SOCIEDAD CONCESIONARIA SANJOSÉ TECNCOCONTROL, S.A.

ANALISIS RAZONADO

DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2019

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSÉ TECNOCONTROL, S.A. POR EL PERIODO DE 3 MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019.

El presente análisis razonado corresponde a los estados financieros intermedios de la Sociedad a fecha 31 de marzo de 2019 y están preparados de acuerdo a la Norma de Carácter General Nº 30 de la Comisión para el Mercado Financiero.

1. VALORIZACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS

Los Estados Financieros intermedios de la Sociedad por el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2019 han sido preparados de acuerdo a Instrucciones y Normas de preparación y presentación de Información financiera emitas por la Comisión para el Mercado Financiero.

El Capital pagado de la Sociedad Concesionaria a 31 de marzo de 2019 es de M$ 11.153.937.

2. INDICADORES FINANCIEROS[1]

LIQUIDEZ	Mar 2019	Dic 2018
Liquidez Corriente (veces) *A corriente / P corriente*	2,58	1,84
Razón Acida (veces) *(A corriente - inventario) / P corriente*	2,58	1,84
ENDEUDAMIENTO		
Razón Endeudamiento (veces) *Pasivo exigible / Patrimonio*	2,97	2,95
PROPORCIÓN DEUDA		
Deuda CP / Deuda Total	32,32%	32,32%
Deuda LP / Deuda Total	67,68%	67,68%

[1] "Pasivo Exigible" está formado por: Otros pasivos financieros corrientes, Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes, Pasivos por impuestos corrientes, Otros pasivos no financieros corrientes, Otros pasivos financieros no corrientes y Otras cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes.
"Deuda a CP" está formado por: Otros pasivos financieros corrientes, Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes, y Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes.
"Deuda a LP" está formado por Otros pasivos financieros no corrientes y Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes.

RESULTADOS	Mar 2019	Mar 2018	Dic 2018
Resultado Bruto	1.678.421 M$	1.545.899 M$	4.069.522 M$
Resultado Operacional	810.420 M$	731.224 M$	393.012 M$
Utilidad (Pérdida)	1.188.088 M$	1.307.074 M$	4.813.581 M$

RENTABILIDAD	Mar 2019	Mar 2018	Dic 2018
Margen Bruto *Resultado bruto / Venta*	38,38%	36,25%	25,80%
Margen Operacional *Resultado operacional / Venta*	18,53%	17,14%	2,49%
Margen Neto *Utilidad / Venta*	27,17%	30,65%	30,51%
Rendimiento del Patrimonio *Utilidad / Patrimonio*	3,60%	4,11%	15,13%

OTROS INDICADORES	Mar 2019	Dic 2018
Activos Totales	139.484.958 M$	133.688.732 M$
Pasivos Corto Plazo	35.742.544 M$	31.986.816 M$
Pasivos Largo Plazo	70.738.758 M$	69.886.348 M$
Patrimonio	33.003.656 M$	31.815.568 M$

3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA A 31 DE MARZO DE 2019.

LIQUIDEZ y RAZÓN ÁCIDA. El valor en los ratios de *Liquidez corriente* y de *Razón ácida* tiene un aumento producido por un mayor incremento porcentual del Activo corriente respecto del Pasivo corriente, esto se debe al incremento de los fondos clasificados en la partida de otros activos financieros como consencuencia del cobro del SFC el 31 de marzo de 2019, fondos que se encuentran restringidos de acuerdo al contrato de emisión de bonos, hasta el pago del cupón anual el 30 de junio 2019.

RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO. Este ratio que compara el *Pasivo Exigible* de la Sociedad con el *Patrimonio*, se mantiene estable en el tiempo.

RESULTADOS Y RENTABILIDAD. Los resultados de la Sociedad corresponden al reconocimiento de ingresos y costos determinados en función a los servicios

efectivamente prestados durante la fase de explotación del proyecto.

La Sociedad presenta un *Resultado bruto y Resultado Operacional* de M$ 1.678.421 y M$ 810.420 respectivamente a 31 de marzo de 2019, lo que representa un aumento del 8,57% y del 10,83% respectivamente en relación al mismo periodo del ejercicio anterior. El aumento viene dado por un mayor ingreso y por una restricción del costo de venta en este trimestre con respecto al año anterior.

La *Utilidad* después de impuestos a 31 de marzo de 2019 presenta una ganancia por importe de M$ 1.188.088, frente a las ganancias de M$ 1.307.074 de marzo de 2018. No se mantuvo constante en el tiempo, y disminuyó un 9,10% focalizándose dicha disminución en la partida Resultados por unidades de reajuste, por concepto de reajuste de devolución de impuestos, ya que en febrero de 2018 se cobró el PPUA solicitado por AT2016 con su correspondiente reajuste.

