

# Emisión inaugural de bonos corporativos

Noviembre 2018

Asesor financiero y agente colocador



**“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 Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. 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.”**

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

**Señor inversionista:**

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos.

El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

Este documento ha sido elaborado por Echeverría, Izquierdo S.A. (en adelante, indistintamente “EISA”, el “Emisor” o la “Compañía”), en conjunto con Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa (en adelante, indistintamente “Credicorp Capital”, el “Asesor” o el “Intermediario”), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y de la emisión de Bonos, para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en bonos de esta emisión.

En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por la propia Compañía e información pública, a cuyo respecto el Asesor no se encuentra bajo la obligación de verificar su exactitud o integridad, por lo cual no asumen ninguna responsabilidad en este sentido.

- 1** EISA en una mirada
- 2 Consideraciones de inversión
- 3 Transacción propuesta
- 4 Anexos

## EISA en una mirada

# ECHVERRIA IZQUIERDO

Presencia regional: Chile  
(casa matriz), Perú, Brasil,  
Colombia, Argentina y  
Bolivia

IPO: 2012  
USD 87,4 mm

Market cap  
USD 212 mm  
Free float  
25%

Fundada en  
**1978**

**40** Años de  
experiencia

### Segmentos de negocio

Servicios y Construcción  
Industrial

Edificación y Obras  
Civiles

Desarrollo Inmobiliario

Empleados  
**8.000**

**9** Unidades de  
negocio



# Descripción general de la compañía

## La compañía

- Echeverría Izquierdo es una compañía de ingeniería, construcción e inmobiliaria con 40 años de experiencia
- Ocupa el 15° lugar de constructoras más grandes de Latinoamérica
- En el año 2017 el 95,6% de los ingresos de EISA se produjeron en Chile. Adicionalmente EISA posee negocios en Perú, Argentina, Bolivia, Brasil y Colombia
- Los principales accionistas son la familia Echeverría y la familia Izquierdo, con un 69,4% de la compañía
- EISA agrupa sus negocios en los siguientes segmentos:
  - Desarrollo Inmobiliario
  - Servicios y Construcción Industrial
  - Edificación y Obras Civiles

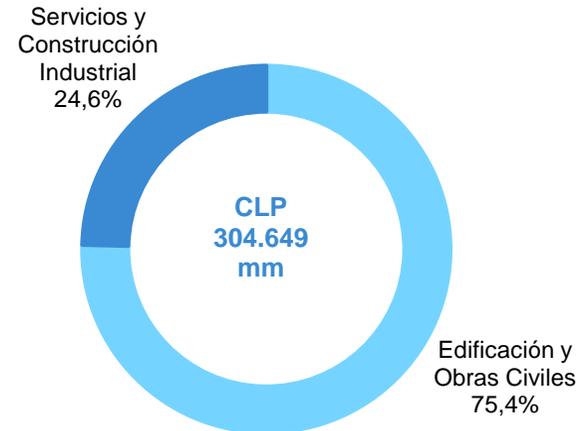
## Segmentos de negocios



## Ingresos (UDM sept-18)



## Backlog de ingeniería y construcción (nov-18)



- 1 EISA en una mirada
- 2 Consideraciones de inversión**
- 3 Transacción propuesta
- 4 Anexos

## Consideraciones de inversión



1

Exitosa historia de crecimiento sostenido basado en la excelencia



2

Sólida estrategia de negocio y sustentable en el tiempo, enfocada en soluciones a sus clientes



3

Diversificación en 3 áreas de negocios rentables



4

Sana estructura de pasivos y sólida posición financiera



5

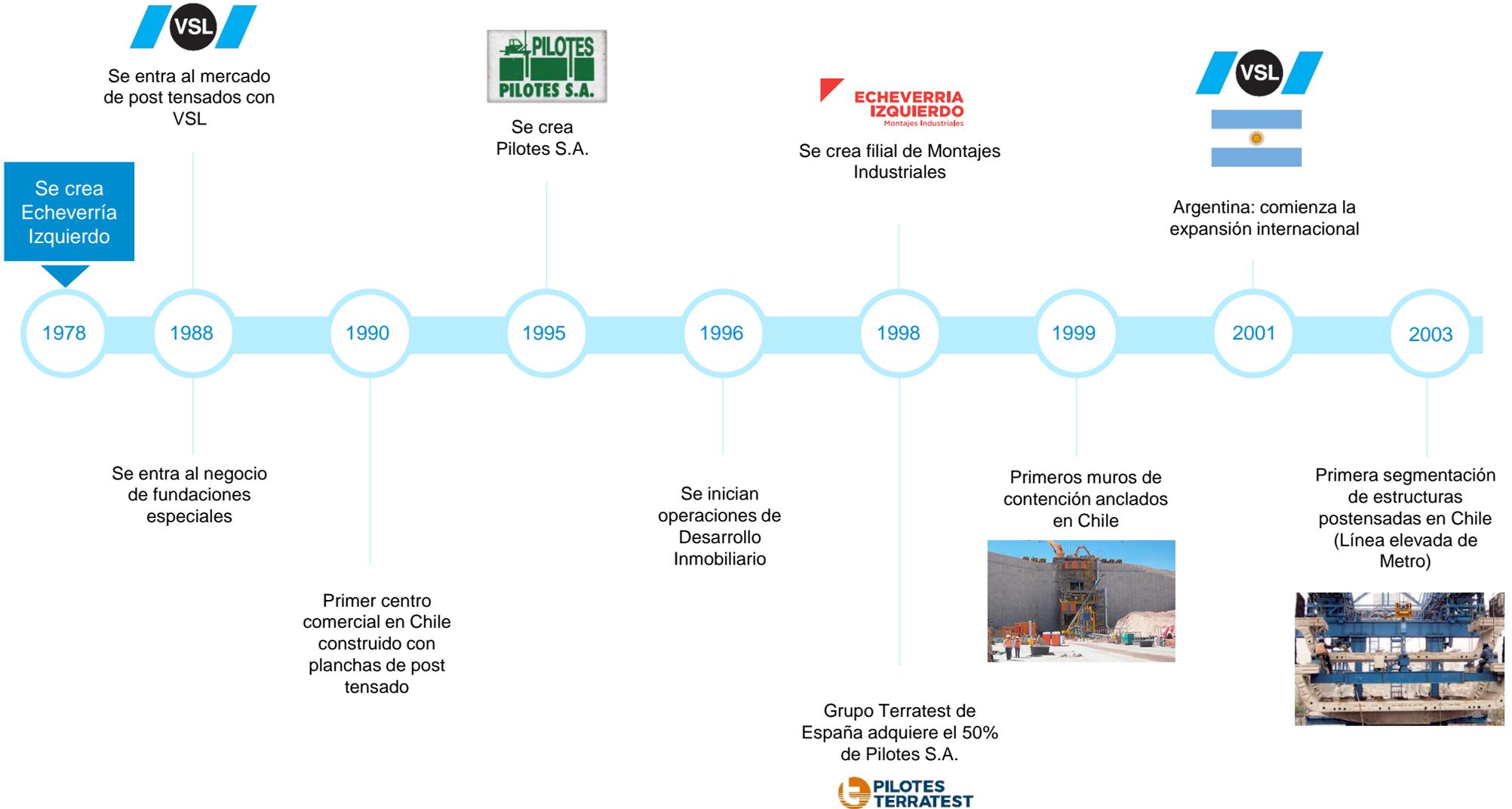
Socios altamente involucrados y administración con gran experiencia en la industria



