

Santiago, 6 de marzo de 2015

Señor
Renato Baeza Fernández
División Control Financiero Valores
Superintendencia de Valores y Seguros
Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°
CP 8340518
Santiago de Chile
Presente.



REF. Adjunta copia presentación antecedentes a inversionistas.

De mi consideración,

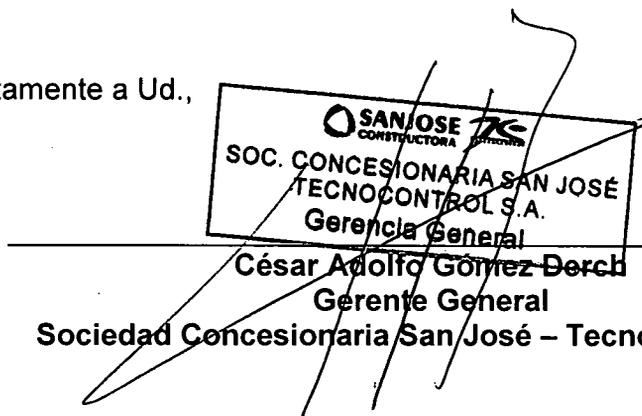
Debidamente facultado y en representación de **"SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSÉ-TECNOCONTROL S.A."**, sociedad anónima, concesionaria de obra pública de giro exclusivo, rol único tributario N° 76.082.113-6., (la "Sociedad"), inscrita en el Registro de Valores bajo el número 1128, adjunto copia de la presentación que contiene un resumen de los aspectos más relevantes del Prospecto Informativo, aprobado por la SVS para la emisión de valores de la Sociedad inscrita bajo el número 799

La información adjunta se remite en cumplimiento del mandato impuesto por el artículo 65 inciso 2° de la Ley N° 18.045. Se realiza la prevención de que ésta fue remitida vía SEIL a vuestra repartición el pasado día 2 de marzo de 2015, en cumplimiento de la citada normativa y en forma previa a su presentación a los potenciales inversionistas de la emisión referida en el párrafo anterior.

Sin perjuicio de ello se adjunta en términos de la citada norma los antecedentes cuya copia digital fuera remitida en la vía antes señalada.

Quedamos a vuestra disposición para aclarar o complementar cualquier información que estime pertinente.

Saluda atentamente a Ud.,


SANJOSE 
CONSTRUCTORA
SOC. CONCESIONARIA SAN JOSÉ
TECNOCONTROL S.A.
Gerencia General
César Adolfo Gómez Derch
Gerente General
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol S.A.



Adj. Lo indicado



Emisión de Bonos de Infraestructura

Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A.
Hospitales de Maipú y La Florida



GRUPO SAN JOSÉ

UF 6.302.000

Series A y B

BONO ACOGIDO AL ARTÍCULO 104 DE LA LEY DE LA RENTA

Asesor Financiero y Agente Colocador



Marzo 2015

Descargo de Responsabilidad



GRUPO SAN JOSÉ

LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO 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 ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.

LA INFORMACIÓN RELATIVA AL O LOS INTERMEDIARIOS, ES DE RESPONSABILIDAD DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA PÁGINA

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 Superintendencia de Valores y Seguros.

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.

Este documento ha sido elaborado por Sociedad Concesionaria San José Tecnocontrol S.A. (el "emisor"), en conjunto con Banco Itaú Chile (el "asesor"), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca del emisor y de esta emisión de bonos.

