Análisis Razonados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

31 de marzo de 2011,
31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010

Índice

Estados Financieros

Análisis de Mercado 2
Análisis del Estado de Situación Financiera.....3
Análisis del Estado de Resultados Integrales 5
Análisis Estado de Flujo de Efectivo Indirecto 7
Análisis de Riesgo de Mercado 6

MM$: Millones de Pesos Chilenos

Análisis de Mercado

Descripción del Negocio

Costanera S.A.C.I:. se dedica principalmente a la realización de inversiones en cuatro áreas de negocios: Retail, Agrícola y Alimentos, Inmobiliario y de Inversiones.

El negocio de retail se encuentra focalizado en su filial indirecta Forus S.A., la cual se dedica principalmente a la fabricación, importación y comercialización de calzado, artículos de vestuario y accesorios, en Chile, Perú, Colombia y Uruguay.

En el caso de los negocios agrícolas y de alimentos, estos se realizan a través de la sociedad filial indirecta Olivos del Sur S.A. dedicada a la producción y exportación de aceite de oliva, y en la coligada Hortifrut S.A., empresa líder en la producción de arándanos y frambuesas.

Los negocios relacionados con el sector inmobiliario, son controlados a través de la filial Inmobiliaria Costanera S.A., que mantienen inversiones y proyectos principalmente en Inmobiliaria Parque del Sol S.A., Inmobiliaria Santo Domingo, Marbella Chile S.A., y Arteco S.A., en las cuales participa activamente.

La Sociedad tiene participaciones relevantes en las sociedades del grupo Claro Elecmetal S.A., Quemchi S.A, los cuales son gestionados por terceros y por medio de los cuales Costanera S.A.C.I. recibe dividendos.

Adicionalmente la Sociedad y su filial Forus S.A. realizan diversas inversiones financieras en diferentes tipos instrumentos, optimizando recursos y obteniendo rentabilidad de ellos.

Análisis del Estado de Situación Financiera

a) Activos (en millones de pesos MM$)

	31-03-2011	31-12-2010	Variación	
	MM$	MM$	MM$	%
Activo Corriente	111.002	111.900	- 898	-1%
Activo No Corriente	118.612	108.768	9.844	9%
Total	229.614	220.667	8.947	4%

Activos Corrientes

La disminución de un 1% de los activos corrientes se debe fundamentalmente a la liquidación de inversiones temporales en la Matriz Costanera S.A., lo que contrarresta el incremento que tuvo la filial indirecta Forus S.a. de un 7,4% debido a la colocación en instrumentos financieros de algunos excedentes de caja y al incremento de los deudores comerciales y cuentas por cobrar.

Activos No corrientes

El incremento de los activos no corrientes de un 9% se debe a la compra de acciones y el consecuente aumento en la participación en Elecmetal S.A. que se concretó en el mes de marzo. Adicionalmente se explica por el proceso de construcción del nuevo centro de distribución de la Filial indirecta Forus S.A, que ya se encuentra operativo en un 40% y se espera que llegue a pleno funcionamiento al finalizar el segundo trimestre del año 2011.

b) Pasivos (en millones de pesos MM$)

	31-03-2011	31-12-2010	Variación	
	MM$	MM$	MM$	%
Pasivos Corriente	32.742	30.843	1.899	6%
Pasivos No Corriente	23.971	23.876	95	0%
Total	56.713	54.718	1.995	4%

Pasivos Corrientes

El aumento de los pasivos corrientes de un 6% se explica fundamentalmente por un préstamo tomado por la sociedad Matriz Costanera S.A. para el financiamiento de la compra de acciones de Elecmetal S.A., y el aumento de los pasivos financieros de corto plazo de la filial indirecta Olivos del Sur S.A. Otro factor que explica el incremento en los pasivos corrientes es el aumento de las provisiones de gastos y al reconocimiento de la mayor obligación correspondiente a impuestos por pagar debido a los buenos resultados del período de la Filial indirecta Forus S. A.

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes prácticamente no tuvieron variación durante el periodo.

