2019080150329
22/08/2019 08:38 Operador: PAFRANCO
DIVISION CONTROL FINANCIERO VALORES
Nro Inscrip: 1077v

Santiago, agosto de 2018

Señor
Joaquín Cortéz H.
Presidente
Comisión para el Mercado Financiero
Santiago

Ref.: Adjunta Prospecto Bonos serie C.

De nuestra consideración:

En virtud de lo dispuesto en la Ley No. 18.045, de Mercado de Valores, y en la Sección IV de la Norma de Carácter General N° 30 de esta Comisión, solicitamos tener por acompañada una copia del prospecto de Ingevec S.A. a ser utilizado en la colocación de los bonos Serie C, a ser efectuada por Ingevec S.A. con cargo a la línea de bonos inscrita en el Registro de Valores que lleva esta Comisión bajo el número 751, de fecha 12 de abril de 2013.

Sin otro particular, le saluda muy atentamente,

Francisco Vial Bezanilla
p.p. Ingevec S.A.

Rodrigo Bernardo González Yutronic
p.p. Ingevec S.A.

Adj.: Lo indicado.

INGEVEC S.A.

SEGUNDA EMISIÓN DE BONOS POR LÍNEA DE TÍTULOS AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS A 10 AÑOS

SERIE C

SANTIAGO, AGOSTO 2019

INFORMACIÓN GENERAL.

INTERMEDIARIOS PARTICIPANTES.

Este prospecto ha sido elaborado por INGEVEC S.A.

LEYENDA DE RESPONSABILIDAD.

"LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE EL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO"

1.0 IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR.

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

INGEVEC S.A.

1.2 ROL ÚNICO TRIBUTARIO

76.016.541-7

1.3 INSCRIPCIÓN REGISTRO DE VALORES

N° 1.077 de 7 de junio de 2011.

1.4 DIRECCIÓN

Cerro El Plomo N° 5680, piso 14, comuna de Las Condes, Santiago.

1.5 TELÉFONO

(56-2) 2674 3800

1.6 FAX

(56-2) 2674 3822

1.7 CORREO ELECTRÓNICO

ingevec@ingevec.cl

1.8 SITIO WEB

www.ingevec.cl

2.0 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL EMISOR.

2.1 RESEÑA HISTÓRICA

Los orígenes del grupo de empresas que hoy controla Ingevec S.A. (en adelante indistintamente denominada "**Ingevec**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**",) se remontan a 1983, año en que los fundadores Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla y José Antonio Bustamante Bezanilla constituyeron Ingeniería y Construcción Ingevec Limitada, hoy Constructora Ingevec S.A. (en adelante "**Constructora Ingevec**" o **"Constructora"**), filial que en la actualidad concentra la mayor cantidad de ingresos de Ingevec. La idea surgió a pocos años de haber egresado de la Facultad de Ingeniería Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile, cuando gracias a una mentalidad visionaria, se detectó la oportunidad de poner en marcha un proyecto de largo plazo.

Desde sus comienzos, Constructora Ingevec se especializó en la construcción de obras de edificación. Sus primeras construcciones fueron casas particulares, siendo la primera obra la residencia particular de don Arturo Alessandri B., en el año 1984.

Constructora Ingevec fue adquiriendo la experiencia necesaria que le permitiría participar en forma creciente en proyectos de mayor envergadura, como conjuntos y edificios habitacionales, edificios de oficinas, supermercados, etc.

Con el pasar del tiempo, la Sociedad se diversificó y comenzó a tomar participaciones en negocios inmobiliarios, a través de asociaciones con fondos de inversión, inversionistas y distintas inmobiliarias. Es así como nació inmobiliaria Progesta, actualmente Inmobiliaria Ingevec S.A. (en adelante "**Inmobiliaria Ingevec**" o "**Inmobiliaria**"), la cual cuenta con proyectos en distintas zonas del país. Adicionalmente, Ingevec participa en asociaciones con diversas inmobiliarias de vasta experiencia, tales como Gimax, Puerto Capital y Núcleos.

A contar del año 2005, Constructora Ingevec empezó a participar en negocios de servicios relacionados con el giro de la construcción a través de diferentes filiales. En un principio, con Capacitación Apoquindo Ltda., orientada a la capacitación de trabajadores y con Maquinaria y Equipos Ingevec Ltda., para el arriendo de maquinarias a las obras, y, posteriormente, con Instalaciones Profesionales SpA, especialista en instalaciones sanitarias, cuya participación se vendió el año 2013.

Durante el año 2008, Ingevec adquirió la empresa constructora Incobal Ltda. con el fin de ampliar su red de negocios de construcción al área pública, y comenzó a aumentar su participación en Inmobiliaria Progesta, llegando a controlar el 100% de ésta en el año 2011.

Ese mismo año se constituyó la sociedad matriz llamada Ingevec S.A., que en la actualidad tiene como filiales directas a las dos principales unidades de negocios de Ingevec: Ingeniería y Construcción ("**I&C**"), a través de Constructora Ingevec, que abarca los negocios de edificación y servicios de construcción, e Inmobiliario a través de Inmobiliaria Ingevec, que gestiona el desarrollo inmobiliario habitacional y comercial.

Es importante destacar que la Sociedad ha realizado exitosos consorcios con variadas constructoras nacionales, entre las que se encuentran DLP, Inarco, Icafal, Cypco y Claro Vicuña Valenzuela, entre otras.

El 21 de marzo del año 2012, Ingevec concretó su apertura en la Bolsa de Comercio de Santiago. La Compañía colocó 260 millones de acciones, equivalentes al 28,9% de su propiedad, recaudando fondos para financiar el intensivo plan de crecimiento proyectado para los años futuros.

Reflejando la confianza del mercado, en abril del año 2013, Ingevec llevó a cabo una exitosa colocación de bonos serie A en el mercado local por UF 1.000.000, equivalente a alrededor de US$48 millones. De esta manera, la Sociedad se transformó en el segundo actor del sector de la construcción en emitir este tipo de papeles. Los recursos obtenidos con esta colocación de bonos complementaron el financiamiento del plan de inversiones y permitieron lograr un perfil de deuda más conveniente.

En el año 2014, Ingevec cerró el pacto de accionistas que dio el "vamos" definitivo a su primer proyecto de hoteles. Esta importante iniciativa considera la construcción y gestión de diez hoteles, los que estarán

ubicados en la zona norte y centro del país. El proyecto va de la mano de la marca internacional Ibis y su gestor hotelero Accor.

Durante el 2015, la Compañía ha intensificado su participación en proyectos inmobiliarios de la mano de sus socios estratégicos, aumentando la diversificación de sus inversiones en zonas de alta profundidad de mercado. Adicionalmente, se inició la construcción de los hoteles Ibis ubicados en las ciudades de Iquique, Calama y Copiapó. A su vez, se amplió el plan de inversiones del área de rentas para desarrollar 14 hoteles tanto en Chile como en Perú.

En el 2016, la Compañía pudo refinanciar con éxito el bono colocado en el año 2013, lo que le permitió tener un perfil de vencimientos más holgado de cara al futuro, mirando con mayor optimismo el desarrollo de nuevos proyectos. Se le da, además, un nuevo enfoque al área Inmobiliaria, separando aguas entre el área Inmobiliaria Habitacional e Inversiones & Rentas. Por su parte, el área de Ingeniería y Construcción alcanzó niveles históricos de actividad, logrando ingresos cercanos a los MM$165.000, habiendo tenido en promedio, 50 obras en construcción a lo largo del país.

Durante 2017, se dio inicio al programa "Ingevec 2025", que pretende actualizar todos los sistemas de ERP en Ingevec S.A. y sus filiales, lo que permitirá a la Compañía afrontar los desafíos futuros de la mano de la última tecnología. En el área Inmobiliaria Habitacional se produjo una profunda reestructuración, lo que involucró cambios a nivel gerencial y una nueva planificación estratégica, que redefinió las políticas de desarrollo de proyectos. Se inició también la operación de los 6 primeros hoteles en las ciudades de Iquique, Calama y Copiapó.

Finalmente, durante 2018 ocurrieron bastantes hechos relevantes para la Compañía. En primer lugar, se concretó de forma exitosa un aumento de capital de la Sociedad, lo que le permitió diversificar su base de accionistas y recaudar fondos para los nuevos proyectos inmobiliarios y de hoteles. Ya hacia la segunda mitad del año 2018, se llevó a cabo la colocación de un nuevo bono corporativo, que le permitió financiar el prepago de los bonos en circulación de la serie A, y aportar más fondos al área habitacional, producto de su mayor actividad en la compra de nuevos terrenos. A su vez, esto permitió disminuir considerablemente la carga financiera de la Compañía. Ambas transacciones modificaron la estructura financiera de Ingevec, lo que nos permitirá abordar de mejor manera el crecimiento futuro.

Es importante destacar que durante el año 2018 se puso especial énfasis en mejorar la productividad de las obras en construcción, lo que nos llevó a implementar modernos mecanismos de monitoreo y control, los cuales ya se encuentran dando los primeros frutos. Esperamos que esto ayude a hacer de Ingevec una empresa sustentable a través del tiempo.

En el segmento inmobiliario, durante el mismo período, se concretaron importantes compras de terrenos, los que se espera lanzar como nuevos proyectos durante el año 2019.

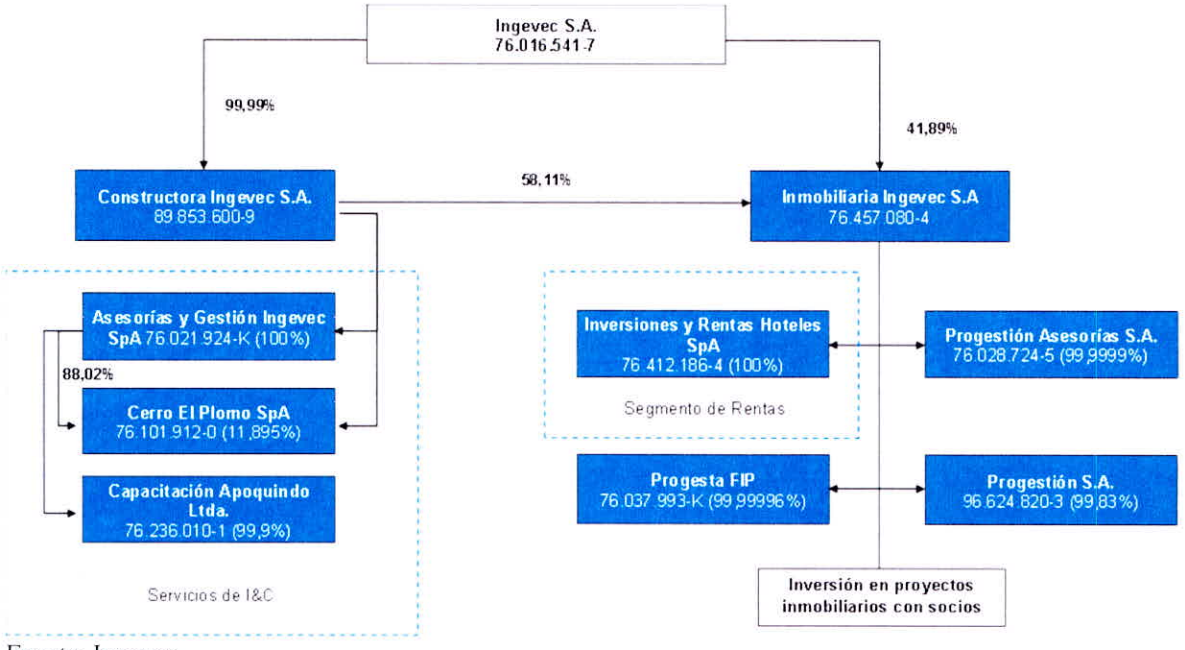
Por último, en el caso de los hoteles, durante el 2018 el foco estuvo puesto en desarrollar nuevas políticas comerciales para generar una mejor ocupación, junto con un manejo proactivo de tarifas y búsqueda de eficiencias a nivel de costos. Cabe destacar que actualmente se encuentran en construcción los hoteles Ibis en Manuel Montt, en Providencia, y de Miraflores y Trujillo en Perú. Adicionalmente, durante 2019 se inició la construcción de los hoteles ubicados en Antofagasta en Chile y San Isidro en Perú, y se espera iniciar prontamente con la construcción de nuevos hoteles en los terrenos ubicados en Santiago Centro y Lince en Perú.

Actualmente, diferentes ejecutivos claves poseen indirectamente participación en Ingevec. Es así como, adicionalmente a los fundadores Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla y José Antonio Bustamante Bezanilla, los ejecutivos Enrique Dibarrart Urzúa, Aldo Marcelo Balocchi Huerta, Gonzalo Sierralta Orezzoli y Rodrigo Bernardo González Yutronic forman parte del grupo controlador.

Organigrama de la Compañía

Fuente: Ingevec

2.1.1 MALLA SOCIETARIA RESUMIDA DE INGEVEC S.A.



Fuente: Ingevec

2.1.2 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La propiedad de la Sociedad se divide en un grupo controlador, compuesto por los socios fundadores y ejecutivos de la Sociedad, que posee el 54,00% de la propiedad accionaria de Ingevec, y otros accionistas que poseen el restante 46,00%. El grupo controlador de Ingevec se encuentra compuesto por las sociedades que se indican a continuación, entre las cuales se encuentra vigente a esta fecha un acuerdo de actuación conjunta:

Sociedad Accionista	Rut	N° de Acciones	% de Propiedad
Inversiones Los Cipreces Ltda.	78.540.370-3	151.448.789	14,02%
Inversiones y Asesorías Marara Ltda.	78.489.900-4	151.448.789	14,02%
Asesorías e Inversiones Isasa Ltda.	78.506.960-9	151.448.789	14,02%
Asesorías e Inversiones Desarrollos Del Maipo Ltda.	76.056.244-0	31.131.989	2,88%
Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	78.793.810-8	28.450.000	2,63%
Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda. (1)	78.793.830-2	25.741.206	2,38%
Asesorías e Inversiones La Aurora Ltda.	78.764.540-2	25.110.000	2,33%
Asesorías e Inversiones Los Lirios Ltda.	77.969.460-7	18.472.765	1,71%
Subtotal Grupo Controlador		**583.252.327**	**54,00%**
Free Float		496.747.673	46,00%
Total		**1.080.000.000**	**100,00%**

(1) Posee además un 0,19% a través de su controlador final persona natural. Acciones de Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda. se encuentran en custodia de BTG Pactual Chile Corredores de Bolsa S.A.
Fuente: DCV Registros a Junio de 2019

Los controladores personas naturales de los accionistas antes indicados son los siguientes: (i) Francisco Vial Bezanilla, de Inversiones y Asesorías Marara Ltda.; (ii) José Antonio Bustamante Bezanilla, de Inversiones Los

Cipreces Ltda., (iii) Enrique Besa Jocelyn-Holt de Asesorías e Inversiones Isasa Ltda.; (iv) Enrique Dibarrart Urzúa, de Asesorías e Inversiones La Aurora Ltda.; (v) Aldo Balocchi Huerta,de Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.; (vi) Ricardo Balocchi Huerta, de Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda.; (vii) Gonzalo Sierralta Orezzoli, de Asesorías e Inversiones Los Lirios Ltda.; y (viii) Rodrigo González Yutronic, de Asesorías e Inversiones Desarrollos Del Maipo Ltda.

Los 12 mayores accionistas de Ingevec al 30 de junio de 2019, son los siguientes:

Sociedad Accionista	Rut	N° de Acciones	% de Propiedad
ASESORIAS E INVERSIONES ISASA LTDA	78.506.960-9	151.448.789	14,02%
INVERSIONES LOS CIPRECES LTDA	78.540.370-3	151.448.789	14,02%
INVERSIONES Y ASESORIAS MARARA LTDA	78.489.900-4	151.448.789	14,02%
BTG PACTUAL SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSION (CTA.NUEVA)	96.966.250-7	146.867.808	13,60%
COMPASS SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSION	96.804.330-7	93.636.582	8,67%
CHILE FONDO DE INVERSION SMALL CAP	96.767.630-6	63.450.656	5,88%
BCI SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSION	76.418.822-5	37.364.619	3,46%
ASESORIAS E INVERSIONES DESARROLLOS DEL MAIPO LTDA	76.056.244-0	31.131.989	2,88%
FONDO DE INVERSION SANTANDER SMALL CAP	96.667.040-1	29.216.916	2,71%
INVERSIONES MEGEVE DOS LTDA	76.436.000-1	28.619.966	2,65%
INVERSIONES Y ASESORIAS GENESIS LTDA	78.793.810-8	28.450.000	2,63%
BTG PACTUAL CHILE S A C DE B	84.177.300-4	27.780.280	2,57%
Subtotal 12 Mayores Accionistas		**940.865.183**	**87,11%**
Otros		139.134.817	12,89%
Total		**1.080.000.000**	**100,00%**

Fuente: Registro de Accionistas DCV a Junio de 2019.

2.1.3 GOBIERNO CORPORATIVO

De acuerdo a lo dispuesto en los estatutos de la Sociedad, ésta cuenta con un Directorio conformado por 7 miembros, quienes permanecen en el cargo por un período de 3 años, con la posibilidad de ser reelegidos.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 17 de abril de 2019, se acordó, entre otras materias, designar como directores a las personas que se indican a continuación:

Cargo	Nombre	Profesión	RUT
Presidente	Enrique Besa J-H.	Ingeniero Civil - P. Universidad Católica de Chile	6.065.748-3
Directores	José Antonio Bustamante B.	Ingeniero Civil - P. Universidad Católica de Chile	6.598.958-1
	Francisco Vial B.	Ingeniero Civil - P. Universidad Católica de Chile	6.400.466-2
	Ricardo Balocchi H.	Ingeniero Civil - Universidad de Chile	7.068.597-3
	Gustavo Alcalde L.	Ingeniero Comercial - Universidad de Chile	5.894.308-8
	Juan Antonio Yáñez C.	Ingeniero Comercial - P. Universidad Católica de Chile	13.455.527-0
	Darío Amenábar Z.	Ingeniero Civil – P. Universidad Católica de Chile	9.121.453-9

Fuente: Ingevec

Conforme a lo acordado en la referida Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumplía los requisitos establecidos en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas, por lo que debía contar con al menos un director independiente, designando a don Gustavo Alcalde L. y Darío Amenábar Z. como directores independientes, y debía también contar con un Comité de Directores. En la primera sesión de Directorio celebrada con posterioridad a la referida Junta Ordinaria, se designaron como integrantes del referido Comité de Directores las siguientes personas:

Cargo	Nombre	Profesión
Directores	Gustavo Alcalde L.	Ingeniero Comercial - Universidad de Chile
	Juan Antonio Yáñez C.	Ingeniero Comercial - P. Universidad Católica de Chile
	Darío Amenábar Z.	Ingeniero Civil – P. Universidad Católica de Chile

A continuación, se presenta un diagrama organizacional de la Compañía.

Fuente: Ingevec

La subgerencia de Control y Gestión es la encargada de la supervisión dos áreas:

1. **Control y Gestión**:
   Responsable de las siguientes materias:
   - Controles de Costos: diseño, elaboración de herramienta de controles de costos. revisión de proyecciones de resultados de obras.
   - Productividad: desarrollo y seguimiento de indicadores de productividad de mano de obra.
   - Gestión de Procesos administrativos, de abastecimiento y logística.

2. **Contraloría:**
   Responsable de las siguientes materias:
   - Control y revisión de los egresos de la Compañía (proveedores, subcontratos, fondos por rendir)
   - Responsable de liderar auditorías de control interno: abastecimiento y logística, control administrativo de obras, control de costos, seguimiento auditoría externa.
   - Seguimiento de canal de denuncias corporativo.

Las unidades responsables de preparar, analizar, controlar y aprobar la generación de la información de gestión de la Sociedad son las diferentes áreas de negocios que se indican a continuación:

1. Área Ingeniería y Construcción: La subgerencia de administración y finanzas de Constructora Ingevec es la encargada de preparar y analizar la información que se entrega al Directorio de la Constructora. La información con la que se prepara el informe al Directorio de la Constructora corresponde a: información financiera-contable, informe de prevención de riesgos, calidad, servicio post venta, recursos humanos, entre otras. Esta información es revisada y aprobada por el gerente general de Constructora Ingevec.

2. Área Inmobiliaria Habitacional y Comercial: La subgerencia de administración y finanzas junto con la gerencia comercial de Inmobiliaria Ingevec, y la gerencia de Inversiones y Rentas SpA, son las encargadas de preparar, revisar y controlar la información que se entrega al Directorio de la Inmobiliaria. La información con la que se prepara el informe al Directorio de la Inmobiliaria corresponde a: información financiera-contable, control de gestión, informe de ventas y proyecciones. Esta información es revisada y aprobada por el gerente general de Inmobiliaria Ingevec y de Inversiones y Rentas SpA.

3. Consolidación de la información en Ingevec S.A.: La gerencia de contabilidad de la Sociedad es la unidad encargada de preparar y analizar los informes contables de la Sociedad y sus filiales. La información de las sociedades filiales para la consolidación viene revisada y aprobada por las respectivas gerencias generales y Directorios de cada unidad de negocios. La gerencia general de la Sociedad es la encargada de revisar y aprobar la información preparada por la gerencia de contabilidad y presenta los estados financieros al Comité de Directores y al Directorio.

La gerencia de estudios, por otro lado, tiene a su cargo un equipo de alrededor de veinte evaluadores de propuestas, los cuales analizan todas las propuestas que recibe Constructora Ingevec S.A.

