



ingevec
EMPRESAS

Informe de Entrega de Resultados Junio 2013

1.- Índice

1.- Índice Informe Entrega de Resultados Junio 2013	2
2.- Resumen Ejecutivo	3
3.- Análisis de Estados Financieros Consolidados	
A.- Estado de Resultados	4
B.- Estado de Situación Financiera Consolidado	7
4.- Informe de Actividades	
A.- Ingeniería y Construcción	9
B.- Inmobiliaria	12
Anexo	
Definiciones de cálculo Indicadores	18
Detalle de Agrupación de Otros Ingresos y Costos Operacionales en Estado de Resultados	18
Gastos Financieros en Costo de Venta	19



2.- Resumen Ejecutivo

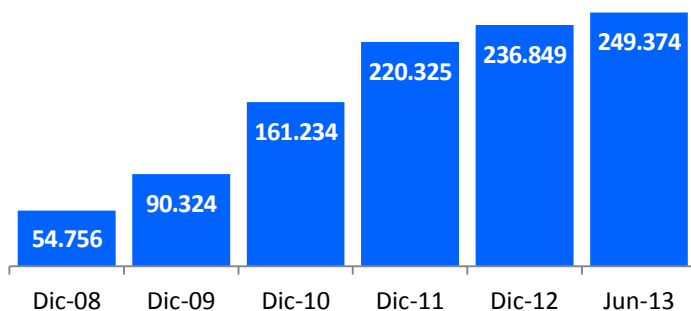
RESUMEN DE ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN (MM\$)

	I&C		Inmobiliaria		Total	
	jun-13	jun-12	jun-13	jun-12	jun-13	jun-12
Ingresos netos de explotación	63.456	43.250	4.404	3.196	67.860	46.447
MARGEN BRUTO	3.553	4.024	674	897	4.226	4.921
% sobre ventas	5,60%	9,30%	15,29%	28,08%	6,23%	10,60%
EBITDA Ajustado	1.763	1.525	666	527	2.429	2.052
% sobre ventas	2,78%	3,53%	15,11%	16,48%	3,58%	4,42%
Resultado Controladores	565	573	375	518	940	1.091
% sobre ventas	0,89%	1,33%	8,51%	16,19%	1,39%	2,35%

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

Activos	jun-13	dic-12	Var.	Pasivos	jun-13	dic-12	Var.
Activos Corrientes	67.864	57.820	10.044	Total Pasivos Corrientes	35.701	42.333	-6.632
Activos No Corrientes	19.270	14.879	4.391	Total Pasivos No Corrientes	24.947	4.139	20.809
Activos Totales	87.134	72.700	14.435	Total Pasivos	60.648	46.472	14.177
				Total Patrimonio Controladora	26.486	26.228	258
				Participaciones minoritarias	0	0	0
				Total Patrimonio	26.486	26.228	258
				Total Patrimonio y Pasivos	87.134	72.700	14.435

BACKLOG CONSTRUCCIÓN (MM\$)



Ejecuta

41

contratos de construcción simultáneos

Participa en

48

proyectos inmobiliarios a lo largo del País

DESTACADOS

- Ventas aumentan 46,1% respecto a jun-12.
- Resultado Controladores disminuye un -13,8%, mientras que el Resultado Operacional sólo lo hace en un -2,9%.
- Gastos de Administración disminuyen -5,1% pese a aumentar volumen de ventas.
- El EBITDA Ajustado aumenta un 18,4%.
- El día 25 de abril del año 2013 la compañía colocó exitosamente un Bono en el mercado local recaudando alrededor de US\$ 48 millones. Los fondos de esta colocación han sido destinados para el prepago de pasivos financieros de corto plazo y para financiar parte del plan de inversiones del negocio inmobiliario.

3.- Análisis de Estados Financieros Consolidados

A.- ANÁLISIS DE ESTADOS DE RESULTADOS

Los ingresos netos de explotación alcanzaron en el ejercicio MM\$ 67.860, en comparación con MM\$ 46.447 obtenido en mismo periodo del año 2012. Esto corresponde a un 46,1% de crecimiento a/a, que se explica por un crecimiento del 46,7% en Ingeniería en Construcción, como también un aumento en las ventas del segmento inmobiliario.

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 un aumento en la cantidad de unidades escrituradas, sin embargo el precio promedio disminuyó comparativamente. Esto se explica por la baja cantidad de proyectos en etapa de escrituración durante este periodo y a que las escrituras corresponden a proyectos de precios bajos y a la venta en proyectos en etapa de liquidación de las últimas unidades disponibles. Mayor detalle sobre las ventas más adelante en la sección respectiva.

