INMOBILIARIA UNION ESPAÑOLA VALPARAISO S.A. Y FILIAL

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Período terminado al 31 de Diciembre de 2016.

Análisis Razonado

I ASPECTOS GENERALES

Composición Accionaria

El capital de Inmobiliaria Unión Española Valparaíso S.A. está constituido por 999.309 acciones nominativas y sin valor nominal al 31 de diciembre de 2016.

Ingresos

Los ingresos correspondes principalmente a los percibidos por la filias, Sociedad Comercial Estadio Español Ltda., en la explotación del negocio de Eventos y Restaurant, los que se exponen como ingresos ordinarios durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Costos y gastos operacionales

Los costos y gastos operacionales están compuestos principalmente por el costo de las materias primas, gastos directos en la prestación de servicios y gastos en personal.

Riesgos

Los principales riesgos financieros son asegurar la disponibilidad de fondos para el cumplimiento de los compromisos financieros y proteger el valor de los flujos económicos, de los activos y pasivos.

Dicha gestión se desarrolla a partir de la identificación de los riesgos, la determinación de la tolerancia de cada riesgo, la cobertura de dichos riesgos financieros y el control de las operaciones de las coberturas establecidas. Para lograr los objetivos, la gestión de los riesgos financieros se basa en cubrir todas aquellas exposiciones significativas, siempre que existan instrumentos adecuados y el costo sea razonable.

Riesgo de crédito

La Sociedad y Filial desarrollan sus actividades comerciales, principalmente hacia empresas y personas, estableciendo las condiciones de pago, así como también los distintos escenarios a pactar con los eventuales clientes morosos.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad que situaciones adversas de los mercados de capitales no permitan que la Sociedad y Filial accedan a las fuentes de financiamiento y no pueda financiar los compromisos adquiridos, como son las inversiones a largo plazo y necesidades en el capital de trabajo, a precios de mercado razonables.

La Administración realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez en función de los flujos de efectivo esperados.

El riesgo de liquidez se controla periódicamente de manera de percibir, detectar y corregir las desviaciones para aminorar los posibles efectos adversos en los resultados.

Riesgo del Negocio

Las operaciones de la Filial están dirigidas a la explotación del negocio de eventos y restoración, con políticas de crédito restringida, en el desarrollo de su actividad se relaciona fundamentalmente con socios, empresas y personas externas, razón por la cual, el riesgo del negocio es bajo.

II ANALISIS COMPARATIVO Y EXPLICACION DE VARIACIONES

Estado de situación financiera individual intermedio

La composición de los activos y pasivos es la siguiente:

Estado de Situación Financiera		DICIEMBRE 2016		DICIEMBRE 2015		Variación Variacion	%
Activos Corrientes		178.488		275.773	-	97.285	-35,28%
Activos No Corrientes		1.263.546		1.388.045	-	124.499	-8,97%
Total Activos		**1.442.034**		**1.663.818**	**-**	**221.784**	**-13,33%**
Pasivos Corrientes		2.488.628		2.295.854		192.774	8,40%
Pasivos No Corrientes		30.731		42.765	-	12.034	-28,14%
Total Pasivos		**2.519.359**		**2.338.619**		**180.740**	**7,73%**
Participaciones Minoritarias	-	190.537	-	128.578	-	61.959	48,19%
Patrimonio Neto	-	886.788	-	546.223	-	340.565	62,35%
Total Patrimonio	**-**	**1.077.325**	**-**	**674.801**	**-**	**402.524**	**59,65%**
Total Patrimonio y Pasivos		**1.442.034**		**1.663.818**	**-**	**221.784**	**-13,33%**

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivos Corrientes

Este rubro se ha incrementado por efecto del aumento en el saldo de la cuenta corriente por pagar con empresa relacionada y por efecto del aumento en la provisión por patrimonio negativo en inversión permanente.

Patrimonio

Este rubro se ha incrementado por efecto del aumento en el patrimonio negativo de la filial.

Indicadores Financieros

INDICADOR		DICIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2015	Variación
Liquidez				
Liquidez corriente	veces	0,07	0,12	-41,67%
Razón ácida	veces	0,06	0,11	-45,45%
Endeudamiento				
Endeudamiento total	%	-233,85	-346,56	-32,52%
Deuda corriente	%	-231,00	-340,23	-32,10%
Deuda no corriente	%	-2,85	-6,34	-55,05%
Rentabilidad		**12 meses**	**12 meses**	
Rentabilidad del patrimonio	%	no medible	no medible	
Rentabilidad de activos	%	no medible	no medible	
Utilidad por Acción	M$	-0,34080	-0,20520	

La **razón de endeudamiento** experimentó una disminución debido al incremento de la cuenta corriente por pagar con empresa relacionada y al aumento en el patrimonio negativo de la filial.

ESTADOS DE RESULTADOS

El siguiente cuadro muestra los ítems más importantes de los estados de resultados para los períodos terminados al 31 de diciembre 2016 y 31 de diciembre 2015.

ESTADO DE RESULTADOS POR NATURALEZA	DICIEMBRE 2016 (M$)	DICIEMBRE 2015 (M$)	
Ingresos de actividades ordinarias	1.014.540	1.096.230	-7,5%
Gastos por beneficios al personal	- 467.184	-458.341	1,9%
Gasto por depreciación y amortización	- 60.415	-56.854	6,3%
Otros gastos, por naturaleza	- 760.835	-761.515	-0,1%
Otras Ganancias (perdidas)	1.837	-1.633	-212,5%
Ingresos financieros	719	1633	-56,0%
Costos financieros	- 27.992	-22.540	24,2%
Diferencia de Cambio	- 29.392	-42.810	-31,3%
Resultado por unidades de reajuste	-115	-44	161,4%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**-328.837**	**-246.344**	33,5%
Gasto por impuestos a las ganancias	-73.687	4.099	-1897,7%
Participaciones minoritarias	61.959	37.183	66,6%
Ganancia (pérdida)	**-340.565**	**-205.062**	66,1%

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Resultado integral total	DICIEMBRE 2016 (M$)	DICIEMBRE 2015 (M$)	
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	-402.524	-242.245	66,2%
Resultado atribuible a participaciones no controladoras	61.959	-37.183	-266,6%
Resultado integral total	**-340.565**	**-205.062**	66,1%

Los principales ítems corresponden a:

Ingresos Ordinarios:

Corresponden a las ventas del giro de la Filial.

Gastos y otros gastos por naturaleza

Corresponden al costo de venta, gastos en personal y gastos operacionales de explotación de la Filial.

Costos Financieros y Diferencias de Cambio

Corresponde al reajuste e intereses por mutuo por pagar de la Filial con entidades relacionadas.