



**ingevec**  
EMPRESAS

Gran experiencia en edificación

**91%\***

Ingevec S.A.

**9%\***

Ingeniería y Construcción (I&C)

Construye

Inmobiliaria

Habitacional

Viviendas

Infraestructura

Comercial

**>4.400.000**

**>10.000**

de m<sup>2</sup> construidos

viviendas construidas en los últimos 5 años

\* Porcentaje de ingresos promedio últimos 6 años

# Cerca de 30 años en el rubro

Nos hemos ganado la confianza de nuestros clientes permitiéndonos ubicarnos dentro de las compañías líderes en edificación y desarrollo inmobiliario de nuestro País.

## 7.225

trabajadores actualmente

## 43

obras en construcción simultánea

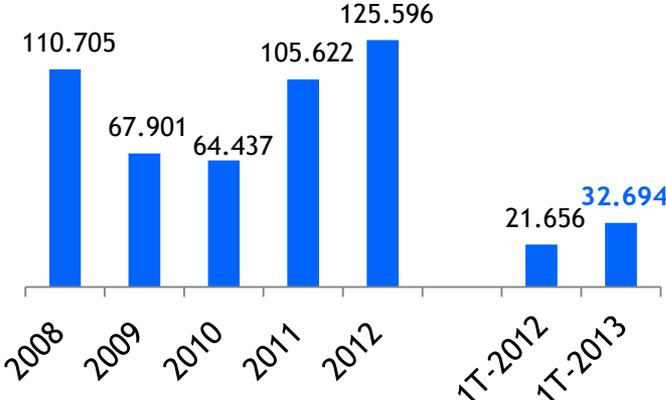
## 692

profesionales y técnicos

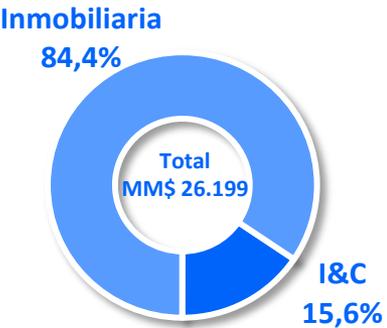
## 45

proyectos inmobiliarios en distintas etapas de desarrollo

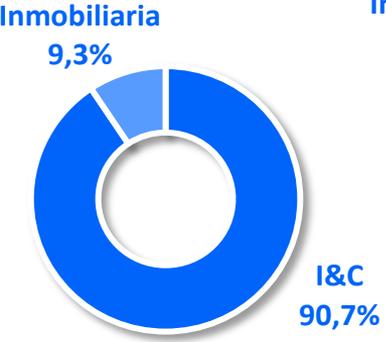
**Evolución ventas consolidadas reales<sup>1</sup>**  
(MM\$)



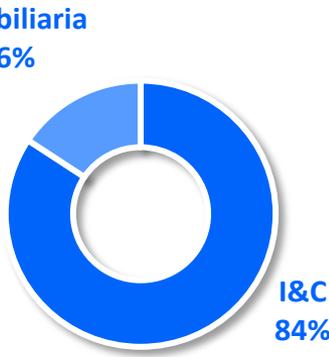
**Composición por patrimonio<sup>2</sup>**



**Composición de ventas históricas<sup>2</sup>**



**Composición de utilidades históricas<sup>2</sup>**



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

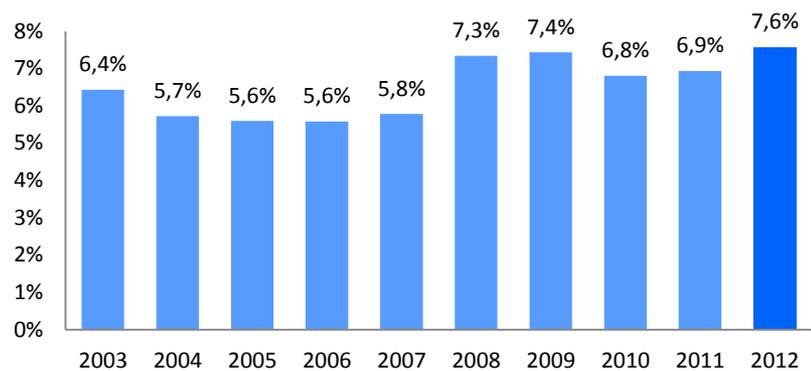
# La Industria



# Construcción: industria relevante a nivel país

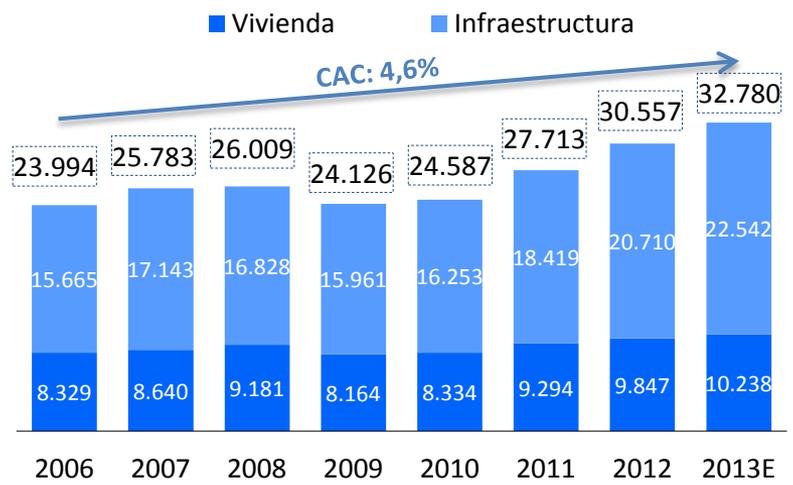
- Industria de gran relevancia (7,6% del PIB 2012).
- Tamaño de la industria equivalente a US\$32.780 MM con un crecimiento anual compuesto de 4,6% para el periodo 2006-2013.
- La industria se divide en dos grandes áreas:
  - ✓ Vivienda (31% de la inversión)
  - ✓ Infraestructura (69% de la inversión)
- Aporta con el 8,6% de los empleos del país.

Porcentaje del PIB construcción sobre PIB total

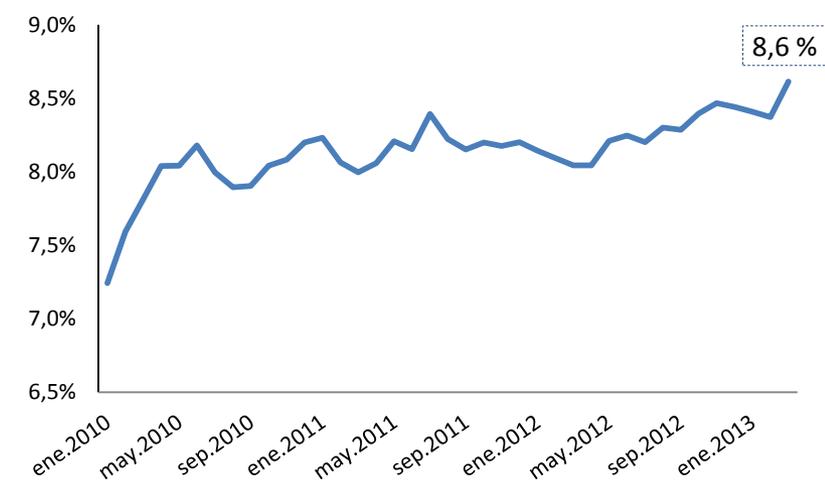


Fuente: Banco Central de Chile

Inversión en construcción (US\$ MM<sup>1</sup>)



