



**ingevec**  
EMPRESAS

**i**nforme de Entrega de Resultados Septiembre 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

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

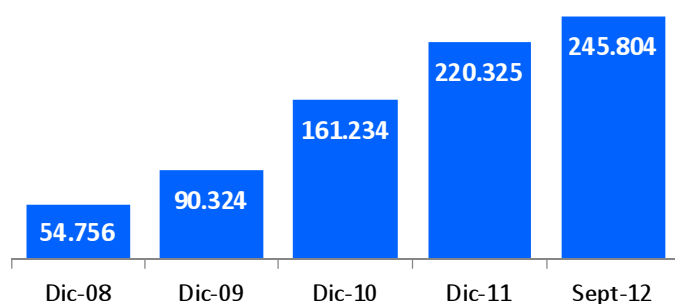
### RESUMEN DE ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADA (MM\$)

Activos	Sept 12	Dic 11	Var.	Pasivos	Sept 12	Dic 11	Var.
Activos Corrientes	56.976	37.141	19.835	Total Pasivos Corrientes	39.279	27.610	11.669
Activos No Corrientes	12.478	8.699	3.779	Total Pasivos No Corrientes	4.211	5.291	(1.080)
<b>Activos Totales</b>	<b>69.454</b>	<b>45.840</b>	<b>23.614</b>	Total Pasivos	43.490	32.902	10.588
				Total Patrimonio Controladora	25.962	12.937	13.025
				Participaciones minoritarias	2	1	1
				Total Patrimonio	25.963	12.938	13.025
				<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>69.454</b>	<b>45.840</b>	<b>23.614</b>

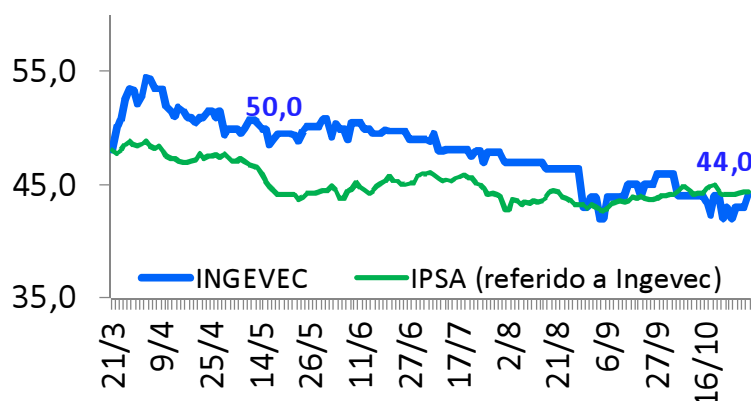
### RESUMEN DE ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN (MM\$)

	I&C		Inmobiliaria		Total	
	Sept 12	Sept 11	Sept 12	Sept 11	Sept 12	Sept 11
Ingresos netos de explotación	86.684	68.946	4.457	5.415	91.141	74.361
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>5.721</b>	<b>4.670</b>	<b>1.441</b>	<b>1.147</b>	<b>7.162</b>	<b>5.817</b>
% sobre ventas	6,60%	6,77%	32,33%	21,18%	7,86%	7,82%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.057</b>	<b>2.248</b>	<b>523</b>	<b>616</b>	<b>2.581</b>	<b>2.863</b>
% sobre ventas	2,37%	3,20%	3,81%	9,54%	2,44%	3,67%
<b>Resultado Controladores</b>	<b>814</b>	<b>1.525</b>	<b>654</b>	<b>452</b>	<b>1.468</b>	<b>1.977</b>
% sobre ventas	0,94%	2,21%	14,67%	8,35%	1,61%	2,66%

### BACKLOG CONSTRUCCIÓN (MM\$)



### EVOLUCIÓN PRECIO DE LA ACCION



45

obras en construcción  
simultánea

42

proyectos inmobiliarios  
en desarrollo

### RESUMEN INFORMACIÓN BURSÁTIL

	Sept 12	Dic 11
Precio actual* (\$)	43,99	-
Precio Mínimo / Máximo (\$)	42,0 / 54,4	-
Acciones en circulación (mm)	890	630
Patrimonio Bursátil (mm\$)	39.151	-
Bolsa / Libro (veces)	1,51	-

\* Precio al cierre de informe

### 3.- Análisis de Estados Financieros Consolidados

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

Durante este ejercicio la Compañía aumento sus activos en mm\$ 23.614, que se explican principalmente por:

