

# Presentación de Roadshow

---




Santiago, marzo de 2018

1 Características de la oferta y calendario

2 Consideraciones de inversión

3 Anexos

<b>Emisor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingevec S.A.</li> </ul>
<b>Código nemotécnico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>INGEVEC</li> </ul>
<b>Tipo de oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta primaria y secundaria de acciones</li> </ul>
<b>Número de acciones pre-emisión</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>890.000.000</li> </ul>
<b>Número de acciones aumento de capital</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hasta 190.000.000 (~ 18% post colocación)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Acciones con intención de renuncia: hasta 124.447.367 (1)</li> <li>II. Acciones sin intención de renuncia: hasta 65.552.633</li> </ul> </li> </ul>
<b>Número de acciones ofrecidas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hasta 190.000.000 (~ 18% post colocación)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Acciones primarias con intención de renuncia: hasta 124.447.367 (1)</li> <li>II. Acciones secundarias: hasta 65.552.633</li> </ul> </li> </ul>
<b>Tamaño de la oferta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>~ USD 26 millones (2)</li> </ul>
<b>Uso de fondos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo de los negocios inmobiliario habitacional y de rentas</li> </ul>
<b>Cierre esperado libro de órdenes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>15 de marzo de 2018</li> </ul>
<b>Asesor financiero y agente colocador</b>	

(1) Los accionistas miembros del grupo controlador en conjunto con don Ricardo Alberto Balocchi Huerta, han manifestado a la sociedad su intención de renunciar, el mismo día en que se inicie el período de opción preferente, a sus derechos de suscripción preferente por un total de hasta 124.447.367 acciones; (2) Al 1 de marzo de 2018. Precio de la acción: \$ 82. Tipo de cambio: CLP 595/USD.

Marzo 2018*				
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

**8-13**

*Roadshow*

Marzo

**13**

Apertura del libro de órdenes

Marzo

**15**

Cierre del libro de órdenes

Marzo

**16**

Inicio de período de opción preferente

Marzo

**16**

Adjudicación de acciones

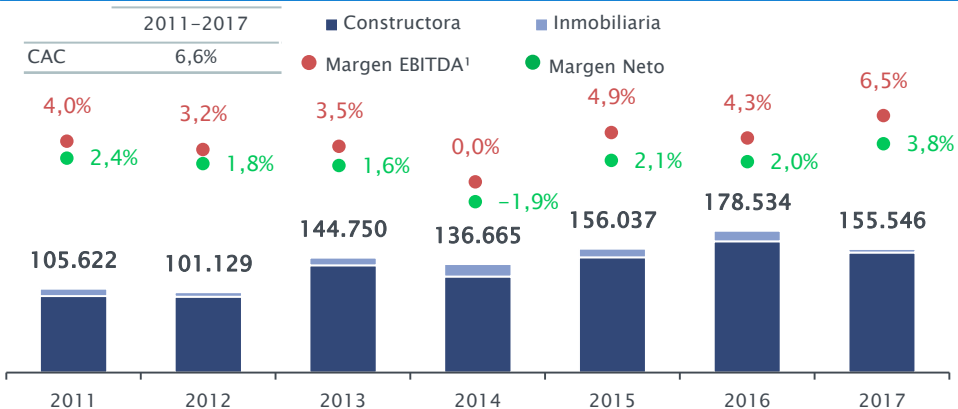
\* Fechas estimadas.

## La Compañía

- > Ingevec S.A. es una compañía líder en Chile en la industria de la construcción, participando también en el negocio inmobiliario y de rentas en Chile y Perú.
- > En diciembre del 2017 la Compañía alcanzó un nivel de ventas totales proporcionales de CLP 180.886mm y un EBITDA de CLP 10.148mm.
- > Cuenta con un *backlog* para la constructora de ~ CLP 300.000 millones a enero de 2018.
- > El año 2013 firmo un contrato de operación para los hoteles con la operadora internacional ACCOR, con el objetivo de desarrollar el negocio de rentas.

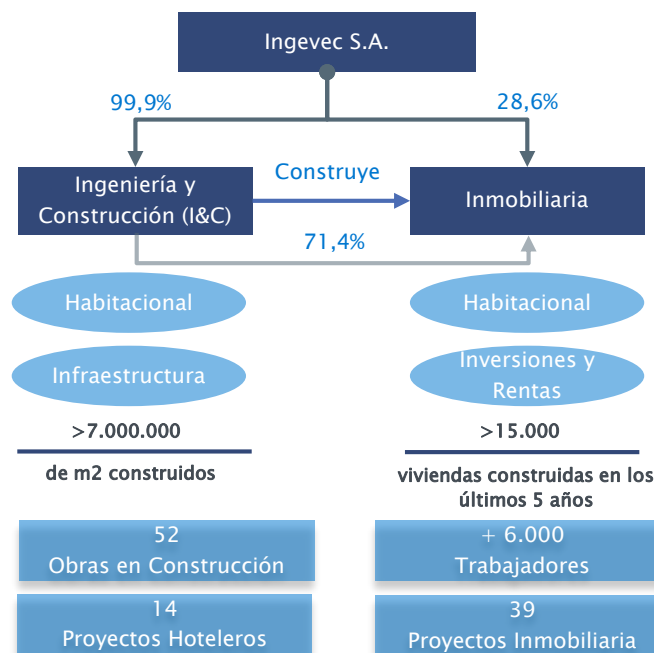
\* Saldo por escriturar de todos los proyectos en que participa Inmobiliaria Ingevec.

## Ingresos Consolidados Ingevec S.A. (\$mm)



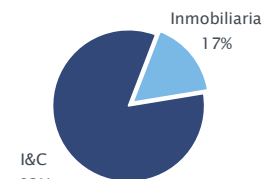
Fuente: Ingevec. \*Los ingresos de Inmobiliaria Ingevec no se reflejan en los ingresos ordinarios debido a que en su gran mayoría los proyectos no consolidan en los EEFF.  
<sup>1</sup>EBITDA ajustado incorpora el resultado de las sociedades en las que participa Ingevec pero que no consolidan en el balance.

## Estructura Corporativa

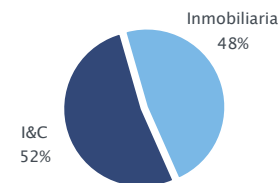


## Relevancia de los Negocios

### Ingresos Proporcionales (%)



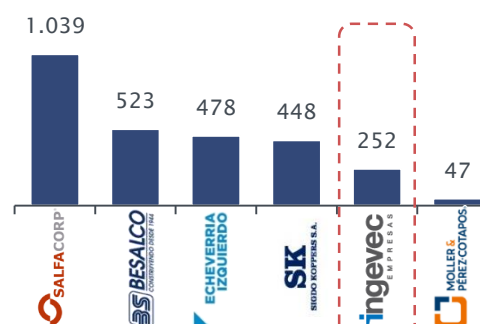
### Utilidad (%)



\*Cifras al cierre de 2017

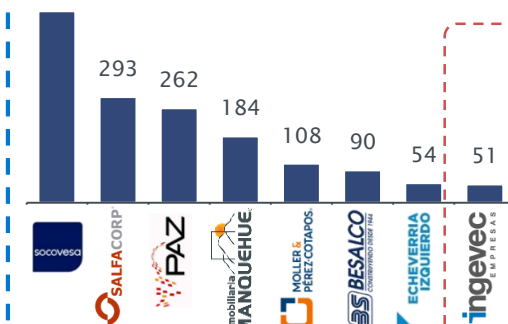
## Ingevec en la Industria

### Ventas LTM<sup>1</sup> Segmento Ingeniería y construcción (USD millones)



Fuente: Salfacorp, SK e Ingevec S.A. a diciembre 2017. El resto a Septiembre 2017.

### Patrimonio inmobiliaria Septiembre de 2017 (USD millones)



Fuente: Salfacorp e Ingevec S.A. a diciembre 2017. El resto a Septiembre 2017.

