

**ingevec**  
EMPRESAS

# Apertura en bolsa Ingevec S.A.

Marzo 2012

Agente colocador exclusivo



LarrainVial



# Contenidos

1. Características de la Colocación
2. Introducción a la Compañía
3. La Industria
4. Ingevec S.A.
5. Claves del Éxito
6. Antecedentes Financieros
7. Plan de Inversión
8. ¿Por qué invertir en Ingevec?



01

Características  
de la  
**colocación**



# Características de la colocación



|  |   |
|--|---|
| Emisor                                       | Ingevec S.A.  |
| Nemotécnico bolsa                            | INGEVEC   |
| Estructura de la colocación                  | Oferta pública de acciones en la BCS mediante subasta de un libro de órdenes  |
| Registro de la colocación                    | Bajo norma NCG 118 (Mercados para empresas emergentes)  |
| Número de acciones a colocar                 | 260.000.000   |
| Número de acciones para <i>stock options</i> | 10.000.000  |
| % a colocar sobre el total de acciones       | 28,9%   |
| Uso de fondos                                | Financiamiento del plan de crecimiento a través de: 1) aumento de capital de trabajo para área de Ingeniería y Construcción, y 2) ejecución del plan de inversiones del área Inmobiliaria |
| Clasificación de riesgo de acciones          | Primera Clase Nivel 4 (Feller Rate e ICR)   |

Agente estructurador y colocador

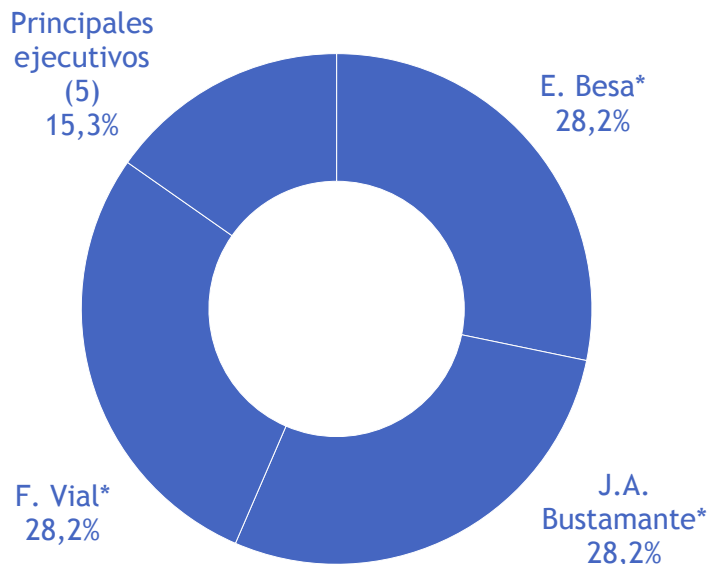


LarrainVial

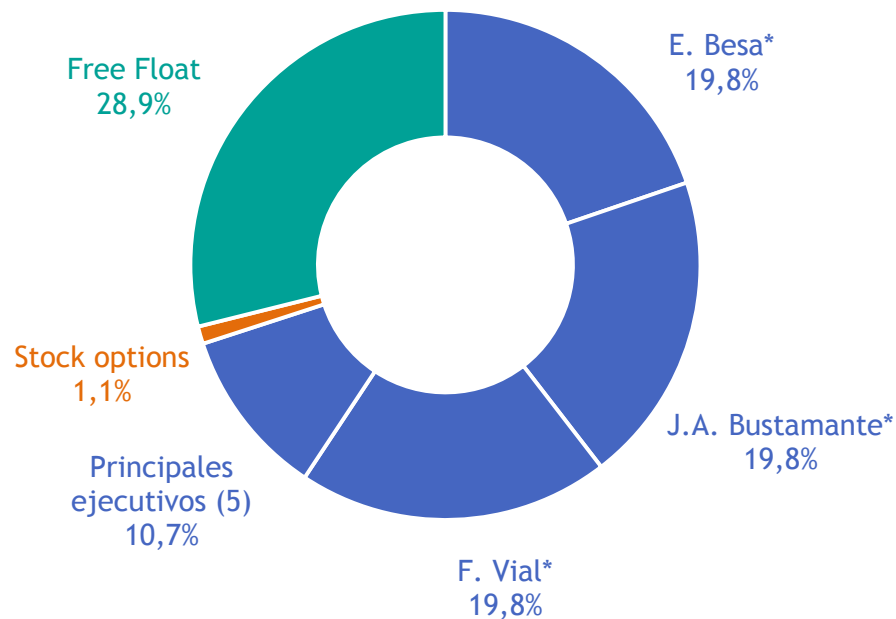
# Estructura de propiedad



## Pre apertura en bolsa



## Post apertura en bolsa



■ Grupo controlador \* Socio fundador

Pacto de accionistas suscrito por el grupo controlador

Grupo controlador tendrá un 70,1% de la propiedad post apertura en bolsa

# Calendario estimado de colocación



## Marzo 2012

| L  | M  | W  | J  | V  |
|----|----|----|----|----|
|    |    |    | 1  | 2  |
| 5  | 6  | 7  | 8  | 9  |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |

Marzo

12

Apertura del  
libro de órdenes

Marzo

6-20

Reuniones  
individuales

Marzo

21

Cierre del libro  
de órdenes

Marzo

22

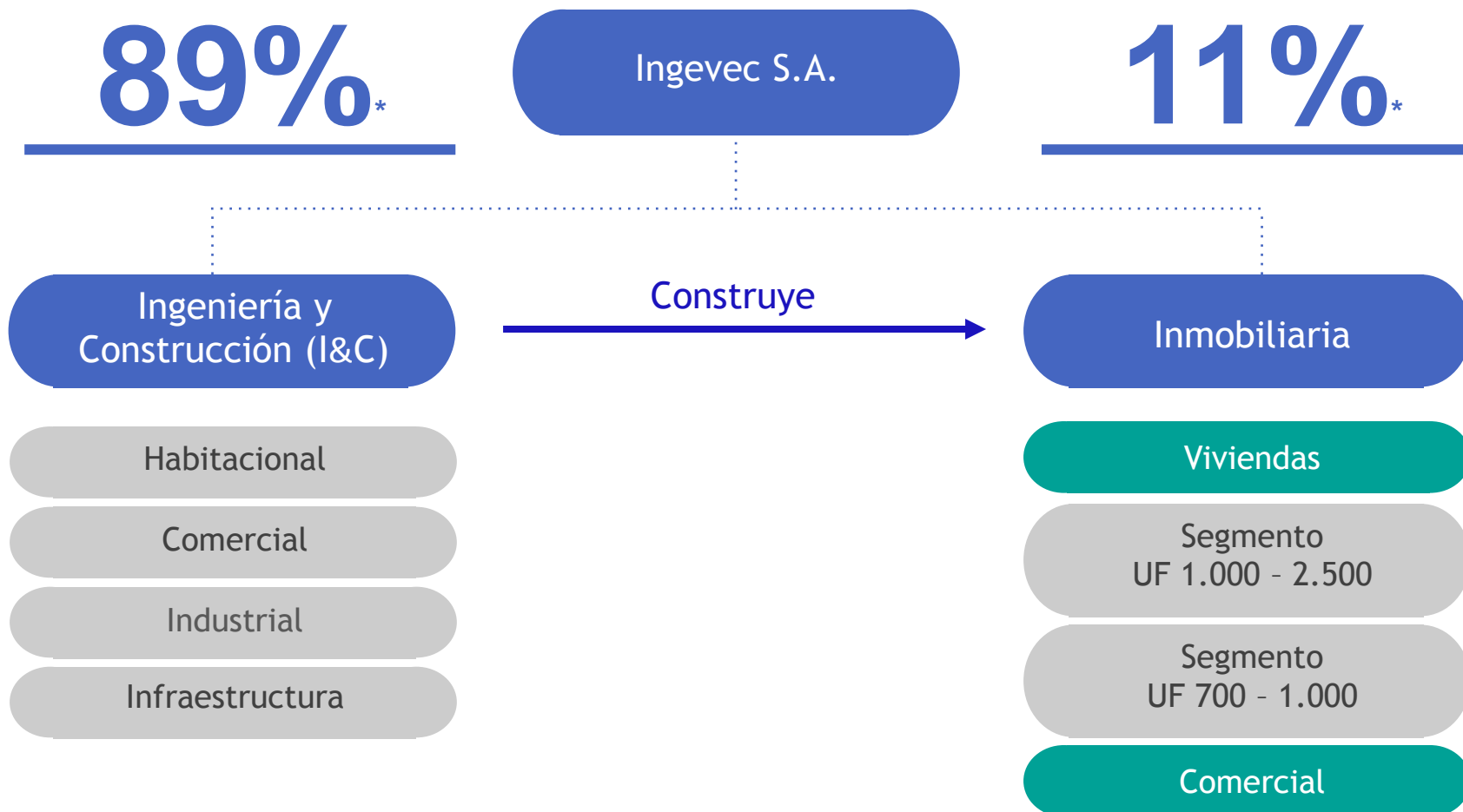
Remate de  
acciones



**02**

**Introducción a  
la Compañía**

# Modelo de negocios probado y exitoso



\* Porcentaje de ingresos promedio últimos 8 años



# Empresa relevante en el sector construcción **en Chile**



**460**

obras construidas a la  
fecha

**4.000.000**

de m<sup>2</sup> construidos

**10.000**

viviendas construidas  
en los últimos 5 años

**100**

proyectos inmobiliarios  
realizados a la fecha



**38**

obras en construcción

**34**

proyectos inmobiliarios en  
desarrollo

**5.440**

trabajadores  
actualmente<sup>1</sup>

**546**

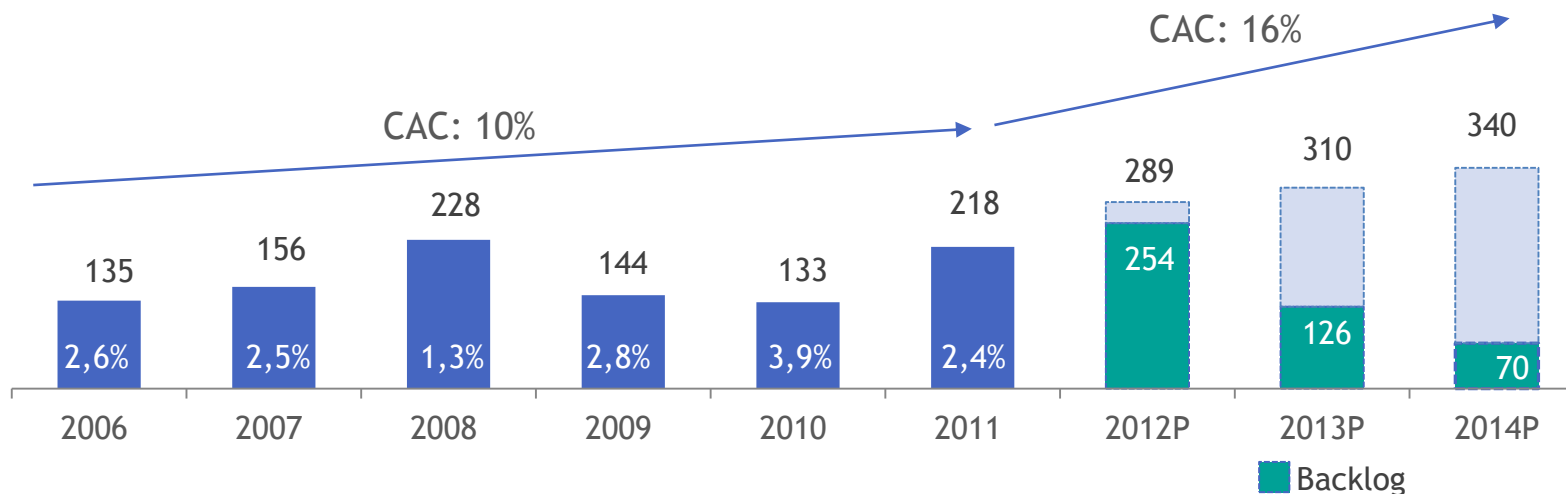
profesionales y  
técnicos

<sup>1</sup> Incluyendo contratistas

# Balance entre I&C e Inmobiliaria: expansión permanente



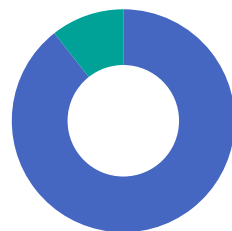
