



ingevenec
EMPRESAS

Presentación

RESULTADOS A SEPTIEMBRE DE 2013

Lunes 11 de noviembre de 2013, 8:30 horas



Consolidado

- Aumento ventas por 45,8% respecto a septiembre de 2012
- Aumento resultado por 21,1% respecto a septiembre de 2012
- Aumento EBITDA Ajustado por 30,1% respecto a septiembre de 2012
- Leve aumento de endeudamiento respecto a junio 2013 (2,29 a 2,40 veces)
- Mejora en flujo operacional (MM\$ 3.738 sep-13 vs MM\$ -6.053 sep-12)
- Diminución GAV en 3,7%

Construcción

- Leve aumento del Backlog I&C en 2,12% respecto a diciembre de 2012
- Mejora en indicadores de cobranza (57 días a sep-13 vs. 73 días a sep-12)
- GAV aumenta sólo 4% pese a aumento de 47% en ventas
- Leve recuperación de márgenes sobre ventas 3T (1,34% a sep-13 vs. 0,95 a jun-13)

Inmobiliaria

- Mix diversificado geográficamente
- Presencia en el mercado de viviendas para sectores medios y emergentes
- Desarrollo de nuevos proyectos comerciales (Hoteles)
- 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.

7.835

trabajadores

360

profesionales

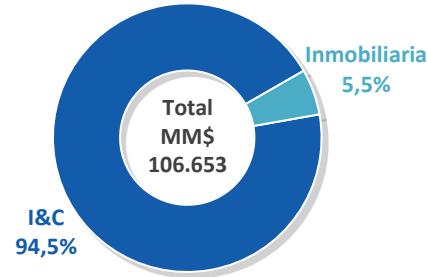
41

obras en construcción simultánea

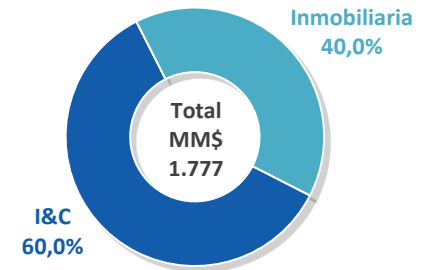
49

proyectos inmobiliarios en distintas etapas de desarrollo

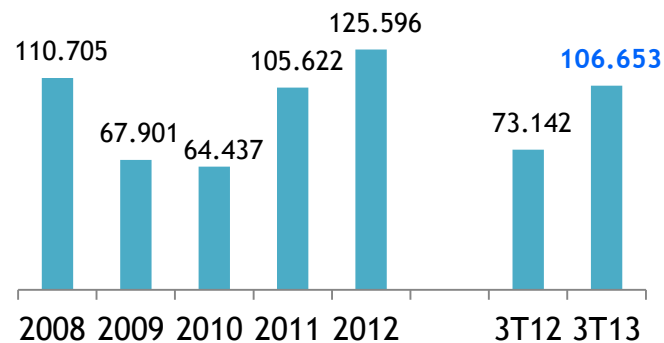
Composición ventas acumuladas 2013



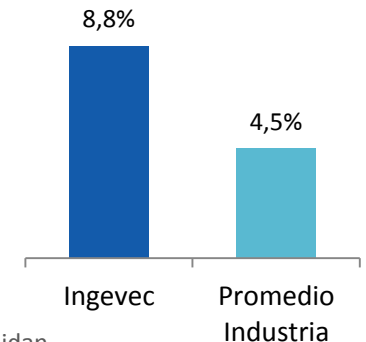
Composición utilidades acumuladas 2013



Evolución ventas consolidadas reales¹ (MUS\$)



ROE (anualizado)



¹ Conforme a norma de consolidación IFRS vigente desde 2013 no consolidan obras en consorcio. Ventas 1S-2012 ajustadas según nueva norma.