	I&C		Inmobiliaria		Total		Var.	Var%
	jun-13	jun-12	jun-13	jun-12	jun-13	jun-12		
Ingresos netos de explotación	63.456	43.250	4.404	3.196	67.860	46.447	21.414	46,1%
Costos netos de explotación	(59.903)	(39.227)	(3.731)	(2.299)	(63.634)	(41.525)	(22.109)	53,2%
MARGEN BRUTO	3.553	4.024	674	897	4.226	4.921	(695)	-14,1%
% sobre ventas	5,60%	9,30%	15,29%	28,08%	6,23%	10,60%		
Gastos de Administración y Ventas	(2.498)	(2.239)	(304)	(714)	(2.801)	(2.952)	151	-5,1%
% sobre ventas	-3,94%	-5,18%	-6,90%	-22,33%	-4,13%	-6,36%		
EBIT	1.055	1.785	370	184	1.425	1.969	(544)	-27,6%
% sobre ventas	1,66%	4,13%	8,40%	5,75%	2,10%	4,24%		
Depreciación y amortización	288	185	1	2	289	187	103	55,1%
Otros ingresos y costos operacionales *	(17)	(604)	181	271	164	(333)	497	-149,1%
EBITDA	1.326	1.366	552	457	1.878	1.822	56	3,1%
% sobre ventas	2,09%	3,16%	12,53%	14,28%	2,77%	3,92%		
G. Financieros en Costo de Vta.	437	159	114	70	551	230	321	140,0%
EBITDA Ajustado	1.763	1.525	666	527	2.429	2.052	377	18,4%
% sobre ventas	2,78%	3,53%	15,11%	16,48%	3,58%	4,42%		
Costos financieros netos	(267)	(392)	(130)	(5)	(398)	(396)	(1)	0,3%
Resultado antes de impuesto	771	789	420	450	1.191	1.239	(48)	-3,9%
% sobre ventas	1,21%	1,82%	9,55%	14,08%	1,76%	2,67%		
Gastos por impuestos	(205)	(216)	(46)	67	(251)	(148)	(103)	69,3%
Participaciones minoritarias	0	0	0	0	0	0	(0)	-100,0%
Resultado controladores	565	573	375	518	940	1.091	(151)	-13,8%
% sobre ventas	0,89%	1,33%	8,51%	16,19%	1,39%	2,35%		

* Detalle de agrupación en Anexo.

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 sólo 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 de fines del año 2013. En cuanto a las unidades inmobiliarias persisten buenos márgenes en el sector, no obstante, se observa un aumento en los costos de edificación.

Respecto de los gastos de administración, estos representan un -4,13% de los ingresos, menor comparativamente al año anterior, aun cuando el volumen de ventas aumentó un 46,1%.

El resultado final de los controladores fue de MM\$ 940 que corresponde a una disminución de un -13,8% respecto del año anterior, lo que equivale a MM\$ (151).

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\$ 2.429 lo que implica un aumento de un 18,4% con respecto al año anterior. Respecto a los resultados es importante destacar que la compañía aún ejecuta obras que comenzaron previo al explosivo aumento en los costos de mano de obra e insumos. La administración espera finalizar estos proyectos a lo largo de 2013, por lo que a partir de fines de año los márgenes tenderán a normalizarse.

Por otro lado, se observa que este trimestre el área de Ingeniería & Construcción tuvo resultados similares al trimestre anterior pero mejores que igual trimestre del año 2012. Creemos que las condiciones para la industria continuarán siendo complejas, sin embargo, durante el segundo semestre los márgenes deberían comenzar a normalizarse.



I&C	2011*		2012*				2012**		2013**	
	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Ene-Mar	Abr-Jun
Ingresos netos	23.976	27.341	25.240	30.884	30.560	33.054	20.397	22.854	31.100	32.356
EBITDA	1.038	864	920	439	696	738	829	537	713	614
% sobre ventas	4,33%	3,16%	3,65%	1,42%	2,28%	2,23%	4,06%	2,35%	2,29%	1,90%
EBITDA Ajustado	919	1.130	872	448	737	727	879	646	872	892
% sobre ventas	3,83%	4,13%	3,45%	1,45%	2,41%	2,20%	4,31%	2,83%	2,80%	2,76%
Resultado controladores	627	445	543	31	240	318	543	30	292	274
% sobre ventas	2,62%	1,63%	2,15%	0,10%	0,78%	0,96%	2,66%	0,13%	0,94%	0,85%

En tanto, el área inmobiliaria aumentó comparativamente sus ventas así como el resultado final. No obstante, el comportamiento de las inversiones de inmobiliarias de proyectos con asociados no tuvo un buen trimestre en las ventas debido al bajo stock disponible.