Evolución ventas consolidadas reales y margen utilidad (US\$ millones)



Composición de ventas históricas<sup>1</sup>

Inmobiliaria

11%

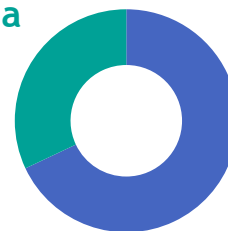


I&C  
89%

Composición de utilidades históricas<sup>1</sup>

Inmobiliaria

32%



I&C  
68%

Fuente: Ingevec S.A. Desde el año 2008 se aplica el método contable IFRS a los EE.FF., los cuales están auditados. 2006 y 2007 son proforma.

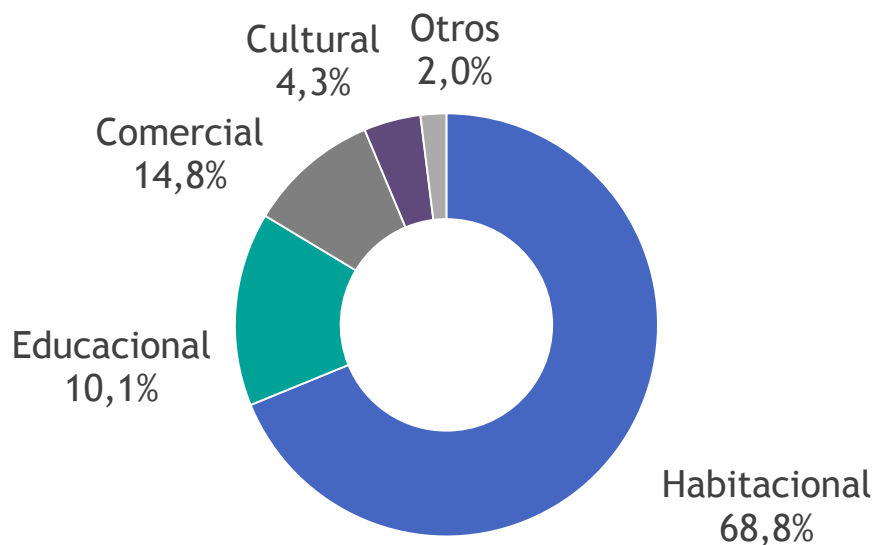
Dólar: 485 CLP/USD

<sup>1</sup> Promedio últimos 8 años

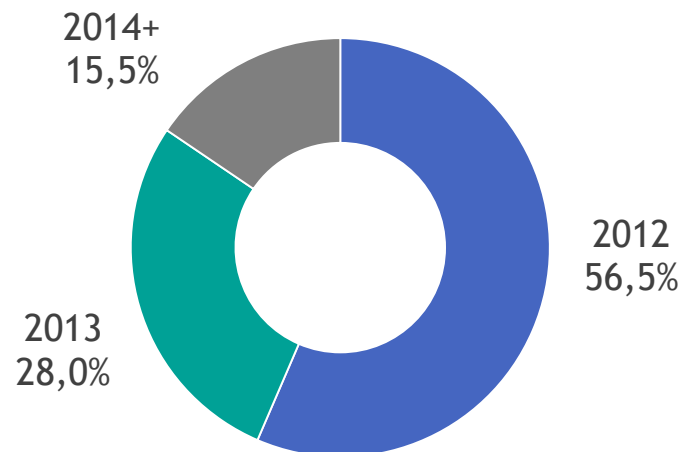
# Backlog de US\$ 450 MM<sup>1</sup> diversificado por sector económico **asegura** ingresos para los próximos años



Backlog por tipo de sector económico



Backlog por plazo de ingreso



**El 88% de los ingresos netos 2012 de Constructora Ingevec tienen actualmente un contrato asociado firmado**

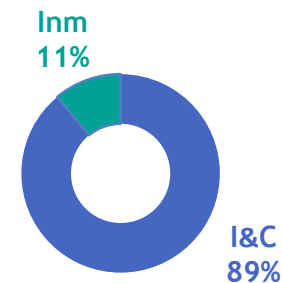
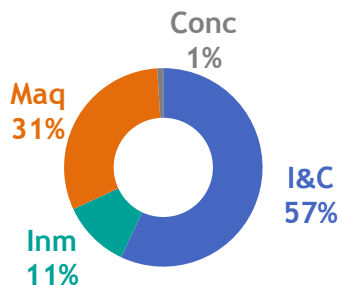
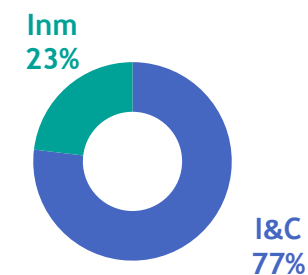
# Presencia relevante en la industria