<sup>1</sup> LTM: last twelve months. FX: 600 CLP/USD.

1 Características de la oferta y calendario

2 Consideraciones de inversión

3 Anexos



1 Más de 35 años en la industria de la construcción

2 *Management* y Directorio con un probado *track-record*

3 Compañía diversificada bajo una cadena de valor integrada

4 Industria relevante para la economía con positivas perspectivas

5 Atractivos proyectos de inversión en los negocios de construcción, inmobiliario y rentas

1 Más de 35 años en la industria de la construcción

**ingevenec**



# Creación de valor y constante innovación

Ingevec se integra al negocio inmobiliario habitacional

Ingreso al mercado de capitales

Ingevec ingresa al negocio de rentas inmobiliarias



## Infraestructura



Open Plaza Ovalle



GAM



Conjunto Habitacional La Vara



Planta Carozzi



Clínica Ñuñoa



San Luis Quilicura



Planta Correos Chile



Escuela Luis Cruz Martínez



Beaucheff



Oficina Santa Ana



Hoteles Ibis & Ibis Budget



Planta Nestlé Teno

## Habitacional



Laredo Las Condes



Etnia Diagonal Oriente



Equinoccio Capital



San Nicolás Norte



Paso El Roble



Velas de Montemar



Stolt Suecia



Edificios Copesa



AVSA Onix



Edificio Matta



Martín de Zamora



Nataniel Cox

2 *Management* y Directorio con un probado *track-record*

**ingevenec**



**Rodrigo González Yutronic**  
*Gerente General*  
*Ingevec S.A.*

**Ingeniero Comercial**  
**Universidad de Chile**  
16 años en Ingevec, los 5 últimos como Gerente General. Cuenta con 22 años de experiencia



**Enrique Dibarrart Urzúa**  
*Gerente General*  
*Constructora Ingevec S.A.*

**Ingeniero Civil**  
**Universidad de Chile**  
30 años en Ingevec, los últimos 5 como Gerente General de Constructora Ingevec. Previamente se desempeñó con Gerente de División y de Proyectos



**Gonzalo Sierralta Orezzoli**  
*Gerente Construcción*  
*Constructora Ingevec S.A*

**Ingeniero Civil PUC**  
20 años en Ingevec, los últimos 5 como Gerente de Construcción de Constructora Ingevec. Cuenta con 25 años de experiencia en la industria de la construcción



**Aldo Balocchi Huerta**  
*Gerente Comercial*  
*Constructora Ingevec S.A*

**Ingeniero Civil**  
**Universidad de Chile**  
9 años en Ingevec, los últimos 5 como Gerente Comercial de Constructora Ingevec. Cuenta con 30 años de experiencia en la industria



**José Antonio Bustamante C.**  
*Gerente General*  
*Inmobiliaria Ingevec S.A*

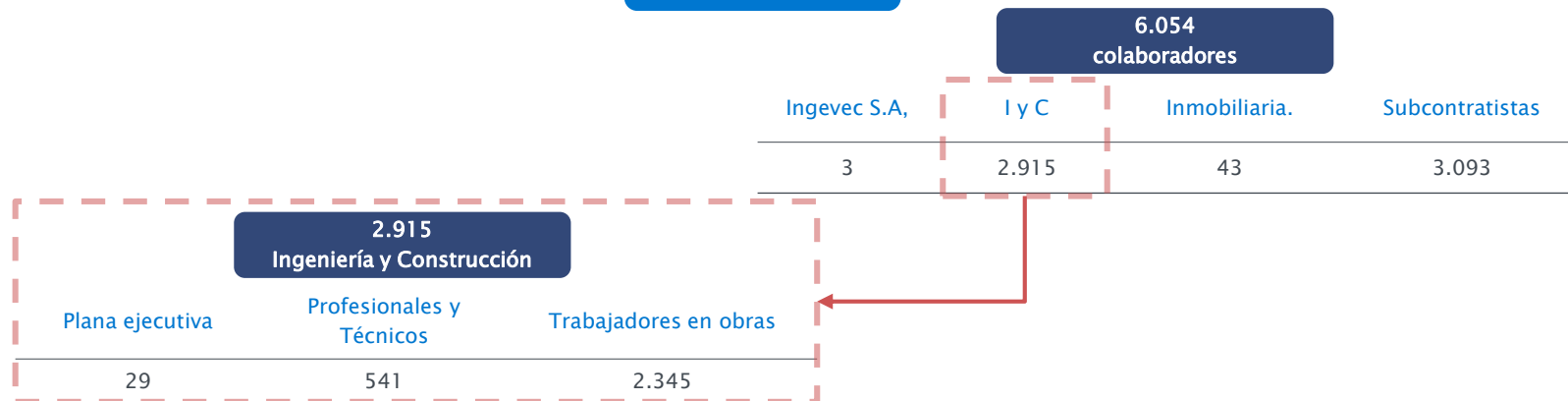
**Ingeniero Civil PUC**  
**MBA Berkeley Haas**  
1 año en Ingevec como Gerente General de Inmobiliaria Ingevec. Previamente desarrolló su carrera en Empresas Socovesa como gerente general de Socovesa Santiago



**Jorge Zeltzer Faba**  
*Gerente General Inv. y Rentas*  
*Ingevec S.A*

**Ingeniero Comercial**  
**Universidad de Chile, MBA UC**  
8 años en Ingevec, como Gerente de Inversiones y Rentas. Previo a Ingevec, trabajó como Gerente de Infraestructura en IM Trust, Investment Manager en Compass Group, y Santander Chile y Santander España

## Equipo Humano





... apoyado por un directorio con alta experiencia en la industria

Presidente



**Enrique Besa  
Jocelyn-Holt**

**Ingeniero Civil  
PUC**

Socio Fundador, en la Compañía desde sus orígenes

Directores



**Francisco Vial  
Bezanilla**  
**Ingeniero Civil  
PUC**

Socio Fundador, en la Compañía desde sus orígenes. A participado de los directorios de Banco Internacional, ILC y Fundación Astoreca



**José Antonio  
Bustamante Bezanilla**  
**Ingeniero Civil  
PUC**

Socio Fundador, en la Compañía desde sus orígenes



**Ricardo Balocchi  
Huerta**  
**Ingeniero Civil  
Universidad de Chile**

Gerente General Inmobiliaria Ingevec S.A. 2008-2016. Socio Fundador Incobal 1991-2008



**Francisco Javier  
Courbis Grez**  
**Ingeniero Civil  
PUC**

Director Empresa Eléctrica Pilmaiquén 2012-2015, Gerente General Farmacias Salcobrand 2006-2007, Gerente General Colbún S.A. 1997-2005



**Gustavo Alcalde  
Lemarié**  
**Ingeniero Comercial  
Universidad de Chile**

Director Ripley Corp S.A. 2011-2017, Presidente del Directorio AFP Provida 2006-2009, Director Banco BBVA Chile 2006-2009, Gerente General AFP Provida 1996-2006



**José Antonio  
Yáñez Cifuentes**  
**Ingeniero Comercial  
PUC**

Portfolio Manager Arrayán Asset 2018, Gerente Renta Variable Costa Verde Inversiones 2012-2017, Co-Portfolio Manager Moneda Asset Management 2006-2010