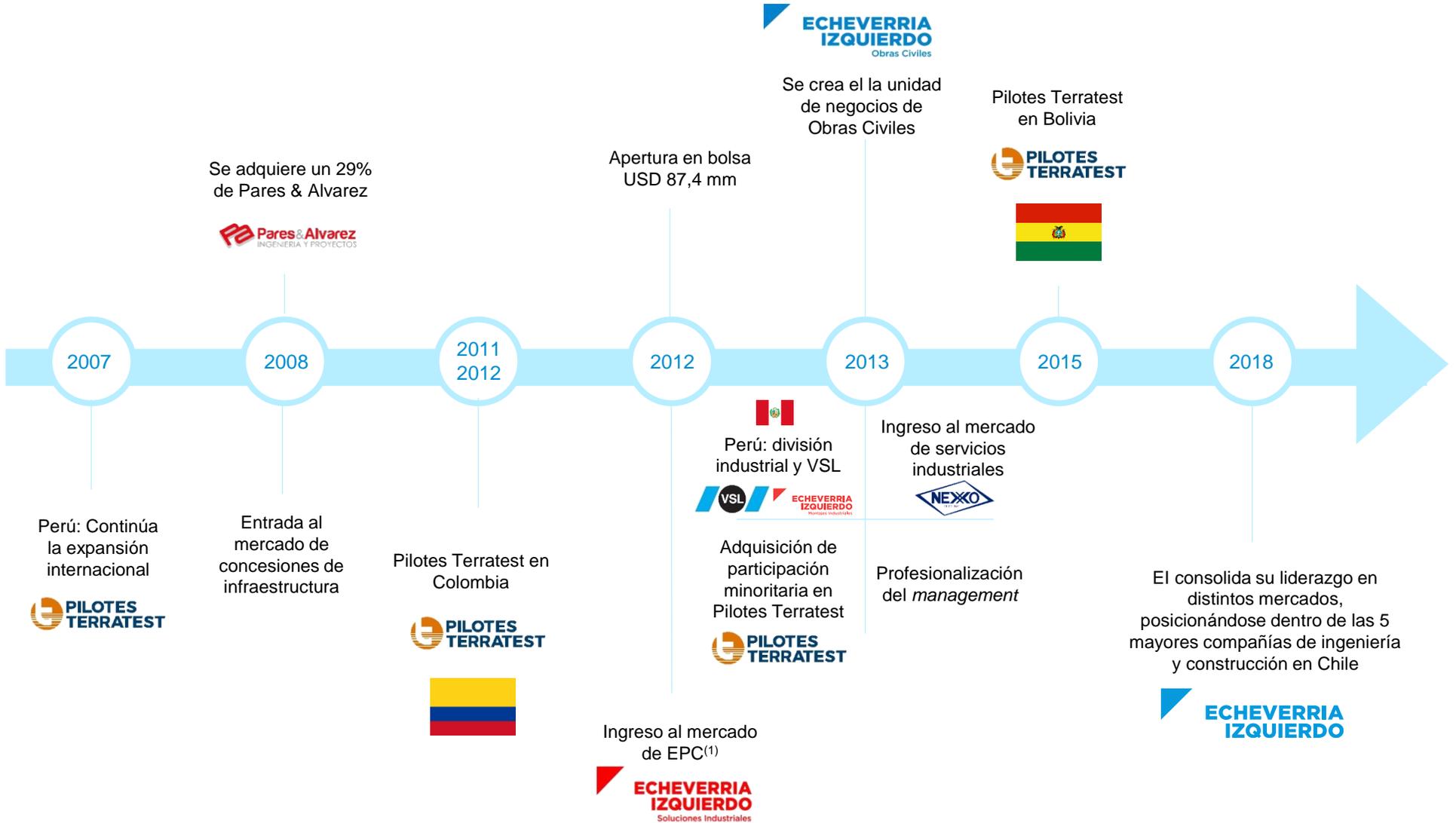
6

Favorable escenario macroeconómico con expectativas positivas para la industria

# 1 Más de 40 años de historia de crecimiento



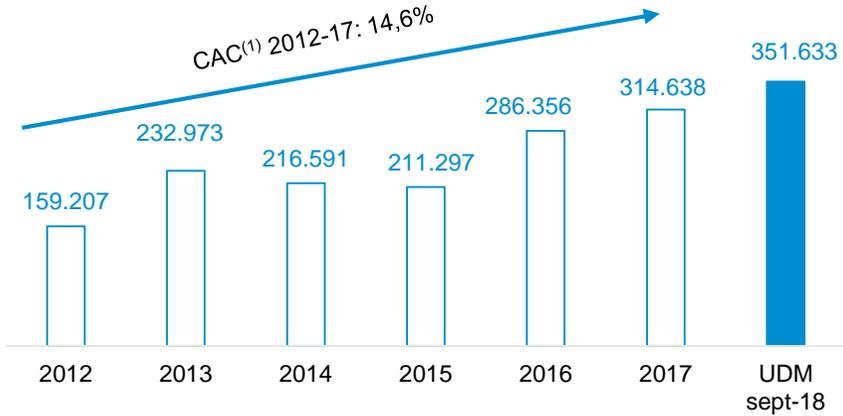
# 1 Más de 40 años de historia de crecimiento



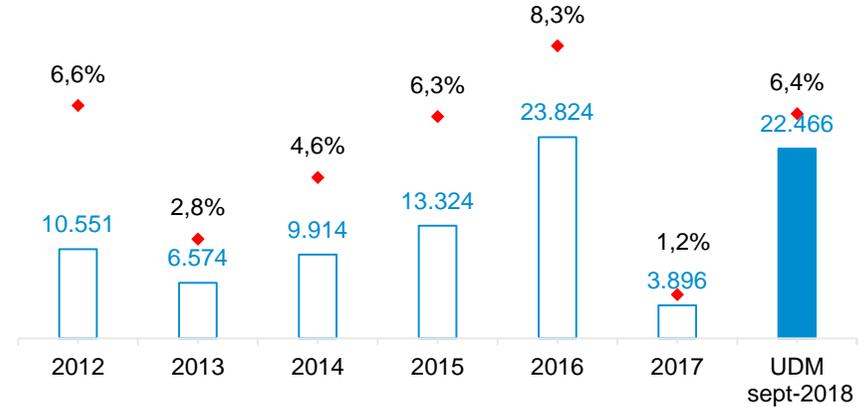
(1) Engineering, Procurement and Construction

