



**ingevec**  
EMPRESAS

PRESENTACIÓN RESULTADOS

**2T2017**

Credicorp Capital - Agosto de 2017



## Consolidado

- Utilidad de MM\$ 2.465 a junio 2017(+30,4% a/a)
- EBITDA Ajustado de MM\$ 4.512 (MM\$ 4.174 jun-16)
- Rentabilidad sobre el patrimonio de 14,3% (12,9% dic-16)
- Ventas de MM\$ 75.667 (-16,6% a/a)
- Mejora en índice de endeudamiento a 1,49 veces (1,60 veces dic-16)



## Ingeniería y Construcción

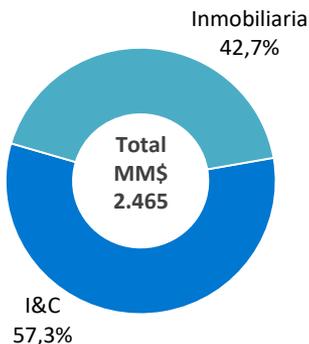
- Utilidad de MM\$ 1.413 a junio 2017(+13,0% a/a)
- Ventas de MM\$ 73.315 (-10,5% a/a)
- Significativo backlog de MM\$ 254.225
- Mantención en indicadores de cobranza
- Diversificación de proyectos



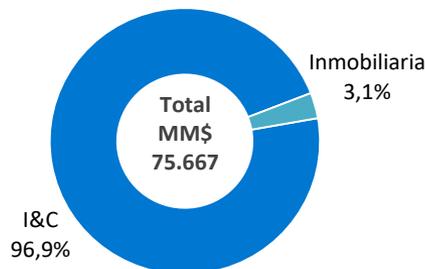
## Inmobiliaria

- Utilidad de MM\$ 1.052 a junio 2017 (+64,4% a/a)
- Backlog de promesas prop. por escriturar de MUF 518 (-42,4% vs dic-16)
- Mix de proyectos con foco en comunas maduras y con profundidad de mercado
- Desarrollo de proyectos invitando socios, para diversificar la cartera
- Interesante pipeline de lanzamientos para 2017

