



**ingevec**  
EMPRESAS

**i**nforme de Entrega de Resultados Marzo 2013



## 1.- Índice

1.- Índice Informe Entrega de Resultados Marzo 2013

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



## 2.- Resumen Ejecutivo

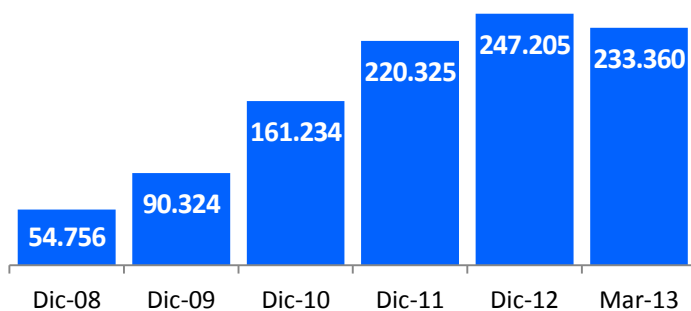
### RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (MM\$)

Activos	Mar 13	Dic 12	Var.	Pasivos	Mar 13	Dic 12	Var.
Activos Corrientes	60.970	57.820	3.150	Total Pasivos Corrientes	46.469	42.333	4.136
Activos No Corrientes	14.956	14.879	76	Total Pasivos No Corrientes	3.257	4.139	-881
<b>Activos Totales</b>	<b>75.925</b>	<b>72.700</b>	<b>3.226</b>	Total Pasivos	49.726	46.472	3.255
				Total Patrimonio Controladora	26.199	26.228	-29
				Participaciones minoritarias	0	0	0
				Total Patrimonio	26.199	26.228	-29
				<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>75.925</b>	<b>72.700</b>	<b>3.226</b>

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

	I&C		Inmobiliaria		Total	
	Mar 13	Mar 12	Mar 13	Mar 12	Mar 13	Mar 12
Ingresos netos de explotación	31.100	20.397	1.594	1.260	32.694	21.656
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.833</b>	<b>1.907</b>	<b>227</b>	<b>400</b>	<b>2.060</b>	<b>2.306</b>
% sobre ventas	5,89%	9,35%	14,26%	31,74%	6,30%	10,65%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>872</b>	<b>879</b>	<b>99</b>	<b>404</b>	<b>970</b>	<b>1.283</b>
% sobre ventas	2,80%	4,31%	6,18%	32,08%	2,97%	5,93%
<b>Resultado Controladores</b>	<b>292</b>	<b>543</b>	<b>10</b>	<b>330</b>	<b>302</b>	<b>873</b>
% sobre ventas	0,94%	2,66%	0,65%	26,18%	0,92%	4,03%

### BACKLOG CONSTRUCCIÓN (MM\$)



Ejecuta

# 43

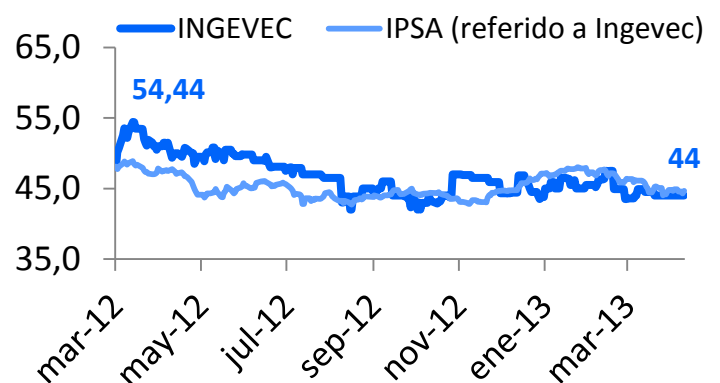
contratos de  
construcción  
simultáneos

Participa en

# 45

proyectos inmobiliarios  
a lo largo del País

### EVOLUCIÓN PRECIO DE LA ACCION



### RESUMEN INFORMACIÓN BURSÁTIL

	Mar 13	Dic 12
Precio actual* (\$)	44,00	44,42
Precio Mínimo / Máximo (\$)	43,5 / 47,5	42,0 / 54,4
Acciones en circulación (mm)	890	890
Patrimonio Bursátil (mm\$)	39.160	39.534
Bolsa / Libro (veces)	1,49	1,51

\* Precio al cierre de informe

### 3.- Análisis de Estados Financieros Consolidados

#### A.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Al 31 de marzo de 2013, la Sociedad ha debido reclasificar partidas en los estados financieros presentados en 2012, con motivo de la aplicación de IFRS 11. Esto conlleva que la Sociedad no pueda aplicar la opción de la consolidación proporcional directamente, sino deba revisar la forma de la operación del negocio en el que se encuentra, debiendo distinguir si se trata de Operaciones Conjuntas o Negocios Conjuntos. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del período anterior.