- en los activos corrientes, un aumento en mm\$ 12.398 de los deudores comerciales asociados a una mayor actividad en el área de Ingeniería y Construcción, y un aumento en los ciclos de cobro asociados a mayores plazos de ejecución de las obras de construcción, y
- mm\$ 8.081 en Inventarios debido a la construcción de los proyectos inmobiliarios Inicia Chillán, Inicia Curicó e Inicia San Felipe, y las compras de terrenos en Macul, Linares, Rancagua, Copiapó y Los Ángeles; y,
- en los activos no corrientes, un aumento de mm\$ 1.025 por inversión en propiedades planta y equipos, y
- un cambio neto de mm\$ 2.539 en las inversiones en proyectos inmobiliarios. Es importante aclarar que hubo un cambio de clasificación de *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	Sept 12	Dic 11	Var.	Pasivos	Sept 12	Dic 11	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo + otros activos financieros	2.261	3.800	(1.539)	Otros pasivos financieros corrientes	16.961	14.028	2.933
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	27.103	14.705	12.398	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14.092	8.381	5.711
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.040	1.734	306	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.560	1.505	1.055
Inventarios	23.900	15.819	8.081	Otros Pasivos corrientes	5.666	3.696	1.970
Otros activos corrientes	1.672	1.083	589	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>39.279</b>	<b>27.610</b>	<b>11.669</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>56.976</b>	<b>37.141</b>	<b>19.835</b>	Otros pasivos financieros no corrientes	3.186	4.185	(999)
Otros activos financieros	6.747	4.316	2.431	Cuentas por pagar empresas relacionadas no corriente	713	681	32
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	689	581	108	Otros pasivos no corrientes	312	425	(113)
Propiedades, Planta y Equipo, neto	2.276	1.251	1.025	<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>4.211</b>	<b>5.291</b>	<b>(1.080)</b>
Otros activos no corrientes	2.765	2.550	215	<b>Total Pasivos</b>	<b>43.490</b>	<b>32.902</b>	<b>10.588</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>12.478</b>	<b>8.699</b>	<b>3.779</b>	<b>Patrimonio</b>			
				Capital emitido	23.701	11.195	12.506
				Otras Reservas	(11)		(11)
				Resultados acumulados	2.271	1.742	529
				<b>Total Patrimonio Controladora</b>	<b>25.961</b>	<b>12.937</b>	<b>13.025</b>
				<b>Participaciones minoritarias</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>69.454</b>	<b>45.840</b>	<b>23.614</b>	<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>69.454</b>	<b>45.840</b>	<b>23.614</b>

Por el lado del financiamiento, el total de pasivos aumentó mm\$ 10.589, que se compone principalmente de:

- un aumento de préstamos bancarios corrientes en mm\$ 2.933,
- un aumento en las cuentas por pagar a proveedores por mm\$ 5.711, y
- una disminución de préstamos bancarios no corrientes por mm\$ (999) (este efecto incluye la reclasificación de mm\$ (1.184) de Otros pasivos no financieros no corriente en 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. Respecto del periodo anterior, estos indicadores presentan leves disminuciones producto de la ejecución del plan de inversiones y mayor actividad en el área de I&C.
- un aumento en los indicadores de cobranza y pago de proveedores que responden a retrasos estacionales del periodo Enero a Marzo, y puntualmente Septiembre, y al aumento en los plazos de ejecución de las obras de construcción producto de la estrechez del mercado laboral.
- un aumento puntual en el indicador de nivel de inventario inmobiliario. Esto se explica por los menores niveles de escrituraciones debido a, por una parte, los bajos niveles de stock en proceso de escrituración de la compañía (siempre refiriéndose a aquellos que consolidan), y al aumento de inventarios en construcción producto de la ejecución del plan de inversiones anunciado en la apertura en bolsa, por otra. Por último,
- los indicadores de rentabilidad sobre patrimonio disminuyen por el efecto inmediato del aumento en el patrimonio.

Principales Indicadores Financieros		Sept 12	Dic 11	Variación
Capital de Trabajo	MM\$	17.697	9.530	8.167
Liquidez Corriente	veces	1,45	1,35	0,11
Razón Acida	veces	0,84	0,77	0,07
Endeudamiento	veces	1,68	2,54	-0,87
Endeudamiento Financiero	veces	0,78	1,41	-0,63
Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,69	1,11	-0,43
Cobertura de Gastos Financieros	veces	3,52	7,15	-3,63
Cobertura de Deuda Financiera	veces	5,85	4,53	1,32
Cuentas por Cobrar	días	86	57	29,5
Cuentas por Pagar	días	54	37	16,4
Nivel de Inventario Inmobiliario	días	1.939	655	1284,3
ROE controladores	%	7,5%	19,2%	-11,7%
ROE	%	7,5%	19,2%	-11,7%

\* Definiciones de cálculo en Anexo.

