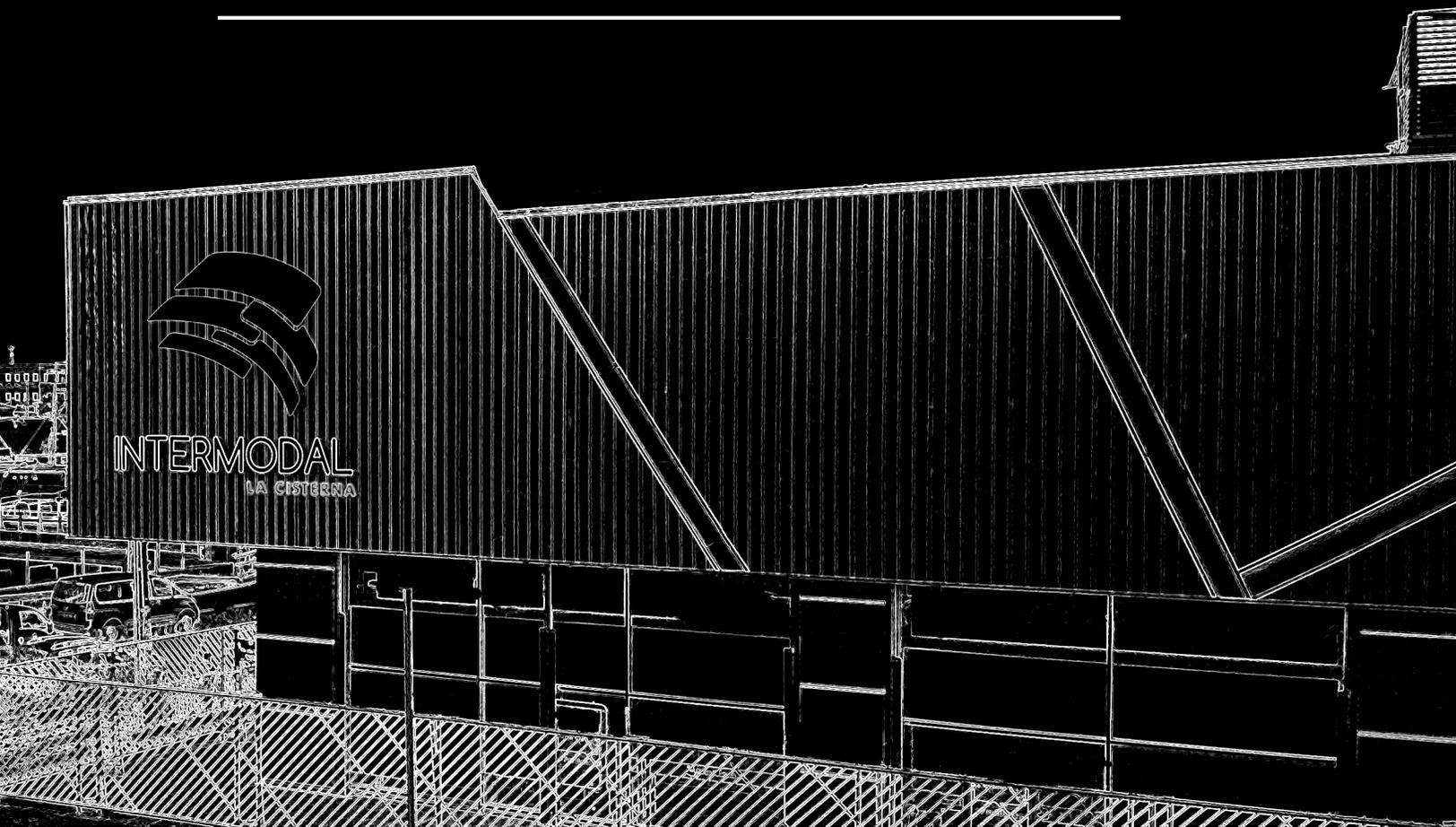




INTERMODAL
LA CISTERNA

MEMORIA ANUAL 2022





CARTA DEL PRESIDENTE



Enrique Elgueta Galméz
Presidente
4.553.840-0

Estimados Señores Accionistas:

Como Presidente del Directorio de la Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A, tengo el agrado de presentar a ustedes la Memoria Anual y los Estados Financieros correspondientes al año 2022.

Los diferentes eventos acontecidos en los últimos años han posicionado y consolidado a Intermodal dentro del sector Sur de Santiago, siendo reconocida no sólo como un punto estratégico de conexión con las demás comunas de la capital, sino que también como un importante referente comercial.

Este año ha sido una consolidación del edificio y su respuesta con la comunidad, considerando la emergencia sanitaria que afectó al país y los efectos que esta trajo al Retail seguimos manteniendo la operación continua de intermodal junto a sus operadores, potenciando lo que se lleva haciendo y consolidando este centro urbano en la atención de nuestros usuarios y solución de sus necesidades desde el 2007.

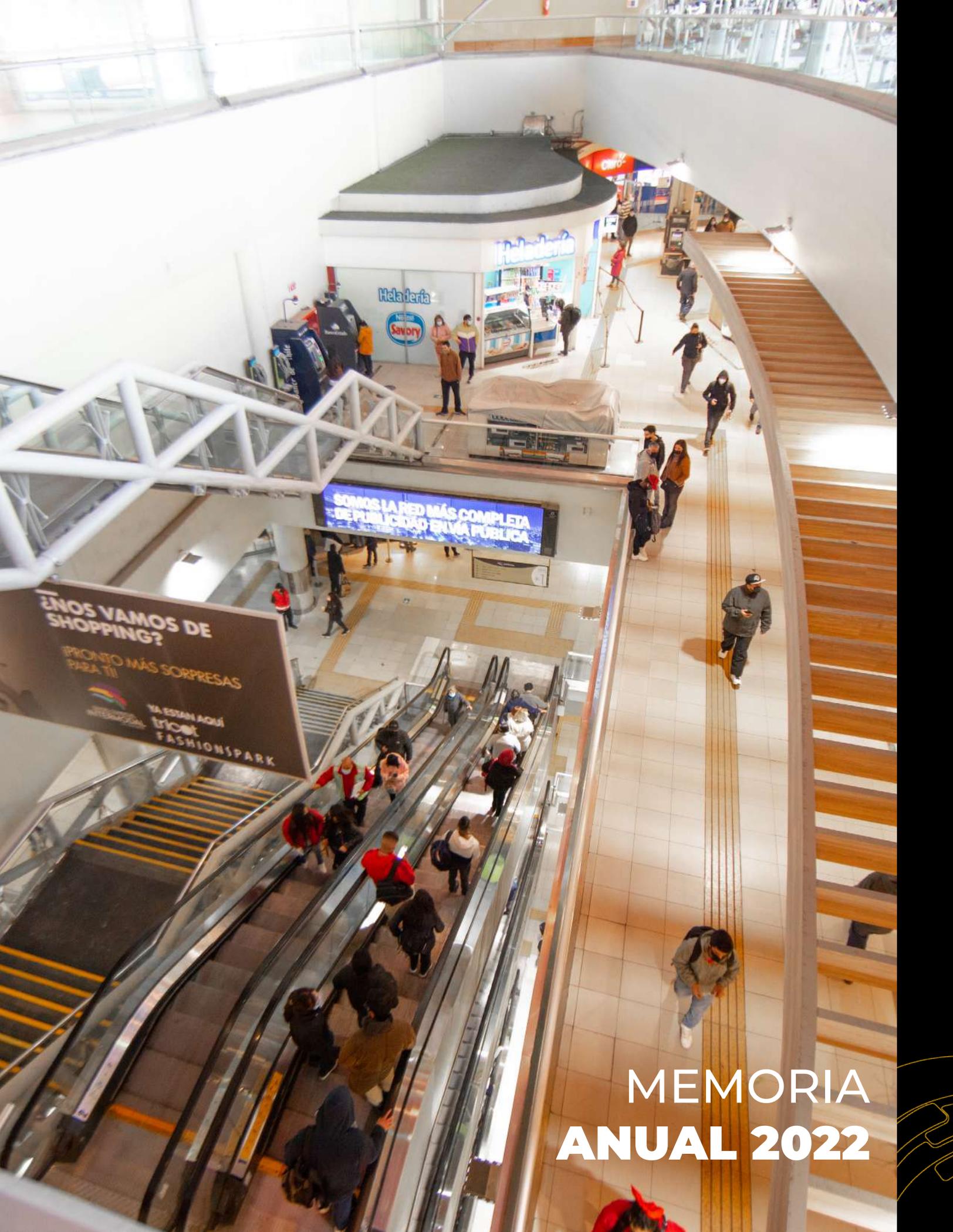
Resumiendo, en números el período evaluado, tenemos como resultado de la operación del negocio regulado, es decir, el ingreso de buses del transporte público, un registro promedio mensual de 53.968 buses, siendo mayor en un 0,3% con respecto al año 2021.

Pese a los importantes cambios que ha sufrido la industria y el entorno económico los resultados en general fueron superiores a los del periodo anterior.