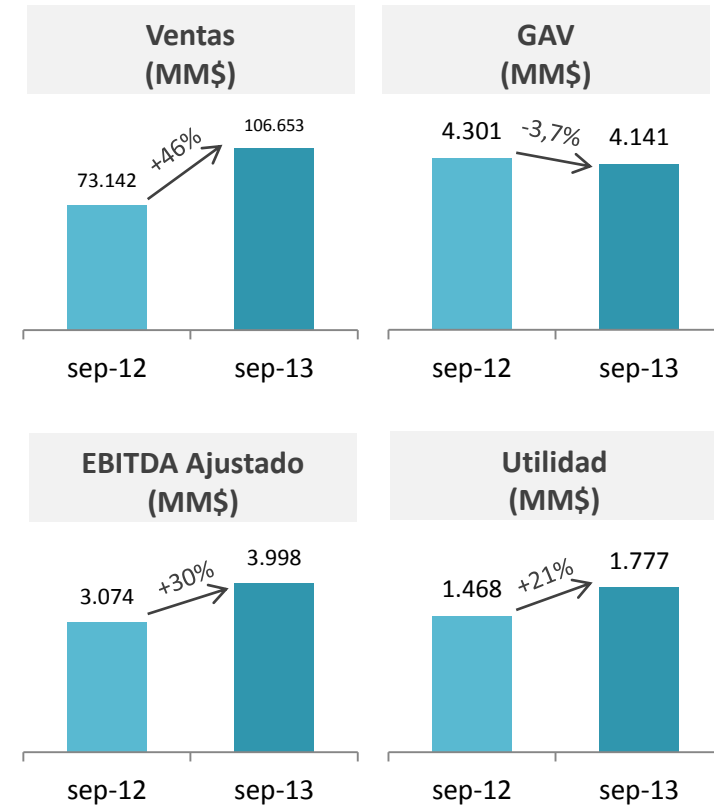


Resultados Consolidados

ACUMULADOS

ingevevec
EMPRESAS

Consolidado	Acumulado		
	sep-13	sep-12	Var%
Ingresos netos de explotación	106.653	73.142	45,8%
Costos netos de explotación	(99.262)	(65.733)	51,0%
MARGEN BRUTO	7.391	7.408	-0,2%
% sobre ventas	6,93%	10,13%	
Gastos de Administración y Ventas	(4.141)	(4.301)	-3,7%
% sobre ventas	-3,88%	-5,88%	
Otros ingresos y egresos	(103)	(452)	-77,1%
EBITDA	3.147	2.655	18,5%
% sobre ventas	2,95%	3,63%	
G. Financieros en Costo de Vta.	851	419	103,4%
EBITDA Ajustado	3.998	3.074	30,1%
% sobre ventas	3,75%	4,20%	
Costos financieros netos	(631)	(724)	-12,8%
Gastos por impuestos	(360)	(170)	111,9%
Resultado controladores	1.777	1.468	21,1%
% sobre ventas	1,67%	2,01%	



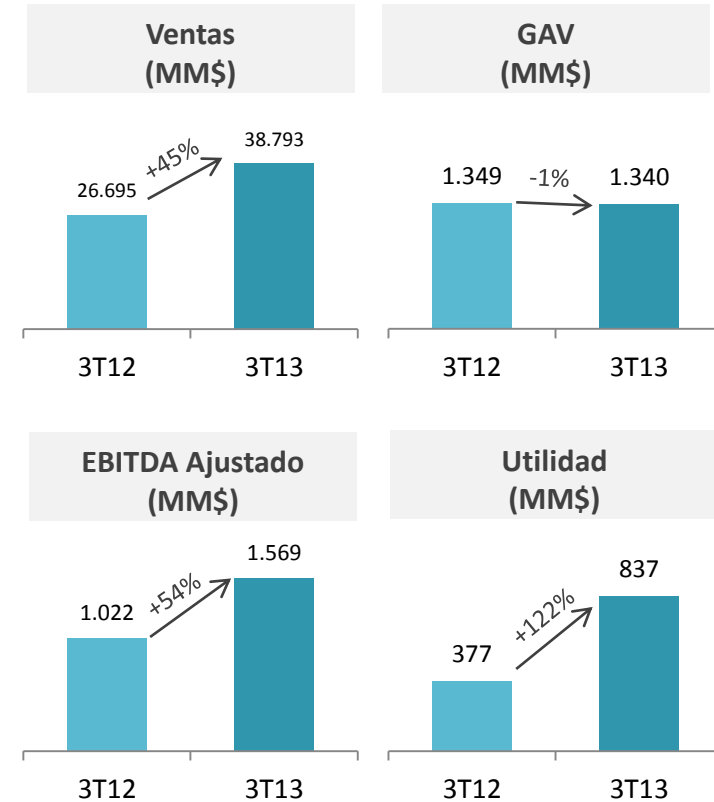


Resultados Consolidados

TRIMESTRALES

ingevevec
EMPRESAS

Consolidado	Trimestral		
	3T2013	3T2012	Var%
Ingresos netos de explotación	38.793	26.695	45,3%
Costos netos de explotación	(35.628)	(24.208)	47,2%
MARGEN BRUTO	3.165	2.487	27,2%
% sobre ventas	8,16%	9,32%	
Gastos de Administración y Ventas	(1.340)	(1.349)	-0,7%
% sobre ventas	-3,45%	-5,05%	
Otros ingresos y egresos	(557)	(305)	82,2%
EBITDA	1.269	833	52,3%
% sobre ventas	3,27%	3,12%	
G. Financieros en Costo de Vta.	301	189	58,9%
EBITDA Ajustado	1.569	1.022	53,5%
% sobre ventas	4,05%	3,83%	
Costos financieros netos	(234)	(328)	-28,7%
Gastos por impuestos	(109)	(21)	407,1%
Resultado controladores	837	377	122,3%
% sobre ventas	2,16%	1,41%	





INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

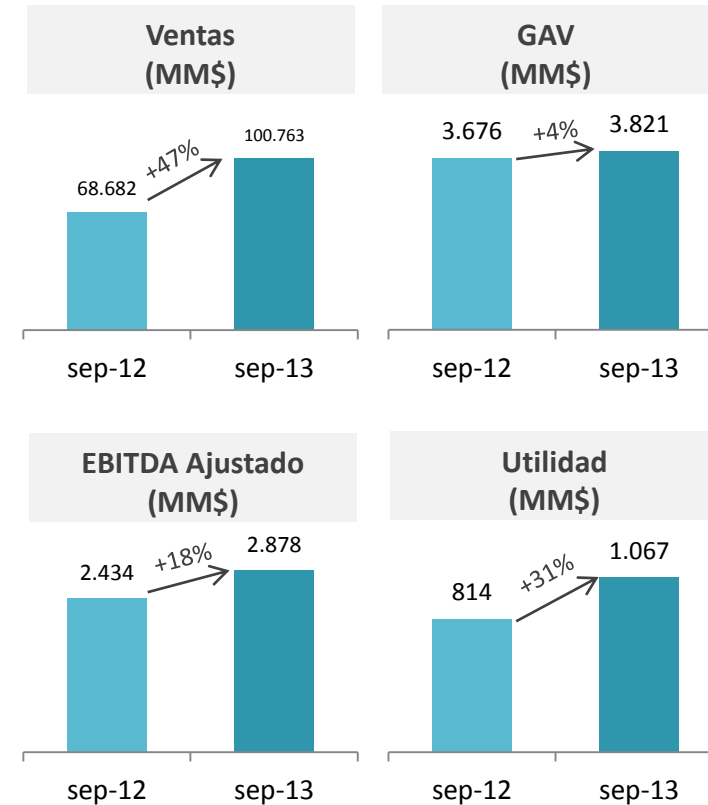


Resultados Ingeniería y Construcción

ACUMULADOS

ingevevec
EMPRESAS

Ingeniería y Construcción	Acumulado		
	sep-13	sep-12	Var%
Ingresos netos de explotación	100.763	68.682	46,7%
Costos netos de explotación	(94.447)	(62.086)	52,1%
MARGEN BRUTO	6.317	6.595	-4,2%
% sobre ventas	6,27%	9,60%	
Gastos de Administración y Ventas	(3.821)	(3.676)	3,9%
% sobre ventas	-3,79%	-5,35%	
Otros ingresos y egresos	(322)	(812)	-60,4%
EBITDA	2.174	2.107	3,2%
% sobre ventas	2,16%	3,07%	
G. Financieros en Costo de Vta.	705	327	115,7%
EBITDA Ajustado	2.878	2.434	18,3%
% sobre ventas	2,86%	3,54%	
Costos financieros netos	(454)	(760)	-40,3%
Gastos por impuestos	(277)	(242)	14,5%
Resultado controladores	1.067	814	31,1%
% sobre ventas	1,06%	1,18%	



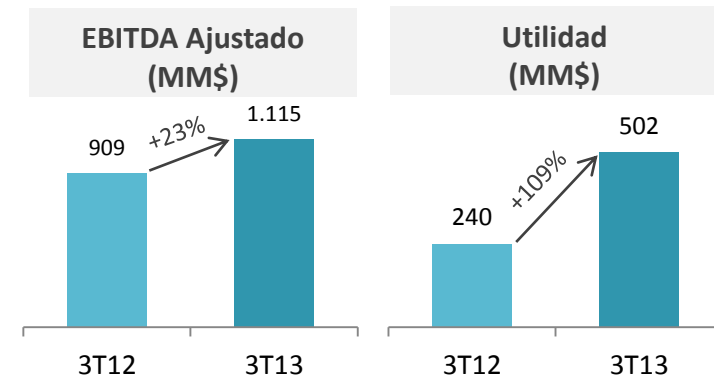
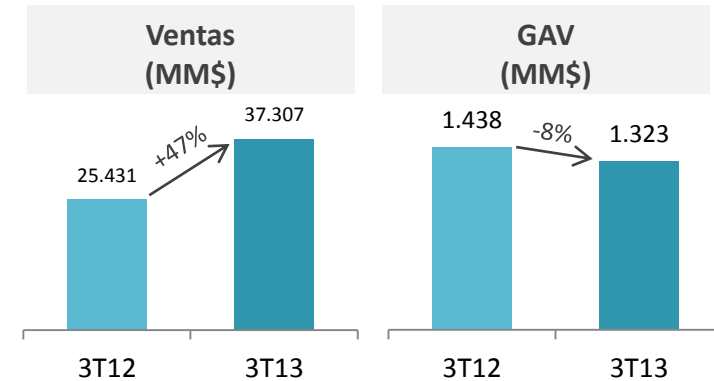


Resultados Ingeniería y Construcción

TRIMESTRALES

ingevevec
EMPRESAS

Ingeniería y Construcción	Trimestral		
	3T2013	3T2012	Var%
Ingresos netos de explotación	37.307	25.431	46,7%
Costos netos de explotación	(34.544)	(22.859)	51,1%
MARGEN BRUTO	2.764	2.572	7,5%
% sobre ventas	7,41%	10,11%	
Gastos de Administración y Ventas	(1.323)	(1.438)	-7,9%
% sobre ventas	-3,55%	-5,65%	
Otros ingresos y egresos	(593)	(393)	51,0%
EBITDA	848	742	14,3%
% sobre ventas	2,27%	2,92%	
G. Financieros en Costo de Vta.	267	167	60,0%
EBITDA Ajustado	1.115	909	22,7%
% sobre ventas	2,99%	3,57%	
Costos financieros netos	(187)	(369)	-49,4%
Gastos por impuestos	(72)	(26)	171,1%
Resultado controladores	502	240	108,6%
% sobre ventas	1,34%	0,95%	

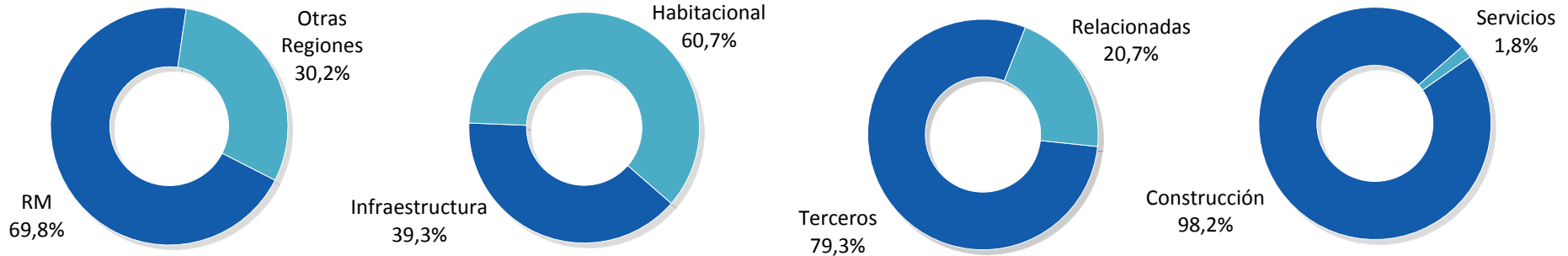




Resultados Ingeniería y Construcción

COMPOSICIÓN VENTAS

ingvevec
EMPRESAS



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

1. Efectos de estrechez de mercado laboral en contratos adjudicados 2010 - 2011
2. Diversificación ha ayudado a contener los efectos
3. Mayores costos de mano de obra
4. Mayores plazos de ejecución de obras -> ciclo de cobro y aumento costos financieros