## B.- ANÁLISIS DE ESTADOS DE RESULTADOS

Los ingresos netos de explotación alcanzaron en el ejercicio Enero - Septiembre de 2012 mm\$ 91.141, en comparación con mm\$ 74.361 obtenidos en mismo periodo del año 2011. Esto corresponde a un 22,6% de crecimiento a/a, que se explica por un crecimiento del 23,0% en Ingeniería en Construcción.

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

	I&C		Inmobiliaria		Total		Var.	Var%
	Sept 12	Sept 11	Sept 12	Sept 11	Sept 12	Sept 11		
Ingresos netos de explotación	86.684	68.946	4.457	5.415	91.141	74.361	16.780	22,6%
Costos netos de explotación	(80.963)	(64.276)	(3.016)	(4.268)*	(83.979)	(68.544)*	(15.435)	22,5%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>5.721</b>	<b>4.670</b>	<b>1.441</b>	<b>1.147</b>	<b>7.162</b>	<b>5.817</b>	<b>1.344</b>	<b>23,1%</b>
% sobre ventas	6,60%	6,77%	32,33%	21,18%	7,86%	7,82%		
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(3.973)</b>	<b>(2.713)</b>	<b>(1.274)</b>	<b>(632)*</b>	<b>(5.247)</b>	<b>(3.345)*</b>	<b>(1.902)</b>	<b>56,9%</b>
% sobre ventas	-4,58%	-3,94%	-28,58%	-11,67%	-5,76%	-4,50%		
EBIT	1.748	1.957	167	515	1.914	2.472	(558)	-22,6%
% sobre ventas	2,02%	2,84%	3,74%	9,51%	2,10%	3,32%		
Depreciación y amortización	308	252	3	2	311	254	57	22,4%
<b>EBITDA</b>	<b>2.055</b>	<b>2.209</b>	<b>170</b>	<b>516</b>	<b>2.225</b>	<b>2.726</b>	<b>(501)</b>	<b>-18,4%</b>
% sobre ventas	<b>2,37%</b>	<b>3,20%</b>	<b>3,81%</b>	<b>9,54%</b>	<b>2,44%</b>	<b>3,67%</b>		
Otros ingresos y costos operacionales**	2	39	354	99	356	138	218	158,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>2.057</b>	<b>2.248</b>	<b>523</b>	<b>616</b>	<b>2.581</b>	<b>2.863</b>	<b>(283)</b>	<b>-9,9%</b>
% sobre ventas	<b>2,37%</b>	<b>3,26%</b>	<b>11,74%</b>	<b>11,37%</b>	<b>2,83%</b>	<b>3,85%</b>		
Otros ingresos y costos no operacionales***	(771)	(86)	39	(155)	(733)	(241)	(491)	203,8%
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>978</b>	<b>1.910</b>	<b>559</b>	<b>459</b>	<b>1.538</b>	<b>2.369</b>	<b>(831)</b>	<b>-35,1%</b>
% sobre ventas	<b>1,13%</b>	<b>2,77%</b>	<b>12,55%</b>	<b>8,48%</b>	<b>1,69%</b>	<b>3,19%</b>		
gastos por impuestos	(165)	(384)	95	(7)	(70)	(391)	321	-82,1%
Participaciones minoritarias	0	0	0	0	0	0	(0)	
<b>Resultado controladores</b>	<b>814</b>	<b>1.525</b>	<b>654</b>	<b>452</b>	<b>1.468</b>	<b>1.977</b>	<b>(510)</b>	<b>-25,8%</b>
% sobre ventas	<b>0,94%</b>	<b>2,21%</b>	<b>14,67%</b>	<b>8,35%</b>	<b>1,61%</b>	<b>2,66%</b>		

\* Se realiza una reclasificación de costos de explotación a gastos de administración en el área Inmobiliaria equivalente a mm\$ (278) en Septiembre de 2011.

\*\* Detalle de agrupación en Anexo.

\*\*\* Corresponde a ingresos y costos financieros.

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

Respecto de los gastos de administración, estos representan un -5,76% de los ingresos, mientras que el año anterior fue de -4,5%. Los mayores gastos de administración en el sector inmobiliario responden al fuerte impulso que la compañía a puesto en el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. 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 Septiembre de 2011, con el fin de hacer ambas cifras comparables.