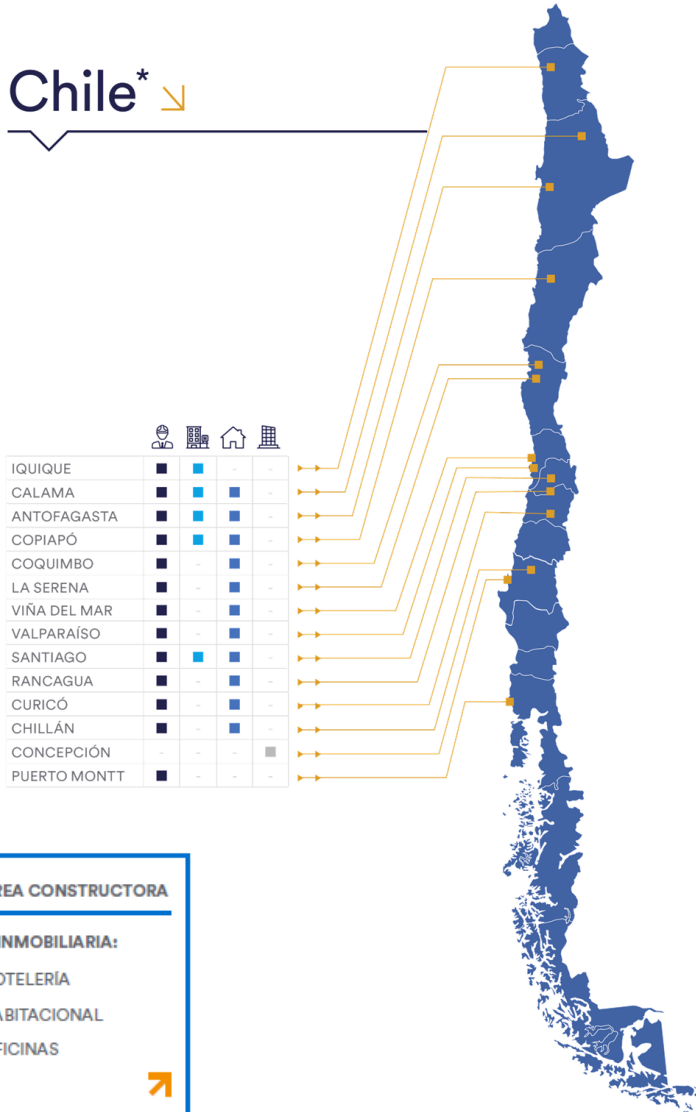


3

Compañía diversificada bajo una cadena de valor integrada

## Presencia a nivel nacional en los distintos segmentos de negocios

### Chile\* ↘

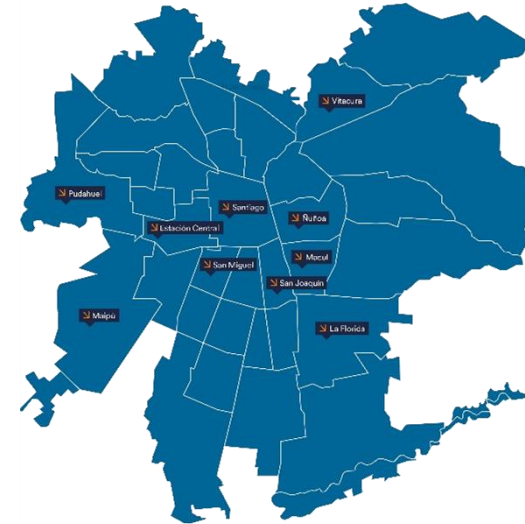


**■ ÁREA CONSTRUCTORA**

**ÁREA INMOBILIARIA:**

- HOTELERÍA
- HABITACIONAL
- OFICINAS

## Presencia en Proyectos Habitacionales Región Metropolitana



## Presencia en Proyectos de Rentas en Perú

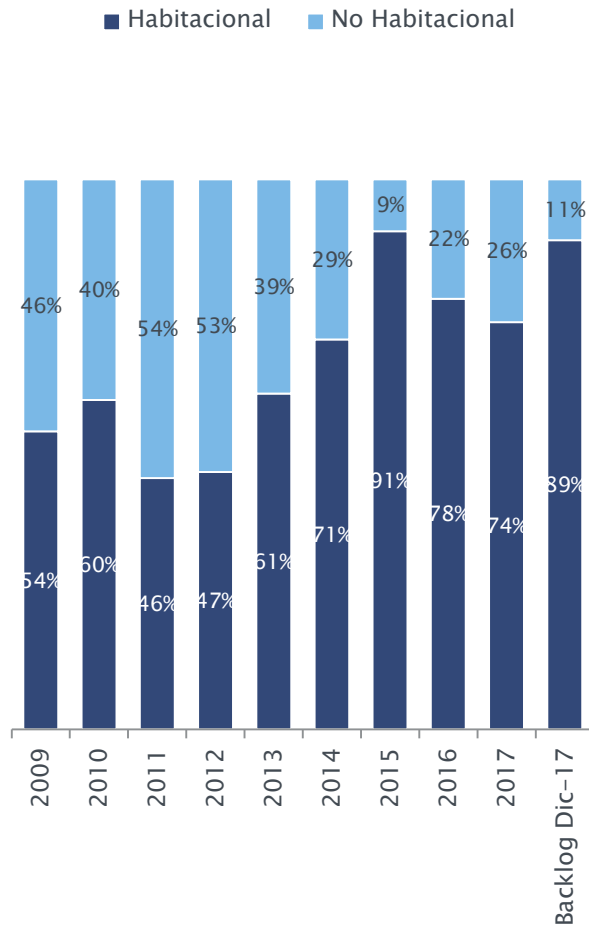
### Perú ↘



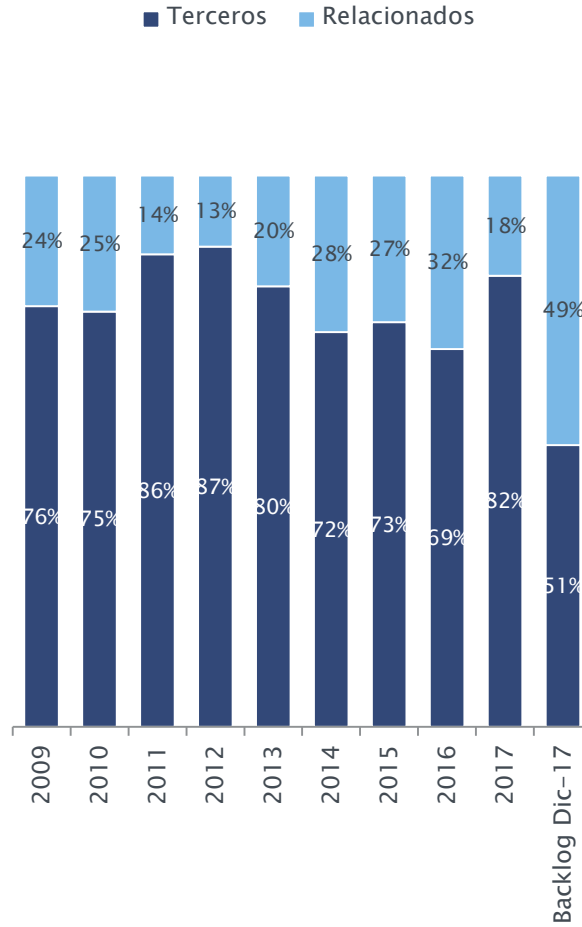
\* Considera obras recientemente terminadas, en construcción y en desarrollo.