Porcentaje del total de empleos aportados por la industria de la construcción



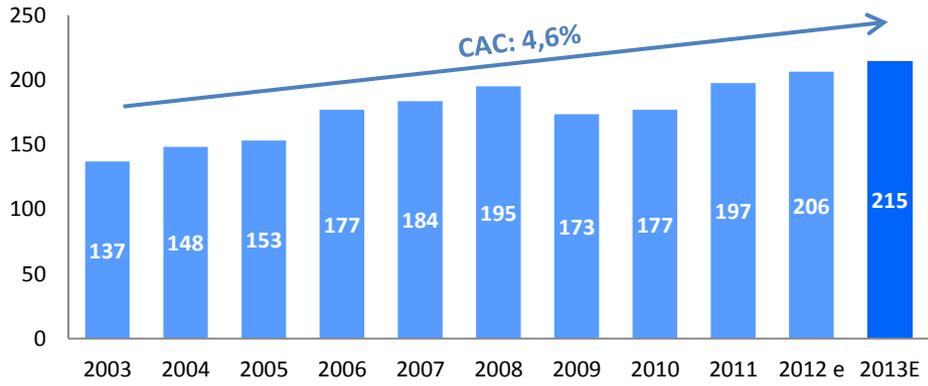
Fuente: Banco Central de Chile

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción  
<sup>1</sup> 1 US\$ = \$480

# Vivienda: crecimiento sostenido en el tiempo

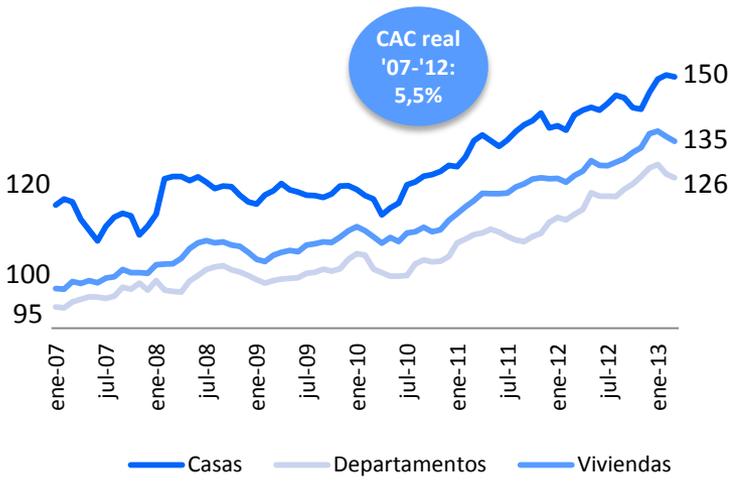
- El sector tiene un tamaño de US\$9.700 MM (UF 206 MM) en el 2012.
- Entre 2003 y 2013E la inversión en construcción de viviendas tendrá un CAC de 4,6%.
- La disminución del stock de viviendas y los aumentos de costos de mano de obra han hecho que los precios de las vivienda hayan aumentado fuertemente a partir del año 2010.

Inversión en construcción de viviendas (millones de UF)

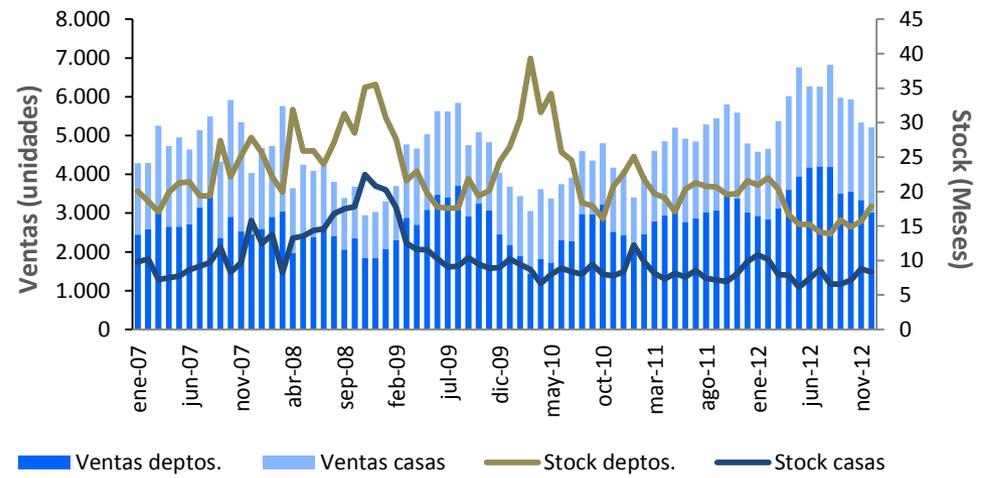


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Índice de precios de las viviendas (real)



Ventas y stock de viviendas: total Chile

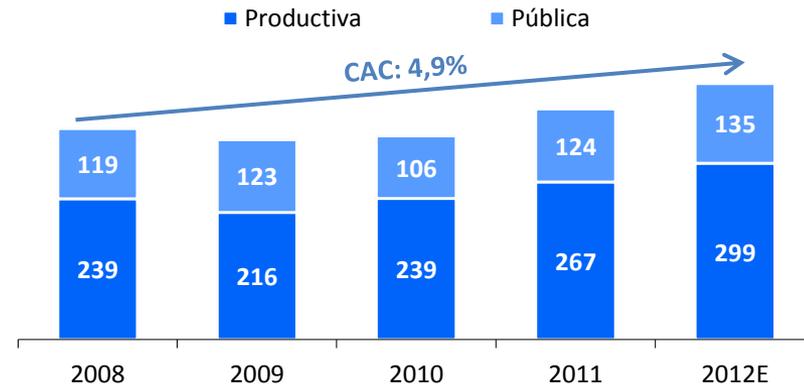


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

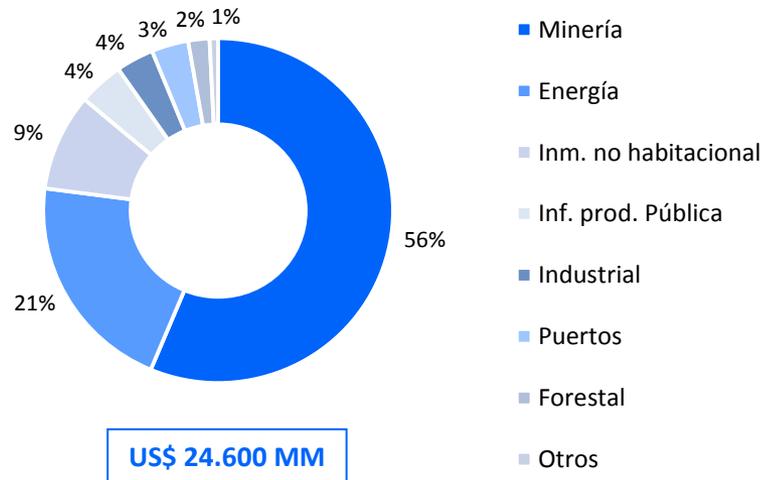
- El sector tiene un tamaño de US\$ 20.444 MM (UF 434 MM) esperado para el 2012.
- Entre 2008 y 2012 la inversión en construcción de infraestructura tuvo un CAC de 4,9%.
- Para el periodo 2012-2014 se proyecta un gasto en construcción de infraestructura de US\$ 24.600 MM, con un 56% del total correspondiente a la industria minera.