# 1 Crecimiento sostenido basado en la excelencia

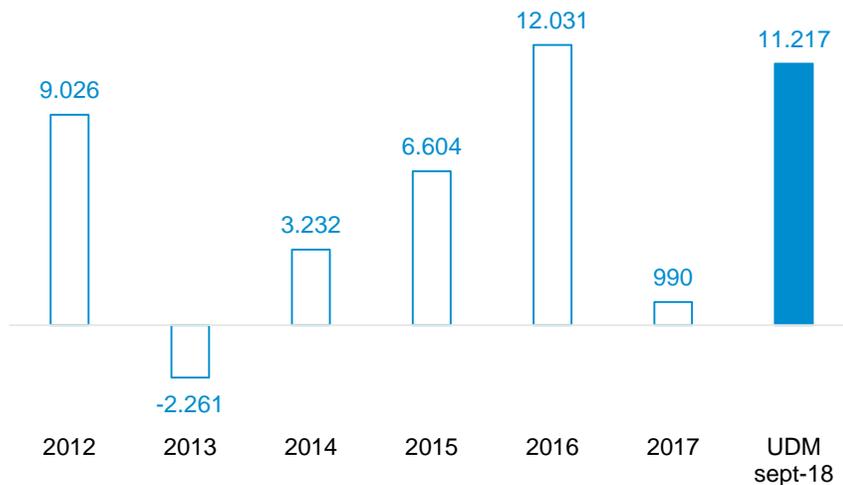
Ingresos totales (CLP mm)



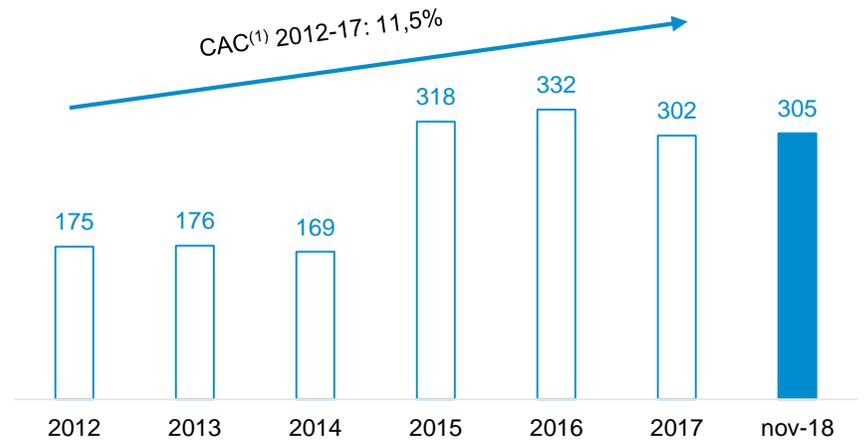
EBITDA (CLP mm) y margen EBITDA (%)



Utilidad neta controladores (CLP mm)



Backlog Ingeniería y Construcción (CLP mmm)



(1) Crecimiento anual compuesto

## 2 Liderazgo e innovación como estrategia a futuro



Líderes en el montaje de calderas en las industrias de celulosa y energía



Líderes en diseño y construcción de estructuras complejas



Líderes en la industria nacional de limpieza química



Líderes de mercado en la construcción de edificios de oficina clase A y A+ en Chile



Contratistas número 1 de pilotes de gran diámetro en Chile y Perú



Contratistas de túneles más importantes para el sistema de metro de Santiago

## 2 Liderazgo e innovación como estrategia a futuro



Líderes en seguridad y salud laboral



Top player en servicios de ingeniería en el mercado chileno



Líderes en el mercado de post tensados en Chile y Argentina



Únicos desarrolladores de segmentación de estructuras masivas para la minería



Pioneros en el trabajo colaborativo en el segmento de edificación



Pioneros en iniciativas de sustentabilidad en el mercado inmobiliario C2-C3

## 2 Amplia base de clientes de largo plazo

Cliente	Cliente EISA desde	Obras destacadas
	2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>OO.CC y montaje electromecánico 24 celdas</li> <li>Construcción torre de captación</li> <li>Montaje de nueva plataforma soportante sala eléctrica</li> </ul>
	2003	<ul style="list-style-type: none"> <li>OO.CC y montaje pared espesadores y relaves</li> <li>Montaje nueva rueda de moldeo. Proyecto rajo sur (El Teniente)</li> <li>Transformación Planta Ácido N° 3 y 4</li> </ul>
	2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyecto planta tratamiento de efluentes</li> <li>Caldera recuperadora</li> <li>Reconstrucción planta paneles planta Itata</li> </ul>
	1999	<ul style="list-style-type: none"> <li>Montaje turbogenerador de Planta Pacífico</li> <li>Ampliación planta Santa Fé</li> <li>OO.CC. y montaje electromecánico Horno de Cal y Planta de licor blanco</li> </ul>
	2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piques y galerías túnel línea 4</li> <li>Viaducto línea 4</li> <li>OO.CC de piques, galerías y túneles línea 6</li> </ul>
	1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro cultural Plaza de la Ciudadanía</li> <li>Ampliación Teletón Región Metropolitana</li> <li>Teatro Regional del Biobío</li> </ul>
	2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificio Matta</li> <li>Edificio Nueva Las Condes VII</li> <li>Edificio Jardines de Antonio Varas</li> </ul>
	1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificio Banmédica</li> <li>Edificio CAP</li> <li>Edificio Nueva Manquehue</li> </ul>

### 3 Posición competitiva consolidada en todos sus negocios

#### Diversificación de EBITDA por negocio

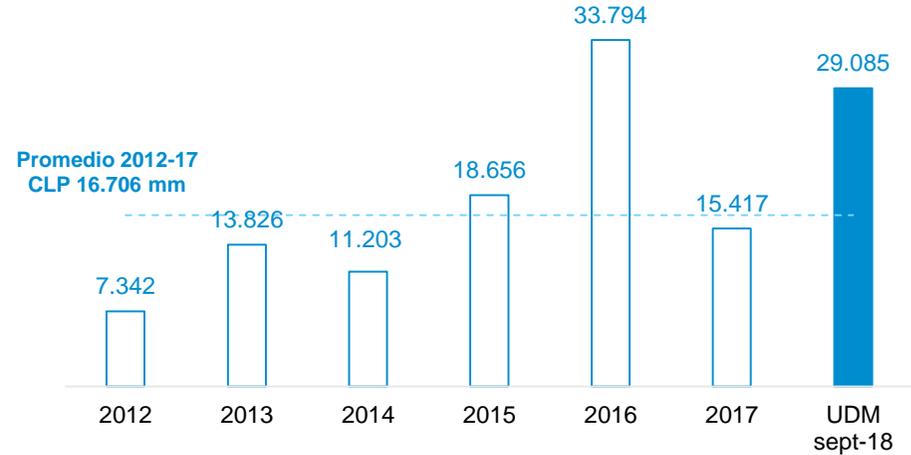
##### UDM (sept-18)



