



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

**3T 2018**

Conferencia Telefónica 12-11-18



Oficinas Serviu  
Antofagasta



## Consolidado

- Utilidad de MM\$ 4.808 a sep-18 (+16,2% a/a), v/s MM\$ 4.136 a sep-17.
- Se reconoce provisión por prepago del bono serie A, sin este efecto, utilidad hubiese alcanzado MM\$ 5.327
- EBITDA Ajustado de MM\$ 8.566 (MM\$ 7.477 sep-17).
- Rentabilidad sobre el patrimonio de 15,8% UDM (17,0% sep-17).
- Rentabilidad sobre activos de 7,2% UDM (6,7% sep-17).
- Ventas de MM\$ 119.626 (+5,4% a/a).
- Mejora en índice de endeudamiento a 1,08 veces (1,75 veces dic-17).
- Endeudamiento Financiero de 0,50 veces y End. Financiero Neto de 0,22 veces.
- Fondos del aumento de capital en proceso de inversión en nuevos terrenos.
- En octubre, se coloca nuevo bono por 1.300.000 UF para refinanciar pasivos y nuevas inversiones inmobiliarias.
- Mejora en covenants y tasa de interés



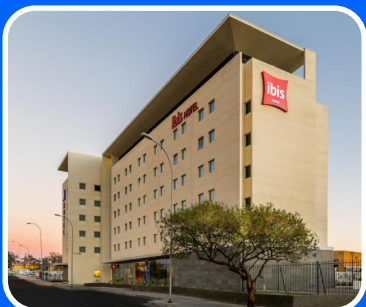
## Ingeniería y Construcción

- Utilidad de MM\$ 2.589 a sep-18 (+5,3% a/a) v/s MM\$ 2.460 a sep-17.
- Ventas de MM\$ 116.694 (+6,1% a/a).
- Significativo backlog de MM\$ 286.879.
- Importantes niveles de adjudicación durante 2018 (+10% a/a).
- Foco en rentabilidad y crecimiento moderado. Margen neto a sep-18 de 2,22%, considerando el mayor gasto financiero por provisión del prepago del bono.



## Inmobiliaria Habitacional

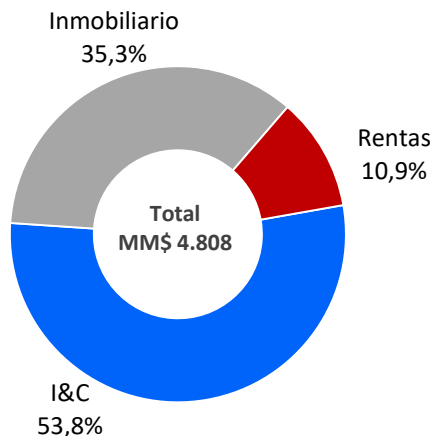
- Utilidad de MM\$ 1.695 a sep-18 (+36,4% a/a) v/s MM\$ 1.243 a sep-17.
- Ventas Proporcionales de MM\$ 10.340 (-45,8% a/a), dada la menor escrituración.
- Margen Bruto de 27,9% y Margen Neto de 16,4%, versus 17,3% y 6,5% a sep-17.
- Backlog de promesas prop. por escriturar de MUF 1.294.960 (+192,1% vs dic-17).
- Mix de proyectos con foco en comunas maduras y con profundidad de mercado.
- Interesante pipeline de lanzamientos para 2018 y 2019.



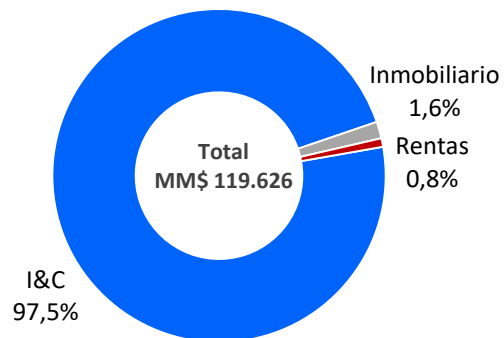
## Inversiones y Rentas

- Utilidad de MM\$ 524 a sep-18 (+21,0% a/a), debido a revalorización del activo.
- Tanto tarifas como ocupaciones se encuentran dentro de lo presupuestado.
- Foco en optimización de costos, junto con políticas comerciales más intensivas.
- Manuel Montt y Trujillo inician operación durante 1S 2019.
- Antofagasta, Miraflores y San Isidro inician construcción a fines de este año.
- Lince inicia durante 2019. Faltan 1 terreno en Santiago.