Se culmina entonces un nuevo año de concesión el cual estuvo enfocado en la consolidación de Intermodal y poder entregar la mayor cantidad de servicios a la comunidad.

En el año 2023 se espera poder seguir mejorando la infraestructura para mantener Intermodal La Cisterna como un ícono de conectividad, seguridad y comercio en la zona sur de la ciudad, siendo preferidos, valorados y reconocidos por nuestros usuarios.

Finalmente, en nombre de todos los integrantes del Directorio, me gustaría agradecer el apoyo y preferencia de nuestros clientes, además de reconocer el trabajo y compromiso de nuestros colaboradores, y por último, la confianza de nuestros accionistas en la Administración.



¿ENOS VAMOS DE SHOPPING?
PRONTO MÁS SORPRESAS PARA TI!
YA ESTAN AQUÍ
tricot
FASHIONSPARK

SOMOS LA RED MÁS COMPLETA DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA

MEMORIA
ANUAL 2022



ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| Carta del Presidente | 2 |
| Índice | 4 |
| Nuestra Empresa | 7 |
| 1.1 Quiénes Somos | 7 |
| 1.2 Qué Hacemos | 7 |
| 1.2.1 Área Comercial | 7 |
| 1.2.2 Área Explotación | 9 |
| Descripción de la Sociedad | 12 |
| 2.1 Identificación de la Sociedad | 12 |
| 2.2 Documentos Constitutivos | 13 |
| 2.3 Propiedad y Control de la Sociedad | 13 |
| 2.3.1 Cambios de la Propiedad de la Sociedad | 13 |
| 2.4 Administración y Personas | 14 |
| 2.5 Recursos Humanos | 19 |
| Actividades y Negocios de la Sociedad | 21 |
| 3.1 Información Histórica de la Sociedad | 21 |
| 3.2 Funcionamiento de Estación de Intercambio Modal Infraestructura | 23 |
| 3.3 Marketing, Promoción e Innovación | 28 |
| 3.3.1 Promoción | 29 |
| 3.4 Prevención de Riesgos, Medio Ambiente y Sistema de Gestión | 30 |
| 3.5 Propiedades | 32 |
| 3.6 Seguros y Garantías | 32 |
| 3.7 Políticas de Inversión y Financiamiento | 33 |
| 3.8 Actividades Financieras | 34 |
| 3.9 Factores de Riesgo del Negocio | 35 |
| 3.9.1 Hechos Relevantes | 36 |
| Declaración de Responsabilidad y Suscripción de la Memoria | 37 |



**MEMORIA
ANUAL 2022**



NUESTRA EMPRESA

1.1 Quiénes Somos

Estación Intermodal La Cisterna corresponde a una estación de confluencia entre distintos medios de transporte y servicios, especialmente Buses Urbanos y Metro, cuyo objetivo es facilitar la movilidad a más de 50 millones de pasajeros del sector Sur de Santiago que la utilizan anualmente.

1.2 Qué Hacemos



1.2.1 Área Comercial

Estación de Intercambio Modal La Cisterna es un concepto de Centro Comercial que se orienta a responder las necesidades de los clientes de forma fácil, cómoda y rápida, reuniendo todos los servicios en un solo lugar.

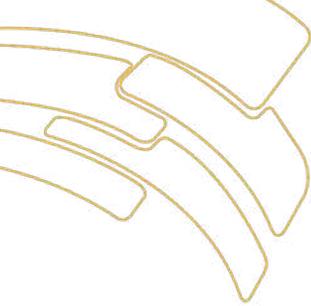
Situada en Gran Avenida, calle que presenta intensiva distribución de comercio a escala de barrio, con farmacias de cadenas y supermercados cada cierto tramo. La Autopista Américo Vespucio Sur representa una frontera que limita la continuidad del eje comercial en el sentido Norte-Sur. Por ello, la Estación asume un rol articulador del sector, dando continuidad comercial.

Público y afluencia:

La Estación constituye una singularidad en el mercado del Retail por los siguientes aspectos:

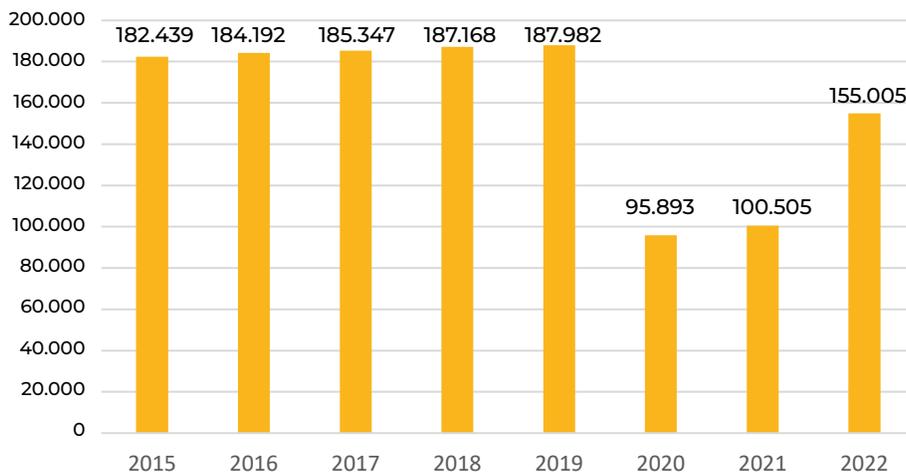
Público cautivo: Los flujos de las personas en Intermodal se mueven en gran medida motivados por accesos entre diferentes modos de transporte, lo cual los hace concurrir diariamente al “Centro Comercial” y con ello transitar por sus locales.

Afluencia de Público: Conforme a las mediciones que la Concesionaria ha encargado a empresas externas el número de personas que circula a diario por la Estación es el siguiente gráfico:

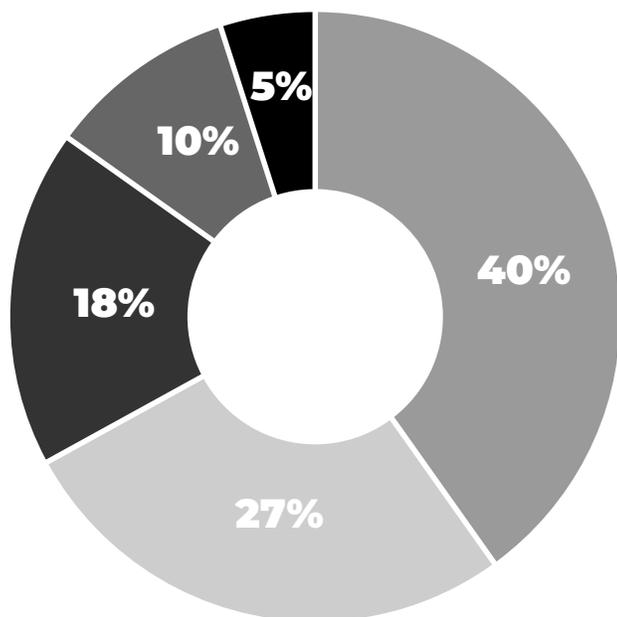


*Cantidad de personas que ingresan diariamente

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
| Personas | 182.439 | 184.192 | 185.347 | 187.168 | 187.982 | 95.893 | 100.505 | 155.005 |



*Características del Centro Comercial



*Fuente: Colliers International



Población en Zona de Influencia 389.564 habitantes

Ingreso Promedio Zona \$260.000 por habitantes

Flujo de Público Anual 55 millones

Atractivos
Patio de Comida
Supermercados
Grandes Tiendas
Gimnasio
Estacionamiento

Superficie Construida (m²) 52.200

Cantidad de locales Comerciales 118

Número de locales patio de comida 7

Cantidad de Estacionamientos 269

1.2.2 Área Explotación

La Estación de Intercambio Modal (EIM) es un edificio que permite el trasbordo de pasajeros entre distintos medios de transporte: metro, buses urbanos, taxis, colectivos y autos. La localización de la Estación presenta centralidad, en virtud de la ubicación en el cruce de dos ejes estructurantes: Américo Vespucio y Gran Avenida



Respecto del sistema de Líneas 4 y 4A, constituye la estación con más flujos en la Línea 4A y la cuarta en la Línea 4, después de Vicente Valdés, Tobalaba y Macul. (Colliers International)

Demanda de la Estación:

La demanda de la Estación está conformada, fundamentalmente, por flujos de personas detonados por su condición de plataforma de intercambio de modos de transporte y por su condición de subcentro de comercio urbano.

Área de Influencia

Gran Avenida
Sentido Norte - Sur

Comunas Periféricas
San Bernardo - La Pintana - El Bosque

Comunas Pericentrales
La Cisterna - La Granja - San Ramón - Lo Espejo

Estación de Metro "La Cisterna"

Estación Terminal de la Línea 2 y 4A



Segunda estación que más flujos genera en la Línea 2, después de Cal y Canto.



Nuestra Estrategia

La estrategia está basada en seis valores fundamentales que nos orientan hacia el cumplimiento de los objetivos de todas las áreas, con un fuerte enfoque en las personas que forman parte de la empresa y un firme compromiso social.

