



**ingevenec**  
E M P R E S A S

Presentación

**RESULTADOS A DICIEMBRE DE 2013**

Martes 11 de marzo de 2014, 10:00 horas



# Preguntas y Respuestas

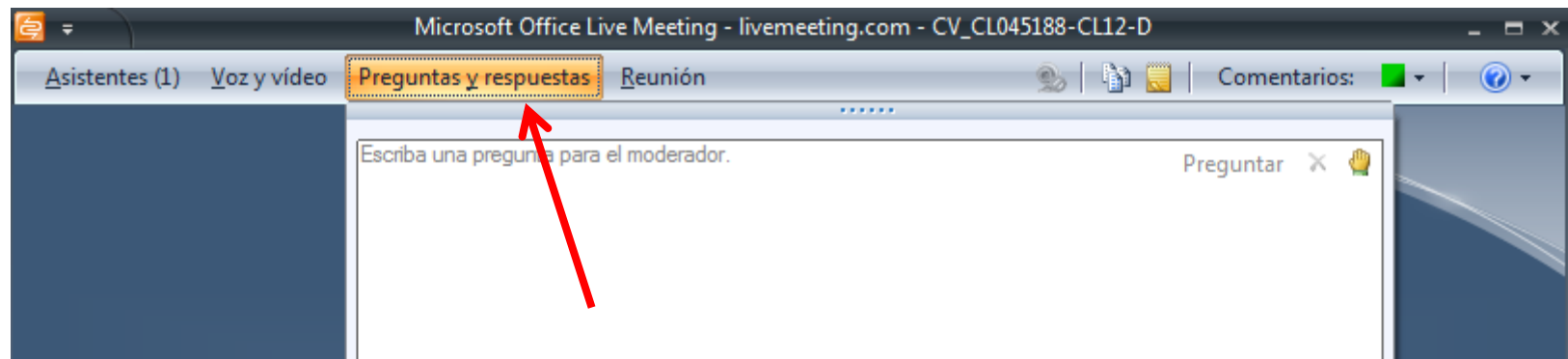
**Rodrigo Gonzalez**  
Gerente General Ingevec S.A.

**Francisco Wellmann**  
Investor Relations

- Después de la presentación habrá una sección de preguntas y respuestas

Pueden escribir las preguntas durante la presentación a través del sistema de presentación,

O enviarnos su nombre para incluirlo en la lista





## Consolidado

- Aumento ventas por 43%
- Aumento resultado por 29%
- Aumento EBITDA Ajustado por 53%
- Mantención endeudamiento respecto a septiembre de 2013 (2,40 veces)
- Mejora en flujo operacional (MM\$ 1.237 vs MM\$ -11.812 en 2012)
- Diminución GAV en 0,2%

## Construcción

- Leve aumento del Backlog I&C en 1,03% respecto a diciembre de 2012
- Mejora en indicadores de cobranza (82 días a dic-13 vs. 96 días a dic-12)
- GAV aumenta sólo 5% pese a aumento de 42% en ventas

## Inmobiliaria

- Mix de proyectos diversificado geográficamente
- Presencia en el mercado de viviendas para sectores medios y emergente
- Lanzamiento de proyectos habitacionales en 2014 con énfasis en RM



# Resumen Ejecutivo



Ingevec se ha posicionado entre las compañías líderes en edificación y desarrollo inmobiliario de nuestro país.

**7.093**

trabajadores

**356**

profesionales

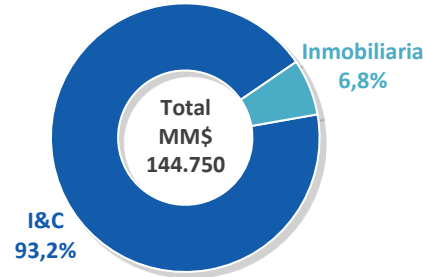
**41**

obras en construcción simultánea

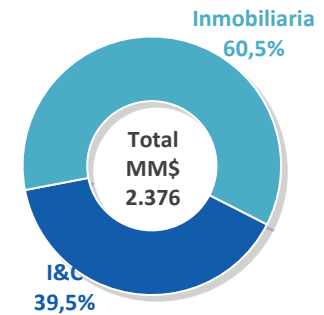
**49**

proyectos inmobiliarios en distintas etapas de desarrollo

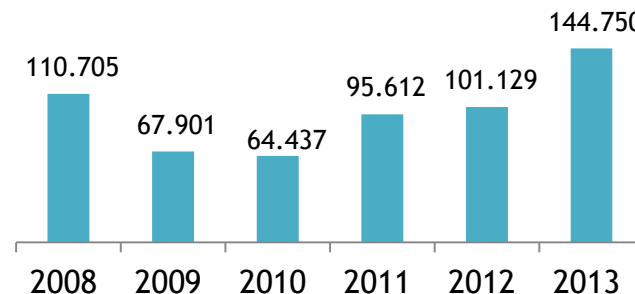
Composición ventas 2013



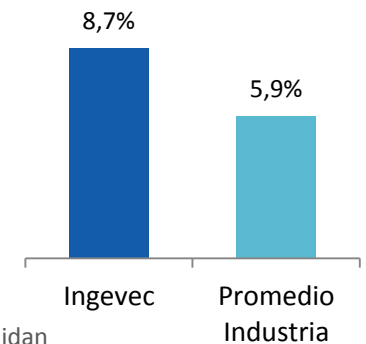
Composición utilidades 2013



Evolución ventas consolidadas reales<sup>1</sup> (MUS\$)



ROE



<sup>1</sup> Conforme a norma de consolidación IFRS vigente desde 2013 no consolidan obras en consorcio. Ventas 2011 y 2012 ajustadas según nueva norma.

