SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSÉ TECNCOCONTROL, S.A.

ANALISIS RAZONADO

DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2019

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSÉ TECNOCONTROL, S.A. POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019.

El presente análisis razonado corresponde a los estados financieros intermedios de la Sociedad a fecha 30 de junio 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 seis meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2019 es de M$ 11.153.937.

2. INDICADORES FINANCIEROS[1]

LIQUIDEZ	Jun 2019	Dic 2018
Liquidez Corriente (veces) *A corriente / P corriente*	1,92	1,84
Razón Acida (veces) *(A corriente - inventario) / P corriente*	1,92	1,84
ENDEUDAMIENTO		
Razón Endeudamiento (veces) *Pasivo exigible / Patrimonio*	2,04	2,95
PROPORCIÓN DEUDA		
Deuda CP / Deuda Total	44,76%	32,32%
Deuda LP / Deuda Total	55,24%	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	Jun 2019	Jun 2018	Dic 2018
Resultado Bruto	2.529.691 M$	2.897.792 M$	4.069.522 M$
Resultado Operacional	726.358 M$	1.050.402 M$	393.012 M$
Utilidad (Pérdida)	1.849.652 M$	1.932.347 M$	4.813.581 M$

RENTABILIDAD	Jun 2019	Jun 2018	Dic 2018
Margen Bruto *Resultado bruto / Venta*	29,88%	35,60%	25,80%
Margen Operacional *Resultado operacional / Venta*	8,58%	12,90%	2,49%
Margen Neto *Utilidad / Venta*	21,85%	23,74%	30,51%
Rendimiento del Patrimonio *Utilidad / Patrimonio*	5,49%	6,07%	15,13%

OTROS INDICADORES	Jun 2019	Dic 2018
Activos Totales	110.130.656 M$	133.688.732 M$
Pasivos Corrientes	32.098.170 M$	31.986.816 M$
Pasivos No Corrientes	44.367.266 M$	69.886.348 M$
Patrimonio	33.665.220 M$	31.815.568 M$

3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA A 30 DE JUNIO 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 (4,78%) respecto del Pasivo corriente (0,35%). En su mayor parte este incremento se concentra en la partida "*deudores comerciales y otras cuentas por cobrar*", como consecuencia de de los SVO facturados y todavía no percibidos y en menor medida por el aumento en el "*efectivo y equivalente al efectivo*".

RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO. Este ratio que compara el *Pasivo Exigible* de la Sociedad con el *Patrimonio*, se reduce por dos motivos, en Junio se realiza el pago del quinto cupón del Bono correspondiente a Junio 2018, y el incremento del patrimonio un 5,81% con respecto a diciembre 2018, a raíz del resultado acumulado en el primer semestre del ejercicio 2019.

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$2.529.691 y M$726.358 respectivamente a 30 de junio de 2019, lo que representa una disminución del 12,70% y 30,85% respectivamente en relación al mismo periodo del ejercicio anterior. Se explica por el aumento en los costos de venta.

La *Utilidad* después de impuestos a 30 de junio de 2019 presenta una ganancia por importe de M$1.849.652, frente a las ganancias de M$1.932.347 de junio de 2018. Se mantiene constante en el periodo.

El *Margen Bruto* y *Margen Operacional* de la Sociedad a 31 de marzo de 2019 es del 29,88% y 8,58% respectivamente. Ambos márgenes disminuyen ya que, a pesar de haber aumentado la venta, el incremento de los costes de venta ha sido ligeramente superior por lo explicado en el punto anterior.

OTROS INDICADORES. La evolución de los *Activos totales* presenta una disminución de M$23.558.076 respecto a 31 de diciembre de 2018. Esta disminución se debe al cobro del quinto Subsidio Fijo a la Construcción, lo que hace que disminuya el activo financiero que, de acuerdo a la CINIIF 12, la Sociedad mantiene en su *Estado de Situación Financiera*.

Los *Pasivos corrientes* presentan un aumento de M$111.354 respecto al 31 de diciembre de 2018, esto se explica únicamente por el SFO, el cual se reajusta en función al Ingreso Mínimo Mensual según se indica en las Bases de Licitación, a lo que hay que sumarle el efecto de la UFs.

Los *Pasivos no corrientes* presentan una importante disminución por M$25.519.082 respecto a 31 de diciembre de 2018. Esto se debe al pago el 27 de junio de 2019, del quinto cupón del Bono emitido por la Sociedad.

El *Patrimonio* se incrementa en M$1.849.652 respecto a 31 de diciembre de 2018, consecuencia del 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	Jun 2019	Jun 2018
Flujo neto actividades operación	917.276 M$	982.162 M$
Flujo neto actividades inversión	28.302.733 M$	30.923.433 M$
Flujo neto actividades financiación	(28.370.425) M$	(27.550.576) M$

Flujo neto actividades operación disminuye ligeramente por el cómputo total entre la partida "Pago a Proveedores por el pago de bienes y servicios" y por la partida "Otras entradas (salidas) de efectivo", ya que la primera aumenta y la segunda disminuye casi en igual medida. El efecto en el primer caso es por una menor salida de caja en concepto de pago a proveedores, y la segunda porque en el periodo analizado del año 2018 se recibieron los flujos por los SVO de los años 2015 y 2016, cuando este año el cobro por el SVO se realizó en julio y agosto de 2019. Respecto al *Flujo neto actividades de inversión* se ha disminuido como consecuencia de la clasificación de restringida la diferencia entre el cobro por el SFC y el pago del Bono. Dicho importe restringido podrá ser recuperado el año siguiente cumpliendo una serie de obligaciones entre las cuales se encuentra mantener como mínimo un RCSD del 1,05%. En cuanto al *Flujo neto actividades financiación* es muy similar en ambos períodos, reflejando principalmente el pago del cupón del Bono correspondiente a cada ejercicio.

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 segundo 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 riesgo 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.