##### Promedio 2014-2017

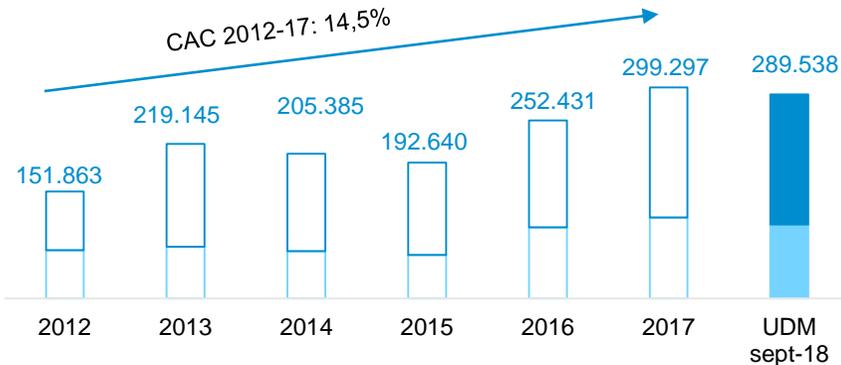


#### Ingresos área inmobiliaria (CLP mm)



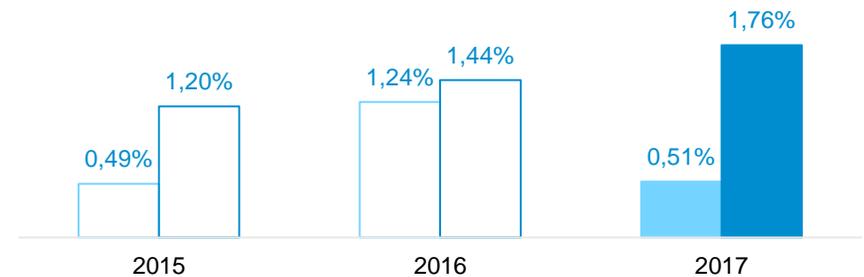
#### Ingresos segmento de Ingeniería y Construcción (CLP mm)

Edificación y Obras Civiles    Servicios y Construcción Industrial



#### Participación de mercado segmentos de negocio

Segmento Inmobiliario<sup>(1)</sup>    Segmento Ingeniería y Construcción<sup>(2)</sup>



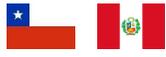
(1) Calculada según el número de viviendas construidas

(2) Calculada según inversiones realizadas

### 3 Diversificación de riesgo a través de distintos negocios

Segmento	Especialidad	Unidad de negocio	Descripción general			
Servicios y Construcción Industrial	Construcción y montajes industriales		Procurement	Celulosa	Minería	Petroquímicos
	Servicios de ingeniería		Construcción y ensamblaje de estructuras industriales pesadas			
	Proyectos EPC <sup>(1)</sup>		Estudios conceptuales	Consultoría en ingeniería	Administración de plantas y proyectos	
	Servicios industriales y mantenimiento		Proyectos EPC <sup>(1)</sup>	Celulosa	Minería	Petroquímicos
Edificación y Obras Civiles	Oficinas y Edificios comerciales/ residenciales		Servicios industriales especializados	Limpieza química y mecánica	Mantención industrial	
	Obras Civiles e infraestructura		Oficinas clase A+ / A	Hospitales	Centros comerciales	
	Fundaciones especiales, pilotes y estructuras especiales de hormigón		Edificios residenciales	Hoteles	Universidades	
	Post tensado		Obras subterráneas (túneles de metro)	Infraestructura pública		
	Residencial y comercial		Anclajes	Estructura de contención	Fundaciones profundas	Mejoras de suelo
Desarrollo Inmobiliario	Residencial y comercial		Estanques	Diseño y construcción de estructuras post-tensado	Muros tierra retenida	
			Puentes		Losas	
			Desarrollo y venta	Residencial	Oficinas	Comercial

### 3 Con presencia regional en Sudamérica

Segmento	Especialidad	Unidad de negocio
Servicios y Construcción Industrial	Construcción y montajes industriales	
	Servicios de ingeniería	
	Proyectos EPC <sup>(1)</sup>	
	Servicios industriales y mantenimiento	
Edificación y Obras Civiles	Oficinas y Edificios comerciales/ residenciales	
	Obras Civiles e infraestructura	
	Fundaciones especiales, pilotes y estructuras especiales de hormigón	
	Post tensado	
	Residencial y comercial	

#### Presencia



## 4 Estructura de endeudamiento conservadora

### Clasificación de riesgo EISA

**FellerRate**  
Clasificadora  
de Riesgo

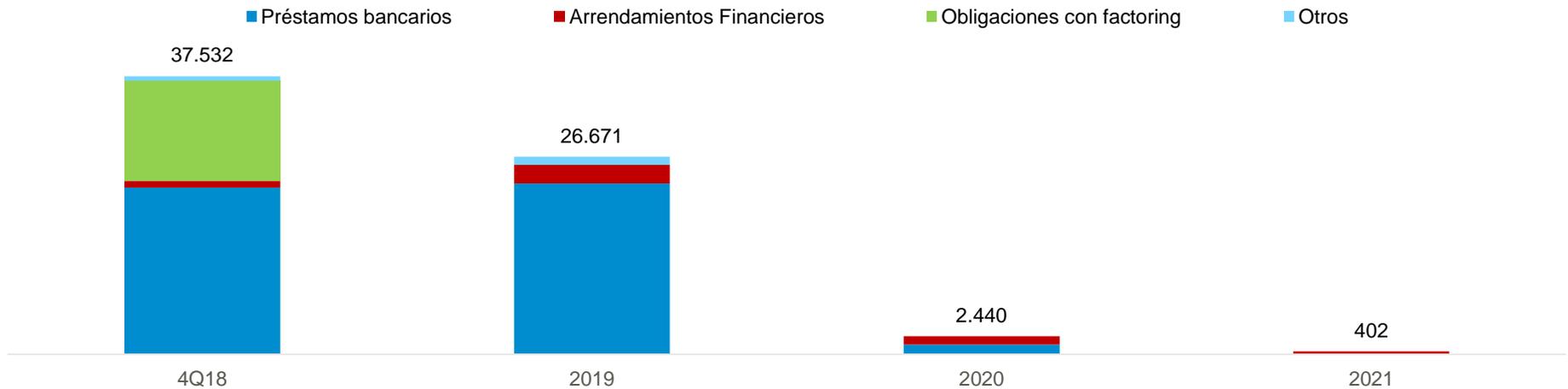
**Humphreys**  
CLASIFICADORA DE RIESGO

Rating	Outlook
BBB	Estable
BBB+	Estable

### Deuda por tipo (sept-18)



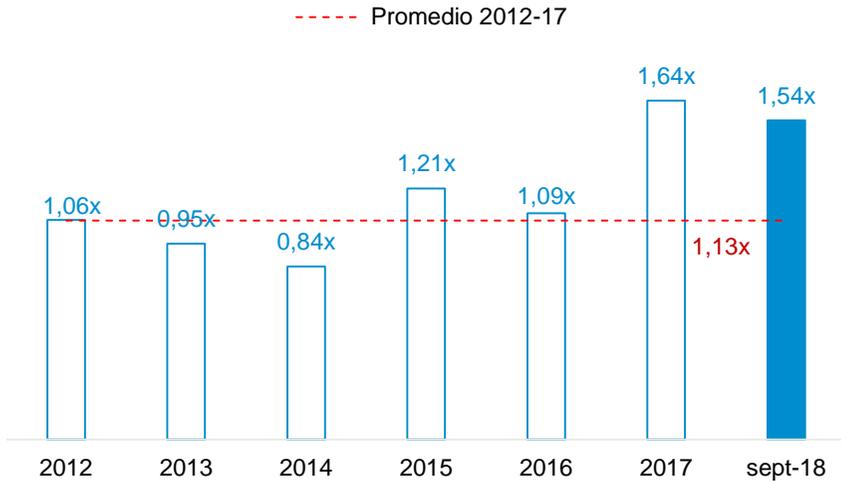
### Perfil de amortizaciones (CLP mm)