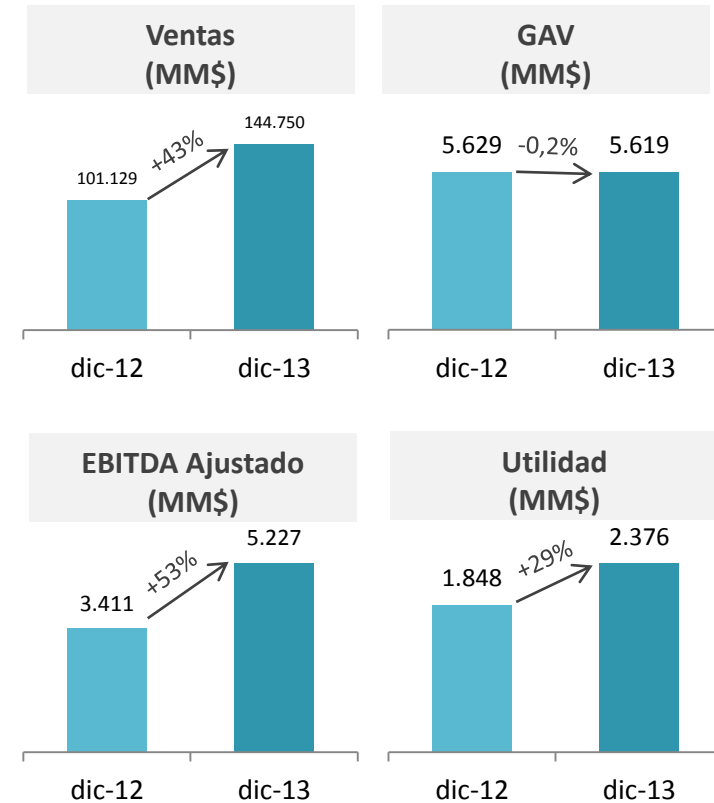


# Resultados Consolidados

## ANUALES

**ingevevec**  
EMPRESAS

Consolidado	Acumulado		
	dic-13	dic-12	Var%
Ingresos netos de explotación	144.750	101.129	43,1%
Costos netos de explotación	(133.957)	(92.589)	-44,7%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>10.793</b>	<b>8.540</b>	<b>26,4%</b>
% sobre ventas	7,5%	8,4%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(5.619)</b>	<b>(5.629)</b>	<b>0,2%</b>
% sobre ventas	-3,9%	-5,6%	
Otros ingresos y egresos	(984)	(103)	-855,3%
<b>EBITDA</b>	<b>4.190</b>	<b>2.808</b>	<b>49,2%</b>
% sobre ventas	2,9%	2,8%	
G. Financieros en Costo de Vta.	1.037	603	72,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>5.227</b>	<b>3.411</b>	<b>53,2%</b>
% sobre ventas	3,6%	3,4%	
Costos financieros netos	(970)	(256)	-278,9%
Gastos por impuestos	(383)	(275)	-39,3%
<b>Resultado controladores</b>	<b>2.376</b>	<b>1.848</b>	<b>28,6%</b>
% sobre ventas	1,6%	1,8%	