Durante este ejercicio la Compañía aumentó sus activos en mm\$ 3.226, que se explican principalmente por:

- en los *Activos Corrientes*, un aumento en mm\$ 928 de los Deudores comerciales y de mm\$ 1.338 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas asociados a una leve extensión de los ciclos de cobro producto de mayores plazos de ejecución de las obras de construcción, y
- mm\$ 1.520 en *Inventarios* debido al avance en la construcción de los proyectos inmobiliarios Macul, Inicia Chillán, Inicia Curicó e Inicia San Felipe, y por la compra de un terreno en Copiapó,
- en los *Activos No Corrientes*, un aumento de mm\$ 195 por inversión en *Propiedades, Planta y Equipos*, y
- una disminución por mm\$ (136) en otros activos no corrientes. 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	Mar 13	Dic 12	Var.	Pasivos	Mar 13	Dic 12	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo +	2.446	3.310	(864)	Otros pasivos financieros corrientes	22.069	19.979	2.090
Deudores comerciales y otras	25.610	24.683	928	Cuentas por pagar comerciales y	18.065	13.995	4.070
Cuentas por cobrar a entidades	3.583	2.245	1.338	Cuentas por pagar a entidades	1.939	2.174	(235)
Inventarios	27.158	25.638	1.520	Otros Pasivos corrientes	4.396	6.186	(1.790)
Otros activos corrientes	2.172	1.945	228	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>46.469</b>	<b>42.333</b>	<b>4.136</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>60.970</b>	<b>57.820</b>	<b>3.150</b>	Otros pasivos financieros no	2.859	3.007	(148)
Otros activos financieros	0	0	0	Cuentas por pagar empresas	0	729	(729)
Inversiones contabilizadas por el	9.816	9.798	18	Otros pasivos no corrientes	398	403	(4)
Propiedades, Planta y Equipo, neto	2.410	2.216	195	<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>3.257</b>	<b>4.139</b>	<b>(881)</b>
Otros activos no corrientes	2.730	2.866	(136)	<b>Total Pasivos</b>	<b>49.726</b>	<b>46.472</b>	<b>3.255</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>14.956</b>	<b>14.879</b>	<b>76</b>	<b>Patrimonio</b>			
				Capital emitido	23.417	23.701	(284)
				Otras Reservas	273	(11)	284
				Resultados acumulados	2.509	2.537	(29)
				<b>Total Patrimonio Controladora</b>	<b>26.199</b>	<b>26.228</b>	<b>(29)</b>
				Participaciones minoritarias	0	0	0
<b>Activos Totales</b>	<b>75.925</b>	<b>72.700</b>	<b>3.226</b>	<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>75.925</b>	<b>72.700</b>	<b>3.226</b>

Por el lado del financiamiento, el total de pasivos aumentó mm\$ 3.255, que se compone principalmente de:

- un aumento de préstamos bancarios corrientes en mm\$ 2.090, asociado 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\$ 4.070 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) y Préstamos bancarios no corrientes producto que ambas fueron traspasadas al corto plazo.

Respecto de los indicadores financieros se observa:

- una aumento de los indicadores de endeudamiento, y disminución de los de liquidez, lo que se debe al financiamiento de proyectos inmobiliarios y la mayor necesidad de financiamiento para la operación producto del aumento de ventas del área de Ingeniería y Construcción.
- una leve mejora en los indicadores de cobranza y pago de proveedores que responden al adecuado manejo y negociación de la administración a pesar del aumento en los plazos de ejecución de las obras de construcción producto de la estrechez del mercado laboral.
- Una disminución en el indicador de días de inventario inmobiliario producto de los mayores niveles de escrituraciones cuyo aumento es proporcionalmente mayor al aumento en los inventarios.
- los indicadores de rentabilidad sobre patrimonio disminuyen por el menor resultado del ejercicio.

Principales Indicadores Financieros		Mar 13	Dic 12	Variación
Capital de Trabajo	MM\$	14.500	15.487	-986
Liquidez Corriente	veces	1,31	1,37	-0,05
Razón Acida	veces	0,73	0,76	-0,03
Endeudamiento	veces	1,90	1,77	0,13
Endeudamiento Financiero	veces	0,95	0,88	0,08
Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,86	0,75	0,11
Cobertura de Gastos Financieros	veces	3,04	11,72	-9
Cobertura de Deuda Financiera	años	8,10	4,76	3
Cuentas por Cobrar	días	80	96	-15
Cuentas por Pagar	días	59	63	-4
Nivel de Inventario Inmobiliario	días	1.711	1.912	-201
ROE controladores	%	4,61%	7,04%	0
ROE	%	4,61%	7,04%	0

\* Definiciones de cálculo en Anexo.