2.2 ÁREAS DE NEGOCIOS

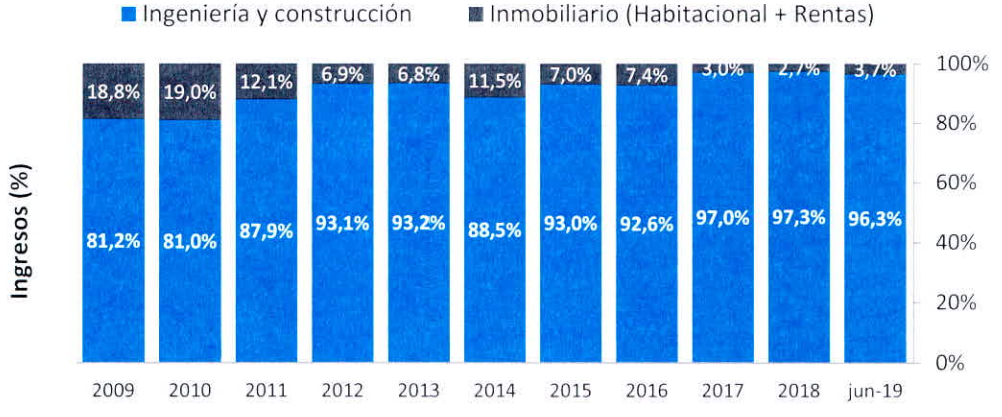
El conjunto de sociedades controladas por Ingevec ha sido protagonista en el sector de la construcción desde el año 1983, período en el cual ha diversificado sus negocios de forma importante. Ingevec desarrolla principalmente tres líneas de negocios: I&C, Inmobiliario Habitacional e Inversiones y Rentas (ambos segmentos cuelgan de Inmobiliaria Ingevec). Asimismo, Ingevec cuenta con distintas filiales cuyo propósito es complementar éstas líneas de negocios. De esta manera, Ingevec ha desarrollado un área de prestación de servicios a la construcción, siendo su principal cliente Constructora Ingevec. Las principales filiales que desarrollan cada una de estas áreas de negocio son las siguientes:

i. Constructora Ingevec, desarrolla el área de I&C y desarrolla el área de la prestación de servicios de construcción a través de su filial Asesorías & Gestión Ingevec.

ii. Inmobiliaria Ingevec, desarrolla el negocio inmobiliario habitacional y desarrolla el negocio inmobiliario comercial a través de su filial Inversiones & Rentas Ingevec.

La evolución de la composición de ventas por cada una de estas líneas de negocios desde el año 2009 hasta junio de 2019 es la siguiente (cabe destacar que como Ingevec desarrolla sus proyectos inmobiliarios y de rentas con socios, si bien estos no consolidan sus resultados, entran como participación en empresas relacionadas):

Composición de ventas por filiales año 2009 – 2019



Fuente: Ingevec

A continuación, se describen brevemente las principales actividades por área de negocio:

2.2.1 INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

a) Descripción general

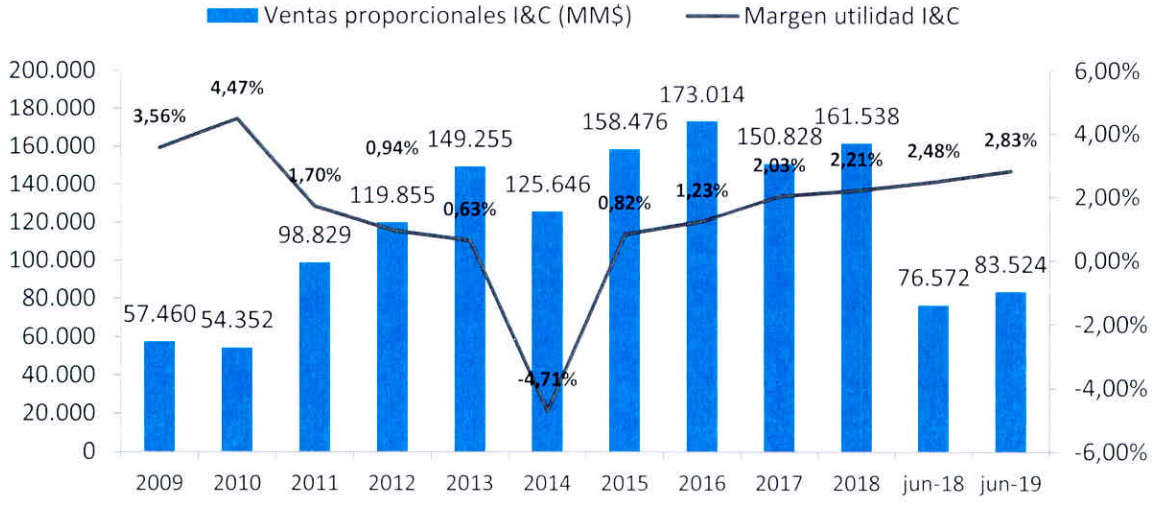
Esta área es desarrollada principalmente por Constructora Ingevec, la cual actúa como contratista de terceros, contratista de empresas relacionadas o a través de consorcios con otras compañías. Las obras corresponden principalmente a la construcción de edificios habitacionales, viviendas, obras comerciales e industriales y obras civiles. En términos generales, la adjudicación de los contratos se hace a través de procesos de licitación pública o privada a aquellas empresas que tengan la mejor oferta, según los parámetros específicos de cada mandante. La empresa adjudicataria es la que finalmente celebra el respectivo contrato y desarrolla la obra de construcción.

La propuesta de valor de Constructora Ingevec a sus clientes se basa en una atractiva combinación de precio, calidad, plazo y capacidad de ejecución de los trabajos.

El área de negocios de I&C ha crecido fuertemente en los últimos años, con un CAC[1] de 10,9% de las ventas entre los años 2009 y 2018. Durante el año 2014, Constructora Ingevec sufrió una disminución en sus ventas, situación que se debió principalmente al fuerte énfasis puesto en concretar el cierre y liquidación definitiva de obras antiguas, las que fueron considerablemente afectadas por alzas en los costos de la mano de obra.

Posteriormente, Constructora Ingevec logra superar el nivel de ventas existente previo al año 2014, alcanzando a diciembre de 2016 un nivel de ingresos histórico. Además, el margen utilidad presentó una fuerte recuperación, debido al énfasis puesto en la optimización de la operación, sumado a una cartera de contratos actualizada tanto en costos como en plazos. Desde el año 2017 el margen neto supera el 2%.

Evolución de ventas proporcionales y margen utilidad I&C (millones de $ nominales)



Fuente: Ingevec

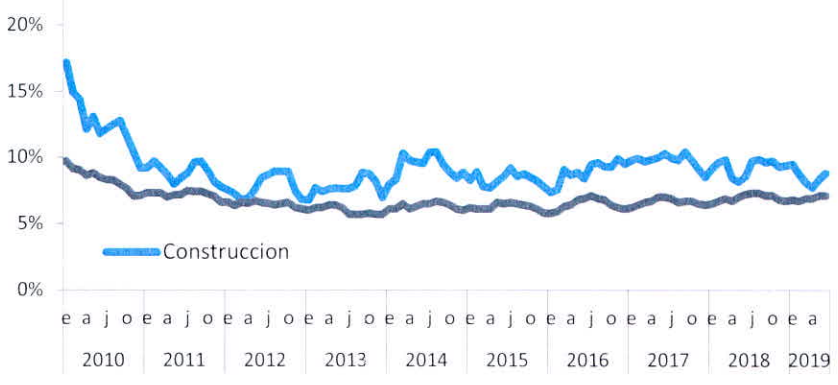
Como se observa en los gráficos a continuación, los costos de edificación han ido en aumento, lo cual es explicado en parte por una estrechez en el mercado laboral a partir del año 2011, donde la tasa de desocupación comenzó a acercarse a su nivel de pleno empleo. Esta estrechez se observa a través de un alza en el costo directo de la mano de obra, y a través de la escasez de mano de obra calificada. Según estadísticas de la Cámara Chilena de la Construcción ("**CChC**"), se observa un fuerte aumento en la tasa de crecimiento de los costos de edificación asociados a sueldos y salarios desde aproximadamente mediados de 2011, estabilizándose a fines de 2013 y creciendo nuevamente durante el 2014. Durante 2017 y 2018, estos costos han comenzado a disminuir levemente. La medición, presenta un aumento de alrededor de un 100% para este tipo costos, para el periodo que abarca desde el año 2009 al 2015. Si bien la muestra con la que se construye el índice corresponde mediciones en Santiago, el bajo desempleo se ha registrado a lo largo de todo el país, por lo que este fenómeno se ha observado también en las construcciones en regiones. Esta medición también presenta un comportamiento estable en los costos de los insumos, sin que éstos hayan experimentado alzas significativas.

[1] Crecimiento Anual Compuesto.

Índice Costos de Edificación a Junio-19

Fuente: CChC, Índice de Costo de Edificación tipo Medio. Actualizado a últimas cifras: junio 2019.

Tasa de Desocupación a Jun-19

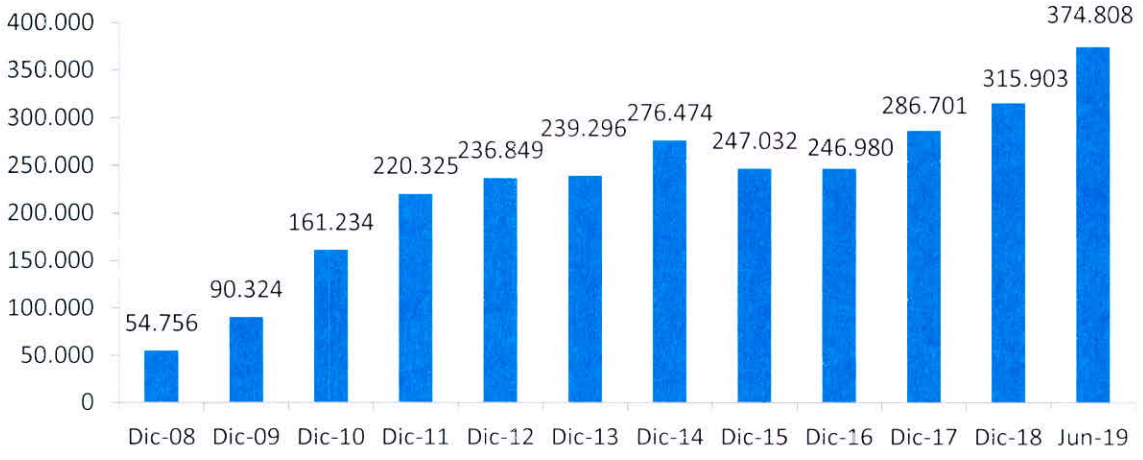


Fuente: INE, Nueva Encuesta Nacional de Empleo.

Una escasez de la mano de obra afecta la ejecución de las obras y sus plazos, especialmente en la ejecución de aquellas partidas secuenciales. Esto ocurre debido a la dificultad de encontrar trabajadores calificados, o debido a que la mano de obra que se logra contratar es menos productiva. Los mayores plazos en la ejecución a su vez repercuten modificando los ciclos de cobro, facturación, liquidación de contratos y cobro de retenciones (con el consecuente costo de financiamiento de este nuevo ciclo).

El *backlog* actual de Constructora Ingevec refleja la base de actividad futura para la compañía, ya que está compuesto por el saldo de obras contratas por ejecutar. Tal como se aprecia en el gráfico, éste ha presentado una tendencia creciente en el tiempo, lo que asegura una importante base de actividad para los próximos años, entregándonos estabilidad en nuestras operaciones.

Evolución del *backlog* últimos años (Millones de $ nominales)



Fuente: Ingevec

b) Estudio de propuestas

Dentro del negocio de I&C, el área de evaluación o estudio de propuestas cobra especial importancia. Este departamento debe poseer una extensa base de datos y una gran experiencia, de modo de permitir estimar de manera eficiente y precisa los costos involucrados para, finalmente, ofertar un precio adecuado al eventual mandante, que minimice los riesgos involucrados. Constructora Ingevec históricamente ha asignado una cantidad importante de recursos para potenciar esta área, por lo que los riesgos asociados se han ido reduciendo. Por otra parte, una vez adjudicada la obra se realiza un exhaustivo control de costos de modo de obtener una retroalimentación de la propuesta enviada.

La tasa de adjudicación de propuestas ha sido relativamente uniforme durante los últimos cinco años, no obstante, destaca el aumento del promedio en el monto de proyectos adjudicados durante 2018. La Compañía estima que, en los próximos 3 años, el monto adjudicado crecerá en torno a un 10% anual, dado el estudio de propuestas por un monto promedio superior.

Detalles y montos de propuestas estudiadas y adjudicadas

Detalle y montos en UF	Años 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Propuestas Estudiadas	92	111	85	80	68	65	57	68	58
Monto Propuestas Estudiadas	23.850.771	30.413.362	21.592.223	22.568.421	20.677.469	20.837.339	18.189.048	19.358.405	18.245.686
Promedio Monto Propuestas Estudiadas	259.248	273.994	229.509	254.064	284.418	300.309	297.378	281.681	312.186
Promedio Monto Propuestas Adjudicadas	234.721	230.099	227.981	313.373	286.507	343.671	329.923	323.259	387.974
Tasa Adjudicación	19%	24%	33%	32%	38%	37%	42%	36%	41%
Desviación Monto Promedio Ofertado	-3,10%	0,29%	-0,29%	2,2%	3,3%	2,0%	-1,2%	0,45%	0,54%

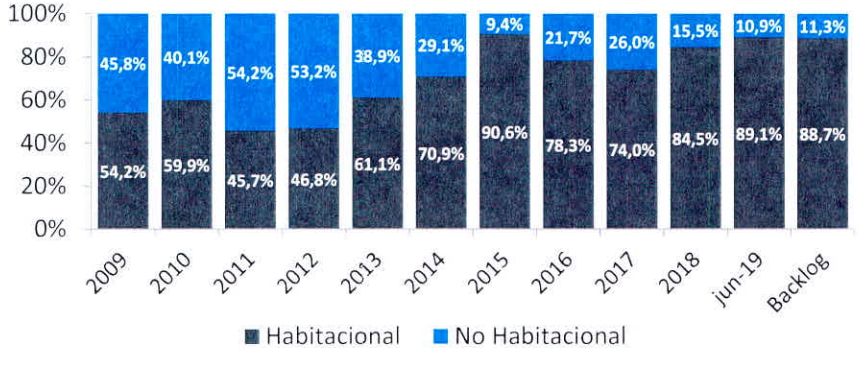
Fuente: Ingevec

c) Diversificación de obras de Constructora Ingevec

Constructora Ingevec ha logrado ir contando con una equilibrada combinación de obras gracias a las excelentes relaciones con diferentes mandantes, quienes solicitan los servicios de ésta en diversos tipos de construcción, y a la búsqueda de una equilibrada composición de obras en términos de tamaño, sector industrial, ubicación, entre otros. La variada experiencia que posee Constructora Ingevec en diferentes industrias genera una excelente oportunidad para aumentar la diversificación de obras y expandirse en otras especialidades.

Por otro lado, si bien Constructora Ingevec construye obras en sectores que han ido aumentando su participación en las ventas, la especialidad principal es la construcción habitacional, donde ha logrado una gran experiencia y trayectoria.

Composición de ventas según tipo (habitacional /no habitacional)

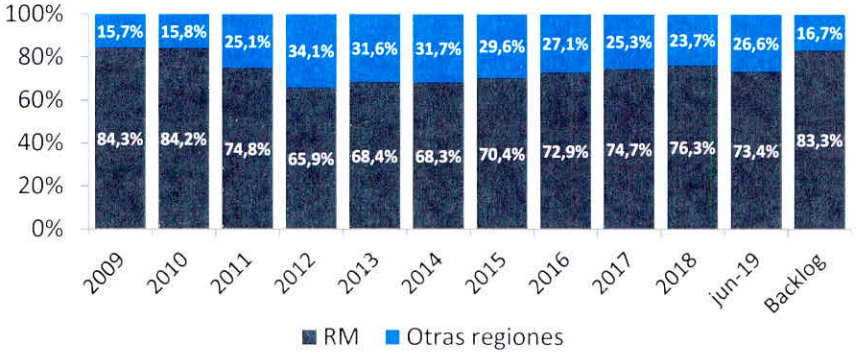


Fuente: Ingevec

Otra forma de diversificación de ingresos que está implementando Constructora Ingevec es el crecimiento a nivel nacional. Si bien la Región Metropolitana sigue siendo relevante, Constructora Ingevec ha construido variadas obras en regiones, lo que ha generado una fuente de conocimiento relevante para la expansión regional

de Ingevec y sus filiales. Esto se logra percibir en el nivel de ventas según ubicación, las cuales han logrado representar un 26,6% en regiones distintas de la metropolitana del total de las ventas a junio de 2019.

Composición de ventas según ubicación (RM/otras regiones)



Fuente: Ingevec

El negocio principal de Constructora Ingevec ha sido históricamente construir para terceros, alcanzando a junio de 2019 el 73,3% de la composición de sus ventas. Por otro lado, la construcción para relacionados, proporcionada por Inmobiliaria Ingevec, alcanzó un 26,7% a junio de 2019, dado el mayor desarrollo de proyectos de la Inmobiliaria.

Composición de ventas según relación mandante

Fuente: Ingevec

En cuanto al modelo de negocios del área I&C, Constructora Ingevec tiene como estrategia contar con una cartera de proyectos y clientes bastante atomizada, lo que le permite administrar y diversificar los riesgos asociados a los proyectos (técnicos, financieros, comerciales, entre otros). Esto ha requerido implementar sistemas de administración e información de primer nivel, que le permiten a la empresa manejar un gran número de proyectos simultáneos, manteniendo la calidad de la gestión. A junio de 2019, Constructora Ingevec se encontraba ejecutando 52 obras en forma simultánea.

d) Insumos y proveedores

Los principales insumos con los cuales se provee Constructora Ingevec en el negocio de I&C son: (i) hormigón premezclado; (ii) acero; (iii) arriendos de equipos de construcción, moldajes, andamios y grúas; (iv)

instalaciones, tales como equipos de climatización, sanitarias, eléctricas, etc.; (v) terminaciones de puertas, ventanas, cerámicos, tabiques, etc.; y (vi) materiales varios de construcción, tales como aislantes, herramientas, etc.

Como política de la compañía, los grandes insumos que contrata Constructora Ingevec se negocian a nivel central, a través de convenios con los principales proveedores. Si bien, los proveedores se contratan por obra, Constructora Ingevec busca establecer relaciones comerciales de largo plazo con ellos, en la medida que cumplan con un buen nivel de servicio, calidad de los insumos y puntualidad en los despachos. Estas relaciones de largo plazo han resultado históricamente exitosas debido al positivo historial de cumplimiento y a la reconocida trayectoria por parte de Constructora Ingevec y sus filiales en la relación con sus proveedores.

Por otro lado, las decisiones de compra de insumos secundarios[2] se realizan en forma descentralizada en la oficina administrativa de cada proyecto. Independientemente de lo anterior, siempre existen precios referenciales en la oficina central, obtenidos a través de distintos convenios con los principales proveedores de Constructora Ingevec.

A continuación se indican los principales proveedores de Constructora Ingevec:

Principales Proveedores Constructora Ingevec S.A.

Materiales de Construcción	Construmart S.A. Ebema S.A. Sodimac S.A. Aislantes Nacionales S.A. Imperial Ferretería Santiago S.A.
Equipos para Construcción	Efco (Moldaje de Losa) Espac (Alzaprimas) Layher (Andamios) Peri Chile (Moldaje de Muro) Unión (Grúas)
Fierro para Construcción	Francisco Petricio S.A. Construmart S.A. Sodimac S.A.
Hormigones pre-mezclados	Melón Hormigones S.A. Sociedad Pétreos S.A. Transex Hormigones Ltda. Hormigones Bicentenario S.A. Inversiones Mel 20 Ltda. Santa Laura Hormigones Ltda. Emebe Hormigones Pulidos Ltda.

Fuente: Ingevec

e) Clientes y formas de pago

Los clientes del área de I&C son empresas o instituciones que necesitan servicios de construcción de primera categoría a lo largo de todo Chile. Constructora Ingevec provee estos servicios, principalmente, a empresas inmobiliarias relacionadas o externas, entre las que se destacan AVSA, DEISA, Equilibrio Urbano, Fortaleza, Gimax, Ingevec, Inmobilia, Núcleos, Paz, Proyecta, Puerto Capital, Sinergia, Uriarte y Pérez Cotapos, entre otros. Asimismo, Constructora Ingevec también ha prestado servicios de construcción a empresas privadas y al sector público. En el sector privado, figuran empresas como Carozzi, Cencosud, CMPC, D&S, Rentas Falabella, Nestlé, Parque Arauco, entre otras. Por otro lado, dentro del sector público figuran entidades como el Ejército de Chile, SERVIU, MINVU, Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Justicia, y distintas Municipalidades.

Con respecto a la forma de pago, Constructora Ingevec generalmente cobra un anticipo que oscila entre un 10% y un 20% del monto total del contrato. El remanente se va facturando en base a estados de pago según el avance físico de la obra y el anticipo se va devolviendo proporcionalmente al avance. Generalmente, el mandante retiene un monto en cada estado de pago, el cual se paga una vez obtenida la recepción municipal de la obra. Cada estado de pago es normalmente abonado dentro del plazo de 30 días de emitida la respectiva factura.

[2] Los insumos secundarios se refieren principalmente a insumos de terminaciones.

Las cuentas por cobrar en el sector de la construcción generalmente están previamente aprobadas por los mandantes. Dado lo anterior, prácticamente no existen impagos. Independiente de lo anterior, Constructora Ingevec desde el año 2018 estima un porcentaje de incobrabilidad de sus cuentas por cobrar según lo requerido por la norma contable IFRS 9. A su vez, Constructora Ingevec realiza un detallado análisis de cada uno de sus mandantes antes de firmar un contrato, lo que incluye la revisión de su comportamiento financiero con instituciones bancarias y su historial de pagos con otras constructoras. A lo anterior, se suma un exhaustivo control de pagos por parte de la administración durante las obras, disminuyendo así la probabilidad de pérdidas.

En el siguiente cuadro se indican los principales clientes de Constructora Ingevec:

Principales Clientes Ingevec			
Inmobiliarias	Inmobilia AVSA Gimax Gensa Paz Puerto Capital Miramar Rezepka Núcleos Gestora Penta	**Retail**	Falabella Cencosud Parque Arauco D&S Pasmar
Mandantes Públicos	MOP Ministerio de Justicia Ejército de Chile Municipalidades SERVIU	**Industrias**	Carozzi Correos de Chile CMPC Nestlé

Fuente: Ingevec

f) Calidad

El pilar competitivo de la compañía es una atractiva propuesta de valor en términos de precio, calidad, plazo y capacidad de ejecución de los trabajos.

Para la empresa es fundamental contar con equipos y sistemas eficientes que velen por la calidad de las obras de construcción, con el objetivo de cumplir las exigencias y lograr la satisfacción de sus clientes.

Constructora Ingevec ha creado variados procedimientos internos para asegurar que las normas de calidad sean más exigentes y acordes a las expectativas de los clientes.

El equipo de calidad realiza un permanente esfuerzo para asegurar una mejora continua en todos los procesos constructivos, en términos de optimizar los recursos buscando una mejora permanente de la relación calidad/costos. Es por esto que se persigue estandarizar productos y procesos, estando atentos a los cambios de requerimientos del mercado en general, y a las nuevas alternativas de productos que nacen día a día.

Por otra parte, el departamento de postventa canaliza las gestiones para asegurar una respuesta a los clientes, dando un mejor servicio directo a los mandantes de la empresa o indirecto a clientes finales, en el caso de los mandantes inmobiliarios.