INMOBILIARIA



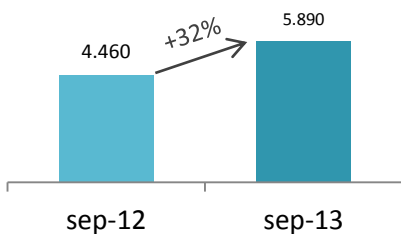
Resultados Inmobiliaria

ACUMULADOS

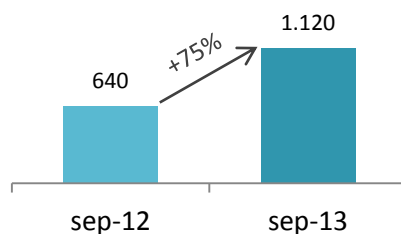
ingevevec
EMPRESAS

Inmobiliario	Acumulado			Inmobiliario Proporcional
	sep-13	sep-12	Var%	
Ingresos netos de explotación	5.890	4.460	32,1%	7.937
Costos netos de explotación	(4.815)	(3.647)	32,0%	(6.249)
MARGEN BRUTO	1.075	813	32,2%	1.688
% sobre ventas	18,2%	18,2%		21,3%
Gastos de Administración y Ventas	(320)	(625)	-48,8%	(429)
% sobre ventas	-5,4%	-14,0%		-5,4%
Otros ingresos y egresos	218	360	-39,4%	(395)
EBITDA	973	548	77,6%	864
% sobre ventas	16,5%	12,3%		10,9%
G. Financieros en Costo de Vta.	147	92	59,5%	-
EBITDA Ajustado	1.120	640	75,0%	864
% sobre ventas	19,0%	14,3%		10,9%
Costos financieros netos	(177)	36	-587,4%	-
Gastos por impuestos	(82)	72	-213,7%	(153)
Resultado controladores	710	654	8,7%	710
% sobre ventas	12,1%	14,7%		9,0%

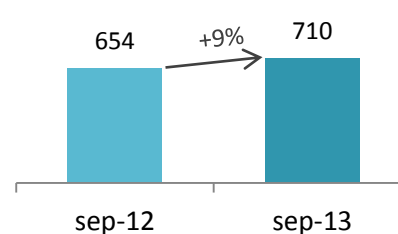
Ventas (MM\$)



EBITDA Ajustado (MM\$)



Utilidad (MM\$)



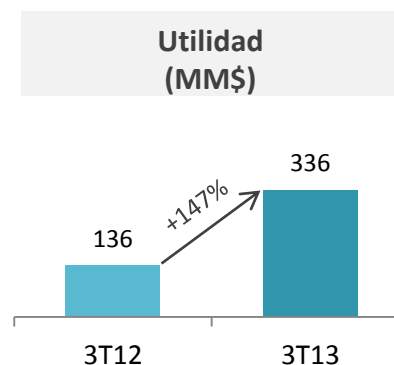
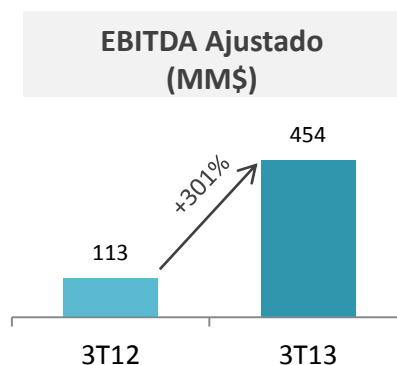
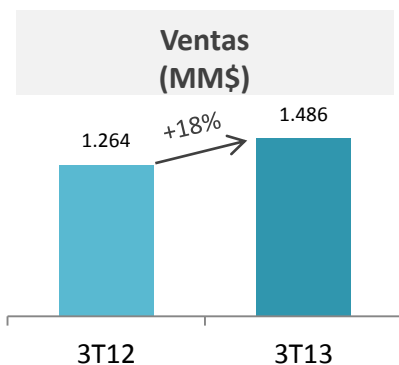


Resultados Inmobiliaria

TRIMESTRALES

ingeverec
EMPRESAS

Inmobiliario	Trimestral		
	3T2013	3T2012	Var%
Ingresos netos de explotación	1.486	1.264	17,5%
Costos netos de explotación	(1.085)	(1.349)	-19,6%
MARGEN BRUTO	401	-85	-573,4%
% sobre ventas	27,0%	-6,7%	
Gastos de Administración y Ventas	(16)	89	-118,0%
% sobre ventas	-1,1%	7,0%	
Otros ingresos y egresos	36	87	-58,3%
EBITDA	421	91	361,4%
% sobre ventas	28,4%	7,2%	
G. Financieros en Costo de Vta.	33	22	50,5%
EBITDA Ajustado	454	113	301,1%
% sobre ventas	30,6%	9,0%	
Costos financieros netos	(47)	41	-214,6%
Gastos por impuestos	(37)	5	-824,5%
Resultado controladores	336	136	146,5%
% sobre ventas	22,6%	10,8%	

