ESSSI

Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A.

EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS SAN ISIDRO S.A.

Análisis Razonado

Correspondientes a los ejercicios terminados
el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en Miles de Pesos Chilenos)

ESSSI
Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A.

1. Estados Financieros

Los presentes estados financieros de Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Activos	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Activos corrientes	561.093	315.753
Activos no corrientes	6.575.048	5.571.634
Total de Activos	**7.136.141**	**5.887.387**

Patrimonio y pasivos	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$
Pasivos corrientes	805.489	606.497
Pasivos no corrientes	4.320.984	3.303.789
Patrimonio	2.009.668	1.977.101
Total de Patrimonio y pasivos	**7.136.141**	**5.887.387**

Activos

El Activo Corriente muestra un aumento de 77,7 %, principalmente por el aumento de efectivo y efectivo equivalente y Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes. El aumento en los activos no corrientes de 18,01 % se debe principalmente al aumento en inversiones en Propiedades, Planta y Equipos por obras que se están desarrollando, principalmente, en las localidades de Padre Hurtado y Labranza lo que incluye terreno adquirido vía leasing para construir una planta de tratamiento de Aguas Servidas y del reconocimiento de resultados de la inversión registrada a método de participación.

Pasivos

La aumento principal de los pasivos no corrientes son producto de una compensación de menores pasivos financieros corrientes pero un aumento cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a empresas relacionadas, además de un aumento de pasivos por aportes no reembolsables al corto plazo.

El aumento en los pasivos no corrientes es producto de la obtención de préstamos de entidades relacionadas, una aumento de otros pasivos financieros no corrientes y la obtención de aportes no reembolsables para el desarrollo de obras en Padre Hurtado.

Patrimonio

El aumento comparado con el ejercicio 2011 se debe principalmente a la utilidad del ejercicio 2012.

2. Análisis del Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	Variación M$	Variación %
Ingresos ordinarios	1.072.932	942.937	129.995	12,12
Costo de materias primas	(211.245)	(177.237)	(34.008)	(16,10)
Ganancia bruta	**861.687**	**765.700**	**95.987**	**11,14**
Gastos de administración y personal	(827.255)	(655.309)	(171.946)	(20,79)
Resultado Operacional	34.432	110.391	(75.959)	(220,61)
EBITDA	**253.999**	**250.794**	**3.205**	**1,26**
Gastos por depreciación y amortización	(145.315)	(140.403)	4.912	3,38
Otros Resultados	152.115	86.497	65.618	43,14
Gasto por Impuesto a las Ganancias	5.292	(5.678)	10.970	207,29
Ganancia atribuible a Controladora	**46.524**	**50.807**		
Indicadores	%	%		
Margen bruto	80,31	81,20		
Margen operacional	3,21	11,71		
Margen EBITDA	23,67	26,60		
Margen utilidad	4,34	5,39		

Ingresos Ordinarios

Los ingresos regulados de la Compañía son principalmente por los servicios relacionados con la producción y distribución de agua potable, y la recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas. Las tarifas reguladas en el 2012 fueron en promedio mayores que las del ejercicio anterior, debido a un aumento en clientes, un aumento de impuesto a la renta lo cual impactó a las tarifas y permitió indexarlas.

Como resultado de lo anterior, el valor de los ingresos ordinarios aumentó en M$ 129.995 en comparación al mismo período de 2011.

Costo de Materias Primas

Los costos variables de operación aumentaron producto de los gastos en electricidad.

Gastos de administración, personal y depreciación

Estos gastos, en su mayoría fijos, se vieron incrementados por aumento de personal y remuneraciones. Por otra parte producto del desarrollo e implementación de proyectos aumento el gasto en viajes y estadías.

Ganancia del Período Atribuible a la Controladora.

Como consecuencia de las variaciones en el resultado operacional y otros resultados referido anteriormente, la utilidad de Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A. disminuyó en M$ 4.283.

3. Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

	31-12-2012 M$	31-12-2011 M$	Variación M$	Variación %
Actividades de la operación	65.502	141.852	(76.350)	(116,56)
Actividades de Inversión	(1.078.503)	(467.775)	(610.728)	230,56
Actividades de financiamiento	1.110.365	298.910	811.455	73,08
Flujo neto del período	97.364	(27.013)	124.377	127,74
Saldo final de efectivo	110.464	13.100	97.364	88,14

El flujo neto originado por las actividades de la operación disminuyó producto del aumento del pago a proveedores de bienes y servicios en un 38,34 % con respecto al año 2011.

El flujo neto negativo originado por actividades de inversión aumentó en el año 2012 en comparación con el ejercicio anterior, principalmente por el aumento de compras de activos de propiedades planta y equipos y menores dividendos recibidos de la asociada Tratacal S.A..

