ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS IFRS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

I. Variaciones de Estado de Situación Financiera

	Diciembre 2012 M$	Diciembre 2011 M$	Variación M$	Variación %
Activos Corrientes	2.662.480	3.415.654	(753.174)	-22,1%
Activos No Corrientes	77.401.107	74.799.656	2.601.451	3,5%
Total Activos	**80.063.587**	**78.215.310**	**1.848.277**	**2,4%**
Pasivos Corrientes	4.192.086	3.520.854	671.232	19,1%
Pasivos No Corrientes	27.705.724	27.972.828	(267.104)	-1,0%
Total Pasivos	**31.897.810**	**31.493.682**	**404.128**	**1,3%**
Patrimonio (neto)	48.165.777	46.721.628	1.444.149	3,1%
Total Pasivo y Patrimonio	**80.063.587**	**78.215.310**	**1.848.277**	**2,4%**

	Diciembre 2012 M$	Diciembre 2011 M$	Variación M$	Variación %
Ganancia antes de impuesto	5.565.661	5.390.815	**174.846**	**3,2%**
Ganancia después de impuesto (1)	2.444.149	2.698.106	**(253.957)**	**-9,4%**

(1) El resultado del año 2012 incorpora el efecto del aumento de tasa del impuesto renta de 17% a 20%, generando un mayor gasto por provisión impuesto renta de M$61.710 y M$304.016 por impuestos diferidos.

II. Índices Financieros

	Diciembre 2012	Diciembre 2011
Liquidez		
Liquidez Corriente (1)	0,73	1,15
Endeudamiento		
Razón de endeudamiento (2)	0,24	0,21
Proporción de la deuda		
Deuda corriente sobre deuda total	0,13	0,11
Deuda no corriente sobre deuda total	0,87	0,89

(1) El pasivo fue depurado de los ingresos diferidos por obras ITI, ascendente a M$544.675 en el año 2012 y 2011.

(2) El pasivo fue depurado de los ingresos diferidos por cánones garantizados y obras ITI, ascendente a M$20.320.828 en el año 2012 (M$21.485.532 en el año 2011).

Rentabilidad	Diciembre 2012	Diciembre 2011
Rentabilidad del Patrimonio	5,1%	5,8%
Rentabilidad del Activo (1)	3,5%	4,0%

(1) El activo fue depurado de los cánones garantizados por cobrar, ascendente a M$10.789.018 en el año 2012 (M$11.409.047 en el año 2011).

EBITDA	Diciembre 2012 M$	Diciembre 2011 M$
Ganancia antes de impuesto	5.565.661	5.390.815
Gastos por depreciación y amortización	934.829	916.729
Ingresos financieros	(139.016)	(193.950)
Costo financiero	336.396	317.971
Utilidad diferida activos en concesión	(544.675)	(544.675)
Diferencias de cambio	(149.070)	158.904
Resultados por unidades de reajuste	14.747	(28.001)
Total EBITDA	**6.018.872**	**6.017.793**

III. Comentarios al Análisis Razonado

1) Análisis de las principales variaciones de los rubros de los Estados Financieros

En el siguiente análisis se revisan los aspectos más relevantes de la evolución de algunos componentes del estado de situación financiera, tanto en su aspecto corriente como no corriente. El análisis se centra en la evolución respecto a la situación que existía al 31 de diciembre de 2011 y la que se refleja al 31 de diciembre de 2012.

Activos Corrientes:

Al 31 de diciembre de 2012 los activos corrientes disminuyeron en M$753.174 equivalentes al 22,1%, en relación a los existentes al 31 de diciembre de 2011. En esta variación destacan principalmente las siguientes situaciones:

- Una disminución del rubro “Efectivo y Efectivo Equivalente” de M$1.295.021, generado por la inversión efectuada en proyectos de inversión, lo que significó liquidar las inversiones que la empresa mantenía en fondos mutuos y depósitos a plazo.

- Un aumento del rubro “Otros Activos no Financieros, corrientes” de M$548.208, originado por la suscripción de las nuevas pólizas de seguro, cuya vigencia cubre el período lº de septiembre de 2012 al 28 de febrero de 2014 y por la activación de todos los desembolsos efectuados en estudios y otros servicios requeridos para el proceso de licitación, mediante el cual Empresa Portuaria Iquique otorgará en concesión el Frente Nº1 Molo del Puerto de Iquique.