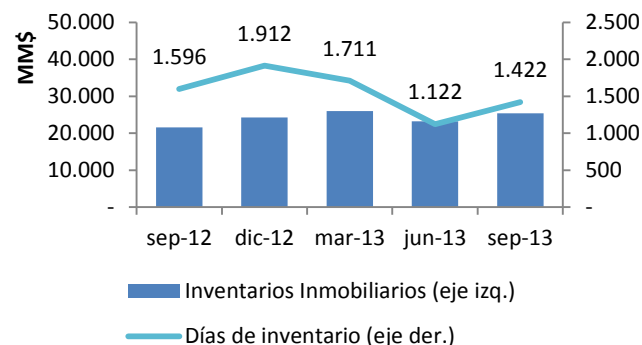
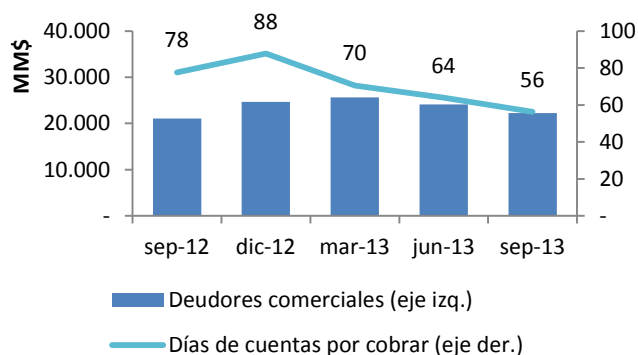
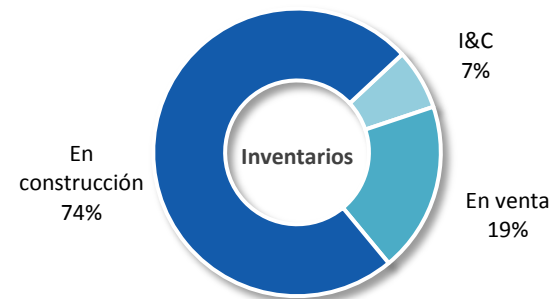
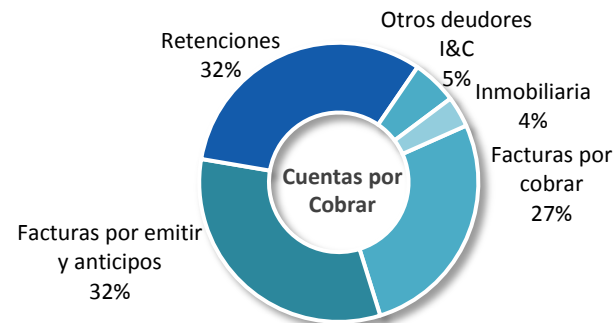




Balance Consolidado

ACTIVOS

	sep-13	dic-12	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.417	3.310	275,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	22.237	24.683	-9,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6.607	2.245	194,3%
Inventarios	27.221	25.638	6,2%
Otros activos corrientes	1.397	1.945	-28,1%
ACTIVOS CORRIENTES	69.880	57.820	20,9%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	9.651	9.798	-1,5%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas no corriente	6.331	0	-
Propiedades, Planta y Equipo, neto	3.289	2.216	48,4%
Otros activos no corrientes	2.841	2.866	-0,9%
ACTIVOS NO CORRIENTES	22.112	14.879	48,6%
Activos Totales	91.992	72.700	26,5%

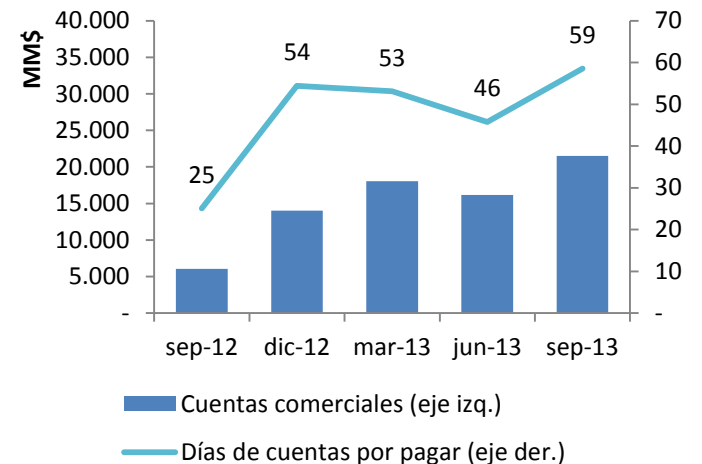
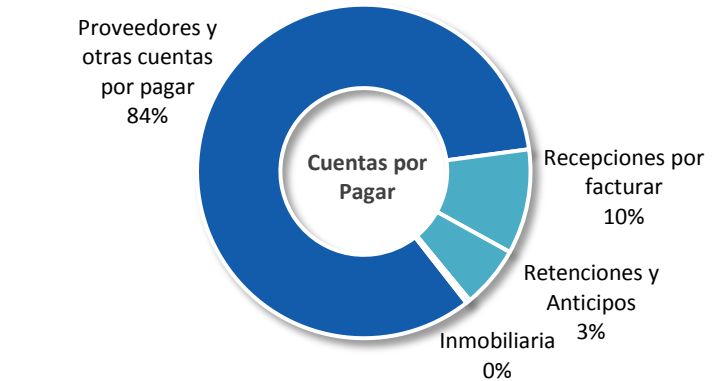




Balance Consolidado

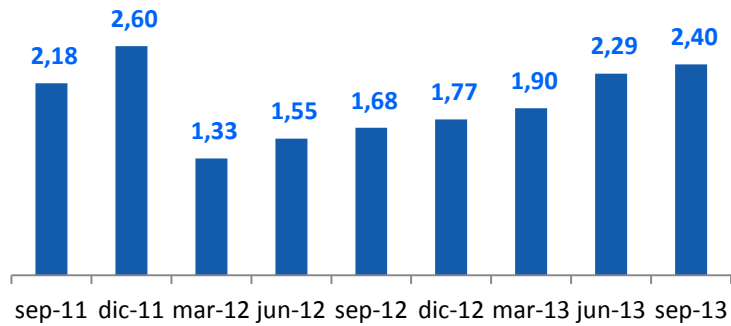
PASIVOS

	sep-13	dic-12	Var.
Otros pasivos financieros corrientes	12.276	19.979	-38,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21.524	13.995	53,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.646	2.174	-24,3%
Otros Pasivos corrientes	4.445	6.186	-28,1%
PASIVOS CORRIENTES	39.891	42.333	-5,8%
Otros pasivos financieros no corrientes	24.694	3.007	
Cuentas por pagar empresas relacionadas no corriente	0	729	
Otros pasivos no corrientes	328	403	-18,5%
PASIVOS NO CORRIENTES	25.022	4.139	504,6%
Total Pasivos	64.913	46.472	39,7%
Patrimonio			
Capital emitido	23.417	23.417	0,0%
Otras Reservas	135	273	-50,5%
Resultados acumulados	3.527	2.537	39,0%
PATRIMONIO CONTROLADORA	27.079	26.228	3,2%
Participaciones minoritarias	0	0	12,5%
Total Patrimonio y Pasivos	91.992	72.700	26,5%