## B.- ANÁLISIS DE ESTADOS DE RESULTADOS

Los ingresos netos de explotación alcanzaron en el ejercicio mm\$ 32.694, en comparación con mm\$ 21.656 obtenidos en mismo periodo del año 2012. Esto corresponde a un 51,0% de crecimiento a/a, que se explica por un crecimiento del 52,4% 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 la mantención 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). Más cifras en sección Inmobiliaria de este informe.

	I&C		Inmobiliaria		Total			
	Mar 13	Mar 12	Mar 13	Mar 12	Mar 13	Mar 12	Var.	Var%
Ingresos netos de explotación	31.100	20.397	1.594	1.260	32.694	21.656	11.038	51,0%
Costos netos de explotación	(29.267)	(18.490)	(1.367)	(860)	(30.634)	(19.350)	(11.284)	58,3%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.833</b>	<b>1.907</b>	<b>227</b>	<b>400</b>	<b>2.060</b>	<b>2.306</b>	<b>(246)</b>	<b>-10,7%</b>
% sobre ventas	5,89%	9,35%	14,26%	31,74%	6,30%	10,65%		
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(1.236)</b>	<b>(980)</b>	<b>(216)</b>	<b>(334)</b>	<b>(1.452)</b>	<b>(1.315)</b>	<b>(137)</b>	<b>10,4%</b>
% sobre ventas	-3,97%	-4,81%	-13,52%	-26,54%	-4,44%	-6,07%		
EBIT	597	926	12	65	609	992	(383)	-38,6%
% sobre ventas	1,92%	4,54%	0,74%	5,20%	1,86%	4,58%		
Depreciación y amortización	140	82	0	0	140	82	58	70,8%
Otros ingresos y costos operacionales *	(24)	(179)	45	312	21	133	(112)	-84,1%
<b>EBITDA</b>	<b>713</b>	<b>829</b>	<b>57</b>	<b>378</b>	<b>769</b>	<b>1.207</b>	<b>(437)</b>	<b>-36,2%</b>
% sobre ventas	<b>2,29%</b>	<b>4,06%</b>	<b>3,57%</b>	<b>30,00%</b>	<b>2,35%</b>	<b>5,57%</b>		
G. Financieros en Costo de Vta.	159	51	42	26	201	77	124	161,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>872</b>	<b>879</b>	<b>99</b>	<b>404</b>	<b>970</b>	<b>1.283</b>	<b>(313)</b>	<b>-24,4%</b>
% sobre ventas	<b>2,80%</b>	<b>4,31%</b>	<b>6,18%</b>	<b>32,08%</b>	<b>2,97%</b>	<b>5,93%</b>		
Costos financieros netos	(197)	(74)	(56)	(29)	(253)	(103)	(150)	145,7%
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>376</b>	<b>673</b>	<b>0</b>	<b>349</b>	<b>377</b>	<b>1.022</b>	<b>(645)</b>	<b>-63,1%</b>
% sobre ventas	<b>1,21%</b>	<b>3,30%</b>	<b>0,03%</b>	<b>27,70%</b>	<b>1,15%</b>	<b>4,72%</b>		
gastos por impuestos	(85)	(130)	10	(19)	(75)	(149)	74	-49,7%
Participaciones minoritarias	0	0	0	0	0	0	(0)	-100,0%
<b>Resultado controladores</b>	<b>292</b>	<b>543</b>	<b>10</b>	<b>330</b>	<b>302</b>	<b>873</b>	<b>(571)</b>	<b>-65,4%</b>
% sobre ventas	<b>0,94%</b>	<b>2,66%</b>	<b>0,65%</b>	<b>26,18%</b>	<b>0,92%</b>	<b>4,03%</b>		

\* 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 -4,44% de los ingresos, menor comparativamente respecto al 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\$ 302 que corresponde a una disminución de un -65,4% respecto del año anterior, lo que equivale a mm\$ (571).

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\$ 970 lo que implica una disminución de un -24,4% 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. 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 el próximo trimestre se comporte de manera similar para luego mejorar los márgenes levemente a partir del segundo semestre.