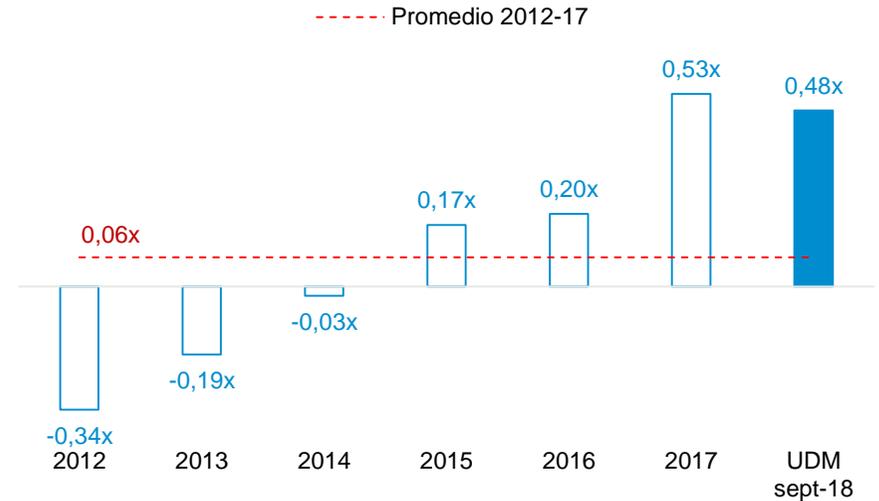
(1) Incluye líneas de crédito y otras obligaciones

## 4 Sólida posición financiera a lo largo de su historia

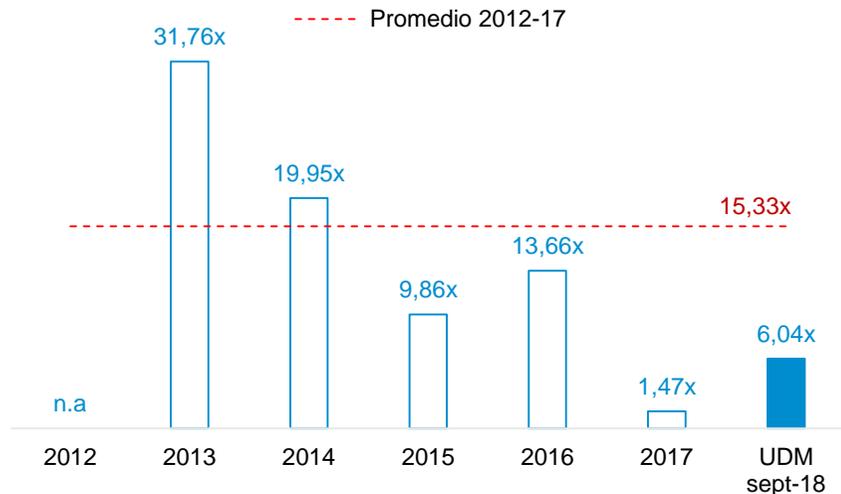
Pasivos / Patrimonio



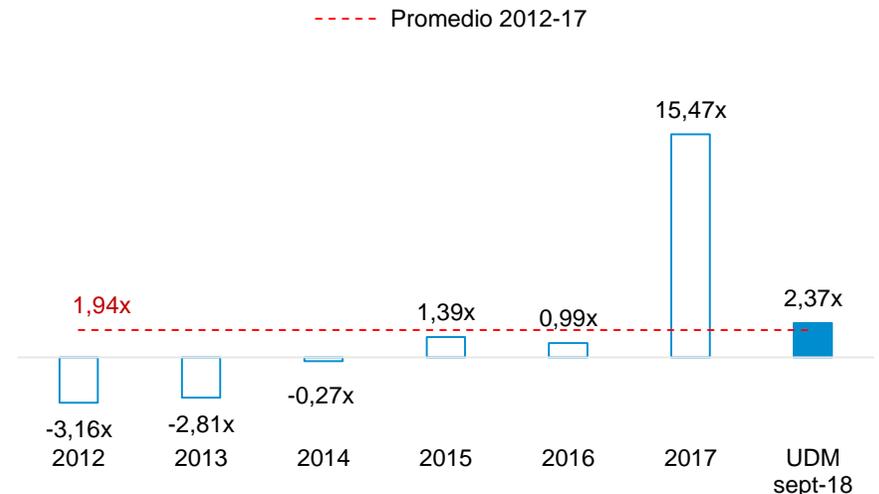
Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / Patrimonio



Cobertura de gastos financieros netos<sup>(2)</sup>



Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / EBITDA

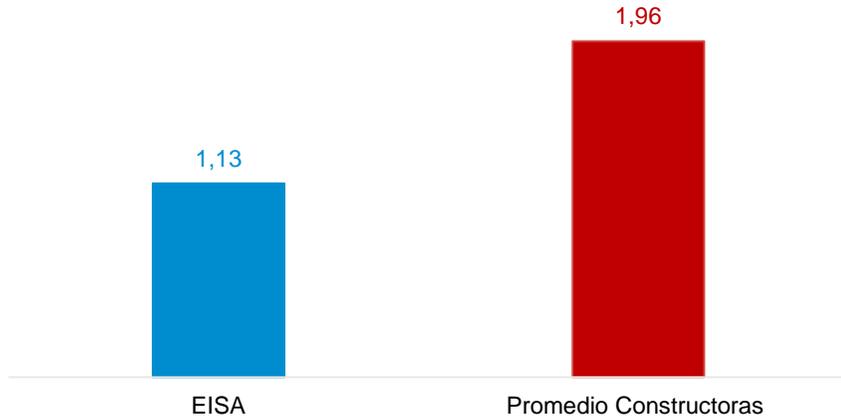


(1) DFN: Deuda financiera – caja

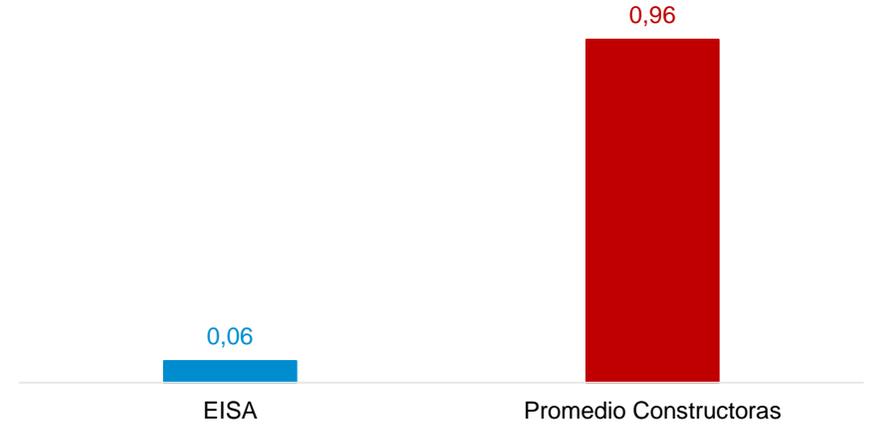
(2) Cobertura de Gastos financieros netos: EBITDA / (Gatos financieros – Ingresos financieros )