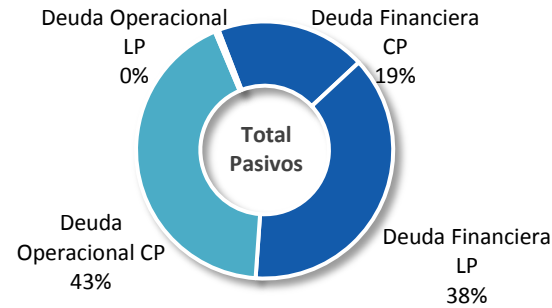




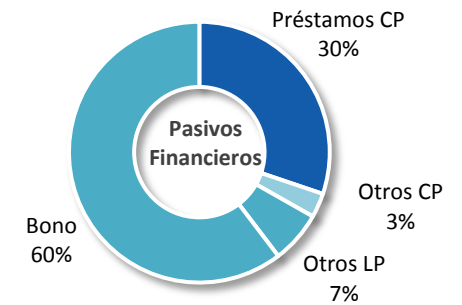
Pasivos / Patrimonio



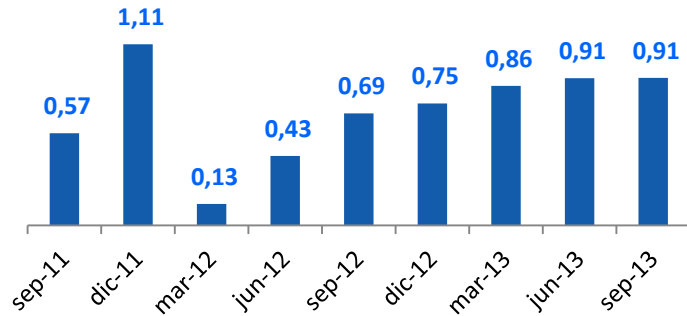
Composición Pasivos



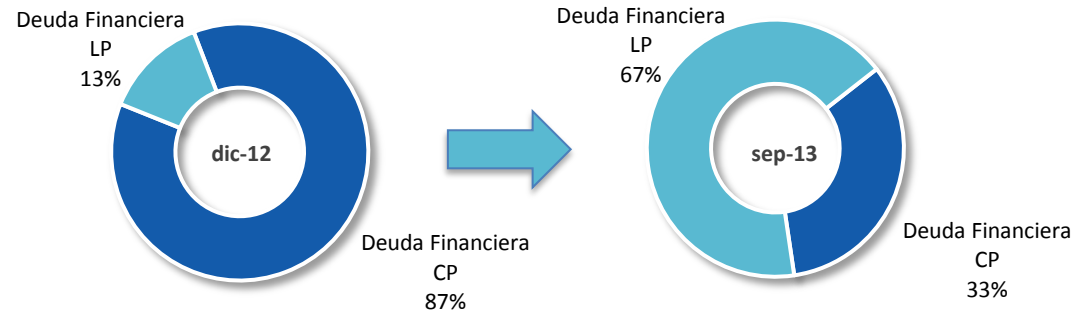
Composición Pasivos Financieros



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\$ 13.988

Maquinarias MM\$ 878
Proyectos próximos a escriturar MM\$ 7.865
Terrenos y proyectos en desarrollo MM\$ 3.552
Capital de trabajo construcción MM\$ 1.693

Bono MM\$ 22.983

Financiamiento plan inmobiliario MM\$ 8.888
Capital de trabajo construcción MM\$ 11.751
Disponible MM\$ 2.344

- Se espera fuerte disminución de endeudamiento en 1S 2014 por proyectos próximos a escriturar

- 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 máximo: Pasivos < 2 veces Patrimonio
 - Endeudamiento financiero neto de filiales < 20% de endeudamiento financiero total
 - Cuenta de reserva por 10% monto colocado

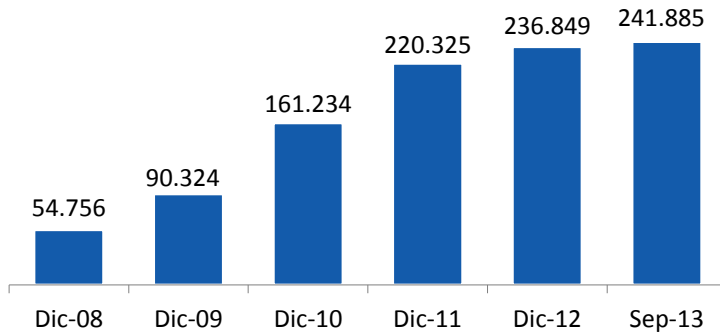


Backlog I&C: mmUSD 474 en contratos por ejecutar

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

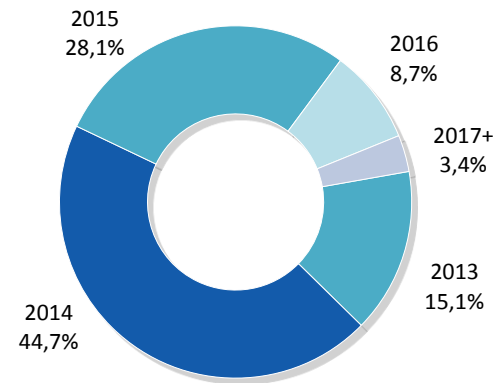


Aumento en Backlog (MM\$)



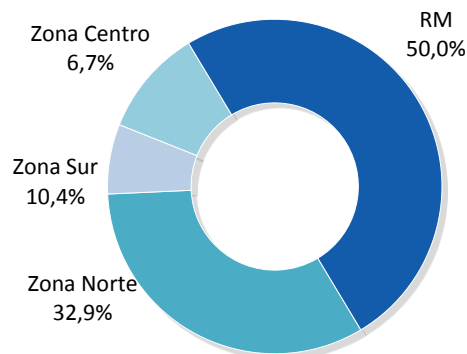
* Nueva norma de consolidación que rige a partir de 2013 no consolida consorcios. Efecto de mm\$ (10.356) en Backlog a diciembre de 2012 respecto al informado anteriormente.