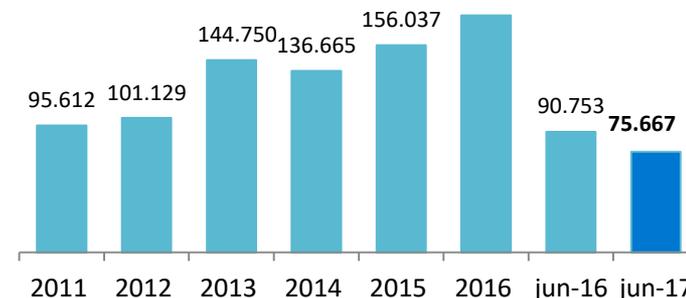
## Composición Resultados



## Composición Ventas

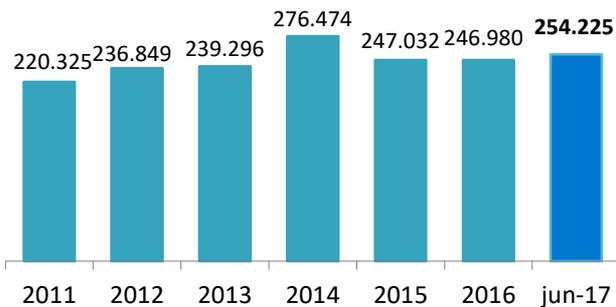


## Ventas Consolidadas Reales (MM\$)

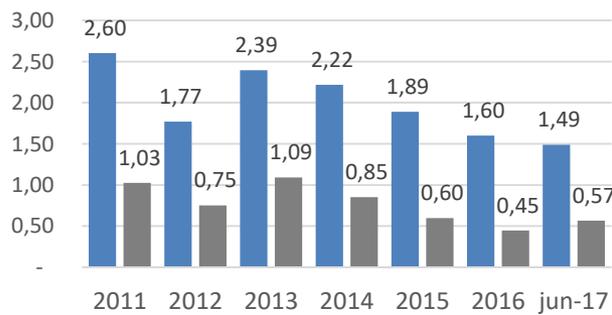


**48 obras en construcción y 42 proyectos inmobiliarios habitacionales en distintas etapas**

## Backlog I&C (MM\$)

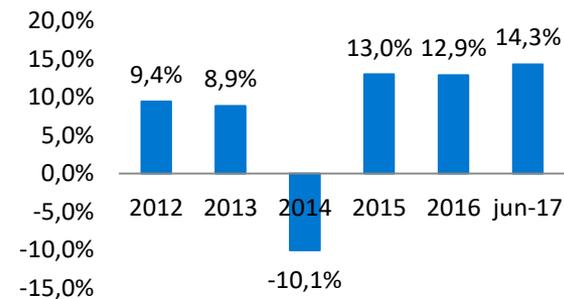


## Endeudamiento



■ Endeudamiento ■ Endeudamiento Financiero Neto

## ROE



■ ROE Promedio

# > RESULTADOS CONSOLIDADOS

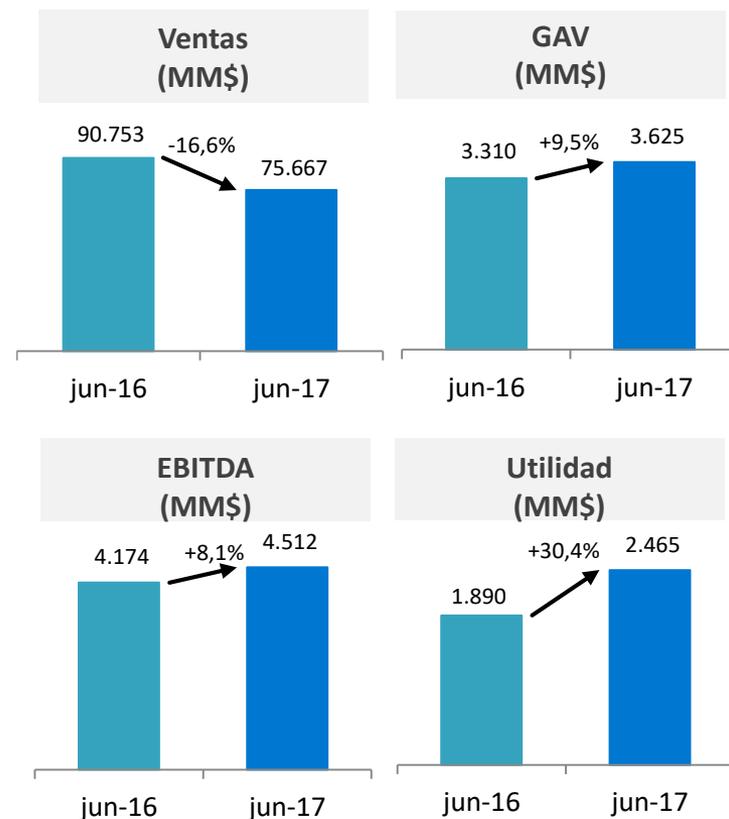
> Acumulados a junio 2017

Consolidado	Acumulado		
	jun-17	jun-16	Var.
Ingresos netos de explotación	75.667	90.753	-16,62%
Costos netos de explotación	(69.629)	(84.869)	-17,96%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>6.038</b>	<b>5.884</b>	<b>2,62%</b>
% sobre ventas	7,98%	6,48%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(3.625)</b>	<b>(3.310)</b>	<b>9,52%</b>
% sobre ventas	-4,79%	-3,65%	
Otros ingresos y costos operacionales *	1.266	470	169,36%
Depreciación y Amortización	686	816	-15,93%
<b>EBITDA**</b>	<b>4.366</b>	<b>3.859</b>	<b>13,14%</b>
% sobre ventas	<b>5,77%</b>	<b>4,25%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	146	314	-53,50%
<b>EBITDA Ajustado***</b>	<b>4.512</b>	<b>4.174</b>	<b>8,10%</b>
% sobre ventas	<b>5,96%</b>	<b>4,60%</b>	
Costos financieros netos	(431)	(654)	-34,10%
Resultados por Unidades de Reajuste	(74)	(248)	70,16%
Gastos por impuestos	(710)	(251)	182,87%
<b>Resultado controladores</b>	<b>2.465</b>	<b>1.890</b>	<b>30,42%</b>
% sobre ventas	<b>3,26%</b>	<b>2,08%</b>	

\* Compuesto por Otros Ingresos, Otros Gastos, y participación en las Ganancias (Pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de participación.

\*\* Corresponde a la suma de ganancia bruta, gastos de administración y ventas, Otros ingresos y Costos operacionales, y depreciación y amortización.

\*\*\* Corresponde a la suma del EBITDA y el gasto financiero en costo de venta.





Edificio Espacio Condell

Proyecto Habitacional

## > ÁREA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

# > RESULTADOS I&C

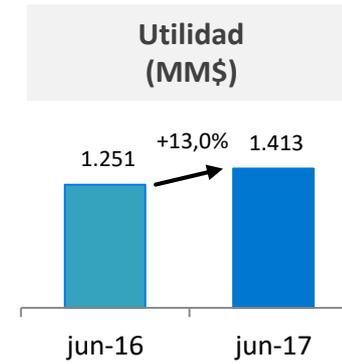
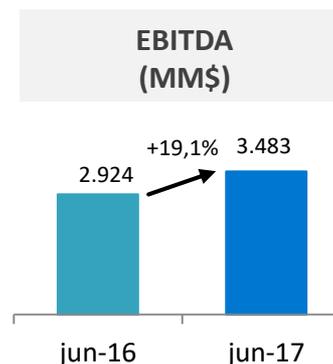
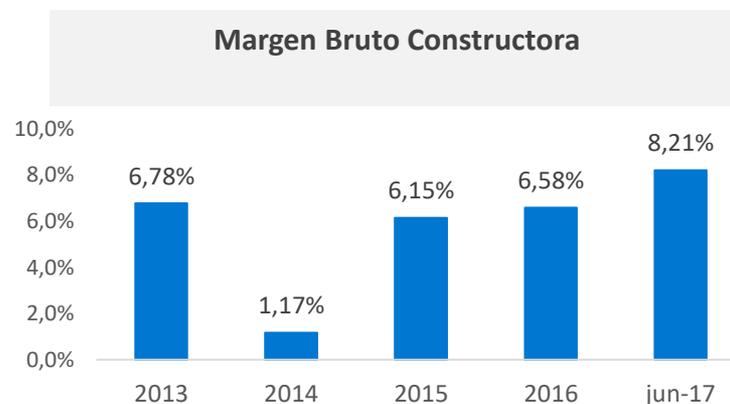
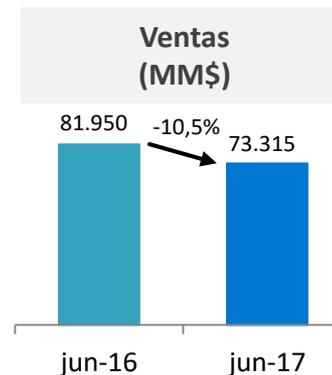
> Acumulado a junio 2017