Inmobiliaria	2011*		2012*				2012**		2013**	
	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Ene-Mar	Abr-Jun
Ingresos netos	1.782	3.920	1.260	1.934	1.263	1.284	1.260	1.937	1.594	2.810
EBITDA	135	-31	95	165	32	-45	378	79	57	495
% sobre ventas	7,60%	-0,78%	7,52%	8,55%	2,57%	-3,48%	30,00%	4,06%	3,57%	17,61%
EBITDA Ajustado	56	120	409	102	135	109	404	123	99	567
% sobre ventas	3,17%	3,07%	32,44%	5,29%	10,70%	8,50%	32,08%	6,33%	6,18%	20,18%
Resultado controladores	68	67	330	188	136	62	330	188	10	364
% sobre ventas	3,84%	1,70%	26,19%	9,72%	10,77%	4,82%	26,18%	9,69%	0,65%	12,97%

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

Consolidado	2011*		2012*				2012**		2013**	
	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Ene-Mar	Abr-Jun
Ingresos netos	25.758	31.261	26.500	32.818	31.823	34.338	21.656	24.790	32.694	35.166
EBITDA	1.174	833	1.015	604	729	694	1.207	615	769	1.109
% sobre ventas	4,56%	2,66%	3,83%	1,84%	2,29%	2,02%	5,57%	2,48%	2,35%	3,15%
EBITDA Ajustado	975	1.250	1.281	550	873	836	1.283	768	970	1.459
% sobre ventas	3,79%	4,00%	4,83%	1,68%	2,74%	2,43%	5,93%	3,10%	2,97%	4,15%
Resultado controladores	695	512	873	219	376	380	873	218	302	638
% sobre ventas	2,70%	1,64%	3,29%	0,67%	1,18%	1,11%	4,03%	0,88%	0,92%	1,81%

* Estas cifras no han sido reclasificadas según el nuevo criterio de consolidación vigente desde el 1° de enero de 2013.

** Conforme al nuevo criterio de consolidación, se presentan las cifras a junio de 2013 y a junio de 2012 de manera comparativa utilizando dicho criterio. Cabe señalar que el resultado del ejercicio no se ve afectado por el cambio de criterio.

B.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO¹

Durante este ejercicio la Compañía aumentó sus activos en MM\$ 14.435, que se explican principalmente por:

- en los *Activos Corrientes*, un aumento en MM\$ 8.684 del *Efectivo y equivalentes al efectivo* que se explica por los fondos recibidos por la colocación de un bono en abril pasado y al aumento en la actividad, y
- un aumento por MM\$ 3.617 en *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes* debido al mayor volumen de ventas del área I&C a empresas relacionadas,
- en los *Activos No Corrientes*, un aumento de MM\$ 1.571 por inversión en *Inversiones contabilizadas por el método de la participación*,
- un aumento por MM\$ 515 en *Propiedades, Planta y Equipo, neto* producto del aumento en la inversión en maquinarias, y
- un aumento por MM\$ 2.538 en *Cuentas por cobrar entidades relacionadas no corriente* producto de la mayor inversión en inmobiliarias relacionadas.

RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA

Activos	jun-13	dic-12	Var.	Pasivos	jun-13	dic-12	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.994	3.310	8.684	Otros pasivos financieros corrientes	11.337	19.979	(8.642)
Deudores comerciales y otras	24.086	24.683	(597)	Cuentas por pagar comerciales	16.171	13.995	2.176
Cuentas por cobrar a entidades	5.862	2.245	3.617	Cuentas por pagar a entidades rel.	2.665	2.174	491
Inventarios	24.686	25.638	(952)	Otros Pasivos corrientes	5.529	6.186	(657)
Otros activos corrientes	1.237	1.945	(708)	Total Pasivos Corrientes	35.701	42.333	(6.632)
Activos Corrientes	67.864	57.820	10.044	Otros pasivos financieros no	24.640	3.007	21.632
Inversiones contabilizadas por el				Cuentas por pagar empresas rel.	0	729	(729)
método de la participación	11.369	9.798	1.571	Otros pasivos no corrientes	308	403	(95)
Cuentas por cobrar entidades	2.538	0	2.538	Total Pasivos No Corrientes	24.947	4.139	20.809
Propiedades, Planta y Equipo,	2.731	2.216	515	Total Pasivos	60.648	46.472	14.177
Otros activos no corrientes	2.633	2.866	(233)	Patrimonio			
Activos No Corrientes	19.270	14.879	4.391	Capital emitido	23.417	23.417	0
				Otras Reservas	128	273	(145)
				Resultados acumulados	2.940	2.537	403
				Total Patrimonio Controladora	26.486	26.228	258
				Participaciones minoritarias	0	0	0
Activos Totales	87.134	72.700	14.435	Total Patrimonio y Pasivos	87.134	72.700	14.435

¹ Con motivo de la aplicación de IFRS 11 la Sociedad ha efectuado reclasificaciones de partidas en los estados financieros presentados en 2012. Esta norma no permite la consolidación proporcional directamente, sino que la Sociedad debe distinguir si se trata de Operaciones Conjuntas o Negocios Conjuntos. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del período anterior.