El resultado final de los controladores fue de mm\$ 1.468 que corresponde a una disminución de un -25,8% respecto del año anterior, lo que equivale a mm\$ (510).

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. Específicamente sobre el rendimiento, en este periodo se obtuvo mm\$ 2.581 lo que implica una disminución de un -10% con respecto al año anterior y observamos que se produjo una disminución del margen EBITDA. Se observa que se recibieron mejores dividendos de los proyectos inmobiliarios de inversiones en asociadas, aportando mm\$ 255 por sobre el año anterior.



Por otro lado, se observa que el área de ingeniería y construcción tuvo mejores resultados este trimestre en comparación con el trimestre anterior. Se observa un EBITDA un 58% superior al trimestre anterior con una leve disminución de un 1% de los ingresos netos.

I&C	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept
Ingresos netos	19.249	25.721	23.976	27.341	25.240	30.884	30.560
<b>EBITDA</b>	<b>660</b>	<b>511</b>	<b>1.038</b>	<b>864</b>	<b>919</b>	<b>440</b>	<b>696</b>
% sobre ventas	3,43%	1,99%	4,33%	3,16%	3,64%	1,42%	2,28%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>682</b>	<b>647</b>	<b>919</b>	<b>1.131</b>	<b>872</b>	<b>448</b>	<b>737</b>
% sobre ventas	3,54%	2,52%	3,83%	4,14%	3,45%	1,45%	2,41%
<b>Resultado controladores</b>	<b>479</b>	<b>419</b>	<b>627</b>	<b>445</b>	<b>543</b>	<b>31</b>	<b>240</b>
% sobre ventas	2,49%	1,63%	2,62%	1,63%	2,15%	0,10%	0,78%

En tanto el área inmobiliaria mantuvo el desempeño que ha tenido este año, en donde existen bajos inventarios disponibles para la venta y escrituración, y el énfasis se ha puesto en el desarrollo del plan de inversiones.

Inmobiliaria	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept
Ingresos netos	1.759	1.874	1.782	3.920	1.260	1.934	1.263
<b>EBITDA</b>	<b>77</b>	<b>349</b>	<b>90</b>	<b>(129)</b>	<b>60</b>	<b>112</b>	<b>(2)</b>
% sobre ventas	4,38%	18,62%	5,08%	-3,30%	4,76%	5,79%	-0,18%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>401</b>	<b>203</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>374</b>	<b>50</b>	<b>99</b>
% sobre ventas	22,80%	10,83%	0,65%	0,55%	29,68%	2,59%	7,87%
<b>Resultado controladores</b>	<b>309</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>67</b>	<b>330</b>	<b>188</b>	<b>136</b>
% sobre ventas	17,57%	4,00%	3,84%	1,70%	26,19%	9,72%	10,77%

En total, se observa una leve mejora.

Total	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept	Oct-Dic	Ene-Mar	Abr-Jun	Jul-Sept
Ingresos netos	21.008	27.595	25.758	31.261	26.500	32.818	31.823
<b>EBITDA</b>	<b>737</b>	<b>860</b>	<b>1.128</b>	<b>735</b>	<b>979</b>	<b>552</b>	<b>694</b>
% sobre ventas	3,51%	3,12%	4,38%	2,35%	3,69%	1,68%	2,18%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.083</b>	<b>850</b>	<b>931</b>	<b>1.153</b>	<b>1.246</b>	<b>498</b>	<b>836</b>
% sobre ventas	5,16%	3,08%	3,61%	3,69%	4,70%	1,52%	2,63%
<b>Resultado controladores</b>	<b>788</b>	<b>494</b>	<b>695</b>	<b>512</b>	<b>873</b>	<b>219</b>	<b>376</b>
% sobre ventas	3,75%	1,79%	2,70%	1,64%	3,29%	0,67%	1,18%