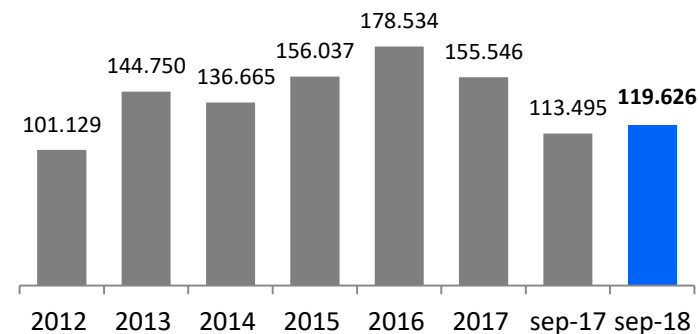
## Composición Resultados



## Composición Ventas

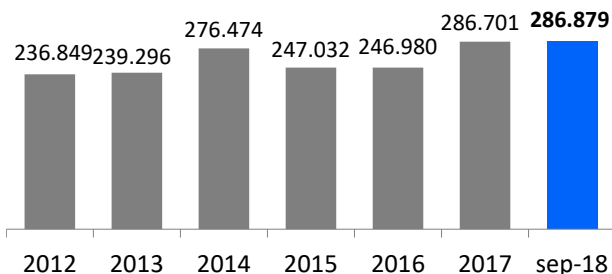


## Ventas Consolidadas (MM\$)

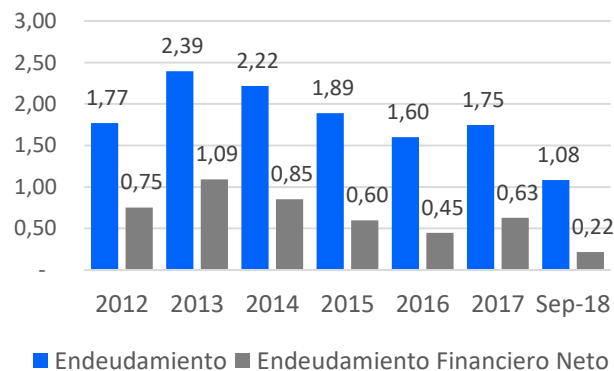


**52 obras en construcción y 41 proyectos inmobiliarios habitacionales en distintas etapas**

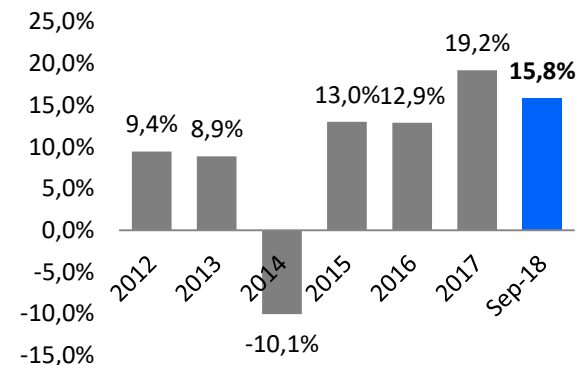
## Backlog I&C (MM\$)



## Endeudamiento



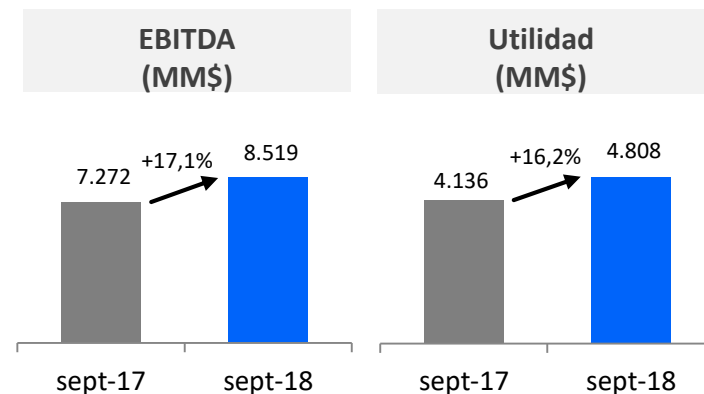
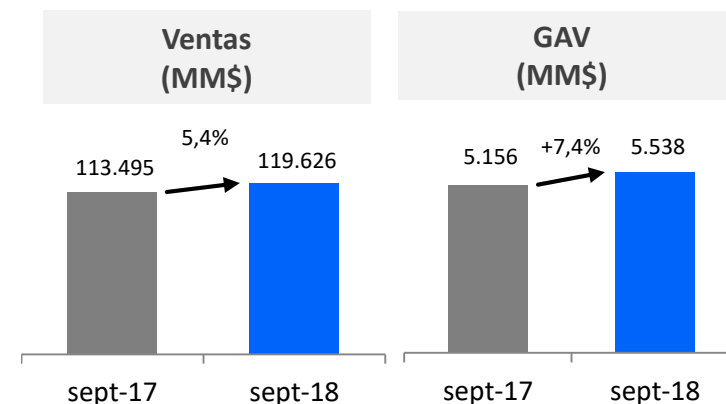
## ROE



# > RESULTADOS CONSOLIDADOS

> Acumulados a septiembre 2018

Consolidado	Acumulado		
	sept-18	sept-17	Var%
Ingresos netos de explotación	119.626	113.495	5,40%
Costos netos de explotación	(107.957)	(103.711)	4,09%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>11.669</b>	<b>9.784</b>	<b>19,27%</b>
% sobre ventas	9,75%	8,62%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(5.538)</b>	<b>(5.156)</b>	<b>7,41%</b>
% sobre ventas	-4,63%	-4,54%	
Otros ingresos y costos operacionales *	1.113	1.663	-33,07%
Depreciación y Amortización	1.274	981	29,87%
<b>EBITDA**</b>	<b>8.519</b>	<b>7.272</b>	<b>17,15%</b>
% sobre ventas	<b>7,12%</b>	<b>6,41%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	47	204	-76,96%
<b>EBITDA Ajustado***</b>	<b>8.566</b>	<b>7.477</b>	<b>14,56%</b>
% sobre ventas	<b>7,16%</b>	<b>6,59%</b>	
Costos financieros netos	(1.584)	(827)	91,54%
Resultados por Unidades de Reajuste	33	(145)	122,76%
Gastos por impuestos	(885)	(1.184)	-25,25%
<b>Resultado controladores</b>	<b>4.808</b>	<b>4.136</b>	<b>16,2%</b>
% sobre ventas	<b>4,02%</b>	<b>3,64%</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.



