun 12	Jun 11		
Ingresos netos de explotación	56.124	44.970	3.194	3.633	59.318	48.603	10.716	22,0%
Costos netos de explotación	(52.519)	(41.585)	(2.296)	(2.784)*	(54.816)	(44.369)*	(10.446)	23,5%
MARGEN BRUTO	3.605	3.385	897	849*	4.503	4.233*	269	6,4%
% sobre ventas	6,42%	7,53%	28,10%	23,36%	7,59%	8,71%		
Gastos de Administración y Ventas	(2.438)	(2.381)	(726)	(424)*	(3.165)	(2.805)*	(360)	12,8%
% sobre ventas	-4,34%	-5,29%	-22,75%	-11,67%	-5,34%	-5,77%		
EBIT	1.167	1.004	171	425	1.338	1.429	(91)	-6,3%
% sobre ventas	2,08%	2,23%	5,35%	11,70%	2,26%	2,94%		
Depreciación y amortización	192	167	1	1	193	168	26	15,5%
EBITDA	1.359	1.171	172	426	1.532	1.596	(65)	-4,1%
% sobre ventas	2,42%	2,60%	5,39%	11,71%	2,58%	3,28%		
Otros ingresos y costos operacionales **	(39)	158	251	178	212	336	(124)	-36,9%
EBITDA Ajustado	1.320	1.329	424	604	1.744	1.932	(189)	-9,8%
% sobre ventas	2,35%	2,95%	13,26%	16,62%	2,94%	3,98%		
Otros ingresos y costos no operacionales***	(393)	(68)	(4)	(204)	(397)	(272)	(124)	45,7%
Resultado antes de impuesto	736	1.094	418	399	1.154	1.493	(339)	-22,7%
% sobre ventas	1,31%	2,43%	13,09%	10,98%	1,94%	3,07%		
gastos por impuestos	(162)	(196)	99	7	(63)	(189)	127	-66,9%
Participaciones minoritarias	0	0	0	21	0	21	(21)	
Resultado controladores	574	898	518	384	1.091	1.282	(191)	-14,9%
% sobre ventas	1,02%	2,00%	16,20%	10,57%	1,84%	2,64%		

* Se realiza una reclasificación de costos de explotación a gastos de administración en el área Inmobiliaria equivalente a mm\$ (181) en Junio de 2011.

** Detalle de agrupación en Anexo.

*** Corresponde a ingresos y costos financieros.

Por el lado de los costos, como se comentó en el informe anterior, se observa un estrechamiento de los márgenes del área de construcción producto de presiones sobre los costos principalmente asociados a mano de obra, que repercuten también en el plazo de ejecución de las obras. 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 -5,34% de los ingresos, mientras que el año anterior fue de -5,77%. Los mayores gastos de administración en el sector inmobiliario responden al incremento en el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y en menor medida a la finalización de la construcción del proyecto Salesianos V. Es importante aclarar que, en este informe, se efectúa una reclasificación de costos de explotación a gastos de administración y ventas en el área inmobiliaria en el periodo a Junio de 2011, con el fin de hacer ambas cifras comparables.

El resultado final de los controladores fue de mm\$ 1.091 que corresponde a una disminución de un -14,9% respecto del año anterior, lo que equivale a mm\$ (191) que la compañía espera revertir en el cuarto trimestre del ejercicio.

Con respecto al EBITDA se tomaron en consideración las recomendaciones de los distintos analistas del mercado, diferenciando claramente *EBITDA* y *EBITDA Ajustado*. El primero corresponde al margen bruto de la compañía neto de gastos de administración, y descontadas depreciaciones y amortizaciones, mientras que el segundo considera adicionalmente aquellas partidas del Estado de Resultados correspondientes a ítems operacionales. Según el modelo de negocios de la compañía, el EBITDA Ajustado refleja la realidad operacional de ésta.

Específicamente sobre el rendimiento del EBITDA, en este periodo se obtuvo mm\$ 1.532 lo que implica una disminución de un -4% con respecto al año anterior. Si bien tanto los márgenes EBITDA del área I&C como de la Inmobiliaria disminuyen, el aumento en la actividad alcanza a compensar en parte este efecto. En el agregado, observamos que se produjo una disminución del margen EBITDA.



