



**ingevec**  
EMPRESAS

Informe de Entrega de Resultados Septiembre 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 Resultados Trimestrales .....	5
C.- Estado de Situación Financiera Consolidado .....	6
4.- Contacto Inversionistas .....	7
Anexo	
Detalle de Agrupación de Otros Ingresos y Costos Operacionales en Estado de Resultados .....	8
Gastos Financieros en Costo de Venta .....	8



## 2.- Resumen Ejecutivo

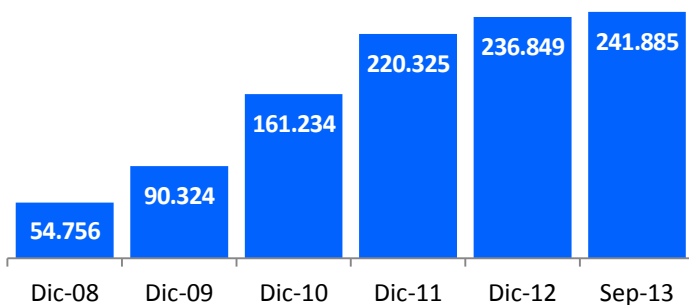
### RESUMEN DE ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN (MM\$)

	I&C		Inmobiliaria		Total	
	sep-13	sep-12	sep-13	sep-12	sep-13	sep-12
Ingresos netos de explotación	100.763	68.682	5.890	4.460	106.653	73.142
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>6.317</b>	<b>6.595</b>	<b>1.075</b>	<b>813</b>	<b>7.391</b>	<b>7.408</b>
% sobre ventas	6,27%	9,60%	18,25%	18,22%	6,93%	10,13%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.878</b>	<b>2.434</b>	<b>1.120</b>	<b>640</b>	<b>3.998</b>	<b>3.074</b>
% sobre ventas	2,86%	3,54%	19,01%	14,35%	3,75%	4,20%
<b>Resultado Controladores</b>	<b>1.067</b>	<b>814</b>	<b>710</b>	<b>654</b>	<b>1.777</b>	<b>1.468</b>
% sobre ventas	1,06%	1,18%	12,06%	14,66%	1,67%	2,01%

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

Activos	sep-13	dic-12	Var.	Pasivos	sep-13	dic-12	Var.
Activos Corrientes	69.880	57.820	12.060	Total Pasivos Corrientes	39.891	42.333	-2.442
Activos No Corrientes	22.112	14.879	7.233	Total Pasivos No Corrientes	25.022	4.139	20.884
Activos Totales	91.992	72.700	19.293	Total Pasivos	64.913	46.472	18.441
				Total Patrimonio Controladora	27.079	26.228	851
				Participaciones minoritarias	0	0	0
				Total Patrimonio	27.079	26.228	851
				Total Patrimonio y Pasivos	91.992	72.700	19.293

### BACKLOG CONSTRUCCIÓN (MM\$)



Ejecuta

**41**

contratos de construcción simultáneos

Participa en

**49**

proyectos inmobiliarios a lo largo del País

### DESTACADOS

- Ventas acumuladas aumentan 45,8% respecto a sep-12.
- Resultado del ejercicio aumenta un 21,1%.
- Gastos de Administración disminuyen 3,7% pese al aumento en volumen de ventas.
- EBITDA aumenta 18,5%.
- El EBITDA Ajustado aumenta un 30,1%.
- 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.- Estados Financieros Consolidados