Ingeniería y Construcción	Acumulado		
	jun-17	jun-16	Var%
Ingresos netos de explotación	73.315	81.950	-10,5%
Costos netos de explotación	(67.293)	(76.911)	-12,51%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>6.022</b>	<b>5.039</b>	<b>19,51%</b>
% sobre ventas	8,21%	6,15%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(3.461)</b>	<b>(3.189)</b>	<b>8,53%</b>
% sobre ventas	-4,72%	-3,89%	
Otros ingresos y costos operacionales *	164	188	-12,77%
Depreciación y Amortización	684	814	-15,97%
<b>EBITDA**</b>	<b>3.408</b>	<b>2.852</b>	<b>19,50%</b>
% sobre ventas	<b>4,65%</b>	<b>3,48%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	75	72	4,17%
<b>EBITDA Ajustado***</b>	<b>3.483</b>	<b>2.924</b>	<b>19,12%</b>
% sobre ventas	<b>4,75%</b>	<b>3,57%</b>	
Costos financieros netos	(505)	(538)	-6,13%
Resultados por Unidades de Reajuste	(123)	(252)	51,19%
Gastos por impuestos	(683)	3	22866,67%
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.413</b>	<b>1.251</b>	<b>12,95%</b>
% sobre ventas	<b>1,93%</b>	<b>1,53%</b>	

\* Compuesto por Resultado Bruto, Gastos de administración y ventas, Otros Ingresos, Otros Gastos, y participación en las Ganancias (Pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de participación.

\*\* Corresponde a la suma de margen operacional, y depreciación y amortización.

\*\*\* Corresponde a la suma del EBITDA y el gasto financiero en costo de venta.





Edificio Suárez Mujica

Proyecto Habitacional

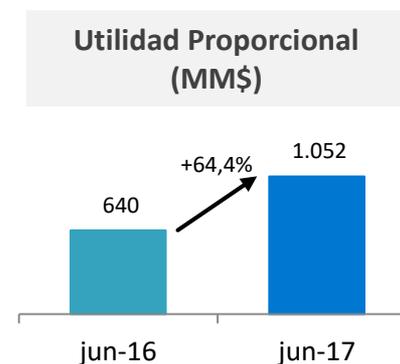
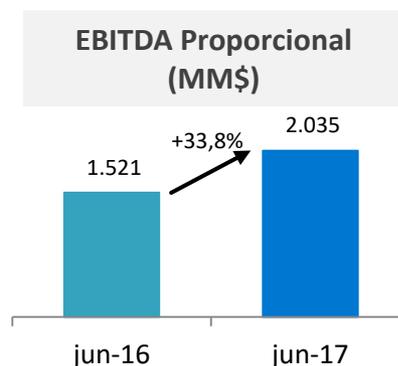
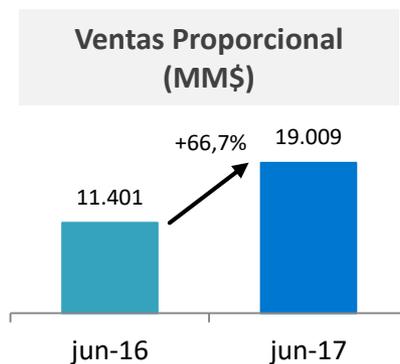
## > ÁREA INMOBILIARIA

# > RESULTADOS INMOBILIARIA

> Acumulado a junio 2017

Inmobiliario	Acumulado		
	jun-17	jun-16	Var%
Ingresos netos de explotación	2.353	8.804	-73,27%
Costos netos de explotación	(2.336)	(7.959)	-70,65%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>17</b>	<b>845</b>	<b>-97,99%</b>
% sobre ventas	0,72%	9,60%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(164)</b>	<b>(121)</b>	<b>35,54%</b>
% sobre ventas	-6,97%	-1,38%	
Otros ingresos y costos operacionales *	1.102	282	290,78%
Depreciación y Amortización	2	2	
<b>EBITDA **</b>	<b>957</b>	<b>1.007</b>	<b>-4,97%</b>
% sobre ventas	<b>40,68%</b>	<b>11,44%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	71	243	-70,78%
<b>EBITDA Ajustado ***</b>	<b>1.028</b>	<b>1.250</b>	<b>-17,76%</b>
% sobre ventas	<b>43,71%</b>	<b>14,20%</b>	
Costos financieros netos	74	(116)	-163,79%
Resultados por Unidades de Reajuste	49	4	1125,00%
Gastos por impuestos	(27)	(254)	-89,37%
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.052</b>	<b>640</b>	<b>64,38%</b>
% sobre ventas	<b>44,71%</b>	<b>7,27%</b>	