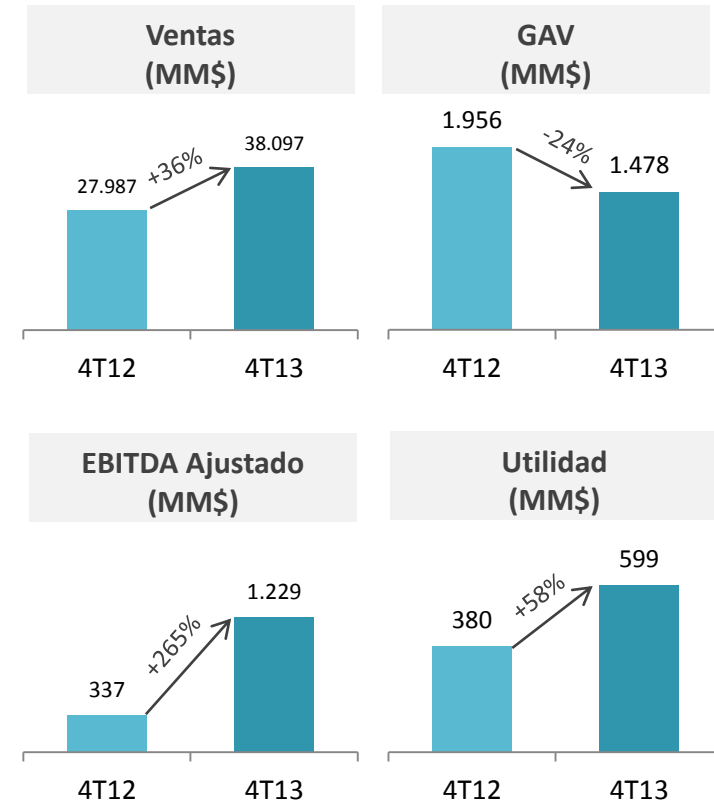


# Resultados Consolidados

## TRIMESTRALES

**ingevevec**  
EMPRESAS

Consolidado	Trimestral		
	4T2013	4T2012	Var%
Ingresos netos de explotación	38.097	27.987	36,1%
Costos netos de explotación	(34.695)	(26.228)	-32,3%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>3.402</b>	<b>1.760</b>	<b>93,3%</b>
% sobre ventas	8,9%	6,3%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(1.478)</b>	<b>(1.956)</b>	<b>24,4%</b>
% sobre ventas	-3,9%	-7,0%	
Otros ingresos y egresos	(881)	349	-352,4%
<b>EBITDA</b>	<b>1.043</b>	<b>153</b>	<b>581,7%</b>
% sobre ventas	<b>2,7%</b>	<b>0,5%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	186	184	1,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.229</b>	<b>337</b>	<b>264,7%</b>
% sobre ventas	<b>3,2%</b>	<b>1,2%</b>	
Costos financieros netos	(339)	468	-172,4%
Gastos por impuestos	(23)	(105)	78,1%
<b>Resultado controladores</b>	<b>599</b>	<b>380</b>	<b>57,6%</b>
% sobre ventas	<b>1,6%</b>	<b>1,4%</b>	





**INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN**

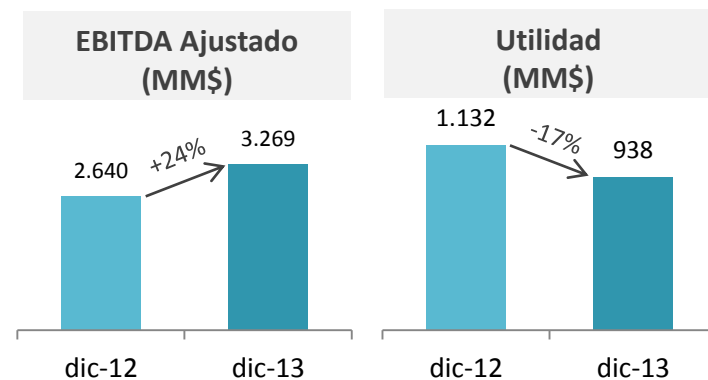
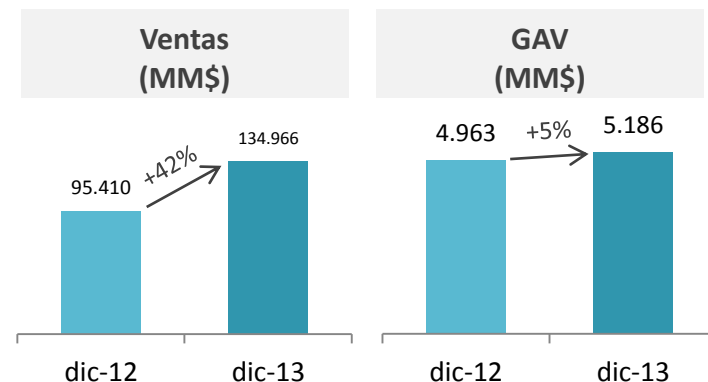


# Resultados Ingeniería y Construcción

ANUALES

**ingevevec**  
EMPRESAS

Ingeniería y Construcción	Acumulado		
	dic-13	dic-12	Var%
Ingresos netos de explotación	134.966	95.410	41,5%
Costos netos de explotación	(125.811)	(88.020)	-42,9%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>9.155</b>	<b>7.390</b>	<b>23,9%</b>
% sobre ventas	6,8%	7,7%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(5.186)</b>	<b>(4.963)</b>	<b>-4,5%</b>
% sobre ventas	-3,8%	-5,2%	
Otros ingresos y egresos	(1.488)	(250)	-495,2%
<b>EBITDA</b>	<b>2.481</b>	<b>2.177</b>	<b>14,0%</b>
% sobre ventas	1,8%	2,3%	
G. Financieros en Costo de Vta.	789	463	70,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>3.269</b>	<b>2.640</b>	<b>23,8%</b>
% sobre ventas	2,4%	2,8%	
Costos financieros netos	(795)	(311)	-155,6%
Gastos por impuestos	(288)	(309)	6,8%
<b>Resultado controladores</b>	<b>938</b>	<b>1.132</b>	<b>-17,1%</b>
% sobre ventas	0,7%	1,2%	



