saba estacionamientos

Av. Nueva Tajamar 555, piso 7
Las Condes - Santiago
Tel. 562 2680 9000
Fax. 562 2680 9051

Concesionaria Estacionamientos Paseo Bulnes S.A.
Análisis razonado de los Estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2015 Y 2014

Hemos realizado un análisis razonado de los estados financieros de los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Esta iniciativa se inserta en un plan de mejoramiento de la infraestructura de la ciudad de Santiago, 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 una ubicación privilegiada por corresponder al punto de mayor centralidad y demanda de estacionamientos de la ciudad, emplazado cercano al Palacio de la Moneda de Santiago. Está ubicado en el Paseo Bulnes, entre la calle Tarapacá y la calle Alonso Ovalle.

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 Resultados

Estado consolidado de resultados por función	31/12/2015	31/12/2014	Variacion %
Ingresos de actividades ordinarias	664.475	612.302	8,52%
Costos de ventas	(311.266)	(287.273)	8,35%
Ganancia bruta	353.209	325.029	8,67%
Gasto de administración	(100.154)	(72.570)	38,01%
Ingresos financieros	292	0	
Costos financieros	(186.566)	(198.878)	-6,19%
Resultado por unidades de reajuste	576	115	
Ganancia antes de impuestos	**67.357**	**53.696**	**25%**
Impuesto a las ganancias	(6.441)	(4.775)	34,89%
Ganancia de operaciones continuas	**60.916**	**48.921**	**25%**
Ganancia			
Ganancia atribuible a propietarios no controladores	**60.916**	**48.921**	**25%**

El estado de resultado al 31 de diciembre de 2015, muestra un aumento en la ganancia obtenida respecto al año anterior de un 25 %. Aumento que se explica por crecimiento del parque automotriz por ello un alza en los ingresos de explotación, por otra parte se implemento un plan de disminución en los gastos operacionales y gastos de administración, que tuvieron aumentos normal por los reajustes en los contratos de mantenciones necesarios para la operación.
Adicionalmente los costos financieros disminuyeron un 6,19% producto de una disminución en la tab 180 días por préstamos que mantiene la matriz con instituciones financieras.

saba
estacionamientos

Nueva Tajamar 555, Piso 7
Las Condes - Santiago
Tel. 562 680 9000
Fax. 562 680 9051

2- Estado de Situación Financiera

Descripción	31/12/2015	31/12/2014	Variación	Variación
Activos Corrientes	161.246	122.753	38.493	31,36%
Activos No Corrientes	3.553.050	3.290.225	262.825	7,99%
Total Activos	3.714.296	3.412.978	301.318	8,83%
Pasivos Corrientes	372.476	312.800	59.676	19,08%
Pasivos No Corrientes	2.980.436	2.799.710	180.726	6,46%
Patrimonio Neto de la controladora	361.384	300.468	60.916	20,27%
Total Pasivos	3.714.296	3.412.978	301.318	8,83%

A nivel general las cuentas de activo y pasivo, no presentan una diferencia muy sustancial respecto año 2014. En Activos no corrientes la diferencia se justifica por las cuentas por cobrar/pagar entre empresas relacionadas 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		31/12/2015	31/12/2014	Variación	
Liquidez corriente		0,43	0,39	0,04	10,31%
Razon de endeudamiento		9,28	10,36	-1,08	-10,43%
	Corto Plazo	0,11	0,10	0,01	10,54%
	Largo Plazo	0,89	0,90	-0,01	-1,18%

Al 31 de diciembre de 2015 la sociedad tenía un capital de trabajo negativo por un importe de M$211.230 (M$190.047 en 2014).

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.

La tasa de endeudamiento no ha tenido variación significativa. Deuda que la sociedad mantiene con su Matriz Saba Estacionamientos de Chile S.A., producto del contrato de refinanciamiento que mantiene con banco BBVA-Bice.

saba estacionamientos

Nueva Tajamar 555, Piso 7
Las Condes - Santiago
Tel. 562 680 9000
Fax. 562 680 9051

4- Análisis de riesgo

La Sociedad está expuesta 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 a la misma tasa de interés, 8,5% fija y TAB 180 días más 1,35%.

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

(b) Riesgo de precio

De acuerdo 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.

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.

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

Nueva Tajamar 555, Piso 7
Las Condes - Santiago
Tel. 562 680 9000
Fax. 562 680 9051

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	64.516	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	263.375	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	0	0	0	2.957.930

Al 31 de diciembre de 2014	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	22.959	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	248.867	0	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	0	0	0	2.776.727

(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.