# Alta capacidad de movilidad en el negocio de Ingeniería y Construcción...

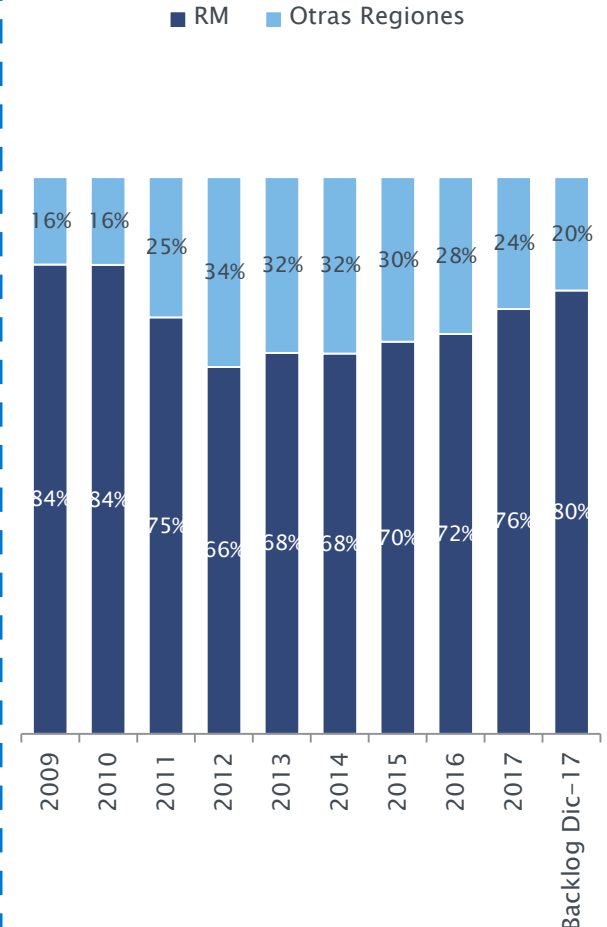
Diversificación por tipo de obra (%)



Diversificación por tipo de mandante (%)



Diversificación por zona geográfica (%)



Fuente: Ingevec  
Para los años 2009 a 2017 se considera en base a las ventas anuales.

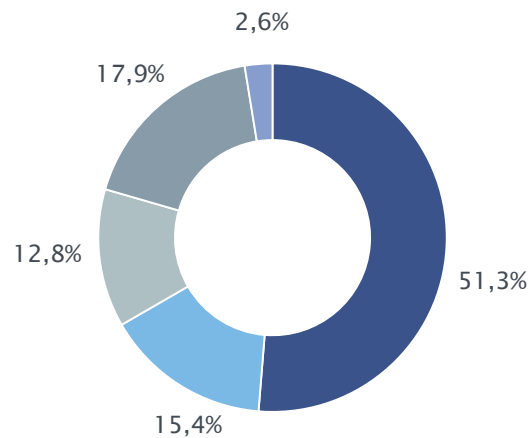


# ... y diversificada cartera de proyectos habitacionales

9 en escrituración, 11 en construcción y 19 en desarrollo

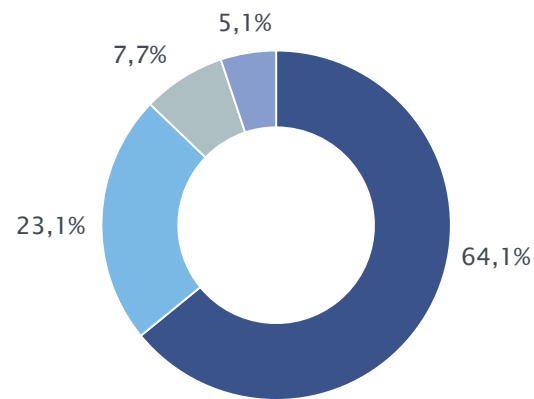
Distribución por inmobiliaria (%)

- Inmobiliaria Ingevec
- Inmobiliaria Núcleos
- Pocuro
- Max
- Puerto Capital



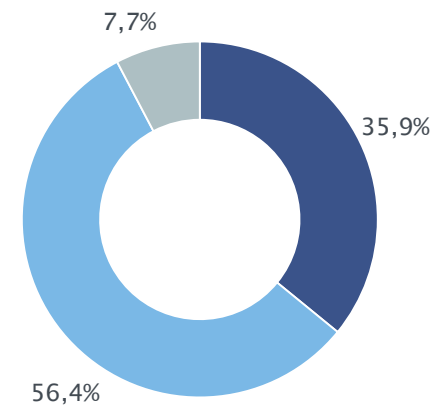
Distribución de proyectos por zona geográfica (%)

- RM
- Zona Norte
- Zona Centro
- Zona Sur



Distribución de proyectos por precio de venta (%)

- > UF 3.000
- UF 3.000 - 1.500
- < UF 1.500



\*Las distintas distribuciones se consideran en base a los proyectos pendientes por escriturar.

Participación Actual en Proyectos en Escrituración

**30,4%**

Participación Actual en Proyectos en Construcción

**31,2%**

Participación Actual en Proyectos en Desarrollo

**37,1%**

El objetivo es que a medida que nuevos proyectos ingresen al *pipeline*, el porcentaje de participación en proyectos este entre un 40% - 45%

...con una amplia cartera de clientes

Comercial / Retail / Oficinas



Industrial



Público



Inmobiliarias

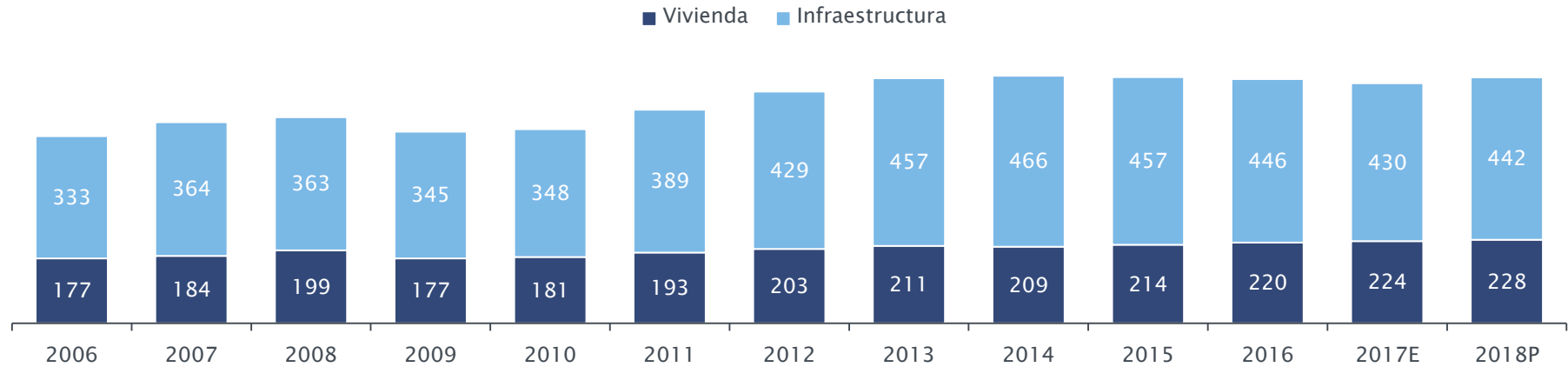




4

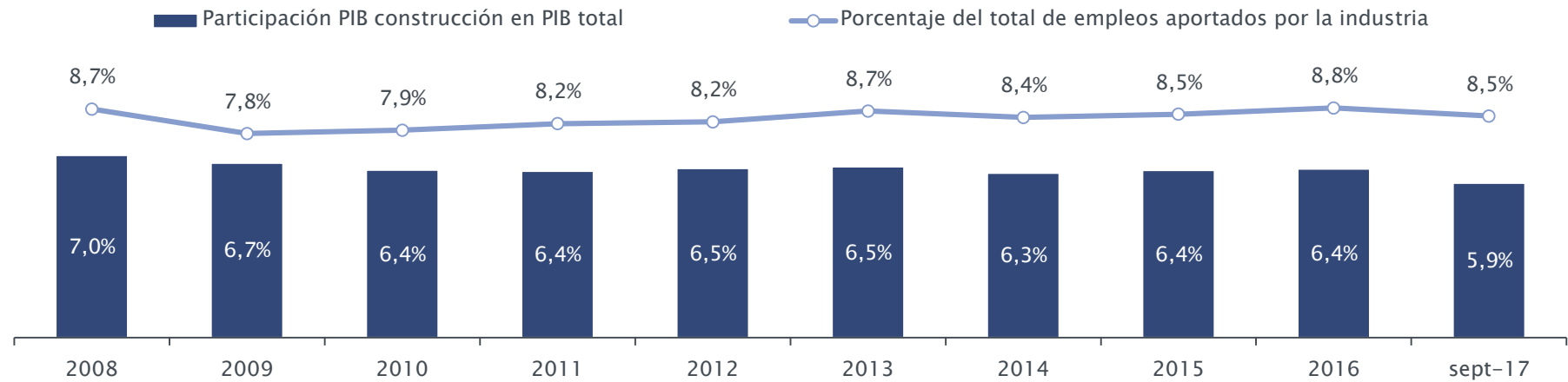
Industria relevante para la economía con positivas perspectivas