Inmobiliario Proporcional	Acumulado		
	jun-17	jun-16	Var%
Ingresos netos de explotación	19.009	11.401	66,7%
Costos netos de explotación	(16.264)	(9.852)	65,1%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>2.744</b>	<b>1.548</b>	<b>77,2%</b>
% sobre ventas	14,4%	13,6%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(1.418)</b>	<b>(372)</b>	<b>281,3%</b>
% sobre ventas	-7,5%	-3,3%	
Otros ingresos y costos operacionales *	128	(4)	3689,3%
Depreciación y Amortización	-	-	
<b>EBITDA **</b>	<b>1.455</b>	<b>1.173</b>	<b>24,0%</b>
% sobre ventas	<b>7,7%</b>	<b>10,3%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	580	348	66,7%
<b>EBITDA Ajustado ***</b>	<b>2.035</b>	<b>1.521</b>	<b>33,8%</b>
% sobre ventas	<b>10,7%</b>	<b>13,3%</b>	
Costos financieros netos	(151)	(280)	46,1%
Resultados por Unidades de Reajuste	(56)	(46)	21,7%
Gastos por impuestos	(197)	(208)	5,2%
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.052</b>	<b>640</b>	<b>64,4%</b>
% sobre ventas	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>	





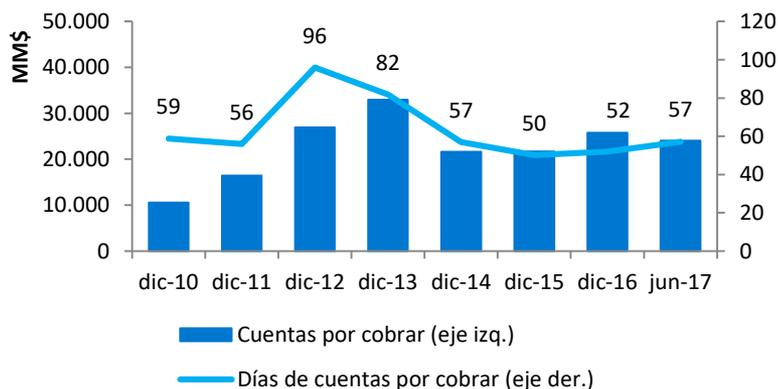
> BALANCE

# > BALANCE CONSOLIDADO

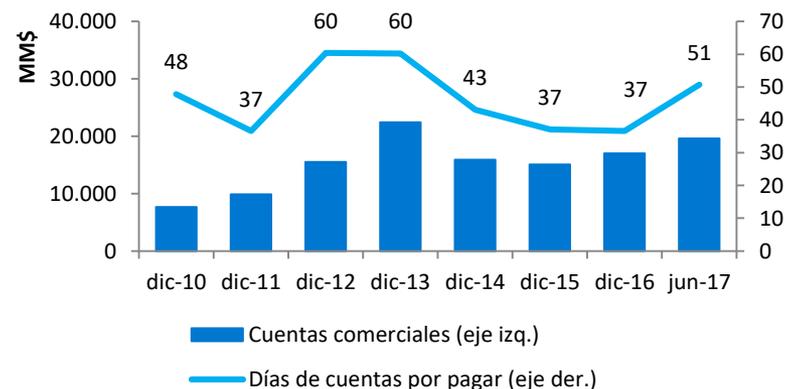
Activos	jun-17	dic-16	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.442	9.293	-52,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	18.351	18.065	1,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5.660	7.676	-26,3%
Inventarios	2.522	3.634	-30,6%
Otros activos corrientes	2.991	1.520	96,8%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>33.965</b>	<b>40.188</b>	<b>-15,5%</b>
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	18.474	15.643	18,1%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas no corriente	17.107	13.053	31,1%
Propiedades, Planta y Equipo, neto	2.665	2.750	-3,1%
Otros activos no corrientes	3.023	3.136	-3,6%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>41.268</b>	<b>34.581</b>	<b>19,3%</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>75.233</b>	<b>74.770</b>	<b>0,6%</b>

Pasivos	jun-17	dic-16	Var.
Otros pasivos financieros corrientes	3.081	2.403	28,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18.504	16.296	13,5%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.126	1.929	-41,6%
Otros Pasivos corrientes	3.777	5.691	-33,6%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>26.488</b>	<b>26.318</b>	<b>0,6%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	18.521	19.701	-6,0%
Otros pasivos no corrientes	0	0	-
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>18.521</b>	<b>19.701</b>	<b>-6,0%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>45.009</b>	<b>46.019</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	23.417	23.417	0,0%
Otras Reservas	69	29	137,9%
Resultados acumulados	6.738	5.305	27,0%
<b>PATRIMONIO CONTROLADORA</b>	<b>30.225</b>	<b>28.751</b>	<b>5,1%</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>75.233</b>	<b>74.770</b>	<b>0,6%</b>