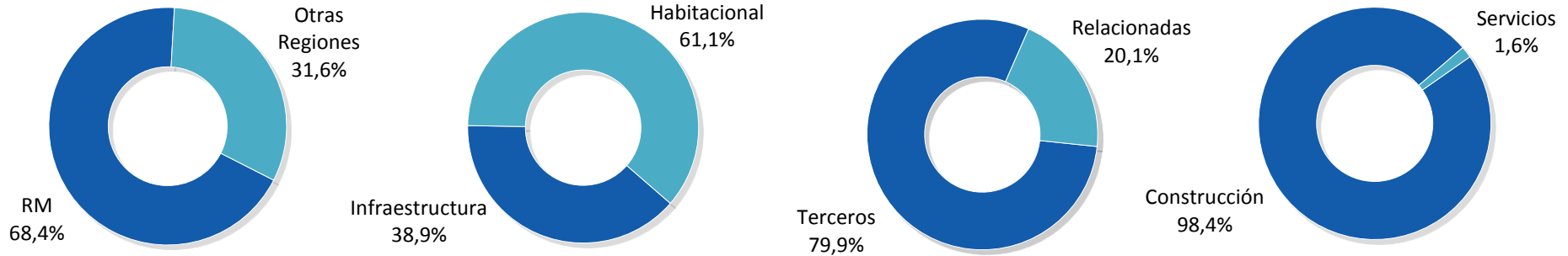




# Resultados Ingeniería y Construcción

## COMPOSICIÓN VENTAS

**ingevevec**  
EMPRESAS



### Estrechamiento de márgenes en área de I&C en la industria

1. Efectos de estrechez de mercado laboral en contratos adjudicados 2010 – 2011 – 1S 2012
  2. Obras en fase de término y cierre
  3. Diversificación ha ayudado a contener los efectos
  4. Mayores costos de mano de obra
  5. Mayores plazos de ejecución de obras
  6. Mayores requerimientos de capital de trabajo
- } Mayor ciclo de cobro y aumento costos financieros



**INMOBILIARIA**



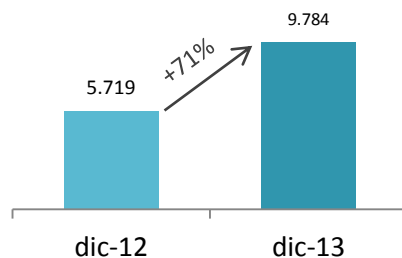
# Resultados Inmobiliaria

## ACUMULADOS

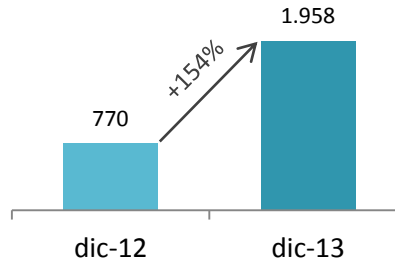
**ingevevec**  
EMPRESAS

Inmobiliario	Acumulado			Inmobiliario Proporcional
	dic-13	dic-12	Var%	
Ingresos netos de explotación	9.784	5.719	71,1%	10.399
Costos netos de explotación	(8.146)	(4.569)	-78,3%	(8.384)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.638</b>	<b>1.150</b>	<b>42,4%</b>	<b>2.015</b>
% sobre ventas	16,7%	20,1%		19,4%
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(433)</b>	<b>(666)</b>	<b>35,0%</b>	<b>(910)</b>
% sobre ventas	-4,4%	-11,6%		-8,8%
Otros ingresos y egresos	504	147	242,9%	478
<b>EBITDA</b>	<b>1.709</b>	<b>631</b>	<b>170,8%</b>	<b>1.582</b>
% sobre ventas	<b>17,5%</b>	<b>11,0%</b>		<b>15,2%</b>
G. Financieros en Costo de Vta.	248	139	78,4%	256
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.958</b>	<b>770</b>	<b>154,3%</b>	<b>1.838</b>
% sobre ventas	<b>20,0%</b>	<b>13,5%</b>		<b>17,7%</b>
Costos financieros netos	(175)	55	-418,2%	(82)
Gastos por impuestos	(95)	34	-379,4%	(62)
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.438</b>	<b>716</b>	<b>100,8%</b>	<b>1.438</b>
% sobre ventas	<b>14,7%</b>	<b>12,5%</b>		<b>13,8%</b>

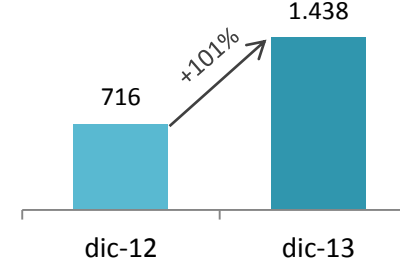
**Ventas (MM\$)**



**EBITDA Ajustado (MM\$)**



**Utilidad (MM\$)**

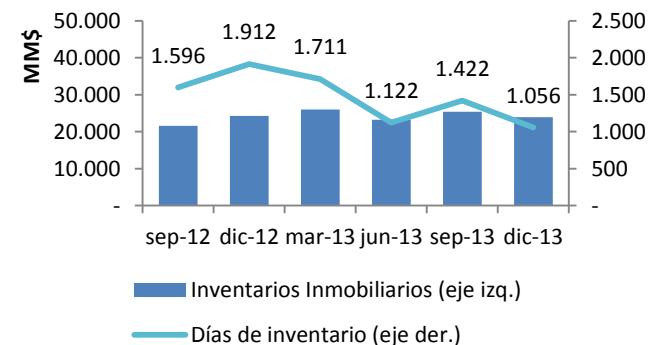
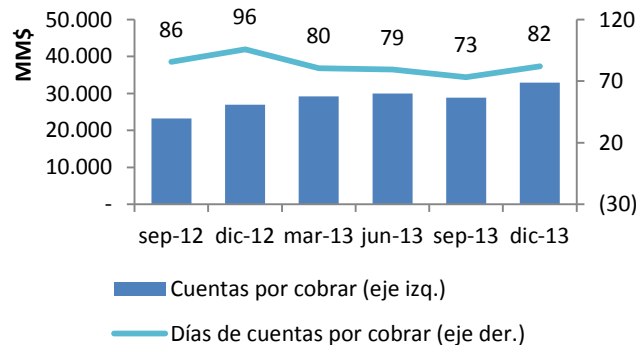
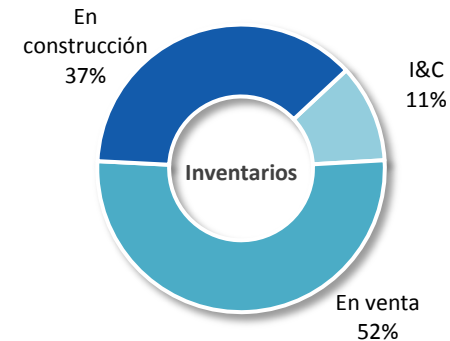
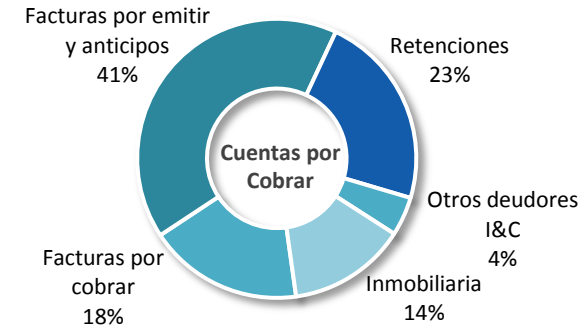