La industria ha mantenido en el tiempo altos niveles de inversión (UF millones)



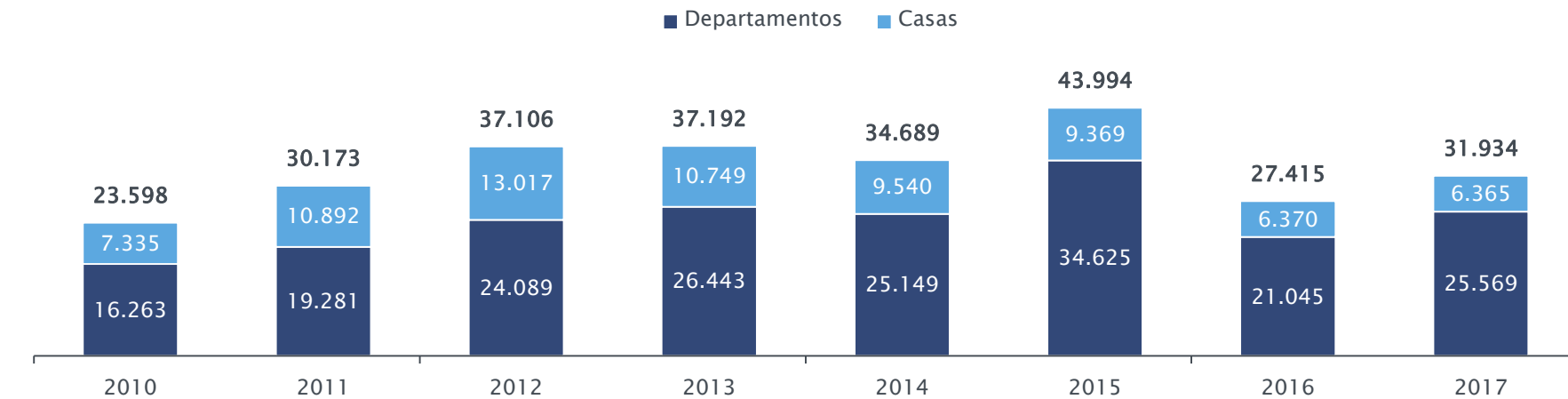
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Importante participación del PIB construcción en PIB total y considerable porcentaje de empleados aportados por el sector



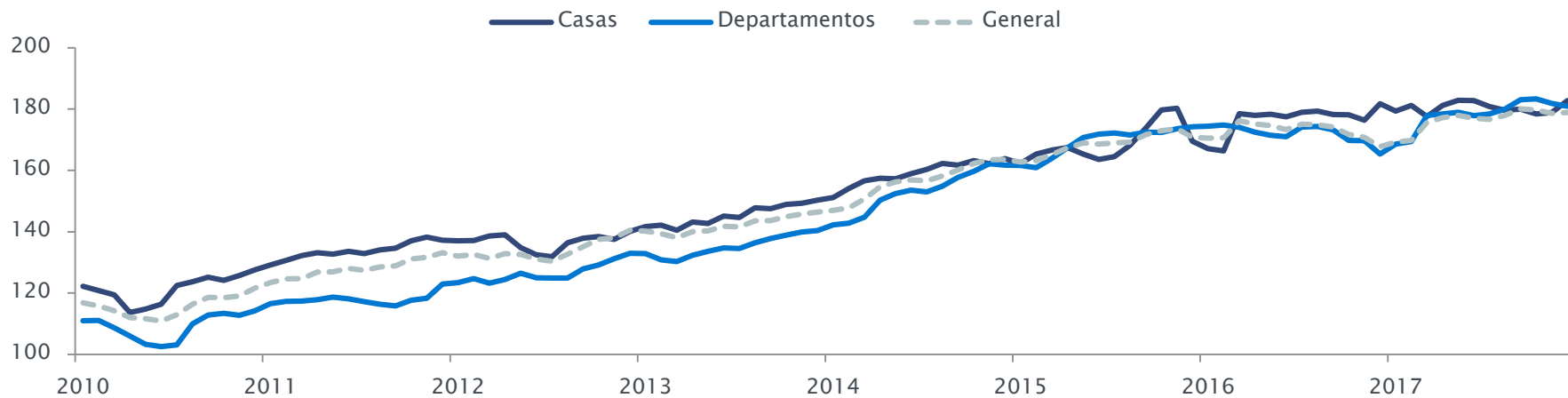
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

## Aumento en la incidencia de los departamentos sobre el total de ventas de nuevas viviendas (miles de unidades)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

## Poca volatilidad en los precios de las viviendas (Índice real del precio de las viviendas)

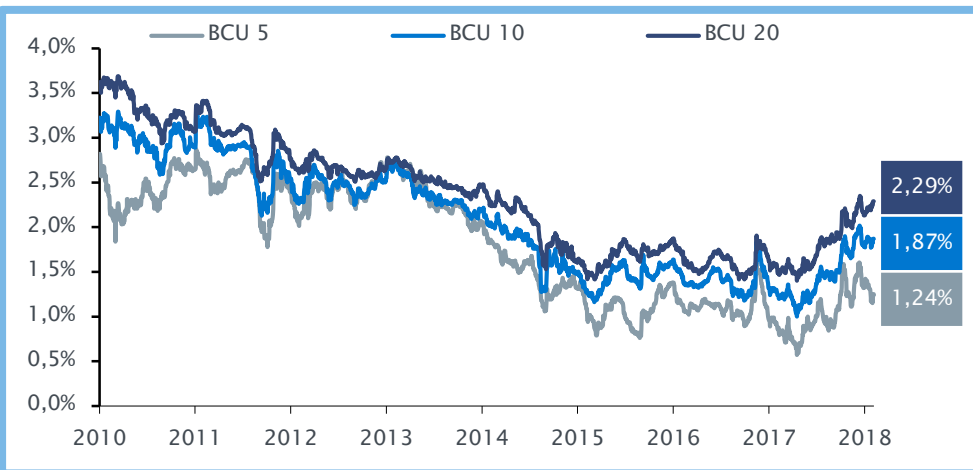


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción  
 Nota: Base 2004 = 100

## Tendencias del sector

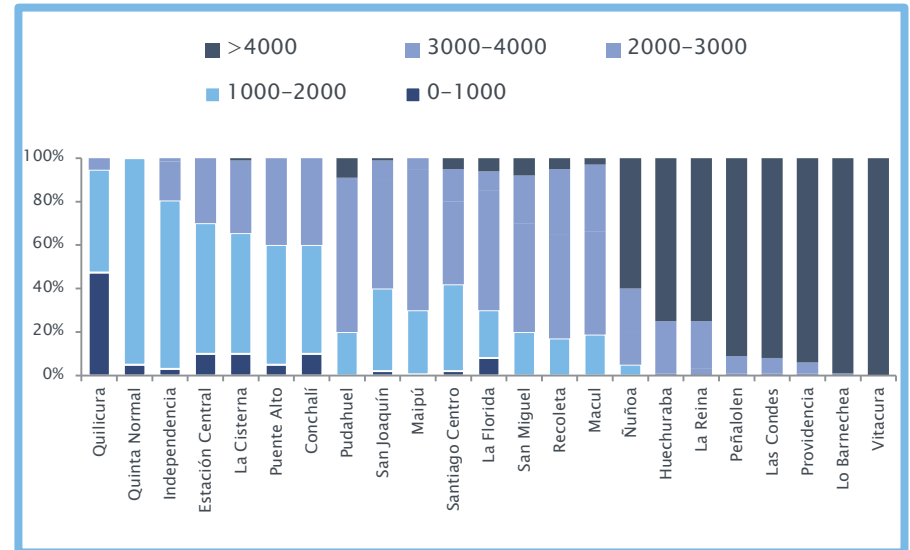
- Los principales drivers de la industria son auspiciosos para el próximo ciclo
  - Las tasas de los créditos hipotecarios se han mantenido en niveles históricamente bajos.
  - La expectativas de los consumidores van al alza, con la economía alcanzando su mayor crecimiento mensual en dos años.
- Como segmento objetivo, el Gran Santiago representa más del 55% del mercado inmobiliario nacional y dentro de ese mercado, más del 70% son departamentos.
- Dentro de Santiago, existen comunas con bajos niveles de oferta producto de la dificultad actual para conseguir nuevos permisos de edificación.
- Dichas comunas, proyectan una atractiva velocidad de venta para los proyectos que se logren desarrollar..
- La unidad de venta tiende a departamentos de 1 a 2 dormitorios, dada la composición de la demanda actual.
- Por otro lado existe un aumento de inversionistas interesados en rentas habitacionales, sumado al bajo nivel actual de las tasas de endeudamiento.