Servicio de Excelencia y Rentabilidad:

Responsabilidad y Compromiso

Ética y compañerismo

Eficiencia

Orientación al Cliente

Seguridad

Innovación

Desarrollo de Personas

Nos comprometemos con nuestros colaboradores, facilitándoles herramientas que les otorguen empleabilidad y desarrollo de carrera para que puedan desenvolverse como profesionales y crecer como personas.

Sostenibilidad

Somos una empresa comprometida con el entorno y respetuosa con la comunidad local, por lo que ofrecemos distintas oportunidades y espacios para que puedan presentarse ante nuestros usuarios y clientes.

Misión:

Queremos ser un Centro Comercial que ofrezca un punto de encuentro seguro y práctico, que permita a los usuarios de distintos medios de transporte acceder cómodamente a una variada oferta de productos y servicios, brindando oportunidades atractivas de negocio a distintas empresas y personas que desean establecerse.

Visión:

Ser reconocidos como una excelente combinación entre medios de transporte y centro comercial que sea cercano a las personas, con alta variedad de productos de fácil acceso, y que entregue confianza y eficiencia a todos los usuarios y clientes.



Bienvenidos  Intermodal

INTERMODAL
¿NOS
FASHI

abca

abca

abca

MEMORIA
ANUAL 2022



DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

2.1 Identificación de la Sociedad

Razón Social

Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A.
Domicilio Legal
Santiago de Chile, Región Metropolitana

RUT

99.563.430-9

Tipo de Sociedad

Sociedad Anónima Cerrada, inscrita en el registro especial
informantes N°119 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Auditores Externos

HLB Surlatina Chile Audit & Advisory

Dirección

Avda. Américo Vespucio Sur N°75, La Cisterna, Santiago.

Teléfono

(56 2) 2678 6350

Fax

(562) 2678 6678

Correo electrónico

Info@intermodales.cl

2.2 Documentos Constitutivos

La Sociedad se constituyó bajo el nombre de “Sociedad Concesionaria Estación Metropolitana La Cisterna S.A.”, por escritura pública otorgada con fecha 23 de Julio de 2004, ante el Notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Un extracto de la escritura se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a Fs. 22998, N° 17216 del año 2004 y se publicó en el Diario Oficial N° 37922 del día 29 de Julio de 2004.

Por escritura pública de fecha 12 de Agosto de 2004, otorgada ante el Notario Félix Jara Cadot, cuyo ex-

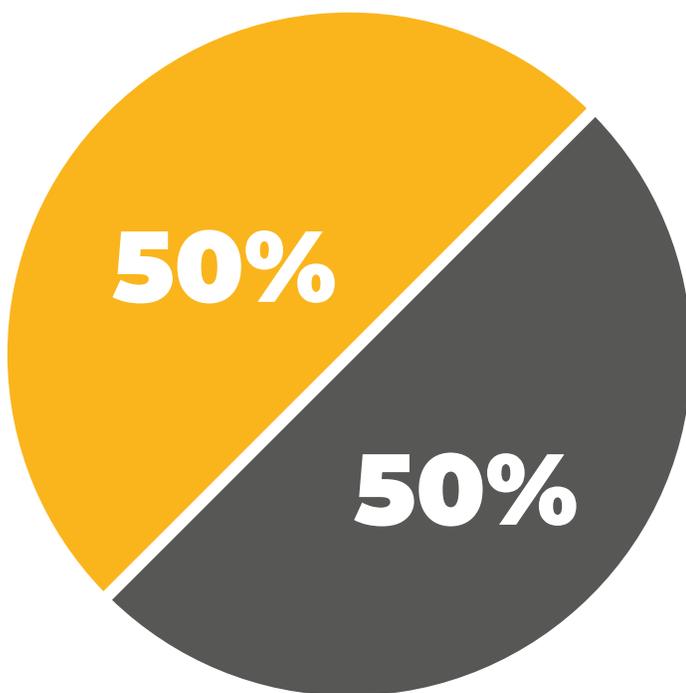
tracto se inscribió a Fs. 25340, No 18920 del año 2004 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial del 20 de Agosto de 2004, se modificó la razón social por la de “Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A.”

El plazo de duración de contrato de concesión es de 240 meses contados desde la Puesta en Servicio Provisionaria, finalizando el plazo del Contrato de Concesión a las 24:00 horas del día 25 de Mayo del año 2027. Por lo que a Diciembre de 2021 restan 53 meses (4 años y 5 meses) para el término de la concesión.

2.3 Propiedad y Control de la Sociedad

Detalles de los accionistas:

Al 31 de diciembre de 2022 la propiedad de la sociedad, se distribuye de la siguiente forma:



2.3.1 Cambios de la Propiedad de la Sociedad

Durante el año 2022 no existen cambios en la propiedad de la sociedad.

Capital

A la fecha el capital suscrito y pagado de la sociedad asciende a \$9.536.971. El número de acciones pagadas es de 931.357.158.

Por escritura pública de fecha 12 de Agosto de 2004, otorgada ante el Notario Félix Jara Cadot, cuyo ex



De acuerdo al título XV de la Ley 18.045, la sociedad no posee controlador.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas naturales que se señalan a continuación controlan a través de personas jurídicas un 10% o más del capital de la sociedad:

| Personas Naturales | RUT | Personas Naturales | RUT |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| Enrique Elgueta Gálmez | 4.553.840-0 | Andrés Elgueta Gálmez | 6.089.304-7 |
| Héctor Elgueta Gálmez | 5.026.471-8 | Miguel Ignacio Guerrero Gutiérrez | 5.546.791-9 |
| Fernando Elgueta Gálmez | 6.089.305-5 | Jose Cox Donoso | 6.065.868-4 |
| Ricardo Bachelet Artigues | 6.089.305-5 | | |

2.4 Administración y Personas

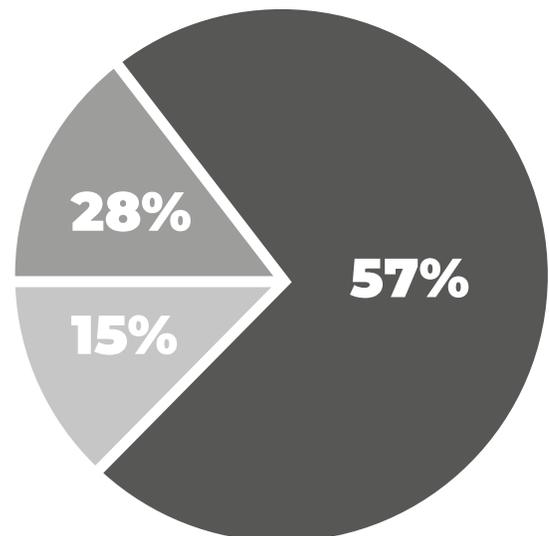
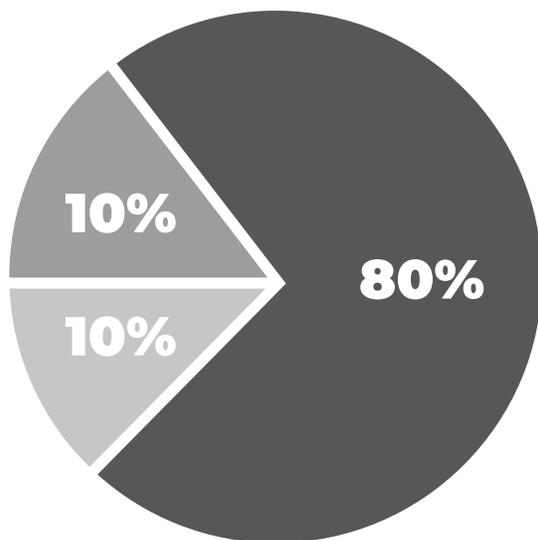
Los miembros del directorio se nombraron el 27 de Junio de 2019 y se contemplan:

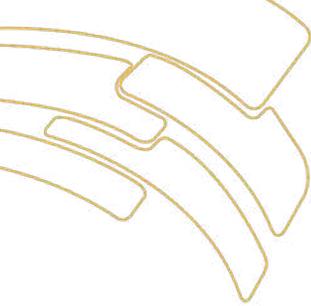
| Directores | Nombre | Profesión | RUT |
|------------|---------------------------|---------------------|-------------|
| Presidente | Enrique Elgueta Gálmez | Constructor Civil | 4.553.840-0 |
| Directores | Fernando Elgueta Gálmez | Ingeniero Civil | 6.089.305-5 |
| | Ricardo Bachelet Artigues | Ingeniero Civil | 7.944.566-5 |
| | Miguel Guerrero Gutierrez | Ingeniero Comercial | 5.546.791-9 |
| | Juan Vargas Peyreblanque | Ingeniero Civil | 7.810.349-3 |

| Administración | Nombre | Profesión | RUT |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Gerente General | Gonzalo Castillo Nicolás | Ingeniero Comercial | 6.662.748-9 |
| Gerente de Explotación | Cristián Cáceres Rivas | Ingeniero Civil Mecánico | 10.306.039-7 |
| Gerente Comercial | Manuel A ReynoMomborg | Ingeniero Comercial | 12.455.081-5 |
| Gerente de Adm. Y Finanzas | Ximena Sierralta Paredes | Contador Auditor | 9.571.342-4 |

El número de colaboradores a Diciembre de 2022 es 36. En los siguientes gráficos se muestra el detalle de la distribución según funciones que desarrollan y según grado de preparación educacional.