# Balance Consolidado

## ACTIVOS

	dic-13	dic-12	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.067	3.310	143,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	27.501	24.683	11,4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5.434	2.245	142,0%
Inventarios	27.607	25.638	7,7%
Otros activos corrientes	1.163	1.945	-40,2%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>69.771</b>	<b>57.820</b>	<b>20,7%</b>
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	13.733	9.798	40,2%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas no corriente	3.357	0	-
Propiedades, Planta y Equipo, neto	3.560	2.216	60,6%
Otros activos no corrientes	2.812	2.866	-1,9%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>23.462</b>	<b>14.879</b>	<b>57,7%</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>93.233</b>	<b>72.700</b>	<b>28,2%</b>

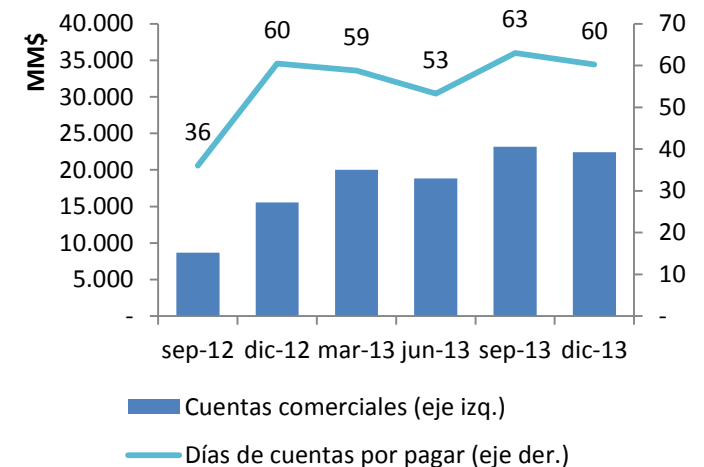
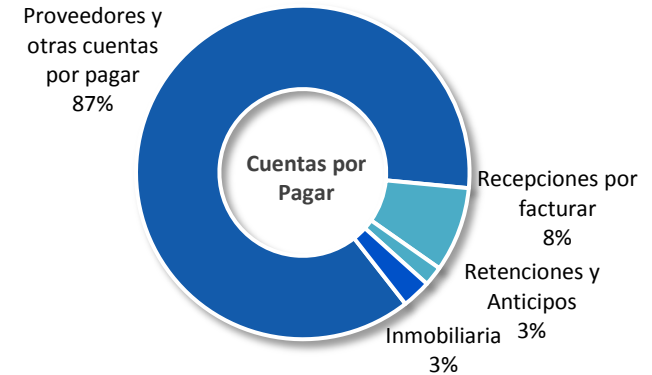




# Balance Consolidado

## PASIVOS

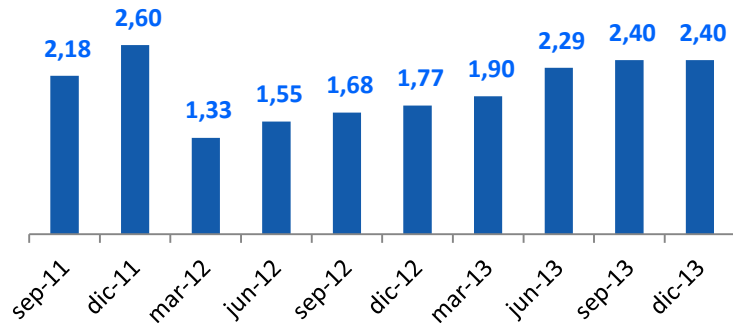
	dic-13	dic-12	Var.
Otros pasivos financieros corrientes	13.839	19.979	-30,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19.269	13.372	44,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.156	2.174	45,2%
Otros Pasivos corrientes	4.577	6.808	-32,8%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>40.841</b>	<b>42.333</b>	<b>-3,5%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	24.230	3.007	705,8%
Cuentas por pagar empresas relacionadas no corriente	0	729	-100,0%
Otros pasivos no corrientes	713	403	76,9%
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>24.943</b>	<b>4.139</b>	<b>502,6%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>64.913</b>	<b>46.472</b>	<b>39,7%</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	23.417	23.417	0,0%
Otras Reservas	86	273	-68,5%
Resultados acumulados	3.946	2.537	55,5%
<b>PATRIMONIO CONTROLADORA</b>	<b>27.449</b>	<b>26.228</b>	<b>4,7%</b>
Participaciones minoritarias	0	0	-
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>93.233</b>	<b>72.700</b>	<b>28,2%</b>