### Inversión en infraestructura (millones de UF)



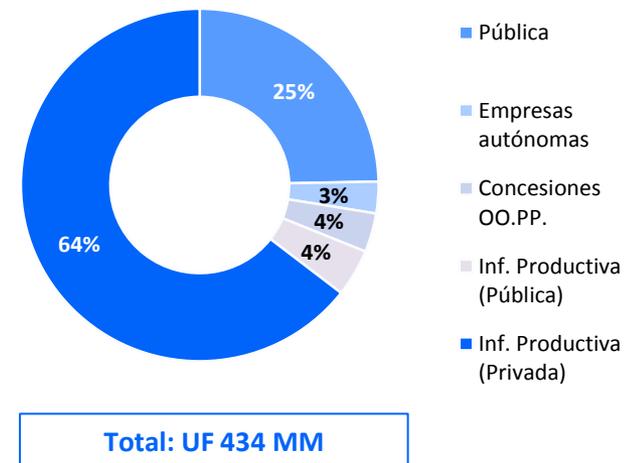
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

### Desglose de inversión esperada en infraestructura productiva 2012-2014



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

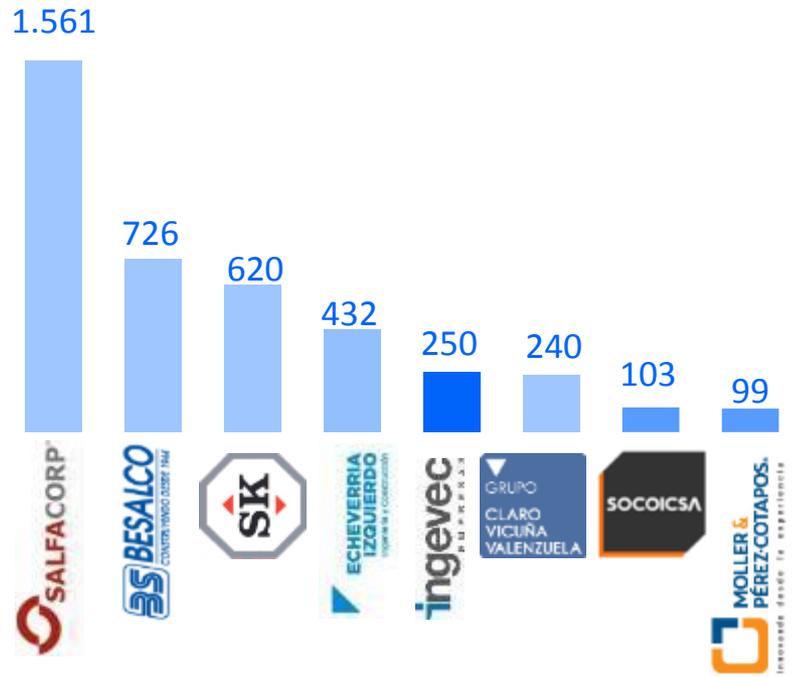
### Desglose de inversión en infraestructura en 2012 E



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

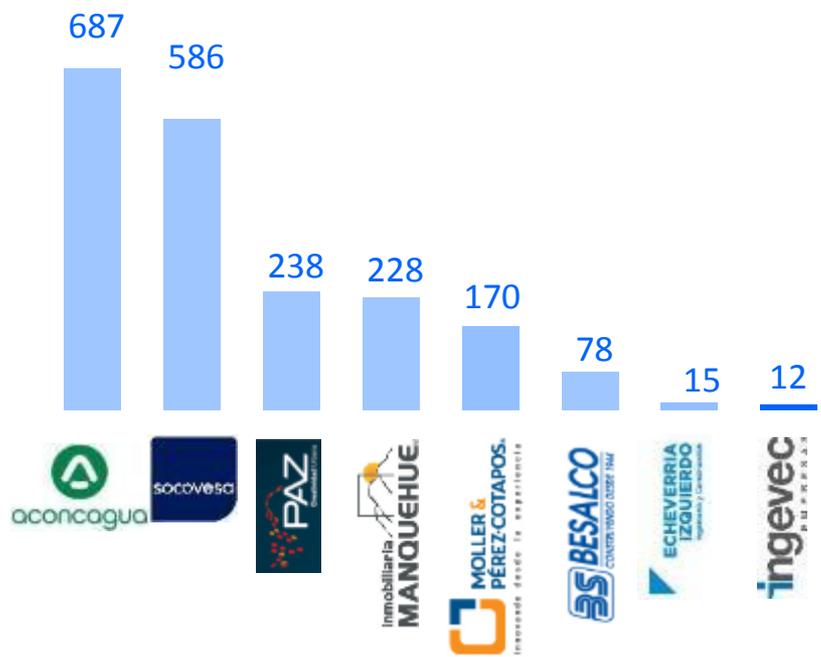
## Ingeniería y Construcción

Ventas área I&C 2012, US\$ MM<sup>1</sup>



## Inmobiliario

Ventas área inmobiliaria 2012, US\$ MM<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 1 US\$ = \$480



# Ingeniería & Construcción

## Habitacional



**2006** Campiña de Nos  
Nos



**2011** Edificio Quillén  
Concepción



**2009** Liceo R. Freire  
Freirina



**2011** Colegio Concepción  
Chillán



**2009** Planta Correos Chile  
Renca



**2011** Planta Carozzi  
Nos

## Comercial



**2009** Edificio el Bosque  
Las Condes



**2011** Edificio Libertad  
Viña del Mar



**2009** Hotel Intercontinental  
Vitacura



**2011** Clínica Ñuñoa  
Ñuñoa



**2011** Ejército Bicentenario  
Santiago



**2012** Facultad de Quím. y Farm.  
Santiago

## Salud y Turismo

## Infraestructura Pública

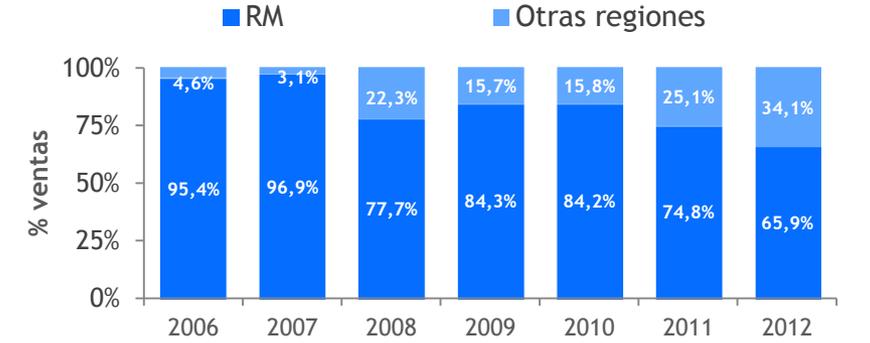
# Estrategia de Diversificación

Alta diversificación y atomización de clientes: fundamental para mantener resultados estables en el tiempo.