Una forma de ver reflejada la calidad de las obras que construye Ingevec es observar la positiva evolución que han tenido los reclamos en el área de postventa. La tasa de reclamos con respecto a la cantidad de unidades en garantía promedio mensuales se ha mantenido a lo largo de los años. Asimismo, Constructora Ingevec se ha esforzado por brindar un mejor servicio a sus clientes, lo cual se ve reflejado en los índices de eficiencia del área de postventa, que miden la rapidez en la solución de los reclamos.

g) Reclamos en relación a unidades en garantía y eficiencia postventa Constructora Ingevec

Año	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Unidades en Garantía	9.160	8.745	9.262	10.276	9.158	11.283	13.890	15.600	17.211
Tasa Reclamos	5,29%	5,39%	6,33%	5,38%	4,83%	5,61%	4,38%	6,21%	5,21%
Eficiencia	99,96%	99,98%	99,30%	99,96%	99,27%	98,36%	99,15%	98,64%	99,54%

Fuente: Departamento de Posventa Ingevec

h) Servicios de construcción

Constructora Ingevec, a través de su filial Asesorías & Gestión Ingevec, desarrolla, entre otras actividades relacionadas con la prestación de servicios a la construcción, las siguientes: (i) capacitaciones para empleados y empresas de Ingevec (a través de Capacitación Apoquindo); y (ii) arriendo de maquinaria para la construcción a empresas filiales de Ingevec o consorcios (a través de Cerro El Plomo Spa)[3]

I. Insumos y proveedores

En el área de servicios de construcción, los principales insumos se pueden clasificar según las siguientes filiales:

i. Capacitación Apoquindo: relatores y materiales de apoyo para llevar a cabo las clases e inducciones;
ii. Maquinarias y Equipos: moldajes, andamios, bombas de hormigón y alzaprimas;

II. Clientes y formas de pago

En el caso del área de Maquinarias y Equipos, los principales clientes son empresas del holding y consorcios que mantiene la Sociedad. Por otro lado, Capacitación Apoquindo, presta sus servicios a empresas relacionadas a la Sociedad.

En todos los casos, la forma de pago es con facturación a 30 días.

2.2.2 DESARROLLO INMOBILIARIO

El desarrollo inmobiliario de Ingevec se realiza a través de su filial Inmobiliaria Ingevec, la cual se encarga principalmente del negocio inmobiliario habitacional. Asimismo, esta sociedad es propietaria de la filial Inversiones y Rentas Hoteles SpA, cuyo giro es el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios de tipo comercial (hoteles, edificios de oficinas, etc.)

2.2.2.1 DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL

[3] El arriendo de maquinarias se realiza suscribiendo alianzas estratégicas con empresas líderes a nivel mundial en el rubro de maquinarias y equipos, entre las cuales se encuentran Compañías como Peri, Lanz Putsmaister, Lahyer del Pacífico, Efco, Harsco, entre otras.

a) Descripción General

La gestión inmobiliaria involucra el desarrollo completo de un proyecto, desde coordinar y contratar a proyectistas de especialidades, hacer las gestiones legales con municipalidades y organismos públicos, hasta la venta de los departamentos o casas al cliente final.

En el caso de proyectos de desarrollo propio, Inmobiliaria Ingevec participa directamente en la inversión, gestión y desarrollo de éstos a través de la marca Inmobiliaria Ingevec. Los proyectos se desarrollan contando con un 50% de participación a través de asociaciones con socios y/o fondos de inversión que aportan capital. Destacan dentro de este grupo la familia Angelini, AMSAL, Axion, CBS, 3L (proyectos DS19) y Banco Consorcio.

A su vez, la Compañía participa con capital en inmobiliarias de terceros, en donde actúa como socio inversionista y constructor por medio del área de I&C. De este grupo podemos destacar a las Inmobiliarias Gimax y Puerto Capital.

A continuación, se detallan las inmobiliarias asociadas a la cartera de proyectos:

Participación de la Sociedad en las Distintas Inmobiliarias Afiliadas

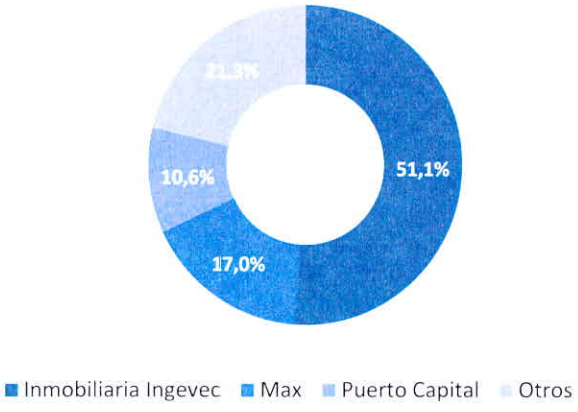
Inmobiliaria	N° de Proyectos *	% de Propiedad	Venta Proporcional Potencial (M$) **
Inmobiliaria Ingevec	24	35%-50%	147.981
Max	8	6%-22%	14.342
Puerto Capital	5	30%-48%	24.617
Otros	10	4%-50%	24.689
Total general	**47**		**211.630**

Fuente: Ingevec.

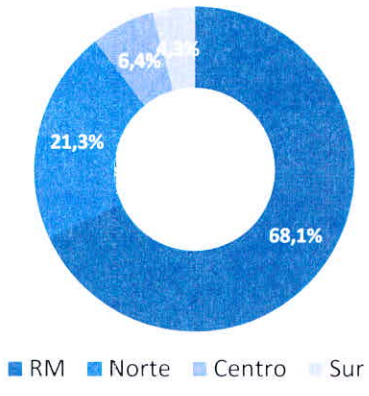
(*) No incluye proyectos de Inversiones y Rentas Ingevec SpA
(**) Venta proporcional potencial corresponde a estimación de saldos por escriturar del Backlog inmobiliario.

A junio de 2019, la Inmobiliaria mantiene en total 12 proyectos habitacionales en etapa de escrituración y 19 en etapa de construcción. Además, la Inmobiliaria posee 16 proyectos en distintas etapas de desarrollo previo al inicio de la construcción de éstos, a los que deberían sumarse más proyectos durante 2019. Como se observa en los gráficos a continuación, la estrategia de la Inmobiliaria ha sido diversificar los proyectos en los que participa, tanto por zona geográfica como por segmento objetivo, buscando asociaciones con distintas inmobiliarias especializadas y fondos de inversión de manera de distribuir el riesgo asociado a la inversión inmobiliaria.

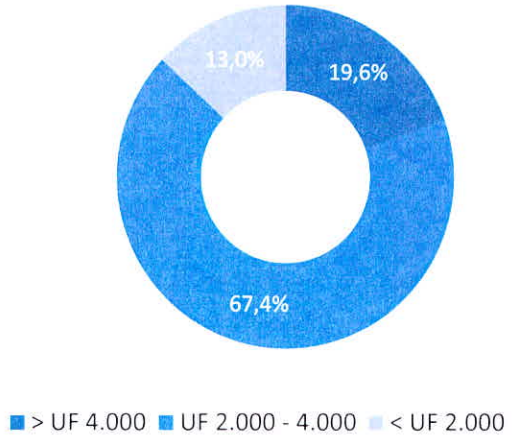
Distribución por Inmobiliaria



Distribución por Zona Geográfica



Distribución por Precio de Venta



b) Insumos y proveedores

En el área inmobiliaria habitacional, los principales insumos son: (i) servicios profesionales (proyectistas, calculistas, arquitectos, etc.); (ii) terrenos; (iii) personal de marketing y publicidad; (iv) construcción; y (v) servicios financieros.

El proveedor de servicios de construcción es Constructora Ingevec. Para mantener la competitividad en relación a otras compañías del mercado, en todos los casos los contratos con Constructora Ingevec son a suma alzada y a valor de mercado. Para lograr este objetivo, las inmobiliarias en que participa Ingevec contratan a Constructora Ingevec por un determinado presupuesto antes de iniciarse las obras, efectuando los pagos proporcionalmente a los avances físicos de las obras por medio de la facturación de estados de pago.

Para la compra de terrenos y desarrollo de nuevos proyectos, Inmobiliaria Ingevec realiza una serie de análisis previos, tales como estudios de mercado vía consultores especializados, estudios de factibilidad técnica, entre otros. Es importante mencionar que, como política de empresa, los terrenos se adquieren para el desarrollo de proyectos en el corto plazo y no con fines especulativos.

Las instituciones que prestan servicios financieros a los diferentes proyectos (dentro de las cuales se encuentran Banco de Chile, Corpbanca, Banco Santander y Scotiabank), son importantes proveedores para el área inmobiliaria de Ingevec, pues otorgan el financiamiento requerido para la construcción.

c) Clientes y formas de pago

Los clientes de Inmobiliaria Ingevec son personas naturales o inversionistas. Principalmente pertenecen a grupos socioeconómicos C2-C3 que adquieren viviendas de valores entre las UF 2.000 hasta las UF 4.000.

La forma de pago está compuesta por la reserva (aproximadamente 1% del valor de la vivienda), el pie (20% del valor aproximadamente, con varias modalidades de pago disponibles) y el saldo remanente que se cobra una vez que la vivienda se encuentra inscrita a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, el que generalmente es financiado por instituciones financieras que pagan a la filial, o sociedad de la que Inmobiliaria Ingevec es parte, una vez que estén en orden los estudios de título respectivos. También, aunque en menor medida, hay casos en que el pago proviene directamente del cliente, ya sea con sus ahorros y/o a través de subsidios estatales.

2.2.2.2 DESARROLLO INMOBILIARIO COMERCIAL

a) Descripción General

En esta área de negocios, creada en el año 2010, Ingevec participa como accionista, en asociación con operadores y/o inversionistas financieros, como gestor y desarrollador inmobiliario o como constructor, a través del área de I&C. El principal objetivo de esta área de negocios es consolidar a la compañía como un vehículo de inversión, por medio del cual los inversionistas encuentren a un socio constructor con una vasta experiencia en edificación y gestión de proyectos inmobiliarios.

De esta manera, Ingevec mantiene vigente su estrategia de diversificación de la operación, buscando de manera responsable las mejores oportunidades de inversión para sus accionistas.

I) Oficinas

El área de Inversiones y Rentas ha desarrollado dos proyectos de edificios de oficinas, los cuales han sido ubicados en lugares estratégicos para atender las necesidades existentes en cada zona.

El primero que entró en operación fue el edifico de oficinas San Andrés, ubicado en la ciudad de Concepción, destinado a empresas con presencia en la Octava Región y/o zona centro sur del país. Este posee una ubicación privilegiada y alta tecnología asociada. Cuenta con más de 8.500 m2 de oficinas y locales comerciales. Entró en operación durante el año 2012.

El segundo proyecto fue el edificio de oficinas Santa Ana, ubicado a un costado de la iglesia Santa Ana, en el centro de Santiago, el cual vino a actualizar la oferta existente y a renovar un punto histórico de la capital. Este proyecto consideró altos estándares de eficiencia energética, más de 10.000 m2 de oficinas y locales comerciales y 185 estacionamientos. Este proyecto fue vendido y escriturado en su totalidad durante el primer trimestre del año 2015.

II) Hoteles

Esta área se encuentra desarrollando un ambicioso proyecto de hotelería económica de estándar internacional, el cual demandará una inversión total de 180 millones de dólares y que consiste en el desarrollo, construcción y gestión de catorce hoteles, tanto en el norte y centro del país, como en Perú. Estos vienen a satisfacer una demanda actualmente insatisfecha, en ubicaciones estratégicas de cada ciudad, que ofrecerán una opción de estándar internacional, la cual revolucionará la oferta existente en las ciudades de Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó y Santiago, en el caso de Chile, y de Lima, Trujillo y otras ciudades en Perú.

La inversión total para el caso chileno será de 120 millones de dólares y en el caso peruano de 60 millones de dólares, financiados mediante aportes de capital y deuda a largo plazo. Estas inversiones se realizarán en conjunto con 3 socios estratégicos. El primer socio local es la familia Albala, accionista principal de Laboratorios Maver, firma con presencia en Chile, Perú, Bolivia y Uruguay. El otro socio chileno es el grupo Amszynowski, con vasta experiencia en desarrollos inmobiliarios residenciales, mediante inmobiliaria Prados e inversiones Amsal. En tercer lugar, se encuentra la familia peruana Kulisic, dueña de pesquera Cantabria. También posee experiencia en el segmento inmobiliario y el sector pesquero en Ecuador.

La construcción de estos hoteles en territorio nacional la realiza Constructora Ingevec, mientras que para el caso de la construcción en Perú se contratará a empresas constructoras con experiencia en ese país. La gestión viene por parte de Inversiones y Rentas. Por otra parte, los hoteles son operados por la operadora internacional Accor, la cual opera más de 3.500 hoteles en más de 92 países. Para el caso de Chile y Perú, se operarán las marcas Ibis e Ibis Budget, las que representan una hotelería de 2 y 3 estrellas de estándar internacional, lo cual viene a renovar el mercado actual y a ofrecer un producto de excelencia a precios altamente competitivos.

Los hoteles ubicados en las ciudades de Iquique, Copiapó y Calama (6 hoteles, 2 por ciudad) ya se encuentran en operación, con buenos resultados luego de su apertura, mientras que el hotel Ibis Budget en Manuel Montt, y el hotel Ibis en Trujillo entrarán en operación durante el segundo semestre de 2019. También se encuentran

en construcción hoteles en Antofagasta, San Isidro y Miraflores. El terreno ubicado en Lince (Lima Centro) iniciará construcción a fines de 2019. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con un terreno en Lastarria, Santiago, cuyo inicio de construcción debiese concretarse durante el primer trimestre de 2020.

Cabe destacar que los proyectos no solamente incluyen habitaciones de hotel. En la medida de lo posible, se asignarán espacios del terreno para locales comerciales, estacionamientos y viviendas, lo que podrá otorgar mayor flujo y un mayor dinamismo a este negocio.

b) Insumos y proveedores

Los insumos y proveedores funcionan de acuerdo a lo descrito en el área de Inmobiliaria Habitacional.

2.2.3 CAPITAL HUMANO

Nuestros trabajadores son uno de los activos más importantes de Ingevec. Este compromiso con el personal se ve reflejado en el Plan de Desarrollo Organizacional, cuyo objetivo es mantener a los colaboradores motivados y, a la vez, otorgarles herramientas útiles para desarrollar y maximizar su desempeño laboral y humano, profundizando el compromiso con la compañía y sus valores, así como con la concreción de su visión y misión.

Contamos con programas de selección y desarrollo de profesionales y trabajadores, los cuales buscan un continuo perfeccionamiento a través de diversas actividades, tales como jornadas profesionales, intervenciones organizacionales, actividades *outdoor* y capacitaciones laborales, con el fin de mejorar el nivel técnico de los empleados inspirados en los principales valores de Ingevec.

2.2.3.1 PERSONAL DE INGEVEC

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ingevec S.A.	**0**	**4**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
Plana ejecutiva	0	3	2	2	2	2	2	2
Profesionales y técnicos	0	1	1	1	1	1	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingeniería y Construcción	**2.993**	**3.620**	**3.843**	**3.009**	**3.874**	**2.779**	**2.915**	**3.089**
Plana ejecutiva	27	28	28	26	27	28	29	29
Profesionales y técnicos	482	598	650	526	628	537	541	574
Trabajadores	2.484	2.994	3.165	2.457	3.219	2.214	2.345	2.486
Inmobiliaria	**61**	**70**	**65**	**62**	**55**	**52**	**43**	**45**
Plana ejecutiva	6	6	5	5	5	4	10	10
Profesionales y técnicos	31	35	35	32	34	37	27	31
Trabajadores	24	29	25	25	16	11	6	4
Subtotal	**3.054**	**3.694**	**3.911**	**3.074**	**3.932**	**2.834**	**2.961**	**3.137**
Sub-contratistas	**2.387**	**2.527**	**3.107**	**2.004**	**3.176**	**2.745**	**3.093**	**3.241**
Total	**5.441**	**6.221**	**7.018**	**5.078**	**7.108**	**5.579**	**6.054**	**6.378**

Fuente: Ingevec

a) Capacitación

Ingevec, en su permanente preocupación por desarrollar actividades de entrenamiento y capacitación, implementó diversos cursos y talleres para la actualización de conocimientos de los colaboradores que desempeñan actividades administrativas y operacionales en obras. Entre los cursos que se impartieron durante el año 2018, destacan actualizaciones en temas relacionados con la legislación laboral vigente en materias de contratación, cursos de liderazgo y trabajo en equipo.

Además, en el marco de una política constante de seguridad y calidad, durante 2018 Ingevec realizó 620 cursos, capacitando durante el año a más de 8.500 trabajadores en materias de administración, prevención de riesgos y materias de construcción, con más de 72.000 horas hombre ejecutadas.

b) Programas Sociales y Responsabilidad Social Empresarial

La administración de Ingevec ha dedicado grandes esfuerzos en desarrollar actividades, becas y beneficios para mantener la motivación entre los empleados. Entre éstas se pueden mencionar:

I) Programa de Beneficios Ingevec

Durante el año 2018, se gestionaron los siguientes beneficios para el personal, entre los que destacan:

- Convenio Gimnasio Sportlife y Pacific con atractivos precios y descuento por planilla.
- Seguro Complementario de Salud, Vida y Catastrófico con la Compañía de Seguros Bice Vida
- Convenio Banco de Chile para apertura de cuenta con tasas preferenciales y beneficios asociados.
- Convenio Banco Scotiabank para apertura de cuenta con tasas preferenciales y beneficios asociados.
- Convenio con Fundación Arturo López Pérez con atractivos descuentos.
- Convenio APVG Sura, orientado principalmente a trabajadores de obra.
- Convenio APVG Principal, orientado a profesionales y trabajadores de obra.
- Convenio Clínica Dental Cumbre, con precios preferenciales.

II) Programa *Trainee*

Durante el año 2018 se incorporaron a nuestra empresa 14 profesionales recién titulados a través del programa *Trainee* de Ingevec, el cual es una oportunidad única para los profesionales recién titulados de las carreras de Ingeniería Civil, Construcción Civil e Ingeniería en Construcción. Los participantes realizan un circuito por las principales áreas relacionadas con el negocio de la construcción, donde aprenden contenidos tales como estudio de propuestas, programas y políticas sobre calidad y seguridad, administración y control de costos y las correspondientes herramientas tecnológicas de gestión.

III) Programa de Servicio Social

Ingevec pone a disposición de los trabajadores atención y asesoría a través del Programa de Servicio Social de la CChC en materias tales como salud, vivienda, educación, financiamiento, familia y recreación, entre otras. En cada una de estas áreas se cuenta con especialistas en cada materia. A través de estas asesorías, los colaboradores pueden obtener todos los beneficios de la red estatal y los beneficios conjuntos entre la empresa y otras entidades como Administradoras de Fondos de Pensiones, CChC y Cajas de Compensación, entre otras.

IV) Seguro Construye Tranquilo para Trabajadores de Obra

El Seguro de Salud Construye Tranquilo, es un seguro que cubre gastos médicos en el caso de afección de enfermedades catastróficas, y está dirigido a aquellos trabajadores de obra que perciben rentas inferiores a los $750.000 imponibles. Durante el año, se inscribieron 1.503 trabajadores y 36 cargas.

El objetivo de este plan es que los trabajadores y sus cargas puedan operarse en la Clínica Bicentenario, perteneciente a la CChC, en caso de que se les diagnostique una enfermedad cuya cirugía u hospitalización sea de alto costo.

Debido a la importancia de este programa, desde octubre del año 2018 todos los trabajadores de Ingevec que cumplen con los requisitos están adheridos de manera inmediata al Seguro Construye Tranquilo, cumpliendo con la condición de renta de dicho programa.

V) Concursos y Actividades Extra Programáticas

Es una constante de las empresas del grupo Ingevec el velar por el bienestar de sus trabajadores y familias. Dentro de ese marco se desarrollan cada año distintas actividades, las cuales son culturales, deportivas, etc. En el año 2018 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Becas de Excelencia Académica hijos de trabajadores.
- Entrega kit de útiles escolares para hijos de trabajadores.
- Campeonato de Futbolito Ingevec 2018.
- Celebración Día del Maestro.
- Operativos de Salud Dental a través de la Corporación de Salud de la CChC.
- Celebración Día de la Mujer en Obras y oficina Central.
- Operativo de Salud Preventiva en Oficina Central Vacunación.
- Celebración de Fiestas Patrias en Obras.
- Concurso de Fotografía Digital.
- Invitaciones para actividades de eventos y musicales organizados por la Corporación Construye Cultura de la CChC.
- Concurso Mes del Niño.
- Participación en la Corrida de la Construcción organizada por la CChC.
- Entrega de Cajas Navideñas.
- Cena de Fin de año.

VI) Fundación Social

En la búsqueda de mejorar la calidad de vida de los trabajadores, Ingevec en conjunto a la Fundación Social de la CChC, cumplen el rol de la realización de políticas sociales en nuestras obras de la construcción. La misión es mejorar la calidad de vida de los trabajadores y su grupo familiar a través de programas de educación, capacitación, desarrollo social y cultural, que buscan brindar una atención social integral. Se busca el desarrollo e implementación de programas de bienestar social como apoyo y complemento en el área de recursos humanos.

Dentro de los servicios que presenta la fundación social como apoyo a las obras son:

• A pasos de tu casa propia: Consiste en realizar un diagnóstico gratuito a las empresas socias de la CChC respecto de sus trabajadores para determinar sus necesidades en vivienda e identificar las posibilidades de acceso a la adquisición de una vivienda (vía subsidio estatal, crédito hipotecario u otro).

• Prevención y promoción del desarrollo social: Iniciativa que busca prevenir y promover habilidades para el desarrollo social de los trabajadores de la Compañía que viven dentro de un mismo sector, entregando una ayuda real y efectiva a través de instancias de reflexión, educación y orientación. Las distintas metodologías que se utilizan son: charlas informativas, representaciones sociales, jornadas de prevención y operativos sociales. Las temáticas que se abordan se relacionan con temas de calidad de vida como orientación familiar, fortalecimiento de roles parentales, promoción de vivienda propia, promoción buen trato a la mujer, consumo de alcohol y drogas, ética en el trabajo, seguridad, autocuidado y vida saludable.

• Intervenciones culturales en obra: Actividad que tiene por objetivo interactuar con dinámicas artísticas y vincular a los trabajadores con el arte como acción enriquecedora en su trabajo, relaciones y vida cotidiana. Esta actividad tiene un carácter participativo, musical y teatral.