El flujo neto positivo originado por las actividades de financiamiento, aumentó respecto del año anterior producto de mayores pagos netos a empresas relacionadas y un aumento de aportes no reembolsables.

Todo lo anterior implicó un flujo total positivo para el ejercicio 2012 de M$ 97.364, comparado con M$ 27.013 negativos en el año 2011.

4. Análisis de los índices

Los principales índices financieros de Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A. mostraron los siguientes resultados durante los periodos comparativos de 2011 y 2010:

		31-12-2012	31-12-2011	Variación
Liquidez Liquidez corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)	(veces)	0,70	0,52	(0,18)
Razón acida (Activos Corrientes - Inventarios / Pasivos Corrientes)	(veces)	0,69	0,51	(0,18)
Capital de trabajo (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)	M$	(244.396)	(290.744)	46.348
Endeudamiento Razón de endeudamiento (Pasivo exigible neto / Patrimonio)	(veces)	2,55	1,98	
Deuda corto plazo (Pasivos Corrientes / Pasivos Total)	(veces)	0,16	0,16	
Deuda largo plazo (Pasivos No Corrientes / Pasivos Total)	(veces)	0,84	0,84	
Cobertura gastos financieros (EBITDA / Gastos financieros netos)	(veces)	3,77	3,46	

Rentabilidad Rentabilidad del patrimonio * (Ganancia atribuible Controladora / Patrimonio promedio Controladora)	%	0,02	0,03	
Rentabilidad de activos * (Ganancia atribuible Controladora / Total Activo promedio)	%	0,01	0,01	
Rentabilidad activos operacionales * (Resultado operacional / Activos operacional promedio)	%	0,01	0,01	
Utilidad por acción * (Ganancia atribuible Controladora / N° Acciones)	$	930,48	1.016,14	

* Corresponden a cálculos anualizados

5. Análisis de Mercado.

La Sociedad no presenta variación en el mercado en que participa debido a que por la naturaleza de sus servicios y la normativa legal vigente, no tiene competencia en sus áreas de concesión.

Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A. y la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) fijan las tarifas de agua potable, servicios de alcantarillado y tratamiento de las aguas servidas para la localidad de Pichidangui cada 5 años. Las nuevas tarifas comenzaron a regir a contar del mes de febrero de 2010 para esa localidad. En este proceso se acuerda la tasa de costo-capital la cual se encuentra previamente definida y con un mínimo legal. Para el caso de Labranza y Pillanlelbún las tarifas fueron fijadas por un plazo de 10 años.

Se puede señalar que durante el ejercicio no se presentaron riesgos de mercado que pudiesen haber afectado la operación y resultados del negocio. Se puede señalar que el sector sanitario no tiene importantes riesgos de mercado asociados, ya que la demanda es casi perfectamente conocida en un período de tiempo, sin mayores variaciones y el precio es fijado cada 5 o 10 años en el caso de Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A..

6. Principales Riesgos Asociados a la Actividad de Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A.

Riesgo de la Industria

La Empresa está expuesta a riesgos que pueden provenir del entorno regulatorio por cambio de normativas que puedan afectar su desarrollo y como toda empresa, su demanda y su desarrollo están expuestas a los efectos de la situación económica general.

El negocio de la Empresa es estacional y por lo tanto los resultados de la explotación pueden variar de un trimestre a otro, según el perfil de la demanda para agua, tendiendo a ser mayores en los meses de verano y menores en los meses de invierno.

Las condiciones climatológicas adversas pueden, eventualmente, afectar la óptima entrega de servicios sanitarios, esto porque los procesos de captación y producción de agua potable dependen en gran medida de las condiciones climatológicas que se desarrollan en las cuencas hidrográficas. Factores tales como las precipitaciones meteorológicas (nieve, granizo, lluvia, niebla), la temperatura, la humedad, el arrastre de sedimentos, los caudales de los ríos y las turbiedades, determinan la cantidad, calidad y continuidad de aguas crudas disponibles en cada bocatoma posible de tratar en una planta de tratamiento de agua potable.

Riesgo de la Tasa de Interés

La deuda financiera de la Compañía presenta el siguiente perfil:

Perfil de tasa de interés	**31-12-2012**	**31-12-2011**
Fija	100%	100%
Variable	0%	0%
Totales	**100%**	**100%**

Del cuadro anterior se desprende que Empresa de Servicios Sanitarios San Isidro S.A. tiene una exposición baja al riesgo de tasa de interés, dada su política de fijación de tasas de interés de largo plazo.

Riesgo de la Inflación

El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad posee el total de sus deudas con tasas de interés fijas denominadas en Unidades de Fomento.