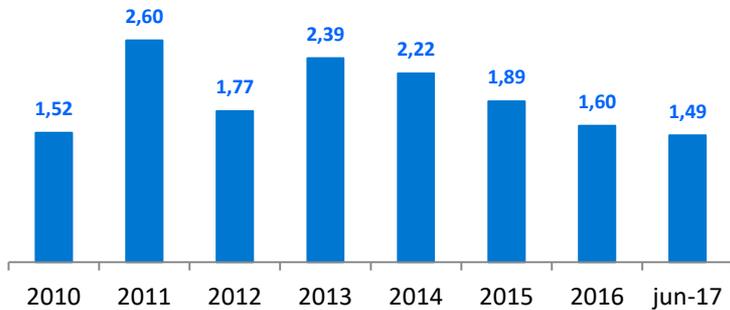
**Evolución CxC**



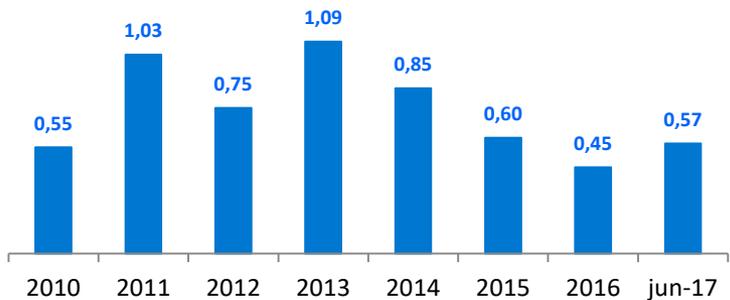
**Evolución CxP**



Pasivos / Patrimonio



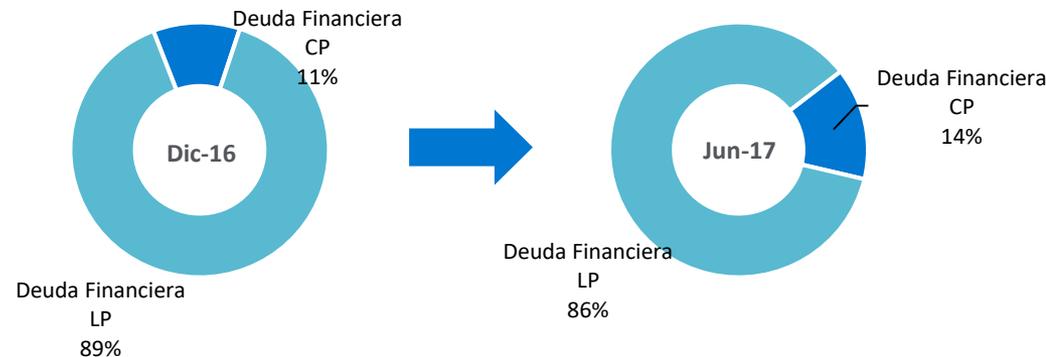
Endeudamiento Financiero Neto



• **Reducción de endeudamiento a jun-17**

- Pago de amortización por 30.000 UF en abril-17
- No se ha tomado mayor deuda financiera
- Incorporación de socios en proyectos inmobiliarios
- Menor deuda relacionada a leasing maquinarias

Composición Deuda Financiera Estable

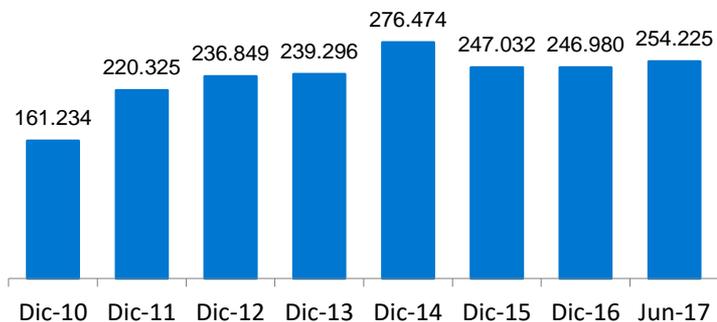


Deuda Bancaria de MM\$ 887  
 Deuda por factoring MM\$ 264  
 Leasing de maquinarias MM\$ 76  
 Deuda con Bonistas de MM\$ 20.374



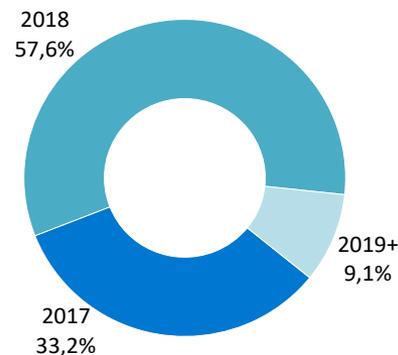
> BACKLOG

### Backlog (MM\$)



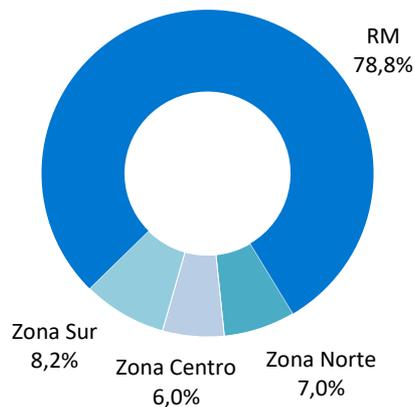
\* Nueva norma de consolidación que rige a partir de 2013 no consolida consorcios. Efecto de mm\$ (10.356) en Backlog a diciembre de 2012 respecto al informado anteriormente.