• Beca empresarios de la Construcción: Este programa busca contribuir al mejoramiento de la calidad educacional de los trabajadores de la construcción y sus hijos en 4 modalidades: Premio mejores alumnos, Beca excelencia académica, Beca educación superior para hijos de trabajadores y Beca educación superior para trabajadores.

• Apoyo al trabajador extranjero: Con el objetivo de apoyar la integración de los trabajadores extranjeros esta iniciativa tiene por objetivo entregar orientación en distintos temas de interés social: salud, previsión, vivienda, educación y situación migratoria.

VII) Corporación de Salud Laboral

Consistente con los objetivos de los trabajadores y sus familias, Ingevec en conjunto con la Corporación de Salud Laboral de la CChC se preocupan de mejorar la calidad de vida de los trabajadores de la construcción a través de la realización de programas de salud de calidad. Para ello, desarrolla y mantiene alianzas con clínicas, centros médicos, hospitales, médicos especialistas y odontólogos a lo largo de todo el país, con prestaciones que abarcan desde atenciones preventivas hasta operaciones de alta complejidad. La atención de los distintos operativos se realiza en forma directa en los lugares de trabajo, mediante clínicas móviles y equipos médicos. Los operativos que se realizan son:

• Programa Oftalmológico
• Programa Dental
• Programa Preventivo de Salud
• Programa de Prótesis Dental
• Exámenes de Mamografías

VIII) Fundación Reconocer

Busca entregar apoyo a los jubilados de la construcción más vulnerables, colaborando en sus necesidades económicas y de salud a través de 3 ámbitos de acción: envejecimiento activo, envejecimiento saludable y envejecimiento positivo.

IX) Encuesta de Clima Laboral

Desde el año 2006, Ingevec realiza una encuesta de clima laboral a sus trabajadores, para evaluar los resultados obtenidos producto de sus políticas de capacitación, motivación y bienestar de los trabajadores. Ésta guía los planes de acción y ayuda a mejorar continuamente los estándares. La siguiente tabla muestra el porcentaje de colaboradores satisfechos con el clima laboral dentro de Ingevec.

Año	Resultado
2006	**71,30%**
2007	**73,90%**
2008	**79,30%**
2009	**80,60%**
2010	**81,30%**
2011	**81,60%**
2012	**76,80%**
2013	**73,30%**
2014	**72,60%**
2015	**79,40%**
2016	**81,05%**
2017	**75,30%**
2018	**82,40%**

Fuente: Ingevec

c) Equipo Ejecutivo

Ingevec cuenta con esquemas de incentivos económicos para todo el equipo de ejecutivos, jefes y profesionales. Estos incentivos se otorgan dependiendo del aporte de cada área a los resultados anuales de Ingevec, en función de determinados indicadores de gestión y cumplimiento de metas.

Por otro lado, se cuenta con una herramienta llamada *Balance Scorecard*, la cual otorga un sistema de medición de indicadores de gestión. Esta herramienta es aplicada en forma sistemática y las mediciones se hacen según los objetivos definidos previamente.

Finalmente, cabe destacar la experiencia y el nivel de profesionalismo del actual equipo ejecutivo de la Sociedad. Destaca especialmente el activo rol que cumplen los socios fundadores como actuales miembros del directorio de Ingevec.

Detalle del Equipo Ejecutivo

Nombre	RUT	Cargo	Profesión	Años de experiencia en el rubro
Rodrigo González Y.	12.487.102-6	Gerente General Ingevec	Ingeniero Comercial U. de Chile	20
Enrique Dibarrart U.	8.620.355-3	Gerente General Constructora Ingevec	Ingeniero Civil U. de Chile	32
José Antonio Bustamante C.	15.384.030-k	Gerente General Inmobiliaria Ingevec	Ingeniero Civil PUC MBA UC Berkeley-Hass	9
Gonzalo Sierralta O.	7.421.632-3	Gerente Construcción Constructora Ingevec	Ingeniero Civil PUC	25
Aldo Balocchi H.	9.408.764-3	Gerente Comercial Constructora Ingevec	Ingeniero Civil U. de Chile	27
Jorge Zeltzer F.	13.233.521-4	Gerente General Inversiones y Rentas Ingevec SpA	Ingeniero Comercial U. de Chile, MBA PUC	14

Fuente: Ingevec

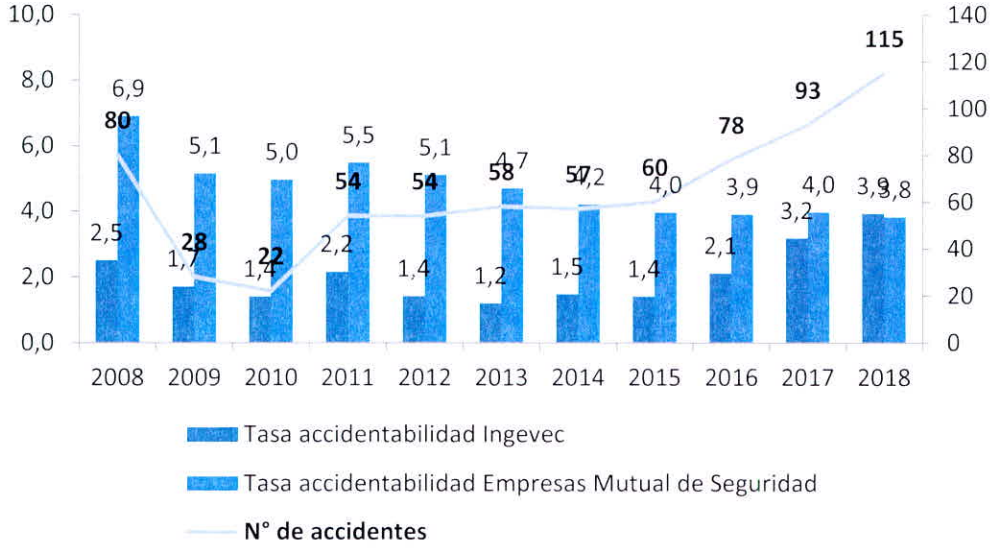
d) Seguridad

Creada hace aproximadamente 13 años, la Subgerencia de Prevención de Riesgos de la constructora está conformada por prevencionistas de riesgos de categoría profesional y técnicos, liderada por un constructor civil con un postítulo en Prevención de Riesgos, con más de 15 años de experiencia, los cuales han desarrollado un Sistema de Gestión, de Seguridad y Salud Ocupacional con un alto nivel de exigencia y cumplimiento.

Lo anterior ha permitido que Ingevec tenga altos estándares de seguridad, con una disminución permanente de los accidentes y enfermedades profesionales. En el año 2018, los índices de accidentabilidad fueron de 3,93%, y durante el mismo período la Sociedad obtuvo una tasa de cotización de 0,68% y una certificación por parte de la Mutual de Seguridad en su programa Empresa Competitiva por los buenos resultados obtenidos.

El desempeño de la Compañía en materia de seguridad se debe principalmente al continuo compromiso por parte del Directorio de exigir los máximos estándares de seguridad, a la autonomía y respaldo entregado a la Subgerencia y a los permanentes planes de capacitación interna del personal en materias de prevención de riesgos laborales. En este sentido, aproximadamente el 99% de las horas destinadas a capacitación de personal tiene relación con la prevención de riesgos y salud ocupacional, invirtiendo más de 70.181 horas hombre anuales en capacitación para mejorar continuamente la seguridad en las obras.

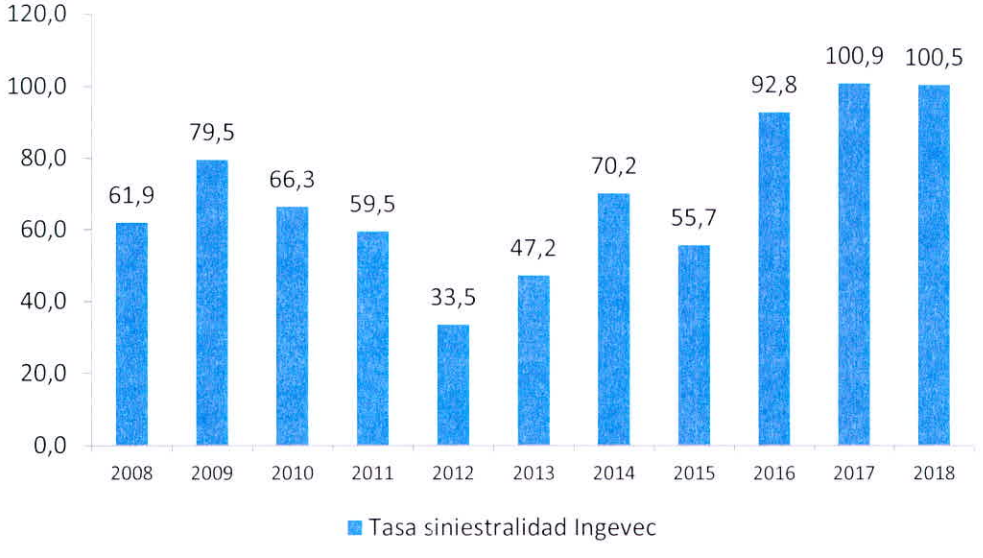
Accidentabilidad[4] Constructora Ingevec vs. Empresa Mutual de Seguridad S.A.



Fuente: Ingevec

La tasa de siniestralidad de Ingevec, que mide la cantidad de días perdidos respecto a la masa de trabajadores promedio durante el período, ha promediado 71 días durante los últimos diez años.

Siniestralidad[5] Constructora Ingevec



Fuente: Ingevec

[4] Cantidad de accidentes por cada 100 trabajadores al año.
[5] Cantidad de días de licencia producto de accidentes por cada 100 trabajadores al año.

2.2.4 Marco Legal

Los negocios en los que participan Ingevec y sus filiales no tienen regulación directa ni están sujetos a fiscalización de organismos gubernamentales o autónomos. No obstante lo anterior, le son aplicables las diferentes normas vigentes en el país sobre construcción, urbanismo y vivienda, incluyendo leyes generales y ordenanzas o reglamentos particulares.

2.2.5 Políticas de Inversión y Financiamiento

a) Área Ingeniería y Construcción

El área de I&C financia sus actividades en una primera instancia por el anticipo que otorga el cliente al iniciar las obras encomendadas y que se va devolviendo proporcionalmente según el avance de la obra. Luego, se facturan los avances físicos al mandante una vez al mes, hasta completar el 100% del monto del contrato. Es por esto, que generalmente no se requiere de financiamiento bancario, a excepción de determinados casos en que se requiere financiar descuadres temporales de caja. Para esto, la Compañía cuenta con líneas de capital de trabajo disponibles para cubrir estas eventualidades.

b) Área Inmobiliaria

Las sociedades inmobiliarias a través de las cuales Ingevec participa en proyectos inmobiliarios, trabajan con niveles más elevados de apalancamiento financiero. Esto es debido a que este tipo de proyectos requiere de un mayor nivel de financiamiento bancario, que por lo general considera entre el 80% y el 100% del costo de construcción. El resto de los gastos inmobiliarios, incluyendo el valor del terreno, son financiados con capital propio, generalmente en asociaciones con terceros o fondos de inversión.

Una política de inversión importante en esta línea de negocios considera invertir en terrenos para el desarrollo de futuros proyectos. Estas compras se financian con capital propio, a excepción de casos particulares que se financian a través del sistema financiero o con asociaciones con terceros.

c) Área de Servicios a la Construcción

Los activos correspondientes a maquinarias y equipos son financiados con un sistema de mix entre capital propio y leasing bancario. La reposición de estos activos dependerá de la vida útil de estos, invirtiendo en los costos de depreciación, con el fin de conservar su valor real en el tiempo. Por otro lado, la política de inversión en equipos nuevos es directamente proporcional al volumen de obras que mantenga la Constructora, ya que el cliente de esta área de servicios es esta última.

2.2.6 Seguros

Asumiendo que la naturaleza del negocio en el cual está inserto Ingevec es riesgosa y que, a pesar de los esfuerzos realizados, existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores u otras pérdidas y daños, Ingevec se ha preocupado de cubrir riesgos inherentes al rubro de la construcción. Lo anterior, a través de la contratación de seguros en compañías de primer nivel, los cuales se renuevan anualmente. Estos seguros incluyen:

- **Pólizas contra accidentes:** Contando con seguros de responsabilidad civil, que cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores, personas, o daños a propiedades de terceros ocasionados por la ejecución de las obras.

- **Pólizas que cubren los activos y bienes:** Abarcan todo riesgo de construcción y montaje. Incluye todo siniestro que pueda afectar la integridad de las obras en construcción, como incendio, sismo, actos terroristas, robos, etc. Además, están cubiertos todos los equipos y maquinarias, las existencias en bodega, todas las instalaciones, mobiliarios, y los proyectos inmobiliarios terminados.

Cabe destacar que no existe un historial de siniestros relevante, lo que ha permitido mejorar tanto nuestras coberturas como nuestras tasas.

2.2.7 PATENTES Y OTROS DERECHOS

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o *know how* externos a la organización.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL

a) Mercado:

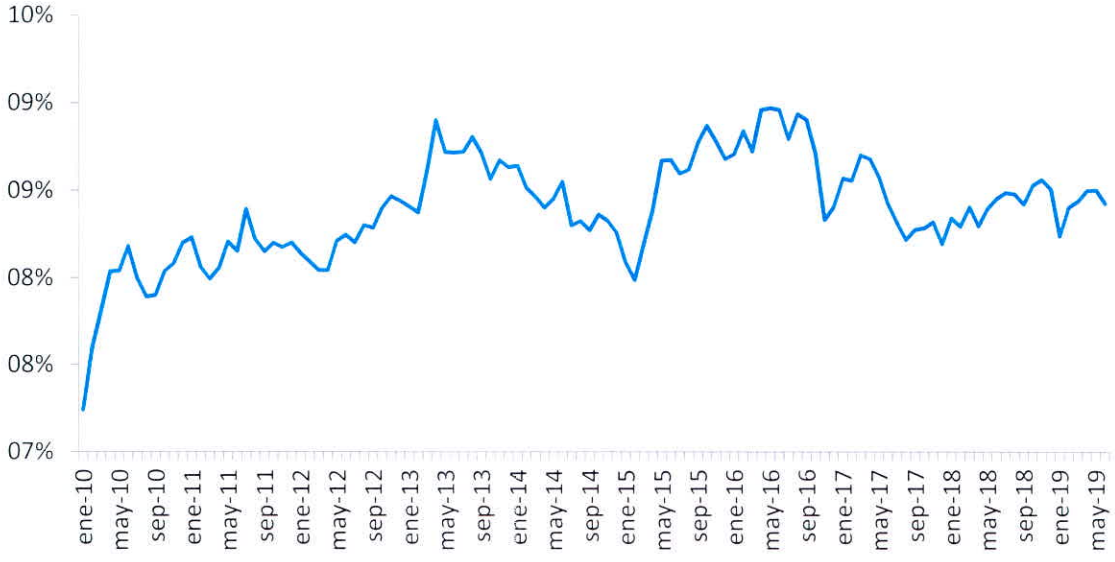
La construcción es una de las industrias más importantes del país, representando el 7,0% del Producto Interno Bruto ("**PIB**")[6] total a marzo de 2019, y desde hace 9 años representa más del 8% del total de puestos de trabajo en Chile. Dentro de este mercado, Ingevec participa en el área de I&C a través de Constructora Ingevec y en el área Inmobiliaria, a través de Inmobiliaria Ingevec.

% PIB de construcción sobre PIB total

Fuente: Banco Central de Chile

[6] Producto interno bruto a precios corrientes por clase de actividad económica, series empalmadas, referencia 2013

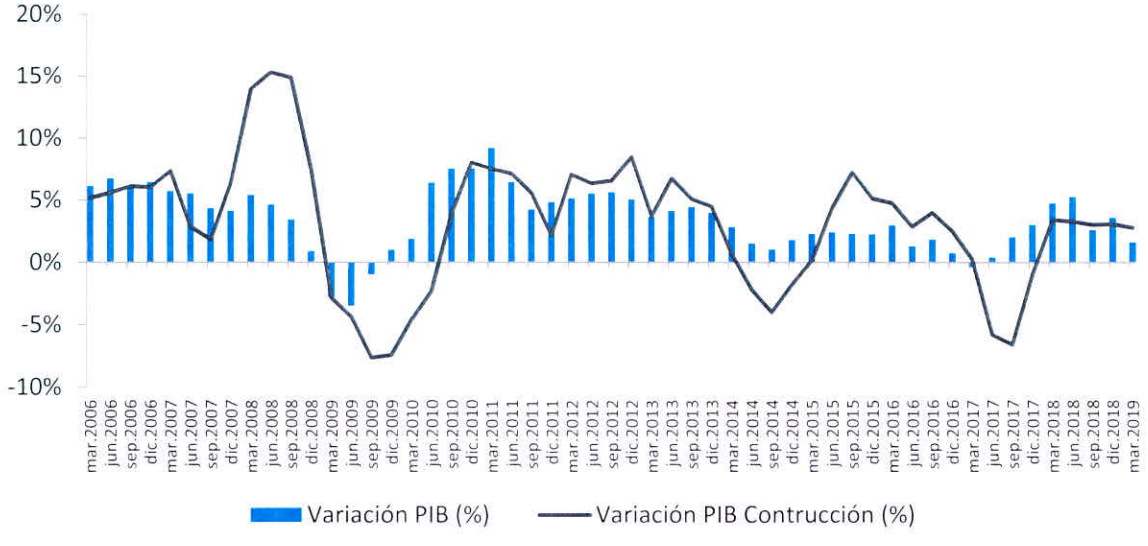
% del total de empleos aportados por la industria de la construcción



Fuente: Banco Central de Chile

Existe una alta correlación entre el crecimiento del PIB y el crecimiento del monto total de inversión en construcción a nivel nacional. En el siguiente gráfico queda en evidencia la alta sensibilidad que tiene la industria a los ciclos económicos.

Variación PIB vs. Variación PIB Construcción[7]



Fuente: INE

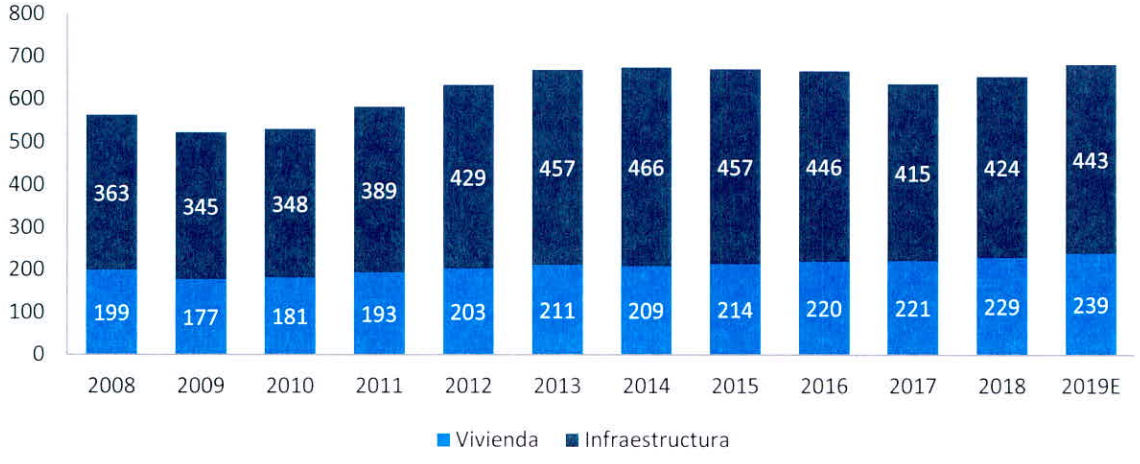
[7] Variación en porcentaje respecto al mismo mes del año anterior.

La industria usualmente se divide en dos grandes segmentos: la edificación de viviendas y la construcción de obras de infraestructura. En esta última se incluyen hospitales, centros comerciales, carreteras, aeropuertos, plantas industriales, centrales eléctricas, entre otras.

Ambos segmentos se comportan de manera diferente e independiente, ya que son afectados por diferentes variables económicas. La construcción de viviendas es afectada por variables como el nivel de desempleo, las tasas de interés de los créditos hipotecarios, las políticas públicas de subsidio de vivienda social y las expectativas económicas de la población, entre otras, mientras que la construcción de obras de infraestructura es afectada por el dinamismo de la industria y de la minería, las concesiones de obras de infraestructura pública y el dinamismo del comercio, entre otras.

Históricamente, la inversión en infraestructura ha sido superior a la inversión en vivienda y además ha crecido a tasas mayores. En el período 2003-2018, la inversión en vivienda tuvo un crecimiento anual compuesto de 3,5%, mientras que la inversión en infraestructura creció a una tasa anual compuesta de 4,0%. Para el 2019, se esperan niveles de inversión un 4,3% superior en vivienda y un 4,5% superior en infraestructura versus 2018.

Evolución de inversión en construcción de viviendas e infraestructura (en millones de UF)



Fuente: CChC

b) Competencia:

La industria de la construcción e inmobiliaria en Chile se encuentra altamente atomizada y especializada, concentrando una cantidad importante de compañías que cubren los requerimientos de todos los sectores socioeconómicos.

En la industria de la construcción en Chile operan desde grandes conglomerados de presencia internacional enfocados principalmente hacia obras de infraestructura, hasta pequeñas compañías que participan en la construcción de obras civiles.

Entre los competidores relevantes en este mercado se encuentran: Altius; Besalco; Bravo Izquierdo; Brotec; Claro, Vicuña, Valenzuela; Desco; DLP; Ebco; Echeverría Izquierdo; Grevia; Icafal; Inarco; Lo Campino; Mena y Ovalle; Tecsa (SalfaCorp); Sigro; entre otros.

En la industria inmobiliaria, los distintos competidores varían según la zona geográfica de cada proyecto. Entre ellos los más relevantes son Armas; Besalco; Eurocorp; Fortaleza; Fundamenta; Grupo España; Grupo Icom; Icafal; ISA; Imagina; Manquehue; Moller; Pacal; PazCorp; Pocuro; PY; RVC; SalfaCorp (Aconcagua); Siena; Simonetti; Socovesa; entre otros.

c) Participación relativa y evolución:

En base a los informes MACh de la CChC, análisis internos de la Compañía y otras fuentes, se realiza un estudio de la participación de mercado de Ingevec. En los sectores de infraestructura, excluyendo aquellos en los que la Sociedad no participa (por ejemplo: Minería, Puertos, Forestal, Energía), la participación de mercado a diciembre de 2018 fue de 0,59%[8]. En promedio, desde 2011 a 2018, esta fue aproximadamente un 1,13%. Sin embargo, hacia diciembre de 2018 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de 0,93%, mientras que el promedio desde el año 2011 a 2018 se ubica en 1,93%. La disminución responde al actual dinamismo de la economía, en que se ha visto un estancamiento en la inversión relacionada a obras de infraestructura, junto con una mayor preponderancia de obras habitacionales en Constructora Ingevec.

