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 2017 Y 2016

Hemos realizado un análisis razonado de los estados financieros de los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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	31/12/2017	31/12/2016	Variacion %
Ingresos de actividades ordinarias	2.828.068	2.852.067	-0,84%
Costos de ventas	(1.593.348)	(1.585.355)	0,50%
Ganancia bruta	1.234.720	1.266.712	-2,53%
Gasto de administración	(329.322)	(261.611)	25,88%
Ingresos financieros	10.111	6.885	
Costos financieros	(676.169)	(628.156)	7,64%
Resultado por unidades de reajuste	395	(1.411.895)	
Ganancia antes de impuestos	**239.735**	**(1.028.065)**	**-123%**
Impuesto a las ganancias	(104.168)	360.157	-128,92%
Ganancia de operaciones continuas	**135.567**	**(667.908)**	**-120%**
Ganancia atribuible a propietarios de la controladora	135.558	(667.919)	-120,30%
Ganancia atribuible a propietarios no controladores	9	11	
Ganancia	**135.567**	**(667.908)**	**-120%**

El estado de resultado al 31 de diciembre de 2017, registro una ganancia que está dentro de lo esperado que absorbe perdida del año anterior que tuvo lugar a un 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.-

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

Por otra parte presenta un alza en los gastos de administración, producto de reajustes en sus precios y servicios.
Adicionalmente los costos financieros aumentaron en un 7.64% 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	31/12/2017	31/12/2016	Variación	Variación
Activos Corrientes	976.420	696.539	279.881	40,18%
Activos No Corrientes	9.983.851	18.767.384	(8.783.533)	-46,80%
Total Activos	**10.960.271**	**19.463.923**	**(8.503.652)**	**-43,69%**
Pasivos Corrientes	1.477.211	1.460.568	16.643	1,14%
Pasivos No Corrientes	1.566.275	10.222.126	(8.655.851)	-84,68%
Patrimonio Neto de la controladora	7.916.785	7.781.229	135.556	1,74%
Total Pasivos	**10.960.271**	**19.463.923**	**(8.503.652)**	**-43,69%**

A nivel general las cuentas de activos y pasivos, registra una diferencia que tiene lugar a las cuentas por cobrar y pagar de las empresas relacionadas, que con fecha 18 de diciembre de 2017 se realizo una reestructuración de deuda entre la deudora Saba Estacionamientos de Chile S.A. y Banco BICE, liquidando con ello el contrato de deuda con Bancos BBVA y BICE. Producto de lo anterior, el Grupo SABA procedió a reorganizar sus deudas intercompañías, compensando saldos por cobrar y pagar entre empresas relacionadas que guardan relación con el refinanciamiento con Bancos BBVA y BICE.

3- Principales Ratios

Indices Financieros		31/12/2017	31/12/2016	Variación	
Liquidez corriente		0,66	0,48	0,18	38,60%
Razon de endeudamiento		0,38	1,50	-1,12	-74,39%
	Corto Plazo	0,49	0,13	0,36	288,23%
	Largo Plazo	0,51	0,87	-0,36	-41,18%

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene un capital de trabajo negativo por un importe de M$500.791 (M$764.028 en 2016). No obstante, el Grupo 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 una disminución de -1.12%, por compensación de saldos por cobrar y pagar entre empresas relacionadas que guardan relación con el refinanciamiento con Banco BICE.

4- Análisis de riesgo

Las Sociedades 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 el Grupo 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.

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

(a) *Tasa de interés*

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene préstamos con su matriz, los que se encuentran sujetos a intereses. La tasa de interés aplicada a los saldos intercompañías corresponde tasa fija de 7,1178%, en función de los tramos A-Uno y A-Dos de la reestructuración de deuda entre Saba Estacionamientos de Chile (matriz) y Banco BICE, realizada el 18 de diciembre de 2017, y de la cual la Sociedad matriz y su filial son Garantes.

Con lo anterior, el Grupo no se expone a incrementos inesperados en los gastos financieros dado que sus deudas están estructuradas en base a tasas de interés fijo.

(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 la administración considera 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 el Grupo 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 el Grupo 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.

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 2017	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	188.754	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.140.649	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	1.559.782
Totales	**1.329.403**	**-**	**-**	**1.559.782**
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	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.144.661	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	0	-	-	10.167.781
Totales	**1.331.977**	**-**	**-**	**10.167.781**

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

(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.