El *Margen Bruto* y *Margen Operacional* de la Sociedad a 31 de marzo de 2019 es del 38,38% y 18.53% respectivamente. Estas cifras son superiores a las que corresponden a 31 de marzo de 2018, por lo indicado anteriormente sobre un mayor ingreso en la venta.

OTROS INDICADORES. La evolución de los *Activos totales* presenta un aumento de M$ 5.796.226 respecto a 31 de diciembre de 2018. Este aumento tal y como se explicó en el punto de Liquidez, viene dado por un incremento porcentual de los activos corrientes, motivado por el incremento de los fondos clasificados en la partida de otros activos financieros como consencuencia del cobro del SFC el 31 de marzo de 2019, fondos que se encuentran restringidos de acuerdo al contrato de emisión de bonos, hasta el pago del cupón anual el 30 de junio 2019.

Los *Pasivos corrientes* presentan un aumento de M$ 3.755.728 respecto al 31 de diciembre de 2018, lo que es principalmente debido al incremento de *Otros pasivos no financieros corrientes* debido a la facturación anticipada del décimo Subsidios Fijos a la Operación por el periodo 30 de marzo 2019 a 30 de septiembre de 2019.

Los *Pasivos no corrientes* presentan un leve aumento de M$ 852.410 respecto a 31 de diciembre de 2018. El aumento se debe al incremento de todas las partidas que componen los P*asivos no corrientes* pero principalmente se centra en el aumento en M$ 439.430 en el Pasivo por Impuestos diferidos.

El *Patrimonio* se incrementa en M$ 1.188.088 respecto a 31 de diciembre de 2018 por el aumento de las *Ganancias Acumuladas*.

4. ANÁLISIS ENTRE LOS VALORES LIBROS Y LOS VALORES DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

Debido al carácter particular de toda sociedad concesionaria, no existen valores de referencia del principal activo de la sociedad, la obra en concesión.

5. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

FLUJO EFECTIVO	Mar 2019		Mar 2018	
Flujo neto actividades operación	518.967	M$	5.841.584	M$
Flujo neto actividades inversión	0	M$	125.901	M$
Flujo neto actividades financiación	(31.000)	M$	-	M$

Flujo neto actividades operación, la disminución experimentada en comparación con el trimestre del año 2018, se debe principalmente a que el trimestre de 2018 cuenta con el cobro pendiente por el PPUA del año 2015 y el cobro del SVO del 2017. Respecto al *Flujo neto actividades de inversión* fue nulo en marzo 2019 ya que todo el cobro procedente por el SFC se depositó como inversión anulando el efecto en el flujo. En cuanto al *Flujo neto actividades financiación* no hubo movimientos relevantes.

6. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

CONSTRUCCIÓN. La Sociedad alcanzó la Puesta en Servicio Provisoria de los hospitales en noviembre (hospital de la Florida) y diciembre (Hospital de Maipú) del año 2013, y la Puesta en Servicios Definitiva el 13 de febrero de 2015 (hito único para ambos hospitales) por lo cual el riesgo de construcción queda minimizado.

No obstante lo anterior, el DGOP notificó a la Sociedad la imposición de multas derivadas de la etapa de construcción por importe de UTM 151.640, por supuestos retrasos en la Puesta en Servicio Provisoria, por supuestos retrasos en las entregas de diferentes zonas de los hospitales y finalmente por supuestos incumplimientos de instrucciones del Inspector Fiscal. La Sociedad Concesionaria solicitó a la Comisión Conciliadora de la concesión, la suspensión de tales multas, lo que fue aceptado con fecha 27 de mayo de 2015.

Así mismo la Sociedad cursó ante la misma Comisión Conciliadora reclamo de indemnización por perjuicios causados por el Ministerio de Obras Públicas durante la ejecución del contrato de concesión por importe de UF 3.070.701.

Por otro lado, la Sociedad ha sido notificada de la imposición de otras multas derivadas de supuestos incumplimientos del contrato de concesión. Todas ellas se encuentran recurridas en la Comisión Conciliadora y suspendidos los efectos de las mismas mientras dicha Comisión determina su veredicto al respecto.

FINANCIAMIENTO. La estructura de la financiación del proyecto que permitió acometer la inversión se compuso de capital aportado por los accionistas de la Sociedad y financiación externa.

El 24 de marzo del año 2015 la Sociedad procedió a la emisión de bonos en el mercado de capitales y a pre-pagar anticipadamente el crédito sindicado y los contratos de derivados asociados al mismo.

INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO. Dado el pre-pago del crédito sindicado y la emisión de deuda a través de la colocación de bonos de proyecto, la Sociedad ha eliminado el riesgo de interés.

La Sociedad tiene una baja exposición al riesgo cambiario, dada su operativa. Además, considerando que los ingresos de la Sociedad son en UF y que sus obligaciones principales (con los tenedores de bonos) son también en UF, la Sociedad considera que la exposición al riesgo de variación de la UF es insignificante.