I&C	2011			2012				2012*	2013*
	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Ene-Mar
Ingresos netos	25.721	23.976	27.341	25.240	30.884	30.560	33.054	20.397	31.100
<b>EBITDA</b>	<b>510</b>	<b>1.038</b>	<b>864</b>	<b>920</b>	<b>439</b>	<b>696</b>	<b>738</b>	<b>829</b>	<b>713</b>
% sobre ventas	1,98%	4,33%	3,16%	3,65%	1,42%	2,28%	2,23%	4,06%	2,29%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>646</b>	<b>919</b>	<b>1.130</b>	<b>872</b>	<b>448</b>	<b>737</b>	<b>727</b>	<b>879</b>	<b>872</b>
% sobre ventas	2,51%	3,83%	4,13%	3,45%	1,45%	2,41%	2,20%	4,31%	2,80%
<b>Resultado controladores</b>	<b>419</b>	<b>627</b>	<b>445</b>	<b>543</b>	<b>31</b>	<b>240</b>	<b>318</b>	<b>543</b>	<b>292</b>
% sobre ventas	1,63%	2,62%	1,63%	2,15%	0,10%	0,78%	0,96%	2,66%	0,94%

En tanto, el área inmobiliaria aumentó comparativamente sus ventas, 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*
	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Ene-Mar
Ingresos netos	1.874	1.782	3.920	1.260	1.934	1.263	1.284	1.260	1.594
<b>EBITDA</b>	<b>396</b>	<b>135</b>	<b>(31)</b>	<b>95</b>	<b>165</b>	<b>32</b>	<b>(45)</b>	<b>378</b>	<b>57</b>
% sobre ventas	21,14%	7,60%	-0,78%	7,52%	8,55%	2,57%	-3,48%	30,00%	3,57%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>250</b>	<b>56</b>	<b>120</b>	<b>409</b>	<b>102</b>	<b>135</b>	<b>109</b>	<b>404</b>	<b>99</b>
% sobre ventas	13,35%	3,17%	3,07%	32,44%	5,29%	10,70%	8,50%	32,08%	6,18%
<b>Resultado controladores</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>67</b>	<b>330</b>	<b>188</b>	<b>136</b>	<b>62</b>	<b>330</b>	<b>10</b>
% sobre ventas	4,00%	3,84%	1,70%	26,19%	9,72%	10,77%	4,82%	26,18%	0,65%

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

Consolidado	2011			2012				2012*	2013*
	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Ene-Mar
Ingresos netos	27.595	25.758	31.261	26.500	32.818	31.823	34.338	21.656	32.694
<b>EBITDA</b>	<b>906</b>	<b>1.174</b>	<b>833</b>	<b>1.015</b>	<b>604</b>	<b>729</b>	<b>694</b>	<b>1.207</b>	<b>769</b>
% sobre ventas	3,28%	4,56%	2,66%	3,83%	1,84%	2,29%	2,02%	5,57%	2,35%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>896</b>	<b>975</b>	<b>1.250</b>	<b>1.281</b>	<b>550</b>	<b>873</b>	<b>836</b>	<b>1.283</b>	<b>970</b>
% sobre ventas	3,25%	3,79%	4,00%	4,83%	1,68%	2,74%	2,43%	5,93%	2,97%
<b>Resultado controladores</b>	<b>494</b>	<b>695</b>	<b>512</b>	<b>873</b>	<b>219</b>	<b>376</b>	<b>380</b>	<b>873</b>	<b>302</b>
% sobre ventas	1,79%	2,70%	1,64%	3,29%	0,67%	1,18%	1,11%	4,03%	0,92%

\* Conforme al nuevo criterio de consolidación vigente desde el 1 de enero de 2013, se presentan las cifras a Marzo de 2013 y a Marzo de 2012 de manera comparativa utilizando dicho criterio.