## 4 Comparativos con la industria

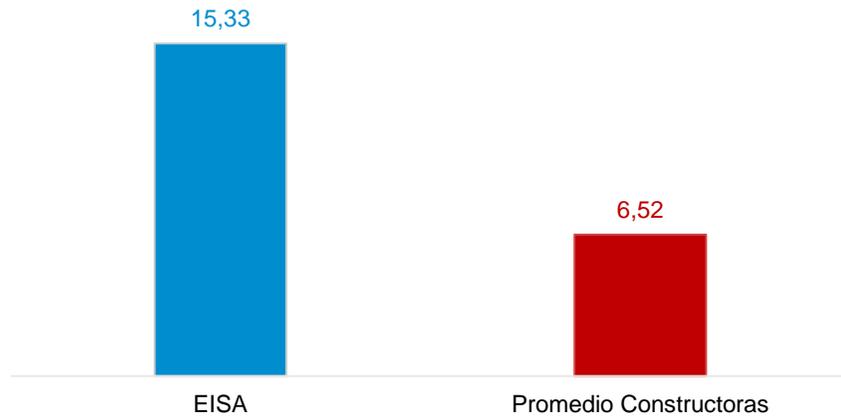
Pasivos / Patrimonio



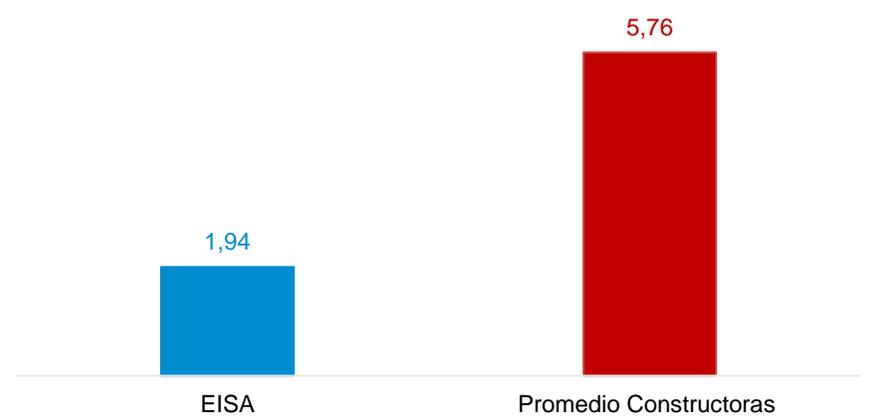
Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / Patrimonio



Cobertura de gastos financieros netos<sup>(2)</sup>



Deuda financiera neta<sup>(1)</sup> / EBITDA



5

# Socios altamente involucrados y administración con gran experiencia y conocimiento del negocio

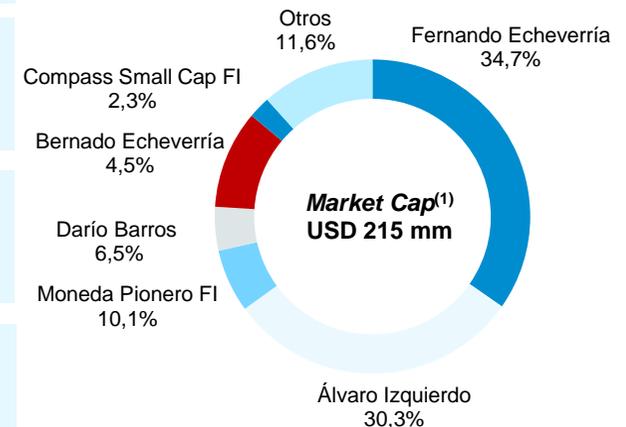
## Directorio

40		Fernando Echeverría Presidente del directorio Ing. Civil - PUC
40		Álvaro Izquierdo Director Ing. Civil - PUC
20		Darío Barros Director Ing. Civil - PUC
24		Bernardo Echeverría Director Arquitecto U. de Chile
5		Francisco Gutiérrez Director Ing. Civil – PUC MBA IESE, Universidad de Navarra
5		Marcelo Awad Director Independiente Ing. Civil Industrial – Universidad Técnica del Estado
8		Pablo Ihnen Director Ing. Civil – PUC Master of Arts en Economía, Universidad de Chicago

## Equipo administrativo

5		Pablo Ivelic Gerente General Corporativo Ing. Civil – PUC	5		Raimundo Cruzat Gerente General EII Ing. Civil – PUC Master of Science, MIT
21		Cristian Saitua Gerente Corporativo de Finanzas Ing. Comercial – PUC	4		Ennio Caprile Gerente General EIIC Ing. Civil – PUC
7		Jan Huss Gerente General EIMI Ing. Mecánica – Universidad Técnica de Berlín TFH MBA TFH	22		Aldo Guzmán Gerente General Pilotes Terratest Ing. Civil U. de Buenos Aire Master en Geotécnica e Infraestructura, U de Hannover
4		Francisca Cruz Gerente General EIE Construcción Civil – PUC MBA PUC			
15		Jorge Martínez Gerente General Nexxo S.A Ing. Civil Mecánico – U. Técnica F.Santa María			
19		Darío Barros Gerente General EISI Ing. Civil mención Hidráulica – PUC MBA PUC			
12		Fernando Pino Gerente General VSL Ing. Civil PUC MBA U. Católica			

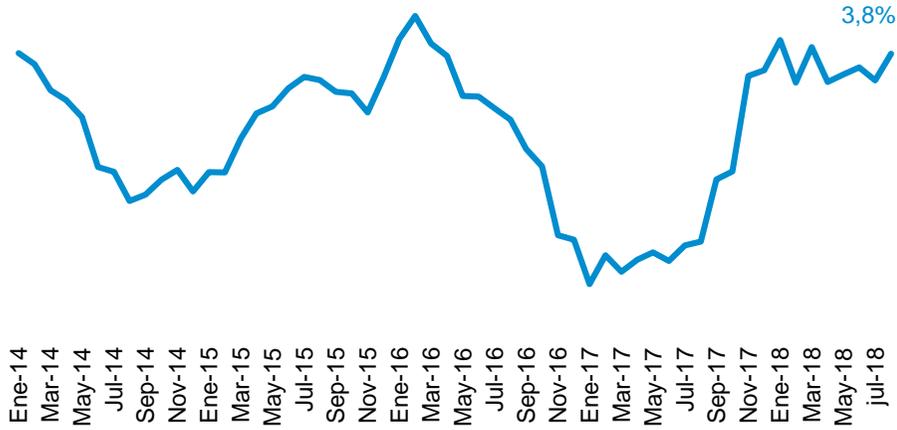
## Propiedad (septiembre 2018)