ANÁLISIS DE MERCADO. La Sociedad está sujeta a un régimen legal especial de concesiones. La Sociedad, bajo los términos de la concesión, ha realizado el diseño, construcción, mantenimiento y explotación directamente con recursos fiscales canalizados a través de Ministerio de Obras Públicas ("MOP"). Partiendo de esta premisa no ha habido cambios relevantes en mercado desde la puesta en marcha de la Sociedad y dado la particularidad de su negocio tampoco se ve afectado por cambios en la competencia.

7. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN

El Ministerio de Obras Públicas adjudicó mediante Decreto Supremo Nº 230, publicado el día 5 de noviembre de 2009, el contrato de Concesión para la ejecución, conservación y explotación de la obra pública fiscal denominada Programa de Concesiones de Infraestructura Hospitalaria conformado por el Hospital de Maipú y el Hospital de La Florida a las Empresas Constructora San José S.A. y Tecnocontrol, S.A. que conformaban el Grupo licitante "Consorcio San José-Tecnocontrol". El presupuesto estimado de adjudicación fue de UF 6.568.000 (seis millones quinientos sesenta y ocho mil Unidades de Fomento).

Una de las obligaciones para dicho Grupo licitante en calidad de adjudicatario era la Constitución de una sociedad Concesionaria en el plazo de 60 días desde la publicación del Decreto Supremo de Adjudicación. El día 9 de diciembre de del 2009 se constituyó la Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.

El Programa Hospitalario de Maipú y La Florida consiste en la construcción de dos nuevos establecimientos hospitalarios y se inserta en el marco de la Reforma de Salud que ha impulsado el Gobierno de Chile a través del Ministerio de Salud ("MINSAL"), que busca mejorar la infraestructura hospitalaria de la red asistencial a través de formas de financiamiento alternativas como es el Sistema de Concesiones de Obras Públicas. Además, este programa Hospitalario considera la construcción de un Centro de Referencia de Salud Transitorio que quedó ubicado en la comuna de La Florida, con el objeto de asegurar la continuidad de los servicios prestados por el CRS (Centro Referencia de Salud) existente en el terreno de emplazamiento del Hospital de La Florida durante la etapa de construcción de las obras.

La Concesión contempla el diseño, construcción, provisión y montaje del equipamiento industrial, mantenimiento de la infraestructura y prestación de servicios no clínicos de apoyo para dos Hospitales de mediana complejidad ubicados en las comunas de Maipú y La Florida de la Región Metropolitana de Santiago. El diseño, provisión, montaje y mantenimiento del equipamiento clínico, así como los servicios clínicos mismos, son de exclusiva responsabilidad del MINSAL. La responsabilidad de la Sociedad Concesionaria en el caso del Centro de Referencia de Salud Transitorio se limitó exclusivamente a la ejecución de las obras.

Una característica relevante de la concesión es que el principal componente de los ingresos corresponderá a los Subsidios Fijos a la Construcción y Operación del proyecto, los cuales son pagados por el MINSAL (directamente los primeros y por los Servicios de Salud Metropolitanos respectivos en el 2º caso, pero teniendo el MINSAL la obligación última de pago en caso de retrasarse los Servicios de Salud en un período superior a 30 días) y por tanto no están expuestos a ningún tipo de demanda.

El plazo de la Concesión es el período que se inicia con la Publicación en el Diario Oficial del Decreto Supremo de Adjudicación del Contrato de Concesión, lo que ocurrió el 5 de noviembre de 2009, y finaliza 30 (treinta) semestres corridos contados desde la Puesta en Servicio Definitiva de la Concesión.

La Sociedad obtuvo la Puesta en Servicio Provisoria del Hospital de la Florida con fecha 15 de noviembre de 2013 y la del Hospital de Maipú con fecha 10 de diciembre de ese mismo año. También alcanzó la Autorización de Pagos de Subsidios, hito que activa la obligación por parte del Estado de pagar los Subsidios Fijos a la Construcción y Subsidios Fijos a la Operación, del Hospital de la Florida y Maipú respectivamente los días 22 de noviembre de 2013 y 12 de diciembre de 2013.

La Sociedad obtuvo la Puesta en Servicio Definitiva de los hospitales con fecha 13 de febrero de 2015. A partir de dicha fecha la Sociedad cuenta con 30 semestres para la prestación de:

Servicios Básicos:
- mantenimiento de la Infraestructura, Instalaciones, Equipamiento industrial y Mobiliario no Clínico,
- 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.

Servicios Complementarios:
- alimentación a visitas y público en general,
- estacionamiento para visitas de pacientes,
- instalación y explotación de máquinas dispensadoras,
- áreas multiservicios – ópticas, farmacias, cajeros automáticos, etc.-,
- otros.