## 4.- Informe de Actividades

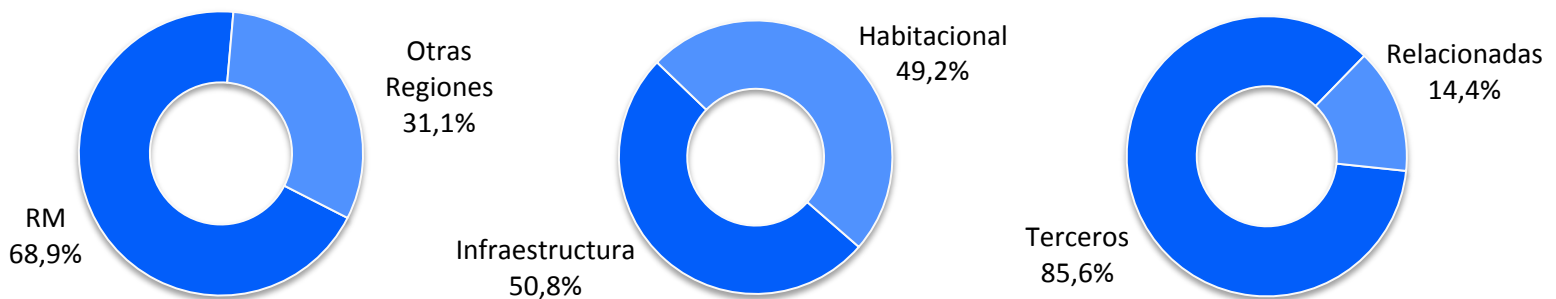
### A.- INGENIERIA Y CONSTRUCCION

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.

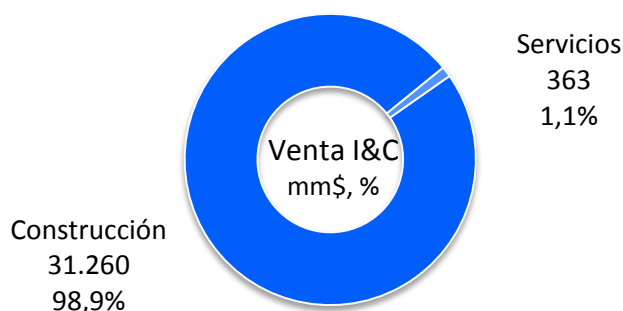
### VENTAS

Durante el primer trimestre del año 2013 el nivel de actividad de la compañía ha mantenido los niveles exhibidos durante el año 2012. El promedio trimestral de obras en ejecución simultánea ha sido de 44 contratos, mientras que en el año 2012 fue de 43 anual.

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 1,1% 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\$ 233.360:

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	Z. Centro	Educación	2013	CVV - Ingevec
Centro Comercial Rancagua	Falabella	Privado	Terceros	Z. Centro	Comercial	2013	Inarco - Ingevec

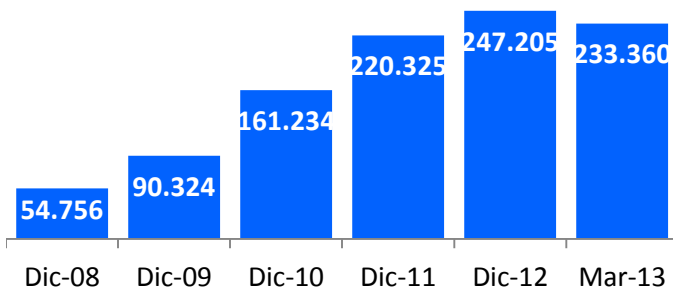


## BACKLOG CONSTRUCCION

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 niveles de propuestas en estudio.

El Backlog total asciende a mm\$ 233.360, lo que equivale a una disminución de mm\$ 13.845 con respecto al Backlog informado en el periodo anterior (Diciembre de 2012). Esta disminución obedece principalmente a que en Marzo de 2013 este indicador no incluye proyectos en consorcios conforme a la nueva norma de consolidación vigente desde el año 2013. De esta forma, el Backlog reclasificado a Diciembre de 2012 según la nueva norma es de M\$ 236.849, por lo que, comparativamente, la disminución equivale sólo a mm\$ 3.489.

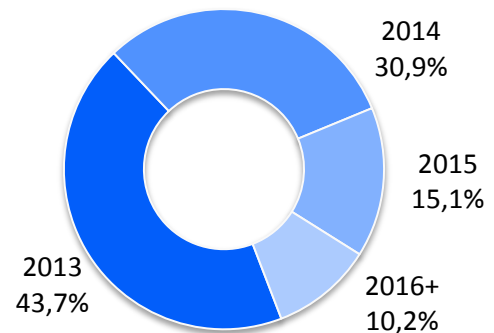
Backlog Construcción (mm\$)