Contamos con una buena base de ventas para el 2014

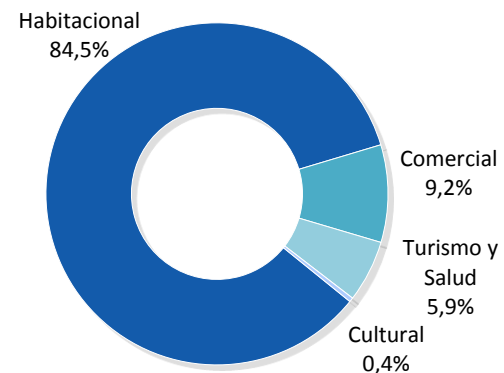


Contratos adjudicados a septiembre por UF 5,8 millones vs. meta anual de UF 6,7 millones (36% tasa de adjudicación)

Diversificado por zona geográfica



Orientación habitacional y presencia en otras áreas



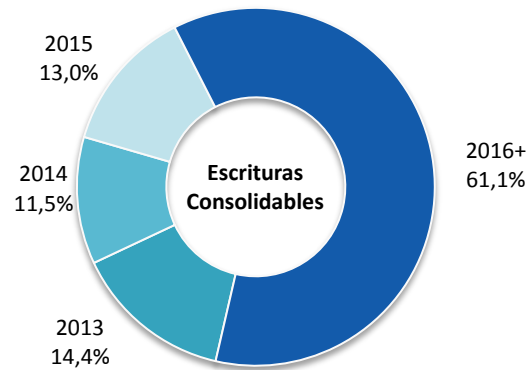


Backlog Inmobiliario Habitacional

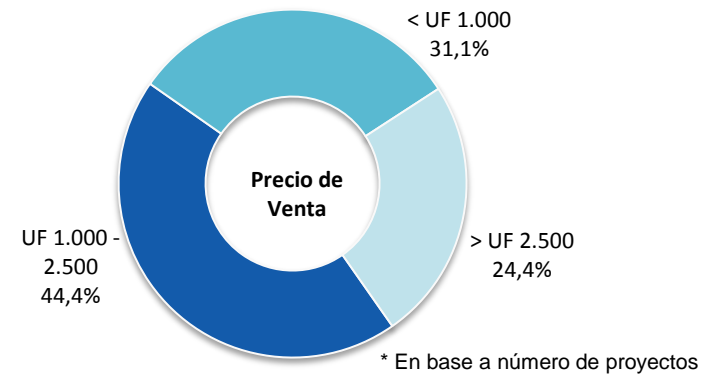
mmUSD 129 en saldos consolidables por escriturar