Ventas en Chile consolidadas 2011 (US\$ millones)



Distribución de ventas 2011



**03**

**La Industria**



# Principales indicadores chilenos **favorables** EE.UU. y China **mejor** de lo esperado



Sesgo persistente de  
indicadores líderes de  
**EE.UU. al alza**

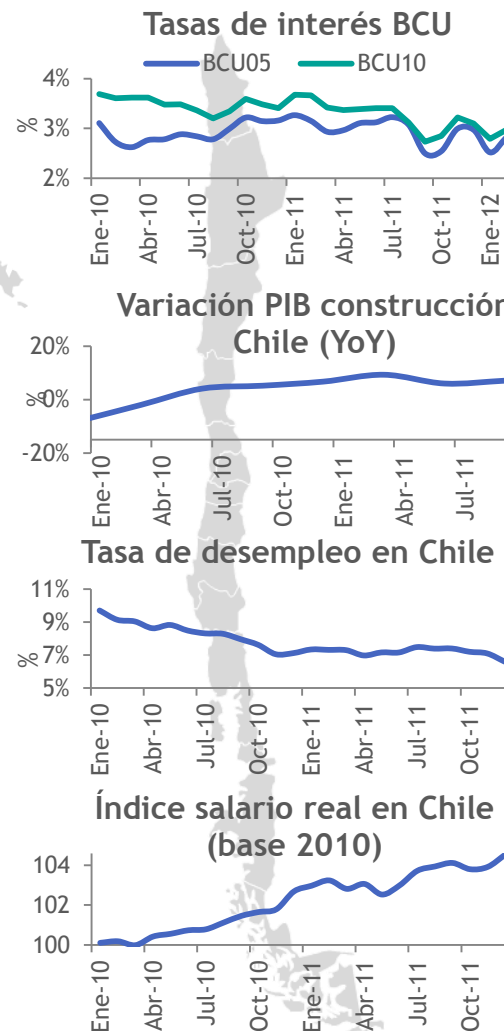
Se espera un **alto gasto**  
en construcción en  
**Chile** para 2012

Se mantienen las **buenas**  
expectativas para  
el sector  
**inmobiliario** en Chile  
para 2012

Chile posee una  
**baja exposición a**  
**Europa**

Crecimiento de **China**  
**mayor al**  
**esperado**

Durante 4T 2011, China  
creció un 8,9%



# Industria en vías de consolidación



## Razones

- Industria atomizada
- Economías de escala (costo de financiamiento, poder de negociación, GAV)
- Diversificación de negocios, complementariedad de proyectos y menor costo de capital
- Nuevas oportunidades de negocio por mayor tamaño
- Expansión internacional conjunta



2004 - 2011



2008



2011



**04**

**Ingevec S.A.**

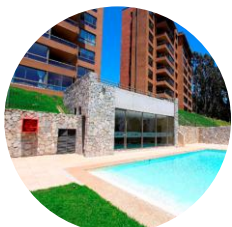


# Ingeniería & Construcción

## Habitacional



2006 Campiña de Nos Nos



2011 Edificio Quillén Concepción

## Educación



2009 Liceo R. Freire Freirina



2011 Colegio Concepción Chillán

## Industrial



2009 Planta Correos Chile Renca



2011 Planta Carozzi Nos

## Comercial



2009 Edificio el Bosque Las Condes



2011 Edificio Libertad Viña del Mar

## Salud y Turismo



2009 Hotel Intercontinental Vitacura



2011 Clínica Ñuñoa Ñuñoa

## Infraestructura Pública



2010 Centro Rehabilitación de Menores Til Til



2011 Ejército Bicentenario Santiago

# Ingeniería y construcción: Mix **equilibrado** de obras



Ingevec es una de las empresas líderes de la industria con un 6,1% de participación de mercado en construcción de viviendas en Santiago<sup>1</sup>

Ingevec se caracteriza por ser altamente competitiva en términos de precio, calidad y plazos de ejecución

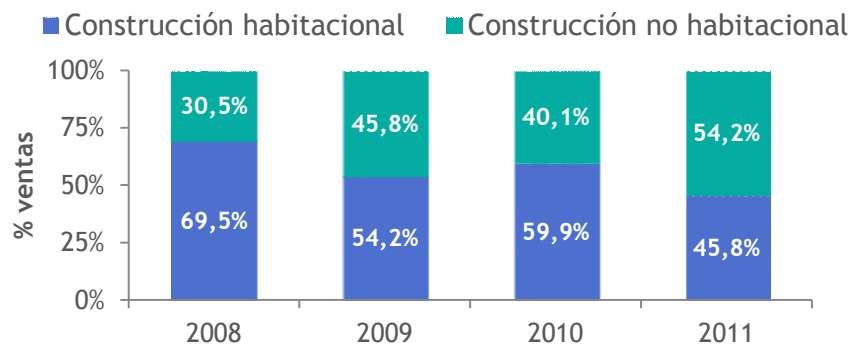
<sup>1</sup> Fuente: Collect e Ingevec S.A. Promedio últimos 5 años