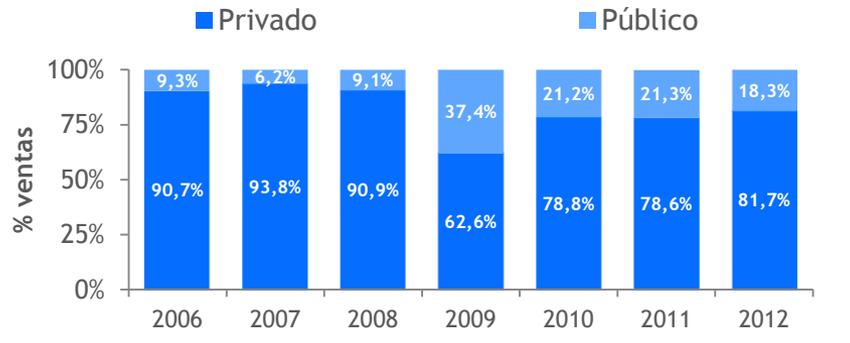
## Por tipo de obra



## Por localización geográfica



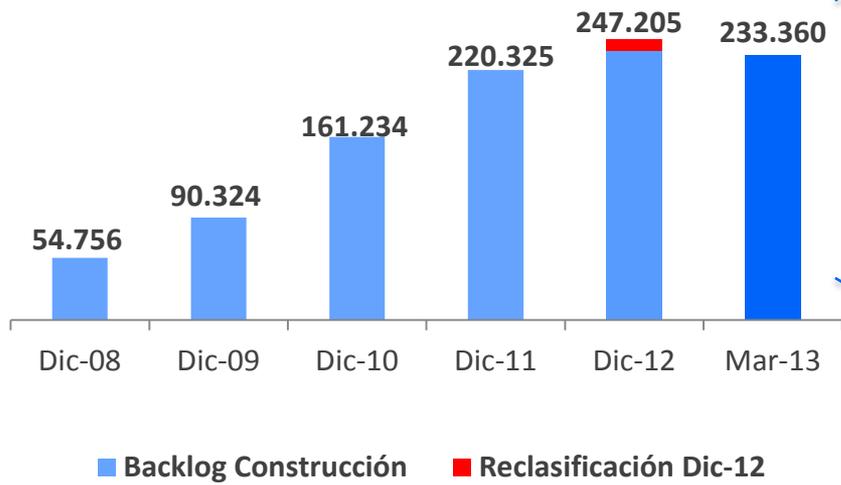
## Mandante público / privado



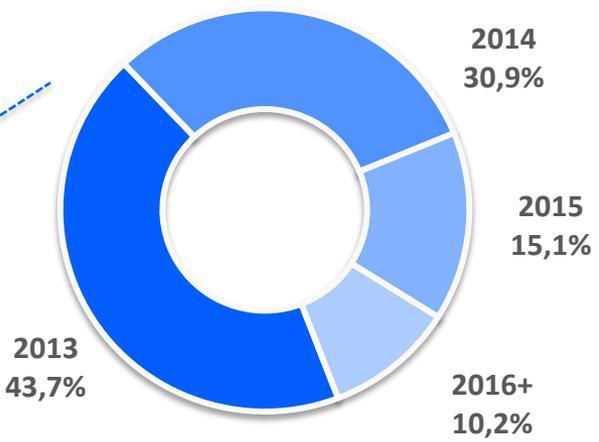
Fuente: Ingevec S.A.

# Backlog: US 486<sup>1</sup> millones en contratos por ejecutar

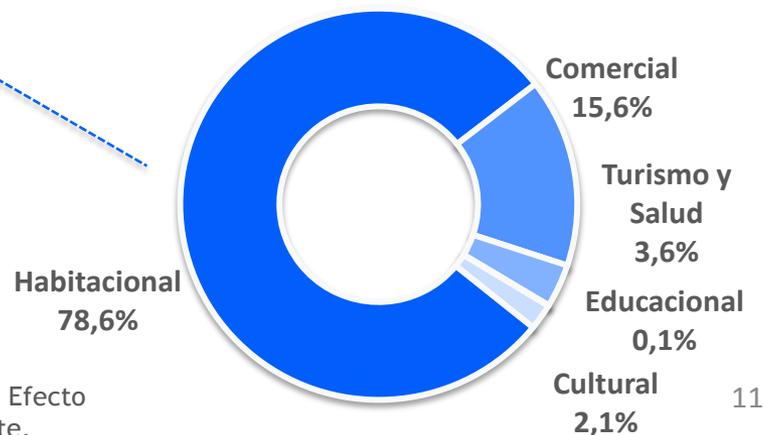
Backlog<sup>2</sup> refleja gran actividad en I&C (mm\$)



## Gran base de actividad para 2013



## Hemos aprovechado el boom Inmobiliario



Tipo de cambio: 480 CLP/USD

<sup>1</sup> Backlog a Marzo de 2013

<sup>2</sup> 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.

# Inmobiliaria

**PROGESTA**



**PUERTO CAPITAL**  
Inmobiliaria



Segmento UF 700 – 1.000

Segmento UF 1.000 – 2.500

Comercial



**2011**  
Inicia Chillán  
Progesta  
Chillán



**2008**  
Salesianos IV  
Progesta  
San Miguel



**2006**  
Dublé Infante  
Puerto Capital  
Ñuñoa



**2011**  
San Nicolás  
Progesta  
San Miguel



**2011**  
Edificio San Andres  
Oficinas  
Concepción



**2012**  
Edificio Santa Ana  
Oficinas  
Santiago

21 años de experiencia sector inmobiliario

13.000 viviendas totales en 100 proyectos

# Backlog de proyectos inmobiliarios

## Un sólido backlog de escrituraciones orientado a viviendas <UF 2.500

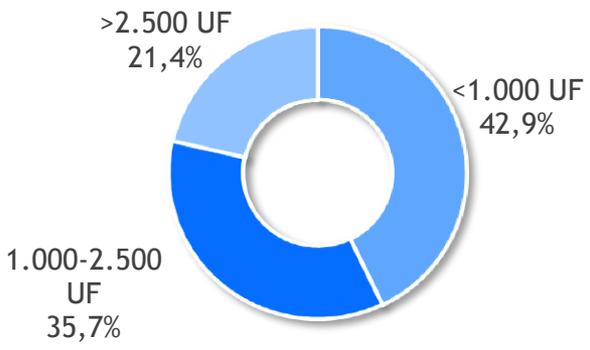
Actualmente 45 proyectos:

Proyectos habitacionales: 7 en escrituración, 11 en construcción, 27 no iniciados

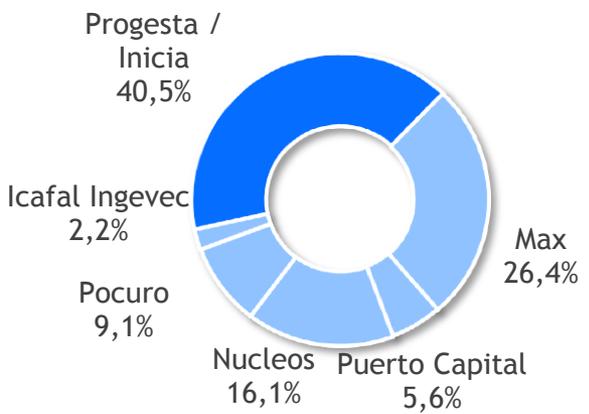
Proyectos comerciales: 2 oficinas, 1 hotel

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

Proyectos hab. según valor de venta

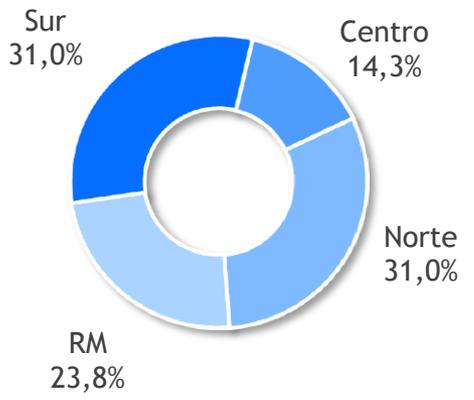


Proyectos hab. según participación



■ Participación directa  
■ Participación indirecta

Proyectos hab. según zona



Fuente: Ingevec S.A. en base a cantidad de proyectos

Fuente: Ingevec S.A. en base a backlog de escrituración

Fuente: Ingevec S.A. en base a numero de proyectos

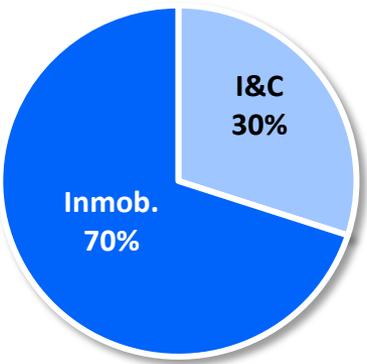
# Plan de Inversiones



# Resumen de Plan de Inversiones

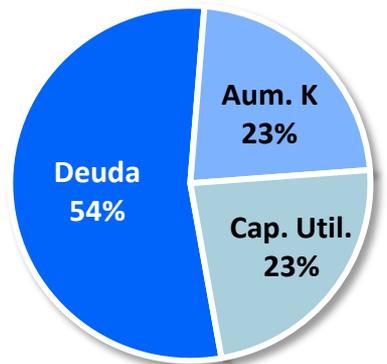
Nuestro plan de inversiones está orientado a aumentar la presencia en negocios actuales

