Av. Apoquindo 5400, piso 13, of. 1301 norte
Las Condes - Santiago
Tel. 562 2680 9000
Fax. 562 2680 9051

Saba Park Chile S.A. y Filial
Análisis razonado de los Estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2016 Y 2015

Hemos realizado un análisis razonado de los estados financieros de los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La Sociedad Saba Park Chile S.A., tiene estacionamientos subterráneos ubicados en calles Veintiuno de Mayo, Plaza Paseo Bulnes, Plaza bellavista, y Plaza de Tribunales siendo las dos primera otorgadas por la Ilustre Municipalidad de Santiago, Ilustre Municipalidad de Valparaíso e Ilustre Municipalidad de Concepción.

Esta iniciativa se inserta en un plan de mejoramiento de la infraestructura de la ciudad de Santiago, Concepción y Valparaíso que tiene por objeto disminuir el gran déficit de estacionamientos existentes en el área centro, déficit que dificulta el desarrollo de las distintas actividades institucionales, comerciales y de servicio.

El subsuelo objeto de esta licitación cuenta con ubicaciones privilegiadas por corresponder al punto de mayor centralidad y demanda de estacionamientos de la ciudad, emplazado cercano al Palacio de la Moneda de Santiago, de la Plaza Tribunales de Justicia de Concepción, a la intendencia de Valparaíso, Municipio, Gobierno Regional y Servicios Públicos de Valparaíso. Ciudades con alto tráfico vehicular, lo que nos hace tener grandes perspectivas en cuando a crecimiento en este mercado.

Desde el comienzo de la operación hasta la fecha, el negocio de la Sociedad se ha basado principalmente en los ingresos percibidos por concepto de arrendamiento por tiempo de los estacionamientos licitados, tanto respecto de los clientes abonados como de los clientes horarios.

1- Estado de Resultado por Función

Estado consolidado de resultados por función	31/12/2016	31/12/2015	Variacion %
Ingresos de actividades ordinarias	2.852.067	2.704.216	5,47%
Costos de ventas	(1.585.355)	(1.446.979)	9,56%
Ganancia bruta	1.266.712	1.257.237	0,75%
Gasto de administración	(261.611)	(340.555)	-23,18%
Ingresos financieros	6.885	4.503	
Costos financieros	(628.156)	(602.870)	4,19%
Resultado por unidades de reajuste	(1.411.895)	16.206	
Ganancia antes de impuestos	**(1.028.065)**	**334.521**	**-407%**
Impuesto a las ganancias	360.157	11.532	3023,11%
Ganancia de operaciones continuas	**(667.908)**	**346.053**	**-293%**
Ganancia atribuible a propietarios de la controladora	(667.919)	345.980	-293,05%
Ganancia atribuible a propietarios no controladores	11	73	
Ganancia	**(667.908)**	**346.053**	**-293%**

El estado de resultado al 31 de diciembre de 2016, muestra una perdida. Perdida que se explica por test de deterioro sobre las unidades generadoras de efectivo (Estacionamiento Plaza de Armas, Plaza de Tribunales, Plaza Bellavista y Paseo Bulnes), utilizando la mejor estimación de la Administración, considerando la duración de la concesión y una tasa de descuento del 8,2%. Como resultado de este análisis, se ha registrado un deterioro para el intangible relacionado con el estacionamiento Plaza de Tribunales por M$1.411.555.-

saba estacionamientos

Av. Apoquindo 5400, piso 13, of. 1301 norte
Las Condes - Santiago
Tel. 562 2680 9000
Fax. 562 2680 9051

Por otra parte presenta ahorros en los gastos de administración, producto de reajustes en sus precios y servicios.
Adicionalmente los costos financieros aumentaron en un 4.19% producto de un incremento en la tab 180 días, tasa de interés por préstamos que mantiene la matriz con instituciones financieras.