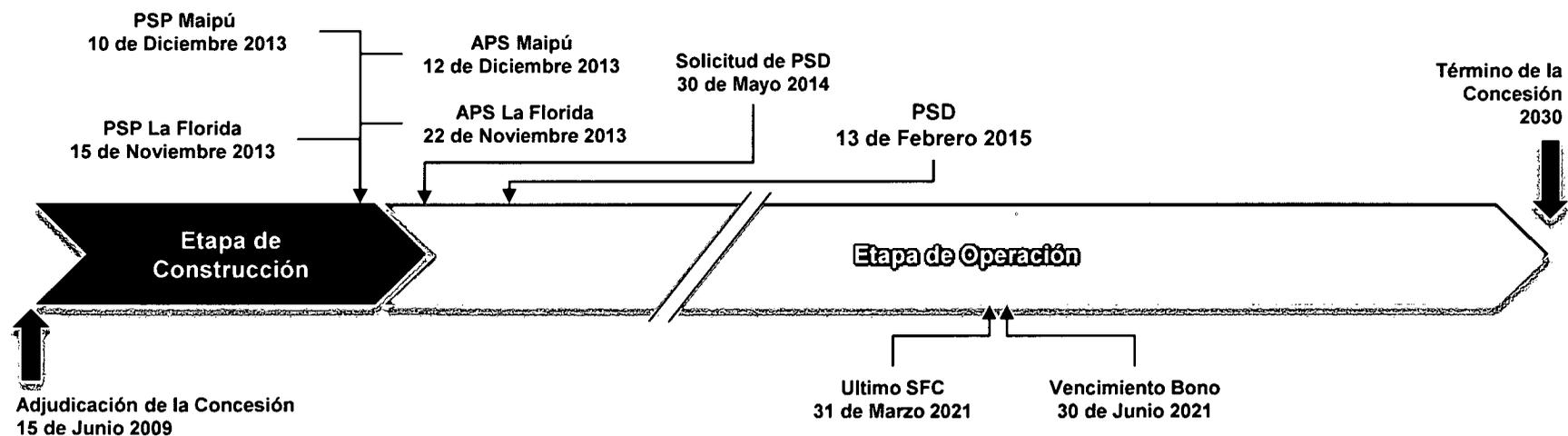
En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por el propio emisor e información pública, a cuyo respecto el asesor no se encuentra bajo la obligación de verificar su exactitud o integridad, por lo cual no asume en este sentido responsabilidad legal por ella ni respecto de la exactitud de las proyecciones aquí presentadas y al hecho de que éstas se verifiquen en el futuro. La información contenida en este material informativo se entrega para el exclusivo propósito de la oferta pública de los bonos del emisor en Chile. El asesor no asume ninguna obligación de entregarle información adicional a este material o de corregir cualquier inexactitud que pudiera contener. Este material informativo no reemplaza al prospecto que el emisor remitió a la superintendencia de valores y seguros en el marco de la inscripción de esta emisión, ni a la información contenida en los estados financieros u otra información que en conformidad con la ley y la normativa de valores el emisor entregue a la superintendencia de valores y seguros y al público en general.

La Concesión: Descripción General

Antecedentes Generales

- Constructor, Operador y Sponsor: Grupo Empresarial San José, con amplia experiencia hospitalaria a nivel global;
- Mandante: Ministerio de Obras Públicas (MOP);
- Construcción finalizada;
- PSD obtenida el 13 de febrero de 2015;
- Operación de baja complejidad al ser de servicios básicos no clínicos;
- Concesión por 15 años de operación a contar de la PSD;
- Inversión Inicial: UF 6.271.050;
- Ingresos fijos pagados por el Estado por conceptos de subsidios a la construcción y operación.

Concepto	Hospital de Maipú	Hospital de La Florida
Inversión Autorizada	UF 3.188.001	UF 3.083.049
Superficie Terreno	50.619 m ²	14.700 m ²
Área Edificada	70.646 m ²	71.987 m ²
Número de camas	375	391
Pabellones quirúrgicos	11	17
Box Urgencias	14	32
Box Consultas	41	56
Salas de Procedimiento	17	24
Salas de Parto Integral	6	4
Estacionamientos Subterráneos	404	580
Estacionamientos Exteriores	124	0