Plan de inversión  
2012 - 2015:  
US\$ 120 millones \*



- ➔ Inmobiliaria: aumentar cantidad y % de participación en proyectos en desarrollo
- ➔ I&C: aumentar cantidad y tamaño de obras

Fuentes de  
Financiamiento



- ➔ Aumento de Capital realizado en Marzo-12
- ➔ Fuente de financiamiento contempla deuda corporativa

Total: US\$ 120 MM

\* Considera cambio en activos en periodo 2011-2015.

**Aumentar cantidad de obras  
(30% del 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





Corresponde al 70% del plan de Inversiones, con una estrategia de diversificación:

Tradicional



## Viviendas entre UF 1.000 y UF 2.500

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

35 proyectos (10 gestionados y 25 socio constructor)\*

Viviendas económicas



## 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

15 proyectos (15 gestionados)\*

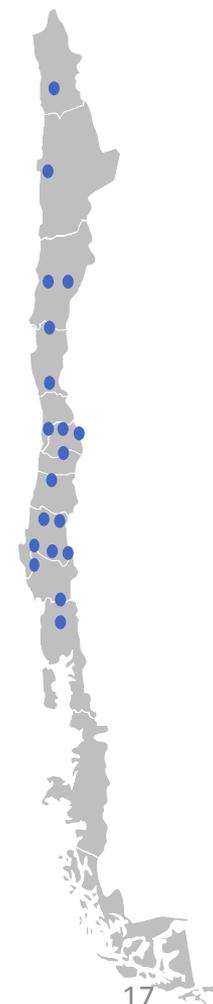
Inmobiliaria comercial



## 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

7 proyectos (7 socio constructor)\*



\* Proyectos en desarrollo a 2015

## Stock de terrenos de proyectos no iniciados:

Proyecto	Mar 2012
	M\$
Los Ángeles	1.555.377
Curicó 2ª Etapa	684.159
Curicó 3ª Etapa	670.444
Curicó 4ª Etapa	692.371
Linares Plaza	738.154
La Serena	895.288
Calama	1.862.067
San Nicolás Norte	2.418.797
Copiapó	973.588
<b>Total</b>	<b>10.490.245</b>



# Antecedentes Financieros

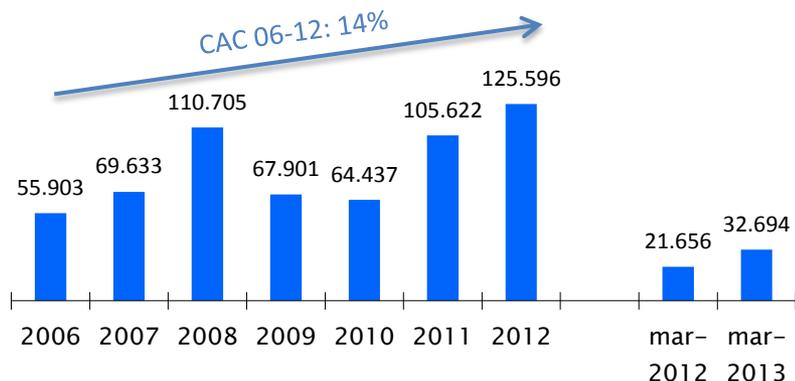


# Antecedentes financieros

- Ventas estimadas para 2013: \$ 150.000 MM
- Paulatina recuperación de los márgenes en los próximos trimestres.

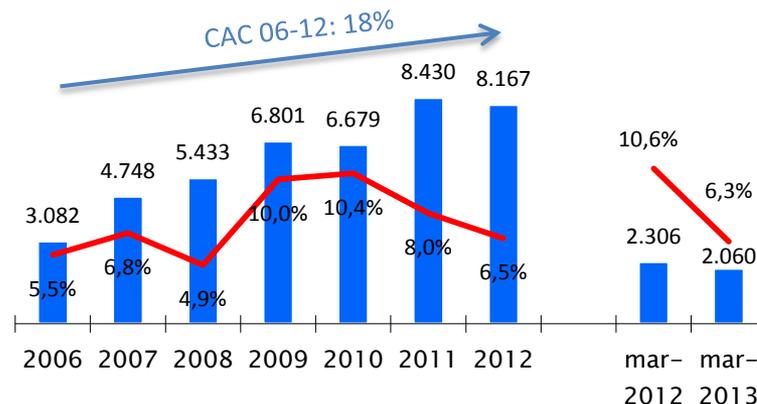
## Ingresos de explotación

(\$ MM)



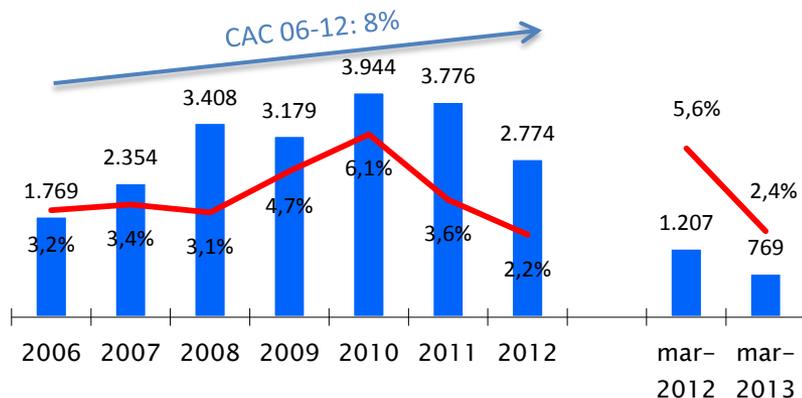
## Margen de explotación

(\$ MM ; % sobre ingresos)



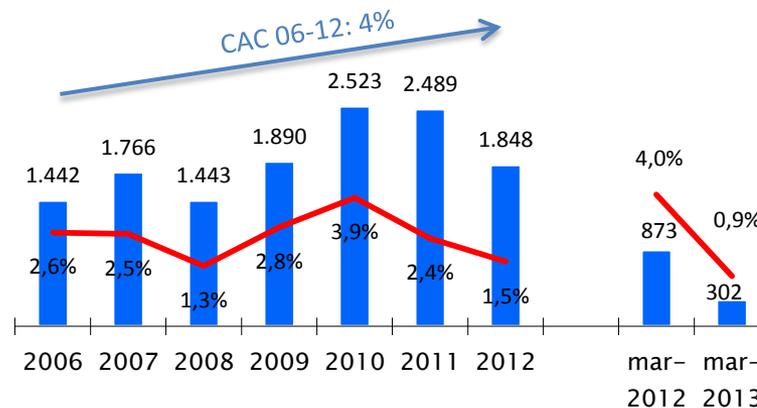
## EBITDA y Margen EBITDA

(\$ MM ; % sobre ingresos)



## Utilidad y Margen Utilidad

(\$ MM ; % sobre ingresos)

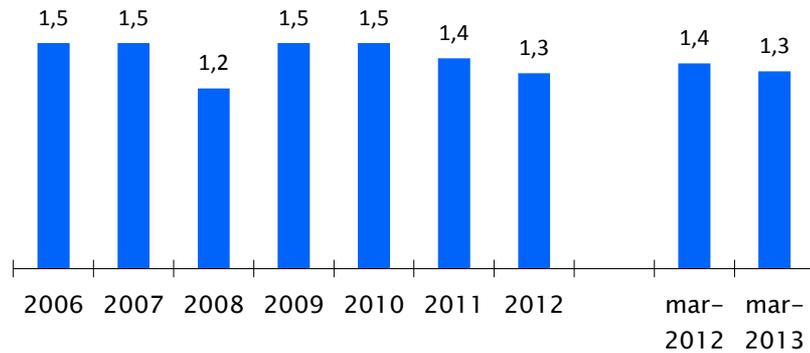


\* Fuente: Estados Financieros Consolidados Ingevéc S.A .