Distribución según funciones que desempeñan dentro de la empresa





Remuneraciones

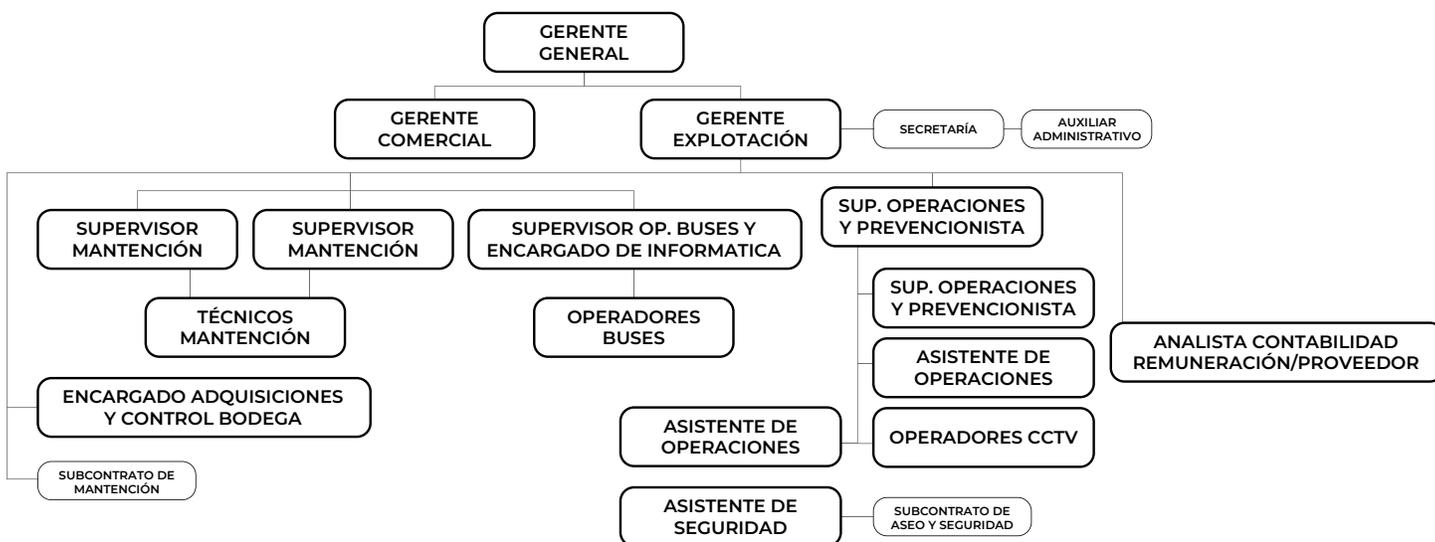
Gerentes, Ejecutivos y Personal de la Sociedad

| Costos de Bonos y Remuneraciones | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| | M \$518.510 | M \$538.083 |

Directorio de la Sociedad

| Dieta por el ejercicio de sus funciones | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|
| | M \$0 | M \$0 |

Organigrama



Directorio

Diversidad del Directorio:

Los cinco miembros del Directorio de la compañía son hombres, de nacionalidad chilena y su rango etario y antigüedad se presenta a continuación:

| Rango de Edad | |
|--------------------|---|
| Inferior a 30 años | - |
| Entre 31 y 40 años | - |
| Entre 41 y 50 años | - |
| Entre 51 y 60 años | 1 |
| Entre 61 y 70 años | 3 |
| Mayor a 70 años | 1 |

| Años de Antigüedad | |
|--------------------|---|
| > de 3 años | 1 |
| Entre 3 y 6 años | 4 |
| Entre 6 y 9 años | - |
| Entre 9 y 12 años | - |
| < de 12 años | - |

Gerencia

Diversidad en la Gerencia:

Los de la gerencia de la compañía son hombres y mujeres, de nacionalidad chilena y su rango etario y antigüedad se presenta a continuación:

| Rango de Edad | |
|--------------------|---|
| Inferior a 30 años | - |
| Entre 31 y 40 años | - |
| Entre 41 y 50 años | 1 |
| Entre 51 y 60 años | 2 |
| Entre 61 y 70 años | 1 |
| Mayor a 70 años | - |

| Años de Antigüedad | |
|--------------------|---|
| > de 3 años | 2 |
| Entre 3 y 6 años | - |
| Entre 6 y 9 años | 1 |
| Entre 9 y 12 años | 1 |
| < de 12 años | - |





Organización

Diversidad en la organización:

A fines del 2022, la empresa contaba con una planta personal de 36 personas. En las tablas que se presentan a continuación se entrega la composición por rango etario, género, nacionalidad y antigüedad.

| Rango de Edad | Género | | Nacionalidad | |
|--------------------|--------|-------|--------------|------------|
| | Hombre | Mujer | Chilena | Extranjera |
| Inferior a 30 años | 4 | - | 4 | - |
| Entre 31 a 40 años | 9 | 1 | 10 | - |
| Entre 41 a 50 años | 14 | 1 | 15 | - |
| Entre 51 a 60 años | 5 | 1 | 6 | - |
| Entre 61 a 70 años | 1 | - | 1 | - |
| Totales | - | - | - | - |
| | 33 | 3 | 36 | - |

| Años de Antigüedad | |
|--------------------|----|
| Menos de 3 años | 7 |
| Entre 3 y 6 años | 11 |
| Entre 6 y 9 años | 5 |
| Entre 9 y 12 años | 13 |
| Mayor de 12 años | 0 |

Brecha Salarial por género:

En la organización, no existe brecha salarial entre hombres y mujeres que ocupan el mismo cargo

2.5 Recursos Humanos

Durante este 2022, dadas medidas de prevención para enfrentar la pandemia, se implementó e trabajo a distancia para los cargos que pudieran realizar sus funciones desde sus casas. Por otra parte, se mantuvo una alta preocupación por la salud de nuestros colaboradores, implementando todas las normativas sanitarias exigidas además de apoyarlos con una permanente inducción.

Para apoyar la campaña nacional contra el Covid-19, se realizaron jornadas de toma de examen PCR, los que fueron gratuitos, y estuvieron disponibles para colaboradores y clientes.





**MEMORIA
ANUAL 2022**



ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

3.1 Información Histórica de la Sociedad

La Sociedad tiene por objeto el diseño, construcción, conservación y explotación de la concesión de la obra pública denominada “Estación de Intercambio Modal La Cisterna” y la prestación de los servicios complementarios que autorice el Ministerio de Obras Públicas.

Línea del Tiempo

26/03/2004:

Por Decreto Supremo del Ministerio de Obras Públicas (MOP) No 235, de fecha 26 de Marzo de 2004 y Publicado en el Diario Oficial N° 37873 del 31 de Mayo de 2004, se adjudicó al Grupo Licitante denominado “Estaciones Metropolitanas” conformado por las empresas denominadas Acsa Agbar Construcción S.A. y Alsa Chile S.A., el Contrato de Concesión para la ejecución, construcción y explotación de la obra pública fiscal denominada “Estación de Intercambio Modal La Cisterna”.

23/07/2004:

Dichas empresas constituyeron, por escritura pública otorgada con fecha 23 de Julio de 2004, ante el Notario de Santiago don Félix Jara Cadot, cuyo ex-

tracto se inscribió a Fs, 22998 N°17216 en el Registro de Comercio del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial con fecha 29 de Julio de 2004, la sociedad anónima “Sociedad Concesionaria Estación Metropolitana La Cisterna S.A.”, hoy “Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A.”, con la cual se entiende celebrado el Contrato de Concesión.

26/05/2007:

Con fecha 26 de Mayo de 2007 el MOP autorizó la Puesta en Servicio Provisoria a través de la DGOP N°1663 de la obra de la Estación Intermodal La Cisterna.

22/01/2008:

La Puesta en Servicio Definitiva fue autorizada el 22 de Enero de 2008 a través de la DGOP N° 110 del MOP. A partir de las 0:00 hrs. del día 23 de Enero de 2008, el Ministerio de Obras Públicas autorizó la Puesta en Servicio Provisoria de la Obra Pública Fiscal denominada “Estación de Intercambio Modal La Cisterna”.

Según lo anterior, a contar de la fecha mencionada anteriormente la Sociedad comienza la etapa de explotación de las obras que se ponen en servicio





Primera etapa de área comercial Primer Nivel

25/09/2007:

Venta De españoles a Celfín Capital

23/01/2009:

La Dirección General de Obras Públicas del MOP autorizó, a partir de las 0:00 hrs. del día 23 de enero de 2009, la Puesta en Servicio Definitiva de la Obra Pública fiscal denominada “Estación de Intercambio Modal La Cisterna.