Planta Nestlé Teno  
Proyecto Industrial

## > ÁREA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

# > RESULTADOS I&C

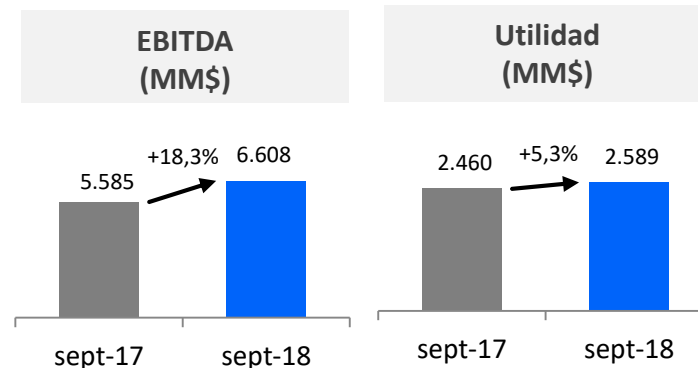
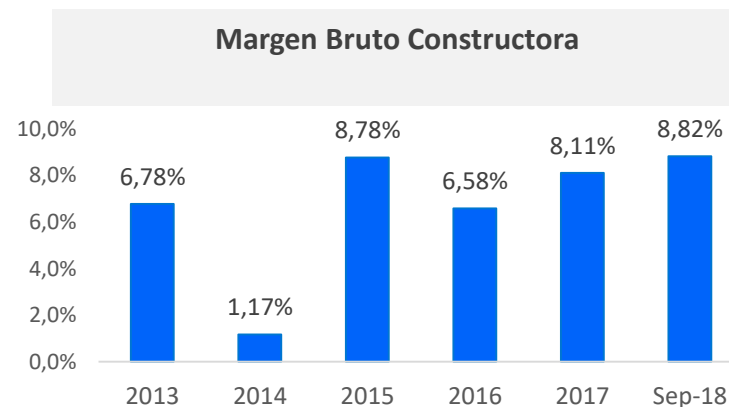
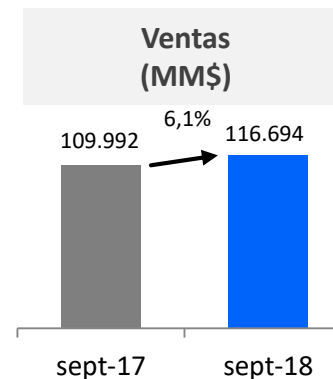
> Acumulado a septiembre 2018

Ingeniería y Construcción	Acumulado		
	sept-18	sept-17	Var%
Ingresos netos de explotación	116.694	109.992	6,1%
Costos netos de explotación	(106.400)	(100.339)	6,04%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>10.294</b>	<b>9.652</b>	<b>6,65%</b>
% sobre ventas	8,82%	8,78%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(5.245)</b>	<b>(4.986)</b>	<b>5,19%</b>
% sobre ventas	-4,49%	-4,53%	
Otros ingresos y costos operacionales *	342	(60)	670,00%
Depreciación y Amortización	1.217	979	24,31%
<b>EBITDA**</b>	<b>6.608</b>	<b>5.585</b>	<b>18,32%</b>
% sobre ventas	<b>5,66%</b>	<b>5,08%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	0	47	-100,00%
<b>EBITDA Ajustado***</b>	<b>6.608</b>	<b>5.633</b>	<b>17,31%</b>
% sobre ventas	<b>5,66%</b>	<b>5,12%</b>	
Costos financieros netos	(1.623)	(860)	88,72%
Resultados por Unidades de Reajuste	(341)	(156)	-118,59%
Gastos por impuestos	(839)	(1.130)	-25,75%
<b>Resultado controladores</b>	<b>2.589</b>	<b>2.460</b>	<b>5,24%</b>
% sobre ventas	<b>2,22%</b>	<b>2,24%</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.

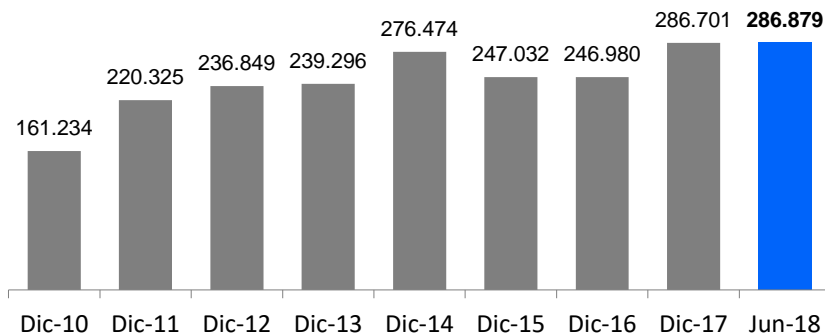
\*\*\* Corresponde a la suma del EBITDA y el gasto financiero en costo de venta.