Activos No Corrientes:

Los activos no corrientes al 31 de diciembre de 2012 aumentaron en M$2.601.451 equivalentes al 3,5%; en relación a los registrados al cierre del ejercicio 2011. La variación se asocia principalmente a los siguientes conceptos:

- Un incremento importante del rubro “Propiedades, Planta y Equipos”, el que asciende a M$3.500.692 (5,5%), en relación al 31 de diciembre de 2011. La variación de este rubro se genera por los proyectos de inversión desarrollados durante el año 2012, como fueron el Relleno del Borde Costero, Relleno de la Poza de Bote Salvavidas (en ejecución) y Almacén de Alto Hospicio, entre otros.

- Paralelamente, el Canon Mínimo Garantizado disminuyó en relación al año anterior en M$561.237, equivalente al 5,3%. Es importante destacar que la variación por el Canon Mínimo Garantizado se origina por el efecto de cuantificar a valor actual este activo y por el devengamiento de un período, el cual se compensa en un 100% con su contrapartida en el pasivo no corriente y adicionalmente existe la disminución de un período. En la valorización de este activo se utilizó una tasa de descuento de 2,92% en el año 2012 (3,71% al 31 de diciembre de 2011)[1].

- Los “Otros activos no financieros, no corrientes” disminuyeron en M$331.309, dado que en el mes de enero de 2012 se liquidó la boleta de garantía que caucionaba las obligaciones que la compañía “S y S Inmobiliaria Ltda.” contrajo con Empresa Portuaria Iquique, según contrato de promesa de compraventa suscrito entre ambas partes.

[1]Fuente: Banco Central, correspondiente a Bono de Gobierno de EEUU a diez años (promedio, porcentaje), más Spread soberano, EMBI global spread Chile.

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes aumentaron en M$671.232 (19,1%), lo que se justifica en gran medida por la variación de los siguientes rubros:

- Un incremento del rubro "Otros pasivos financieros, corrientes" ascendente a M$863.590, generado porque al 31 de diciembre de 2012 al saldo contable del banco fue negativo por los documentos pendientes de cobro, a la fecha de cierre. Estos compromisos corresponden a los documentos emitidos para pagar los estados de pago de los proyectos de inversión.

- Paralelamente el rubro "Pasivos por Impuestos Corrientes", presenta una disminución por M$190.155, principalmente porque el impuesto a la renta por pagar es menor en relación al año 2011.

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes disminuyeron en M$267.104 (1,0%) básicamente por la variación de los siguientes rubros:

- Disminución de M$1.146.760 del rubro "Otros pasivos no financieros, no corrientes", variación generada por la amortización del período de los ingresos diferidos ascendente a M$544.675 y por la actualización del Ingreso Diferido por el Canon Mínimo Garantizado; tal como se expuso anteriormente este aumento se compensa 100% con el aumento que sufrió su contrapartida en los activos no corrientes.

- Aumento de los "Impuestos Diferidos" en M$691.424, generado en parte por el aumento de tasa de impuesto a la renta, desde 17% al 20%, según lo estipulado en la Ley 20.630, publicada el 27 de septiembre de 2012; este cambio de tasa incrementó el pasivo en M$304.016, la diferencia de M$387.408 se origina por la variación normal de las diferencias financieras y tributarias.

- Aumento de M$188.208 del rubro "Otros pasivos financieros, no corrientes", variación generada por la valorización a valor actual de la deuda que se mantiene con la ITI por las obras obligatorias.

Patrimonio

El patrimonio de la empresa tuvo un incremento de un 3,1%, fundamentalmente atribuible al resultado obtenido en el año 2012 M$2.444.149, menos M$1.000.000, correspondiente a la utilidad distribuida en el año.

Estado de Resultados Integrales

El análisis de los resultados integrales se centra en la comparación de los saldos acumulados por los años 2012 y 2011.

Al 31 de diciembre de 2012 la utilidad antes de impuesto de la Empresa ascendió a M$5.565.661, logrando un incremento de M$174.846 correspondiente al 3,2%, respecto al resultado del año 2011.