Por el lado del financiamiento, el total de pasivos aumentó MM\$ 14.177, que se compone principalmente de:

- un aumento en *Otros pasivos financieros no corrientes* en MM\$ 21.632 producto de la colocación de un bono por UF 1.000.000 en el mercado local a 9 años plazo.
- una disminución de préstamos bancarios corrientes en MM\$ (8.642), asociado al prepago de algunos créditos con fondos provenientes de la colocación del bono.
- un aumento en las cuentas por pagar a proveedores por MM\$ 2.176, asociado a la mayor actividad del área de I&C, y
- una disminución de *Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes* por MM\$ (729) las cuales fueron traspasadas al corto plazo.

Respecto de los indicadores financieros se observa:

- Un aumento de los indicadores de endeudamiento, y aumento de los de liquidez, lo que se debe principalmente a la colocación del Bono por UF 1.000.000, fondos que han sido utilizados para el refinanciamiento de pasivos y financiamiento del plan de inversiones.
- Una mejora en los indicadores de cobranza y pago de proveedores que responden a una mejora en la gestión de cobro y recuperación por parte de la empresa.
- Una disminución en el indicador de días de inventario inmobiliario producto de aumento en volumen de escrituración inmobiliario.
- Los indicadores de rentabilidad sobre patrimonio alcanzaron niveles del cierre del año 2012.

Principales Indicadores Financieros		jun-13	dic-12	Variación
Capital de Trabajo	MM\$	32.163	15.487	16.676
Liquidez Corriente	veces	1,90	1,37	0,54
Razón Acida	veces	1,21	0,76	0,45
Endeudamiento	veces	2,29	1,77	0,52
Endeudamiento Financiero	veces	1,36	0,88	0,48
Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,91	0,75	0,16
Cobertura de Gastos Financieros Netos	veces	4,72	10,97	-6,25
Cobertura de Deuda Financiera Neta	años	4,94	5,48	-0,54
Cuentas por Cobrar	días	79	96	-16
Cuentas por Pagar	días	53	63	-10
Nivel de Inventario Inmobiliario	días	1.122	1.912	-790
ROE controladores	%	7,10%	7,04%	0,05%
ROE	%	7,10%	7,04%	0,05%

* Definiciones de cálculo en Anexo.

4.- Informe de Actividades

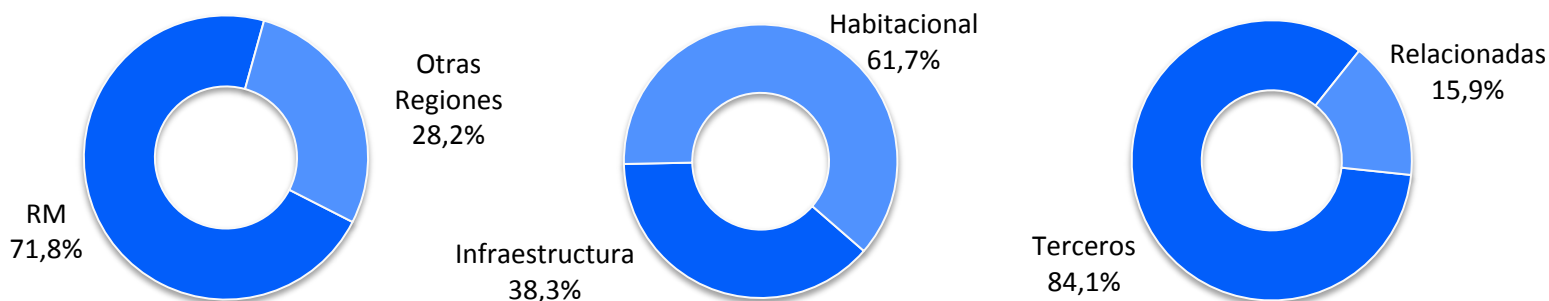
A.- INGENIERIA Y CONSTRUCCION

El negocio principal de la compañía es la edificación, ya sea habitacional - departamentos o casas -, u obras de infraestructura pública o privada de distintos tipos, 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.

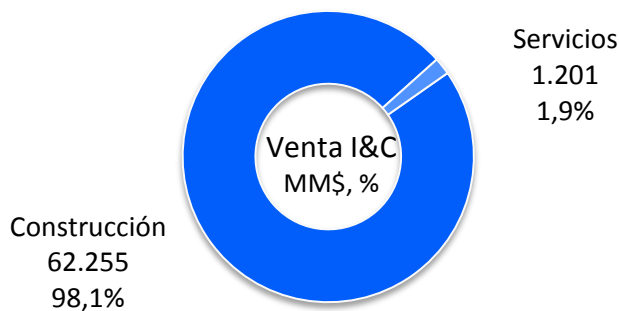
VENTAS

Durante el primer semestre del año 2013 el nivel de actividad de la compañía ha aumentado respecto a los niveles exhibidos durante el año 2012. El promedio trimestral de obras en ejecución simultánea ha sido de 43 contratos.