## 4.- Informe de Actividades

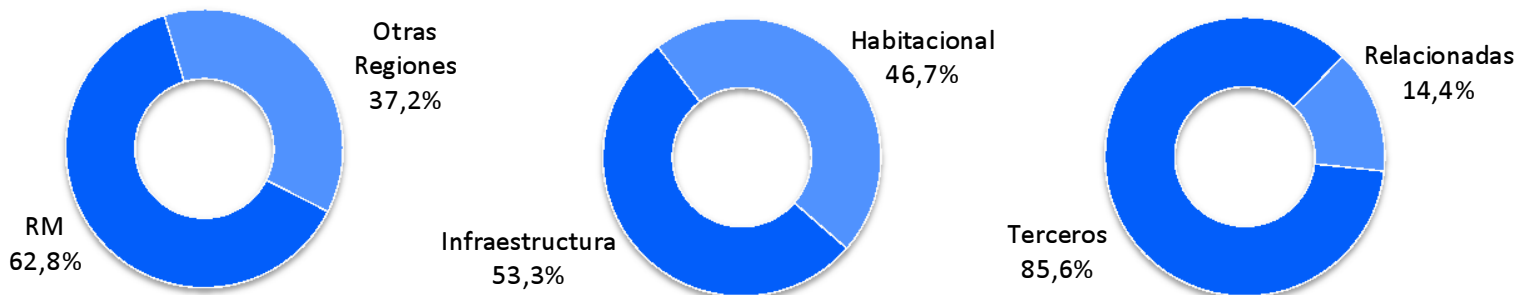
### A.- INGENIERIA Y CONSTRUCCION

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.

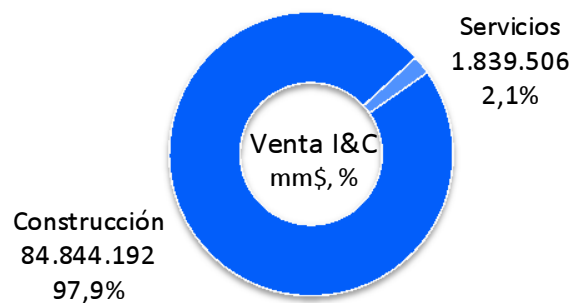
### VENTAS

Durante el año 2012 el nivel de actividad de la compañía ha mantenido los niveles exhibidos durante el año 2011. Actualmente la compañía se encuentra ejecutando **45 contratos en forma simultánea**, lo que significará tener en promedio aproximadamente 43 obras en forma simultánea para el 2012.

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



Adicionalmente a los ingresos generados por la ejecución de dichos contratos de construcción, en este negocio se consideran los ingresos provenientes del área de servicios que posee la empresa (maquinarias, capacitación, instalaciones sanitarias, y baños prefabricados). Dichos ingresos representaron 2,1% del total del área (ventas de Construcción netas de ajuste por ventas en relacionadas), y un 2,0% 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 507:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Centro Cultural Corpgroup	Corpgroup	Privado	Terceros	RM	Comercial	2012
Facultad de Ciencias Matemáticas y Físicas	Universidad De Chile	Público	Terceros	RM	Educación	2012
Teatro Rancagua	M.O.P.	Público	Terceros	Z. Centro	Cultural	2013
Centro Comercial Rancagua	Falabella	Privado	Terceros	Z. Centro	Comercial	2013
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**

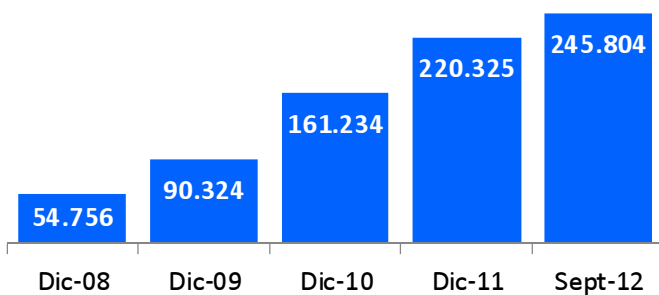
Para este año, se estima que el nivel de actividad se incrementará, lo que se ve fundamentado por el backlog de contratos existentes y por los altos niveles de propuestas en estudio que reflejan un fuerte dinamismo en este sector de la economía.

El Backlog total asciende a mm\$ 245.804, lo que equivale a un aumento de mm\$ 25.479 con respecto al backlog informado en el periodo anterior (Junio de 2012) y 25.479 respecto de Diciembre de 2011. Considerando que las ventas del área de construcción en el periodo Enero a Septiembre fueron mm\$ 84.844 (Construcción antes de ajuste por ventas entre empresas relacionadas por mm\$ -5.803), se puede dimensionar correctamente el volumen real de contratos que la compañía se ha adjudicado durante este año.