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

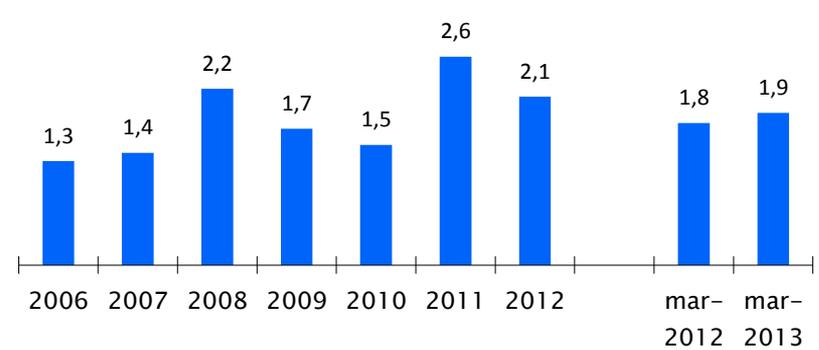
**Liquidez**  
(Activos Corriente / Pasivos Corriente)

(veces)



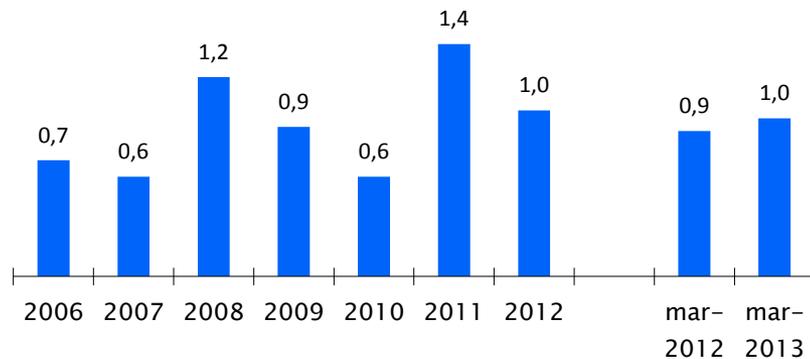
**Endeudamiento**  
(Pasivos / Patrimonio + IM)

(veces)



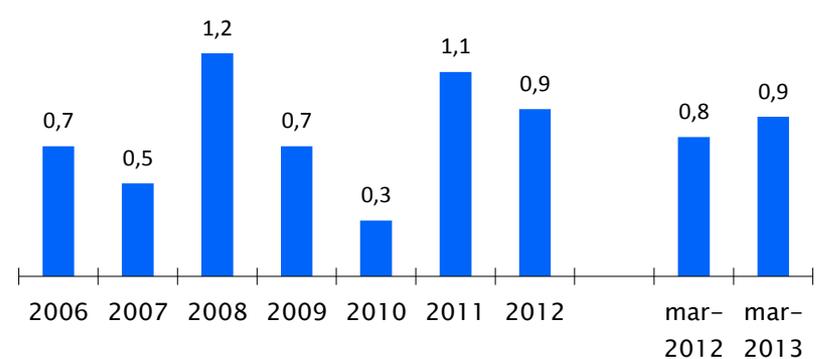
**Endeudamiento Financiero**  
(Deuda Financiera / Patrimonio + IM)

(veces)



**Endeudamiento Financiero Neto**  
(Deuda Financiera Neta / Patrimonio + IM)

(veces)

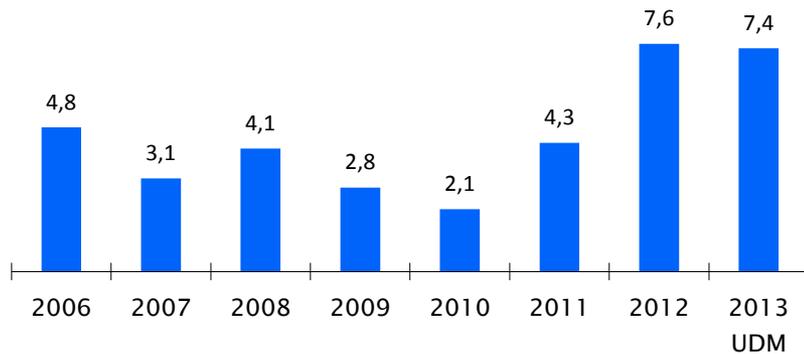


\* Fuente: Estados Financieros Consolidados Ingevec S.A .

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

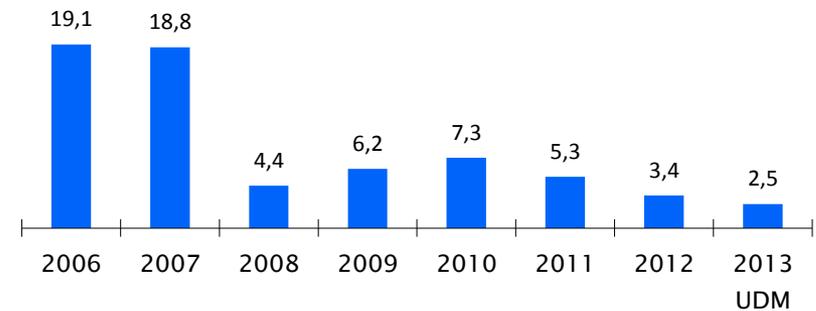
## Deuda Financiera / EBITDA aj.

(veces)

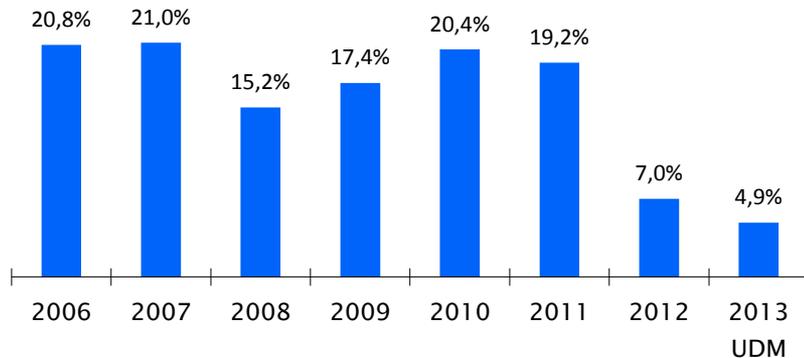


## Cobertura de Gastos Financieros Netos (EBITDA aj./ Gastos Financieros)

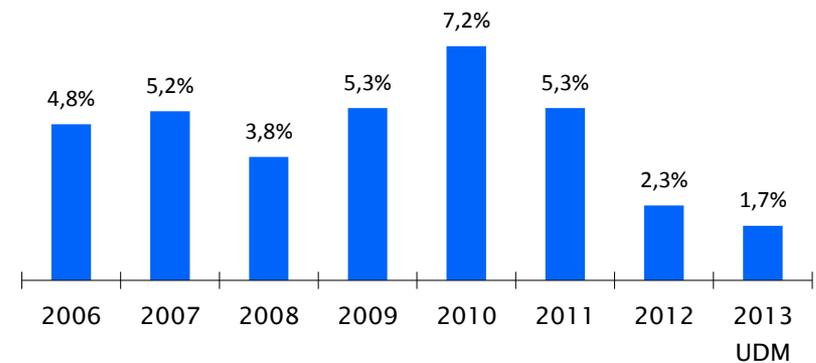
(veces)