Servicios Obligatorios

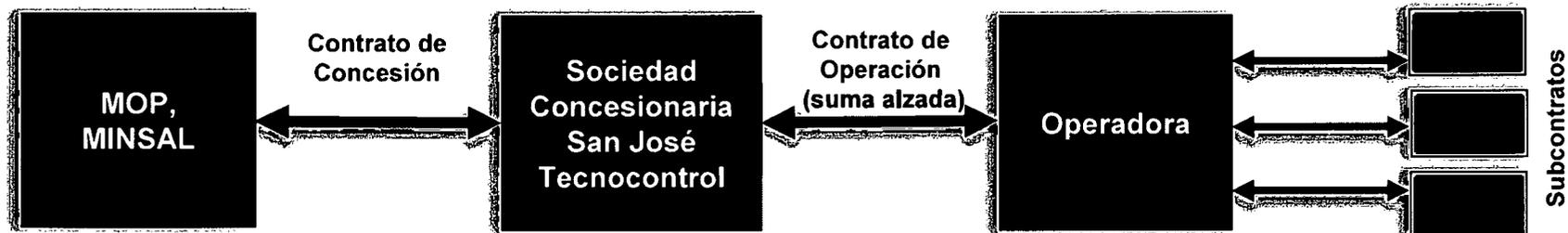
- **Servicios Básicos**
 - Mantenimiento de infraestructura, instalaciones, equipamiento industrial y mobiliario no clínico.
 - Ejecución de los servicios no clínicos de apoyo:
 - Aseo y limpieza general;
 - Gestión integral de residuos hospitalarios y control sanitario de vectores;
 - Gestión de ropería y vestidores;
 - Alimentación de pacientes y funcionarios.
- **Servicios Especiales Obligatorios:**
 - Cafetería;
 - Seguridad y vigilancia;
 - Estacionamiento de funcionarios y visitas;
 - Sala cuna y jardín infantil (para el personal)

Servicio Complementarios

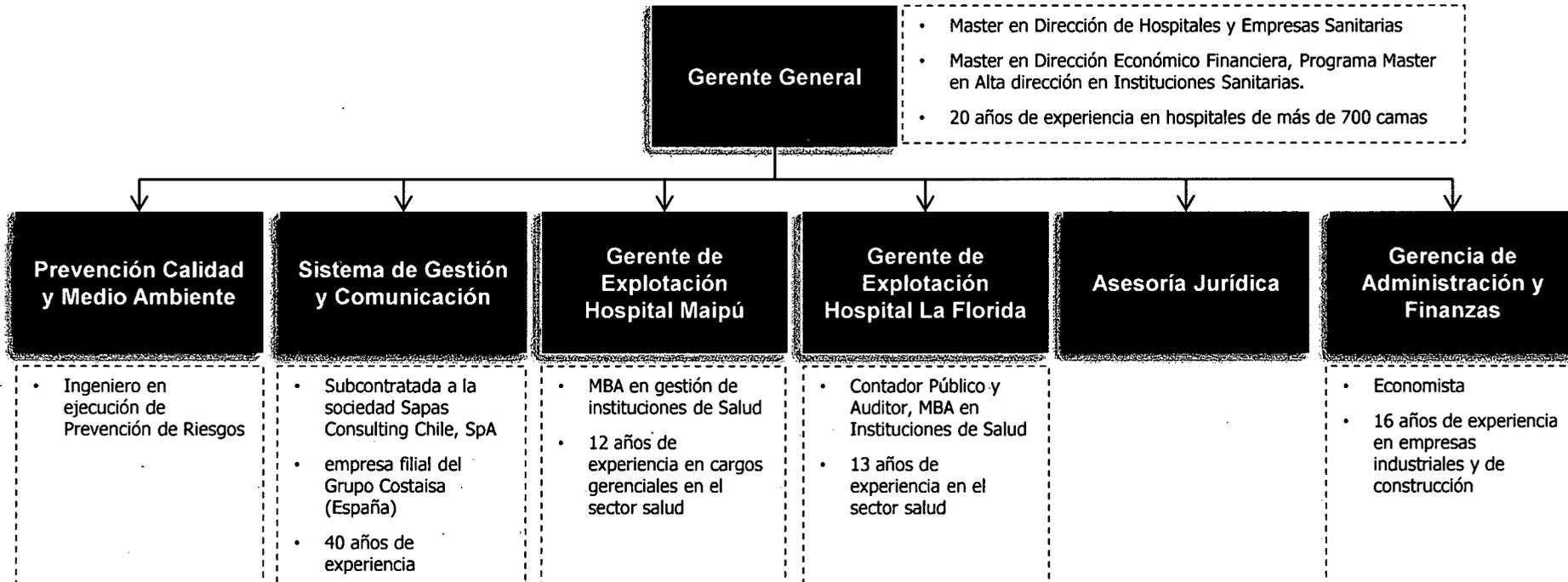
- Alimentación a visitas y público en general;
- Estacionamientos para visitas de pacientes;
- Instalación y explotación de máquinas dispensadoras;
- Área multiservicios (Óptica, artículos para enfermos, fotocopias, cajeros automáticos, florerías, cibercafé, etc.);
- Otros.