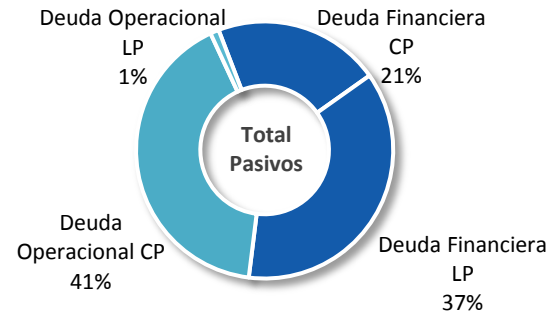


# Endeudamiento

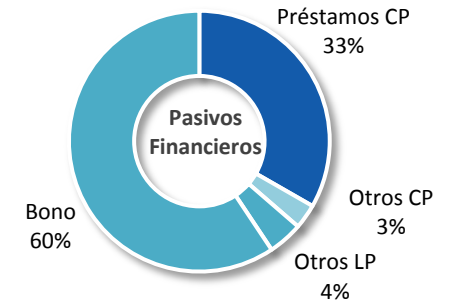
### Pasivos / Patrimonio



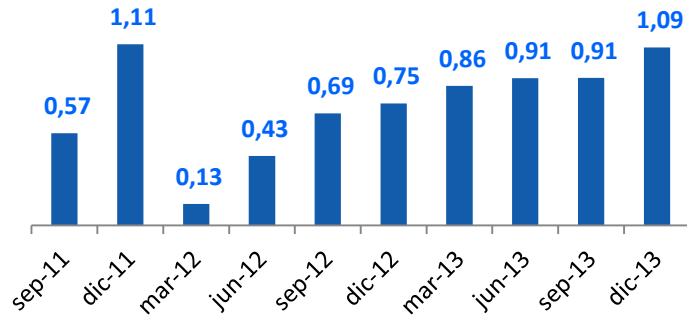
### Composición Pasivos



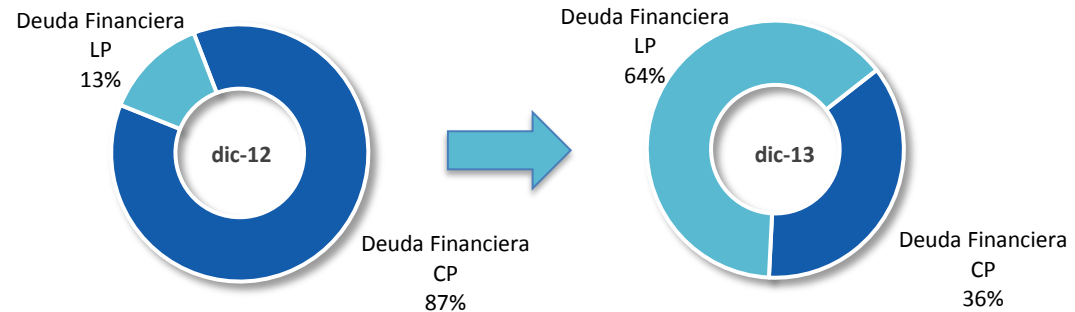
### Composición Pasivos Financieros



### Endeudamiento Financiero Neto



### Cambio en Composición Deuda Financiera



Estructura de deuda sana, acorde a las proyecciones de desarrollo



# Endeudamiento

DEUDA FINANCIERA

**ingeverec**  
EMPRESAS

## Bancaria MM\$ 15.150

Maquinarias MM\$ 768
Proyectos próximos a escriturar MM\$ 8.649
Terrenos y proyectos en desarrollo MM\$ 3.585
Capital de trabajo construcción MM\$ 2.146

- Se espera disminución de endeudamiento en 1S 2014 por proyectos en etapa de escrituración

## Bono MM\$ 22.919

Financiamiento plan inmobiliario MM\$ 9.867
Capital de trabajo construcción MM\$ 13.052

- Bono a 9 años con 3 años de gracia
- Estructura de covenants acorde a naturaleza de la industria
  - Patrimonio mínimo de UF 800.000
  - Endeudamiento financiero neto máximo < 2 veces Patrimonio
  - Endeudamiento financiero neto de filiales < 20% de endeudamiento financiero total
  - Cuenta de reserva por 10% monto colocado