14/03/2010:

Segunda Etapa área comercial S1, S2, S3: Con el objetivo de seguir desarrollando el proyecto, Intermodal explotó los subterráneos 1,2 y 3 con área comercial. Intermodal amplía el área comercial y aumenta considerablemente su oferta comercial

27/06/2014:

Compra de nuevos dueños Belfi y CMB

11/09/2016:

Tercera Etapa Comercial:

Ampliación comercial S1 y S2: Con el fin de continuar la explotación del edificio, Intermodal Culmina exitosamente la etapa de expansión de los subterráneos uno y dos, ampliándose en 10 nuevos locales comerciales, pasando de 7.200 m² a 10.200 m² de área comercial y llegando a 52.400 m² de área construida. Con una inversión que ascendió a las UF 30.000 pudiendo dejar estos nuevos espacios a un alto nivel de estándar y prestación para los usuarios.

01/12/2019

Cuarta etapa Comercial:

Ampliación Comercial N1: Con el fin de consolidar el edificio, se termina la construcción y habilitación de dos nuevas grandes tiendas, logrando 12.200 m² de área comercial y 54.400 m² de área total construida. La inversión fue de aproximadamente 30.000 UF, con lo que se logró un alto estándar para los usuarios.



3.2 Funcionamiento de la Estación de Intercambio Modal Infraestructura

Amplios espacios destinados a la entrega de una oferta comercial y de servicios que complementa las necesidades.

52.200 m² → 5 Niveles

Zona Estacionamiento
Zona Comercial

Nivel 2

Zona Comercial
Acceso Peatonal del Edificio

Nivel 1

10 Andenes de Buses Urbanos
Zona Comercial
Conexión a Líneas 2 y 4A del Metro

Nivel -1

9 Andenes de Buses Urbanos
Zona Comercial

Nivel -2

Flujo

155.000 Usuarios por día

Transita y utilizan EIM

Más de 130 locales y módulos

- Patio de Comidas
- Supermercados
- Tiendas de Ropa
- Farmacias
- Servicios
- Bancos

Ingreso Buses Urbanos:

2021

53.809 Promedio

99.6% Corresponden
a buses no articulados

2022

53.968 Promedio

99.4% Corresponden
a buses no articulados



Los ingresos provenientes del negocio regulado, constituyen el principal ingreso de la Concesionaria, estos se originan en el cobro a los buses urbanos que ingresan a la estación Intermodal, según una tarifa definida en el decreto de adjudicación.

Correspondientes a la valorización de los flujos de buses que totalizaron 647.618 buses en el año 2022 (645.709 en 2021).

Facturación Acumulada al 31 de Diciembre de 2022

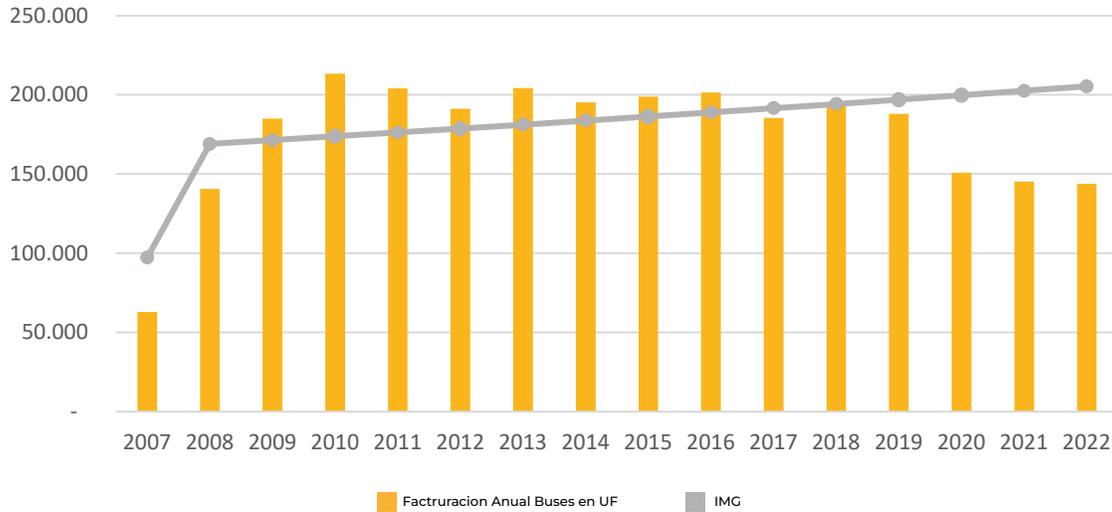
2021 → M\$ 4.343.059

2022 → M\$ 4.789.169

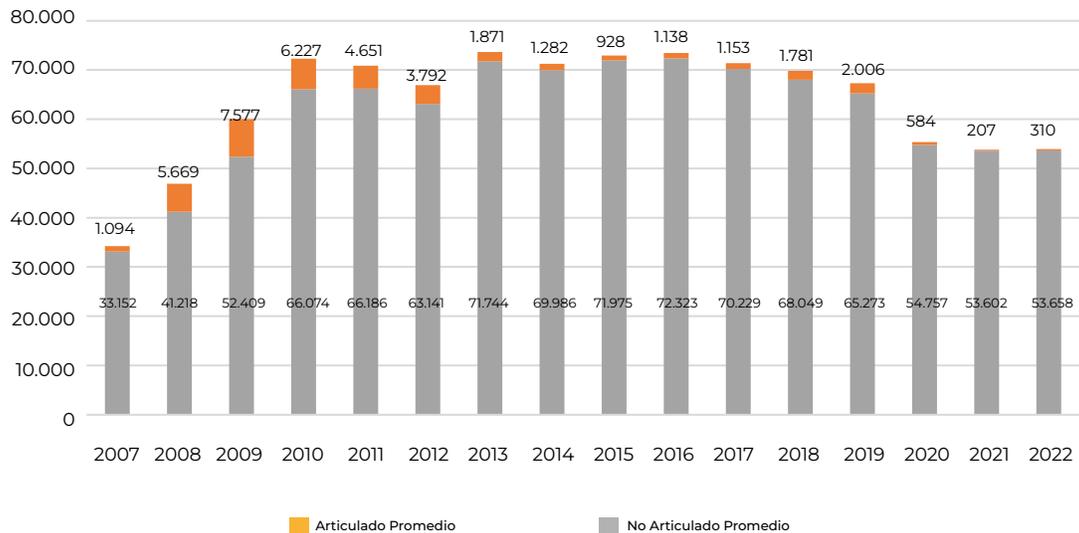
Las bases de licitación del MOP, establecen un mecanismo de Ingresos Mínimos Garantizados (IMG), otorgando al concesionario un monto anual garantizado en Unidades de Fomento, lo que permite mitigar el riesgo de demanda y de cobranza de las facturas emitidas a las empresas operadoras de buses. Además, cuando el ingreso por los buses excede el IMG, existe una cláusula de Coparticipación con el Estado, la que consiste en que un 10% del excedente del IMG corresponde a la sociedad y el 90% al Estado.

Los siguientes gráficos muestran el número de buses urbanos y la facturación asociada a este concepto, desde el inicio de la etapa de explotación de concesión.

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Facturación | 62.885 | 140.595 | 185.054 | 213.350 | 204.149 | 191.284 | 204.290 | 195.210 | 198.979 | 201.508 | 185.492 | 193.645 | 188.052 | 150.953 | 145.346 | 143.924 |
| IMG | 97.239 | 169.028 | 171.395 | 173.794 | 176.227 | 178.695 | 181.196 | 183.733 | 186.305 | 188.914 | 191.559 | 194.240 | 196.960 | 199.717 | 202.513 | 205.348 |



| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Articulado | 1.094 | 5.669 | 7.577 | 6.227 | 4.651 | 3.792 | 1.871 | 1.282 | 928 | 1.138 | 1.153 | 1.781 | 2.006 | 584 | 207 | 310 |
| No Articulado | 3.3152 | 4.1218 | 5.2409 | 6.6074 | 6.6186 | 6.3141 | 7.1744 | 6.9986 | 7.1975 | 7.2323 | 7.0229 | 6.8049 | 6.5273 | 5.4757 | 5.3602 | 5.3658 |





Negocio No Regulado

Arriendo de Locales Comerciales

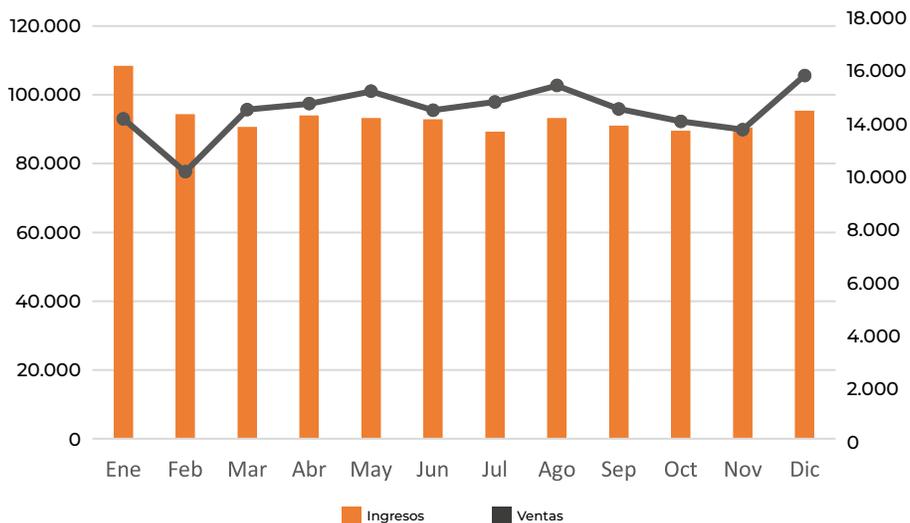
Los ingresos comerciales en el año 2022 alcanzaron a M\$ 5.871.886 (M\$ 5.447.655 en 2021), de los cuales los arriendos de locales comerciales corresponden a M\$ 3.605.150 (M\$ 3.138.349 en 2021). Si además se agrega a los ingresos por arriendo, el fondo de promoción y gastos comunes, el ingreso corresponde a M\$ 2.266.736 (M\$ 2.309.306 en 2021).