La Sociedad Concesionaria lleva más de un año operando con normalidad y un alto nivel de servicio global

Estructura contractual concesionaria



La Concesión: Estructura Administrativa



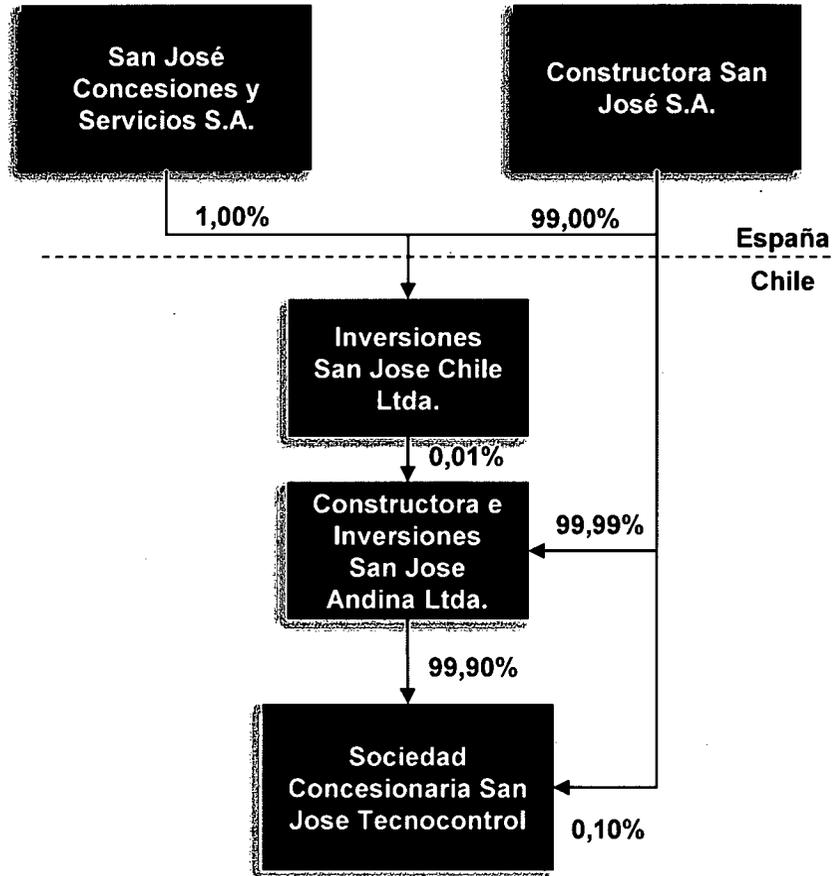
Estructura liviana y ejecutivos clave con amplia experiencia en gestión hospitalaria

La Concesión: Accionistas y Sponsor



GRUPO SAN JOSÉ

Accionistas



Grupo San José

- Grupo empresarial cotizado, global y multisectorial con presencia en Europa, América, Asia y África.
- Vasta experiencia en proyectos hospitalarios participando en más 40 proyectos en España y 30 alrededor del Mundo.
- Nuevo proyecto hospitalarios adjudicado en Emiratos Árabes por aproximadamente USD 900 MM.