## Rentabilidad sobre el Patrimonio (Utilidad de Ejercicio/ Patrimonio)



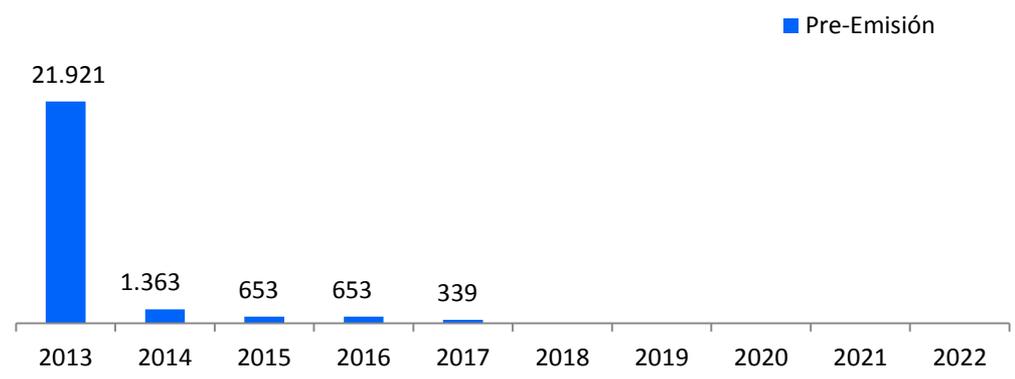
## Rentabilidad sobre Activos (Utilidad del Ejercicio / Activos)



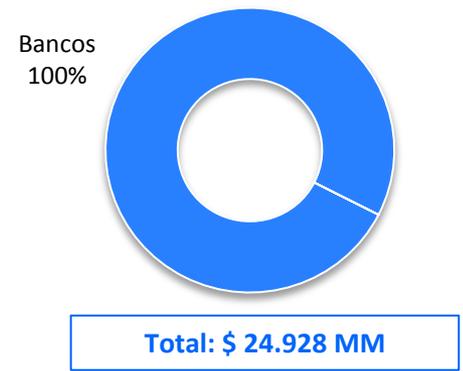
\* Fuente: Estados Financieros Consolidados Ingevec S.A .

\*\* Conforme a norma de consolidación IFRS vigente desde 2013 no consolidan obras en consorcio. Información 2013 UDM ajustada según nueva norma.

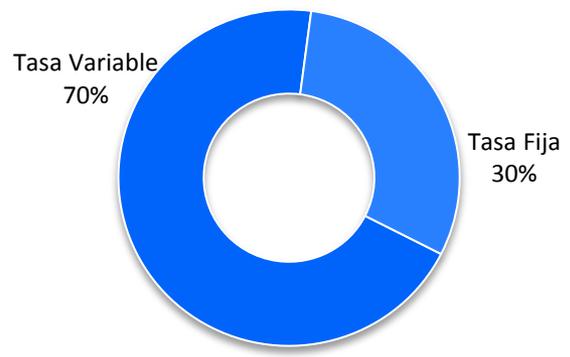
Perfil de Vencimiento de la deuda, Pre-Emisión (mm\$)



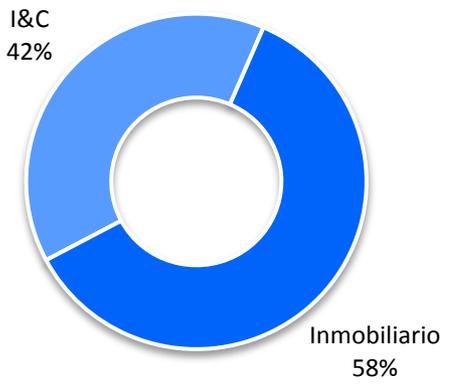
Deuda Financiera por tipo de Acreedor, Pre-Emisión



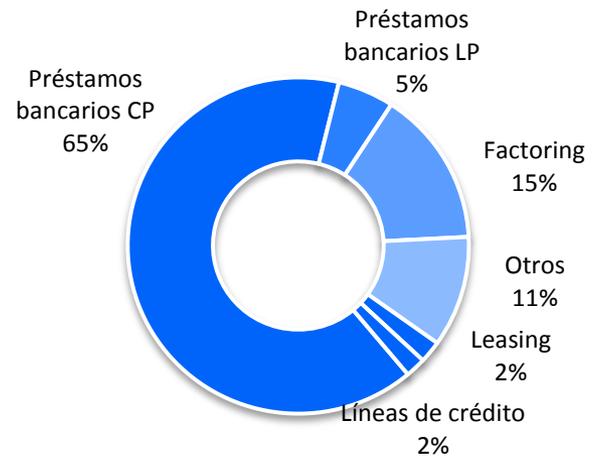
Deuda Financiera por tipo de tasa, Pre-Emisión



Deuda Financiera por Unidad de Negocio, Pre-Emisión

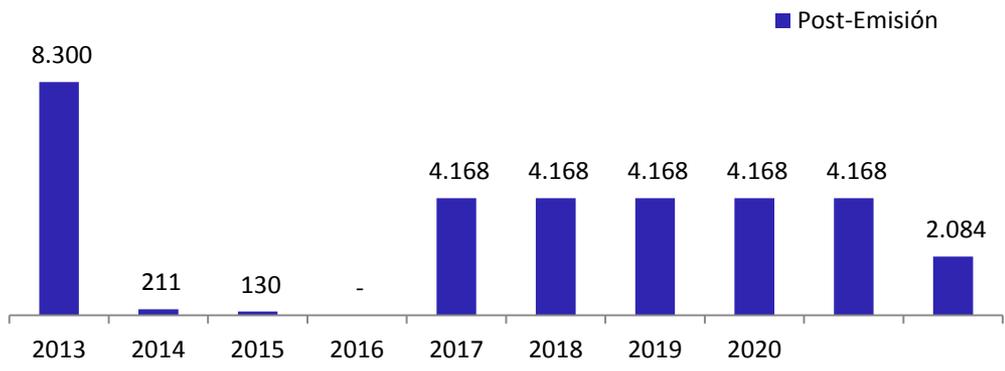


Deuda Financiera por Producto Bancario, Pre-Emisión

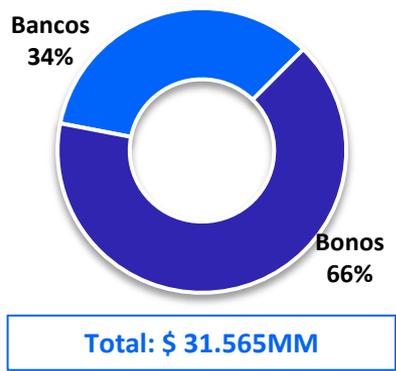


\* Información a Marzo de 2013. Fuente: Ingevec S.A.