En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec obtuvo durante a diciembre de 2018 un 2,75% del mercado, mientras que el promedio entre 2011 y 2018 es de 2,23%.

Según lo anterior, se puede estimar la participación de mercado de la unidad de negocio I&C de Ingevec ponderando la proporción de ventas de cada componente con la participación de mercado de cada uno de éstos. De esta manera, la Compañía contaría con un 2,41% de participación a diciembre de 2018 en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 2,04%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,47%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años de 2,41%.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mercado infraestructura tipo Ingevec	140,7	144,3	140,6	155,9	149,5	151,3	158,2
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	75,7	76,5	72,8	82,7	75,2	93,9	99,7
Inversión en construcción en obras habitacionales	152,4	154,6	152,1	168,6	174,0	177,7	185,2

Ventas Ingevec (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas Ingevec infraestructura	2,9	2,9	1,9	0,6	1,4	1,5	0,9
Ventas Ingevec contratos habitacionales	2,5	3,9	3,8	5,3	4,9	4,2	5,1

Participación Ingevec (%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Obras infraestructura tipo Ingevec	2,03%	2,02%	1,36%	0,35%	0,92%	0,96%	0,59%
Obras infraestructura ajustado	3,78%	3,80%	2,63%	0,67%	1,82%	1,55%	0,93%
Obras habitacionales	1,65%	2,50%	2,52%	3,13%	2,84%	2,34%	2,75%
Mercado I&C tipo Ingevec	**1,85%**	**2,29%**	**2,13%**	**2,87%**	**2,43%**	**1,98%**	**2,41%**
Mercado I&C ajustado	**2,78%**	**3,06%**	**2,56%**	**2,90%**	**2,62%**	**2,14%**	**2,47%**

Fuente: Informe MACh 49 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del Informe Trimestral de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago, elaborado por GfK Adimark al 4° Trimestre 2018, y las series publicadas por la CChC sobre el mercado inmobiliario, ventas

[8] Para poder estimar de mejor forma la participación de la Compañía en el mercado de la infraestructura, se excluye de la inversión en construcción informada por la CChC aquella proporción correspondiente a sectores en los cuales la Compañía no participa, utilizando como referencia para estos efectos la información publicada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital (CBC) (por ejemplo, se excluye el sector Minería, Puertos, Forestal, Energía, entre otros). Asimismo, se excluyen adicionalmente aquellas inversiones realizadas por el MOP que no correspondan a inversiones efectuadas por la "Dirección de Arquitectura" y las citadas en el ítem "Otros". Por ejemplo, entre las obras de infraestructura pública del en las cuales Ingevec participa se identifican edificios públicos, universidades, municipalidades, clínicas, centros culturales, cárceles, colegios, entre otros; mientras que entre los conceptos excluidos se encuentran las inversiones en vialidad urbana y pavimentación ejecutada por el MINVU.

nacionales y ventas en el Gran Santiago. El resultado de esta aproximación arrojó que la participación estimada de Ingevec, en el mercado inmobiliario nacional durante el año 2018 fue de un 0,3%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años. De la misma manera, la participación estimada fue de un 0,40% para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2018, lo cual también se encuentra sobre el promedio respecto de los últimos años.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	228,6	244,1	263,3	308,5	266,7	259,6	277,3
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	126,3	133,3	146,8	175,4	145,1	139,9	150,0

Ventas Ingevec (MM UF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,4	0,6	1,0	0,8	0,8	1,2	0,8
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,3	0,4	0,6	0,4	0,2	0,8	0,6
Participación Ingevec (%)	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Inmobiliario habitacional nacional	**0,17%**	**0,23%**	**0,38%**	**0,26%**	**0,29%**	**0,45%**	**0,30%**
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	**0,26%**	**0,28%**	**0,44%**	**0,24%**	**0,14%**	**0,59%**	**0,40%**

Fuente: Informe MACh 49 (CChC), Informe Trimestral de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago GFK Adimark a Dic-18, informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

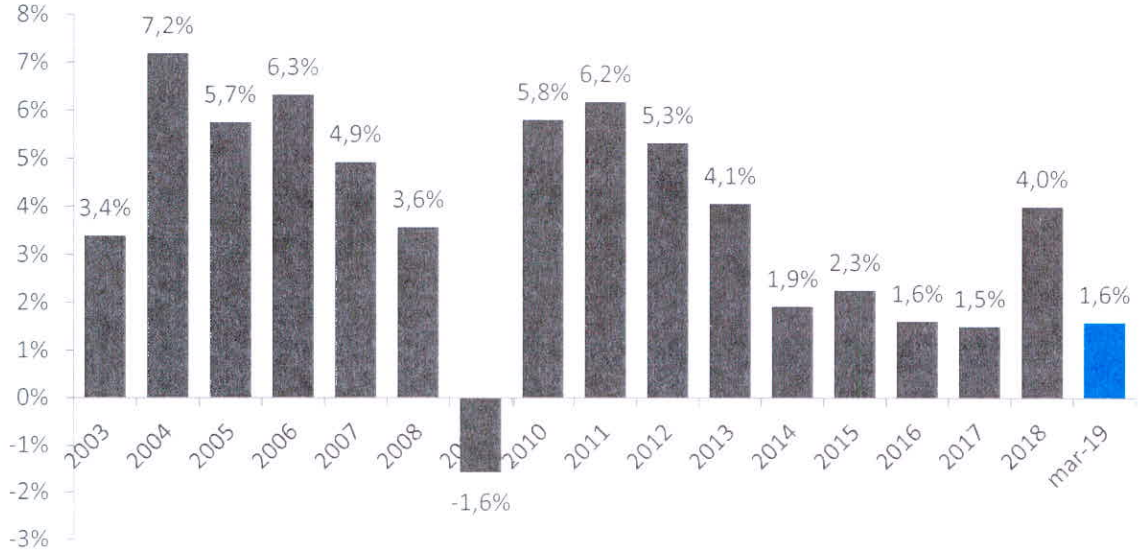
En el siguiente cuadro se muestra la participación consolidada proporcional de Ingevec en el período 2011 a 2018, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	**1,74%**	**2,14%**	**1,87%**	**2,55%**	**2,19%**	**1,72%**	**2,16%**

2.4 TENDENCIAS DE LA INDUSTRIA:

El dinamismo que venía mostrando la economía chilena hasta el año 2012, con crecimientos sobre un 5% anual a excepción de los años 2008 y 2009, ha disminuido a crecimientos de alrededor del 2% los últimos años. Lo anterior golpeó directamente a la industria de la construcción, dado los menores niveles de inversión. En el año 2018, se alcanzó un crecimiento de 4% para el país, el más alto desde el año 2013. A marzo de 2019, el PIB creció un 1,6%, producto principalmente por los temores de una guerra comercial, junto con cierta incertidumbre producto del escaso avance en reformas estructurales planteadas por el ejecutivo.

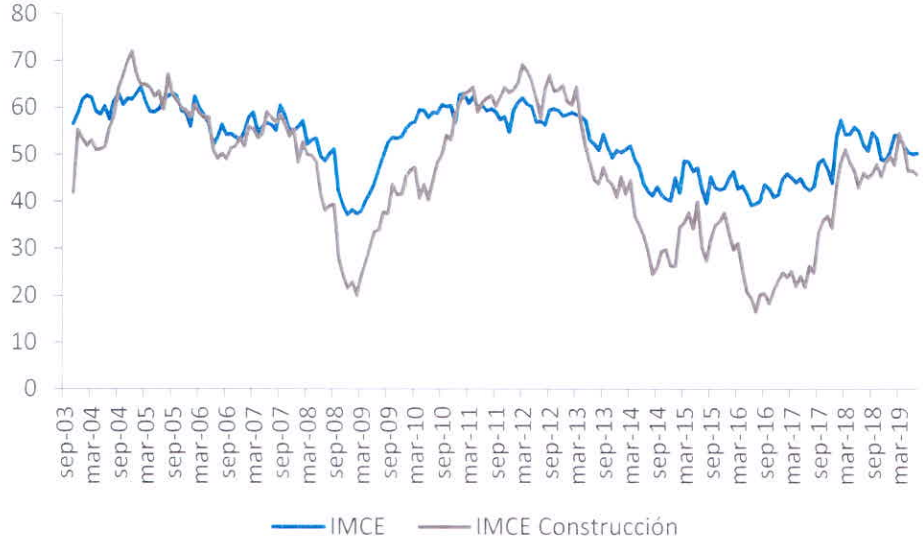
Crecimiento real de PIB histórico y proyectado por el FMI



Fuente: Fondo Monetario Internacional

Por otra parte, las encuestas de sentimiento, que miden la confianza empresarial y del consumidor en la economía, sufrió una fuerte contracción en los últimos años, pero desde mediados de 2017, este indicador viene mejorando considerablemente. El IMCE[9] del sector construcción se vio fuertemente perjudicado debido al bajo crecimiento económico, mostrando índices por bajo 50 desde junio de 2013 hasta febrero de 2018. A julio de 2019, el índice alcanza 46, dado la mayor incertidumbre global y política. Aun así, promedio de los últimos 12 meses para el índice es de 48, por sobre el promedio 2014-2016, donde se alcanzó un valor de 30.

Indicadores de confianza empresarial en la construcción



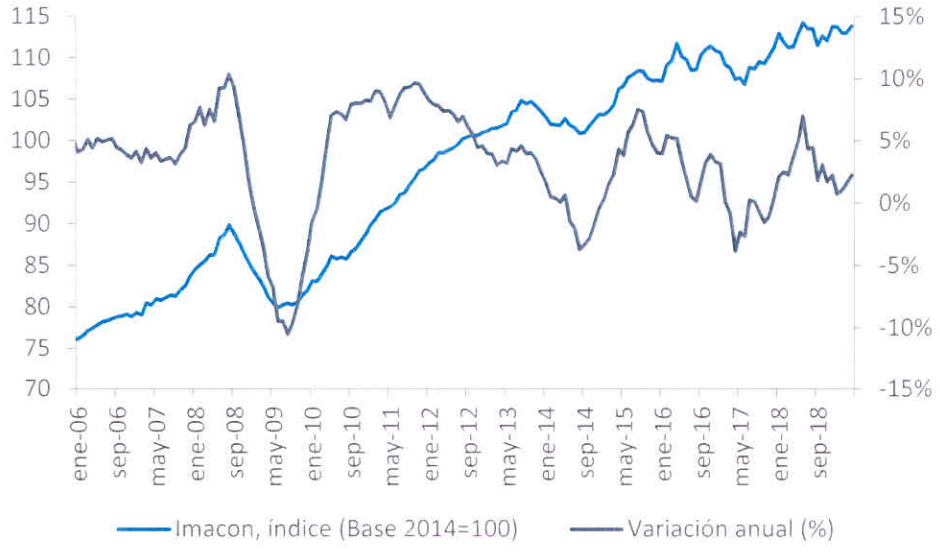
Fuente: ICARE

El aumento del índice IMCE durante los últimos años, muestra un panorama levemente favorable para inversiones en nuevos proyectos. Lo anterior se ve reflejado en el crecimiento positivo que ha experimentado el Índice de Actividad de la Construcción ("**IMACON**") desde el mes de noviembre de 2017, luego de 10 meses

[9] IMCE corresponde al Indicador Mensual de Confianza Empresarial según el Instituto Chileno de Administración Racional de Empresas, ICARE.

de crecimiento negativo. Esto se da gracias a las mejores perspectivas económicas que se esperan para el país versus el periodo 2014-2017, lo que ha impulsado levemente la actividad.

IMACON

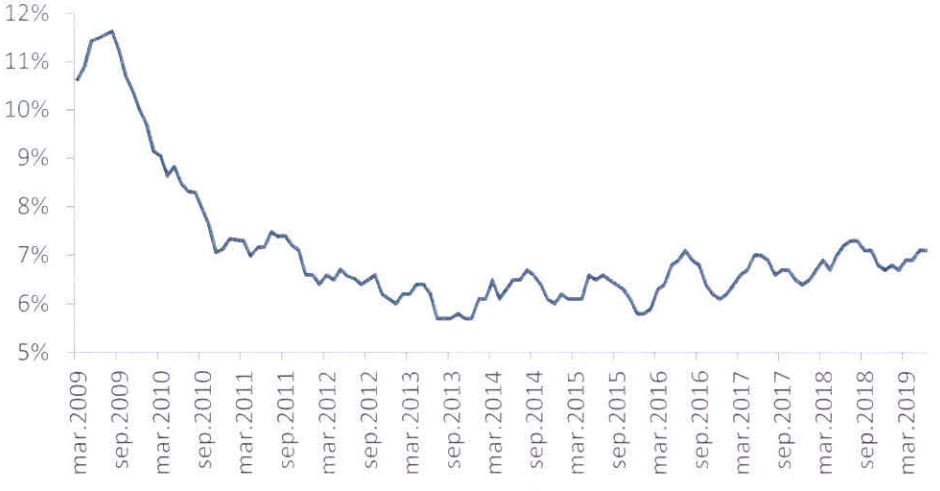


Fuente: CChC

Con respecto a la industria inmobiliaria, las principales tendencias muestran un optimismo en el sector en el mediano y largo plazo. Estas tendencias son producto de una serie de factores, entre los cuales se encuentran:

a) Positiva evolución en niveles de empleo e ingreso per cápita: El desempleo se ubica en niveles históricamente bajos, lo que influye de manera positiva en el poder adquisitivo de la población y en sus decisiones de demanda por viviendas.

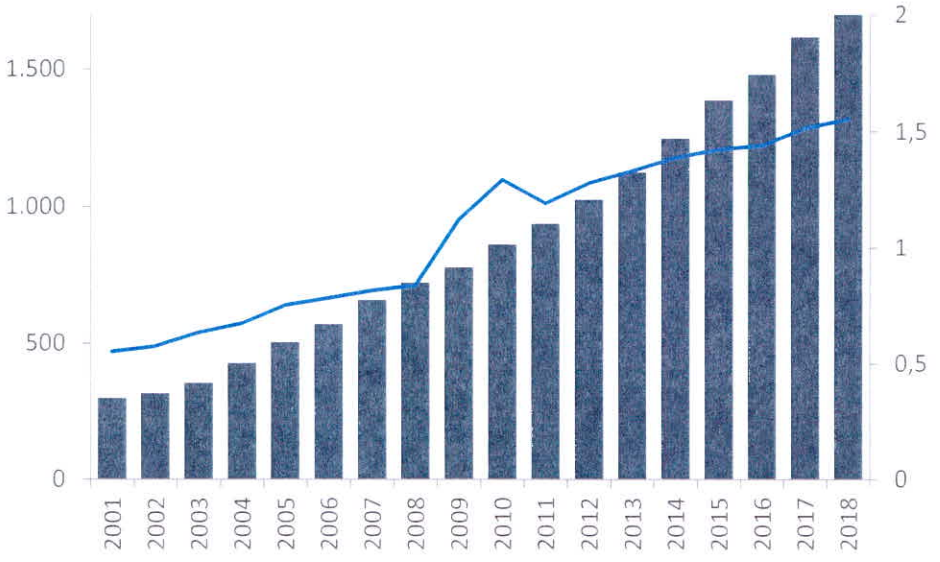
Tasa de desempleo a nivel nacional



Fuente: Banco Central de Chile

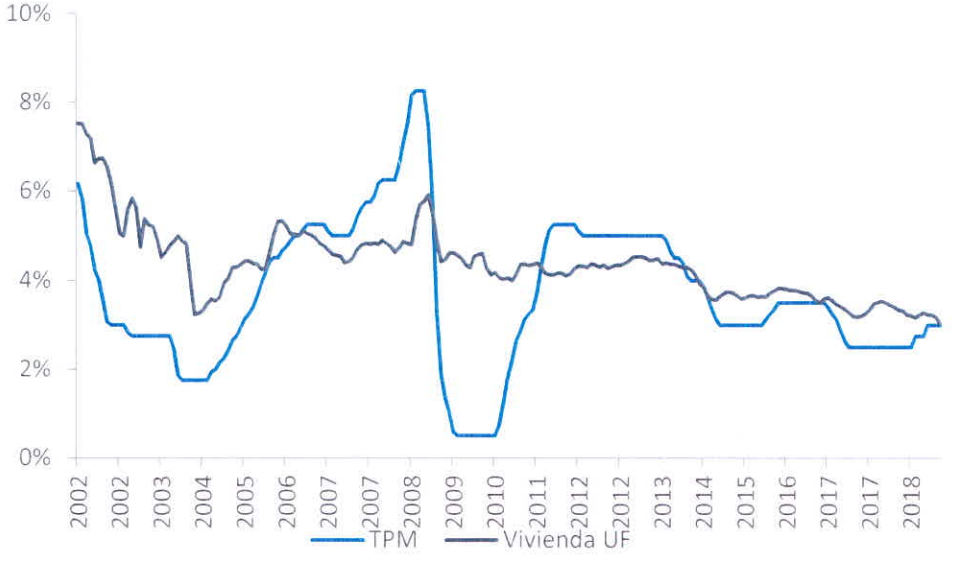
b) Mayor acceso a créditos hipotecarios y buenas condiciones de tasas de interés: El monto de créditos hipotecarios ha crecido de manera sostenida en los últimos años y las tasas se encuentran a niveles relativamente bajos, lo que se traduce en buenas oportunidades de financiamiento para la vivienda.

Monto (MMUF) y cantidad de operaciones (millones) de crédito para la vivienda



Fuente: Comisión para el Mercado Financiero

Costo de financiamiento de viviendas



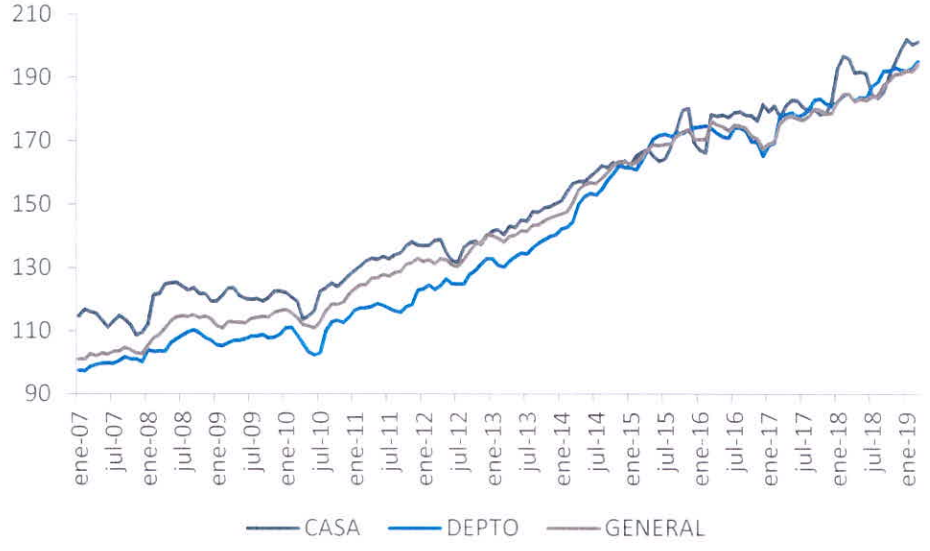
Fuente: Banco Central de Chile

c) Las elevadas tasas de natalidad de los años 80 y 90 permiten, asimismo, proyectar una demanda de vivienda importante para el futuro.

d) La creciente utilización de activos inmobiliarios como productos de inversión ha estimulado el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

e) Los precios de las viviendas han tenido una tendencia al alza en los últimos 10 años, lo que estimula el crecimiento de la oferta.

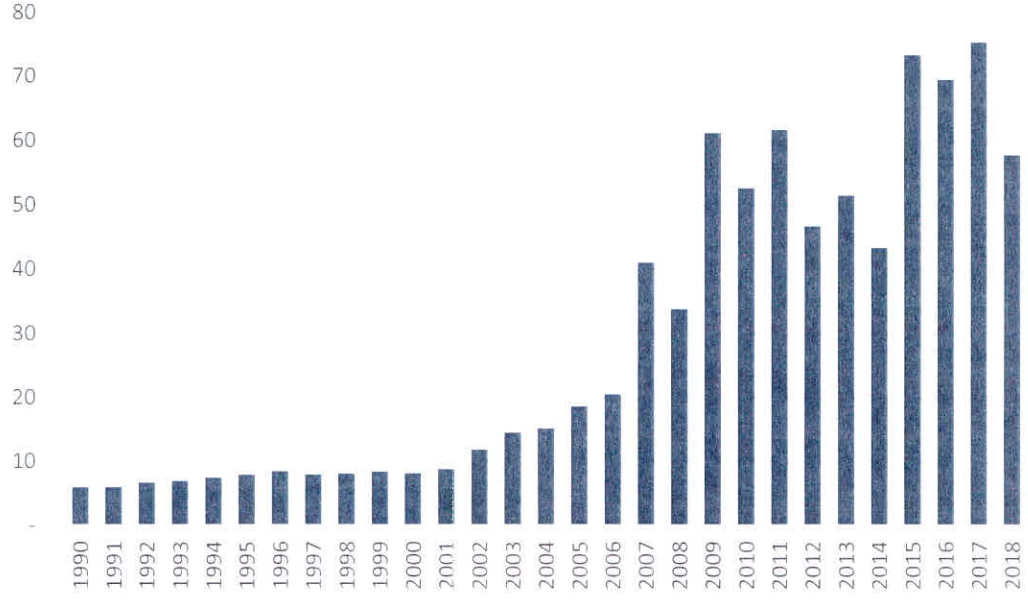
Índice real de precios de las viviendas (IRPV)[10]



Fuente: CChC

f) Apoyo del Estado vía subsidios: El Estado mediante subsidios habitacionales, tanto a la oferta como a la demanda, genera una gran demanda por la construcción de nuevas viviendas. Tomando en cuenta el déficit actual de viviendas y el alto nivel de empleo que aporta la industria de la construcción, se espera que el Estado continúe entregando subsidios habitacionales a los segmentos medios y bajos.

Monto de subsidios habitacionales entregados por el Estado de Chile, millones de UF



Fuente: MINVU

[10] El IRPV es un set de índices de precios para viviendas nuevas en el Gran Santiago, elaborados en base a la metodología de precios hedónicos por la CChC.