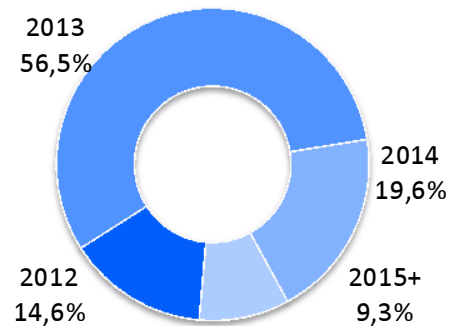
Actualmente existe un sesgo habitacional por los proyectos inmobiliarios de relacionados que son parte del plan de inversiones de la compañía, pero adicionalmente se ha observado este año un boom habitacional producto de los bajos stocks inmobiliarios en la industria en general.

Por otra parte, el backlog comprende obras adjudicadas por ejecutar hasta el año 2016, aunque concentra la mayor parte en el periodo 2012-2013. Se destaca que en el backlog ya se cuenta con contratos equivalentes a mm\$ 138.780 para el año 2013.

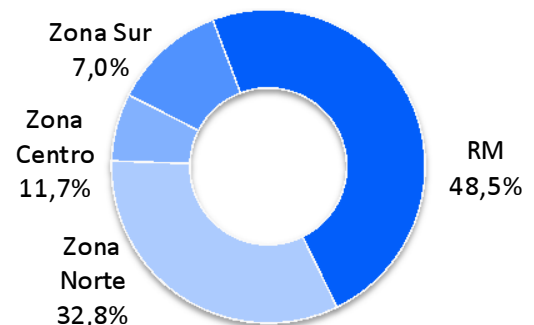
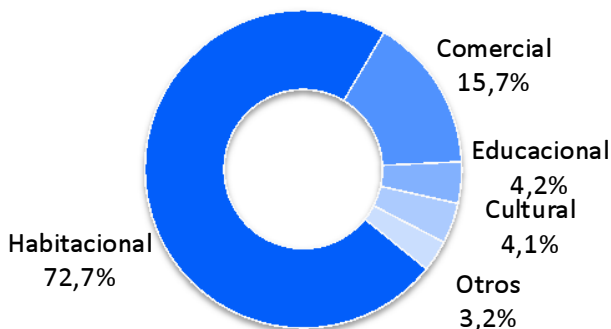
**Backlog Construcción (mm\$)**



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



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



## B.-INMOBILIARIA

### PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN Y LANZAMIENTOS

Durante el periodo de Julio a Septiembre de este año se dio inicio a la construcción de 4 proyectos inmobiliarios (destacados en negrita). Esto se suma a los 6 iniciados desde Enero de 2012 lo que resulta en un total de 10 inicios de proyectos y 14 proyectos en construcción. Adicionalmente, en este periodo se completó la construcción del proyecto de oficinas en Concepción. En la sección de Inmobiliaria Comercial se realiza una breve descripción de este proyecto.

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
<b>Concepción</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Inv. &amp; Rentas / Gestión comercial indirecta</b>	<b>8.700 m2</b>	<b>397.000</b>	<b>VIII Región</b>	<b>2012</b>
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
San Felipe	Habitacional	Inicia /gestión directa	224	201.000	V Región	2014
<b>Hoteles Copiapó</b>	<b>Comercial</b>	<b>Inv. &amp; Rentas / Gestión comercial indirecta</b>	<b>130</b>	<b>***</b>	<b>III Región</b>	<b>2014</b>
<b>Copiapó (1)</b>	<b>Habitacional</b>	<b>Inmobiliaria Asociada</b>	<b>75</b>	<b>246.800</b>	<b>III Región</b>	<b>2014</b>
<b>Copiapó (2)</b>	<b>Habitacional</b>	<b>Inmobiliaria Asociada</b>	<b>97</b>	<b>340.000</b>	<b>III Región</b>	<b>2014</b>
<b>Calama</b>	<b>Habitacional</b>	<b>Inmobiliaria Asociada</b>	<b>82</b>	<b>245.145</b>	<b>II Región</b>	<b>2014</b>
<b>Sub-Total</b>	<b>Habitacional</b>		<b>2.125</b>	<b>3.848.784</b>		

\* Considera la venta proyectada total del proyecto.