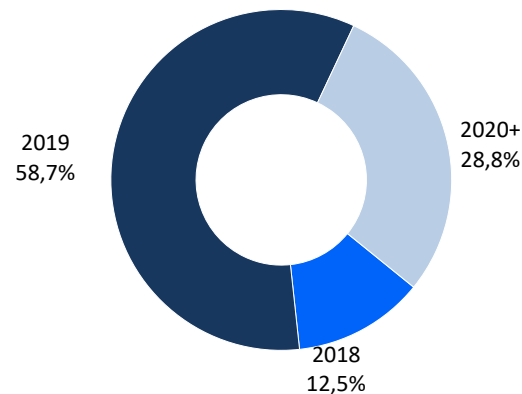
# > Backlog I&C

> Mantenimiento de niveles en línea con adjudicación

### Backlog (MM\$)

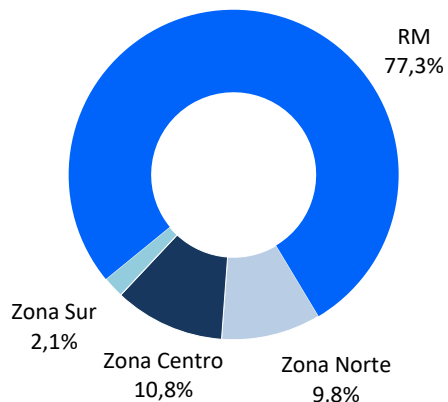


### Sólida base de actividad 2018-2019

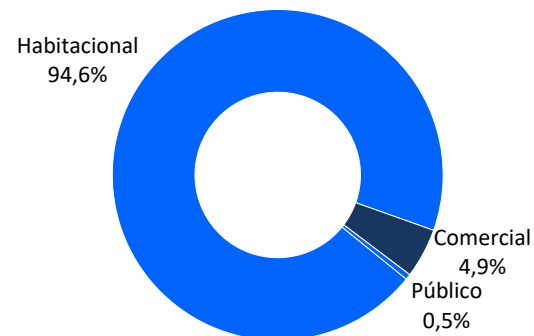


Mejores niveles de adjudicación han permitido elevar el Backlog

### Diversificado por zona geográfica



### Orientación habitacional y presencia en otras áreas







Render Nataniel Cox  
Proyecto Habitacional

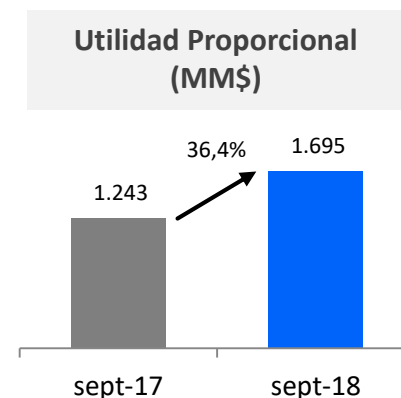
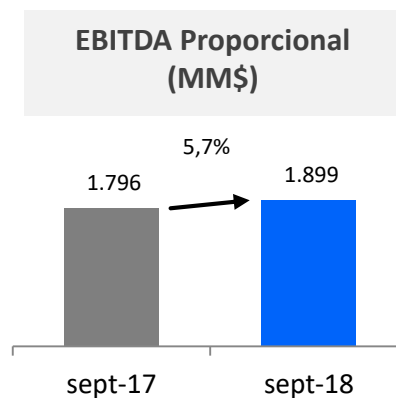
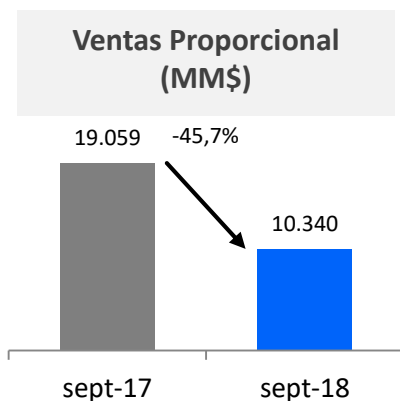
> **ÁREA INMOBILIARIA HABITACIONAL**