Los ingresos ordinarios presentan un incremento de M$123.682 (1,4%), respecto al año 2011, manteniéndose la TUP como el componente más significativo de los ingresos. A continuación se detalla la composición de los ingresos al cierre de cada año:

	01.01.2012 al 31.12.2012 M$		**01.01.2011 al 31.12.2011** M$	
T.U.P. (Tarifa Uso de Puerto)	4.490.400	51,4%	4.029.010	46,8%
Canon de Arriendo ITI	1.977.747	22,6%	1.883.201	21,9%
Servicios por uso de muelles nave / carga	840.606	9,6%	1.100.808	12,8%
Concesiones y usos de áreas	712.909	8,2%	650.959	7,6%
Servicios de almacenaje y acopio	559.682	6,4%	790.995	9,2%
Otros servicios	159.246	1,8%	161.935	1,9%
Total ingresos ordinarios	**8.740.590**	**100%**	**8.616.908**	**100%**

En cuanto a los resultados operacionales podemos indicar que en relación al año anterior el Tonelaje de Registro Grueso (TRG) refleja un aumento al pasar de 23.725.815 a 25.906.494 (9,2%), el MEH (Metro Eslora Hora) pasó de 816.373 a 610.469 (-25,2%) y el tonelaje total transferido disminuyó de 2.706.530 a 2.448.341 (-9,5%) toneladas.

En cuanto a los costos y gastos relacionados con las actividades ordinarias podemos concluir que la composición del año 2012 no presenta grandes discrepancias con respecto al período 2011, según se detalla a continuación:

	01.01.2012 al 31.12.2012 M$		01.01.2011 al 31.12.2011 M$	
Otros gastos, por naturaleza	(1.628.720)	44%	(1.617.328)	45%
Gastos por beneficios a los empleados	(1.097.508)	30%	(1.000.514)	28%
Gasto por depreciación y amortización	(934.829)	25%	(916.729)	26%
Materias primas y consumibles utilizados	(32.131)	1%	(38.568)	1%
Total gastos y costos ordinarios	**(3.693.188)**	**100%**	**(3.573.139)**	**100%**

Los gastos y costos ordinarios presentan un aumento de M$120.049 (3,4%), respecto al año anterior, el que se genera básicamente por la variación de los gastos relacionados con el personal, lo que se justifica por la contratación durante el año 2012, de tres nuevos funcionarios a la empresa.

En cuanto a los ingresos financieros observamos una disminución de M$54.934; disminución generada porque los resultados del año 2011 incorporan la utilidad obtenida en los contratos de futuro suscritos en ese período y cuya utilidad ascendió a M$57.454, los que se compensa en parte por el mayor ingreso por intereses generado en el período 2012.

El EBITDA del año de 2012 ascendió a M$6.018.872 el cual es levemente superior a los M$6.017.793 (0,02%), alcanzado en el año anterior.

Estado de Flujos de Efectivo

El flujo neto originado por la actividad de la operación aumentó respecto al año anterior en M$256.355, principalmente por el incremento en la recaudación de las ventas. El mantener un flujo operacional positivo demuestra que la empresa autofinancia sus actividades operacionales sin requerir financiamiento externo.

El flujo de las actividades de Inversión durante el año 2012 ascendió a M$(4.889.721). Este flujo negativo se explica porque durante el año 2012 se encuentran en ejecución proyectos de inversión de gran envergadura lo que ha significado desembolsos por M$5.376.130, los que han sido en parte compensados con el ingreso percibido producto de la liquidación de la boleta de garantía generada por el contrato mantenido con “S y S Inmobiliaria Ltda.” ascendente a M$333.458. Durante el año 2011 el flujo de inversión ascendió a M$(1.554.236); considerando un desembolso por obras de inversión ascendente a M$1.751.055 y un ingreso de M$193.969, provenientes de los intereses percibidos por las inversiones temporales y utilidad en contrato de forward.

En cuanto a los flujos de las actividades de financiamiento, el año 2012 presenta un flujo neto negativo de M$136.410, monto que se genera al compensar el flujo negativo de M$1.000.000 por las utilidades distribuidas en el año con el ingreso producto del financiamiento ascendente a M$863.590.

Al 31 de diciembre de 2011, se observa un flujo negativo de M$2.000.000, correspondiente a la distribución de utilidades del año 2011.

Análisis de los principales indicadores financieros

Liquidez:

Al 31 de diciembre de 2012 este indicador presenta una disminución del 37%, en relación al año anterior; disminución generada principalmente por la liquidación de las inversiones temporales y por el financiamiento de corto plazo reconocido al 31 de diciembre 2012. Es importante destacar que la disminución de la liquidez se explica por el alto nivel de inversión que tuvo la empresa durante el año, lo que significó liquidar las inversiones temporales y adicionalmente asumir un financiamiento de corto plazo.