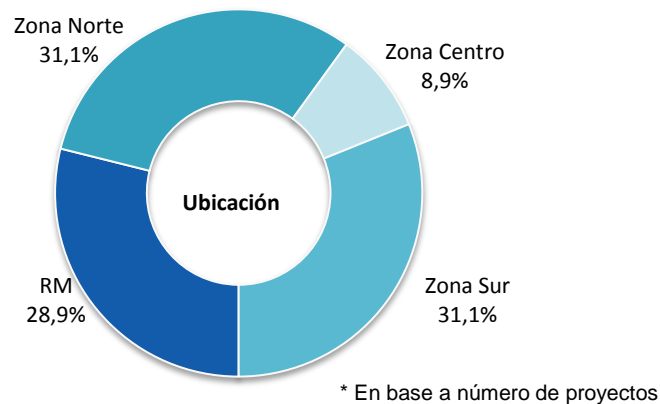
Proyectos con miras al futuro



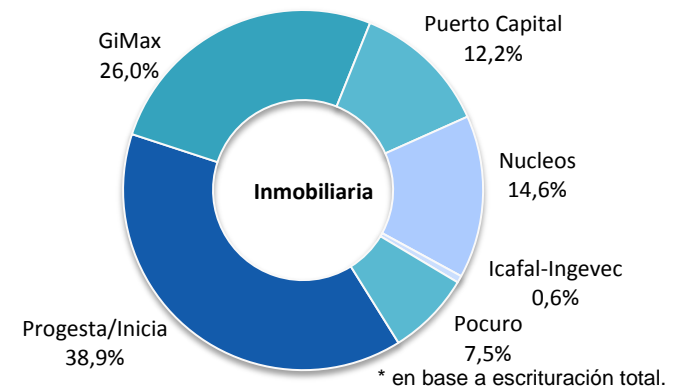
Equilibrado mix de precios



Diversificado por zona geográfica

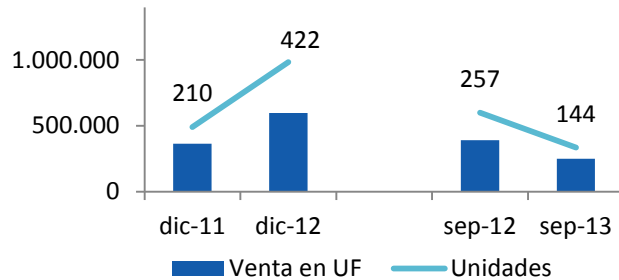


Socios con importantes gestores inmobiliarios

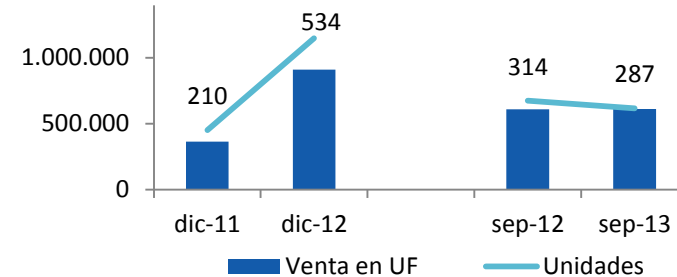




Promesas consolidables

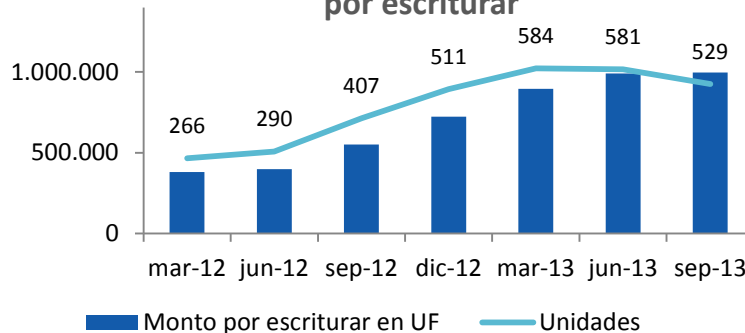


Promesas proporcionales

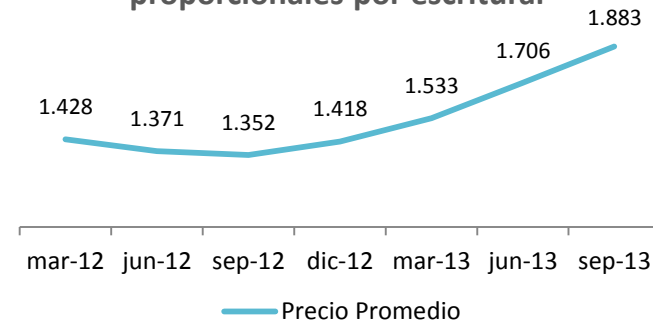


Se espera un buen nivel de ventas proporcionales por alto nivel de Backlog de promesas por escriturar

Backlog de promesas proporcionales por escriturar



Precio promedio de promesas proporcionales por escriturar



Lanzamiento de 8 proyectos habitacionales en 2014 con foco en segmentos medios en comunas como Santiago, Ñuñoa y San Miguel

- Stock de 18 terrenos de propiedad tanto de Inmobiliaria Ingevec como de inmobiliarias asociadas
- 12 terrenos incluyen etapas posteriores
- 13 proyectos en etapa de construcción
- 4 proyectos en etapa de escrituración



PROYECTOS DESTACADOS



Proyectos **HOTELES**



- Ingevec cuenta con una alianza con la cadena Accor, uno de los principales operadores hoteleros a nivel mundial.
- Hemos estado en proceso de compras de terrenos con ubicaciones estratégicas.
- El objetivo es desarrollar un conjunto de hoteles económicos bajo las marcas IBIS.
- Ingevec participará en un 30% de la inversión total, en torno a UF 300.000.
- Ciudades objetivo: Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó y Santiago



Proyectos Segmentos Emergentes

Proyectos habitacionales dirigidos a segmentos socioeconómicos emergentes

- Actualmente dos proyectos en etapa de escrituración (Chillán y Curicó)
- Proyecto San Felipe: Buenos niveles de venta comercial. Próximo a comenzar escrituración.
- Proyectos en Rancagua y La Serena: Nuevas especificaciones en base a experiencia de proyectos anteriores.





Proyecto Edificio Oficinas Santa Ana

- Edificio ubicado en centro de Santiago, próximo al metro Santa Ana.





PERSPECTIVAS



Ingeniería y Construcción:

Escenario más favorable

- Menor nivel de competencia en obras habitacionales
- Mayor estabilidad en costos de mano de obra e insumos
- Fuerte actividad en la zona norte del país
- Se mantiene dinamismo en obras inmobiliarias habitacionales y retail
- Inmobiliarias están traspasando a precio los mayores costos de construcción

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



Crecimiento con prudencia y enfoque en rentabilidad

Obtener mayor rentabilidad sobre patrimonio con niveles de endeudamiento acotados

Ingeniería y Construcción:

Escenario 2014:

Elevado Backlog que asegura importante proporción de los ingresos del año

Foco en:

- Recuperación de márgenes históricos e incrementar eficiencia operacional
- Mayor selectividad de obras
- Mix de obras diversificado
- Fortalecer procesos (productividad, tecnologías)
- Fortalecer áreas de apoyo (maquinarias, capacitación, baños)
- Control de gastos

Inmobiliaria:

Escenario 2014:

Cuenta con una cartera de proyectos con un alto porcentaje de preventa

Foco en:

- Manejo prudente en el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios
- Desarrollo de proyectos inmobiliarios habitacionales con socios y en RM
- Desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales que generen rentas y flujos estables



GOBIERNO CORPORATIVO



GOBIERNO CORPORATIVO

La estructura de gobierno corporativo de Ingevec está encabezada por un directorio con amplia experiencia y conocimientos del negocio.

Tras la incorporación de los socios fundadores de Ingevec al directorio de la matriz y filiales, la empresa siguió consolidando su gobierno corporativo con la incorporación de directores externos. El directorio está conformado por 7 miembros, de los cuales tres son externos:

- Gustavo Alcalde
- Francisco Courbis
- Luis Hernán Paul



ingevenec
EMPRESAS

Presentación

RESULTADOS A SEPTIEMBRE DE 2013

Lunes 11 de noviembre de 2013, 8:30 horas