Patrimonio

El saldo del Patrimonio al 31 de Marzo de 2011 y 31 de Diciembre de 2010 se compone de la siguiente manera:

	31-03-2011	31-12-2010	Variación	
	MM$	MM$	MM$	%
Capital emitido	6.472	6.314	158	2,5%
Otras Reservas	- 1.007	- 1.683	676	-40,2%
Ganancias acumuladas	127.393	123.476	3.917	3,2%
Participación no controlador	40.043	37.842	2.201	5,8%
Patrimonio total	172.901	165.949	6.952	4,2%

El Patrimonio presenta un incremento de MM$ 6.952 explicado principalmente por incremento del resultado integral del periodo enero a marzo 2011, el que afectó positivamente también la participación del no controlador. Las otras reservas han contribuido también a este aumento patrimonial, disminuyendo en M$676 como efecto de las diferencias en conversión de las sociedades filiales de Forus S.A. y de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación en las compañías del grupo Claro (Elecmetal S.A., Quemchi S.A.).

c) Razones

Índices de endeudamiento				
	Unidad	**31-03-2011**	**31-12-2010**	**Variación**
Liquidez Corriente	veces	3,39	3,63	- 0,24
Razón ácida	veces	2,32	2,50	- 0,17
Coeficiente de endeudamiento	veces	0,33	0,33	- 0,00
Cobertura de intereses	veces	8,95	8,59	

Indices de rentabilidad			
	Unidad	**31-03-2011**	**31-12-2010**
Utilidad por acción	$	445,91	2.175,88
Rentabilidad S/ Patrimonio	%	2,26%	11,04%
Rentabilidad S/ Ventas	%	11,20%	15,47%
Rentabilidad S/ Activos	%	1,70%	8,32%

El índice de liquidez corriente (activos corrientes/pasivos corrientes) muestra una disminución respecto del inicio del ejercicio debido principalmente al aumento de pasivos financieros y provisiones ya antes explicadas.

El índice de la razón ácida igualmente nos muestra una disminución a marzo 2011 debido al incremento de las obligaciones financieras con vencimiento a menos de un año.

El leverage se mantiene sin variación, mientras que la cobertura de intereses mejora en relación a diciembre, siendo bastante holgada.

La utilidad por acción correspondiente al trimestre alcanza un 20% de lo registrado en el año anterior. La utilidad por acción es inferior a la de marzo del año 2010 que alcanzó a $695,82. En el análisis de resultado se explicará en detalle la razón de este comportamiento. La rentabilidad sobre las ventas y activos presenta una disminución explicada por la baja en los resultados en empresas relacionadas, en los cuales se incremento la participación.

Análisis del Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados Integrales (en millones de pesos MM$)

	31-03-2011	31-03-2010	Variación	
	MM$	MM$	MM$	%
Ingresos de actividades ordinarias	34.972	31.076	3.896	13%
Costos de ventas (menos)	-14.950	-14.863	-87	1%
Ganancia bruta	20.022	16.213	3.809	23%
Otros ingresos por función	18	12	6	46%
Costos de distribución	-367	-346	-20	6%
Otros gastos por función	-24	-25	2	-7%
Gasto de administración	-11.999	-11.114	-885	8%
Ingresos financieros	510	370	140	38%
Costos financieros	-437	-418	-19	4%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas	145	3.799	-3.653	-96%
Diferencias de cambio	509	341	168	49%
Resultados por unidades de reajuste	46	74	-28	-38%
Otras ganancias (pérdidas)	257,154	0	0	
Ganancia (pérdida) antes de i	8.681	8.905	-224	-3%
Gasto por impuesto a las ganancias	-1.814	-876	-937	107%
Ganancia (pérdida)	6.867	8.028	-1.161	-14%
Ganancia (pérdida), atribuible a los pı	3.913	6.106	-2.193	-36%
Ganancia (pérdida), atribuible a partic	2.954	1.922	1.031	54%
Ganancia (pérdida)	6.867	8.028	-1.161	-14%

