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 2018 Y 2017**

Hemos realizado un análisis razonado de los estados financieros de los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | Variacion % |
|---|---|---|---|
| Ingresos de actividades ordinarias | 2.708.598 | 2.828.068 | -4,22% |
| Costos de ventas | (1.523.645) | (1.593.348) | -4,37% |
| **Ganancia bruta** | 1.184.953 | 1.234.720 | -4,03% |
| Gasto de administración | (355.985) | (329.322) | 8,10% |
| Ingresos financieros | 13.361 | 10.111 | |
| Costos financieros | (131.545) | (534.743) | -75,40% |
| Resultado por unidades de reajuste | 1.255 | 395 | |
| Dividendos | 73 | 0 | |
| Ganancia antes de impuestos | 712.112 | 381.161 | 87% |
| Impuesto a las ganancias | (154.985) | (142.354) | 8,87% |
| Ganancia de operaciones continuas | 557.127 | 238.807 | 133% |
| **Ganancia atribuible a propietarios de la controladora** | 557.117 | 238.798 | 133,30% |
| Ganancia atribuible a propietarios no controladores | 10 | 9 | 11,11% |
| Ganancia | 557.127 | 238.807 | 133% |

La Sociedad registra una ganancia de MS$557.127, mayor al resultado del ejercicio terminado al 31.12.17 que alcanzó los MS$238.807, un 133% incremento que se explica por disminución de los costos financieros, producto del contrato de reconocimiento de deuda del 28 de diciembre de 2017. Por otra parte se implemento un plan de disminución en los costos de ventas, mantenciones necesarias para la operación.

saba estacionamientos

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

El EBITDA totalizó MS$2.708.598 al 2018, menor que el EBITDA de MS$2.828.069 registrado en el 2017. El menor EBITDA registrado se explica principalmente por la disminución de los ingresos de la explotación.

## 2- Estado de Situación Financiera

| Descripción | 31/12/2018 | 31/12/2017 | Variación | Variación |
|---|---|---|---|---|
| Activos Corrientes | 896.899 | 976.420 | (79.521) | -8,14% |
| Activos No Corrientes | 9.498.289 | 9.983.851 | (485.562) | -4,86% |
| **Total Activos** | **10.395.188** | **10.960.271** | **(565.083)** | **-5,16%** |
| Pasivos Corrientes | 449.454 | 1.477.211 | (1.027.757) | -69,57% |
| Pasivos No Corrientes | 1.368.582 | 1.463.035 | (94.453) | -6,46% |
| Patrimonio Neto de la controladora | 8.577.152 | 8.020.025 | 557.127 | 6,95% |
| **Total Pasivos** | **10.395.188** | **10.960.271** | **(565.082)** | **-5,16%** |

Las cuentas de activos corrientes presentan una leve disminución respecto al año 2017, que se explica por los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que disminuyeron un -54,11 % producto del plan de cobranza que se ha constituido.

Los pasivos corrientes y no corrientes, al igual que los activos disminuyeron un -76,03% producto de las Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes. Rubro que se disminuyo un -93,71%, se explica por el plan de cobranza de grupo.

## 3- Principales Ratios

| Indices Financieros | | 31/12/2018 | 31/12/2017 | Variación | |
|---|---|---|---|---|---|
| Liquidez corriente | | 2,00 | 0,66 | 1,33 | 201,90% |
| Razon de endeudamiento | | 0,21 | 0,37 | -0,15 | -42,18% |
| | Corto Plazo | 0,25 | 0,50 | -0,26 | -50,79% |
| | Largo Plazo | 0,75 | 0,50 | 0,26 | 51,29% |

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene no mantiene un capital de trabajo negativo. (M$500.791 en 2017). 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 -0.15%, por compensación de saldos por cobrar y pagar entre empresas relacionadas que guardan relación con el refinanciamiento con Banco 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

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.

### (a) *Tasa de interés*

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

saba estacionamientos

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

| Al 31 de diciembre de 2018 | 1 Días A 30 Días | Mas de 5 años | Totales |
|---|---|---|---|
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 177.628 | - | 177.628 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 71.760 | - | 71.760 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | - | 1.328.862 | 1.328.862 |
| Totales | 249.388 | 1.328.862 | 1.578.250 |
| **Al 31 de diciembre de 2017** | **1 Días A 30 Días** | **Mas de 5 años** | **Totales** |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 188.754 | - | 188.754 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 1.140.649 | - | 1.140.649 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | - | 1.418.356 | 1.418.356 |
| Totales | 1.329.403 | 1.418.356 | 2.747.759 |

## (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.

Cristobal Wagener A.
Gerente general
Saba Park Chile S.A. y Filial
Rut: 96.828.560-2