ANALISIS RAZONADO

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCION	1-ene-2012 31-dic-2012 M$	14-oct-2011 31-dic-2011 M$
Ingresos de actividades ordinarias	12.706.974	-
Costos de ventas	(12.706.974)	-
Ganancia Bruta	-	-
Gastos de administración y ventas	(401.808)	(107.572)
Ingresos financieros	771.899	10.693
Costos financieros	(492.934)	(32.243)
Otras ganancias (pérdidas)	74.729	(15.709)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	(48.114)	(144.831)
Ingreso por impuesto a las ganancias	34.137	29.918
Ganancia (Pérdida) Neta	(13.977)	(114.913)

La sociedad al 31 de diciembre de 2012 obtuvo una pérdida de M$ 13.977 con una disminución de M$ 100.936 respecto de la pérdida del período 2011. Esta disminución en la pérdida se debe principalmente al incremento experimentado en los ingresos financieros producto del reconocimiento de los intereses determinados sobre el activo financiero utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El activo financiero se compone de los costos por el servicio de construcción reconocidos según el grado de avance. Al 31 de diciembre de 2011 no se reconocieron ingresos financieros por este concepto, pues las actividades de la sociedad concesionaria se habían iniciado recientemente. La tasa de interés a aplicar sobre el activo financiero se ha determinado descontando los flujos operacionales de la concesión a una tasa que iguale dichos flujos a cero.

Cabe destacar que existe un aumento significativo de los ingresos y costos de actividades ordinarias del ejercicio 2012 con respecto al ejercicio 2011. Este aumento se debe principalmente a que los ingresos y costos por el servicio de construcción se han comenzado a reconocer según el grado de avance durante el ejercicio 2012. Al 31 de diciembre de 2011 no se reconocieron ingresos y costos por este concepto, pues las actividades del a sociedad concesionaria se habían iniciado recientemente.

También existe un aumento significativo en los gastos financieros del ejercicio 2012 con respecto al ejercicio 2011. Este aumento se debe principalmente a los intereses devengados de las disposiciones del préstamo suscrito con Banco Estado y Corpbanca para financiar la construcción de la obra concesionada. El préstamo con los bancos antes indicados experimentó un incremento de M$ 2.375.232 en el ejercicio 2012.

ESTRUCTURA DE LA SITUACION FINANCIERA

Los principales rubros de Activos y Pasivos para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

	31-dic- 2012		31-dic- 2011	
	M$	%	M$	%
Activos				
Activos corrientes	14.834.451	43,16%	3.210.079	33,08%
Activos no corrientes	19.537.996	56,84%	6.494.742	66,92%
Total activos	34.372.447	100,00%	9.704.821	100,00%
Pasivos				
Pasivos corrientes	7.000.539	20,37%	2.161.883	22,28%
Pasivos no corrientes	6.500.798	18,91%	3.657.851	37,69%
Patrimonio	20.871.110	60,72%	3.885.087	40,03%
Total pasivos	34.372.447	100,00%	9.704.821	100,00%

INDICADORES FINANCIEROS

Los principales Indicadores Financieros para los ejercicios analizados son los siguientes:

	31-dic-2012	31-dic-2011
Liquidez corriente (veces) a)	2,12	1,48
Razón ácida (veces) b)	2,12	1,48
Razón de endeudamiento (%) c)	0,34	0,56
Rentabilidad del patrimonio (%) d)	-0,001	-0,03
Rentabilidad de activos (%) e)	-0,0004	-0,012
Pérdida por acción ($) f)	-665,57	-28.728,25
Valor libro de la acción ($) g)	993.862,38	971.271,75

El índice de Liquidez corriente y la razón ácida han experimentado un aumento en el ejercicio 2012 con respecto al ejercicio 2011. Esta variación se debe principalmente al aumento experimentada por el activo corriente, específicamente al incremento del efectivo y equivalentes al efectivo producto de los aportes de capital enterados por los accionistas en el ejercicio 2012 por la suma de M$ 17.000.000.