Al mes de Diciembre de 2022, se cuenta con más de 130 contratos por arriendo de locales y espacios comerciales (módulos).

Las ventas de los locales comerciales, en el año 2022, alcanzaron a UF 1.144.238 (UF 1.120.831 en 2021), con una ocupación cercana al 100% de la superficie comercial disponible.

A continuación, se muestra la evolución de las ventas de locales comerciales y los ingresos por arriendo, durante el año 2022.

| | Ene | Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic |
|----------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| Ingresos | 16.255 | 14.152 | 13.602 | 14.098 | 13.984 | 13.928 | 13.396 | 13.992 | 13.659 | 13.425 | 13.564 | 14.302 |
| Ventas | 93.004 | 77.595 | 95.676 | 97.401 | 100.986 | 95.489 | 97.880 | 102.665 | 95.865 | 92.266 | 89.853 | 105.550 |



Otros Ingresos Comerciales

Los ingresos no regulados (comerciales), incluyen además del arriendo de locales, ingresos por concepto de estacionamientos, servicios higiénicos, publicidad, vending, cajeros automáticos, módulos y teléfonos.

Representando un 17% del total de los ingresos comerciales de la sociedad concesionaria.

2022 → UF 6.739

2021 → UF 22.886

Proveedores y Clientes

Los principales contratos celebrados por la sociedad, vigentes al 31 de Diciembre de 2022, son los siguientes:

| | |
|--|---|
| HLB Surlatina Auditores | <i>Servicio de Auditoría</i> |
| Chubb Seguros Chile S.A. | <i>Seguro Todo Riesgo</i> |
| Compañía de Seguros Generales Continental A.A. | <i>Seguro Responsabilidad Civil</i> |
| Larraín y Asociados | <i>Asesoría legal</i> |
| Entel | <i>Telefonía Móvil</i> |
| Movistar | <i>Telefonía Fija e Internet</i> |
| CBRE Chile S.A. | <i>Servicio de Aseo. Seguridad e Información al Público</i> |
| Enel Distribución Chile S.A. Enel Generación Chile S.A. | <i>Suministro de Energía Eléctrica</i> |
| Aguas Andinas | <i>Agua Potable</i> |

Los principales clientes del negocio son:

BUSES RED

Buses Vule S.A.

Subus Chile S.A.

Servicio de Transporte de Personas Santiago S.A.

Voy Santiago S.A.

RBU Santiago

3.3 Marketing, Promoción e Innovación

Constante Mejoramiento del Mix Comercial:

Con el fin de brindar una mejor experiencia, Intermodal está constantemente preocupada de generar un mix comercial integral y atractivo para los usuarios. Por lo mismo, es que en 2022 se desarrolló una extensión del patio de comidas en forma de terraza con el fin de seguir consolidando el edificio y ser el centro comercial más importante de la comuna y el sector. Se efectuaron diferentes campañas.



Remodelación de Locales Módulos y Mejoramiento de la Infraestructura:

Con el fin de mantener actualizado el Centro Comercial y entregar una alta experiencia para los usuarios existe una política de mejoramiento constante, tanto de locales como áreas comunes y así influir en la percepción de nuestros operadores, clientes y usuarios.

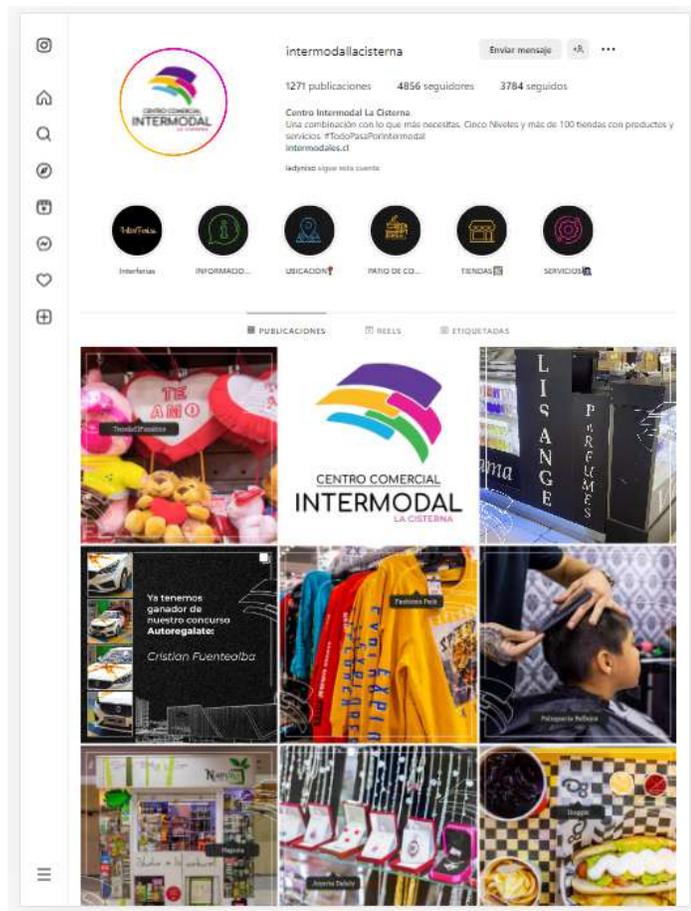
Este año hemos implementado tecnología en la recaudación de los Baños públicos junto con una total remodelación de estos siempre pensando en entregar una mejor calidad en los servicios.



3.3.1 Promoción

Desarrollo Redes Sociales:

Intermodal no se ha quedado atrás de los nuevos tiempos, por lo que ha interactuado con clientes, usuarios y operadores a través de las Redes Sociales más populares del momento; Facebook, Instagram y Twitter; por medio de las cuales está constantemente promocionando servicios, concursos y promociones que ofrece el centro comercial a sus usuarios. También éstas son de gran utilidad para resolver dudas y dar información de último minuto, generando cercanía e interacción con el público.



Navidad Intermodal:

En esta época nuestro edificio se viste acorde a la fecha, regalando fantasía a los niños y sus familias. Se instala un sector navideño. Además, se realiza el sorteo de un vehículo familiar que ya es tradición para los clientes de Intermodal.





3.4 Prevención de Riesgos, Medio Ambiente y Sistema de Gestión

Durante el período 2022 el departamento de Prevención de Riesgos sigue trabajando en la implementación del plan estratégico con el foco de “cero accidentes”, trabajando de manera conjunta con nuestros proveedores y colaboradores. El período 2022 concluyó con una tasa de accidentabilidad de 0%.

Medio Ambiente

Reciclaje de Papeles:

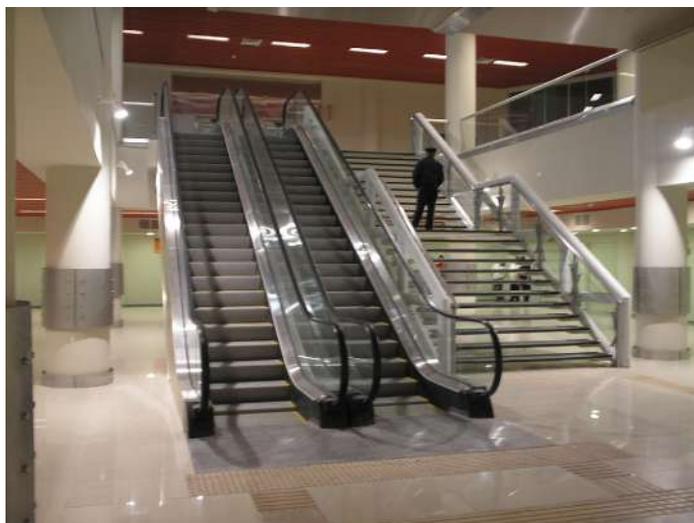
Se reciclan papeles blancos, fotocopias y otros que promueven la sustentabilidad y también contribuir solidariamente.

Seguimiento de la basura que sea arrojada en basureros legales:

La Sociedad Concesionaria controla que la disposición final de los residuos que se producen en el interior, cuyo retiro se hace a través del Contrato de Servicio Básico de Aseo, que tienen su propio contrato de retiro de residuos o de contratistas, cumplan con las Normas Sanitarias. Lo que es informado al MOP en los Informes de Semestrales de Gestión Territorial y el Informe Anual de Seguimiento Ambiental.