# > RESULTADOS HABITACIONAL

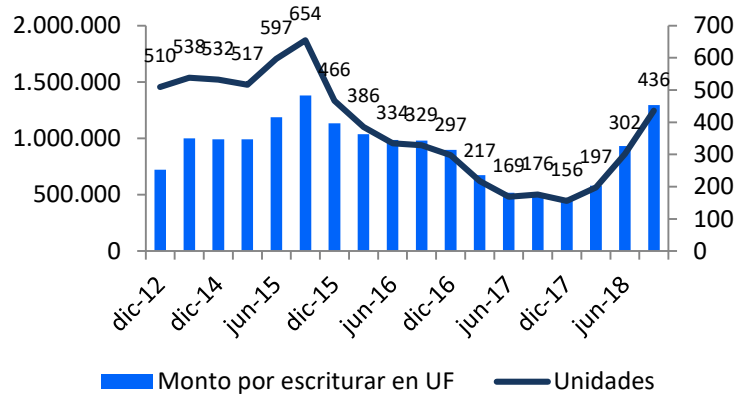
> Acumulado a septiembre 2018

Inmobiliario Habitacional	Acumulado		
	sept-18	sept-17	Var%
Ingresos netos de explotación	1.943	2.550	-23,80%
Costos netos de explotación	(993)	(2.720)	-63,49%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>950</b>	<b>(169)</b>	<b>662,13%</b>
% sobre ventas	48,91%	-6,64%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(162)</b>	<b>(205)</b>	<b>-20,98%</b>
% sobre ventas	-8,32%	-8,03%	
Otros ingresos y costos operacionales	648	1.615	-59,88%
Depreciación y Amortización	57	2	
<b>EBITDA</b>	<b>1.494</b>	<b>1.242</b>	<b>20,29%</b>
% sobre ventas	<b>76,90%</b>	<b>48,71%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	47	103	-54,37%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.541</b>	<b>1.345</b>	<b>14,57%</b>
% sobre ventas	<b>79,35%</b>	<b>52,74%</b>	
Costos financieros netos	77	68	-13,24%
Resultados por Unidades de Reajuste	267	42	535,71%
Gastos por impuestos	(86)	(107)	-19,63%
<b>Resultado controladores</b>	<b>1.695</b>	<b>1.243</b>	<b>36,36%</b>
% sobre ventas	<b>87,24%</b>	<b>48,73%</b>	

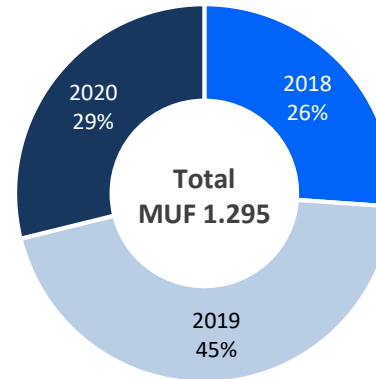
Habitacional Proporcional		
sept-18	sept-17	Var%
10.340	19.059	-45,75%
-7.460	-15.758	-52,66%
<b>2.880</b>	<b>3.301</b>	<b>-12,75%</b>
27,85%	17,32%	
<b>-1.171</b>	<b>-1.816</b>	<b>-35,50%</b>
-11,33%	-9,53%	
191	312	-38,74%
<b>1.899</b>	<b>1.796</b>	<b>5,75%</b>
<b>18,37%</b>	<b>9,42%</b>	
228	481	-52,66%
<b>2.127</b>	<b>2.277</b>	<b>-6,58%</b>
<b>20,57%</b>	<b>11,95%</b>	
-99	-276	-64,08%
184	-147	-224,77%
-289	-131	121,10%
<b>1.695</b>	<b>1.243</b>	<b>36,36%</b>
<b>16,39%</b>	<b>6,52%</b>	



### Backlog de promesas proporcionales por escriturar\*



### Escrituración esperada



### Escrituras, Promesas, Stock

	UF	
	Sep-18	Sep-17
Promesas Proporcionales	1.030.493	432.724
Escrituras Proporcionales	309.319	847.675
Stock Proporcional*	1.724.605	1.624.928

\* Stock corresponde a monto que falta por promesar de unidades en construcción y escrituración

**Backlog de promesas proporcionales por escriturar de UF 1.294.960\*\*. Proyectos en desarrollo aportarán con venta proporcional de 2.174.074 UF**

\*\* Backlog incluye venta de placa comercial por 130.050 UF

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

- Stock de 13 terrenos (10 propios y 3 de asociados)
  - 13 proyectos con terreno en etapa de desarrollo. 9 de ellos en RM, a lanzarse en 2018-2019.
- 16 proyectos en etapa de construcción (8 propios)
- 12 proyectos en etapa de escrituración (2 propios)
- **Total: 41 proyectos a sep-18**

### Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

Tipo Proyecto	2016	2017	Sep-18
Escrituración	1.043.729	822.519	597.294
Construcción	905.705	1.266.670	2.422.271
Desarrollo	1.369.520	1.517.983	2.174.070
<b>Sub-Total</b>	<b>3.318.954</b>	<b>3.607.172</b>	<b>5.193.634</b>

### Porcentaje de participación promedio según tipo de proyecto

Tipo Proyecto	2016	2017	Sep-18
Escrituración	42,2%	33,6%	32,2%
Construcción	21,5%	26,5%	33,7%
Desarrollo	35,6%	35,9%	41,0%

## Proyectos en Construcción

Proyecto	Inmobiliaria	% Part.	Un.	Venta Potencial (UF)	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escrituración
Macul	Ingevec	50,0%	141	507.074	253.537	Santiago	nov-18
La Florida	Ingevec	50,0%	223	638.740	319.370	Santiago	dic-19
Curicó/DS19	Ingevec	50,0%	360	506.678	253.339	VI Región	dic-18
Chillán/DS19	Ingevec	50,0%	112	156.468	78.234	VII Región	mar-19
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	159	455.246	227.623	Santiago	oct-19
Maipú	Ingevec	45,0%	Placa	289.000	130.050	Santiago	jul-19
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	217	704.885	352.443	Santiago	ene-21
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	155	431.130	215.565	Santiago	abr-20
Viña del Mar	Asociada	6,3%	234	549.006	34.454	V Región	dic-18
San Miguel	Asociada	9,5%	128	478.539	45.557	Santiago	jun-19
Estacion Central	Asociada	11,3%	295	673.662	75.854	Santiago	jun-20
Copiapó	Asociada	22,2%	124	254.798	56.565	III Región	ago-19
Macul	Asociada	47,6%	110	339.551	161.660	Santiago	dic-18
Maipú/DS19	Asociada	30,1%	150	260.415	78.359	Santiago	dic-18
Vitacura	Asociada	11,4%	26	423.581	48.407	Santiago	abr-19
Ñuñoa	Asociada	17,8%	83	513.353	91.254	Santiago	jun-19
<b>Sub-Total</b>		<b>33,7%</b>	<b>2.517</b>	<b>7.182.126</b>	<b>2.422.271</b>		