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

DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS

La Compañía ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de este año o el próximo. 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	2013	2013
Rancagua	Habitacional	Inicia /gestión directa	188	174.000	2012	2013
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	2013	2013
Vallenar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	160	390.000	2013	2014
Copiapó (3)	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	75	275.000	2013	2013
<b>Antofagasta</b>	<b>Habitacional</b>	<b>Inmobiliaria Asociada</b>	<b>296</b>	<b>1.100.962</b>	<b>2013</b>	<b>2015</b>
<b>Sub-Total</b>	<b>Habitacional</b>		<b>2.316</b>	<b>4.516.462</b>		

\* 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 736, que representa un aumento de 51% con respecto a igual periodo del año anterior, las cuales tuvieron un precio promedio levemente inferior lo que resultó en escrituras totales por UF 1.671.421, un 50% mayores 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 Sept 12	Acum Sept 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	736	487	249	51,1%	783	870
Venta (UF)	1.671.421	1.113.456	557.965	50,1%	1.771.685	1.805.593
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.271	2.286	(15)	-0,7%	2.263	2.075
Escrituras Consolidables	Acum Sept 12	Acum Sept 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	116	121	(5)	-4,4%	207	249
Venta (UF)	197.288	245.978	(48.690)	-19,8%	418.700	470.058
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.705	2.033	(328)	-16,1%	2.028	1.888

Específicamente con respecto a las escrituras de aquellos proyectos inmobiliarios que consolidan con Ingevec S.A., se observa una disminución en las escrituras totales, principalmente producto de menores inventarios disponibles para escrituración. El total acumulado a Septiembre fue de UF 197.288, lo que representa un 20% de menor escrituración comparado con igual periodo del año anterior. Los inventarios en venta corresponden mayoritariamente a las últimas unidades de los proyectos, situación en la cual se produce a menor velocidad de venta y escrituración. Durante este periodo se escrituraron 42 unidades, alcanzando 116 unidades durante este año. Estas unidades tuvieron un precio promedio inferior comparado a igual periodo del año anterior pero eso se debe a que la mayor parte de estas unidades fueron escrituraciones de un proyecto de menores precios unitarios (aproximadamente 1.400 UF).

Por otra parte, del total de escrituras, aquellas que corresponden a proyectos inmobiliarios que consolidan con Ingevec S.A. equivalen a un 15%, mientras que el año anterior esta proporción fue de 25%, 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 promesadas producto de menor cantidad de proyectos en venta. Adicionalmente existe una caída en los precios promedios por la entrada de proyectos con menores precios unitarios, lo que resulta en menores ventas por -23% en comparación con el año anterior. Sin embargo, esta situación se debería revertir próximamente con el inicio en venta de nuevos proyectos de relacionadas, como está ocurriendo con los proyectos que consolidan. 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 45%, mientras que esta proporción fue de 14% el año anterior. En estos proyectos, se observa una caída en el precio de venta promedio por aproximadamente UF 259 por unidad, promediando UF 1.470 en comparación con UF 1.729 del mismo periodo de 2011. Este efecto se produce por las ventas de los 3 proyectos de viviendas económicas "Inicia", de UF 700 a UF 1.000 por unidad, en los que la compañía, adicionalmente, participa en un 100%. Dos de estos proyectos están actualmente en etapa final de construcción.

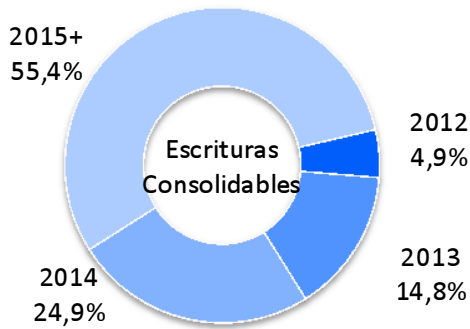
Promesas	Acum Sept 12	Acum Sept 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	760	845	(85)	-10,1%	1.145	680
Venta (UF)	1.255.824	1.635.075	(379.251)	-23,2%	2.240.661	1.408.984
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.652	1.935	(283)	-14,6%	1.957	2.072
Promesas Consolidables	Acum Sept 12	Acum Sept 11	Var	Var%	2011	2010
Unidades (un)	345	119	226	189,9%	210	107
Venta (UF)	507.257	205.751	301.506	146,5%	364.054	199.376
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.470	1.729	(259)	-15,0%	1.734	1.863

<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.