La composición de las ventas del periodo refleja una alta diversificación tanto por ubicación geográfica como por tipo de proyecto. Durante los siguientes trimestres del 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 1,9% 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. Se destacan las adjudicaciones más importantes que permitieron obtener un Backlog para el área de Ingeniería y Construcción de MM\$ 249.374:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Centro Cultural Corpgroup	Corpgroup	Privado	Terceros	RM	Comercial	2013
Teatro Rancagua	M.O.P.	Público	Terceros	Z. Centro	Cultural	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
Mall Plaza Ovalle	Falabella	Privado	Terceros	Z. Norte	Comercial	2013

Cabe señalar que como estrategia de diversificación y mitigación de riesgos asociados a contratos cuyo monto o complejidad asociada es alto, la compañía participa en consorcios con otras importantes empresas constructoras del país. Algunos de los contratos que se encuentran ejecutando bajo esta modalidad son:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término	Consortio
Facultad de Ciencias Matemáticas y Físicas	Universidad de Chile	Público	Terceros	RM	Educación	2013	CVV - Ingevec
Centro Comercial Rancagua	Falabella	Privado	Terceros	Z. Centro	Comercial	2013	Inarco - Ingevec

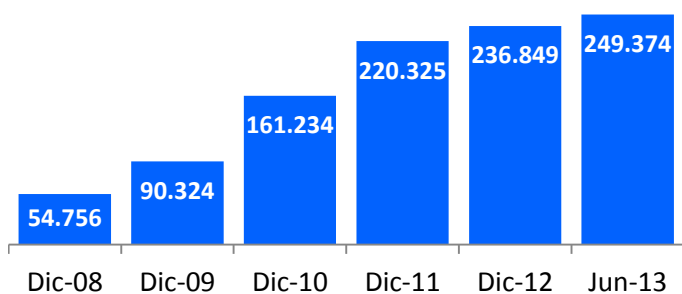


BACKLOG CONSTRUCCION

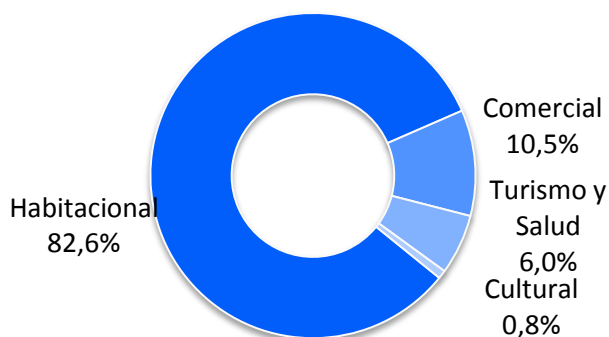
Para lo que resta del año, se espera que el nivel de actividad se mantenga dinámico, lo que se ve fundamentado por el Backlog de contratos existentes y por los niveles de propuestas en estudio.

El Backlog total asciende a MM\$ 249.374, lo que equivale a un incremento de MM\$ 12.525 con respecto al Backlog informado en diciembre de 2012². Esta variación obedece al ingreso de nuevos proyectos en el área de I&C y también por la compra de terrenos en el área Inmobiliaria, con lo cual la obra asociada al proyecto inmobiliario a desarrollar en el terreno comprado es incluida en el Backlog de la constructora³.

Backlog Construcción (MM\$)

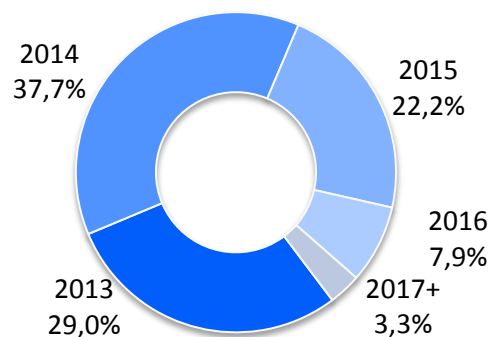


El Backlog actual está alineado con la estrategia de diversificación de la Compañía. El Backlog se compone de contratos en los sectores de vivienda, cultura, turismo, salud y comercio.

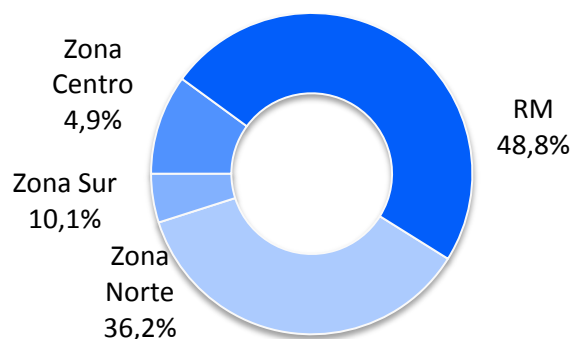


Actualmente existe un sesgo habitacional por los proyectos inmobiliarios de relacionados que son parte del plan de inversiones de la compañía, lo cual obedece a la futura demanda debido al bajo nivel de stock inmobiliario en la mercado en general.

