Sociedad Concesionaria
Centro de Justicia de Santiago S.A.
Grupo OHL

ANALISIS RAZONADO
SOCIEDAD CONCESIONARIA CENTRO DE JUSTICIA DE SANTIAGO S.A.
DICIEMBRE 2017

El presente análisis está efectuado sobre el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 y se compara con igual periodo del año anterior.

De acuerdo con la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero, sólo a partir del ejercicio 2011 Sociedad Concesionaria Centro de Justicia de Santiago S.A., presenta sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards, IFRS). Con anterioridad a este ejercicio los estados financieros fueron presentados bajo PCGA de Chile.

Resumen Ejecutivo

El estado de resultados integrales por función al 31 de diciembre de 2017 muestra una utilidad de M$640.886, con una disminución de 75,56% respecto del mismo periodo del año anterior, influenciado principalmente por los efectos de los registros realizados en el periodo 2016 relacionados con el acuerdo del proyecto de mejoramiento de la climatización de los edificios del Centro de Justicia de Santiago, suscrito con el Estado de Chile el 21 de octubre de 2016 el cual ratificado por Decreto Supremo MOP N°247. Por su parte el total de ingresos ordinarios alcanzó los M$6.421.981, mostrando una disminución de 32,92% respecto del mismo periodo del año anterior, por el mismo efecto.

Adicionalmente el margen sobre las ventas alcanzó 1,61% lo que se compara con un 41,19% obtenido en el año 2016. La rentabilidad sobre los ingresos aumento de un margen positivo de un 9,98% a un margen positivo de 27,39%.

Por último la razón de endeudamiento, disminuyo de 0,37 veces en 2016 a 0,36 veces en 2017, por ajustes de las provisiones a largo plazo.

Fortalezas de la Compañía en el Mercado Actual

Dado que el objeto único de la sociedad es la concesión del Centro de Justicia de Santiago, donde se desarrolla la reforma procesal penal, ésta no se ve enfrentada a un mercado competitivo dado que es una concesión única dentro de su género. Al respecto, no hay antecedentes que permitan suponer que habrá cambios relevantes en la malla de este tipo en el ámbito de esta concesión. Por otro lado, la sociedad mantiene una estructura de gestión y un nivel de liquidez adecuado para prestar los servicios establecidos en el contrato de concesión. Por este motivo, se prevé que mantendrá su posición destacada en este mercado en el que hoy participa en la medida que se mantenga el marco legal vigente.

Sociedad Concesionaria
Centro de Justicia de Santiago S.A.
Grupo OHL

1.- Análisis comparativo y principales tendencias observadas en los Estados Financieros

A continuación se presenta un cuadro resumen comparativo del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Estado de Situación Financiera	31-12-2017	31-12-2016	Variación Diciembre 2017 - Diciembre 2016	
	M$	M$	M$	%
Activos Corrientes	21.888.286	21.568.672	319.614	1,48%
Activos no Corrientes	1.482.789	1.108.832	373.957	33,73%
Total Activos	23.371.075	22.677.504	693.571	3,06%
Pasivos Corrientes	3.904.100	4.666.408	-762.308	-16,34%
Pasivos no Corrientes	2.332.562	1.517.569	814.993	53,70%
Patrimonio Neto	17.134.413	16.493.527	640.886	3,89%
Total Pasivos y Patrimonio	23.371.075	22.677.504	693.571	3,06%

El endeudamiento de la compañía está dado principalmente en pasivo corriente que corresponde al subsidio de explotación recibido en pago anticipado asociado a los servicios concesionados que se deben prestar en los meses de enero a mayo del año siguiente; esto se complementa con deudas con proveedores de productos y servicios, retenciones de impuestos y leyes sociales por pagar.

Del análisis más detallado del cuadro anterior, respecto de las variaciones entre el 31 de Diciembre de 2017 y el 31 de Diciembre de 2016, se puede destacar:

a) El Activo Corriente presenta un aumento de un 1,48% explicado principalmente por el efecto neto de:
   - Aumento de las cuentas por cobrar a las entidades relacionadas corrientes de M$4.120.081.
   - Disminución de los deudores comerciales de M$ 4.004.816.

b) El Pasivo Corriente presenta una disminución de un 16,34% explicado principalmente por:
   - Disminución de los pasivos por impuestos Corrientes de M$944.153.

c) El Activo no Corriente presenta un aumento de 33,73%, explicado principalmente por:
   - Aumento del activo por impuestos diferidos, durante el período, por un monto de M$361.026.