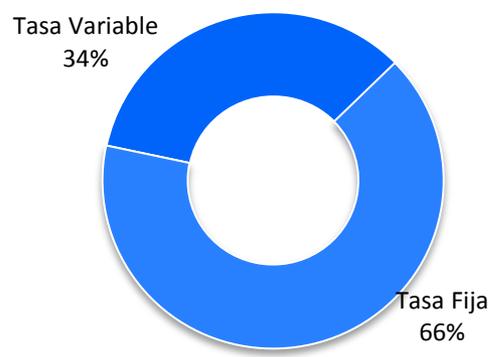
Perfil de Vencimiento de la deuda, Post-Emisión (mm\$)



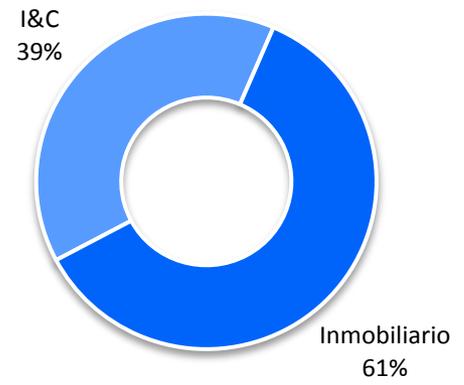
Deuda Financiera por tipo de Acreedor, Post-Emisión



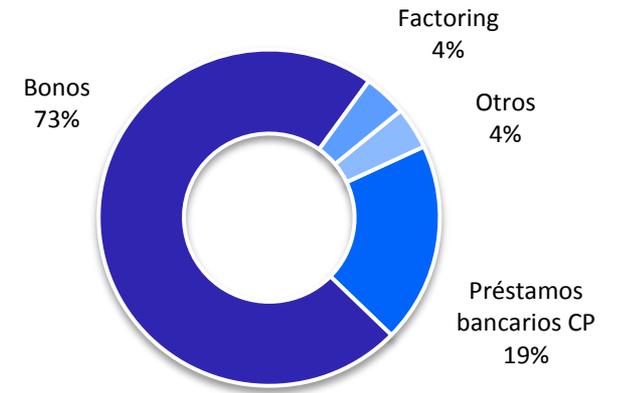
Deuda Financiera por tipo de tasa, Post-Emisión



Deuda Financiera por Unidad de Negocio, Post-Emisión



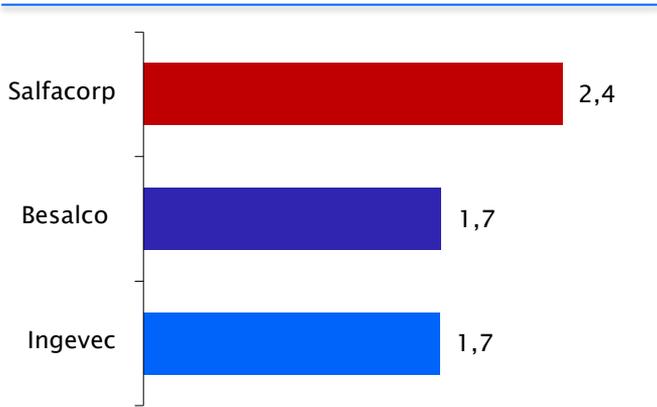
Deuda Financiera por Producto Bancario, Post-Emisión



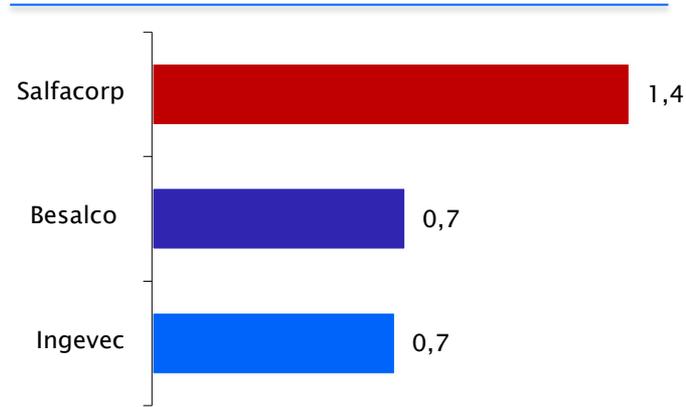
\* Información a Marzo 2013. Fuente: Ingevec S.A. UF referencia para valorización bono 22.924,77.



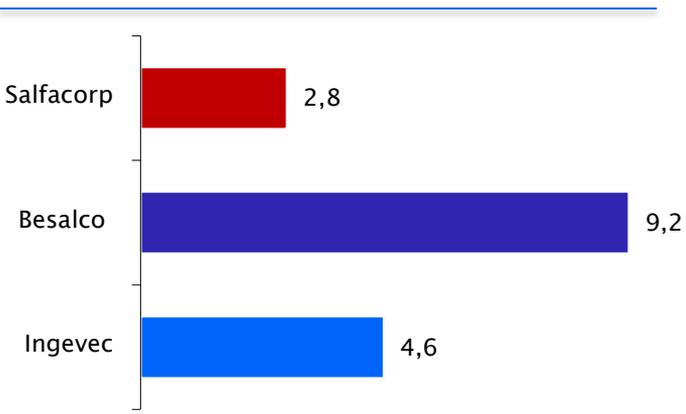
**Endeudamiento Total**  
Total Pasivos/(Pat. + IM)



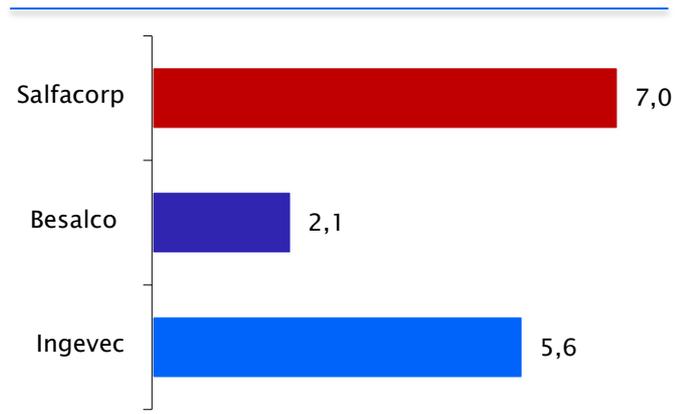
**Endeudamiento Financiero**  
Deuda Financiera Neta/(Pat. + IM)



**Cobertura de Gastos Financieros**  
EBITDA<sup>1</sup>/Gastos financieros



**Deuda Financiera Neta/EBITDA<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> EBITDA = ganancia bruta + GAV+ otros ingresos + otros egresos+ depreciación y amortización + ingresos de entidades relacionadas

# Características de la Emisión



<b>Emisor</b>	Ingevec S.A.
<b>Instrumento</b>	<i>Senior Unsecured</i>
<b>Serie</b>	A
<b>Clasificación de riesgo</b>	Feller Rate Clasificadora de Riesgo e ICR: BBB (local)
<b>Monto</b>	UF 1.000.000
<b>Amortización</b>	<i>Amortizing</i> a contar del Q2-2017
<b>Plazo al vencimiento</b>	9 años
<b>Duración estimada</b>	5,3 años
<b>Tasa de carátula</b>	UF + 6,3%
<b>Pago de intereses</b>	Semestrales
<b>Prepago</b>	<i>Make whole</i> a partir de abril de 2017
<b>Uso de fondos</b>	Financiamiento de proyectos inmobiliarios (40% de los fondos) Refinanciar obligaciones de la sociedad (60% de los fondos)
<b>Covenants</b>	Endeudamiento financiero Patrimonio mínimo Endeudamiento financiero atribuible a filiales y proyectos inmobiliarios Cuenta de reserva <i>Cross acceleration, cross default, negative pledge</i>
<b>Listing</b>	Bolsa de Comercio de Santiago



**ingevec**  
EMPRESAS