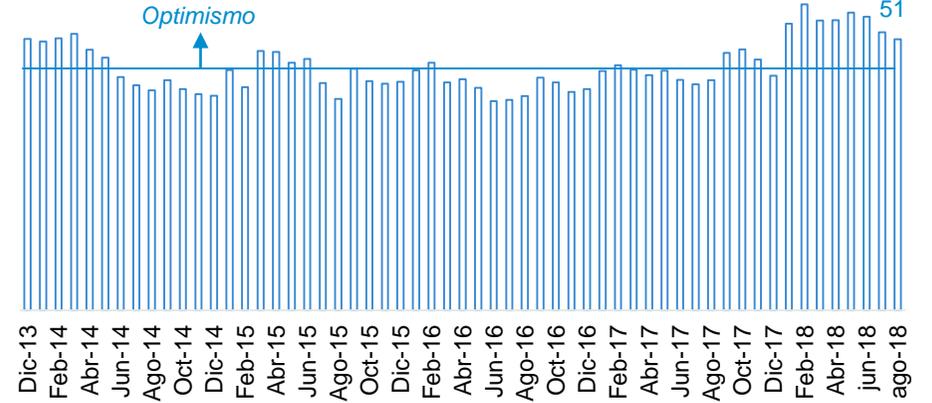
(1) Al 26 de noviembre de 2018

## 6 Contexto macroeconómico favorable

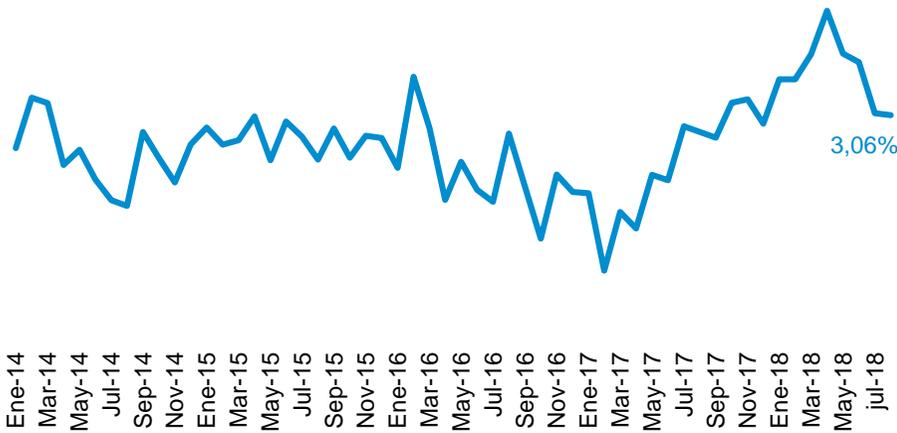
Índice mensual de la actividad de la construcción (IMACON)



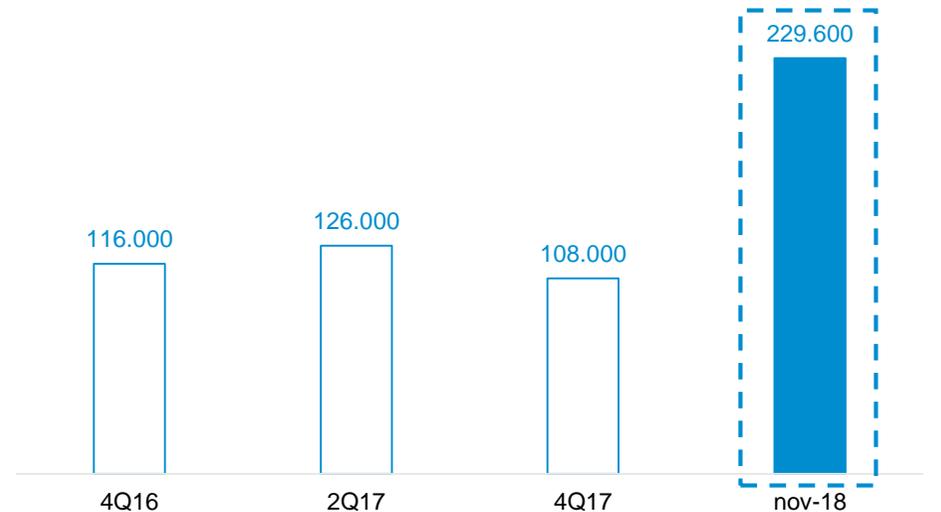
Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE)



Índice mensual de actividad económica (IMACEC)



Backlog histórico de Edificación y Obras Civiles (CLP mm)



# 6 Año 2019 con expectativas positivas

## Proyectos adjudicados en 2018



Edificio de oficinas SURA-Sencorp



Estabilización línea de fibra, Arauco



Construcción y montaje parada molino, Collahuasi



Construcción nuevo cajón distribuidor de relaves, Collahuasi



Edificio San José de la Sierra 2



Proyecto Pilotes Embalse el Yeso



Túnel de recuperación, espesador y stock pile



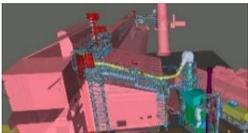
Extensión Metro línea 3

## Proyectos ejecutados en 2018

### Ingeniería y Construcción



Transformación de plantas de ácido, Codelco



Proyecto ROHHA, El Teniente



Pilotes CFA, bajo lodos y ensayos de carga, Aeropuerto Arturo Merino B.



Proyecto Territoria

### Inmobiliaria



Proyecto Puerto Nuevo Antofagasta



Proyecto Dimensión

- 1 EISA en una mirada
- 2 Consideraciones de inversión
- 3 Transacción propuesta**
- 4 Anexos

# Termsheet

	Serie A
Línea	N° 918
Nemotécnico	BEISA-A
Monto colocación	UF 1.000.000
Moneda	UF
Período de intereses	Semestrales
Plazo	7 años con 2 de gracia
Duration aproximado	4,4 años
Tasa de carátula anual	2,60%
Fecha inicio devengo de intereses	1 de noviembre de 2018
Fecha de vencimiento	1 de noviembre de 2025
Mecanismo rescate anticipado	Make whole Par / Tasa de referencia + Spread de prepago
Spread de prepago	90 pbs
Fecha rescate anticipado	1 de noviembre de 2020
Resguardos Financieros	Endeudamiento financiero neto <sup>(1)</sup> ≤ 1,8x Cobertura de Gastos Financiero Netos <sup>(2)</sup> ≥ 2,5x
Otros Resguardos	<i>Cross Default</i> <i>Cross Acceleration</i> <i>Negative pledge</i>
Uso de fondos	100% para el refinanciamiento de pasivos de EISA y sus filiales: 60% para préstamos bancarios corrientes 20% para obligaciones con factoring corrientes 10% para préstamos bancarios no corrientes 10% para pasivos no financieros