4.- Informe de Actividades

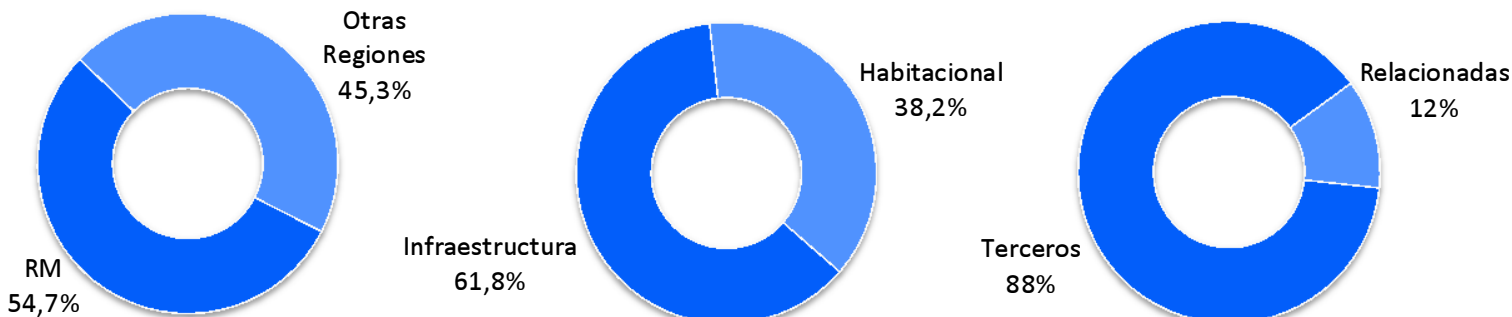
A.- INGENIERIA Y CONSTRUCCION

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.

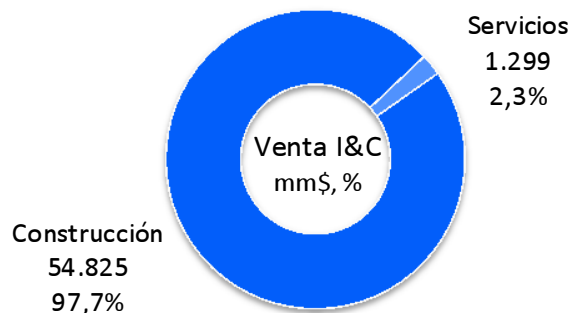
VENTAS

Durante el año 2012 el nivel de actividad de la compañía ha mantenido los niveles exhibidos durante el año 2011. Actualmente la compañía ejecuta **41 contratos en forma simultánea**.

La composición de las ventas del periodo refleja una alta diversificación tanto por ubicación geográfica como por tipo de proyecto.



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 2,3% del total del área (ventas de Construcción netas de ajuste por ventas en relacionadas), y un 2,2% del total de ventas de la compañía.



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 500:

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
Conjunto Habitacional La Vara	Fondo Solidario	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2012
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

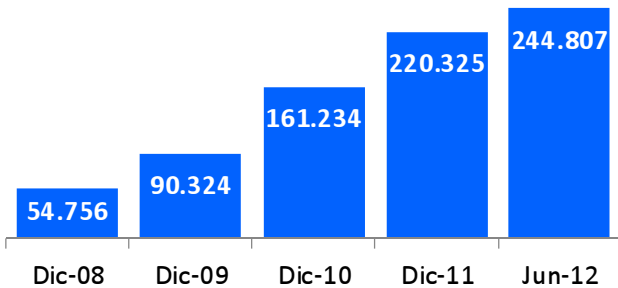
Para este año, se estima que el nivel de actividad se incrementará, lo que se ve fundamentado por el backlog de contratos existentes y por los altos niveles de propuestas en estudio que reflejan un fuerte dinamismo en este sector de la economía.

El Backlog total asciende a mm\$ 244.807, lo que equivale a un aumento de mm\$ 33.296 con respecto al backlog informado en el periodo anterior (Marzo de 2012) y 24.482 respecto de Diciembre de 2011. Considerando que las ventas del área de construcción en el periodo Enero a Junio fueron mm\$ 59.000 (Construcción antes de ajuste por ventas entre empresas relacionadas por mm\$ - 4.175), se puede dimensionar correctamente el volumen real de contratos que la compañía se ha adjudicado durante este año.