La Concesión: Ingresos



GRUPO SAN JOSÉ

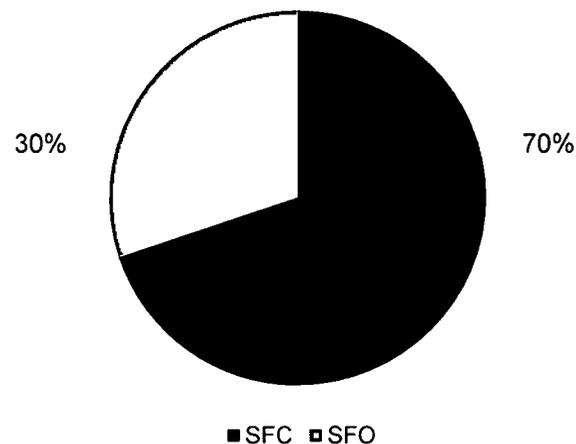
Subsidios Fijos

- **Subsidio fijo a la Construcción (SFC):**
 - 8 Cuotas Anuales de UF 1.110.075.- c/u;
 - Pagaderas el 31 de Marzo de cada año;
 - Pago efectuado por MINSAL;
 - 1^{era} cuota pagada el 31 de Marzo del 2014.
- **Subsidio fijo a la operación:**
 - 32 cuotas semestrales de UF 240 M;
 - Pagaderas 31 de Marzo y 30 de Septiembre de cada año;
 - Pago efectuado por Servicio de Salud Metropolitano Central (Maipú);
 - Pago efectuado por Servicio de Salud Metropolitano Sur - Oriente (La Florida);
 - Obligación solidaria del MINSAL;
 - 1^{eras} cuotas pagadas el 23 de Diciembre 2013 (La Florida) y el 6 de Enero 2014 (Maipú); siguientes cuotas pagadas en tiempo y forma.

Otros Ingresos

- **Subsidio Variable a la Operación:**
 - Ocupación de camas;
 - Pago por nuevas inversiones solicitadas;
 - Incentivos por Nivel de Servicio Global.
- **Pagos Adicionales por el Servicio de Alimentación**

Estructura de Ingresos estimada



Con la Puesta en Servicio Definitiva, los pagos a la Concesionaria por concepto de subsidios ya están asegurados por parte del Estado de Chile

La Concesión: Distribución del Riesgo Financiero (S**)

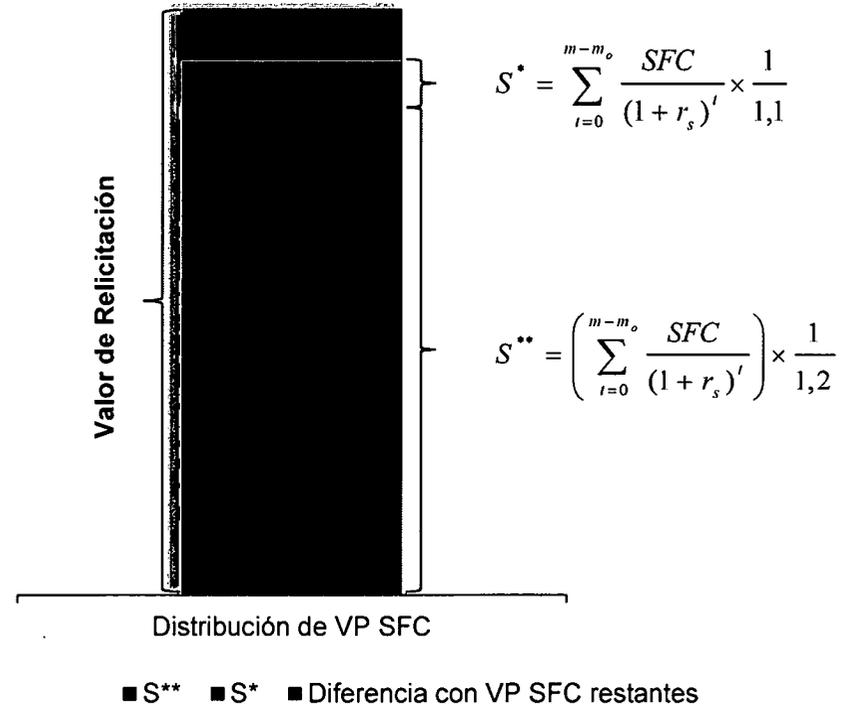
Seguro de extinción anticipada

Seguro estatal que ofrece protección al Inversionista en caso de pérdida de la concesión por incumplimiento grave del concesionario, ya que asegura un monto mínimo (S**) al valor a recaudarse en el proceso de relicitación de la concesión. El seguro se activó con el otorgamiento de la PSD

Opción de distribución de riesgo financiero:

S**: Monto mínimo garantizado por MINSAL, de un 83% del Valor Presente de los pagos de SFC restantes a una tasa de descuento conocida y fija.