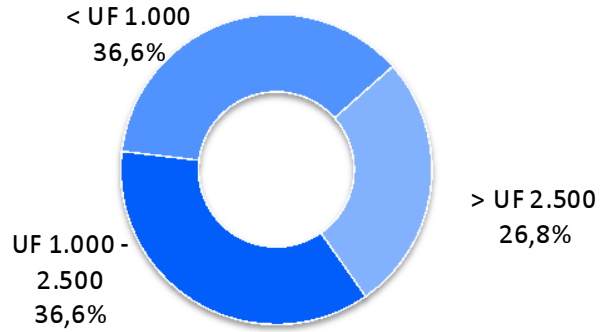
Es importante señalar que este backlog, a diferencia del backlog de Ingeniería y Construcción, está compuesto por una **estimación de los saldos por escriturar** de proyectos que están actualmente en desarrollo. Estas estimaciones se realizan en base a las ventas históricas de proyectos similares o etapas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



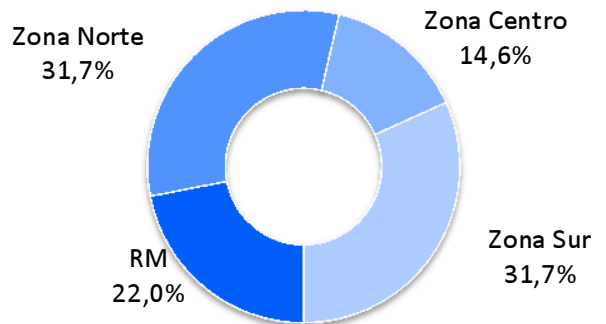
El backlog inmobiliario contempla saldos por escriturar por UF 12.858.639 a Septiembre de 2012. Esto considera el volumen total de proyectos en los que participa la compañía. De este total, la proporción de escrituras que consolidarán con Ingevec S.A. equivalen a UF 3.723.470, de los cuales un 4,6% se escrituraría en lo restante 2012, lo que equivale a UF 170.203

Adicionalmente, como se observa a continuación, la cantidad de proyectos del backlog están balanceados respecto al precio de venta, mientras que por su

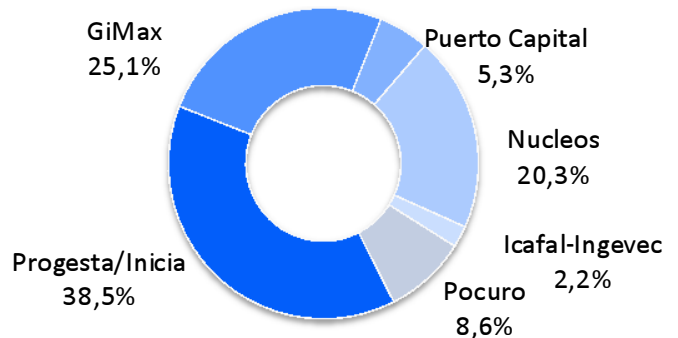
ubicación, la distribución esta balanceada entre las cuatro zonas descritas.



Los Proyectos que se desarrollan a través de gestión directa representan un 38,5% del total del backlog en cuanto a monto por escriturar. Por otra parte, los proyectos de Gimax, un 25% del backlog, están en la zona Centro y en la zona Norte.



Núcleos en tanto (20%) 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 o a principios del próximo, y **La Serena** a mediados del 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.



An advertisement for Inmobiliaria Inicia. 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 large, multi-story apartment building with red and white facades. To the right, there are three vertical panels, each with a stick figure illustration and text: 1. 'Tu crédito nunca fue tan fácil' with two figures (one blue, one yellow) holding hands. 2. 'Tu subsidio nunca fue tan fácil' with one yellow figure holding a document. 3. 'Tu sueldo no es lo único que importa' with two figures (one yellow, one blue) holding hands. Each panel has three small colored dots at the bottom.

Ver más en [www.iniciainmobiliaria.d](http://www.iniciainmobiliaria.d)

## 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 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 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 terminando su construcción y ya cuenta con arriendos/ventas comprometidas.



[www.edificiosanandres.cl](http://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

<sup>2</sup> 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.ingevect.cl](http://www.ingevect.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			
	Sept 12	Sept 11	Sept 12	Sept 11	Sept 12	Sept 11	Var.	Var%
<b>Otros ingresos y costos operacionales</b>	<b>2.042</b>	<b>38.599</b>	<b>353.712</b>	<b>99.114</b>	<b>355.754</b>	<b>137.713</b>	<b>218.041</b>	<b>158,3%</b>
Otros ingresos	62.090	171.798	353.075	101.522	415.165	273.320	141.845	51,9%
Otros Gastos	(67.837)	(130.836)	(217.963)	(210.939)	(285.800)	(341.775)	55.975	16,4%
Otras ganancias ( pérdidas)								
Participación en resultado de subsidiarias			108.809	(361)	108.809	(361)	109.170	30241,0%
Resultados en unidades de reajuste	7.789	(2.363)	109.791	208.893	117.580	206.530	(88.950)	-43,1%