2.5 FACTORES DE RIESGO

A continuación, se presenta un resumen de los principales factores de riesgo a los que está expuesta la Compañía.

a) Ciclos económicos:

La actividad de las industrias ligadas a los sectores construcción e inmobiliario están altamente correlacionadas con los ciclos económicos del país. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de la evolución de la economía, el financiamiento de largo plazo y las estrategias comerciales de las compañías. En algunas industrias, específicamente productivas, la demanda depende adicionalmente de los precios de los commodities, el crecimiento de los mercados objetivos y los desarrollos tecnológicos de las industrias. Por otro lado, la demanda inmobiliaria depende principalmente de los niveles de desempleo, las expectativas de la economía, el financiamiento de largo plazo y la inflación. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

Las recientes cifras macroeconómicas muestran la existencia de una desaceleración de la economía, coyuntura que tiene tanto aspectos positivos como negativos para las empresas constructoras. Como aspecto positivo, una desaceleración brinda la posibilidad de manejar mejor los costos de mano de obra e insumos y un aspecto negativo es la disminución de la demanda y la dinámica de propuestas recibidas. Para esto la administración procura mantener diversificadas las obras, en cantidad de obras en ejecución, tipo, ubicación geográfica y tipo de mandante (público o privado). Asimismo, por el lado inmobiliario una desaceleración implica menores ritmos de venta en segmentos tradicionales. La Sociedad desarrolla proyectos inmobiliarios de segmentos emergentes, los cuales, al contar con subsidios estatales, tienen un carácter contra cíclico.

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc.

La administración estudia meticulosamente las propuestas, así como el mercado para identificar variaciones en la legislación y normativa aplicable y mantener estas variables actualizadas en el estudio de propuestas.

En el sector inmobiliario, las variaciones en el plan regulador pueden afectar la puesta en marcha y desarrollo de los proyectos, así como sus rentabilidades esperadas. A su vez, últimamente se ha visto cuestionada la seguridad jurídica de los permisos de edificación.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la Sociedad sólo invierte en terrenos para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios. A su vez, los proyectos son ejecutados de una manera conservadora, dentro de los marcos legales existentes.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de I&C como en el rubro Inmobiliario, generando una exigente competencia. Esta característica propia de la industria implica disciplina financiera a lo largo de los diferentes ciclos de inversión, con políticas de riesgo conservadoras y bien delineadas, junto con un endeudamiento responsable.

d) Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos.

Durante los últimos años, se ha visto mayor dificultad para adquirir terrenos, producto de la menor oferta disponible y dificultades en la obtención de permisos.

e) Riesgos de siniestros:

Asumiendo que la naturaleza del negocio implica ciertos riesgos, aun cuando se cumplen todas las medidas de prevención, siempre existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores y/o de las obras terminadas o en construcción.

Importante ha sido el esfuerzo de Ingevec en reforzar la capacitación al personal en prevención de riesgos y seguridad. Para esto cuenta con una unidad de capacitación a sus trabajadores, junto con diversas jornadas de prevención donde participan todos los niveles organizacionales. A su vez, se contratan dos tipos de seguros: de responsabilidad civil, que cubre daños a terceros (trabajadores propios o externos) y de daños a la propiedad de terceros; y seguros que cubren daños a activos y bienes producto de la ejecución de las obras.

f) Riesgos de abastecimiento:

En la especialidad de edificación la Sociedad normalmente opera bajo contratos de suma alzada, es decir, contratos en donde se establece un precio fijo por los servicios prestados, el que se reajusta exclusivamente por inflación.

Lo anterior se traduce en que una variación abrupta en el costo de los insumos no es necesariamente compensada por el ajuste en la inflación. Entre los años 2012 y 2014 existieron importantes alzas en los costos de mano de obra, y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que afectó de manera significativa los márgenes del negocio de I&C. Ante esto, la Compañía ha actuado actualizando las estructuras de costos y plazos de nuevos contratos, y modificando los procesos productivos que permitan hacer más eficientes los recursos disponibles. A su vez, la Compañía puede verse afectada por el alza en los precios de materiales, pero existen mecanismos de cobertura que permiten mitigar este riesgo.

Por el lado inmobiliario, se han incorporado estos nuevos precios a los análisis de cada proyecto inmobiliario en carpeta, con el fin de afinar los estudios y realizar las decisiones de inversión basados en la realidad económica de mercado inmobiliario y no en especulaciones de precios. Cabe señalar además, que dado el origen constructor de la Sociedad, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son construidos por el área de I&C, siempre asegurando que esta se realice a precios competitivos de mercado.

g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:

Este riesgo está relacionado con la capacidad que tienen los clientes de la Sociedad para cumplir con las obligaciones financieras que rigen los contratos pactados con ésta, así como la solvencia de las sociedades en donde se realizan inversiones inmobiliarias.

En el área de I&C, de acuerdo a las políticas de la Compañía, la Sociedad mantiene una amplia y variada cartera de clientes, y posee una atomizada cartera de contratos lo que permite disminuir su exposición a la situación de un cliente en particular. Actualmente no existe ninguna contingencia con los mandantes respecto de este riesgo y se realizan constantemente estudios de solvencia de los mandantes.

h) Riesgo financiero – Riesgo de liquidez y condiciones de financiamiento:

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Sociedad de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. La empresa cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. En primer lugar se mantiene un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras, lo que permite mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad.

Durante el ejercicio 2018 no se observaron alzas de tasas relativamente fuertes. Sin embargo, en el área inmobiliaria, se ha observado cierta cautela en la aprobación de créditos hipotecarios, debido a la incertidumbre importada del mercado internacional, al enfriamiento de las economías emergentes y a las nuevas normativas locales, como la relacionada a la provisión bancaria en créditos hipotecarios. Al respecto, la Sociedad ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la Sociedad ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como

la mejor alternativa.

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

En el área de Ingeniería y Construcción y Servicios de I&C, existen algunas obras en donde se requiere algunos insumos importados de costo significativo, en cuyo caso la Sociedad efectúa un análisis de compra anticipada para cubrir posibles alzas.

Con respecto a los costos de inflación, la mayor parte de los contratos de Constructora Ingevec incluyen la reajustabilidad asociada a variaciones del IPC, lo que permite a la Sociedad protegerse de este riesgo en particular.

La empresa no cuenta actualmente con operaciones en moneda extranjera.

Respecto a la variabilidad de la UF, el 100% de los pasivos están denominados en UF. Sin embargo, los activos inmobiliarios, así como los ingresos por venta también están indexados a la UF, por lo cual se genera una compensación producto de la naturaleza del negocio.

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

Los terrenos que aún no se encuentran en etapa de construcción, llamados "bancos de terrenos", pueden afectar negativamente al segmento inmobiliario, dado que el desarrollo de estos terrenos puede verse postergado por los cambios en la situación económica de cada región, lo que podría impactar en su retorno esperado. Actualmente, la Compañía posee ciertos terrenos en el norte del país, respecto de los cuales se está postergando su desarrollo, apostando a una futura recuperación económica de la región.

3.0 ANTECEDENTES FINANCIEROS.

3.1 ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros de la Sociedad se encuentran publicados tanto en el sitio web de la Sociedad – http://www.ingevec.cl/empresas– como en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero ("**CMF**") – www.cmfchile.cl. En el caso del sitio web de la Compañía estos se encuentran ubicados en el menú ***Inversionistas***, sección ***Información Financiera***.

Nombre:	Ingevec S.A.
RUT:	76.016.541-7
Período:	30 de junio de 2019
Tipo de moneda:	Miles de Pesos
Tipo de Balance:	Consolidado

3.1.1 BALANCE

Estado de Situación Financiera	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.522.911	19.068.299	6.551.192
Otros activos no financieros, corrientes	58.298	49.674	53.811
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	27.687.319	27.677.957	23.646.439
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7.516.347	3.297.084	3.479.007
Inventarios	2.116.368	2.686.697	1.941.433
Activos por impuestos, corrientes	1.294.993	3.610.322	3.842.312
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	**48.196.236**	**56.390.033**	**39.514.194**
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0
Total activos corrientes	**48.196.236**	**56.390.033**	**39.514.194**
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes	78.032	33.917	26.875
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes	53.247.975	39.637.839	31.659.212
Instrumentos financieros, no corrientes	748.651	731.262	0
Inversión en Asociadas	14.552.728	13.128.704	10.147.168
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.229.816	1.191.257	1.220.043
Plusvalía	1.337.906	1.337.906	1.493.665
Propiedad, planta y equipo	3.371.587	3.659.594	3.514.694
Activos en uso	1.637.392	0	0
Propiedades de Inversión	1.271.554	1.256.173	1.189.630
Activos por impuestos diferidos	684.619	1.055.896	269.339
Total activos no corrientes	**78.160.260**	**62.032.548**	**49.520.626**
TOTAL ACTIVOS	**126.356.496**	**118.422.581**	**89.034.820**

Estado de Situación Financiera	30.06.2019 M$	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, corrientes	5.302.342	564.479	9.235.067
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	23.681.203	20.919.330	18.860.440
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	2.227.111	4.619.966	2.653.741
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	699.145	792.906	705.544
Otras provisiones, corrientes	1.730.096	2.035.575	814.864
Otros pasivos no financieros, corrientes	5.526.914	5.490.928	6.739.922
Total pasivos corrientes	**39.166.811**	**34.423.184**	**39.009.578**
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	35.243.934	35.148.577	17.624.098
Total pasivos no corrientes	**35.243.934**	**35.148.577**	**17.624.098**
TOTAL PASIVOS	**74.410.745**	**69.571.761**	**56.633.676**
PATRIMONIO			
Capital emitido	38.140.461	38.140.461	23.417.195
Otras reservas	50.744	62.589	-133.579
Ganancias acumuladas	13.754.531	10.647.757	9.117.515
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	51.945.736	48.850.807	32.401.131
Participaciones no controladoras	15	13	13
Patrimonio total	**51.945.751**	**48.850.820**	**32.401.144**
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	**126.356.496**	**118.422.581**	**89.034.820**

3.1.2 ESTADO DE RESULTADOS

Estados de Resultados por función Consolidados	30.06.2019 M$	30.06.2018 M$	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Ingresos de actividades ordinarias	86.693.224	78.365.455	165.948.710	155.546.068
Costo de ventas	-76.971.162	-70.752.371	-150.394.042	-143.280.336
Ganancia Bruta	**9.722.062**	**7.613.084**	**15.554.668**	**12.265.732**
Otros ingresos, por función	67.242	33.253	111.177	59.009
Gastos de administración y ventas	-4.543.640	-4.028.541	-7.318.698	-6.738.266
Otros gastos, por función	0	-184.707	-181.805	-60.854
Ingresos financieros	120.231	163.916	383.756	207.836
Costos financieros	-824.946	-719.492	-2.050.874	-1.428.741
Participación en las ganancias de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	622.645	771.425	2.014.422	3.002.567
Resultados por unidades de reajuste	7.316	-28.103	-27.560	-221.179
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO	**5.170.910**	**3.620.835**	**8.485.086**	**7.086.104**
Gasto por impuesto a las ganancias	-1.157.397	-502.431	-1.371.951	-1.222.041
GANANCIA	**4.013.513**	**3.118.404**	**7.113.135**	**5.864.063**
GANANCIA ATRIBUIBLE A:				
Los propietarios de la controladora	4.013.511	3.118.403	7.113.133	5.864.061
Participaciones no controladoras	2	1	2	2
TOTAL GANANCIA	**4.013.513**	**3.118.404**	**7.113.135**	**5.864.063**

3.1.3 Estado de Flujo Efectivo

Estado de Flujo Efectivo	30.06.2019 M$	30.06.2018 M$	31.12.2018 M$	31.12.2017 M$
Flujos de Operación	5.376.637	2.978.042	5.205.552	9.251.755
Flujos de Inversión	-18.575.556	-5.210.793	-12.394.346	-12.489.341
Flujos de Financiamiento	3.653.531	11.855.629	19.705.901	496.072
Flujos neto positivo o negativo	**-9.545.388**	**9.622.878**	**12.517.107**	**-2.741.514**
Saldo Inicial de Efectivo y Equivalente	19.068.299	6.551.192	6.551.192	9.292.706
Saldo Final de Efectivo y Equivalente	**9.522.911**	**16.174.070**	**19.068.299**	**6.551.192**

3.2 Razones Financieras

Indicadores de liquidez		30-06-2019	31-12-2018	Variación	31-12-2017	Variación
1. Liquidez Corriente	veces	1,23	1,64	-0,41	1,01	0,22
2. Razón ácida	veces	1,18	1,56	-0,38	0,96	0,22
3. Capital de Trabajo	M$	9.029.425	21.966.849	-12.937.424	504.616	8.524.809
Indicadores de endeudamiento						
4. Endeudamiento	veces	1,43	1,42	0,01	1,75	-0,32
5. Endeudamiento Financiero	veces	0,78	0,73	0,05	0,83	-0,05
6. Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,60	0,34	0,26	0,63	-0,03
7. Pasivos Corrientes	%	52,6%	49,5%	3,2%	68,9%	-16,2%
8. Pasivos No Corrientes	%	47,4%	50,5%	-3,2%	31,1%	16,2%

Indicadores de resultado		30-06-2019	30-06-2018	Variación
1. Ingresos de explotación	M$	86.693.224	78.365.455	10,6%
2. Costos de explotación	M$	(76.971.162)	(70.752.371)	8,8%
3. Ganancia bruta	M$	9.722.062	7.613.084	27,7%
4. Gastos financieros netos	M$	(704.715)	(555.576)	26,8%
5. EBITDA	M$	6.847.484	5.022.441	36,3%
6. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M$	4.013.513	3.118.404	28,7%
Indicadores de actividad				
7. Rentabilidad patrimonio UDM	%	15,8%	16,3%	-0,6%
8. Rentabilidad activos UDM	%	6,9%	7,2%	-0,3%
9. Cobertura de gastos financieros netos	veces	9,7	9,0	0,7
10. Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	2,2	0,9	1,3
11. Cuentas por cobrar	días	73	65	8
12. Cuentas por pagar	días	61	54	7
13. Nivel de inventario inmobiliario	días	4	6	(2)

3.2.1 FÓRMULAS DE CÁLCULO RAZONES FINANCIERAS

Liquidez Corriente corresponde a Activos corrientes / Pasivos Corrientes

Razón Ácida corresponde a (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

Capital de Trabajo corresponde a (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

Endeudamiento corresponde a Pasivos Totales / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

Endeudamiento Financiero Neto corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

Pasivos Corrientes corresponde a (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

Pasivos no Corrientes corresponde a (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

EBITDA: corresponde a la suma de ganancia bruta, gastos de administración y ventas, otros ingresos, otros gastos, depreciación y amortización, y participación en las Ganancias (Pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de participación.

EBITDA Ajustado: corresponde a la suma del EBITDA y el gasto financiero en costo de venta.

Rentabilidad del Patrimonio de la Controladora corresponde al resultado en términos porcentuales de la división entre el resultado atribuible a los propietarios de la controladora durante los últimos doce meses y el patrimonio promedio atribuible a los propietarios de la controladora, durante un período

Rentabilidad Activos Operaciones corresponde a la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora durante los últimos doce meses/ Activos Corrientes

Cobertura de Gastos Financieros Netos corresponde a la razón entre EBITDA y Gastos Financieros Netos

Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM corresponde a la razón entre Deuda financiera neta y EBITDA UDM.

Cuentas por Cobrar corresponde a la razón entre deudores comerciales y otras cuentas, y cuentas por cobrar a entidades relacionadas respecto a ingresos netos de explotación, por 360 días

Cuentas por Pagar corresponde a la razón entre cuentas por pagar comerciales y otras cuentas, y cuentas por pagar a entidades relacionadas respecto a costos netos de explotación, por 360 días

Nivel de Inventario Inmobiliario corresponde a la razón entre los Inventarios inmobiliarios y los costos netos de explotación, por 360 días.

3.3 CRÉDITOS PREFERENTES

A la fecha del presente prospecto el Emisor no cuenta con créditos que gocen de preferencia respecto de esta Emisión[11].

3.4 RESTRICCIONES AL EMISOR EN RELACIÓN A OTROS ACREEDORES

3.4.1 Emisiones de Bonos Vigente

Actualmente, la Compañía tiene emitidos Bonos Serie B por 1.300.000 UF de capital pendiente de pago. Los Bonos Serie B fueron emitidos con cargo a la línea de bonos inscrita con fecha 3 de octubre de 2018, bajo el número 914 en el Registro de Valores que lleva la CMF. En virtud de los Bonos Serie B, el Emisor se obligó ciertas obligaciones financieras las cuales se detallan a continuación de acuerdo a los Estados Financieros de Ingevec al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Cifras según Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019

	30.06.2019 UF	30.06.2019 M$
a) Patrimonio Mínimo exigido mayor a UF 1.300.000	**1.861,635**	**41.945.751**
(1) Otros Pasivos Financieros, Corrientes		5.302.342
(2) Otros Pasivos Financieros, No Corrientes		35.243.934
(3) Obligaciones Financieras (1) + (2)		40.546.276
(4) Efectivo y Equivalentes al Efectivo		9.522.911
(5) Otros Activos Financieros Corrientes		0
(6) Caja (4) + (5)		9.522.911

	Condición	31.03.2019
b) Nivel de Endeudamiento Financiero Neto ((3)-(6))/ (a)	**≤ 1,5**	**0,60**
c) Garantías Reales < 5% de los Activos Totales		**0,00**

[11] **Emisión** significa la emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato de Emisión.

Cifras según Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018

	31.12.2018 UF	31.12.2018 M$
a) Patrimonio Mínimo exigido mayor a UF 1.300.000	**1.772.154**	**48.850.820**
(1) Otros Pasivos Financieros, Corrientes		564.479
(2) Otros Pasivos Financieros, No Corrientes		35.148.577
(3) Obligaciones Financieras (1) + (2)		35.713.056
(4) Efectivo y Equivalentes al Efectivo		19.068.299
(5) Otros Activos Financieros Corrientes		0
(6) Caja (4) + (5)		19.068.299

	Condición	31.12.2018
b) Nivel de Endeudamiento Financiero Neto ((3)-(6))/ (a)	**≤ 1,5**	**0,34**
c) Garantías Reales < 5% de los Activos Totales		**0,00**

3.5 DETALLE DE RESTRICCIONES FINANCIERAS

En relación a las restricciones financieras a las que se someterá la Compañía en virtud del Contrato de Emisión (según éste se define en el punto 4.1 siguiente), a continuación se detallan los valores de éstas de acuerdo a los Estados Financieros de Ingevec al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Cifras según Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019

	30.06.2019 UF	30.06.2019 M$
a) Patrimonio Mínimo exigido mayor a UF 1.300.000	**1.861,635**	**41.945.751**
(1) Otros Pasivos Financieros, Corrientes		5.302.342
(2) Otros Pasivos Financieros, No Corrientes		35.243.934
(3) Obligaciones Financieras (1) + (2)		40.546.276
(4) Efectivo y Equivalentes al Efectivo		9.522.911
(5) Otros Activos Financieros Corrientes		0
(6) Caja (4) + (5)		9.522.911

	Condición	31.03.2019
b) Nivel de Endeudamiento Financiero Neto ((3)-(6))/ (a)	**≤ 1,5**	**0,60**
c) Garantías Reales < 5% de los Activos Totales		**0,00**

Cifras según Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018

	31.12.2018 UF	31.12.2018 M$
a) Patrimonio Mínimo exigido mayor a UF 1.300.000	**1.772.154**	**48.850.820**
(1) Otros Pasivos Financieros, Corrientes		564.479
(2) Otros Pasivos Financieros, No Corrientes		35.148.577
(3) Obligaciones Financieras (1) + (2)		35.713.056
(4) Efectivo y Equivalentes al Efectivo		19.068.299
(5) Otros Activos Financieros Corrientes		0
(6) Caja (4) + (5)		19.068.299

	Condición	31.12.2018
b) Nivel de Endeudamiento Financiero Neto ((3)-(6))/ (a)	**≤ 1,5**	**0,34**
c) Garantías Reales < 5% de los Activos Totales		**0,00**

Se deja constancia que la Sociedad se encuentra en pleno cumplimiento de las obligaciones señaladas en las letras a, b y c precedentes, conforme a sus Estados Financieros al 30 de junio de 2019.

Es importante destacar que el Contrato de Emisión considera mantener una cuenta de reserva de servicio a la deuda, la cual constará en un monto equivalente a la cuota de capital del siguiente pago de cupón. Esta cuenta de reserva deberá enterarse con a lo menos un año de anticipación de la siguiente cuota. En el evento que alguna cuota de una serie de bonos venza antes del plazo de un año contado desde la fecha de colocación de los respectivos bonos, la dotación de la cuenta de reserva de servicio a la deuda deberá realizarse dentro del plazo de 10 Días Hábiles Bancarios[12] contados desde la fecha de colocación de los respectivos bonos. La cuenta de reserva no podrá superar el monto de 60.000 UF.

[12] **Día Hábil Bancario** significa cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales estén obligados o autorizados por ley o por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, o por el organismo que la reemplace, para permanecer cerrados en la ciudad de Santiago.

4.0 DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN.

4.1.1 ESCRITURA DE EMISIÓN.

Otorgada por escritura pública de fecha de fecha 6 de marzo de 2013, bajo el repertorio N° 4.871-2013, modificada por escritura pública de fecha 3 de abril de 2013, bajo el repertorio N° 7.170-2013, por escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2016, bajo el repertorio N° 27.022-2016, por escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2016, bajo el repertorio N° 33.756-2016, todas otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, por escritura de fecha 22 de abril de 2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, bajo el repertorio N° 12.189, y por escritura pública de fecha 3 de julio de 2019, otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Cifuentes Allel, bajo el repertorio N° 7.293-2019, en adelante el "**Contrato de Emisión**".

4.1.2 NÚMERO Y FECHA DE INSCRIPCIÓN.

El Contrato de Emisión fue inscrito en el Registro de Valores de la CMF bajo el N° 751, con fecha 12 de abril de 2013.

4.2 ESCRITURA COMPLEMENTARIA

La escritura complementaria correspondiente a los Bonos Serie C fue otorgada mediante escritura pública de fecha 8 de agosto de 2019, en la Notaría de Santiago de Roberto Cifuentes Allel, bajo el Repertorio N° 9.394/2019.

4.3 CÓDIGO NEMOTÉCNICO

Se informará oportunamente para cada colocación de Bonos con cargo a la Línea.

4.4 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN.

4.4.1 Emisión por Monto fijo / por Línea.

Línea de títulos de deuda.