Trazabilidad de los Residuos y Reciclaje:

Inserto dentro de las actividades de RSE, Intermodal incorporó hace algunos años el control de la disposición final de los residuos, de forma de asegurar el tratado correcto. Intermodal también está preocupada del reciclaje, por esta razón es que instaló en varios lugares del edificio basureros especiales para reciclar papel, cartón, y plásticos para luego ser retirado y comenzar su proceso de reciclaje.



Mejoramiento de procesos operacionales

Sistema de Gestión:

Está dirigido a asegurar el cumplimiento de la misión y objetivos, de sus planes, programas y metas; de las disposiciones normativas que regulan su desempeño y de que la gestión sea eficaz y ajustada a parámetros de calidad.

Software Mantenimiento Preventivo MP:

El objetivo principal de este software es ayudar a administrar la gestión de mantenimiento preventivo de una manera eficiente, manteniendo toda la información del departamento documentada y organizada. Teniendo como beneficio principal manejar y optimizar el inventario, controlar los recursos humanos, aumentar la vida de útil de los equipos además de reducir las fallas y tiempos parados de éstos.

Eficiencia Energética:

Está dirigido a asegurar el cumplimiento de la misión y objetivos, de sus planes, programas y metas; de las disposiciones normativas que regulan su desempeño y de que la gestión sea eficaz y ajustada a parámetros de calidad. Intermodal está constantemente preocupada de reducir el consumo de energía contribuyendo a la sostenibilidad económica, política y ambiental. A partir del 2015 empezamos a sustituir la luminaria de la estación por tecnología LED, reduciendo nuestro gasto en energía anual en este ítem, lo cual se ha ido implementando en todo el centro comercial durante el tiempo.



3.5 Propiedades

La sociedad no posee bienes raíces de su propiedad, debido a que utiliza las instalaciones existentes dentro del recinto comercial y que son parte de los bienes concesionarios.



3.6 Seguros y Garantías

Según se establece las bases de licitación del contrato de concesión, y con el objeto de proteger los activos y patrimonio de la empresa ante posibles consecuencias económicas en caso de ocurrir algún tipo de siniestro, la sociedad dispone de pólizas de seguros contratadas, a través de los corredores de Seguros Marsh y Security.

Los montos asegurados corresponden a UF 1.145.336 por los activos y negocio en explotación y UF 60.000 por Responsabilidad Civil, el detalle es el siguiente:

| Nº de Póliza | Aseguradora | Desde | Hasta | Tipo |
|--------------|--|------------|------------|-----------------------------------|
| 223100824 | Compañía de Seguros Generales Continental S.A. | 28/05/2023 | 28/11/2024 | Responsabilidad Civil General |
| 6006496 | Chubb Seguros Chile S.A. | 29/05/2022 | 29/11/2023 | Póliza Todo Riesgo Bienes Físicos |
| 33012 | Unnio Seguros Generales S.A. | 29/11/2022 | 29/11/2023 | Póliza Riesgos Especiales |

De acuerdo a lo contemplado en las bases de licitación, la sociedad entregó al MOP las boletas de garantías que tienen por objeto caucionar la correcta presentación de los servicios básicos durante la etapa de explotación.

3.7 Políticas de Inversión y Financiamiento

2007

La sociedad suscribió un crédito de largo plazo por UF 1.560.000 con Banco BBVA (hoy banco Scotiabank Chile) a una tasa de interés correspondiente a TAB nominal más un spread de 0,8%.

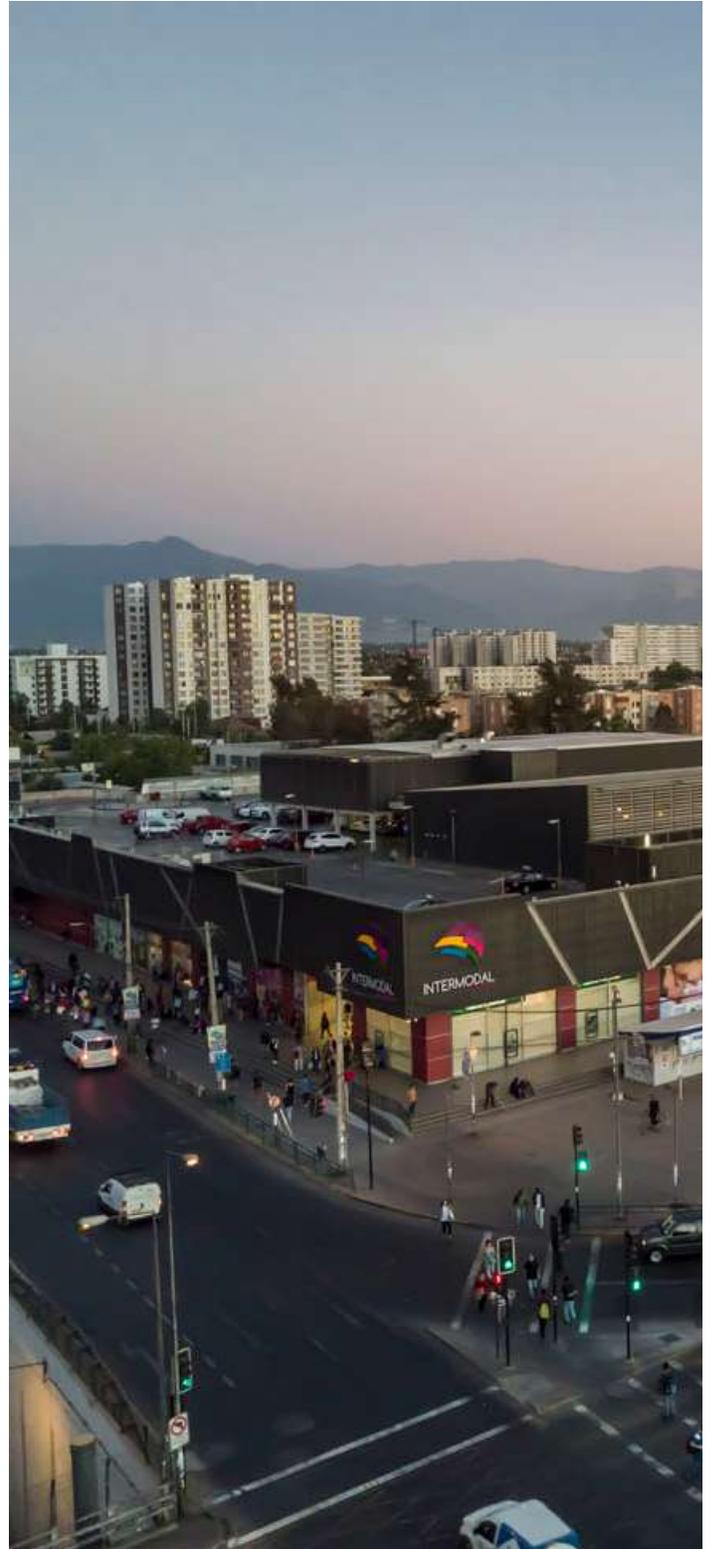
Con la finalidad de disminuir el riesgo de cambio de tasa, la sociedad también firmó con Banco BBVA (hoy banco Scotiabank Chile) un contrato de cobertura de tasa de interés, logrado contar con una tasa fija y en UF, en el plazo total del crédito (UF + 4,63%).

El crédito de largo plazo considera 35 cuotas semestrales y sucesivas con vencimiento final el día 6 de marzo de 2025.

También en Septiembre del 2007, se suscribió con Banco BBVA (hoy con banco Scotiabank Chile) un contrato por la emisión de las boletas de garantía, contempladas en las bases de licitación para la etapa de explotación por UF 38.000

2022

Fueron pagadas dos cuotas del crédito por UF 103.197 (capital e intereses), restando por lo tanto 5 cuotas pendientes de pago.





3.8 Actividades Financieras

En cuanto a las inversiones realizadas, los recursos provenientes de excedentes de caja de la sociedad, son invertidos en Depósitos a Plazo en UF o en \$ de Bancos y en Fondos Mutuos de renta fija que sean filiales de bancos clasificados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de riesgo igual o superior a "A", de acuerdo a las mejores condiciones de mercado que existan en su oportunidad, según lo establecen tanto la política de inversiones definida por los accionistas como las restricciones señaladas en el contrato de financiamiento vigente con Banco BBVA (hoy banco Scotiabank Chile).

El contrato de crédito con Banco BBVA (hoy Scotiabank Chile), firmado en Septiembre de 2007, establece obligaciones de informar y cumplir con ciertos indicadores financieros. Al 31 de Diciembre de 2022, estos indicadores (capital mínimo, ratio de endeudamiento y ratio de cobertura de servicio de la deuda) se encuentran cumplidos.

Estas obligaciones deberán mantenerse durante todo el período del crédito, con los siguientes indicadores:

Capital suscrito y pagado mínimo de M \$7.311.002, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de M\$9.536.971.

Ratio de Cobertura de Servicio de la deuda mayor a 1,14 veces (flujo de caja libre año anterior/servicio de la deuda), el ratio de Cobertura de Servicio de la deuda corresponde a 2,15 (2,12 en 2021).