(1) Deuda financiera neta / patrimonio

(2) EBITDA / (Gatos financieros – Ingresos financieros)

# Calendario de actividades propuesto

Noviembre 2018				
L	M	W	J	V
			1	2
5	6	7	8	9
12	13	14	15	16
19	20	21	22	23
26	27	28	29	30

Diciembre 2018				
L	M	W	J	V
3	4	5	6	7
10	11	12	13	14
17	18	19	20	21
24	25	26	27	28
31				

Noviembre 29 y 30  
Diciembre 3 y 4

Reuniones uno a uno y  
almuerzo con  
inversionistas

Diciembre  
12 – 13

Construcción  
libro de órdenes

Noviembre  
14

Colocación

- 1 EISA en una mirada
- 2 Consideraciones de inversión
- 3 Transacción propuesta
- 4 Anexos**

# Estados financieros

## Balance Consolidado de EISA al 30-09-2018

<b>Activos</b>				
<b>CLP miles</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>sept-18</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	24.043.545	11.752.242	9.985.407	13.793.223
Otros activos no financieros	26.164	31.592	78.994	64.629
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	80.074.422	100.842.987	126.314.474	105.812.889
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	27.717.972	16.461.667	12.999.807	14.465.475
Inventarios	45.907.440	19.560.199	48.165.556	40.105.684
Activos por impuestos, corrientes	8.921.885	5.494.944	6.280.448	6.130.070
Activos no corrientes o grupos de activos para su distribución clasificados mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios			436.762	600.000
<b>Total activos corrientes</b>	<b>186.691.428</b>	<b>154.143.631</b>	<b>204.261.448</b>	<b>180.971.970</b>
Otros activos financieros, no corrientes	44.327	44.327	45.388	45.388
Inventarios, no corrientes	0	21.686.036	14.917.000	15.023.345
Inversiones utilizando el método de la participación	8.848.371	12.789.278	10.410.604	11.317.453
Propiedades, planta y equipo	28.844.572	28.675.773	29.147.529	26.291.101
Plusvalía	2.906.584	2.906.584	2.906.584	2.906.584
Activos intangibles distinto de la Plusvalía	4.540.840	4.502.587	4.171.540	3.781.242
Propiedades de inversión	1.415.291	1.560.837	2.281.099	2.301.351
Activo por impuestos diferidos	10.648.829	23.204.291	33.606.615	38.522.486
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>57.248.814</b>	<b>95.369.713</b>	<b>97.486.359</b>	<b>100.188.950</b>
<b>Total activos</b>	<b>243.940.242</b>	<b>249.513.344</b>	<b>301.747.807</b>	<b>281.160.920</b>

# Estados financieros

## Balance Consolidado de EISA al 30-09-2018

Pasivos y Patrimonio				
CLP miles	2015	2016	2017	sept-18
Otros pasivos financieros, corrientes	36.617.886	31.589.981	65.942.789	61.898.601
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	62.373.793	38.390.599	63.767.404	48.507.244
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.131.515	770.077	863.295	99.568
Provisiones corrientes	3.895.071	7.907.203	8.485.819	6.772.637
Pasivos por impuestos, corrientes	2.945.250	3.469.614	2.023.817	3.104.451
Otros pasivos no financieros, corrientes	3.603.123	30.809.801	22.563.751	25.699.985
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>111.566.638</b>	<b>112.937.275</b>	<b>163.646.875</b>	<b>146.082.486</b>
Otros pasivos financieros, no corrientes	5.998.915	3.797.555	4.302.276	5.145.473
Pasivos por impuestos diferidos	8.662.388	12.098.688	18.201.486	18.629.057
Otros pasivos no financieros, no corrientes	7.503.387	1.561.294	1.246.464	778.983
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>22.164.690</b>	<b>17.457.537</b>	<b>23.750.226</b>	<b>24.553.513</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>133.731.328</b>	<b>130.394.812</b>	<b>187.397.101</b>	<b>170.635.999</b>
Capital emitido	80.395.004	80.395.004	80.395.004	80.395.004
Acciones propias en cartera	-1.361.497	-1.233.706	-1.695.082	-1.648.954
Otras reservas	22.101	-390.009	-2.711.120	-1.523.108
Ganancias acumuladas	22.909.918	31.332.282	32.025.422	28.706.794
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	101.965.526	110.103.571	108.014.224	105.929.736
Participaciones no controladoras	8.243.388	9.014.961	6.336.482	4.595.185
<b>Patrimonio total</b>	<b>110.208.914</b>	<b>119.118.532</b>	<b>114.350.706</b>	<b>110.524.921</b>
<b>Total patrimonio y pasivos</b>	<b>243.940.242</b>	<b>249.513.344</b>	<b>301.747.807</b>	<b>281.160.920</b>

# Estados financieros

## Estado de Resultados Consolidado de EISA al 30-09-2018

CLP miles	2015	2016	2017	sept-17	sept-18	UDM
Ingresos de actividades ordinarias	211.297.210	286.356.048	314.637.803	212.803.561	249.798.436	351.632.678
Costo de ventas	-180.029.722	-250.447.897	-295.326.598	-202.781.952	224.032.943	-316.577.589
<b>Ganancia bruta</b>	<b>31.267.488</b>	<b>35.908.151</b>	<b>19.311.205</b>	<b>10.021.609</b>	<b>25.765.493</b>	<b>35.055.089</b>
Gastos de administración	-22.400.525	-24.303.237	-25.719.951	-18.697.956	-18.343.711	-25.365.706
Otros gastos	-2.326.948	-1.287.329	-1.467.091	-1.098.784	-1.440.410	-1.808.717
Ingresos financieros	585.799	996.864	317.524	215.035	332.181	434.670
Gastos financieros	-1.937.632	-2.740.977	-2.975.833	-1.996.320	-3.168.575	-4.148.088
Resultado por unidades de reajuste	494.296	-198.410	-73.773	-47.969	27.398	1.594
Diferencia de cambio	-117.986	-287.047	-62.779	88.829	-244.439	-396.047
Otros ingresos	4.423.684	5.418.068	5.338.290	3.411.544	1.826.906	3.753.652
Utilidad (pérdida) participación en asociaciones y negocios conjuntos	-655.867	2.062.915	38.016	-1.239.635	3.018.377	4.296.028
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>9.332.309</b>	<b>15.568.998</b>	<b>-5.294.392</b>	<b>-9.343.647</b>	<b>7.773.220</b>	<b>11.822.475</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	-1.376.378	-2.456.266	2.885.292	2.963.024	-1.664.152	-1.741.884
<b>Resultado</b>	<b>7.955.931</b>	<b>13.112.732</b>	<b>-2.409.100</b>	<b>-6.380.623</b>	<b>6.109.068</b>	<b>10.080.591</b>