4.4.2 Monto Máximo de la Emisión.

(a) El monto máximo de la presente Emisión por línea (la "**Línea**") será la suma equivalente en Pesos a 1.000.000 de Unidades de Fomento, sea que cada colocación que se efectúe con cargo a la Línea sea en Unidades de Fomento o Pesos nominales. Del mismo modo, el monto máximo de capital insoluto de los Bonos[13] vigentes con cargo a la Línea no superará el monto equivalente a 1.000.000 de Unidades de Fomento.

Para los efectos anteriores, si se efectuaren emisiones nominales en Pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la Unidad de Fomento se determinará a la fecha de cada escritura complementaria (la "**Escritura Complementaria**") que se otorgue al amparo del Contrato de Emisión y, en todo caso, el monto colocado en Unidades de Fomento no podrá exceder el monto autorizado de la Línea a la fecha de inicio de la colocación de cada emisión con cargo a la Línea. Lo anterior es sin perjuicio que dentro de los 10 Días Hábiles Bancarios anteriores al vencimiento de los Bonos, el Emisor podrá realizar una nueva colocación dentro de la Línea, por un monto de hasta el 100% del máximo autorizado de dicha Línea, para financiar exclusivamente el pago de los instrumentos que estén por vencer.

(b) El Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir su monto al equivalente al valor nominal de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante de los Tenedores de Bonos. Esta renuncia y la consecuente reducción

---

[13] **Bonos** significa los títulos de deuda a largo plazo desmaterializados emitidos conforme al Contrato de Emisión.

del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos, y ser comunicadas al Depósito Central de Valores ("**DCV**") y a la CMF. A partir de la fecha en que dicha modificación se registre en la CMF, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. Desde ya el Representante de los Tenedores de Bonos se entiende facultado para concurrir, en conjunto con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de la junta de Tenedores de Bonos[14].

4.4.3 Moneda o Unidades de Reajuste.

Los Bonos emitidos con cargo a la Línea y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, podrán contemplar como unidad de reajustabilidad a la Unidad de Fomento, en caso que sean emitidos en esa unidad de reajuste, conforme se indique en las respectivas Escrituras Complementarias. Si los Bonos están expresados en Pesos, deberán pagarse en Pesos a la fecha de vencimiento de cada cuota y no serán objeto de reajuste. Si los Bonos están expresados en Unidades de Fomento, deberán pagarse en Pesos a la fecha de vencimiento de cada cuota, en su equivalente en Pesos conforme al valor que la Unidades de Fomento tenga a la respectiva fecha de vencimiento.

4.4.4 Forma de Cálculo de Monto Máximo de la Línea.

(a) El monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea. Para estos efectos, si se efectuaren colocaciones nominales en Pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la Unidad de Fomento se determinará a la fecha de la respectiva Escritura Complementaria.

(b) Asimismo, en cada Escritura Complementaria se establecerá el monto del saldo insoluto del capital de los Bonos vigentes y colocados previamente con cargo a la Línea. Para estos efectos, si previamente se efectuaron colocaciones nominales en Pesos con cargo a la Línea, dicho monto del saldo insoluto del capital se expresará en Unidades de Fomento según el valor de esta unidad a la fecha de la Escritura Complementaria original correspondiente a la serie o sub-serie de que se trate.

4.4.5 Plazo de Vencimiento de la Línea.

La Línea tiene un plazo máximo de 10 años contado desde su fecha de inscripción en el Registro de Valores, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea. No obstante, la última emisión de Bonos con cargo a la Línea podrá tener obligaciones de pago que venzan con posterioridad al término de la Línea, para lo cual el Emisor dejará constancia, en dicha escritura de emisión, de la circunstancia de ser ella la última emisión con cargo a la Línea.

4.4.6 Bonos al Portador / a la Orden / Nominativos.

Los títulos de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea serán al portador.

4.4.7 Bonos Materializados / Desmaterializados.

Los títulos de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea serán desmaterializados.

---

[14] **Tenedores de Bonos** significa cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión

4.4.8 Procedimiento en caso de Amortizaciones Extraordinarias.

4.4.8.1 Rescate Anticipado.

(a) El Emisor definirá en cada Escritura Complementaria si podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos de cualquiera de las series o sub-series, y en su caso, los términos, las condiciones, las fechas y los períodos correspondientes.

(b) En las respectivas Escrituras Complementarias se especificará si los Bonos de la respectiva serie o sub-serie tendrán la opción de amortización extraordinaria a:

/i/ el equivalente al monto del capital insoluto a ser prepagado a la fecha fijada para el rescate, debidamente reajustado hasta dicha fecha, si correspondiere, más los intereses devengados y no pagados en el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; o

/ii/ /y/ el equivalente de la suma de los valores presentes de los cupones de intereses y capital pendientes de pago a la fecha del rescate anticipado, indicados en la Tabla de Desarrollo incluida en la Escritura Complementaria para la respectiva serie, descontados a una tasa de descuento denominada "Tasa de Prepago", la que será equivalente a la suma de la "Tasa Referencial" más un "Spread de Prepago"; más /z/ los intereses devengados y no pagados en el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; o

/iii/ el valor equivalente al mayor valor que resulte entre lo indicado en los numerales /i/ y /ii/ anteriores.

Para estos efectos, la "**Tasa Referencial**" se determinará de la siguiente manera: se ordenarán desde menor a mayor duración todos los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República de Chile, obteniéndose un rango de duraciones para cada una de las Categorías Benchmark. Si la duración del Bono valorizado a su tasa de colocación /considerando la primera colocación, si los respectivos Bonos se colocan en más de una oportunidad/ está contenida dentro de alguno de los rangos de duraciones de las Categorías Benchmark, la Tasa Referencial corresponderá a la Tasa Benchmark informada por la Bolsa de Comercio para la categoría correspondiente. En caso que no se observe la condición anterior, se realizará una interpolación lineal en base a las duraciones y tasas de aquellos dos papeles que pertenezcan a alguna de las siguientes Categorías Benchmark, y que se hubieren transado el segundo Día Hábil Bancario previo a la publicación del aviso de rescate anticipado: **/y/** el primer papel con una duración lo más cercana posible pero menor a la duración del Bono a ser rescatado, y **/z/** el segundo papel con una duración lo más cercana posible pero mayor a la duración del Bono a ser rescatado. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Unidades de Fomento, las Categorías Benchmark serán las Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República de Chile Unidad de Fomento -05, Unidad de Fomento -07, Unidad de Fomento -10 y Unidad de Fomento -20, de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Para el caso de aquellos bonos emitidos en Pesos nominales, las Categorías Benchmark serán las Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República de Chile Pesos -05, Pesos -07 y Pesos -10, de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si por parte de la Bolsa de Comercio se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República de Chile, se utilizarán los papeles punta de aquellas Categorías Benchmark, para papeles denominados en Unidades de Fomento o Pesos nominales según corresponda, que estén vigentes al segundo Día Hábil Bancario previo al día en que se publique el aviso del rescate anticipado. Para calcular el precio y la duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la "Tasa Benchmark una hora veinte minutos pasado meridiano" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /SEBRA/, o aquél sistema que lo suceda o reemplace.

El "**Spread de Prepago**" corresponderá al definido en las Escrituras Complementarias, para el caso de contemplarse la opción de rescate anticipado. Si la duración del Bono valorizado a la Tasa de Prepago resultare superior o inferior a las contenidas en el rango definido por las duraciones de los instrumentos que componen todas las Categorías Benchmark de Renta Fija o si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma

indicada en el párrafo precedente, el Emisor solicitará al Representante de los Tenedores de Bonos, a más tardar 2 Días Hábiles Bancarios previos al día en que se publique el aviso de rescate anticipado, que solicite a al menos 3 de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés para los instrumentos definidos anteriormente, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta, las que deberán estar vigentes el Día Hábil Bancario previo al día en que se publique el aviso de rescate anticipado. Se considerará como la cotización de cada Banco de Referencia el punto medio entre ambas ofertas cotizadas. La cotización de cada Banco de Referencia así determinada, será a su vez promediada con las proporcionadas por los restantes Bancos de Referencia, y el resultado de dicho promedio aritmético constituirá la Tasa Referencial. La Tasa Referencial así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto.

Serán "**Bancos de Referencia**" los siguientes bancos: Banco Santander-Chile, Banco de Chile, Banco del Estado de Chile, Banco de Crédito e Inversiones e Itaú Corpbanca. La Tasa de Prepago deberá determinarse el Día Hábil Bancario previo al día de publicación del aviso del rescate anticipado. Para estos efectos, el Emisor deberá hacer el cálculo correspondiente y comunicar la Tasa de Prepago y el detalle de su cálculo que se aplicará al Representante de los Tenedores de Bonos a más tardar a las diecisiete horas del Día Hábil Bancario previo al día de publicación del aviso del rescate anticipado.

(c) En caso que se rescate anticipadamente sólo parte de los Bonos, el Emisor efectuará un sorteo ante notario público para determinar los Bonos que se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor publicará un aviso en el Diario[15] y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a lo menos 15 días de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar el sorteo. En ese aviso y en las cartas se señalará el monto de Pesos o Unidades de Fomento, según corresponda, que se desea rescatar anticipadamente, con indicación de la o las series o sub-series de Bonos que se rescatarán, el notario ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir, pero no será un requisito de validez del mismo, el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos, el DCV y los Tenedores de Bonos que lo deseen. Se levantará un acta de la diligencia por el respectivo notario en la que se dejará constancia del número y serie o sub-serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del notario ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá verificarse con, a lo menos, 30 días de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el rescate anticipado. Dentro de los 5 días siguientes al sorteo se publicará por una vez en el Diario, la lista de los Bonos que, según el sorteo, serán rescatados anticipadamente, señalándose el número y serie o sub-serie de cada uno de ellos. Además, copia del acta se remitirá al DCV, a más tardar al Día Hábil Bancario siguiente a la realización del sorteo, para que el DCV pueda informar a través de sus propios sistemas del resultado del sorteo a sus depositantes. Si en el sorteo resultaren rescatados Bonos desmaterializados, esto es, que estuvieren en depósito en el DCV, se aplicará lo dispuesto en el Reglamento del DCV para determinar los depositantes cuyos Bonos han sido rescatados, conforme lo dispuesto en el artículo nueve de la Ley del DCV[16].

(d) En caso que el rescate anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación de una serie o sub-serie, el Emisor publicará un aviso por una vez en el Diario indicando este hecho y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a lo menos 30 días de anticipación a la fecha en que se efectúe el rescate anticipado. Igualmente, se procurará que el DCV informe de esta circunstancia a sus depositantes a través de sus propios sistemas.

(e) El aviso de rescate anticipado, sea éste total o parcial, incluirá el número de Bonos a ser rescatados, la tasa de rescate /cuando corresponda/ y el valor al que se rescatarán los Bonos afectos a rescate anticipado. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado deberá ser Día Hábil Bancario y el pago del capital, reajuste y de los intereses devengados se hará conforme a lo señalado en la Cláusula Sexta del Contrato de Emisión. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados anticipadamente, total o parcialmente, cesarán y serán pagaderos desde, la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente.

---

[15] **Diario** significa el "Diario Financiero" o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile.
[16] **Ley del DCV** significa la ley número 18.876 sobre Entidades Privadas de Depósito y Custodia de Valores y sus modificaciones posteriores.

4.4.9 Descripción de las Garantías Asociadas a la Emisión.

(a) La Emisión contempla como garantía a favor de los Tenedores de Bonos, la constitución de Inmobiliaria Ingevec S.A. en fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones que contraiga el Emisor en relación con los Bonos que sean emitidos con cargo a la Línea /en adelante la "**Garantía**"/.

(b) En el Contrato de Emisión Inmobiliaria Ingevec S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria, en favor de cada uno de los Tenedores de Bonos, con el objeto de garantizar el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones presentes y futuras que el Emisor haya contraído o contraiga en virtud del Contrato de Emisión y de las respectivas Escrituras Complementarias, y sus modificaciones de tiempo en tiempo, sea que estas obligaciones emanen de la esencia o de la naturaleza del contrato o de los documentos antes indicados. La Garantía se extiende a los pagos de capital, reajustes e intereses asociados a los Bonos, incluso penales, y a las demás obligaciones accesorias a las obligaciones garantizadas en virtud de la misma.

La Emisión no contempla la sustitución, modificación o renovación de la Garantía.

No existirán seguros contratados respecto de la Garantía.

Cualquier otro antecedente o información requerida acerca de la Garantía podrá ser solicitada en las oficinas del Emisor, obligándose éste a proporcionarla Representante de los Tenedores de Bonos o al Tenedor de Bonos que la solicite.

4.4.10 Finalidad del Empréstito y Uso General de Fondos.

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán al financiamiento de inversiones, refinanciamiento de pasivos u otros fines corporativos del Emisor y/o sus Filiales.

4.4.11 Uso Específico de los Fondos.

El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria.

4.4.12 Clasificación de Riesgo.

Feller - Rate Clasificadora de Riesgo Limitada
Categoría: BBB/Estable

Se deja constancia que esta clasificación de riesgo se ha efectuado conforme a los estados financieros del Emisor al 30 de junio de 2019.

ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada
Categoría: BBB+ tendencia estable

Se deja constancia que esta clasificación de riesgo se ha efectuado conforme a los estados financieros del Emisor al 30 de junio de 2019.

4.4.13 Características Específicas de los Bonos Serie C.

/a/ Monto a ser colocado.

/i/ La Serie C considera Bonos por un valor nominal de hasta 1.000.000 Unidades de Fomento.

/b/ Series en que se divide la Emisión y Enumeración de los títulos.

La Serie C se emite en una sola serie denominada "Serie C". Los Bonos Serie C tendrán la siguiente numeración: desde el número 1 hasta el número 2.000, ambos inclusive.

/c/ Cantidad de Bonos.

La Serie C comprende en total la cantidad de 2.000 Bonos.

/d/ Valor Nominal de la Serie C.

Cada Bono de la Serie C tiene un valor nominal de 500 Unidades de Fomento.

/e/ Reajustable/No Reajustable.

Los Bonos Serie C y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, están expresados en Unidades de Fomento y, por tanto, el monto de los mismos se reajustará según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento, debiendo pagarse en su equivalente en Pesos al día del vencimiento de la respectiva cuota. Para estos efectos, se tendrán por válidas las publicaciones del valor de la Unidad de Fomento que haga en el Diario Oficial el Banco Central de Chile de conformidad al N° 9 del artículo 35 de la Ley N° 18.840 o el organismo que lo reemplace o suceda para estos efectos.

/f/ Plazo de colocación de los Bonos.

El plazo de colocación de los Bonos Serie C será de 12 meses a partir de la fecha de la emisión del oficio por el que la CMF autorice la colocación de los Bonos Serie C. Los Bonos de la Serie C que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

/g/ Plazo de vencimiento de los Bonos.

Los Bonos de la Serie C vencerán el 10 de mayo de 2028.

/h/ Tasa de interés, base de cálculo en días, período de los intereses y fecha de devengo de intereses y reajustes.

Los Bonos Serie C devengarán sobre el capital insoluto, expresado en Unidades de Fomento, un interés de 2,4% anual, compuesto, vencido, calculado sobre la base de años de 360 días, equivalente a un 1,1929% semestral, calculado sobre la base de semestres iguales de 180 días. Los intereses se devengarán desde el 10 de mayo de 2019 y se pagarán en las fechas que se indican en la Tabla de Desarrollo referida en la letra /i/ siguiente.

/i/ Cupones y Tabla de Desarrollo.

Los Bonos de la Serie C regulada en la Escritura Complementaria llevan 18 cupones, de los cuales los primeros 6 serán para el pago de intereses y los 12 siguientes para el pago de intereses y amortización de capital.

Si las fechas fijadas para el pago de intereses, reajustes o de capital no recayeran en un Día Hábil Bancario, el pago respectivo se hará al Día Hábil Bancario siguiente.

TABLA DE DESARROLLO
BONOS SERIE C

Valor Nominal	UF 500
Intereses	Semestrales
Tasa Carátula Anual	2,40%
Tasa Carátula Semestral	1,1929%
Amortización desde	10 de noviembre de 2022
Fecha Inicio Devengo Intereses	10 de mayo de 2019
Fecha Vencimiento	10 de mayo de 2028
Fecha inicio Amortización extraordinaria	10 de mayo de 2023

Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1		10 de noviembre de 2019	UF 5,9645	UF 0,0000	UF 5,9645	UF 500,0000
2		10 de mayo de 2020	UF 5,9645	UF 0,0000	UF 5,9645	UF 500,0000
3		10 de noviembre de 2020	UF 5,9645	UF 0,0000	UF 5,9645	UF 500,0000
4		10 de mayo de 2021	UF 5,9645	UF 0,0000	UF 5,9645	UF 500,0000
5		10 de noviembre de 2021	UF 5,9645	UF 0,0000	UF 5,9645	UF 500,0000
6		10 de mayo de 2022	UF 5,9645	UF 0,0000	UF 5,9645	UF 500,0000
7	1	10 de noviembre de 2022	UF 5,9645	UF 12,5000	UF 18,4645	UF 487,5000
8	2	10 de mayo de 2023	UF 5,8154	UF 12,5000	UF 18,3154	UF 475,0000
9	3	10 de noviembre de 2023	UF 5,6663	UF 12,5000	UF 18,1663	UF 462,5000
10	4	10 de mayo de 2024	UF 5,5172	UF 12,5000	UF 18,0172	UF 450,0000
11	5	10 de noviembre de 2024	UF 5,3681	UF 12,5000	UF 17,8681	UF 437,5000
12	6	10 de mayo de 2025	UF 5,2189	UF 12,5000	UF 17,7189	UF 425,0000
13	7	10 de noviembre de 2025	UF 5,0698	UF 40,0000	UF 45,0698	UF 385,0000
14	8	10 de mayo de 2026	UF 4,5927	UF 40,0000	UF 44,5927	UF 345,0000
15	9	10 de noviembre de 2026	UF 4,1155	UF 40,0000	UF 44,1155	UF 305,0000
16	10	10 de mayo de 2027	UF 3,6383	UF 40,0000	UF 43,6383	UF 265,0000
17	11	10 de noviembre de 2027	UF 3,1612	UF 132,5000	UF 135,6612	UF 132,5000
18	12	10 de mayo de 2028	UF 1,5806	UF 132,5000	UF 134,0806	UF 0,0000

/j/ Fechas o periodos de amortización extraordinaria.

El Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos Serie C, a partir del 10 de mayo de 2023, en la forma señalada en la sección Uno /b/ /iii/ de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, esto es, al mayor valor entre: **/i/** el equivalente al monto del capital insoluto a ser prepagado a la fecha fijada para el rescate, debidamente reajustado hasta dicha fecha, si correspondiere, más los intereses devengados y no pagados en el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; y **/ii/** /y/ el equivalente de la suma de los valores presentes de los cupones de intereses y capital pendientes de pago a la fecha del rescate anticipado, indicados en la Tabla de Desarrollo, descontados a una tasa de descuento denominada "Tasa de Prepago", la que será equivalente a la suma de la "Tasa Referencial" más un "Spread de Prepago"; más /z/ los intereses devengados y no pagados en el período

que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate. Para estos efectos, "Spread de Prepago" será de 0,8%.

/k/ Uso específico de Fondos.

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos Serie C se destinarán: **/i/** en hasta un 50% al financiamiento de nuevas inversiones del Emisor y/o sus Filiales en negocios inmobiliarios; **/ii/** en hasta un 30% al financiamiento de nuevas inversiones del Emisor y/o sus Filiales en negocios de renta residencial; y **/iii/** en hasta un 20% al financiamiento de nuevas inversiones del Emisor y/o sus Filiales en el negocio de hoteles.

/l/ Código Nemotécnico.

Los Bonos Serie C tendrán como código nemotécnico BINGE- C.

/m/ Artículo 104 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

De conformidad a lo dispuesto en la Sección Siete de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, se reitera que los Bonos Serie C se acogen al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley N° 824, de 1974 y sus modificaciones posteriores. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo 104. La tasa de interés fiscal será informada por el Emisor a la CMF dentro del mismo día de la colocación de que se trate.

Adicionalmente, se reitera que los Bonos que sean colocados con cargo a la Línea se exceptuarán de la obligación del N° 7 del artículo 74 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y que, respecto de ellos, la retención se efectuará en la forma señalada en el N° 8 del artículo 74 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, por lo que los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deberán contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

/n/ Última Emisión

Conforme a lo dispuesto en el N°1 del artículo 2 bis del Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre impuesto de timbres y estampillas, y sus modificaciones posteriores, se deja constancia que la emisión de los Bonos Serie C de que da cuenta este Prospecto corresponde a la última emisión con cargo a la Línea y, por tanto, esta emisión puede tener obligaciones de pago que venzan con posterioridad al término del plazo de 10 años de la Línea.

/o/ Descripción de Garantía de los Bonos Serie C.

Los Bonos Serie C contemplan como garantía la fianza y codeuda solidaria de Inmobiliaria Ingevec S.A., en los términos señalados en la Sección 4.4.9 del presente Prospecto.

4.5 Resguardos Establecidos en el Contrato de Emisión.

4.5.1 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones.

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de los Bonos el total del capital, reajustes e intereses de los Bonos en circulación, el Emisor se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de las que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente:

(a) Información.

/i/ Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la CMF, copia de sus estados financieros trimestrales y anuales consolidados, y toda otra información pública, no reservada, que debe enviar a dicha institución.

/ii/ Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos copia de los informes de clasificación de riesgo de la Emisión, en un plazo máximo de 10 Días Hábiles Bancarios después de recibidos de sus clasificadores privados.

/iii/ Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, conjuntamente con la información señalada en el número /i/ anterior, una declaración de cumplimiento de los indicadores financieros señalado en las letras (b) y (c) siguientes. Se deberá incluir un detalle con el cálculo de la respectiva razón.

/iv/ Dar aviso al Representante de los Tenedores de Bonos de cualquier hecho de los señalados en la Cláusula Undécima del Contrato de Emisión, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a su conocimiento.

/v/ La información señalada en los números /i/, /ii/, /iii/ y /iv/ de la presente letra (a), deberá ser remitida al Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado u otra forma que certifique su entrega.

(b) Patrimonio Mínimo.

Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Patrimonio Neto Total del Emisor[17] mayor o igual a 1.300.000 Unidades de Fomento. El Emisor informará el valor del índice a que se refiere este número y su forma de cálculo en las notas de sus Estados Financieros.

(c) Endeudamiento.

Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Nivel de Endeudamiento Financiero Neto[18] menor o igual a 1,5 veces, medido sobre cifras de sus Estados Financieros consolidados. El Emisor informará el valor del índice a que se refiere este número y su forma de cálculo en las notas de sus Estados Financieros.

(d) Enajenación de Activos Esenciales y Prohibición de Constituir Garantías.

/i/ Mantener la propiedad de los Activos Esenciales[19].

/ii/ No gravar, enajenar, prometer gravar o enajenar, disponer, constituir garantías reales o cualquier carga, gravamen, prohibición o derechos en favor de terceros, ni impedimento o restricción que pudiere afectar o embarazar el libre uso, goce o disposición de las acciones de cualquier Filial Importante[20] o celebrar acto o

---

[17] **Patrimonio Neto Total del Emisor**: significará el resultado de las siguientes cuentas: "Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora" más "Participaciones no controladoras" de los Estados Financieros del Emisor.

[18] **Nivel de Endeudamiento Financiero Neto**: significará la razón entre /i/ Endeudamiento Financiero Neto y /ii/ Patrimonio Neto Total del Emisor, donde:

- **Endeudamiento Financiero Neto**: significará el resultado de Obligaciones Financieras menos Caja.
- **Obligaciones Financieras**: significará el resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Otros Pasivos Financieros, Corrientes" y "Otros Pasivos Financieros, No Corrientes", incluidas en la nota denominada "Otros Pasivos Financieros", o aquella nota que en el futuro la reemplace, de los Estados Financieros. Al resultado anterior, deberá adicionarse todo aval o fianza solidaria que otorgue el Emisor o sus Filiales para caucionar obligaciones de terceros, excluyendo de este cálculo aquellas que sean otorgadas para caucionar obligaciones del Emisor, sus Filiales y/o Coligadas especificadas en la sección "Otros Compromisos" de la nota de los Estados Financieros denominada "Contingencias, Juicios y Compromisos", o aquella nota que en el futuro la reemplace.
- **Caja** significará el resultado de las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Efectivo y Equivalentes al Efectivo" más "Otros Activos Financieros Corrientes".

[19] **Activos Esenciales**: se entenderá que tiene la calidad de activos esenciales para el Emisor la participación accionaria controladora en las sociedades "Constructora Ingevec S.A.", RUT N° 89.853.600-9, e "Inmobiliaria Ingevec S.A.", RUT N° 76.457.080-4.

[20] **Filial Importante** significa cualquiera de las siguientes Filiales del Emisor: **/i/** Constructora Ingevec S.A., rol único tributario número ochenta y nueve millones ochocientos cincuenta y tres mil seiscientos guion nueve; **/ii/** Inmobiliaria Ingevec S.A., rol único tributario número setenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y siete

contrato alguno que pueda afectar las acciones de cualquier Filial Importante, sin el consentimiento previo y por escrito del Representante de los Tenedores de Bonos, consentimiento que será requerido incluso en el caso de otorgamiento de garantías reales sobre tales acciones conforme a lo dispuesto en la letra (i) de la Sección 4.5.2 siguiente.

(e) Operaciones con Partes Relacionadas.

Efectuar operaciones con partes relacionadas conforme a lo dispuesto en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas[21]. El Representante de los Tenedores de Bonos podrá solicitar en este caso al Emisor la información acerca de operaciones celebradas con partes relacionadas. En caso de existir conflicto entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor en relación con el cumplimiento de la obligación de entrega de información, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designe en conformidad a la Cláusula Décimo Quinta del Contrato de Emisión. Para todos los efectos se entenderá por "operaciones con partes relacionadas" a las definidas como tales en el artículo 146 de la Ley de Sociedades Anónimas

(f) Seguros.

Mantener seguros que protejan los activos fijos del Emisor y sus Filiales Importantes de acuerdo a las prácticas usuales de la industria donde operan el Emisor y sus Filiales Importantes, según sea el caso, en la medida que tales seguros se encuentren usualmente disponibles en el mercado de seguros.

(g) Sistemas de Contabilidad y Auditoría.

Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS[22] y las instrucciones de la CMF, y efectuar las provisiones que surjan de contingencias adversas que, a juicio de la administración y los auditores externos del Emisor, deban ser reflejadas en los Estados Financieros de éste y/o en el de sus Filiales. El Emisor velará porque sus Filiales Importantes se ajusten a lo establecido en esta letra. Además, deberá contratar y mantener a alguna empresa de auditoría externa independiente de reconocido prestigio inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la CMF, para el examen y análisis de los estados financieros del Emisor y de sus Filiales Importantes, respecto de los cuales tal o tales empresas de auditoría externa deberán emitir una opinión respecto de los estados financieros al treinta y uno de diciembre de cada año.

(h) Uso de Fondos.

Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Contrato de Emisión y en sus Escrituras Complementarias.

(i) Inscripción en el Registro de Valores.

Mantener, en forma continua e ininterrumpida, la inscripción del Emisor en el Registro de Valores de la CMF.

(j) Clasificación de Riesgo.

---

mil ochenta guion cuatro; e **/iii/** Inversiones y Rentas Ingevec SpA, rol único tributario número setenta y seis millones ciento veintisiete mil ciento setenta y seis guion ocho. Asimismo, se entenderán como Filiales Importantes aquellas sociedades que resulten producto de la división, fusión o transformación de las Filiales Importantes de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Emisión.

[21] **Ley de Sociedades Anónimas** significa la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y sus modificaciones posteriores.

[22] **IFRS** significa los International Financial Reporting Standards o Estándares Internacionales de Información Financiera, esto es, el método contable que las entidades inscritas en el Registro de Valores deben utilizar para preparar sus estados financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad.

Mientras se encuentre vigente la Línea, contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, al menos 2 clasificadoras de riesgo inscritas en la CMF que efectúen la clasificación de los Bonos, de conformidad a lo requerido por la CMF. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener 2 clasificaciones en forma continua e ininterrumpida mientras se encuentre vigente la Línea.

(k) Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda.

El Emisor deberá abrir y mantener una cuenta especial interna ("contable" o "de orden") por cada serie de Bonos que sean colocados cargo a la Línea, denominada en Pesos, registrada en la contabilidad del Banco Comisión de Confianza[23] y administrada por éste en comisión de confianza, en adelante cada una de ellas referida como la "**Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda**", que operará en los términos y condiciones que se indican a continuación:

/i/ Cada Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda tiene por objeto asegurar la disponibilidad de recursos para permitir el pago de cuotas de capital, reajustes y/o intereses de la serie de Bonos que sean colocados y se encuentren vigentes con cargo a la Línea y que se encuentren asociados a dicha cuenta.

/ii/ Cada vez que se realice la colocación de una serie de Bonos emitidos con cargo a la Línea, el Emisor deberá abrir una Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda asociada a dicha serie. Con a lo menos un año de anticipación a la fecha de vencimiento de una cuota de intereses, reajustes y/o capital de una serie de Bonos, la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda asociada a esa serie de Bonos deberá ser dotada por el Emisor con un monto equivalente, al menos, al monto de amortización de capital de dicha cuota. En el evento que alguna cuota de intereses, reajustes y/o capital de una serie de Bonos venza antes del plazo de un año contado desde la fecha de colocación de los respectivos Bonos, la dotación de la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda deberá realizarse dentro del plazo de 10 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha de colocación de los respectivos Bonos. En ningún caso la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda deberá ser dotada con un monto que exceda de 60.000 Unidades de Fomento. Tratándose de Bonos expresados en Unidades de Fomento, la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda deberá dotarse con un monto equivalente en Pesos, según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha de su dotación.

/iii/ Si a las 11:00 horas antemeridiano del tercer Día Hábil Bancario anterior a la fecha de vencimiento de una cuota de intereses, reajustes y/o capital de una serie de Bonos, el Emisor no proveyere al Banco Pagador fondos suficientes para el pago íntegro de dicha cuota, el Banco Comisión de Confianza deberá disponer de los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda asociada a la serie de Bonos de que se trate, transfiriéndolos a la respectiva cuenta del Banco Pagador en un monto igual al faltante que sea necesario para efectuar el íntegro pago de la citada cuota de los Bonos.

/iv/ En caso de hacerse uso de los fondos depositados en una Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda conforme a lo indicado en el número /iii/ anterior, el Emisor se obliga a entregar al Banco Comisión de Confianza fondos suficientes para completar el monto indicado en el número /ii/ anterior, dentro de un plazo de 120 días corridos, contado desde la fecha de la utilización de los fondos que se encontraban depositados en la correspondiente Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda, debiendo este último proceder a depositarlos en la referida cuenta. Este procedimiento será aplicable hasta la fecha de pago íntegro y efectivo de la respectiva serie de Bonos.

/v/ Una vez que una serie de los Bonos colocados esté íntegra y efectivamente pagada, el Emisor podrá disponer libremente de los fondos depositados en la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda asociada a dicha serie de Bonos, debiendo el Banco Comisión de Confianza poner a disposición del Emisor tales fondos dentro de las 24 horas siguientes al pago íntegro y efectivo de la referida serie de Bonos. Asimismo, en cualquier momento, el Emisor podrá disponer libremente de aquellos fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda que excedan del monto indicado en el número /ii/ precedente.

---

[23] **Banco Comisión de Confianza** significa el departamento Comisiones de Confianza del Banco de Chile, en su calidad de custodio y administrador de la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda, o el que en el futuro pudiera reemplazarlo.

/vi/ Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda podrán ser utilizados, en todo o parte, para efectuar a nombre del Banco Comisión de Confianza y en beneficio del Emisor, Inversiones Permitidas[24], sin obligación de constituir garantías sobre las mismas. Sin embargo, en caso que el Emisor hubiere incurrido en una causal de incumplimiento conforme a lo indicado en la Cláusula Undécima del Contrato de Emisión, quedará suspendida la facultad del Emisor de instruir al Banco Comisión de Confianza para los efectos antes señalados. Para realizar Inversiones Permitidas, el Emisor deberá instruir la realización de las mismas al Banco Comisión de Confianza debiendo ajustarse para su realización al procedimiento que ellos acuerden.

En caso que alguna de las Inversiones Permitidas deje de reunir las condiciones previstas para ser considerada como tal, deberá ser liquidada tan pronto como sea posible después de conocida esta circunstancia.

/vii/ El Emisor autoriza desde ya al Banco Comisión de Confianza, en los términos del Artículo 241 del Código de Comercio, para que, respecto de cada Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda, pueda: **/y/** realizar todas las operaciones de giros, transferencias y cargos que sean necesarias para realizar el pago de cuotas de intereses, reajustes y/o capital de una serie de Bonos con los fondos disponibles en la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda asociada a la respectiva serie de Bonos, en caso que el Emisor no proveyere al Banco Pagador los fondos suficientes para el íntegro pago de cualquiera de dichas cuotas en los términos señalados en el número /iii/ anterior, estando expresamente facultado para estos efectos para liquidar Inversiones Permitidas, incluyendo expresamente la facultad de autocontratar; y **/z/** realizar todas las operaciones de abono, depósito, giros y cargos que digan relación con la realización, en beneficio del Emisor, de Inversiones Permitidas con los fondos depositados en una Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda, quedando expresamente facultado para cobrar, percibir, cancelar, endosar, otorgar recibos y, en general, ejecutar cualquier acto o contrato que sea necesario o conveniente para materializar, liquidar, renovar y enajenar Inversiones Permitidas, pudiendo incluso autocontratar y percibir los fondos que provengan de la liquidación de tales inversiones, todo ello de conformidad a lo previsto en este Contrato de Emisión.

4.5.2 INCUMPLIMIENTOS DEL EMISOR.

(a) Mora o Simple Retardo en el Pago de los Bonos.

Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes y/o amortizaciones de capital de los Bonos, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados en el Contrato de Emisión o en la respectiva Escritura Complementaria. No constituirá mora del Emisor el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos.

(b) Incumplimiento de Obligaciones Financieras.

Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquier obligación estipulada en las letras (b) y (c) de la sub-sección A de la Sección 4.5.1 precedente, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 90 Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha de término del respectivo trimestre.

(c) Incumplimiento de Otras Obligaciones del Contrato de Emisión.

Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquier obligación estipulada en la Sección 4.5.1 precedente, con excepción de las establecidas en sus letras (b) y (c) conforme a lo señalado en la letra (b) de esta Sección 4.5.2. Sin embargo, no se producirá este efecto si el Emisor subsana estas situaciones dentro del plazo de 60 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiera enviado al Emisor, mediante correo certificado, un aviso por escrito en que se describa el incumplimiento o infracción y le exija remediarlo. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá despachar al Emisor el aviso antes mencionado dentro de los 3 Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha en que el Emisor le hubiere notificado el respectivo incumplimiento o infracción o a la fecha en que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiere tomado conocimiento del incumplimiento.

---

[24] **Inversiones Permitidas** significa depósitos a plazo fijo en bancos comerciales denominados en pesos o en unidades de fomento, cuyo vencimiento sea anterior en, al menos, 4 Días Hábiles Bancarios a aquél en que corresponda efectuar el pago de la siguiente cuota de reajustes, intereses y/o de capital, según sea el caso, de los Bonos.

(d) Mora o Simple Retardo en el Pago de Obligaciones de Dinero.

Si el Emisor o alguna de sus Filiales Importantes incurriere en mora de pagar obligaciones de dinero, directas o indirectas, a favor de terceros, por un monto total acumulado superior al equivalente al 1% de los Activos Totales del Emisor, según el último Estado Financiero consolidado, y no subsanare lo anterior dentro de los 60 Días Hábiles Bancarios desde que ha incurrido en mora. El atraso en el pago de compromisos que se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor o sus Filiales Importantes, según corresponda, situación que deberá ser refrendada por sus auditores externos, no será considerado como incumplimiento del Emisor a esta letra (d).

(e) Aceleración de Créditos por Préstamos de Dinero.

Si cualquier otro acreedor del Emisor y/o de cualquiera de sus Filiales Importantes cobrare judicial y legítimamente a éstos la totalidad de un crédito por préstamo de dinero sujeto a plazo en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento de éste por una causal contemplada en el respectivo contrato. En todo caso, sólo se producirá este efecto cuando la causal consista en el incumplimiento de una obligación de dinero cuyo monto exceda al equivalente al 1% de los Activos Totales del Emisor, según el último Estado Financiero consolidado.

(f) Liquidación o Insolvencia.

Si el Emisor o cualquiera de sus Filiales Importantes cayere en liquidación, presentare una solicitud de reorganización o formulare alguna declaración por medio de la cual reconozca su incapacidad para pagar obligaciones en sus respectivos vencimientos, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor o cualquiera de sus Filiales Importantes el mismo no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor o la Filial Importante respectiva con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia o no haya sido subsanado, en su caso, dentro de los 60 Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento.

(g) Declaraciones Falsas o Incompletas.

Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión[25] o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo de las obligaciones de información contenidas en este instrumento, fuere o resultare ser dolosamente falsa o manifiestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración.

(h) Disolución del Emisor.

Si el Emisor se disolviera o liquidara, o si se redujese su plazo de duración a un período menor al plazo final de amortización de todos los Bonos que se coloquen con cargo a la Línea, y esta circunstancia no sea subsanada dentro del plazo de 60 Días Hábiles Bancarios contado desde la verificación de tal circunstancia.

(i) Garantías Reales.

Si el Emisor o cualquiera de sus Filiales Importantes constituyen garantías reales con el objeto de caucionar las obligaciones emanadas de nuevas emisiones de bonos, o cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos u obligaciones existentes o que contraiga en el futuro, exceptuando los siguientes casos:

/i/ garantías otorgadas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o costos, generados dentro del giro normal de los negocios del Emisor o de sus Filiales Importantes, incluidos los costos de construcción, de activos adquiridos o proyectos desarrollados con posterioridad al Contrato de Emisión, siempre que la respectiva garantía recaiga sobre los expresados activos o proyectos;

---

[25] **Documentos de la Emisión** significa el Contrato de Emisión, este Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de los Bonos.

/ii/ garantías que se otorguen por el Emisor a favor de sus Filiales Importantes o viceversa, o por una Filial Importante a favor de otra Filial Importante, destinadas a caucionar obligaciones entre ellas;

/iii/ garantías otorgadas por una sociedad que posteriormente se fusione con el Emisor o alguna de sus Filiales Importantes, según corresponda;

/iv/ garantías sobre activos adquiridos por el Emisor o alguna de sus Filiales Importantes con posterioridad al Contrato de Emisión, que se encuentren constituidos en garantía antes de su adquisición por el Emisor o alguna de sus Filiales Importantes, según corresponda;

/v/ prórroga o renovación de cualquiera de las garantías mencionadas en los números /i/ a /iv/ anteriores, ambos inclusive;

/vi/ garantías establecidas por el solo ministerio de la ley o que sean exigidas por vía legal;

/vii/ garantías constituidas por el Emisor o cualquiera de sus Filiales Importantes sobre bienes adquiridos, refaccionados, ampliados, modificados o desarrollados respecto de los cuales el respectivo vendedor o prestador del servicio exige la constitución de una garantía, con el fin de asegurar el pago del saldo de precio de la transacción; y,

/viii/ garantías constituidas por el Emisor o cualquiera de sus Filiales Importantes, siempre que la suma de todas las obligaciones garantizadas conforme a este número /viii/ (esto es, excluidas las descritas en los números /i/ a /vii/ anteriores), no exceda de un 5% de los Activos Totales consolidados del Emisor, según se determine en los Estados Financieros vigentes al momento del otorgamiento de la garantía de que se trate. El Emisor informará el valor del índice a que se refiere este número /viii/ en las notas explicativas de sus Estados Financieros.

No obstante lo anterior, el Emisor o cualquiera de sus Filiales Importantes podrán siempre otorgar garantías reales con el objeto de caucionar las obligaciones emanadas de nuevas emisiones de bonos o cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos si, simultáneamente, se constituyen garantías al menos proporcionalmente equivalentes en favor de los tenedores de Bonos que se hubieren emitido con cargo a la Línea. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos, quien, realizará esta calificación según el mérito de los informes y tasaciones que en este sentido emitan peritos independientes designados por el Representante de los Tenedores de Bonos con el consentimiento del Emisor y cuyo costo será de cargo de este último, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías en favor de los Tenedores de Bonos. En caso de falta de acuerdo entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión de la junta de Tenedores de Bonos.

5.0 DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN.

5.1 MECANISMO DE COLOCACIÓN.

La colocación de los Bonos Serie C se realizará a través de intermediarios bajo la modalidad a firme, en virtud del contrato de promesa de compraventa sobre la totalidad de los Bonos Serie C suscrito por el Emisor y Banchile Corredores de Bolsa S.A., según fuera informado mediante hecho esencial de fecha 15 de mayo de 2019. El referido contrato de promesa de compraventa de los Bonos Serie C quedó sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas habituales para este tipo de operaciones.

5.2 PLAZO DE COLOCACIÓN.

El plazo de colocación de los Bonos Serie C será de 12 meses a partir de la fecha de la emisión del oficio por el que la CMF autorice la colocación de los Bonos C. Los Bonos Serie C que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

5.3 COLOCADORES.

Banchile Corredores de Bolsa S.A.

5.4. RELACIÓN CON COLOCADORES.

Ingevec S.A. no tiene relación con el colocador.

6.0 INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS.

6.1 LUGAR DE PAGO.

Los pagos se efectuarán en la oficina principal del Banco de Chile, como Banco Pagador, actualmente ubicada en calle Ahumada N° 251, comuna y ciudad de Santiago, en horario bancario normal de atención al público.

6.2 FORMA DE AVISOS DE PAGO.

No se contempla.

6.3 INFORMES FINANCIEROS.

Sin perjuicio de la entrega de información referida en el número 3.1 de la Sección 3 anterior, con la entrega de la información que de acuerdo a la ley, los reglamentos y las normas administrativas debe proporcionar el Emisor a la CMF, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos, de las operaciones, gestiones y Estados Financieros que el Emisor debe informar con motivo de esta Emisión.

El último estado financiero anual auditado, y su respectivo análisis razonado, y el último estado financiero trimestral correspondiente, se encuentran disponibles en las oficinas del Emisor, Cerro El Plomo N° 5680, piso 14, comuna de Las Condes, Santiago; en el sitio Web del Emisor: www.ingevec.cl; en la Comisión para el Mercado Financiero, Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449, Santiago; y en el sitio Web de esta última: www.cmfchile.cl.

7.0 OTRA INFORMACIÓN.

7.1 REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS.

BANCO DE CHILE

La dirección de la sede principal del Representante de los Tenedores de Bonos es calle Ahumada N° 251, comuna y ciudad de Santiago.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Representante de los Tenedores de Bonos y los principales accionistas o socios y administradores del Emisor. El Banco de Chile es uno de los tantos bancos comerciales que realiza operaciones propias de su giro con el Emisor.

Los datos de contacto del representante de los tenedores de bonos son:

Cristóbal Larraín Santander
Correo: clarrain@bancochile.cl

7.2 ENCARGADO DE LA CUSTODIA.

Atendido a que los Bonos son desmaterializados, Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, con domicilio en calle Apoquindo 4001, Piso 12, comuna de Las Condes, Santiago ha sido designado por el Emisor a efectos de que mantenga en depósitos los Bonos.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores y los principales accionistas o socios y administradores del Emisor.

7.3 ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO Y PERITOS CALIFICADOS.

No hay.

7.4 ASESORES LEGALES EXTERNOS

Morales, Besa y Cía. Ltda.

7.5 ASESORES QUE COLABORARON EN LA PREPARACIÓN DEL PROSPECTO.

No hay.

7.0 OTRA INFORMACIÓN.

7.1 REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS.

BANCO DE CHILE

La dirección de la sede principal del Representante de los Tenedores de Bonos es calle Ahumada N° 251, comuna y ciudad de Santiago.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Representante de los Tenedores de Bonos y los principales accionistas o socios y administradores del Emisor. El Banco de Chile es uno de los tantos bancos comerciales que realiza operaciones propias de su giro con el Emisor.

Los datos de contacto del representante de los tenedores de bonos son:

Cristóbal Larraín Santander
Correo: clarrain@bancochile.cl

7.2 ENCARGADO DE LA CUSTODIA.

Atendido a que los Bonos son desmaterializados, Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, con domicilio en calle Apoquindo 4001, Piso 12, comuna de Las Condes, Santiago ha sido designado por el Emisor a efectos de que mantenga en depósitos los Bonos.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores y los principales accionistas o socios y administradores del Emisor.

7.3 ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO Y PERITOS CALIFICADOS.

No hay.

7.4 ASESORES LEGALES EXTERNOS

Morales, Besa y Cía. Ltda.

7.5 ASESORES QUE COLABORARON EN LA PREPARACIÓN DEL PROSPECTO.

No hay.