S*: Monto 100% del Concesionario, el incremental sobre dicho monto se reparte entre el MINSAL/Concesionario en proporción 80/20 respectivamente.



Seguro se ha activado con la Puesta en Servicio Definitiva, asegurando un monto mínimo de recuero (S) en caso de pérdida de Concesión por parte del Concesionario**

Aspectos Generales

Refinanciamiento y re-apalancamiento por UF 6.302.000:

- Plazo de 7 años, duración de 3.11 años;
- Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda de 1.10x con respecto al SFC;
- Desfase de 3 meses entre el pago anual de SFC y el pago del cupón;
- Cascada de Cuentas

Garantías

- Prenda Especial de Obra Pública → S**
- Prenda de Acciones de la Concesionaria
- Prenda de Contratos Relevantes
- Cuentas de Reserva:
 - Operación: UF 240.000 (6 meses)
 - Contingencias e Impuestos: UF 151.000

Covenants Financieros

- Prohibición de Endeudamiento Adicional
- Restricción al reparto de dividendo RCSD < 1.05x

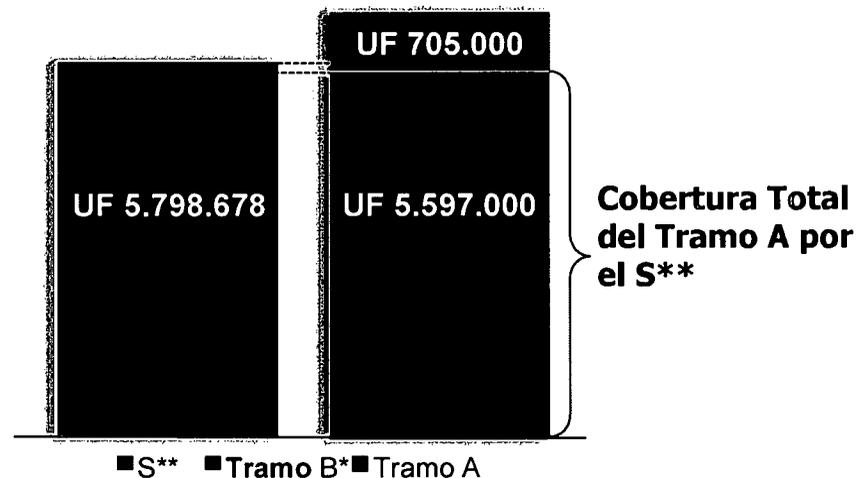
Tramos

Serie A:

- UF 5.597.000 (92% de la deuda);
- Cubierto completamente por el seguro del Estado en caso de término anticipado de la concesión;
- Tasa de Carátula de 2,95%
- Rating: **AAA / AAA** (Feller / Fitch Ratings)

Serie B:

- UF 705.000 (8% restante de la deuda)
- Tasa de Carátula de 4,00%.
- Serie subordinada en caso de extinción anticipada de la concesión por incumplimiento grave
- Rating **AA / A+** (Feller / Fitch Ratings)