Los ingresos por ventas de la Compañía crecieron, respecto del mismo período del año anterior, en MM$3.896.-, lo que representa una variación positiva de un 13%, mientras que los costos de venta crecieron proporcionalmente mucho menos, lo que lleva a que el margen bruto tenga un incremento del 23% (incremento que en términos absolutos fue de MM$3.809). Los ingresos de la Filial indirecta Forus S.A representan un 97% % del total de ventas consolidadas del grupo. Los ingresos de dicha compañía para el trimestre crecieron, respecto del mismo período del año anterior, en MM$3.326.-, lo que representa una variación positiva de un 10,9%, mientras que los costos de venta decrecieron levemente, lo que lleva a que el margen bruto muestre un incremento del 22,18% y que en términos absolutos fue de MM$3.560.-.

El Ebitda de la Compañía crece un 61% debido al aumento en ventas y margen que ha mostrado la sociedad en relación con el mismo período del año anterior mientras que los gastos no suben en la misma proporción que dichos ingresos.

El Ebitda de la Filial indirecta Forus S.A crece un 51% debido al aumento en ventas y margen que ha mostrado la sociedad en relación con el mismo período del año anterior mientras que los gastos no suben en la misma proporción que dichos ingresos.

Por último el resultado del primer trimestre del 2011 muestra una variación negativa respecto del año anterior, que en términos netos alcanza a MM$1.161.- y representa una disminución del 14%. Esta variación se explica por la caída en las utilidades de las sociedades afiliadas, principalmente Quemchi S.A. , que presentó pérdidas durante el primer trimestre del año 2011.

Análisis del Flujo Efectivo Indirecto

		31-03-2011	31-03-2010	Variación	
		MM$	MM$	MM$	%
Flujos de operación		3.555	4.869	- 1.314	-27%
Flujos de inversión		- 6.378	- 7.486	1.108	-15%
Flujos de financiamiento		980	1.382	- 402	-29%

Las actividades de operación generaron un flujo positivo por MM$3.555.- que representa una disminución respecto del mismo período del año anterior por el aumento de las cuentas por cobrar.

Las actividades de inversión muestran un importante flujo de desembolsos producto de los pagos por adquisición de activo fijo resultantes de la construcción del nuevo centro de distribución de la Compañía y la compra de acciones de Elecmetal S.A..

Las actividades de financiamiento en tanto presentan una variación negativa producto del mayor pago de préstamos en relación con el mismo trimestre del año anterior.

.

Análisis de Riesgo de Mercado

La Compañía y sus empresas relacionadas se enfrentan a diferentes elementos de riesgos, destacando los siguientes:

a) Situación económica de Chile: afecta a todas las empresas con ventas en el mercado nacional, tales como la empresa Forus S.A. del sector retail, las empresas inmobiliarias y las empresas del grupo Claro.

b) Tipo de cambio: las variaciones del tipo de cambio afecta a Forus S.A., dado que importa la mayoría de sus compras. Asimismo afecta a todas las empresas relacionadas que exportan sus productos al extranjero, como son las empresas del sector agrícola y alimentación - Olisur y Hortifrut - así como también a empresas del grupo Claro.

c) Competencia: la mayor competencia afecta a todas las industrias. La industria del retail se caracteriza por una alta competencia. Por otra parte, la industria inmobiliaria y de ingeniería y construcción en Chile, están altamente fragmentadas existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas y realizando contratos de construcción.

d) Tasas de interés: Las variaciones en las tasas de financiamiento de corto plazo afectan el costo financiero de Inmobiliaria Costanera S.A. La empresa se financia a través de líneas de capital de trabajo de corto plazo que permiten flexibilidad para obtener las mejores condiciones financieras posibles, tanto para créditos en pesos como en Unidades de Fomento.

El año 2011 se mantienen las buenas expectativas con una recuperación en la confianza de los consumidores de mantener sus fuentes de ingresos. El comportamiento a la baja del dólar; llevándolo a un valor inferior con respecto al mismo período del año anterior, continúa afectando positivamente nuestros márgenes.