Endeudamiento:

Los índices de endeudamiento presentan un incremento del 14% entre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012; lo anterior, producto del financiamiento que obtuvo la empresa para cumplir con los estados de pagos de los proyectos de inversión ejecutados en el año 2012.

Rentabilidad:

La rentabilidad del patrimonio al 31 de diciembre de 2012 fue de un 5,1%, experimentando una disminución de un 12%, respecto al presentado al 31 de diciembre de 2011. La principal causa es la menor utilidad líquida obtenida, producto del mayor gasto por impuesto renta y al mayor patrimonio que presenta la Empresa al 31 de diciembre de 2012, en comparación al año 2011.

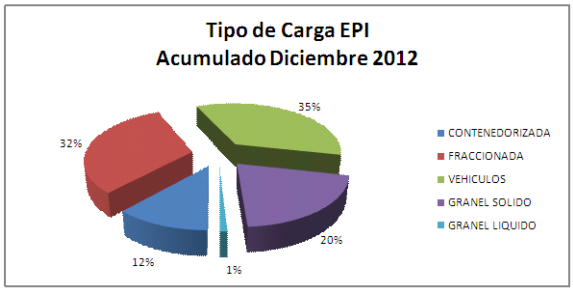
El índice de rentabilidad del activo en el año 2012 fue de un 3,5%, experimentando una disminución de un 12%, respecto al año 2011, la principal causa de esta variación es la menor utilidad líquida, producto del mayor gasto por impuesto renta y al mayor activo presentado al 31 de diciembre de 2012, producto del incremento en las obras en ejecución.

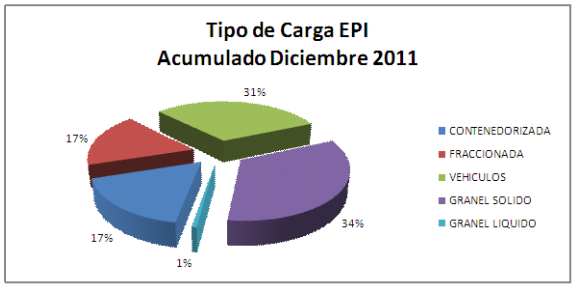
2) Análisis Operacional

El año de 2012 ha experimentado una baja del movimiento operacional, respecto al año 2011; no obstante, esto no ha afectado los ingresos operacionales producto que el TRG aumentó en un 9,2% lo que generó un incremento de los ingresos por TUP de M$461.390 (11,5%); adicionalmente el año 2011 incorpora los efectos de 35 días de paro. Para un mayor análisis del movimiento operacional, a continuación detallamos la variación de algunos indicadores operacionales:

	A diciembre 2012	A diciembre 2011	Variación
Tonelaje Transferido	2.448.341	2.706.530	-9,5%
TRG	25.906.494	23.725.815	9,2%
Naves atendidas	518	559	-7,3%
Metros Eslora Hora (MEH)	610.469	816.373	-25,2%
Carga de vehículos	223.559	211.813	5,5%
Importaciones	1.370.317	1.346.643	1,8%
Exportaciones	686.315	962.131	-28,7%
Tránsito Bolivia	135.692	76.745	76,8%

La composición de la carga transferida en EPI en lo que va del 2012 difiere a la de igual período del año anterior, básicamente por un aumento de la carga fraccionada y de vehículos y una disminución del granel sólido.





Análisis de la competencia:

En cuanto a la competencia, podemos indicar que los principales competidores del Puerto de Iquique, en lo que respecta a competencia interportuaria, son los puertos de Arica, Antofagasta y Angamos, por su cercanía geográfica y tipos de carga transferida.

También es importante tener presente que, producto del proceso de concesión que comenzó en el año 2000, la Empresa Portuaria Iquique ha realizado un trabajo en conjunto con la concesionaria ITI que presenta características de socios estratégicos, ya que comparten el objetivo de incrementar la carga total transferida por el puerto, potenciando en forma conjunta a Iquique como centro de transferencia de carga y de esta forma enfrentando en conjunto la competencia externa; sin embargo por otra parte compiten al interior del recinto portuario en aquellos servicios que ofrecen ambas empresas, particularmente en lo que se refiere a transferencia de carga general fraccionada y almacenamiento portuario.