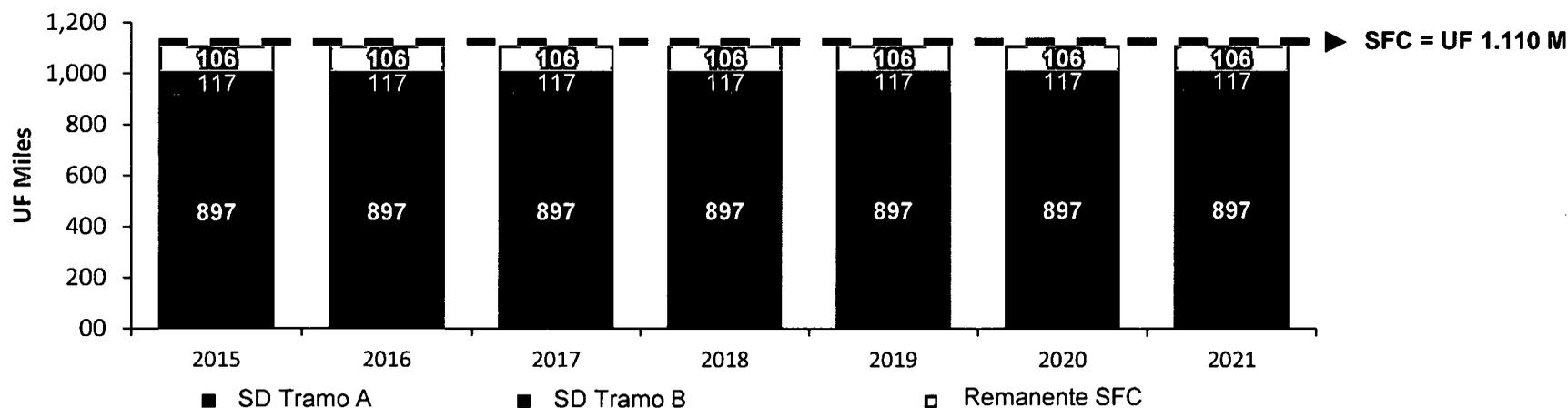


Estructura: Cobertura del Bono

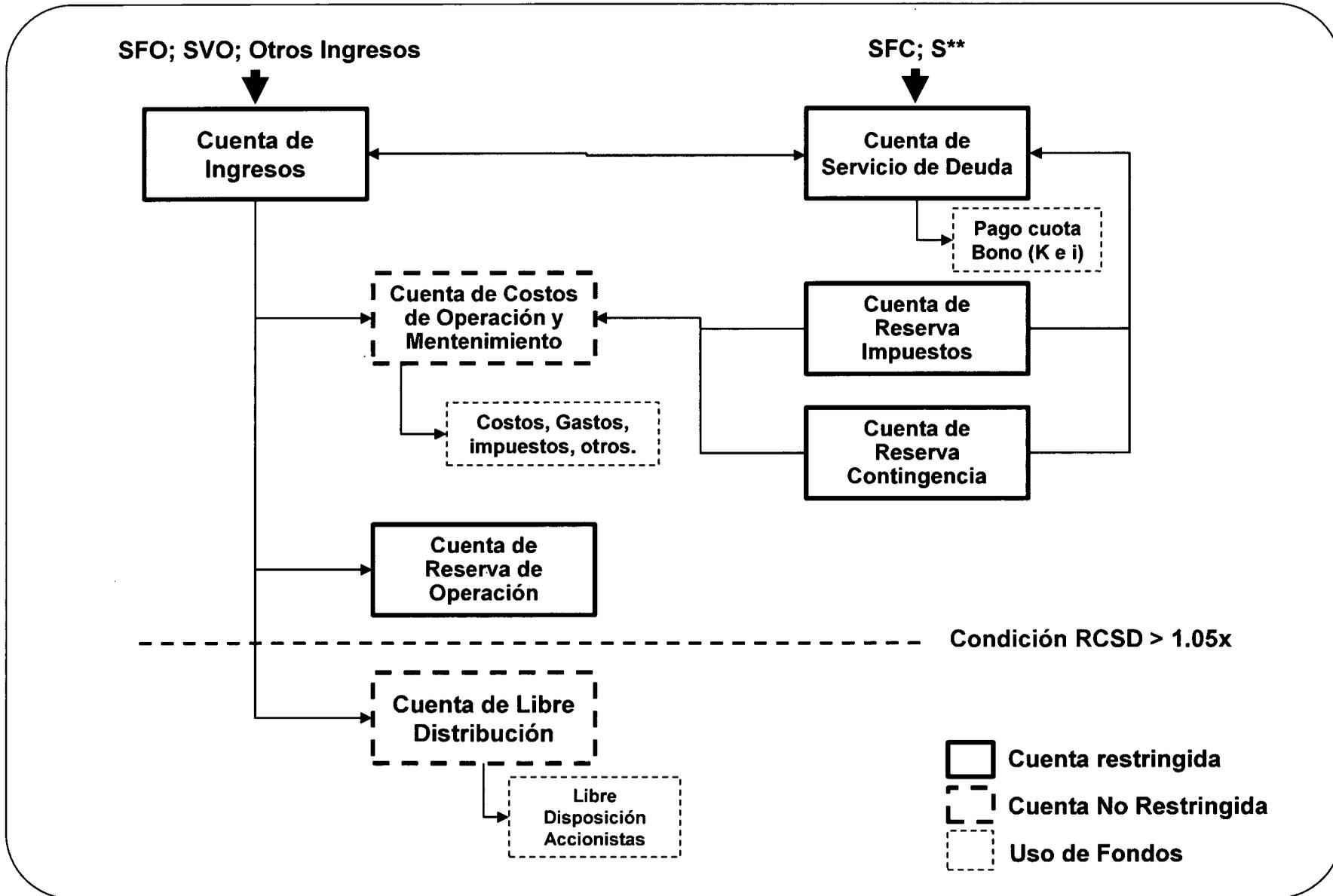
Flujo para el Servicio de la Deuda

UF Miles	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SFC	1.110	1.110	1.110	1.110	1.110	1.110	1.110
Total Cupón	-1.014	-1.014	-1.014	-1.014	-1.014	-1.014	-1.013
Amortización	-821	-846	-872	-899	-926	-955	-933
Gastos Financieros	-193	-168	-142	-115	-88	-60	-30
Ingresos Financieros	10	10	10	10	10	10	10
RCSD-SD	1,104x						
Remanente SFC	106	106	106	106	106	106	107

Distribución de las cuotas de SFC entre Tramo A, Tramo B y accionista



Estructura: Cascada de Cuentas



Principales Características de la Emisión

	Serie A	Serie B
Emisor	Sociedad Concesionaria San José Tecnocontrol S.A.	
Monto de la Emisión	UF 5.597.000	UF 705.000
Nemotécnico	BCOSJ-A	BCOSJ-B
Uso de los Fondos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prepago del Crédito Sindicado y su derivado ▪ Pago de Deuda Subordinada ▪ Dotación de la Cuentas del Proyecto ▪ Otros Usos Corporativos 	
Reajustabilidad	Unidades de Fomento	
Plazo	7 años	
Fecha de Vencimiento	30 de Junio del 2021	
Opción de Rescate Anticipado	Make Whole Amount a BCU + 75 bps	Make Whole Amount de BCU + 125 bps
Fecha inicio devengo de intereses	30 de Junio 2014	
Tasa de Interés	2,95%	4,00%
Pago de intereses	Anuales / 30 de Junio de cada Año	
Amortizaciones de Capital	Anuales / 30 de Junio de cada Año	