#### A.- ESTADO DE RESULTADOS

	I&C		Inmobiliaria		Total		Var.	Var%
	sep-13	sep-12	sep-13	sep-12	sep-13	sep-12		
Ingresos netos de explotación	100.763	68.682	5.890	4.460	106.653	73.142	33.512	45,8%
Costos netos de explotación	(94.447)	(62.086)	(4.815)	(3.647)	(99.262)	(65.733)	(33.529)	51,0%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>6.317</b>	<b>6.595</b>	<b>1.075</b>	<b>813</b>	<b>7.391</b>	<b>7.408</b>	<b>(17)</b>	<b>-0,2%</b>
% sobre ventas	6,27%	9,60%	18,25%	18,22%	6,93%	10,13%		
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(3.821)</b>	<b>(3.676)</b>	<b>(320)</b>	<b>(625)</b>	<b>(4.141)</b>	<b>(4.301)</b>	<b>160</b>	<b>-3,7%</b>
% sobre ventas	-3,79%	-5,35%	-5,43%	-14,01%	-3,88%	-5,88%		
EBIT	2.495	2.919	755	188	3.250	3.107	143	4,6%
% sobre ventas	2,48%	4,25%	12,82%	4,21%	3,05%	4,25%		
Depreciación y amortización	376	291	3	3	379	294	85	28,9%
Otros ingresos y costos operacionales *	(697)	(1.103)	215	357	(482)	(746)	264	-35,4%
<b>EBITDA</b>	<b>2.174</b>	<b>2.107</b>	<b>973</b>	<b>548</b>	<b>3.147</b>	<b>2.655</b>	<b>492</b>	<b>18,5%</b>
% sobre ventas	<b>2,16%</b>	<b>3,07%</b>	<b>16,52%</b>	<b>12,28%</b>	<b>2,95%</b>	<b>3,63%</b>		
G. Financieros en Costo de Vta.	705	327	147	92	851	419	433	103,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.878</b>	<b>2.434</b>	<b>1.120</b>	<b>640</b>	<b>3.998</b>	<b>3.074</b>	<b>924</b>	<b>30,1%</b>
% sobre ventas	<b>2,86%</b>	<b>3,54%</b>	<b>19,01%</b>	<b>14,35%</b>	<b>3,75%</b>	<b>4,20%</b>		
Costos financieros netos	(454)	(760)	(177)	36	(631)	(724)	93	-12,8%
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>1.344</b>	<b>1.056</b>	<b>793</b>	<b>581</b>	<b>2.137</b>	<b>1.637</b>	<b>500</b>	<b>30,5%</b>
% sobre ventas	<b>1,33%</b>	<b>1,54%</b>	<b>13,46%</b>	<b>13,03%</b>	<b>2,00%</b>	<b>2,24%</b>		
Gastos por impuestos	(277)	(242)	(82)	72	(360)	(170)	(190)	111,9%
Participaciones minoritarias	0	0	0	0	0	0	0	-
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.067</b>	<b>814</b>	<b>710</b>	<b>654</b>	<b>1.777</b>	<b>1.468</b>	<b>310</b>	<b>21,1%</b>
% sobre ventas	<b>1,06%</b>	<b>1,18%</b>	<b>12,06%</b>	<b>14,66%</b>	<b>1,67%</b>	<b>2,01%</b>		

\* Detalle de agrupación en Anexo.



**B.- ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRALES**

<b>I&amp;C</b>	<b>2011*</b>	<b>2012*</b>				<b>2012**</b>			<b>2013**</b>		
	<b>Oct-Dic</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>	<b>Oct-Dic</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>
Ingresos netos	27.341	25.240	30.884	30.560	33.054	20.397	22.854	25.431	31.100	32.356	37.307
<b>EBITDA</b>	<b>864</b>	<b>920</b>	<b>439</b>	<b>696</b>	<b>738</b>	<b>829</b>	<b>537</b>	<b>741</b>	<b>713</b>	<b>614</b>	<b>847</b>
% sobre ventas	3,16%	3,65%	1,42%	2,28%	2,23%	4,06%	2,35%	2,92%	2,29%	1,90%	2,27%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.130</b>	<b>872</b>	<b>448</b>	<b>737</b>	<b>727</b>	<b>879</b>	<b>646</b>	<b>909</b>	<b>872</b>	<b>892</b>	<b>1.115</b>
% sobre ventas	4,13%	3,45%	1,45%	2,41%	2,20%	4,31%	2,83%	3,57%	2,80%	2,76%	2,99%
<b>Resultado controladores</b>	<b>445</b>	<b>543</b>	<b>31</b>	<b>240</b>	<b>318</b>	<b>543</b>	<b>30</b>	<b>241</b>	<b>292</b>	<b>274</b>	<b>501</b>
% sobre ventas	1,63%	2,15%	0,10%	0,78%	0,96%	2,66%	0,13%	0,95%	0,94%	0,85%	1,34%