Por otra parte, el Backlog comprende obras adjudicadas por ejecutar hasta el año 2018, aunque concentra la mayor parte en el periodo 2013-2014. Se destaca que el Backlog cuenta con contratos equivalentes a MM\$ 72.252 para el año 2013 y MM\$ 93.977 para el 2014.



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.



² Producto de la nueva norma de consolidación, se reclasificó el Backlog a Diciembre de 2012 considerando la nueva norma. Sin embargo, el Backlog para los años anteriores no sufre variaciones.

³ Cabe señalar que todos los proyectos de Inmobiliarias asociadas son construidos por el área de I&C.

B.-INMOBILIARIA

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN Y LANZAMIENTOS

Durante el periodo comprendido entre abril y junio de este año se comenzó la construcción de los proyectos habitacionales Inicia Rancagua, Progesta San Nicolás Norte I y Progesta Calama. Con esto la Compañía cuenta con 13 proyectos en etapa de construcción y 6 proyectos en etapa de escrituración. Los proyectos actualmente en construcción y sus principales características se pueden observar en la siguiente tabla:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Unidades	Venta Potencial (UF)*	Ubicación	Inicio escrituración **
Santiago	Oficinas	Inv. & Rentas / indirecta	30,00%	19.780 m2	580.000	Santiago	2014
Hoteles Copiapó	Comercial	Inv. & Rentas / indirecta	25,00%	130	***	III Región	2015
Macul	Habitacional	Progesta / directa	100,00%	132	306.000	Santiago	2013
San Felipe	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	224	239.000	V Región	2013
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	29,40%	359	545.000	Santiago	2014
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	30,00%	183	357.000	Ñuñoa	2014
Macul	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,60%	144	339.000	Macul	2014
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,00%	78	315.000	III Región	2014
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,70%	247	276.000	II Región	2014
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	12,50%	128	538.000	II Región	2015
Calama	Habitacional	Progesta / directa	50,00%	204	507.959	II Región	2015
San Miguel	Habitacional	Progesta / directa	50,00%	245	409.847	Santiago	2015
Rancagua	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	188	186.120	VI Región	2015
Sub-Total	Habitacional			2.132	4.018.926		

* Considera la venta proyectada total del proyecto.

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



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

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Unidades	Venta Total Potencial (UF) ¹	% Escrituración Acumulada	Ubicación
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	11,72%	355	541.000	82%	Santiago
San Miguel	Habitacional	Progesta / directa	50,00%	158	240.000	84%	Santiago
Chillán	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	180	170.000	10%	VIII Región
Curicó	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	168	172.000	40%	VII Región
Valparaíso	Habitacional	Progesta / directa	25,00%	228	486.000	77%	V Región
Concepción	Oficinas	Inv. & Rentas / indirecta	15,79%	8.700 m2	3.690.441 ²	46,2% ³	VIII Región
Sub-Total	Habitacional			1.089	1.609.000		

¹ Considera la venta proyectada total del proyecto.

² Representa la inversión total del proyecto.

³ Porcentaje arrendado o vendido.

DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS

La Compañía ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro un año (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
La Serena	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	176	204.000	2013	2015
Los Ángeles	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	180	178.200	2013	2016
Curicó	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	168	163.000	2014	2015
Linares	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	192	190.080	2014	2016
Temuco	Habitacional	Progesta / Directa	50,00%	360	496.000	2013	2015
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,61%	220	230.000	2014	2016
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,61%	68	496.000	2014	2016
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	33,00%	296	1.100.962	2013	2015
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	31,74%	200	360.000	2014	2016
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	31,74%	270	544.860	2014	2016
Viña del Mar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	15,90%	150	212.000	2013	2015
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	15,90%	121	390.000	2014	2016
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	15,87%	198	646.160	2013	2015
Vallenar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,80%	160	390.000	2014	2016
Total	Habitacional			2.599	5.601.262		

* Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

ESCRITURACIONES

El total de unidades escrituradas durante el periodo fue de 360, que representa una disminución de -41,37% con respecto a igual periodo del año anterior, las cuales tuvieron un precio promedio mayor, resultando en escrituras totales por UF 753.024, un -26,37% 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 cuyos estados financieros no consolidan en Ingevec S.A., solamente sus resultados son reconocidos en los estados de financieros en la proporción equivalente a la participación en cada proyecto.