Principales Características de la Emisión



	Serie A	Serie B
Banco Representante de los Tenedores de Bono y Banco Pagador	Banco Santander Chile	
Banco Administrador y Custodio	Banco Itaú Chile	
Principales Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prohibición de endeudamiento adicional ▪ Prohibición de venta o transferencia de activos esenciales ▪ Restricción al pago de dividendos 	
Principales Garantías	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prenda Especial de Concesión de Obra Pública ▪ Prenda de Acciones del Emisor ▪ Prenda sobre Contratos Relevantes ▪ Prenda de Dinero sobre cuentas Restringidas del Proyecto e Inversiones ▪ Prenda sobre Créditos subordinados ▪ Cesión Condicional sobre el Contrato de Operación 	
Clasificación de Riesgo Fitch Ratings	AAA	A+
Clasificación de Riesgo Feller Rate	AAA	AA

Calendario Tentativo

Marzo 2015				
L	M	W	J	V
2	3	4	5	6
9	10	11	12	13
16	17	18	19	20
23	24	25	26	27
30	31			

- Road show
- Construcción libro de ordenes
- Colocación

- ✓ **Sistema de Concesiones chileno probado**
- ✓ **Sólida fuente de pago**
- ✓ **Cobertura total del Tramo A por parte del Estado de Chile**
- ✓ **Construcción finalizada y PSD otorgada que asegura las fuentes de pago**
- ✓ **Clasificación AAA a la Serie A de la Emisión**
- ✓ **Baja complejidad operativa**
- ✓ **Sólida estructura de cuentas**
- ✓ **Experiencia del Sponsor**