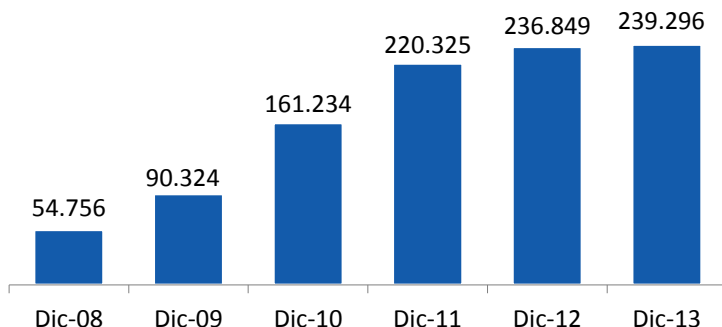


# Backlog I&C: MM\$ 239.296 en contratos por ejecutar

Adjudicaciones de acuerdo a lo esperado pese a desaceleración en la economía

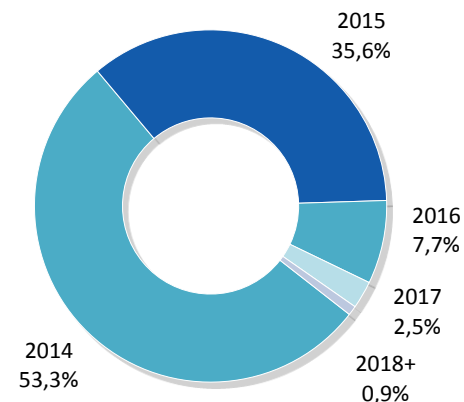


### Aumento en Backlog (MM\$)



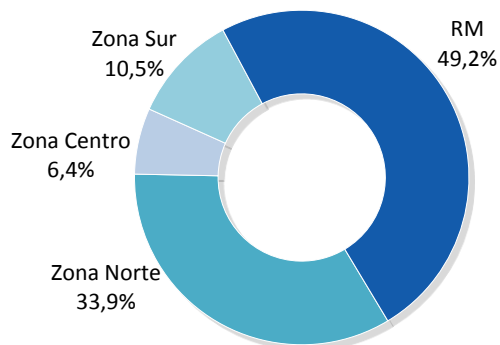
\* Nueva norma de consolidación que rige a partir de 2013 no consolida consorcios. Efecto de mm\$ (10.356) en Backlog a diciembre de 2012 respecto al informado anteriormente.

### Contamos con una buena base de ventas para el 2014

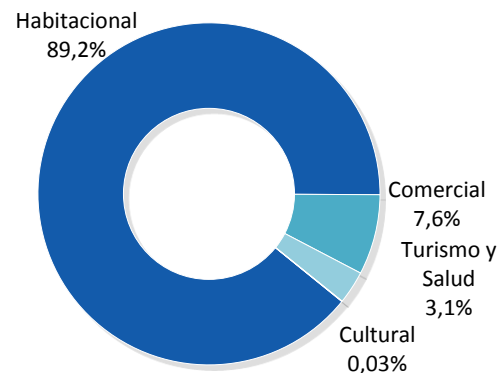


**Contratos adjudicados a diciembre por UF 7,1 millones vs. meta anual de UF 6,7 millones (32% tasa de adjudicación)**

### Diversificado por zona geográfica



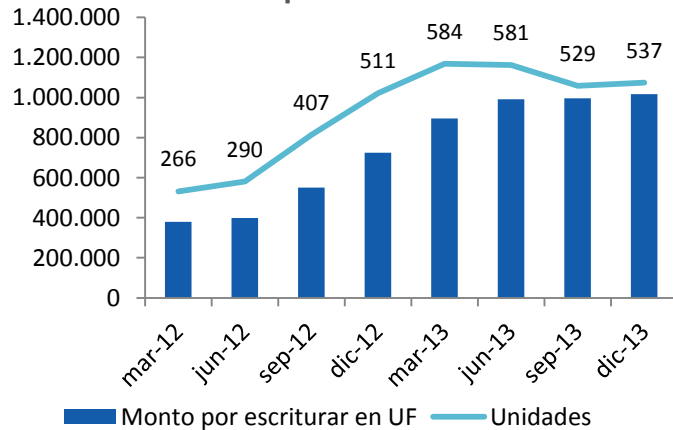
### Orientación habitacional y presencia en otras áreas



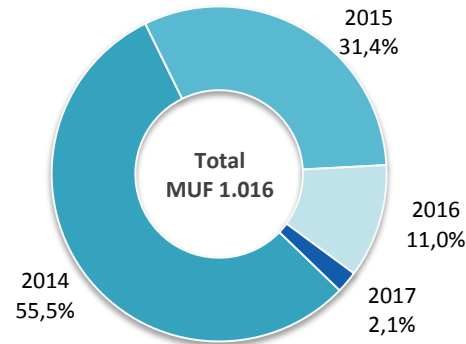




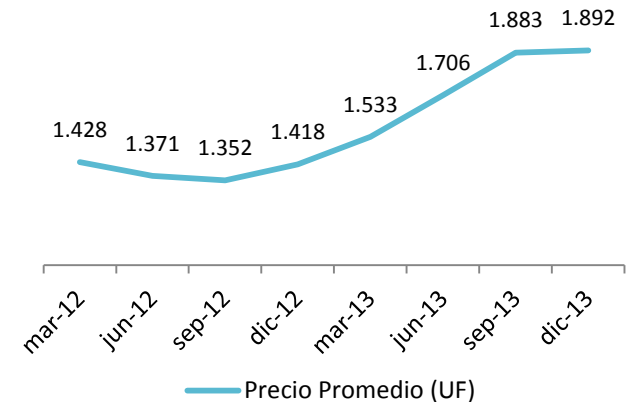
### Backlog de promesas proporcionales por escriturar



### Escrituración esperada



### Precio promedio de promesas proporcionales por escriturar



Se espera un buen nivel de ventas proporcionales por alto nivel de Backlog de promesas por escriturar