### Sólida base de actividad 2017-2018

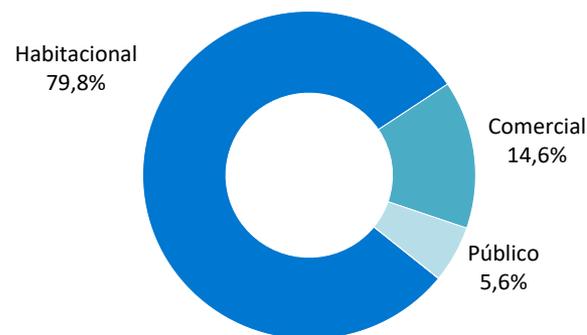


**Niveles de adjudicación estables han permitido mantener un elevado Backlog, a pesar del escenario local**

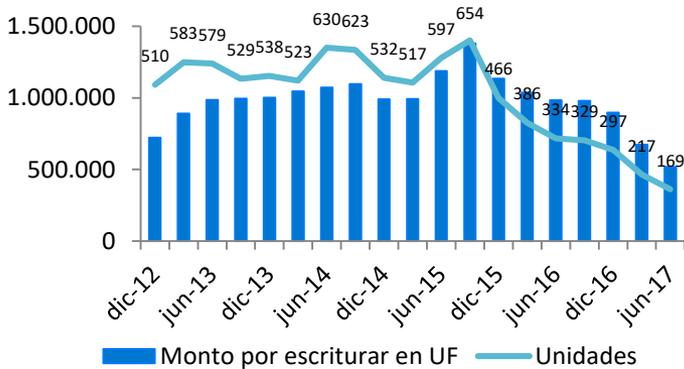
### Diversificado por zona geográfica



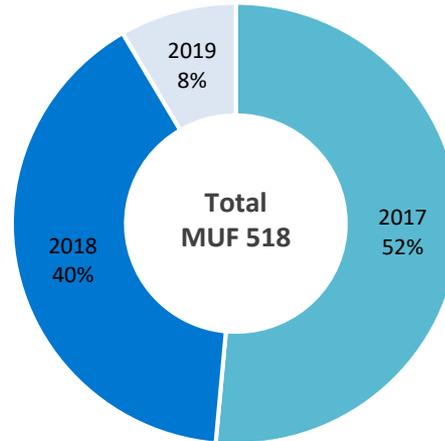
### Orientación habitacional y presencia en otras áreas



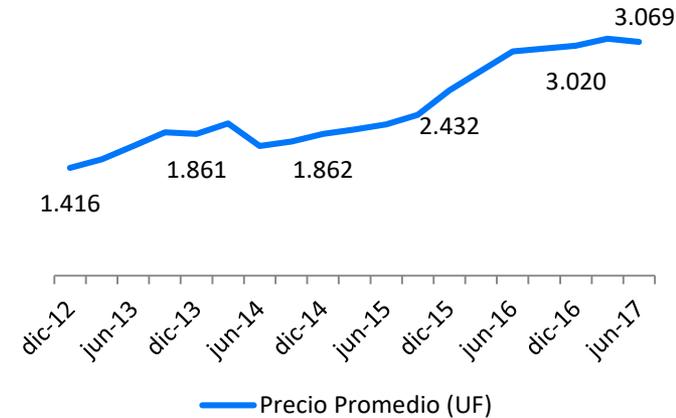
**Backlog de promesas proporcionales por escriturar**



**Escrituración esperada**



**Precio promedio de promesas proporcionales por escriturar**



**Backlog de promesas proporcionales por escriturar de UF 517.734**

**Lanzamientos inmobiliarios enfocados en proyectos habitacionales dentro de la Región Metropolitana**

- Stock de 18 terrenos (propios como de asociados)
  - 9 proyectos con terreno en etapa de desarrollo. 7 de ellos en RM, a lanzarse en 2017-2018.
  - 9 proyectos con terreno en stock, donde 2 entrarán pronto a desarrollarse
- 9 proyectos en etapa de construcción
- 15 proyectos en etapa de escrituración
- Total: 42 proyectos a jun-17