<b>Inmobiliaria</b>	<b>2011*</b>	<b>2012*</b>				<b>2012**</b>			<b>2013**</b>		
	<b>Oct-Dic</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>	<b>Oct-Dic</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>
Ingresos netos	3.920	1.260	1.934	1.263	1.284	1.260	1.937	1.263	1.594	2.810	1.486
<b>EBITDA</b>	<b>-31</b>	<b>95</b>	<b>165</b>	<b>32</b>	<b>-45</b>	<b>378</b>	<b>79</b>	<b>91</b>	<b>57</b>	<b>495</b>	<b>421</b>
% sobre ventas	-0,78%	7,52%	8,55%	2,57%	-3,48%	30,00%	4,06%	7,20%	3,57%	17,61%	28,35%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>120</b>	<b>409</b>	<b>102</b>	<b>135</b>	<b>109</b>	<b>404</b>	<b>123</b>	<b>113</b>	<b>99</b>	<b>567</b>	<b>454</b>
% sobre ventas	3,07%	32,44%	5,29%	10,70%	8,50%	32,08%	6,33%	8,93%	6,18%	20,18%	30,58%
<b>Resultado controladores</b>	<b>67</b>	<b>330</b>	<b>188</b>	<b>136</b>	<b>62</b>	<b>330</b>	<b>188</b>	<b>136</b>	<b>10</b>	<b>364</b>	<b>336</b>
% sobre ventas	1,70%	26,19%	9,72%	10,77%	4,82%	26,18%	9,69%	10,76%	0,65%	12,97%	22,62%

<b>Consolidado</b>	<b>2011*</b>	<b>2012*</b>				<b>2012**</b>			<b>2013**</b>		
	<b>Oct-Dic</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>	<b>Oct-Dic</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>	<b>Ene-Mar</b>	<b>Abr-Jun</b>	<b>Jul-Sept</b>
Ingresos netos	31.261	26.500	32.818	31.823	34.338	21.656	24.791	26.694	32.694	35.166	38.793
<b>EBITDA</b>	<b>833</b>	<b>1.015</b>	<b>604</b>	<b>729</b>	<b>694</b>	<b>1.207</b>	<b>616</b>	<b>832</b>	<b>769</b>	<b>1.109</b>	<b>1.268</b>
% sobre ventas	2,66%	3,83%	1,84%	2,29%	2,02%	5,57%	2,48%	3,12%	2,35%	3,15%	3,27%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.250</b>	<b>1281</b>	<b>550</b>	<b>873</b>	<b>836</b>	<b>1.283</b>	<b>769</b>	<b>1.021</b>	<b>970</b>	<b>1.459</b>	<b>1.569</b>
% sobre ventas	4,00%	4,83%	1,68%	2,74%	2,43%	5,93%	3,10%	3,83%	2,97%	4,15%	4,04%
<b>Resultado controladores</b>	<b>512</b>	<b>873</b>	<b>219</b>	<b>376</b>	<b>380</b>	<b>873</b>	<b>218</b>	<b>376</b>	<b>302</b>	<b>638</b>	<b>837</b>
% sobre ventas	1,64%	3,29%	0,67%	1,18%	1,11%	4,03%	0,88%	1,41%	0,92%	1,81%	2,16%

\* 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 septiembre de 2013 y a septiembre de 2012 de manera comparativa utilizando dicho criterio. Cabe señalar que el resultado del ejercicio no se ve afectado por el cambio de criterio.