Lanzamiento en torno a 7 proyectos habitacionales en 2014 con foco en segmentos medios en comunas como Santiago, Ñuñoa y San Miguel

- Stock de 17 terrenos de propiedad tanto de Inmobiliaria Ingevec como de inmobiliarias asociadas
- 12 terrenos incluyen etapas posteriores
- 12 proyectos en etapa de construcción
- 7 proyectos en etapa de escrituración



**PROYECTOS DESTACADOS**



## Proyectos Segmentos Emergentes

### Proyectos habitacionales dirigidos a segmentos socioeconómicos emergentes

- Actualmente tres proyectos en etapa de escrituración (San Felipe, Chillán y Curicó)
- Proyecto San Felipe: Buenos niveles de venta comercial. Comenzó escrituraciones a fines de 2013.
- Proyectos en Rancagua y La Serena: Nuevas especificaciones en base a experiencia de proyectos anteriores.





PROYECTOS SEGMENTOS EMERGENTES

## Condominio Nueva Kennedy (Rancagua)

**ingevec**  
EMPRESAS



## Nueva Kennedy

CONDOMINIO

- Emplazado en la ciudad de Rancagua a 85 km de Santiago.
- Ubicado cercano a servicios, colegios, centros de entretenimiento, supermercado, centro deportivo, hospital y a pasos de Av. Kennedy.
- Precios en torno a UF 750 y UF 1.500.
- Alto nivel de ventas comerciales desde el último trimestre de 2013.



- Ubicado en la ciudad de La Serena en sector peñuelas a solo 200 metros del mar.
- Sector de elevada plusvalía, cercano a servicios, supermercados, colegios, centros de entretenimiento, hospital y a pasos de la playa.
- Calidad, terminaciones y equipamiento de alto nivel.
- Precios en torno a UF 750 y UF 1.500.
- Alto nivel de ventas comerciales durante los primeros meses de 2014.



**PERSPECTIVAS**



## Ingeniería y Construcción:

### Escenario más favorable

- Mayor estabilidad en costos de mano de obra e insumos
- Mayor disponibilidad de recursos en proyectos en etapa de obra gruesa
- Se mantiene dinamismo en obras inmobiliarias habitacionales y retail

### Principales preocupaciones

- Mayor dificultad en mano de obra especializada en terminaciones
- Mayor lentitud en la adjudicación de propuestas y bajos niveles de licitaciones públicas.

## Inmobiliaria:

### Escenario más favorable

- Ventas de viviendas en buenos niveles y estables
- Niveles de stocks sanos
- Fuertes niveles de venta en verde
- Poder adquisitivo de los compradores: tasa de largo plazo en rangos bajos, alto empleo, carteras hipotecarias con buena conducta, buen acceso a créditos
- Escasez de empresas dispuestas a construir viviendas para terceros

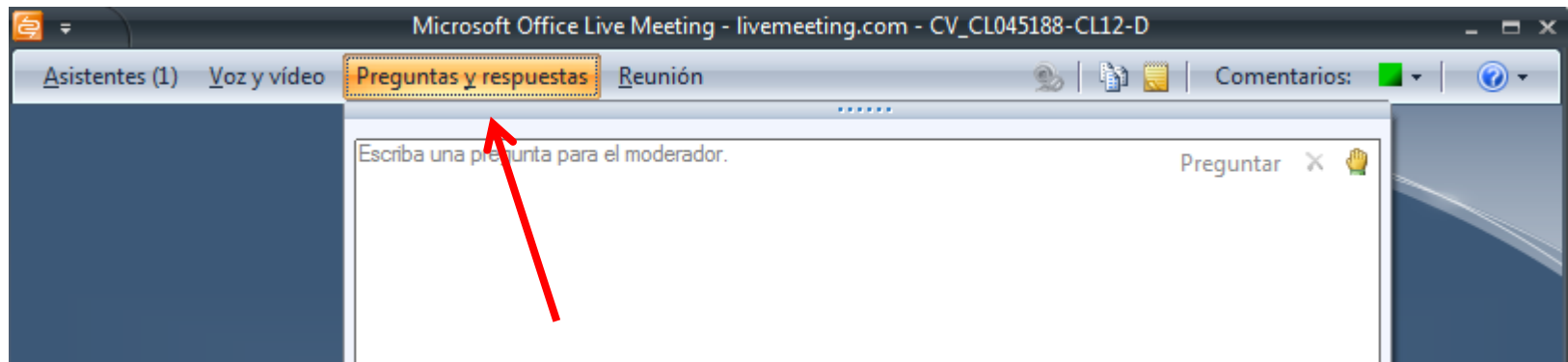
### Principales preocupaciones

- Escasez de terrenos y marco regulatorio cada vez más complejo y largo
- Inversionistas y fondos inmobiliarios más cautelosos



# Preguntas y Respuestas

- Daremos un par de minutos para que se inscriban quienes quieran hacer alguna pregunta



- Luego de esto, habilitaremos las líneas para que puedan preguntar:

## IMPORTANTE:

POR FAVOR LES PEDIMOS SILENCIO DURANTE LAS PREGUNTAS Y RESPUESTAS,  
**TODAS LAS LÍNEAS ESTARÁN ABIERTAS** DURANTE ESTA SECCIÓN





**ingevenec**  
E M P R E S A S

Presentación

**RESULTADOS A DICIEMBRE DE 2013**

Martes 11 de marzo de 2014, 10:00 horas