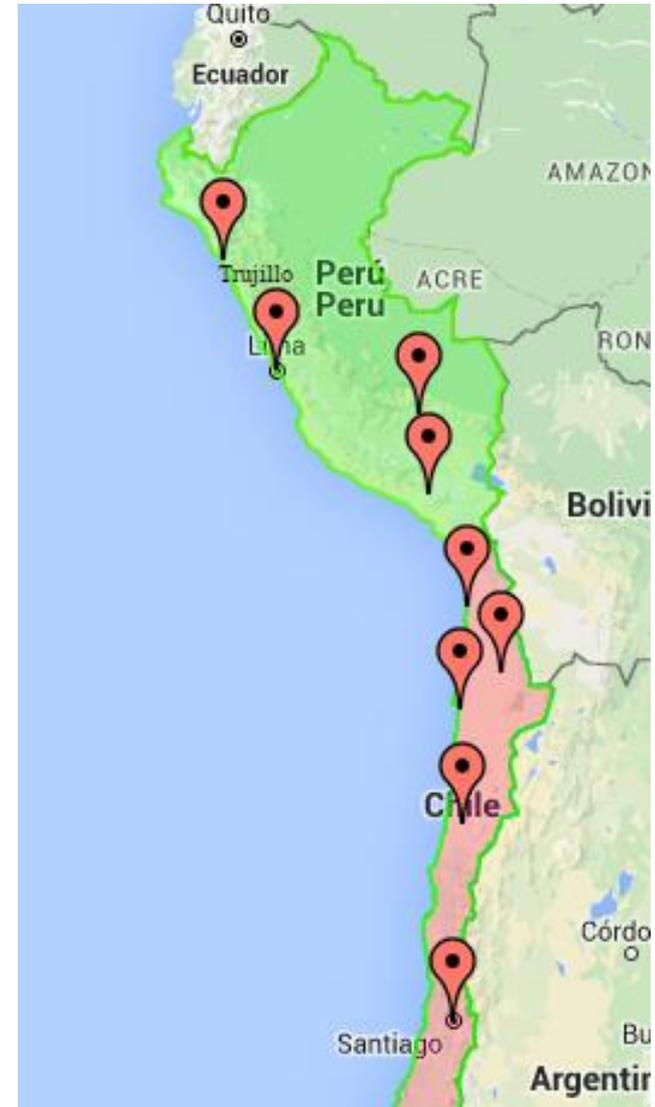


## > PROYECTO HOTELES

## Cartera de Hoteles

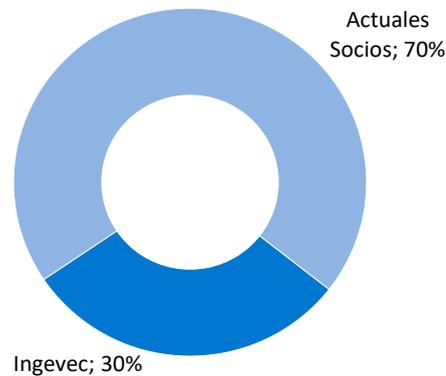
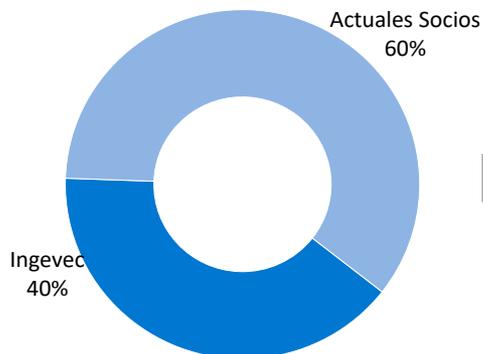
ESTADO	UBICACIÓN	N° HOTELES
En Operación	Copiapó	2
En Construcción	Calama	2
	Iquique	2
	Providencia	1
	Antofagasta	1
En Desarrollo (Con Terreno)	Lima (San Isidro)	1
	Lima (Miraflores)	1
	Trujillo	1
	Santiago (Centro)	1
En Negociación de Terreno	Arequipa	1
	Cuzco	1
	<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

## Presencia en Chile y Perú



### Estructura Actual

### Estructura Futura



## Apertura Ibis-Ibis Budget Copiapó



1 Huésped Ibis Budget.



Workshop.



1 Huésped Ibis Budget.

UBICACIÓN	Estado Actual
Copiapó	Inició operación a mediados de junio. Fuerte foco en propuesta comercial. Ocupación en línea con lo estimado.
Calama	Marcha blanca 12 y 13 de octubre. Apertura a público de Hoteles programada para el 17 de Octubre.
Iquique	Marcha blanca 8 y 9 de septiembre. Apertura a público de Hoteles para el 12 de Septiembre.
Providencia	Inicio de construcción durante julio de 2017. Financiamiento ya formalizado con compañía de seguros
Antofagasta	Será un proyecto mixto (hotel + habitacional), que iniciará su construcción el segundo semestre de 2018
Lima (San Isidro)	En proceso de evaluación de alternativas de "concepto" que se dará al hotel Ibis Styles. Elaborando anteproyecto.
Lima (Miraflores)	Inicio de construcción estimada para Noviembre de 2017. Pronto se licitará construcción.
Trujillo	Construcción en proceso de licitación. Inicio de construcción estimada para Septiembre de 2017. Financ. ya cerrado
Santiago (Centro)	Se continúan buscando opciones. Ha habido acercamientos por dos terrenos.
Arequipa	En evaluación de 2 terrenos y un edificio para reconversión.
Cuzco	Sin mayores avances. Reemplazar por Ica o Lima es una alternativa.