d) El Pasivo no Corriente presenta un aumento del 53,70%, explicado principalmente por:
   - Aumento de las otras provisiones no Corrientes de M$814.993.-

Sociedad Concesionaria
Centro de Justicia de Santiago S.A.
Grupo OHL

A continuación se presenta un cuadro resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Estado de Resultado	**31-12-2017**	**31-12-2016**	**Variación Diciembre 2017 - Diciembre 2016**	
	M$	M$	M$	%
Total Ingresos Ordinarios	6.421.981	9.573.712	-3.151.731	-32,92%
Costo de Ventas	-6.318.733	-5.630.653	-688.080	12,22%
Ganancia Bruta	**103.248**	**3.943.059**	-3.839.811	-97,38%
Gastos de Administración	-835.300	-516.777	-318.523	61,64%
Otras Ganancias o (Pérdidas) Resultado	1.425.487	-136.446	1.561.933	-1144,73%
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	**693.435**	**3.289.836**	**-2.596.401**	-78,92%
Impuesto	-52.549	-667.870	615.321	-92,13%
Resultado del período	**640.886**	**2.621.966**	**-1.981.080**	-75,56%
Margen Sobre las Ventas	**1,61%**	**41,19%**		
Rentabilidad Sobre los Ingresos	**9,98%**	**27,39%**		
Porcentaje Gastos de Adm. Sobre ventas	**13,01%**	**5,40%**		

El total de ingresos ordinarios alcanzó los M$6.421.981.- mostrando una disminución del 32,92% respecto del año anterior. Los costos de ventas presentaron un aumento de un 12,22%, con lo cual el margen bruto presenta una disminución de un 97,38% respecto del año anterior, lo que es atribuible mayoritariamente al registro del acuerdo suscrito con el MOP en el año 2016.

Los gastos de administración y ventas presentan un aumento de 61,64% respecto del mismo año anterior, pasando de una proporcionalidad de un 5,40% sobre las ventas del año 2016 a un 13,01% de las ventas del año 2017. Esto también se explica por el registro del acuerdo suscrito con el MOP.

Sociedad Concesionaria
Centro de Justicia de Santiago S.A.
Grupo OHL

A continuación se presenta un cuadro comparativo de los principales índices financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2017 y a igual periodo del año anterior:

Índices Financieros	31-12-2017	31-12-2016
Liquidez Corriente (veces)	5,6	4,6
Razón Acida (veces)	5,6	4,6
Razón de Endeudamiento (veces)	0,36	0,37
Pasivos Corrientes	62,60%	75,46%
Pasivos No Corrientes	37,40%	24,54%
Porcentaje del Margen Sobre Ingresos	1,61%	41,19%
Rentabilidad Sobre los Ingresos	9,98%	27,39%
Rentabilidad del Patrimonio	3,74%	15,90%
Rentabilidad del Activo	2,74%	11,56%
Rentabilidad Activos Operacionales	2,93%	12,16%
Ganancia por Acción	0,6	2,6
Capital de Trabajo	17.984.186	16.902.264
Total Ingresos ordinarios	6.421.981	9.573.712
Costo de Ventas	-6.318.733	-5.630.653
Margen Bruto	103.248	3.943.059
Resultado del Período	640.886	2.621.966

Del análisis del cuadro anterior se desprende una mejora en la liquidez, respecto del período 2016, esto se explica por el aumento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes.

El capital de trabajo es positivo, dadas las características especiales de esta concesión que en la etapa de explotación recibe anticipadamente el subsidio.

2.-Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del período:

A continuación se presenta un resumen del estado de flujo de efectivo:

Flujos de Efectivo	31-12-2017	31-12-2016	**Variación**	
	M$	M$	M$	%
Actividades de Operación	3.467.379	765.523	2.701.856	352,94%
Actividades de Inversión	-11.891.457	-6.918.779	-4.972.678	71,87%
Actividades de Financiación	8.350.000	6.265.636	2.084.364	33,27%
Flujo neto del período	-74.078	112.380	-186.458	-165,92%

Tal como se desprende de las cifras anteriores, la compañía presenta un aumento de flujos de la actividad de la operación por un monto de M$2.701.856.- respecto al año anterior, se explica principalmente por mayores cobros a clientes.

La variación del flujo negativo de actividades de inversión por M$4.972.678.- se explica principalmente por un aumento de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, durante el período.

Los flujos de actividades de financiación positivos por M$2.084.364.- se deben principalmente a los mayores flujos recibidos de la sociedad matriz durante el año 2017.