## Proyectos en Desarrollo (con terreno ya comprado)

Proyecto	Inmobiliaria	% Part.	Un.	Venta Potencial (UF)	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio construcción	Est. inicio escrituración
Macul	Ingevec	50,0%	141	407.114	203.557	mar-19	ago-20
San Joaquín	Ingevec	50,0%	105	286.160	143.080	dic-18	may-20
Maipú	Ingevec	45,0%	140	363.580	163.611	may-18	jun-20
Antofagasta	Ingevec	33,0%	100	340.000	112.200	dic-18	dic-20
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	135	327.306	163.653	dic-18	ago-20
Las Condes	Ingevec	40,0%	59	551.956	220.782	mar-19	oct-20
La Cisterna	Ingevec	50,0%	194	400.214	200.107	mar-19	dic-20
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	164	500.235	250.118	abr-19	may-21
Concón	Asociada	4,2%	125	541.150	22.728	dic-18	nov-20
Valparaíso/DS19	Asociada	35,0%	248	558.000	195.300	ago-18	jul-20
Pudahuel	Asociada	50,0%	200	300.000	150.000	ago-18	may-20
Coquimbo	Asociada	47,6%	120	350.400	166.825	jun-18	may-20
Santiago Centro	Asociada	47,6%	157	382.500	182.108	ago-18	dic-20
<b>Sub-Total</b>		<b>41,0%</b>	<b>1.888</b>	<b>5.308.615</b>	<b>2.174.070</b>		

# > Algunos de nuestros proyectos



San Nicolás Norte 2, Macul - Ingevec  
En escrituración (50%)



Vicuña Mackenna, La Florida - Ingevec  
En construcción (50%)



Libertad Pajaritos, Maipú - Ingevec  
En desarrollo (45%)



Armando Moock, Macul - Ingevec  
En construcción (50%)



Premio Nobel, Macul – Puerto Capital  
En construcción (47,6%)



Carmen, Santiago Centro - Ingevec  
En desarrollo (50%)

# > Algunos de nuestros proyectos



Nataniel Cox, Santiago Centro - Ingevec  
En construcción (50%)



Manuel Rodríguez, Santiago Centro - Ingevec  
En desarrollo (50%)



Carlos Valdovinos, San Joaquín - Ingevec  
En desarrollo (50%)



Jardines de Maipú II (DS19) - Puerto Capital  
En construcción (30,1%)



Cumbres de Curicó (DS19) - Ingevec  
En construcción (50%)



Terrasol Chillán (DS19) - Ingevec  
En construcción (50%)



## > ÁREA INVERSIONES Y RENTAS

# > RESULTADOS INV. Y RENTAS

> Acumulado a septiembre 2018

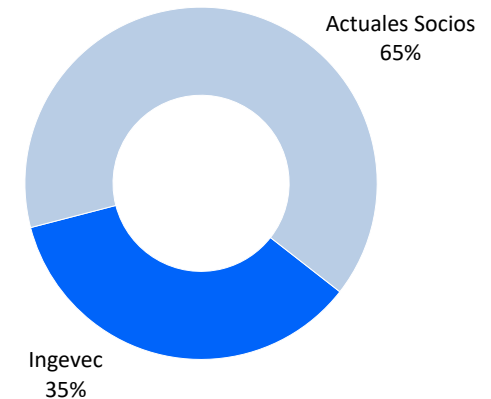
Inversiones y Rentas	Acumulado		
	sept-18	sept-17	Var%
Ingresos netos de explotación	989	953	3,78%
Costos netos de explotación	(564)	(652)	-13,50%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>425</b>	<b>301</b>	<b>41,20%</b>
% sobre ventas	42,96%	31,55%	
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	<b>(131)</b>	<b>35</b>	<b>474,29%</b>
% sobre ventas	-13,24%	3,66%	
Otros ingresos y costos operacionales	122	109	11,93%
Depreciación y Amortización	0	0	
<b>EBITDA</b>	<b>417</b>	<b>445</b>	<b>-6,29%</b>
% sobre ventas	<b>42,10%</b>	<b>46,67%</b>	
G. Financieros en Costo de Vta.	0	0	
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>417</b>	<b>445</b>	<b>-6,29%</b>
% sobre ventas	<b>42,10%</b>	<b>46,67%</b>	
Costos financieros netos	(38)	(34)	11,76%
Resultados por Unidades de Reajuste	106	(30)	453,33%
Gastos por impuestos	39	53	26,42%
<b>Resultado controladores</b>	<b>524</b>	<b>433</b>	<b>21,0%</b>
% sobre ventas	<b>52,97%</b>	<b>45,44%</b>	