### Capital

- Capital aportado por Ingevec a la fecha: M\$ 11.637.446 (436.432 UF).
- Capital Final a aportar por Ingevec: 485.000 UF
- Capital Final Ingevec + Socios: 1.615.000 UF

### Deuda

- Deuda se estructura por proyecto.
- Se financia con Compañías de seguros, a largo plazo.

Por ejemplo en Chile, la deuda se estructuró a 20 años, pero con perfil 25 años.

En el caso de Perú, para Trujillo se financió en soles, a 10 años con perfil 15 años.



## > PERSPECTIVAS 2017

# FACTORES RELEVANTES PERIODO 2017

Normalización  
Márgenes

Desarrollo  
Inmobiliario en  
zonas maduras

Mantenimiento  
Backlog

Asociaciones  
Inmobiliarias

Proyecto  
Hoteles

# Últimas Adjudicaciones I&C

**ingevec**  
EMPRESAS



Ibis Providencia

Mandante: Inmobiliaria Ingevec



Edificio OM Suárez Mujica

Mandante: AVSA



Edificio Infinity Reñaca

Mandante: Miramar



Cumbres de Curicó

Mandante: Inmobiliaria Ingevec



Edificio Rosario Sur

Mandante: Rezepka



Condominio Plaza El Roble

Mandante: Ictinos



San Nicolás Norte 2 – En construcción  
Inmobiliaria Ingevec



Vicuña Mackenna – En desarrollo  
Inmobiliaria Ingevec



Pajaritos Maipú – En desarrollo  
Inmobiliaria Ingevec



Cumbres de Curicó (DS19) – En constr.  
Inmobiliaria Ingevec



Terrasol Chillán (DS19) – En constr.  
Inmobiliaria Ingevec



Armando Mook – En construcción  
Inmobiliaria Ingevec



Premio Nobel Macul – En construcción  
Inmobiliaria Puerto Capital



Jardines de Maipú (DS19) – En desarr.  
Inmobiliaria Puerto Capital



Herradura Coquimbo – En desarrollo  
Inmobiliaria Puerto Capital



Dulce Horizonte Viña – En construcc.  
Inmobiliaria Gimax



Candelaria Goyenechea – En construcc.  
Inmobiliaria Núcleos



Pedro Torres – En construcc.  
Inmobiliaria Núcleos

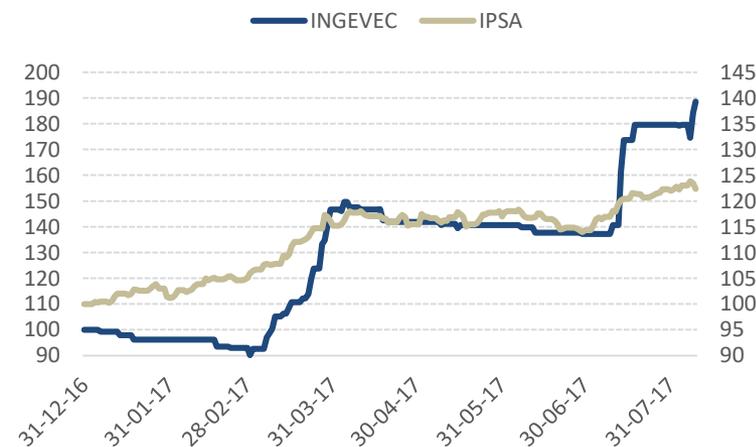
INGEVEC	
Acciones	890.000.000
Capitalización Bursátil	57.850.000.000
Precio	65,0
P/U	14,0
FV/EBITDA	8,94
B/L	1,91

INGEVEC	
Liquidez Corriente	1,28
DFN/EBITDA	1,97
Pasivos/Patrimonio	1,49
Margen Utilidad	3,3%
ROE UDM	14,3%

## Ingevéc: Desempeño Histórico



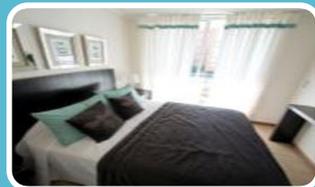
## 2017: Ingevéc vs IPSA





## Ingeniería y Construcción

- Diversificación de proyectos
- Mantener Backlog y niveles de adjudicación
- Aumentar productividad en obras
- Mantención de mejoras en Indicadores Financieros



## Inmobiliaria Habitacional

- Aumentar participación de socios en los proyectos gestionados
- Plan de optimización y ventas de activos inmovilizados
- Foco desarrollos en Santiago en sectores medios
- Desarrollo de proyectos con subsidios (DS19)
- Mantención Indicadores Financieros



## Inversiones y Rentas

- Inicio de operación de tres primeros hoteles (100% grado de avance)
- Desarrollo de propuesta comercial agresiva
- Inicio de construcción tanto en Chile (Manuel Montt) como en Perú (Trujillo, Miraflores)
- Búsqueda de terrenos para Arequipa y Santiago Centro

# > PREGUNTAS Y RESPUESTAS