ANALISIS RAZONADO

ESTRUCTURA DE ACTIVOS Y PASIVOS

Los principales rubros del activo y pasivo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 , son los siguientes:

	2011	%	2010	%
	M$		M$	
	31/12/2011		31/12/2010	
ACTIVOS				
Activo Corriente	36.625	3,0%	23.577	1,9%
Activo No Corriente	1.117.872	91,7%	1.195.713	98,1%
TOTAL ACTIVOS	1.154.497		1.219.290	
PASIVOS				
Pasivo Corriente	27.431	2,2%	30.573	2,5%
Pasivo No Corriente	0	0,0%	83.304	6,8%
Patrimonio	1.127.066	92,4%	1.105.413	90,7%
TOTAL PASIVOS	1.154.497		1.219.290	

INDICADORES FINANCIEROS

Liquidez Corriente		
(Activo Circulante/ Pasivo Circulante)	1,335	0,771
Rázon Acida		
(Activo Disponible/ Pasivo Circulante)	0,817	0,288
Razon Endeudamiento Bancario		
(Deuda Total Patrimonio)	0,012	0,090
Razon Endeudamiento		
(Deuda Total Patrimonio)	0,024	0,103
Razon Endeudamiento		
(Pasivo exigible/ Total Patrimonio)	0,019	0,103
Rentabilidad del Patrimonio		
(Utilidad del Ejercicio/Patrimonio)	0,192	0,140
Rentabilidad del Activo Operacional		
(Utilidad del Ejercicio/Total Activo)	0,197	0,130
Rentabilidad del Activo		
(Utilidad del Ejercicio/Total Activo)	0,188	0,127
Utilidad Por Acción		
(Utilidad del Ejercicio/Nº Acciones pagad	69,888	49,829
Valor Libro Acción		
(Total Patrimonio/Nº Acciones pagadas)	363,570	356,585
Proporción Deuda C/P		
(Deuda C/P/Deuda Total)	1,000	1,000
Proporción D (Deuda L/P/Deuda Total)	-	-

Además de los Índices Financieros que se detallan anteriormente es necesario mencionar:

a) Endeudamiento

Razón de endeudamiento total: Definida como el total de pasivo exigible contra patrimonio presenta al 31 de diciembre 2011 y 2010 un índice de 0,024 y 0.103 respectivamente. Se produjo esta variación, principalmente por el pago durante el ejercicio de la cuenta por cobrar empresa relacionada.

b) Actividad

Los activos operacionales relativos a la inversión se encuentran clasificados en Intangible, el total de estos activos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es de M$1.078.951 M$1.167.929. Esta disminución del activo corresponde a un aumento de la amortización del intangible producto de la etapa de explotación.

c) Resultados

Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2011 y 2010 son de M$553.062 y M$467.297 respectivamente. Este ingreso presenta un aumento principalmente el aumento moderado y paulatino en el flujo de vehículos del estacionamiento de 398.335 vehículos en el 2010 a 406.573 en el 2011, experimentando un crecimiento de un 2,07% respecto al ejercicio 2010.

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fue de M$275.356 y M$193.602 respectivamente. Este resultado presenta un aumento, principalmente por un aumento en los ingresos comerciales y a que los costos operacionales se mantuvieron en el mismo nivel.

La ganancia/pérdida antes de impuesto para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 son de M$261.597 y M$175.022 , con un incremento producto del aumento de ingresos operacionales.

El resultado después de impuestos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fue de M$216.653 y M$154.471 respectivamente.

Perspectivas del Negocio

En el ejercicio se ha producido un aumento de ocupación del estacionamiento, pero solo se produce este efecto en el horario de la mañana, cosa que no sucede en el horario de la tarde, ya que solo se ha producido una leve mejoría en los flujos del horario de 16:00 a 20:00 horas.

Lo anterior es producto del control que efectúa la I. Municipalidad de Iquique durante el día. Los inspectores municipales fiscalizan en el área de restricción solamente en las mañanas.

La competencia con que nos enfrentamos en la ciudad de Iquique son los estacionamientos existentes en sitios no habilitados y que a pesar de estar en el área de restricción, la I. Municipalidad de Iquique no ha podido eliminarlos, a pesar de que cuentan con todas las facultades, porque le han puesto recurso de protección los dueños de estos al estar con permiso de funcionamiento antes del inicio de la concesión.

Debido a la particularidad de este negocio, el principal activo de la sociedad es la "inversión en concesión" correspondiente a la obra pública fiscal construida y explotada durante un período definido. De esta manera, no existe la capacidad de transar en el mercado este activo como un bien separable de la concesión.

Las actividades operacionales incluyen las transacciones y actividades que no están definidos como de inversión o financiamiento y que son propios del giro de la sociedad. Entre estos se pueden distinguir los más representativos y que corresponden a: Mano de Obra, Gastos de Mantenimiento Preventivo de Equipamiento e infraestructura y Consumos del Estacionamiento entre otros.

Respecto de los componentes de actividades de inversión:
Bajo este rubro se presentan inversiones de renta variable, que se presentan valorizadas a su valor de inversión más los intereses devengados a la fecha de cierre de estos estados financieros.

Análisis de Riesgo de Mercado

a) La Sociedad suscribió un contrato de financiamiento con el Banco BCI cuyo crédito estaba establecido con una tasa de interés TAB más un spread fijo. Por otra parte dicho crédito se extinguió en el 2006 , gracias a prestamos efectuados por los accionistas que vinieron en apoyo para que la Sociedad pudiera cumplir con sus obligaciones bancarias. Dicho préstamo fue cancelado totalmente en abril de 2011.

b) La Sociedad no tiene riesgo por tipo de cambio por no tener compromisos financieros u operaciones en moneda extranjera.

c) La sociedad concesionaria no se encuentra acogido al mecanismo de seguro de cobertura de ingresos establecido por la I. Municipalidad de Iquique