## C.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO<sup>1</sup>

### RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA

Activos	sep-13	dic-12	Var.	Pasivos	sep-13	dic-12	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.417	3.310	9.107	Otros pasivos financieros corrientes	12.276	19.979	(7.703)
Deudores comerciales y otras	22.237	24.683	(2.445)	Cuentas por pagar comerciales	21.524	13.995	7.529
Cuentas por cobrar a entidades	6.607	2.245	4.362	Cuentas por pagar a entidades rel.	1.646	2.174	(528)
Inventarios	27.221	25.638	1.583	Otros Pasivos corrientes	4.445	6.186	(1.741)
Otros activos corrientes	1.397	1.945	(547)	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>39.891</b>	<b>42.333</b>	<b>(2.442)</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>69.880</b>	<b>57.820</b>	<b>12.060</b>	Otros pasivos financieros no	24.694	3.007	21.687
Inversiones contabilizadas por el				Cuentas por pagar empresas rel.	0	729	(729)
método de la participación	9.651	9.798	(147)	Otros pasivos no corrientes	328	403	(74)
Cuentas por cobrar entidades	6.331	0	6.331	<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>25.022</b>	<b>4.139</b>	<b>20.884</b>
Propiedades, Planta y Equipo,	3.289	2.216	1.073	<b>Total Pasivos</b>	<b>64.913</b>	<b>46.472</b>	<b>18.441</b>
Otros activos no corrientes	2.841	2.866	(25)	<b>Patrimonio</b>			
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>22.112</b>	<b>14.879</b>	<b>7.233</b>	Capital emitido	23.417	23.417	0
				Otras Reservas	135	273	(138)
				Resultados acumulados	3.527	2.537	989
				<b>Total Patrimonio Controladora</b>	<b>27.079</b>	<b>26.228</b>	<b>851</b>
				<b>Participaciones minoritarias</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>91.992</b>	<b>72.700</b>	<b>19.293</b>	<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>91.992</b>	<b>72.700</b>	<b>19.293</b>

<sup>1</sup> 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.



## **4.- Contacto Inversionistas**

Francisco Wellmann, Investor Relations Ingevec S.A.

**Teléfono:** +56 2 2674 3800

**Correo:** [fwellmann@ingevec.cl](mailto:fwellmann@ingevec.cl)

**Dirección:** Cerro el Plomo 5680, piso 14

Las Condes

Santiago, Chile

**Página Web:** [www.ingevec.cl](http://www.ingevec.cl)





## ANEXO

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

	I&C		Inmobiliaria		Total		Var.	Var%
	sep-13	sep-12	sep-13	sep-12	sep-13	sep-12		
<b>Otros ingresos y costos operacionales</b>	<b>(697.454)</b>	<b>(1.103.065)</b>	<b>215.099</b>	<b>356.937</b>	<b>(482.355)</b>	<b>(746.128)</b>	<b>263.773</b>	<b>-35%</b>
Otros ingresos	130.102	51.704	182.111	156.955	312.213	208.659	103.554	50%
Otros Gastos	(43.742)	(65.910)	(97.711)	(217.910)	(141.453)	(283.820)	142.367	-50%
Otras ganancias ( pérdidas)	0	0	0	0	0	0	0	
Participación en resultado de subsidiarias	(769.612)	(1.096.282)	134.436	304.227	(635.176)	(792.055)	156.879	-20%
Resultados en unidades de reajuste	(14.202)	7.423	(3.737)	113.665	(17.939)	121.088	(139.027)	-115%

### Gastos Financieros en Costos de Venta:

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

	2011*	2012*			2012**			2013**			
	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept
Construcción	-	128.091	284.825	439.913	607.658	50.533	159.447	326.594	159.027	437.067	704.558
<b>Inmobiliaria</b>	<b>235.344</b>	<b>69.769</b>	<b>176.858</b>	<b>246.790</b>	<b>317.911</b>	<b>26.225</b>	<b>70.111</b>	<b>92.087</b>	<b>41.687</b>	<b>113.790</b>	<b>146.868</b>
<b>Total</b>	<b>235.344</b>	<b>197.860</b>	<b>461.683</b>	<b>686.703</b>	<b>925.569</b>	<b>76.758</b>	<b>229.558</b>	<b>418.681</b>	<b>200.714</b>	<b>550.857</b>	<b>851.425</b>

\* 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.