Escrituras Totales	Acum Jun 13	Acum Jun 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	360	614	(254)	-41,37%	832	783
Venta (UF)	753.024	1.022.698	(269.674)	-26,37%	1.428.196	1.771.685
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.092	1.666	426	25,58%	1.717	2.263
Escrituras Consolidables	Acum Jun 13	Acum Jun 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	128	74	55	74,15%	136	207
Venta (UF)	169.112	132.760	36.353	27,38%	251.365	418.700
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.321	1.806	(485)	-26,85%	1.848	2.028
Escrituras Proporcionales	Acum Jun 13	Acum Jun 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	152	140	11	7,88%	222	207
Venta (UF)	214.588	245.646	(31.058)	-12,64%	387.981	418.700
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.416	1.749	(333)	-19,03%	1.747	2.023

Específicamente con respecto a las escrituras de aquellos proyectos inmobiliarios que consolidan con Ingevec S.A., se observa un aumento en las escrituras totales, alcanzando las 128 unidades escrituradas respecto a 74 unidades durante el mismo período del año anterior, lo que se debe al mayor stock disponible y la mayor velocidad de ventas de proyectos que consolidan. El total acumulado fue de UF 169.112, lo que representa un 27,38% de mayor escrituración comparado con igual periodo del año anterior. Los inventarios en venta corresponden mayoritariamente a las últimas unidades de los proyectos y a nuevas unidades de proyectos Inicia, cuyo precio promedio es inferior a UF 1.400, por lo que, comparado a igual periodo del año anterior, el precio promedio de venta es inferior.

Respecto a las escrituras proporcionales, aquellas que reflejan la venta total proporcional a la participación que tiene Ingevec en cada proyecto, durante el período aumentaron en 11 unidades (7,88%), pero disminuyeron en monto total escriturado en un -12,64%, producto de un menor precio de venta promedio. Este menor precio se debe a que la empresa se encuentra desarrollando proyectos de viviendas económicas dirigidas al sector socioeconómico emergente.

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 desistimientos⁴ se observa una disminución de las unidades prometidas producto de menor cantidad de proyectos en venta respecto al mismo periodo del año 2012. No obstante, existe un aumento en los precios promedios de venta debido a la coyuntura en el mercado inmobiliario. Esto resulta en un mayor monto de ventas totales por 27,15% 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 consolidan sus ventas con Ingevec S.A. al momento de la firma de la escritura equivalen a un 23,5% menor a la proporción en el mismo período del año 2012, debido al menor stock de proyectos propios. En estos proyectos, se observa un aumento en el precio de venta promedio por aproximadamente UF 478 por unidad, promediando UF 1.875 en comparación con UF 1.397 del mismo periodo de 2012. Esto se produce mayoritariamente por la venta de departamentos del proyecto Macul II de Progesta, cuyo precio medio es mayor a UF 2.000, compensado por ventas de los proyectos Inicia (en especial Inicia San Felipe), cuyo precio promedio es inferior a UF 1.400.

Por último, respecto a las promesas proporcionales, se ve un comportamiento en número de ventas levemente inferior al año anterior compensado por el precio de venta promedio, mayor en 12,33% al año anterior, lo cual se traduce en un 4,65% de mayor monto de promesas.

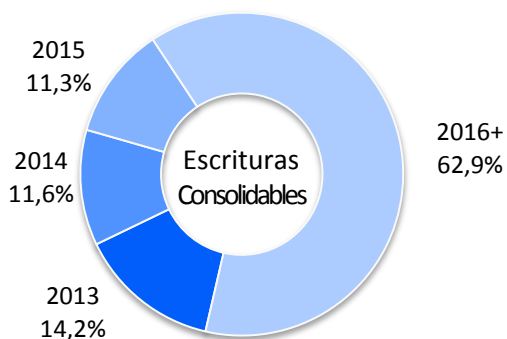
Promesas	Acum Jun 13	Acum Jun 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	481	554	(73)	-13,18%	1.106	1.145
Venta (UF)	1.172.576	922.196	250.380	27,15%	1.605.571	2.240.661
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.438	1.665	773	46,45%	1.452	1.957
Promesas Consolidables	Acum Jun 13	Acum Jun 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	113	187	(74)	-39,41%	422	210
Venta (UF)	211.863	260.525	(48.662)	-18,68%	597.364	364.054
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.875	1.397	478	34,22%	1.417	1.734
Promesas Proporcionales	Acum Jun 13	Acum Jun 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	214	230	(16)	-6,84%	534	210
Venta (UF)	462.969	442.406	20.563	4,65%	912.054	364.054
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.163	1.926	237	12,33%	1.707	1.734

⁴ Se entiende por desistimientos la renuncia a la promesa de compraventa firmada por parte de un cliente.