## Tasas base en mínimos históricos lo que ha impulsado la demanda inmobiliaria habitacional

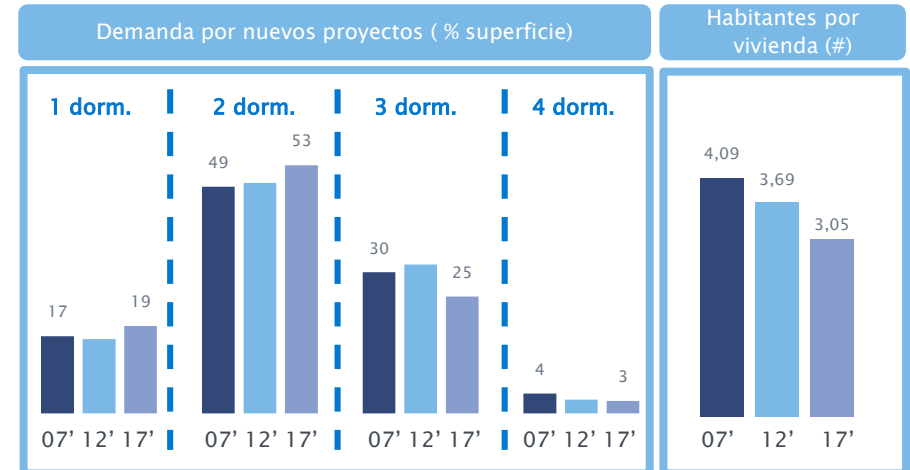


Fuente: LVA Indices

## Distribución de las ventas de departamento según rango de precio por comuna, año 2016 (UF, %)



## Radiografía Inmobiliaria Gran Santiago



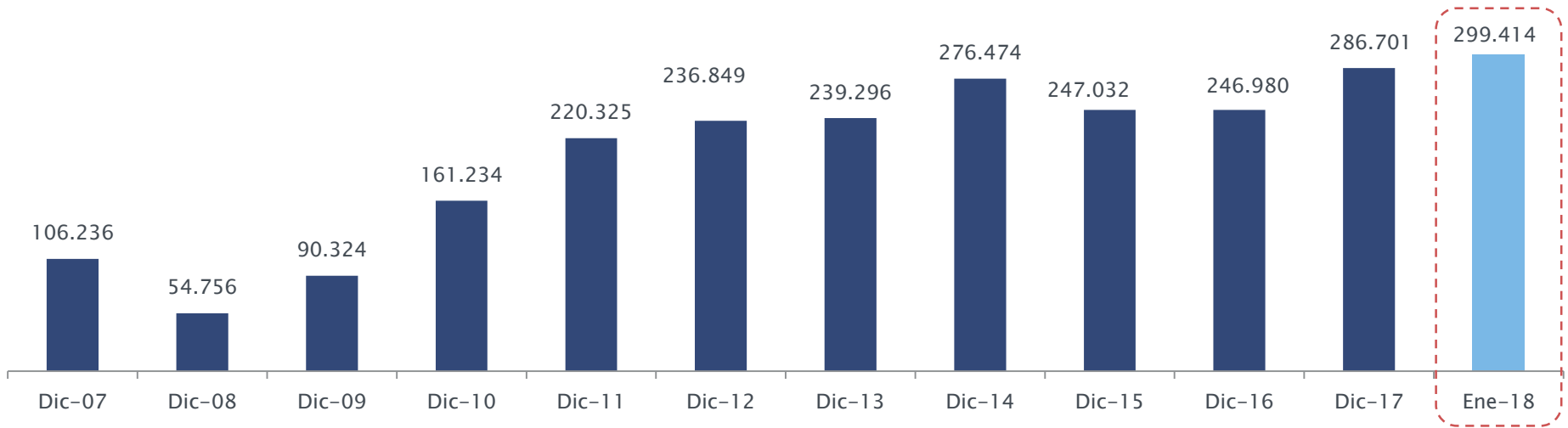
Fuente: Portal Inmobiliario, La Compañía.



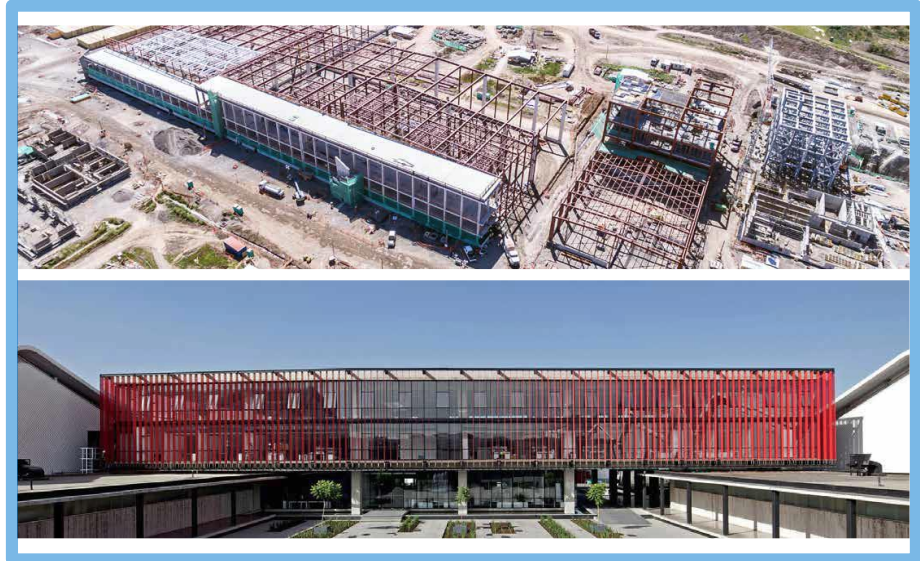
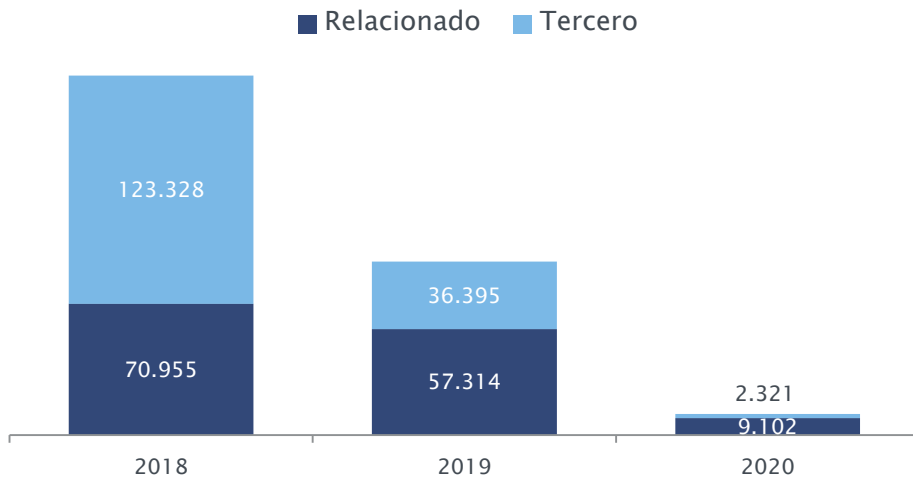
5