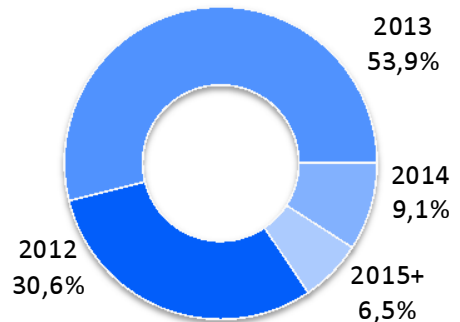
inmobiliarios de relacionados que ya están comprometidos, pero también por el boom habitacional que se ha observado este año (bajos stocks inmobiliarios en la industria en general).

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\$ 131.890 para el año 2013.

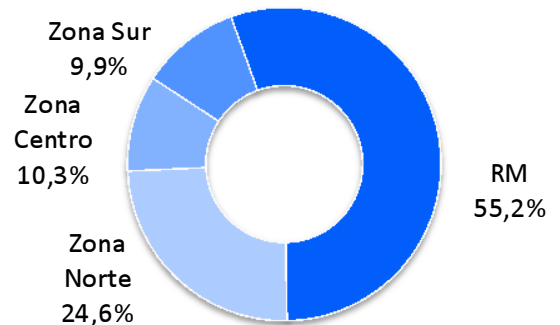
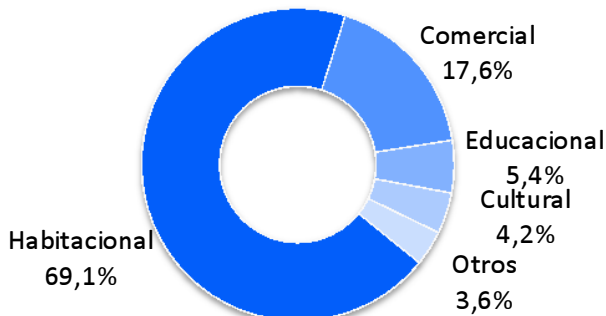
Backlog Construcción (mm\$)



El Backlog actual está completamente alineado con la estrategia de diversificación de la Compañía. Respecto a la diversificación por tipo de obra, el backlog tiene importantes contratos en los sectores de cultura, educación y comercio. Actualmente existe un sesgo habitacional por los proyectos



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



B.-INMOBILIARIA**LANZAMIENTOS**

Durante este periodo se dio inicio a la construcción de 3 proyectos inmobiliarios (destacados en negrita). Los proyectos actualmente en construcción y sus principales características se pueden observar en la siguiente tabla:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	Unidades	Venta Total Potencial (UF)*	Ubicación	Fecha estimada inicio escrituración**
Chillán	Habitacional	Inicia /gestión directa	180	159.198	VIII Región	2012
Curicó	Habitacional	Inicia /gestión directa	168	163.322	VII Región	2012
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	355	519.111	Santiago	2013
Concepción	Oficinas	Inv. & Rentas / Gestión comercial indirecta	8.700 m2	397.000	VIII Región	2012
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	359	545.000	Santiago	2014
Macul	Habitacional	Progesta /gestión directa	132	296.000	Santiago	2013
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	126	454.000	II Región	2014
Santiago	Oficinas	Inv. & Rentas / Gestión comercial indirecta	19.780m2	580.000	Santiago	2013
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	183	356.668	Ñuñoa	2014
Macul	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	144	322.540	Macul	2014
Sub-Total	Habitacional		1.647	2.815.839		

* 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

Adicionalmente a los proyectos en construcción, la empresa ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de este año o el próximo. En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	Un.	Venta Total Potencial (UF)*	Inicio Construcción	Est. inicio escrituración**
San Miguel	Habitacional	Progesta /gestión directa	185	328.500	2012	2014
Calama	Habitacional	Progesta /gestión directa	180	550.000	2013	2015
Curicó	Habitacional	Inicia /gestión directa	168	163.000	2012	2014
Los Ángeles	Habitacional	Inicia /gestión directa	252	229.000	2012	2013
Rancagua	Habitacional	Inicia /gestión directa	188	174.000	2012	2013
San Felipe	Habitacional	Inicia /gestión directa	224	201.000	2012	2013