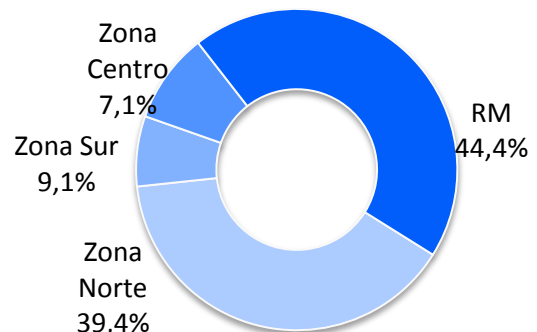
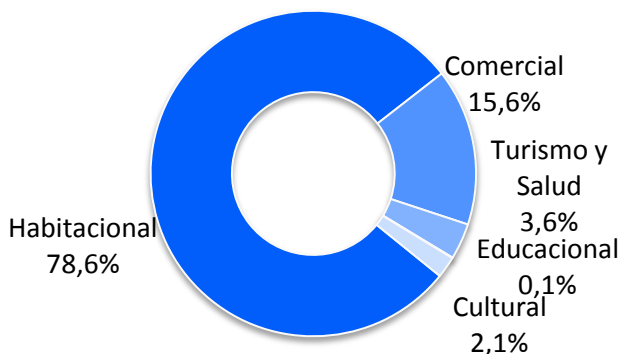
El Backlog actual está alineado con la estrategia de diversificación de la Compañía. Agrupando por tipo de obra, el Backlog consiste en contratos en los sectores de cultura, turismo, educación y comercio.

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 2013-2014. Se destaca que en el Backlog ya se cuenta con contratos equivalentes a mm\$ 102.091 para el año 2013.



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 Enero a Marzo de este año se concluyó la construcción del proyecto Arturo Prat de inmobiliaria GiMax. Con esto la Compañía cuenta con 11 proyectos en etapa de construcción y 7 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	% Participación	Unidades	Venta Total Potencial (UF)*	Ubicación	Fecha estimada inicio escrituración**
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	29,4%	359	545.000	Santiago	2014
Macul	Habitacional	Progesta / directa	100%	132	306.000	Santiago	2013
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	12,5%	128	538.000	II Región	2014
Santiago	Oficinas	Inv. & Rentas / comercial indirecta	30,0%	19.780m2	580.000	Santiago	2014
Nuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	30,0%	183	357.000	Nuñoa	2014
Macul	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	144	339.000	Macul	2014
San Felipe	Habitacional	Inicia / directa	100%	224	239.000	V Región	2013
Hoteles Copiapó	Comercial	Inv. & Rentas / comercial indirecta	25,0%	130	***	III Región	2015
Copiapó (1)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,0%	78	315.000	III Región	2014
Copiapó (2)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	21,0%	97	333.000	III Región	2014
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	247	276.000	II Región	2014
<b>Sub-Total</b>	<b>Habitacional</b>			<b>1.592</b>	<b>3.248.000</b>		

\* 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	% Participación	Unidades	Venta Total Potencial (UF)*	% Escrituración Acumulada	Ubicación
Santiago	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	11,72%	355	528.611	7,9%	Santiago
San Miguel	Habitacional	Progesta / directa	50,00%	158	240.322	73,4%	Santiago
Chillán	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	180	166.899	7,2%	VIII Región
Curicó	Habitacional	Inicia / directa	100,00%	168	171.120	19,6%	VII Región
Macul	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,61%	155	324.309	96,8%	Santiago
Valparaíso	Habitacional	Progesta / directa	25,00%	228	489.135	68,0%	V Región
Concepción	Oficinas	Inv. & Rentas / comercial indirecta	15,79%	8.700 m2	369.044 <sup>1</sup>	46,2% <sup>2</sup>	VIII Región
<b>Sub-Total</b>	<b>Habitacional</b>			<b>1.444</b>	<b>2.505.396</b>		

\* Considera la venta proyectada total del proyecto.

<sup>1</sup> Representa la inversión total del proyecto.

<sup>2</sup> Porcentaje arrendado o vendido.

## DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS

La Compañía ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de este 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
San Miguel	Habitacional	Progesta / directa	50,00%	185	328.500	2013	2015
Calama	Habitacional	Progesta / directa	50,00%	180	550.000	2013	2015
Curicó	Habitacional	Inicia / directa	100%	168	163.000	2013	2015
La Serena	Habitacional	Inicia / directa	100%	176	204.000	2013	2015
Viña del Mar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	15,90%	150	212.000	2013	2015
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	15,90%	121	390.000	2013	2015
Vallenar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,80%	160	390.000	2013	2015
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	33,00%	296	1.100.962	2013	2015
<b>Sub-Total</b>	<b>Habitacional</b>			<b>1.436</b>	<b>3.338.462</b>		

\* Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

## ESCRITURACIONES

El total de unidades escrituradas durante el periodo fue de 128, que representa una disminución de 66,32% con respecto a igual periodo del año anterior, las cuales tuvieron un precio promedio similar lo que resultó en escrituras totales por UF 211.741, un 65% 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 Mar 13	Acum Mar 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	128	380	(252)	-66,32%	832	783
Venta (UF)	211.741	613.026	(401.285)	-65,46%	1.428.196	1.771.685
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.654	1.613	41	2,54%	1.717	2.263
Escrituras Consolidables	Acum Mar 13	Acum Mar 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	50	32	18	56,25%	136	207
Venta (UF)	59.193	60.563	(1.371)	-2,26%	251.365	418.700
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.184	1.893	(709)	-37,45%	1.848	2.028
Escrituras Proporcionales	Acum Mar 13	Acum Mar 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	62	78	(16)	-20,77%	222	207
Venta (UF)	84.626	135.389	(50.763)	-37,49%	387.981	418.700
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.365	1.730	(365)	-21,11%	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 50 unidades escrituradas respecto a 32 unidades durante el mismo período del año anterior, lo que se debe principalmente al ingreso como stock disponible a fines del año anterior de los proyectos Inicia Chillán e Inicia Curicó. El total acumulado fue de UF 59.193, lo que representa un 2,26% de menor escrituración comparado con igual periodo del año anterior debido al menor precio de venta. 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.



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 desistimientos<sup>1</sup> 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 menores ventas por -19% 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 35% similar a la proporción en el mismo período del año 2012. En estos proyectos, se observa un aumento en el precio de venta promedio por aproximadamente UF 222 por unidad, promediando UF 1.639 en comparación con UF 1.417 del mismo periodo de 2012. Este efecto se produce mayoritariamente por la venta de departamentos del proyecto Macul II de la inmobiliaria Progesta, cuyo precio medio es mayor a UF 2.000, compensado por ventas de los proyectos Inicia, cuyo precio promedio es inferior a UF 1.400.

Por último, respecto a las promesas proporcionales, se ve un comportamiento en número de ventas similar al año anterior pero con un precio de venta menor en un 17%. Esto se debe a que proyectos que no consolidan sus ventas con Ingevec se encuentran bajos en Stock disponible para la venta, puesto que la mayoría del capital invertido en proyectos se encuentra en etapas intermedias de construcción.

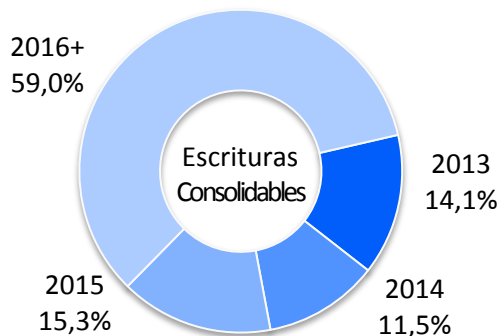
Promesas	Acum Mar 13	Acum Mar 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	246	334	(88)	-26,35%	1.106	1.145
Venta (UF)	526.588	651.579	(124.991)	-19,18%	1.605.571	2.240.661
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.141	1.951	190	9,73%	1.452	1.957
Promesas Consolidables	Acum Mar 13	Acum Mar 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	86	114	(28)	-24,23%	422	210
Venta (UF)	140.944	160.870	(19.926)	-12,39%	597.364	364.054
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.639	1.417	222	15,63%	1.417	1.734
Promesas Proporcionales	Acum Mar 13	Acum Mar 12	Var	Var%	2012	2011
Unidades (un)	135	141	(6)	-4,19%	534	210
Venta (UF)	254.703	319.435	(64.733)	-20,26%	912.054	364.054
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.885	2.265	(380)	-16,77%	1.707	1.734

<sup>1</sup> 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.

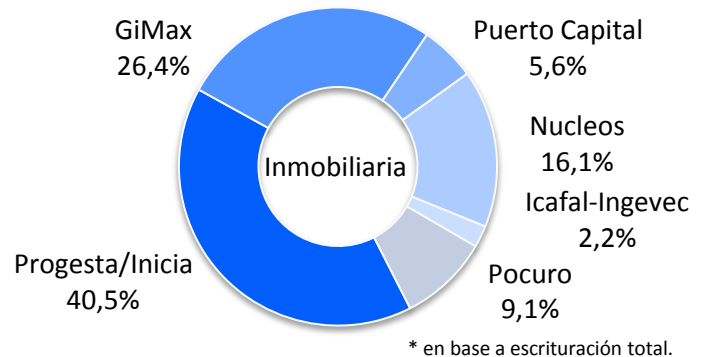
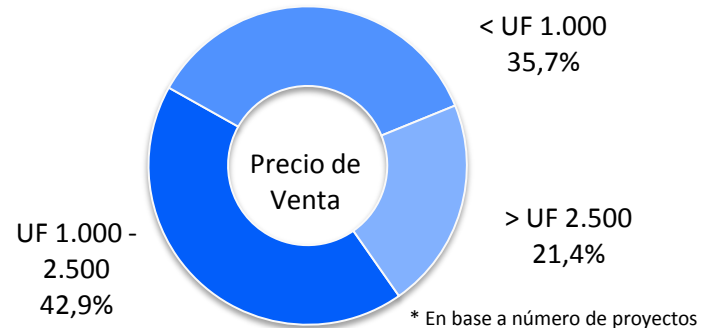
Es importante señalar que este Backlog, a diferencia del Backlog de Ingeniería y Construcción, está compuesto por una **estimación de los saldos por escriturar** de proyectos que están actualmente en desarrollo. Estas estimaciones se realizan en base a las ventas históricas de proyectos similares o etapas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