Atractivos proyectos de inversión en los negocios de construcción, inmobiliario y rentas

## Backlog construcción (CLP millones)



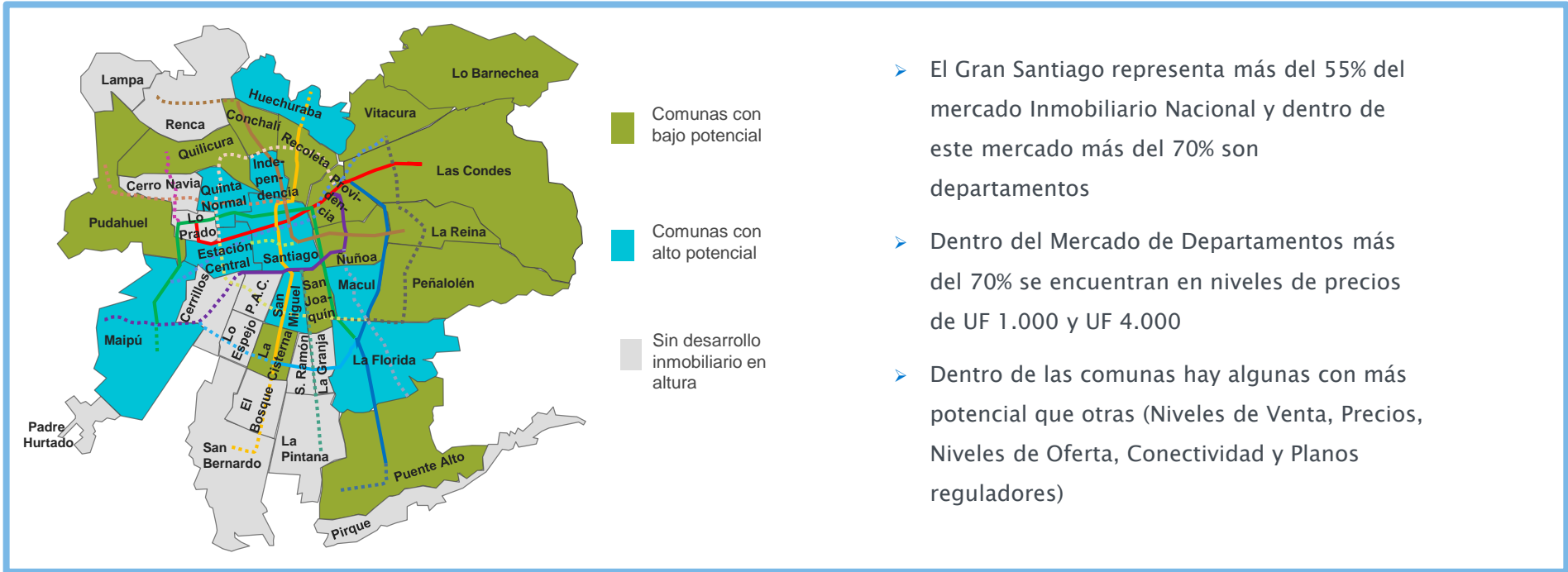
## Distribución del Backlog (CLP millones)





# Foco en las comunas con alto potencial de la Región Metropolitana

## Potencial inmobiliario en Santiago



# Banco de terrenos en excelentes ubicaciones disponibles para el desarrollo de proyectos inmobiliarios



Manuel Rodríguez (50%)  
Stgo. Centro - Terreno Comprado



Mirador Vicuña Mackenna (50%)  
La Florida - Terreno Comprado



Eglo (33%)  
Las Condes - Terreno con Promesa



Plaza Pajaritos (45%)  
Maipú - Terreno Comprado



Nataniel Cox (50%)  
Stgo. Centro - Terreno Comprado



Armando Mook (50%)  
Macul - En Construcción



Carlos Valdovinos (50%)  
Ñuñoa - Terreno Comprado

## Pipeline de nuevos proyectos

1. San Pablo (50%)  
Terreno Comprado
2. Santa Isabel (50%)  
Terreno con Promesa
3. Froilán Roa (40%)  
Terreno con Promesa
4. Independencia Gamero (50%)  
Terreno con promesa
5. Carlos Dittborn (50%)  
Terreno con promesa

# Pipeline de proyectos de hoteles en un segmento poco atendido

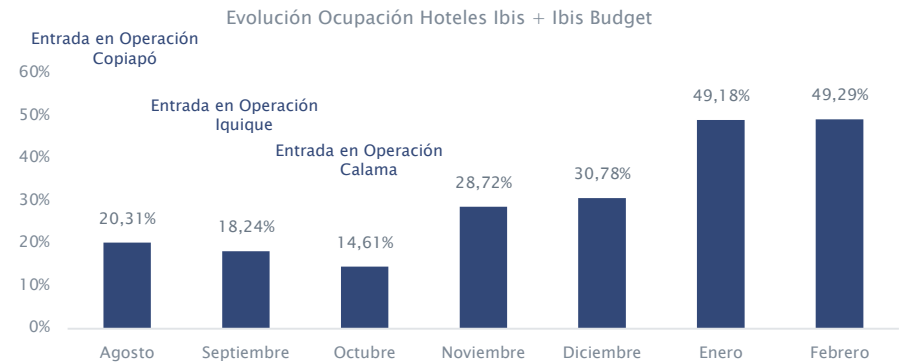
## Highlights de inversión

- El negocio hotelero surge del interés por participar de un segmento de hotelería económica ( 2 a 3 estrellas) el cual no contaba con una oferta de estándares internacionales en nuestro país, cubierto solo por cadenas de 4 a 5 estrellas y operadores locales.
- El modelo de negocio se basa en maximizar la eficiencia operacional y el nivel de inversión al utilizar una infraestructura estandarizada, generando atractivas rentabilidades.
- Grupo de inversionistas conformado por las familias Abala (Chile), Amszynowski (Chile) y Kulisisc (Perú), quienes poseen experiencia en la industria. Cuentan con un 65% de la propiedad.
- Contrato de operación con Grupo Accor, operador hotelero de nivel mundial, con presencia en más de 90 países y más de 3.500 hoteles.

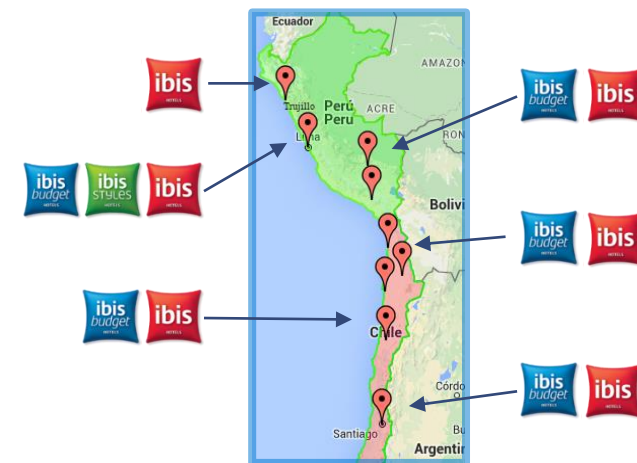
## Portfolio de hoteles

Estado	Ubicación	N° Hoteles	N° Habitaciones
En Operación	Copiapó	2	254
	Calama	2	260
	Iquique	2	280
En Construcción	Providencia	1	151
En Desarrollo (Con Terreno)	Antofagasta	1	139
	Lima (San Isidro)	1	184
	Lima (Miraflores)	1	162
	Trujillo	1	112
En Negociación de Terreno	Santiago (Centro)	1	Por determinar
	Arequipa	1	Por determinar
	Perú (a definir)	1	Por determinar
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>1.800-1.900</b>