# Ingeniería y construcción: Sustentabilidad de largo plazo

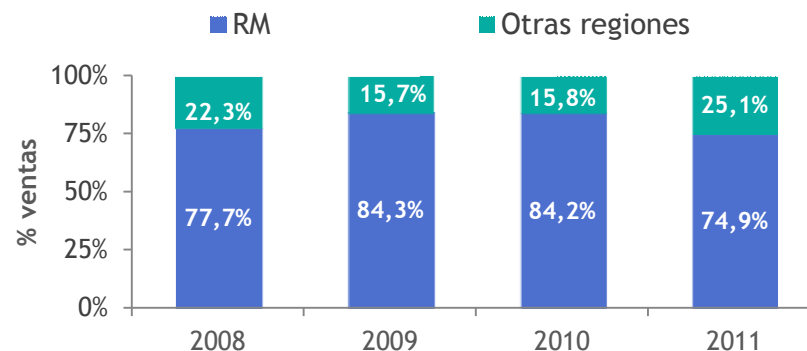


## Alta diversificación y atomización de clientes

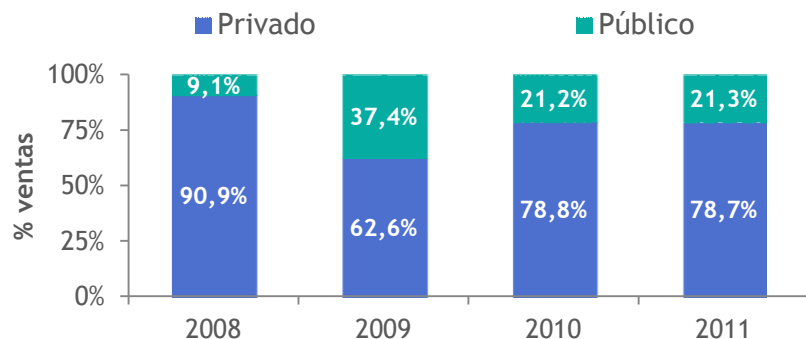
### Por tipo de obra



### Por localización geográfica



### Mandante público / privado



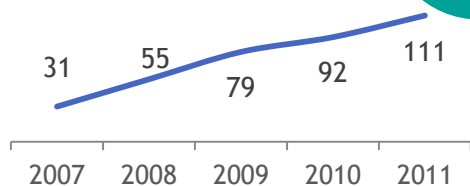
# Ingeniería y construcción: Sustentabilidad de largo plazo



## Experiencia en licitaciones

- Mínima desviación márgenes proyectados vs. reales
- Desviación de **-0,6%** de precio ofertado Ingevec con respecto al segundo lugar<sup>1</sup>
- Tasa de adjudicación histórica de un 21% y constante

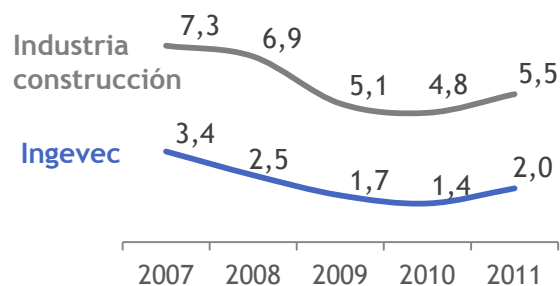
N° de licitaciones anuales estudiadas



2011:  
US\$ 1.422 millones estudiados

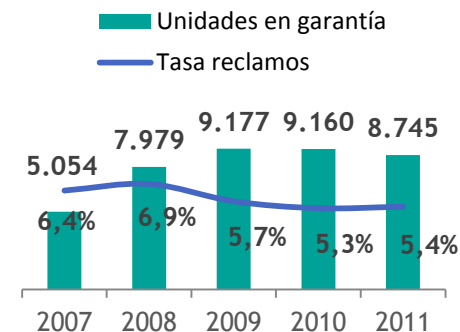
## Seguridad

Tasa de accidentabilidad<sup>2</sup>



## Calidad

Unidades en garantía y reclamos



- Costo anual de postventa por unidad en garantía ha disminuido un 40% en los últimos 4 años

Fuente: Ingevec S.A.

<sup>1</sup>Promedio últimos 5 semestres en licitaciones abiertas adjudicadas por Ingevec

<sup>2</sup>N° accidentes por cada 100 trabajadores al año

# Servicios:

## Adición de **valor** estratégico



Capacitación  
Apoquindo

Capacitaciones para empleados y empresas filiales



Maquinarias y  
Equipos

Arriendo de maquinaria y equipos al área de I&C



INPRO (50%  
participación)

Servicios de instalaciones sanitarias, climatización y urbanizaciones para empresas filiales o terceros



Volksbath  
Chile (50%  
participación)

Baños y cocinas prefabricadas en asociación con la empresa alemana Plantech

# Inmobiliaria

Segmento UF 700 - 1.000



2011  
Inicia Chillán  
Progesta  
Chillán



2008  
Salesianos IV  
Progesta  
San Miguel



2006  
Dublé Infante  
Puerto Capital  
Ñuñoa



2011  
San Nicolás  
Progesta  
San Miguel



2004  
Edificio Kennedy  
Gimax  
Las Condes



2010  
Edificio Colón  
Progesta  
Providencia

21 años de experiencia sector inmobiliario

13.000 viviendas totales en 100 proyectos

# Inmobiliaria:

## Modelo de negocio sustentable en el largo plazo



# Inmobiliaria:

## Foco en segmentos C2-C3-D

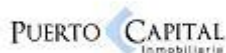


Participación activa en inversión, gestión y desarrollo de proyectos de viviendas < UF 2.500

Participación directa:  
4.700 viviendas desarrolladas



Participación Indirecta:  
8.300 viviendas desarrolladas



Socio inversionista y constructor





# Inmobiliaria:

## Un sólido *backlog* orientado a viviendas <UF 2.500



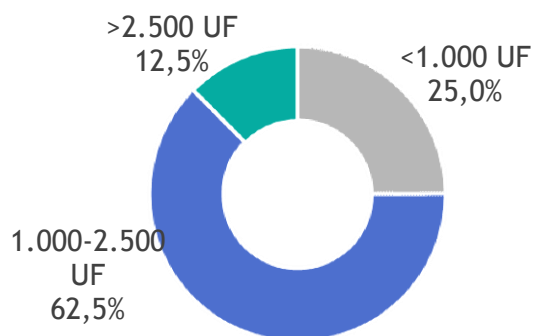
Actualmente 34 proyectos:

Proyectos habitacionales: 11 en venta, 4 en construcción, 17 no iniciados

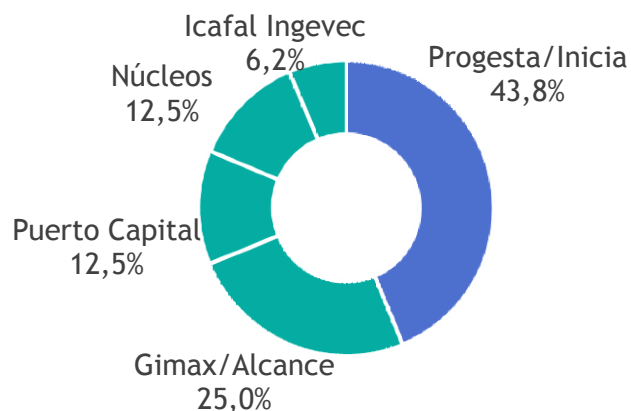
Proyectos comerciales: 2 de oficinas

Terrenos comprometidos para el desarrollo de proyectos por los próximos 2 años

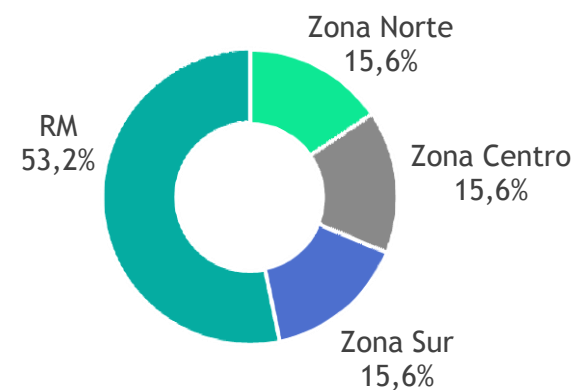
Proyectos hab. según valor de venta



Proyectos hab. según participación



Proyectos hab. según zona



Fuente: Ingevec S.A.

■ Participación directa  
■ Participación indirecta

**05**

**Claves  
del éxito**



# Nuestras claves del éxito




## Excelencia en la gestión

- Capacidad manejo obras simultáneas
- Clientes vuelven a invitar a licitaciones
- Plataforma soporta futuro crecimiento

## Innovación y tecnología

- Desarrollos de sistemas de información
  - "Perfil Bioquímico"
- Tecnologías constructivas

## Equipo humano de primer nivel

A large, dark-tinted photograph of a diverse group of employees smiling and standing together in an office environment. The photo is positioned at the bottom of the pyramid structure.

# Equipo humano de **excelencia**



## Escuela Ingevec

Búsqueda de los mejores talentos

Capacitación permanente (programas de tutorías)

Esquema de incentivos en todos los niveles

Posibilidad de participación en la propiedad

Buen clima laboral y baja rotación

### 315

Total de profesionales

### 13 años

Antigüedad promedio gerentes de proyecto

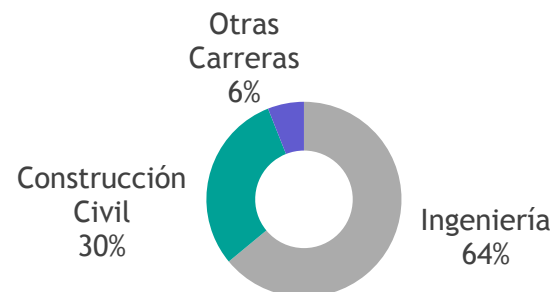
### 231

Total de técnicos

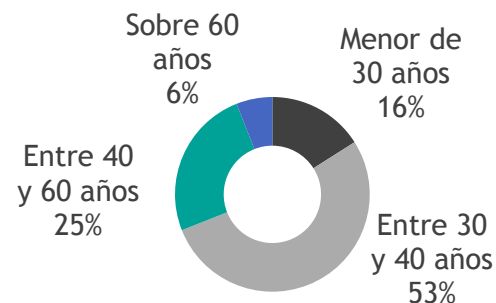
### 8 años

Antigüedad promedio administradores

## Formación profesional administradores y profesionales de terreno



## Rango edades administradores / profesionales terreno



Fuente: Ingevec S.A.