2- Estado de Situación Financiera

Descripción	31/12/2016	31/12/2015	Variación	Variación
Activos Corrientes	696.539	706.846	(10.307)	-1,46%
Activos No Corrientes	18.767.384	19.078.584	(311.200)	-1,63%
Total Activos	**19.463.923**	**19.785.430**	**(321.507)**	**-1,62%**
Pasivos Corrientes	1.460.568	1.456.544	4.024	0,28%
Pasivos No Corrientes	10.222.126	9.612.211	609.915	6,35%
Patrimonio Neto de la controladora	7.781.229	8.716.675	(935.446)	-10,73%
Total Pasivos	**19.463.923**	**19.785.430**	**(321.507)**	**-1,62%**

A nivel general las cuentas de activo y pasivo, no presentan una diferencia muy sustancial respecto año 2015. En Activos no corrientes la diferencia se justifica el deterioro registrado en los activos intangibles, por otra parte por las cuentas por cobrar/pagar entre empresas relacionadas se incrementan año tras año, esto derivado del contrato de administración y financiamiento que se tiene firmado con su matriz Saba Estacionamientos de Chile S.A. donde las recaudaciones son administradas por la matriz y la filial reconoce el préstamo en el pasivo como una cuenta por pagar con empresas relacionada.

3- Principales Ratios

Indices Financieros		31/12/2016	31/12/2015	Variación	
Liquidez corriente		0,48	0,49	-0,01	-1,73%
Razon de endeudamiento		1,50	1,27	0,23	18,24%
	Corto Plazo	0,13	0,13	-0,01	-4,99%
	Largo Plazo	0,87	0,87	0,01	0,76%

Al 31 de diciembre de 2016 la sociedad tiene un capital de trabajo negativo por un importe de M$764.028 (M$749.698 en 2015). No obstante, la sociedad tiene garantizada en todo momento sus necesidades de liquidez a través de Saba Estacionamientos de Chile S.A. (Matriz) y dispone del apoyo financiero necesario por posibilitar el cumplimiento de los compromisos de pagos y obligaciones y asegurar la continuidad de sus operaciones.

El endeudamiento tuvo un alza de 0.23, deuda que la sociedad mantiene con su Matriz Saba Estacionamientos de Chile S.A., producto del contrato de refinanciamiento que mantiene esta última con banco BBVA-Bice.

saba estacionamientos

Av. Apoquindo 5400, piso 13, of. 1301 norte
Las Condes - Santiago
Tel. 562 2680 9000
Fax. 562 2680 9051

4- Análisis de riesgo

La Sociedad Matriz y Filial están expuestas a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentraciones y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos por la Sociedad destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la Administración y lineamientos del Directorio.

- Todas las operaciones del negocio se efectúan dentro de los límites aprobados por la Administración y el Directorio.

(a) *Tasa de interés*

Los activos concesionados de la Sociedad han sido financiados con préstamos bancarios a tasa fija y variable; solicitados por su Matriz, los cuales son traspasados a la Sociedad matriz y filial de este Grupo consolidado a la misma tasa de interés, 8,5% fija y TAB 180 días más 1,35%.

El riesgo identificado a la variación de la tasa de interés variable es un mayor gasto en resultado por concepto de intereses financieros.

(b) *Riesgo de precio*

De acuerdo a lo establecido en el Contrato de Concesión, la Sociedad Concesionaria puede cobrar las tarifas que libremente fije a todos los usuarios de la obra por los servicios que presta, con la sola limitación de que el sistema tarifario deberá ser igualitario y no discriminador.
Durante los últimos años se ha aplicado incrementos superiores al IPC anual, sin afectar esta situación la demanda por el uso del estacionamiento, por lo que consideramos que el incremento de las tarifas no es un riesgo que pueda afectar a la compañía.

(c) *Tipo de cambio*

Los principales activos y pasivos que presenta la sociedad se encuentran en peso, por lo que no existe un riesgo asociado al tipo de cambio que pueda afectar los resultados.

(d) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales no permitan que la Sociedad acceda a las fuentes de financiamiento y/o no pueda

financiar los compromisos adquiridos, como son las inversiones a largo plazo y necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables.

saba estacionamientos

Av. Apoquindo 5400, piso 13, of. 1301 norte
Las Condes - Santiago
Tel. 562 2680 9000
Fax. 562 2680 9051

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pasivos no financieros, estos se liquidarán por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance, hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2016	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	187.316	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.144.661	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	0	0	0	10.167.781

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	212.430	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.112.581	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	0	0	0	9.539.625

(e) Calidad crediticia

El riesgo de crédito hace referencia a la incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales de cobro por parte de la concesionaria.
Desde el punto de vista de los ingresos de la sociedad cobra sus ingresos en el momento en que los usuarios utilizan el servicio y marginalmente en forma anticipada a través de Contratos de Abonados y cheques Parking. Desde esta perspectiva, consideramos que está adecuadamente cubierto el riesgo de contraparte.