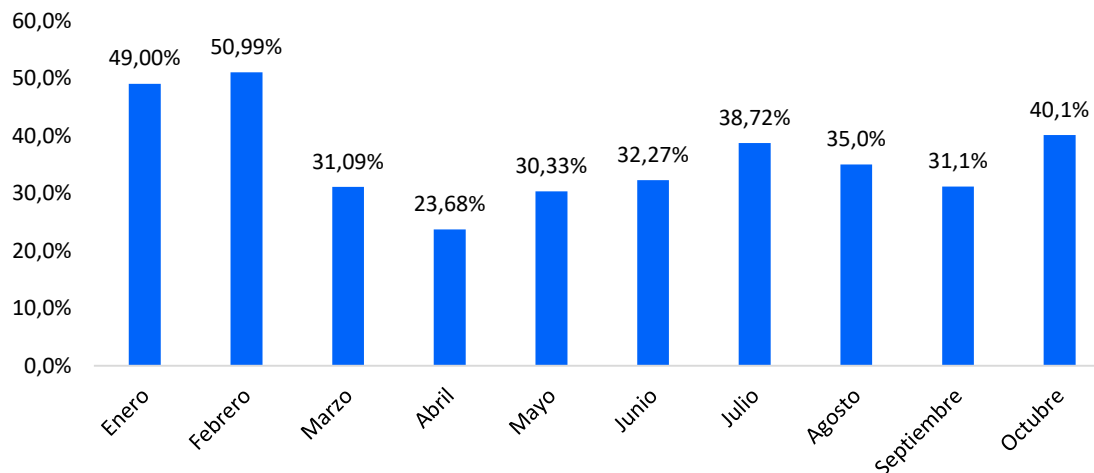
## Cartera de Hoteles

ESTADO	UBICACIÓN	N° HOTELES	N° Habitaciones
En Operación	Copiapó	2	254
	Calama	2	260
	Iquique	2	280
En Construcción	Providencia	1	151
	Trujillo	1	112
En Desarrollo (Con Terreno)	Antofagasta	1	137
	Lima (San Isidro)	1	184
	Lima (Miraflores)	1	162
	Lince	1	120
En Negociación de Terreno	Santiago	1	120
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>1.800</b>

## Estructura de Propiedad

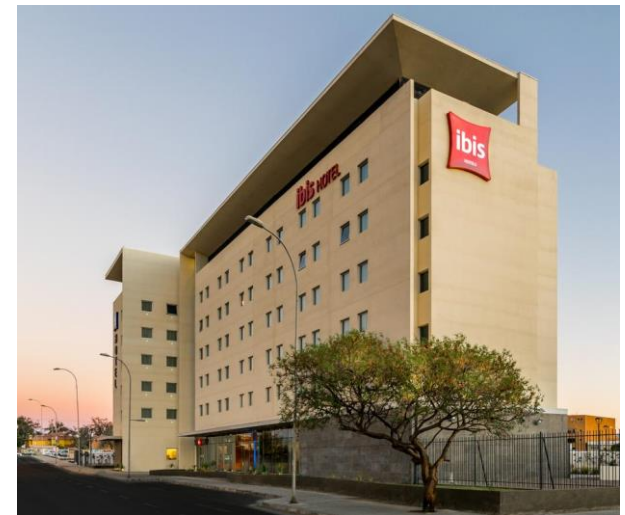


## Ocupación Promedio Hoteles en Operación



Ocupación Ac. 2018: 36,2%  
 Ocupación 2018E: 37,5%  
 Ocupación 2019E: 43%  
 Ocupación 2020E: 50%

## Fotos Primeros Hoteles



UBICACIÓN		Estado Actual
Copiapó	En Operación	<b>36,2% de ocupación promedio en 2018</b>
Iquique	En Operación	
Calama	En Operación	
Providencia	Inicio de construcción durante julio de 2017. Inicio de operación estimado para 2T 2019	
Trujillo	Inició construcción en abril de 2018. Inicio de operación estimado para 2T 2019	
Antofagasta	Será un proyecto mixto (hotel + habitacional), que iniciará su construcción en diciembre 2018	
Lima (San Isidro)	Inicio construcción 4T18. Cerrando licitación con constructora	
Lima (Miraflores)	Inicio construcción 4T18. Cerrando licitación con constructora	
Lima (Lince)	Terreno comprado en abril de 2018, en etapa de desarrollo. Inicio Construcción año 2019	
Santiago	En tratativas por Santiago Centro. Esperamos cerrar durante 2018.	



