ANALISIS RAZONADO

ESTRUCTURA DE ACTIVOS Y PASIVOS

Los principales rubros del activo y pasivo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 , son los siguientes:

	2015	%	2014	%
	M$		M$	
	31/12/2015		31/12/2014	
ACTIVOS				
Activo Corriente	213.079	18,1%	136.972	13,6%
Activo No Corriente	966.345	81,9%	867.826	86,4%
TOTAL ACTIVOS	1.179.424		1.004.798	
PASIVOS				
Pasivo Corriente	31.146	2,6%	36.706	3,7%
Pasivo No Corriente	0	0,0%	0	0,0%
Patrimonio	1.148.278	97,4%	968.092	96,3%
TOTAL PASIVOS	1.179.424		1.004.798	
Total Activo Operacional	764.697		819.886	
	0		0	
Disponible	201.537		123.949	
Deuda C/P	9.898		5.800	
Deuda L/P	-		-	
Provisiones	10.601		11.569	
Impto dif * pag C/P	-		-	
Impto dif * pag L/P	-		-	
Pasivo exigible	20.545		25.137	
Utilidad del Ejercicio	302.326		310.031	
Nº Acciones Pagadas	3.100		3.100	
Flujo	695.239	99,52%	666.822	99,59%
Otros ingresos	728	0,10%	23	0,00%
Ingresos Comerciales	-	0,00%	-	0,00%
Ingresos Financieros	2.638	0,38%	2.746	0,41%
	698.605	100,00%	669.591	100,00%

INDICADORES FINANCIEROS

Liquidez Corriente			
	(Activo Circulante/ Pasivo Circulante)	6,841	3,732
Rázon Acida			
	(Activo Disponible/ Pasivo Circulante)	6,471	3,377
Razon Endeudamiento Bancario			
	(Deuda Total Patrimonio)	0,009	0,006
Razon Endeudamiento			
	(Deuda Total Patrimonio)	0,027	0,038
Razon Endeudamiento			
	(Pasivo exigible/ Total Patrimonio)	0,018	0,026
Rentabilidad del Patrimonio			
	(Utilidad del Ejercicio/Patrimonio)	0,263	0,320
Rentabilidad del Activo Operacional			
	(Utilidad del Ejercicio/Total Activo)	0,395	0,378
Rentabilidad del Activo			
	(Utilidad del Ejercicio/Total Activo)	0,256	0,309
Utilidad Por Acción			
	(Utilidad del Ejercicio/Nº Acciones paga	97,525	100,010
Valor Libro Acción			
	(Total Patrimonio/Nº Acciones pagadas)	370,412	312,288
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 2015 y 2014 un índice de 0,027 y 0.038 respectivamente. Se produjo esta variación, principalmente por la disminución de patrimonio producto de las distribuciones de resultado.

b) Actividad

Los activos operacionales relativos a la inversión se encuentran clasificados en Intangible, el total de estos activos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de M$722.795 M$811.773. 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 2015 y 2014 son de M$695.239 y M$666.845 respectivamente. Este ingreso presenta un aumento principalmente por el aumento de tarifas nocturnas y horario bajo (nocturno y festivo), a pesar de la disminución del flujo de vehículos, 387.828 vehículos en el 2015 y 391.853 en el 2014, experimentando un decrecimiento de un 1,03% respecto al ejercicio 2014.

La ganancia bruta al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de M$434.112 y M$423.188 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 2015 y 2014 son de M$377.742 y M$377.050, se mantuvieron al mismo nivel.

El resultado después de impuestos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de M$302.328 y M$310.031 respectivamente.

Perspectivas del Negocio

En el ejercicio se ha notado una constante en el nivel de ocupación del estacionamiento, el leve aumento se produce principalmente 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. 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 préstamos efectuados por los accionistas que vinieron en apoyo para que la Sociedad pudiera cumplir con sus obligaciones bancarias. Dicho préstamo fueron 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