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	Un.	Venta Total Potencial (UF)*	Inicio Construcción	Est. inicio escrituración **
Linares	Habitacional	Inicia /gestión directa	166	150.000	2012	2013
La Serena	Habitacional	Inicia /gestión directa	176	204.000	2013	2015
Viña del Mar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	150	212.000	2012	2013
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	121	390.000	2012	2013
Maipú	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	199	350.000	2012	2013
Copiapó (1)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	75	246.800	2012	2014
Vallenar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	160	390.000	2012	2014
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	247	750.000	2012	2014
Copiapó (2)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	97	340.000	2012	2014
Copiapó (3)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	75	275.000	2012	2013
Sub-Total	Habitacional		2.663	4.953.300		
Hoteles Copiapó	Comercial	Inv. & Rentas / Gestión comercial indirecta	130	***	2012	2014

* 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 592, que representa un aumento de 65% con respecto a igual periodo del año anterior. Sin embargo, se registró en estas escrituras una disminución en el precio promedio de un -18%, lo que resultó en escrituras totales por UF 1.066.820, un 35% mayores a igual periodo del año anterior. La caída en el precio de venta promedio se explica principalmente por la escrituración de gran parte de un proyecto de inmobiliarias asociadas que tiene precios de venta alrededor de UF 1.400.

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. 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 en proceso o disponibles para escrituración. 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.

Escrituras Totales	Acum Jun 12	Acum Jun 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	592	359	233	64,9%	783	870
Venta (UF)	1.066.820	789.173	277.647	35,2%	1.771.685	1.805.593
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.802	2.198	(396)	-18,0%	2.263	2.075
Escrituras Consolidables	Acum Jun 12	Acum Jun 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	74	86	(12)	-14,0%	207	249
Venta (UF)	141.153	165.965	(24.811)	-14,9%	418.700	470.058
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.907	1.930	(22)	-1,2%	2.028	1.888

Por otra parte, del total de escrituras, aquellas que corresponden a proyectos inmobiliarios que consolidan con Ingevec S.A. equivalen a un 12%, mientras que el año anterior esta proporción fue de 24%, lo que refleja los bajos inventarios en proceso de escrituración de la compañía en gestión directa. 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.

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 un aumento tanto en las unidades promesadas como en el volumen de venta en un 58% y 47% respectivamente. 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 34%, 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 315 por unidad, promediando UF 1.397 en comparación con UF 1.712 del mismo periodo de 2011. Este efecto se produce por las ventas de los proyectos de viviendas económicas de Progesta (Inicia), de UF 700 a UF 1.000 por unidad, en los que la compañía, adicionalmente, participa en un 100%.

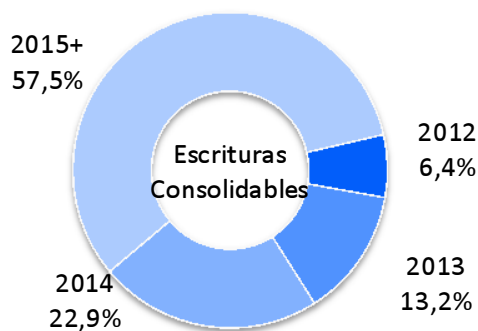
Promesas	Acum Jun 12	Acum Jun 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	554	350	204	58,3%	1.145	680
Venta (UF)	922.315	627.550	294.765	47,0%	2.240.661	1.408.984
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.665	1.793	(128)	-7,1%	1.957	2.072
Promesas Consolidables	Acum Jun 12	Acum Jun 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	187	57	130	227,2%	210	107
Venta (UF)	260.525	97.584	162.941	167,0%	364.054	199.376
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.397	1.712	(315)	-18,4%	1.734	1.863

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.

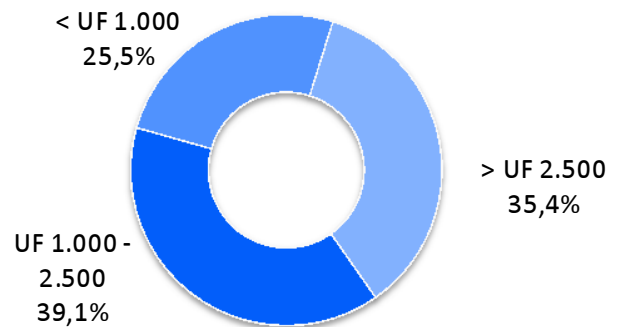
Es importante señalar que este backlog, a diferencia del backlog de Ingeniería y Construcción, está compuesto por una **estimación de los saldos por escriturar** de proyectos que están actualmente en desarrollo. Estas estimaciones se realizan en base a las ventas históricas de proyectos similares o etapas 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.