BACKLOG INMOBILIARIO

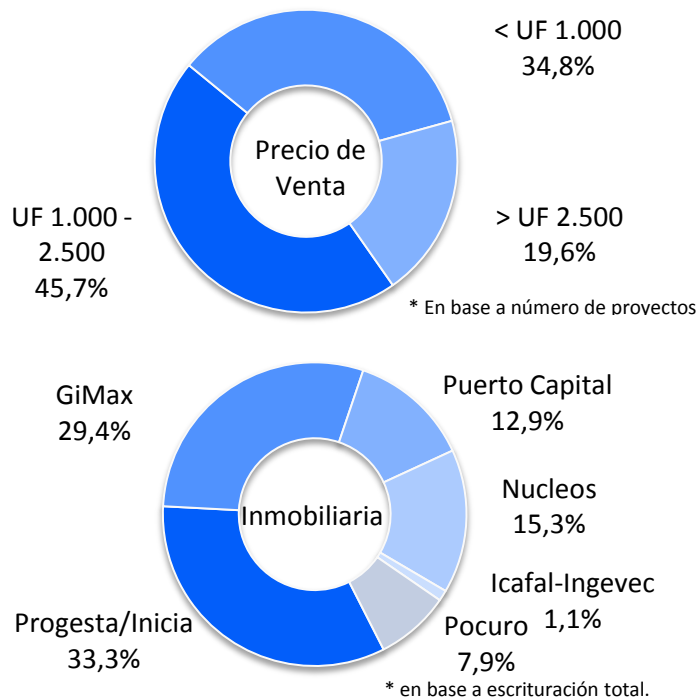
El área inmobiliaria también cuenta con un interesante y diverso Backlog. El criterio de inclusión de proyectos en el Backlog inmobiliario es la compra del terreno, o la firma de la promesa de compraventa de este.

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.

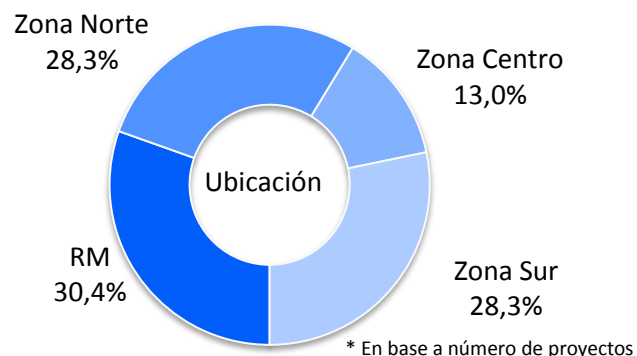


El Backlog inmobiliario contempla saldos por escriturar por UF 13.811.693 a junio de 2013. Esto considera el volumen total de proyectos en los que participa la compañía. De este total, la proporción de escrituras que consolidarán con Ingevec S.A. equivalen a UF 2.780.471⁵, de los cuales un 14,2% se escrituraría durante 2013, lo que equivale a UF 395.811.

A continuación se muestra la distribución del Backlog según precio de venta y la inmobiliaria gestora.



Los Proyectos que se desarrollan a través de gestión directa representan un 33,3% 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 29,4% del Backlog. Núcleos en tanto (15,3%) desarrolla sus proyectos en la zona Norte, y con la Inmobiliaria 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.



⁵ Este cálculo no consolida proyectos de Progesta cuya participación es igual o menor a 50%.

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 Netos corresponde a la razón entre EBITDA (ver página 6) y Gastos financieros netos.
9. Cobertura de Deuda Financiera Neta corresponde a la razón entre Deuda financiera neta y EBITDA ajustado (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 13	Jun 12	Jun 13	Jun 12	Jun 13	Jun 12	Var.	Var%
Otros ingresos y costos operacionales	(16.973)	(604.274)	180.671	271.011	163.698	(333.263)	496.961	-149%
Otros ingresos	83.076	48.558	184.176	71.263	267.252	119.821	147.431	123%
Otros Gastos	(43.624)	(95.750)	(96.506)	(186.067)	(140.130)	(281.817)	141.687	-50%
Otras ganancias (pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	
Participación en resultado de subsidiarias	(59.106)	(566.388)	126.094	271.818	66.988	(294.570)	361.558	-123%
Resultados en unidades de reajuste	2.681	9.306	(33.093)	113.997	(30.412)	123.303	(153.715)	-125%

Gastos Financieros en Costos de Venta:

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

	2011*		2012*				2012**		2013**	
	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Jun	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Jun	Abr-Jun	Ene-Jun	Abr-Jun
Construcción	-	-	128.091	284.825	439.913	607.658	50.533	50.533	159.027	437.067
Inmobiliaria	136.508	235.344	69.769	176.858	246.790	317.911	26.225	26.225	41.687	113.790
Total	136.508	235.344	197.860	461.683	686.703	44.346	76.758	76.758	200.714	550.857

* Estas cifras no han sido reclasificadas según el nuevo criterio de consolidación vigente desde el 1° de enero de 2013.

** Conforme al nuevo criterio de consolidación, se presentan las cifras a junio de 2013 y a junio de 2012 de manera comparativa utilizando dicho criterio. Cabe señalar que el resultado del ejercicio no se ve afectado por el cambio de criterio.