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

Concesionaria Subterra Dos S.A.
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.

Esta iniciativa se inserta en el plan de mejoramiento de la infraestructura de la ciudad de Concepción, que tiene como objeto disminuir el gran déficit de estacionamientos existentes en el área centro, y cuyo incremento dificulta el desarrollo de las distintas actividades institucionales, comerciales y de servicios.

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 contiguo a la plaza de la Intendencia (Plaza de armas) y en las calles O'Higgins y Barros Arana.

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	31/12/2017	31/12/2016	Variacion %
Ingresos de actividades ordinarias	632.475	647.572	-2,33%
Costos de ventas	(403.771)	(393.784)	2,54%
Ganancia bruta	228.704	253.788	-9,88%
Gasto de administración	(72.040)	(66.825)	7,80%
Ingresos financieros	1.077	1.856	-41,97%
Costos financieros	(136.796)	(132.754)	3,04%
Resultado por unidades de reajuste	(12.879)	(20.162)	-36,12%
Ganancia antes de impuestos	**8.066**	**35.903**	**-78%**
Impuesto a las ganancias	5.529	2.565	115,56%
Ganancia de operaciones continuas	**13.595**	**38.468**	**-65%**
Ganancia		-	
Ganancia atribuible a propietarios no controladores	**13.595**	**38.468**	**-65%**

El estado de resultado al 31 de diciembre de 2017, muestra una disminución de la utilidad respecto al año anterior de un -65 %. Disminución que se explica por disminución de los ingresos, afectado por la economía del país. El aumento de los gastos operacionales y de administración producto de reajustes en los costos necesarios para la operación.
Adicionalmente los costos financieros se incrementaron en un 4.51% producto de una aumento en la tab 180 días por préstamos que mantiene la matriz con instituciones financieras.

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

2- Estado de Situación Financiera

Descripción	31/12/2017	31/12/2016	Variación	Variación
Activos Corrientes	134.945	232.697	(97.752)	-42,01%
Activos No Corrientes	1.865.506	3.555.492	(1.689.986)	-47,53%
Total Activos	**2.000.451**	**3.788.189**	**(1.787.738)**	**-47,19%**
Pasivos Corrientes	265.300	336.294	(70.994)	-21,11%
Pasivos No Corrientes	1.178.365	2.908.704	(1.730.339)	-59,49%
Patrimonio Neto de la controladora	556.786	543.191	13.595	2,50%
Total Pasivos	**2.000.451**	**3.788.189**	**(1.787.738)**	**-47,19%**

A nivel general las cuentas de activo y pasivo, Al 31 de diciembre de 2016, en este rubro se registraban las recaudaciones traspasadas a SABA Estacionamientos de Chile S.A., de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Refinanciamiento con los Bancos BBVA y BICE, que se mantuvo vigente hasta el 18 de diciembre de 2017, fecha en la que se constituye un contrato de reestructuración de deuda con Banco BICE. A esa misma fecha, Saba Estacionamientos de Chile S.A. procedió a compensar los saldos por cobrar y pagar con empresa relacionadas que tenían relación con el refinanciamiento con los Bancos BBVA y BICE, producto de lo cual a la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad no tiene cuentas por cobrar por este concepto a su Sociedad matriz.

3- Principales Ratios

Indices Financieros		31/12/2017	31/12/2016	Variación	
Liquidez corriente		0,51	0,69	-0,18	-26,49%
Razon de endeudamiento		2,59	5,97	-3,38	-56,60%
	Corto Plazo	0,18	0,10	0,08	77,32%
	Largo Plazo	0,82	0,90	-0,08	-8,94%

Al 31 de diciembre de 2017 la sociedad tiene un capital de trabajo negativo por un importe de M$130.355 (M$103.597 en 2016). 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 una disminución de -3.38%, por compensación de saldos por cobrar y pagar entre empresas relacionadas que guardan relación con el refinanciamiento con Banco BICE.

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 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

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene préstamos con su matriz, los que se encuentran sujetos a intereses. La tasa de interés aplicada a los saldos intercompañías corresponde a 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 S.A. (matriz) y Banco BICE, realizada el 18 de diciembre de 2017, y de la cual la Sociedad es Garante.

Con lo anterior, la Sociedad no se expone a incrementos inesperados en los gastos financieros dado que sus deudas están estructuradas en base a tasa 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 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 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	39.846	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	212.178	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	13.276	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	1.174.706

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	112.734	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	213.521	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	10.039	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	2.897.235

(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, 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.