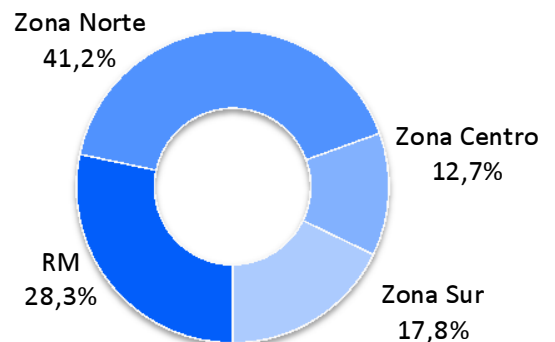
El backlog inmobiliario contempla saldos por escriturar por UF 10.371.635 a Junio de 2012. Esto considera el volumen total de proyectos en los que participa la compañía. De este total, la proporción de escrituras que consolidarán con Ingevec S.A. equivalen a UF 4.125.613, de los cuales un 6,4% se escrituraría en lo restante 2012, lo que equivale a UF 264.226

Adicionalmente, como se observa a continuación, los proyectos del backlog son en su mayoría proyectos de departamentos con precios de venta menores a

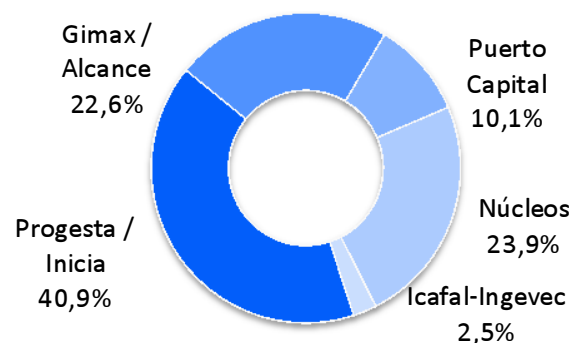
UF 2.500, mientras que por su ubicación, la distribución está balanceada entre las cuatro zonas descritas.



Los Proyectos que se desarrollan a través de gestión directa representan un 32,7% del total del backlog. Por otra parte, los proyectos de Gimax, un 22,6% del backlog, están en la zona Centro y en la zona Norte.



Núcleos en tanto (23,9%) desarrolla sus proyectos en la zona Norte. Por otra parte, Puerto Capital tiene desarrollos en el gran Santiago, específicamente Macul y San Miguel, y por último, Icafal-Ingevec tiene actualmente 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 las etapas finales de la construcción los proyectos de **Chillán** y **Curicó**, que han tenido una gran aceptación en ventas. Por otra parte, se está iniciando la construcción del proyecto en **San Felipe**, y ya se cuenta con los terrenos para desarrollar en **Rancagua**, **Linares** y **Los Ángeles**, que iniciarán construcción dentro de este año, y **La Serena** el próximo año.

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.



inicia
INMOBILIARIA

CONOCE
NUESTROS PROYECTOS

Tu crédito nunca fue tan fácil

Tu subsidio nunca fue tan fácil

Tu sueldo no es lo único que importa

Ver más en www.iniciainmobiliaria.cl

INMOBILIARIA COMERCIAL

Incorporamos en esta sección una descripción de las actividades que está realizando 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 ubicada frente al Mall Plaza Trébol, y 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 terminando su construcción y ya cuenta con arriendos/ventas comprometidas.



www.edificiosanandres.cl

Santa Ana



Junto al family office de la familia Gálmez, se construirá 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

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



ámbito público, pero también para privadas como edificio 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.

El operador de estos hoteles será una firma de renombre internacional, experta en este tipo de desarrollos. Actualmente se están finalizando los detalles de esta asociación y se comunicará una vez se materialice completamente.



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			
	jun-12	jun-11	jun-12	jun-11	jun-12	jun-11	Var.	Var%
Otros ingresos y costos operacionales	(38.916)	157.810	251.296	178.347	212.380	336.158	(123.778)	-36,8%
Otros ingresos	52.683	195.704	258.367	133.469	311.050	329.173	(18.123)	-5,5%
Otros Gastos	(101.087)	(28.247)	(186.120)	(166.328)	(287.207)	(194.574)	(92.633)	-47,6%
Otras ganancias (pérdidas)								
Participación en resultado de subsidiarias		(361)	68.926		68.926	(361)	69.287	19180,0%
Resultados en unidades de reajuste	9.488	(9.285)	110.123	211.206	119.611	201.920	(82.309)	-40,8%