# Administración altamente experimentado

## 23 años promedio



### Directorio

#### I&C



**Enrique Dibarrart (51)**  
Gerente  
Constructora  
Ingeniero Civil  
U. de Chile



**Aldo Balocchi (48)**  
Gerente  
División Obras  
Ingeniero Civil  
U. de Chile



**Gonzalo Sierralta (45)**  
Gerente  
División Obras  
Ingeniero Civil  
PUC

#### Gerencia



**Enrique Besa (56)**  
Gerente General  
Ingeniero Civil  
PUC



**Rodrigo González (38)**  
Gerente Adm. y Fin.  
Ingeniero Com.  
U. de Chile



**Cristián Palacios (39)**  
Gerente Control  
y Gestión  
Ingeniero Civil  
PUC

#### Inmobiliaria



**Ricardo Balocchi (52)**  
Gerente Inm.  
Habitacional  
Ingeniero Civil  
U. de Chile



**Jorge Zeltzer (35)**  
Gerente Inm.  
Comercial  
Ingeniero Com.  
U. de Chile



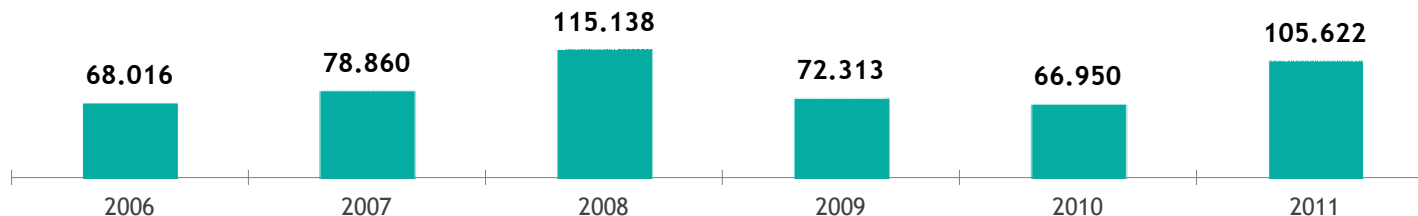
**06**

Antecedentes  
**Financieros**

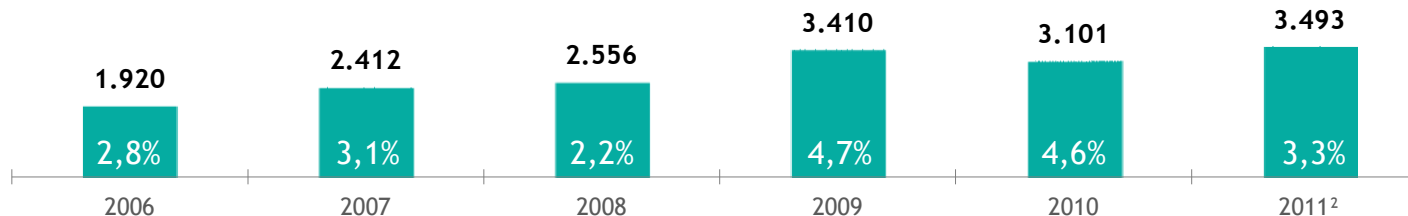
# Crecimiento sostenido en resultados y estabilidad de márgenes



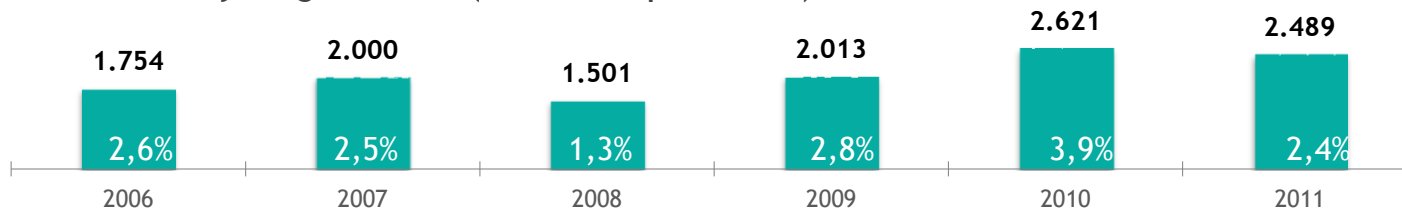
Ingresos reales (millones de pesos 2011)



EBITDA real<sup>1</sup> y margen EBITDA (millones de pesos 2011)



Utilidad real y margen utilidad (millones de pesos 2011)



Tendencia favorable en ingresos y resultados

ROE promedio 19% últimos 6 años

<sup>1</sup> EBITDA: Margen Bruto (rebajado por los costos financieros asociados a proyectos inmobiliarios) - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización + Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de participación

<sup>2</sup> En el Análisis Razonado 2011 se considera un EBITDA de \$ 4.016, el cual incluye otras cuentas operacionales. Estas cuentas no se consideran para el EBITDA mostrado en los gráficos de esta presentación, para facilitar su cálculo.

\* Desde el año 2008 se aplica el método contable IFRS y desde ese año los Estados Financieros están auditados. 2006 y 2007 son proforma.

Fuente: Ingevec S.A.