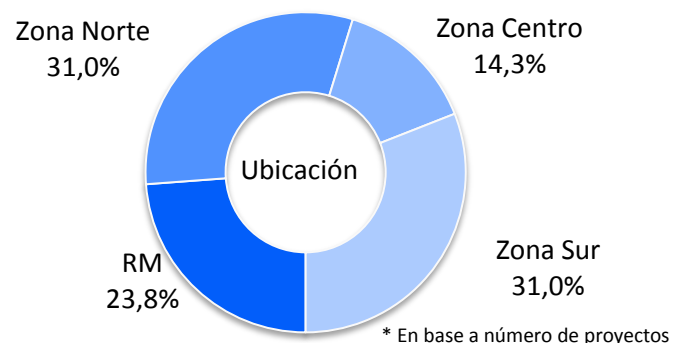
El Backlog inmobiliario contempla saldos por escriturar por UF 12.056.639 a Marzo de 2013. Esto considera el volumen total de proyectos en los que participa la compañía. De este total, la proporción de escrituras que consolidarán con Ingevec S.A. equivalen a UF 3.797.399, de los cuales un 14,1% se escrituraría durante 2013, lo que equivale a UF 537.153.

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 40,5% 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 26,4% del Backlog. Núcleos en tanto (16,1%) 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.





## 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 durante el último trimestre.

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

An advertisement for Inicia Inmobiliaria. The top left features the 'inicia INMOBILIARIA' logo. The top center has the text 'CONOCE NUESTROS PROYECTOS' with three colored dots (red, blue, yellow) below it. The main image is a rendering of a large, multi-story apartment building with red and white facades. To the right of the building are three stacked cards with red borders, each containing text and a stick figure illustration:

- Top card: 'Tu crédito nunca fue tan fácil' with a blue and yellow stick figure holding hands.
- Middle card: 'Tu subsidio nunca fue tan fácil' with a yellow stick figure holding a document.
- Bottom card: 'Tu sueldo no es lo único que importa' with a yellow and blue stick figure.

Ver más en [www.iniciainmobiliaria.cl](http://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 Biobío 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 LEED<sup>2</sup>.

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](http://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

<sup>2</sup> 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.



## 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			
	Mar 13	Mar 12	Mar 13	Mar 12	Mar 13	Mar 12	Var.	Var%
<b>Otros ingresos y costos operacionales</b>	<b>(23.890)</b>	<b>(179.136)</b>	<b>45.130</b>	<b>312.409</b>	<b>21.240</b>	<b>133.273</b>	<b>(112.033)</b>	<b>-84%</b>
Otros ingresos	2.039	39.785	65.478	71.538	67.517	111.323	(43.806)	-39%
Otros Gastos	0	(79.036)	(885)	(59.523)	(885)	(138.559)	137.674	-99%
Otras ganancias ( pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	
Participación en resultado de subsidiarias	(25.984)	(135.812)	(12.868)	297.319	(38.852)	161.507	(200.359)	-124%
Resultados en unidades de reajuste	55	(4.073)	(6.595)	3.075	(6.540)	(998)	(5.542)	555%

### Gastos Financieros en Costos de Venta:

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

	2011			2012				2012*	2013*
	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Ene-Mar
Construcción	-	-	-	128.091	284.825	439.913	607.658	50.533	159.027
<b>Inmobiliaria</b>	91.591	136.508	235.344	69.769	176.858	246.790	317.911	26.225	41.687
<b>Total</b>	<b>91.591</b>	<b>136.508</b>	<b>235.344</b>	<b>197.860</b>	<b>461.683</b>	<b>686.703</b>	<b>44.346</b>	<b>76.758</b>	<b>200.714</b>

\* Conforme al nuevo criterio de consolidación vigente desde el 1 de enero de 2013, se presentan las cifras a Marzo de 2013 y a Marzo de 2012 de manera comparativa utilizando dicho criterio.