Oficinas Libertad  
Proyecto Oficinas

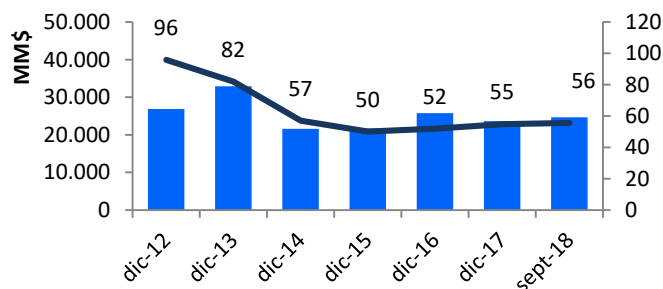
> BALANCE

# > BALANCE CONSOLIDADO

Activos	sept-18	dic-17	Var.
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.682	6.551	124,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	24.664	23.646	4,3%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.516	3.479	1,1%
Inventarios	2.573	1.941	32,6%
Otros activos corrientes	5.251	3.896	34,8%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>50.686</b>	<b>39.514</b>	<b>28,3%</b>
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	12.279	10.147	21,0%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas no corriente	35.647	31.659	12,6%
Propiedades, Planta y Equipo, neto	3.565	3.515	1,4%
Otros activos no corrientes	4.612	4.200	9,8%
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>56.103</b>	<b>49.521</b>	<b>13,3%</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>106.789</b>	<b>89.035</b>	<b>19,9%</b>

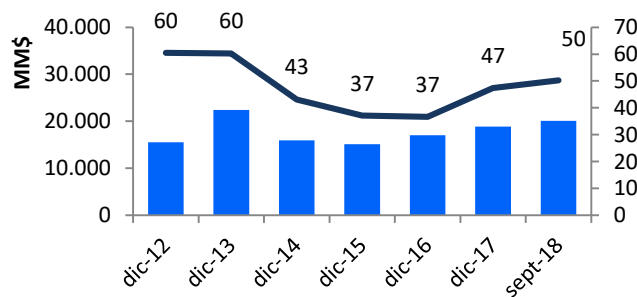
Pasivos	sept-18	dic-17	Var.
Otros pasivos financieros corrientes	9.353	9.235	1,3%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20.073	18.860	6,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.996	2.654	12,9%
Otros Pasivos corrientes	6.666	8.260	-19,3%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>39.088</b>	<b>39.010</b>	<b>0,2%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	16.445	17.624	-6,7%
Otros pasivos no corrientes	0	0	-
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>16.445</b>	<b>17.624</b>	<b>-6,7%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>55.533</b>	<b>56.634</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	38.140	23.417	62,9%
Otras Reservas	-8	-134	94,0%
Resultados acumulados	13.123	9.118	43,9%
<b>PATRIMONIO CONTROLADORA</b>	<b>51.255</b>	<b>32.401</b>	<b>58,2%</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>106.789</b>	<b>89.035</b>	<b>19,9%</b>

**Evolución CxC**



■ Cuentas por cobrar (eje izq.)  
— Días de cuentas por cobrar (eje der.)

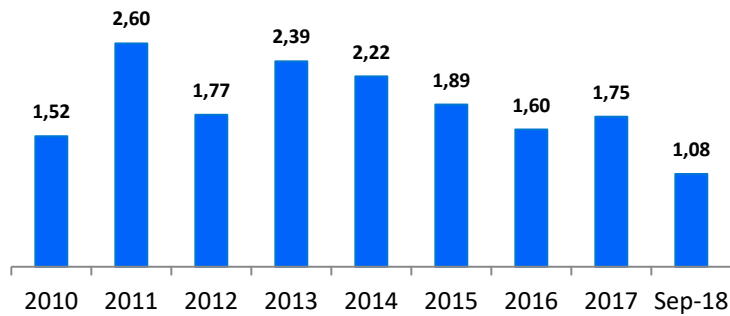
**Evolución CxP**



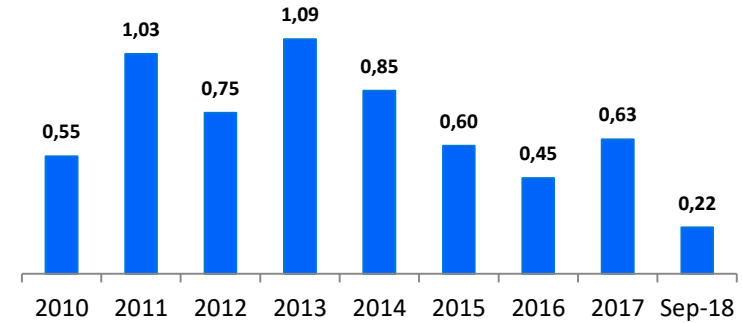
■ Cuentas comerciales (eje izq.)  
— Días de cuentas por pagar (eje der.)

Otros Ratios	Sep-18
Liquidez	1,30
DFinNeta/EBITDA	1,0
Cobertura GFinNetos	5,4

Pasivos / Patrimonio



Endeudamiento Financiero Neto



- **Reducción progresiva de endeudamiento a sep-18**

- Caída en la deuda asociada al bono, por pago de cupones

- Incorporación del aumento de capital (aprox 15.030 MM\$)

- A octubre se emitió un nuevo bono en mejores condiciones por 1.300.000 UF, que viene a prepagar el bono serie A (650.000 UF vigentes), y algunos pasivos financieros de CP, lo que tendrá un impacto menor en los ratios de endeudamiento



## > PERSPECTIVAS 2018

# FACTORES RELEVANTES PERIODO 2018

Mantenimiento de márgenes y crecimiento ventas constructora

Rentabilizar fondos aumento de capital y de nueva emisión de bonos

Impulsar backlog de promesas inmobiliarias

Alcanzar niveles de ocupación estimados en hoteles

Nuevos lanzamientos y compra de terrenos en RM



> PREGUNTAS Y RESPUESTAS