## Ocupación hoteles en operación (%)



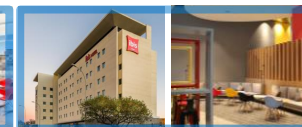
## Ubicación



### Copiapó



### Calama



### Iquique



## Hotelería económica de estándar internacional

- Mayor rentabilidad, menor riesgo
- Menor inversión requerida
- Altos niveles de ocupación
- Excelente relación precio/calidad
- Ofrece solo servicios más rentables
- Menores requerimientos de personal
- Ideal para viajero de negocios
- Detalles operacionales y tarifas:

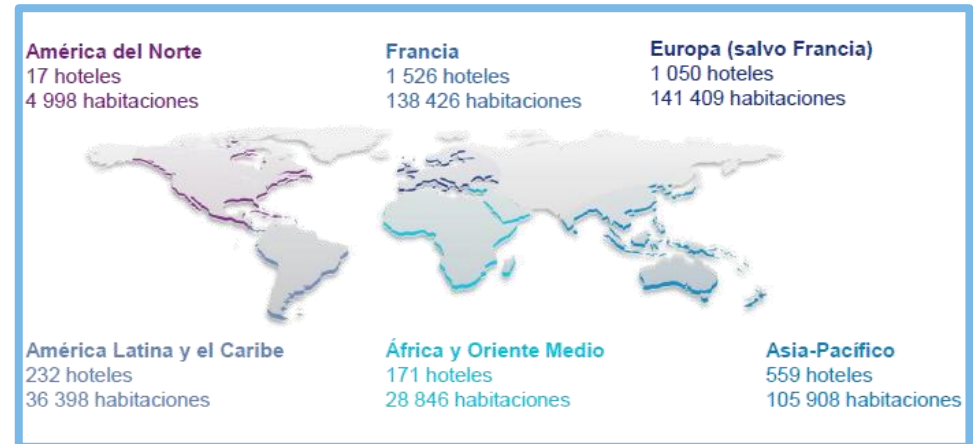
Segmento	Inversión por habitación (USD m)	Empleados por habitación	Tarifa (USD)	Ocupación (en régimen)
Lujo	300 – 350	1,0 - 1,2	300 - 350	50% - 60%
Media -Alta	120 – 150	0,5 - 0,6	130 - 150	60% - 70%
Económica	60 - 85	0,2 - 0,25	60 - 85	70% - 80%

## Foco en clientes corporativos y de negocios

- En Chile, la principal demanda proviene de este segmento
- Ciudades estratégicamente seleccionadas
- Ubicaciones *premium*
- Menos sensibles a ciclos económicos en comparación a hoteles de turismo vacacional

## Reconocido operador hotelero

- Mayor operador hotelero a nivel mundial, con mas de 45 años de historia.
- Presencia en 92 países.
- Más de 3.500 hoteles y 450.000 habitaciones.
- Abastece diferentes segmentos del mercado hotelero con una amplia gama de marcas.
- Cotiza en la Bolsa de París, con un patrimonio bursátil de USD 11.624mm



1 Características de la oferta y calendario

2 Consideraciones de inversión

2 Anexos



## Estado de Resultados (\$mm)

Estado de resultados	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos	101.129	144.750	136.665	156.037	178.534	155.546
<i>% crecimiento</i>	-	43,13%	-5,59%	14,17%	14,42%	-12,88%
Margen Bruto	8.540	10.793	3.736	9.549	11.598	12.266
<i>% sobre ventas</i>	8,44%	7,46%	2,73%	6,12%	6,50%	7,89%
EBIT	2.947	5.362	-1.755	3.092	4.745	5.526
<i>% sobre ventas</i>	2,91%	3,70%	-1,28%	1,98%	2,66%	3,55%
EBITDA <sup>1</sup>	3.254	5.112	41.986	7.623	7.745	10.148
<i>% sobre ventas</i>	3,22%	3,53%	0,03%	4,89%	4,34%	6,52%
Utilidad	1.848	2.376	-2.610	3.319	3.569	5.864
<i>% sobre ventas</i>	1,83%	1,64%	-1,91%	2,13%	2,00%	3,77%

<sup>1</sup> EBITDA ajustado incorpora el resultado de las sociedades en las que participa Ingevec pero que no consolidan en el balance.

Fuente: Ingevec

## Balance (\$mm)

Estado de resultados	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Caja y equivalentes	3.310	8.067	9.957	11.576	9.293	6.551
CxC	24.683	27.501	18.475	18.358	18.065	17.971
Inventario	25.638	27.607	13.989	11.075	3.634	1.941
Activos Corrientes	57.820	69.771	48.786	49.221	40.188	33.839
Inversiones	9.798	14.030	14.823	14.404	15.643	24.284
CxC no Corrientes	0	3.357	8.874	7.796	13.053	17.523
Activos No Corrientes	14.879	23.391	29.638	27.863	34.581	49.521
<b>Total Activos</b>	<b>72.700</b>	<b>93.162</b>	<b>78.424</b>	<b>77.084</b>	<b>74.770</b>	<b>83.360</b>
Pasivos Financieros	22.986	38.069	30.732	27.517	22.103	26.859
CxP	13.372	19.269	14.361	13.420	16.296	18.860
<b>Total Pasivos</b>	<b>46.472</b>	<b>65.713</b>	<b>54.053</b>	<b>50.401</b>	<b>46.019</b>	<b>50.959</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>26.228</b>	<b>27.449</b>	<b>24.371</b>	<b>26.684</b>	<b>28.751</b>	<b>32.401</b>

Fuente: Ingevec

# De 39 proyectos inmobiliarios en carpeta, 25 se ubican en la Región Metropolitana

Mandante	Ciudad	Comuna	Habitacional		
			Escrituración	Construcción	Desarrollo
Ingevec	A. Moock I	Macul		1	
Ingevec	A. Moock II	Macul			1
Ingevec	Travesía	Pudahuel			1
Ingevec	San Nicolás Norte II	San Miguel	1		
Ingevec	Manuel Rodríguez	Santiago Centro			1
Ingevec	Pajaritos Maipú	Maipú			1
Ingevec	Carlos Valdovinos	San Joaquín			1
Ingevec	Don Nataniel	Santiago Centro		1	
Ingevec	Vicuña Mackenna	La Florida		1	
Ingevec	Eglo	Las Condes			1
Ingevec	Froilán Roa	La Florida			1
Ingevec	Gamero	Independencia			1
Ingevec	Carlos Dittborn	Ñuñoa			1
Ingevec	Santa Isabel	Santiago Centro			1
Ingevec	San Pablo	Santiago Centro			1
Max	Conde del Maule	Estación Central			1
Max	Dresden	San Miguel		1	
Max	Poder Judicial	La Florida			1
Núcleos	Pedro Torres	Ñuñoa		1	
Núcleos	Candelaria Goyenechea	Vitacura		1	
Puerto Capital	Premio Nobel	Macul		1	
Puerto Capital	Jardines de Maipú II (DS19)	Maipú		1	
Puerto Capital	Ñuñoa Suárez Mujica	Ñuñoa	1		
Puerto Capital	Ñuñoa Exequiel Fernández	Ñuñoa	1		
Puerto Capital	Miguel León Prado	Santiago Centro			1

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 Larrain 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 Comisión para el Mercado Financiero 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 Comisión para el Mercado Financiero y al público en general. Este informativo no puede ser copiado, reproducido, distribuido o publicitado sin la expresa autorización de Ingevec S.A.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de las características de la emisión y de la entidad emisora, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede de la entidad emisora, en las oficinas de los intermediarios colocadores y en la Comisión para el Mercado Financiero.

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores. El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión."



# Presentación de Roadshow

---



Santiago, marzo de 2018