(a) Activos corrientes/Pasivos corrientes

(b) Activos corrientes-Existencias/Pasivos corrientes

(c) Pasivos corrientes/Patrimonio

(d)Resultado del ejercicio/Patrimonio

(e) Resultado del ejercicio/Total activos

(f) Resultado del ejercicio/N° de acciones suscritas y pagadas

(g) Patrimonio/ N° de acciones suscritas y pagadas

ANALISIS DE RIESGO

Riesgo de Mercado

Se refiere a la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado, principalmente macroeconómicas tales como tasa de interés, tipo de cambio y variaciones en el nivel de actividad de la economía, produzcan pérdidas económicas, debido a la desvalorización de los flujos o activos o a la valorización de pasivos, que puedan indexarse a dichas variables.

a) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de las tasas de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan una tasa de interés. La Sociedad definió que su financiamiento sería de largo plazo a través de la suscripción de un contrato de financiamiento con el acreedor financiero Corpbanca. El importe de financiamiento se divide en dos tramos cuyo importe máximo asciende a UF 2.740.000 y que será dispuesto en pesos chilenos (nominalizado en pesos). El plazo de vencimiento del Tramo Uno (UF 2.490.000) será en la fecha que se otorgue la puesta en servicio definitiva de la concesión o el 3 de noviembre de 2015, lo que ocurra primero, a partir de esa fecha el Tramo Uno es reprogramado según lo indicado en la Nota 12. El plazo de vencimiento del Tramo Dos (UF 250.000) será de seis meses posteriores a la puesta en servicio definitiva. La tasa de interés es la tasa TAB a 90 o 180 días dependiendo de las fechas establecida en el contrato para la amortización de la deuda o para el pago o la capitalización de los intereses, por lo tanto, se trata de una tasa de interés variable que se encuentra expuesta a la fluctuación de las variables del mercado. Al respecto cabe destacar que para mitigar los efectos futuros de la tasa de interés variable, la Sociedad evaluará la necesidad de contratar una cobertura de tasa de interés con los Bancos a precio de mercado, según el comportamiento de las condiciones del mercado financiero y la evolución del negocio de la Sociedad.

b) Riesgo de tipo de cambio

No existen operaciones significativas que pudieran verse afectadas por fluctuaciones cambiarias.

c) Riesgo de tráfico vehicular

El tráfico está principalmente vinculado al crecimiento de la economía y al precio del peaje en relación a las rutas competitivas. Las estimaciones de crecimiento utilizadas para la determinación del servicio de la deuda son conservadoras. Además no existe competencia relevante que pueda afectar significativamente los flujos del tramo concesionado. También cabe destacar que de acuerdo al contrato de concesión, la Sociedad tiene acceso al mecanismo de garantía estatal denominado "Ingresos Mínimos Garantizados" (IMG). Estos ingresos mínimos mitigan el riesgo de tráfico vehicular, es decir, en el caso que durante un año los ingresos reales por peaje sean menores a los IMG, el Ministerio de Obras Públicas (MOP) pagará la diferencia.

Riesgo de Crédito

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 Sociedad Concesionaria.

El mecanismo por el cual el MOP (contraparte), asegura el pago de los servicios de construcción y explotación de la obra concesionada, de acuerdo a lo indicado en el contrato de concesión, origina una cuenta por cobrar que posee un riesgo de crédito muy bajo, debido a que es suscrito por el Fisco-MOP.

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. Al respecto cabe destacar que la Sociedad Concesionaria no requerirá de nuevas fuentes de financiamiento, pues ya ha pactado el financiamiento que se requiere para la construcción de la obra principal cuyas características y plazos de vencimiento se encuentran detallados en los riesgos de tasa de interés. Las posibles situaciones adversas en los mercados que puedan afectar la tasa de interés o los flujos vehiculares se encuentran mitigados según lo indicado en estos riegos.

Valor Razonable de los activos y pasivos financieros

No existen diferencias significativas entre los valores justos y los valores libros de los activos y pasivos financieros.