Razón de endeudamiento igual o superior a 20/80 (patrimonio + interés minoritario + deuda subordinada con los accionistas excluyendo el resultado de las operaciones de derivados/ total pasivos de corto plazo + pasivo de largo plazo excluyendo el resultado de las operaciones del derivado), la razón de endeudamiento corresponde a 3,90 (2,89 en 2021).



3.9 Factores de Riesgo del Negocio

Riesgo Financiero

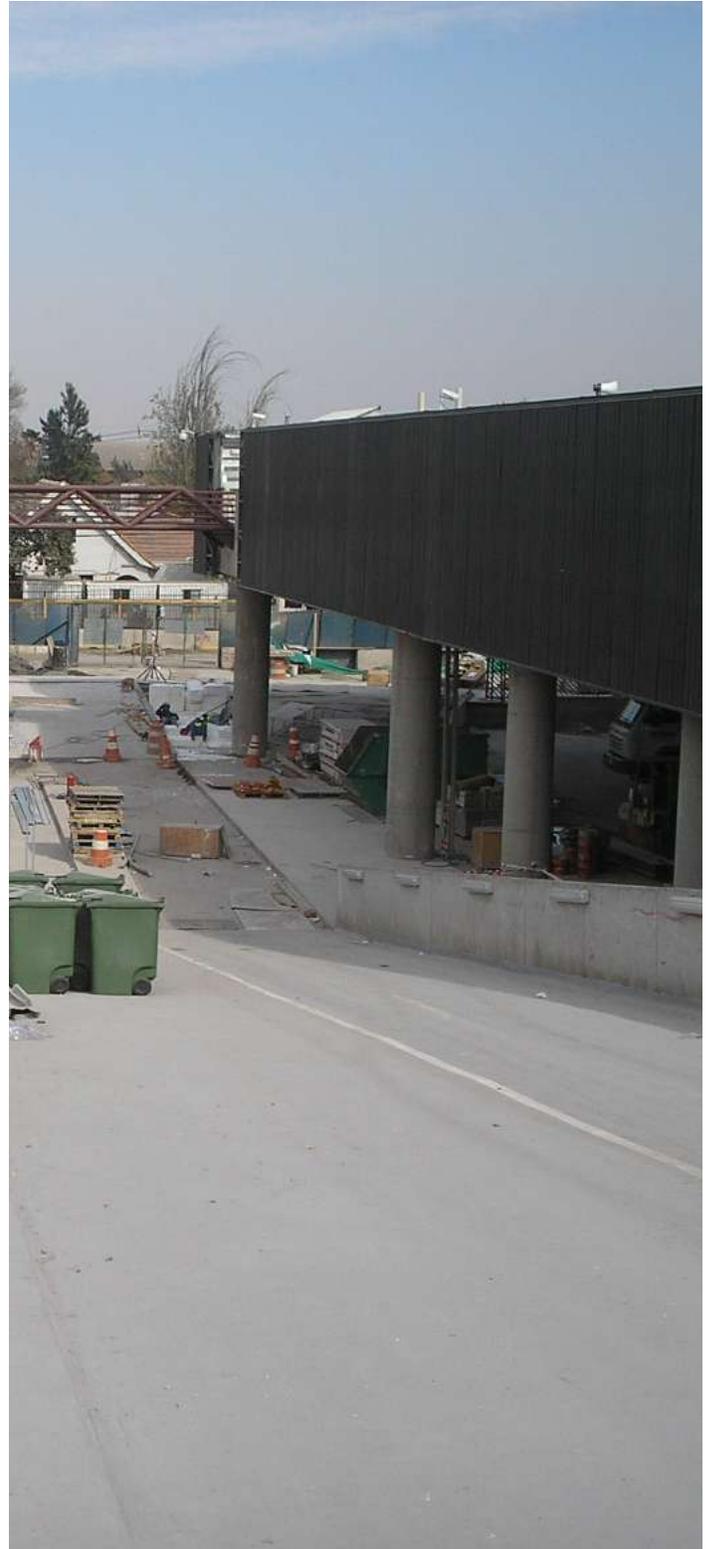
Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente; los riesgos de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo es desarrollada por la administración de la sociedad dando cumplimiento a las políticas aprobadas por el directorio y los accionistas.

Riesgo Operacional

El riesgo operacional que enfrentará la Sociedad en la etapa de explotación, se ve aminorado por la existencia de los ingresos mínimos garantizados (IMG) por el Estado chileno durante la vigencia del contrato de concesión, el cual permite distribuir los riesgos originados por la incertidumbre respecto del número de buses que entrarán a la Estación de Intercambio Modal.

A su vez, la Sociedad deberá compartir los ingresos por sobre el IMG con el estado (distribución de 10% para la concesionaria y 90% para el MOP). Además la concesión no incluye la operación de la Plataforma de Buses Urbanos, destinada al funcionamiento de Red Metropolitana de Movilidad.





Riesgo del Mercado

El contrato de concesión de la Estación de Intercambio Modal La Cisterna se encuentra inserto en el Plan de Transporte Urbano denominado Red Metropolitana de Movilidad, que cuenta con el mecanismo de Ingresos Mínimos Garantizados (IMG). Los riesgos del negocio se ven minimizados al compartir el riesgo con el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

Exposición a variaciones en los tipos de interés

En la gestión del riesgo de tasa de interés, el objetivo de la Sociedad es obtener un adecuado Equilibrio entre sus posiciones de deuda, que le permita adaptarse a las diferentes circunstancias de mercado, garantizando el cumplimiento del modelo de negocios.

Por el lado de los pasivos de largo plazo, la Sociedad mantiene un contrato de largo plazo con Banco BBVA (hoy banco Scotiabank Chile), a tasa TAB nominal de 180 días más un spread de 0,8%, 12,32% al 31 de diciembre de 2022 (3,43% al 31 de diciembre de 2021) el capital insoluto al 31 de diciembre de 2022 asciende M\$3.721.109 (M\$5.459.451 en 2021). El riesgo ante fluctuaciones de tasa de interés de este crédito se ve aminorado por el contrato swap que se mantiene al mismo plazo de la deuda con Banco BBVA (hoy banco Scotiabank Chile), éste fija la tasa en UF+4,63%.

Exposición a Riesgo

Respecto al riesgo proveniente de las inversiones en productos financieros, la sociedad ha establecido internamente criterios para minimizar la exposición a este riesgo, estableciendo que las contrapartidas sean siempre entidades de crédito con altos niveles de calificación crediticia. Adicionalmente, la sociedad establece límites máximos, a invertir o contratar, con revisión periódica de los mismos, en directa relación con lo definido en el contrato de crédito vigente con Banco BBVA (hoy banco Scotiabank Chile). Respecto al riesgo vinculado al Negocio Regulado, éste se encuentra cubierto por el mecanismo del Ingreso mínimo Garantizado (IMG),

dada la cobertura del riesgo de no pago de las facturas emitidas a los operadores de buses urbanos. En cuanto al Negocio No Regulado, si bien existe riesgo de no pago, la Sociedad cuenta con una política de cobro y un bajo historial de morosidad en este tipo de negocio.

3.9.1 Hechos Relevantes

Marcas Comerciales:

La Sociedad no posee marcas comerciales, patentes de invención o bien inmueble o mueble de importancia.

Investigación y Desarrollo:

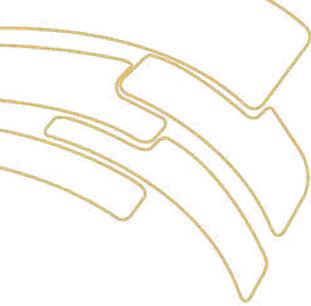
No se han efectuado actividades e investigación y desarrollo.

Información sobre filiales y coligadas Sociedad:

Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A. no cuenta con filiales y coligadas o inversiones en otras Sociedades.



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

RUT: 99.563.430-9

Razón Social: Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A.

En Sesión de Directorio de fecha 31 de Enero de 2023, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto a la veracidad de la información incorporada en el presente informe consolidado, referido al 31 de Diciembre de 2022, de acuerdo al siguiente detalle:

| | |
|--|---|
| Estado de Situación Financiera | x |
| Estado de Resultados Integrales | x |
| Estado de Cambio en el Patrimonio Neto | x |
| Notas Explicativas a los Estados Financieros | x |
| Análisis Razonado | x |
| Hechos Relevantes | x |

| NOMBRE | CARGO | RUT |
|----------------------------|-----------------|-------------|
| Enrique Elgueta Gálmez | Presidente | 4.553.840-0 |
| Ricardo Bachelet Artigues | Vicepresidente | 7.944.566-5 |
| Fernando Elgueta Gálmez | Director | 6.089.305-5 |
| Juan Vargas Peureblanque | Director | 7.810.349-3 |
| Miguel Ignacio Fuerrero G. | Director | 5.546.791-9 |
| Gonzalo Castillo Nicolás | Gerente General | 6.662.748-9 |

Handwritten signatures of the board members corresponding to the table above.



INTERMODAL

LA CISTERNA