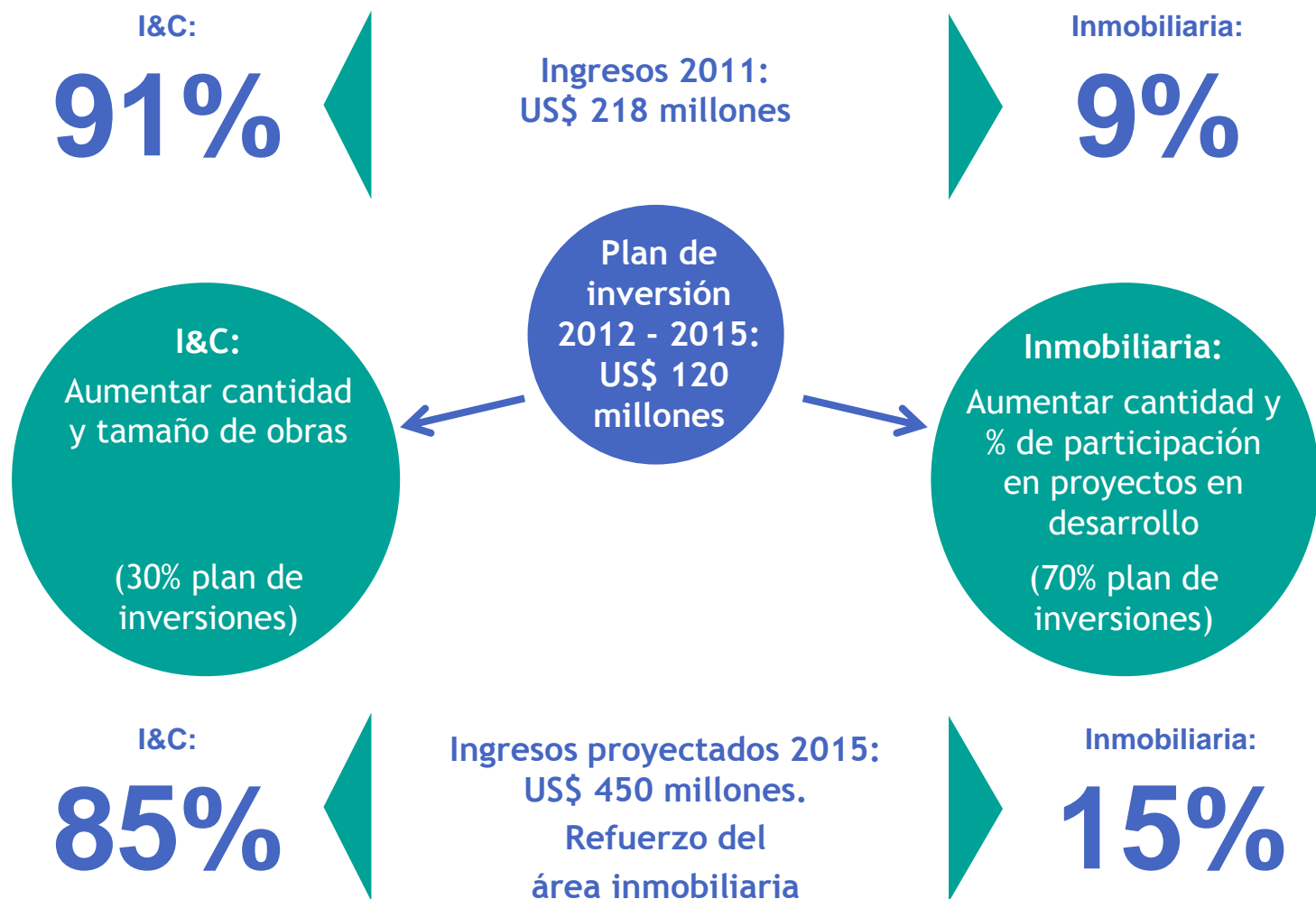
07

# Plan de Inversión





# Plan de inversiones orientado a aumentar presencia en **negocios actuales**



# I&C: Aumentar cantidad y tamaño de obras (30% plan de inversiones)



Financiamiento de capital de trabajo para el crecimiento del área de I&C, permitiendo la participación en una mayor cantidad de licitaciones privadas y públicas



# Inmobiliaria: Aumentar cantidad y participación (70% plan de inversiones)

30%



## Viviendas entre UF 1.000 y UF 2.500

- Profundizar desarrollo en ubicaciones actuales
- Expansión de desarrollo inmobiliario a nuevas regiones

Gestión inmobiliaria directa y asociaciones inmobiliarias

30%



## Viviendas entre UF 700 y UF 1.000

- Mercado emergente con espacio de desarrollo
- *Expertise* de constructora e inmobiliaria propia, característico de este tipo de negocios
- Nuevo Decreto para subsidios recién publicado

Gestión inmobiliaria directa

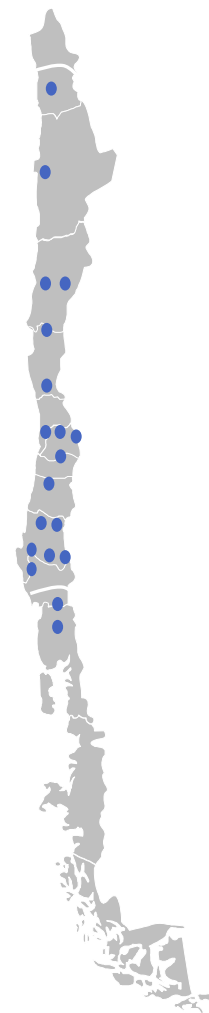
10%



## Proyectos comerciales (oficinas, *strip centers* y centros comerciales, estacionamientos, bodegas, hoteles)

- Diversificación de fuentes de ingresos
- Sinergias con el resto de las áreas de negocio

Inversionista y Constructor





08

¿Por qué  
invertir  
en Ingevec?

# Ingevec: construyendo futuro



**Atractiva  
industria**

---

Industria con excelentes expectativas de crecimiento

---

Industria en proceso de consolidación



**ingeverc**  
EMPRESAS

---

Empresa líder en I&C y excelente prestigio

---

Equipo humano de excelencia

---

Efectiva diversificación de los riesgos

---

Alto y sostenido ROE en el tiempo



**Una  
oportunidad  
concreta de  
inversión**

---

Atractivo plan de inversión orientado a captar el crecimiento de la industria

## Importante:

---

Este documento ha sido preparado por Ingevec S.A. (la “Compañía”) con el exclusivo propósito de proveer información general de la Compañía y sus filiales. La información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes públicas e internas de Ingevec S.A., las cuales no han sido verificadas independientemente por Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa (“Larrain Vial”). Larrain Vial y la Compañía no asumen responsabilidad legal por esta información ni por la exactitud de las proyecciones aquí presentadas ni por el hecho de que estas no se verifiquen en el futuro. Larrain Vial y la Compañía no asumen obligación de entregar información adicional a la de este informe o de actualizar o corregir cualquier inexactitud que pudiera contener. Este informe no reemplaza el prospecto que Ingevec S.A. envió a la Superintendencia de Valores y Seguros en el marco de la inscripción de la Compañía y sus acciones en el registro de valores, ni a la información contenida en los estados financieros u otra información que en conformidad con la ley y la normativa de valores la Compañía haya entregado a la Superintendencia de Valores y Seguros y al público en general. Este informativo no puede ser copiado, reproducido, distribuido o publicitado sin la expresa autorización de Ingevec S.A.