SOCIEDAD CONCESIONARIA INTERMODAL LA CISTERNA S.A.

ANALISIS RAZONADO DE ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2015

ANALISIS RAZONADO

RESUMEN EJECUTIVO

Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A. presenta como objetivo el diseño, construcción y explotación de la Estación de Intercambio Modal La Cisterna. El plazo de operación de la concesión es de 240 meses contados desde la fecha de Puesta en Servicio Provisoria del proyecto (26 de mayo de 2007).

La actividad de la Sociedad Concesionaria, en la etapa de explotación, considera la operación de la plataforma de buses urbanos y la plataforma comercial la que comprende: arriendo de locales y espacios comerciales, arriendo de la plataforma de buses interurbanos, estacionamientos, publicidad, máquinas expendedoras y servicios higiénicos, entre otros.

La Puesta en Servicio Definitiva (PSD) se obtuvo el 23 de Enero de 2008 a través de la resolución D.G.O.P. N° 110 del Ministerio de Obras Públicas.

ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014.

(Correspondiente a los estados financieros por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014)

A partir del 1 de enero de 2011 la Sociedad dio inicio a la aplicación de IFRS (Norma Internacional de Información Financiera).

1. Análisis comparativo y principales tendencias observadas en los Estados Financieros

Cuadro resumen comparativo de Estado de Situación Financiera:

Estado de Situación Financiera	**31/12/2015**	**31/12/2014**	**Variación Diciembre - Diciembre**	
	M$	**M$**	**M$**	**%**
Activos Corrientes	7.799.504	9.080.271	-1.280.767	-14,10
Activos no Corrientes	34.364.170	35.319.439	-955.269	-2,70
			0	
Total Activos	**42.163.674**	**44.399.710**	**-2.236.036**	**-5,04**
			0	
Pasivo Corrientes	4.067.625	5.284.908	-1.217.283	-23,03
Pasivos no corrientes	24.514.743	26.601.424	-2.086.681	-7,84
Patrimonio neto	13.581.306	12.513.378	1.067.928	8,53
Total Pasivos y Patrimonio	**42.163.674**	**44.399.710**	**-2.236.036**	**-5,04**

Del análisis detallado del cuadro anterior, respecto de las variaciones entre el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se puede destacar que:

a) El Activo Corriente presenta una disminución de 14,10% con respecto a Diciembre de 2014, explicado principalmente por la disminución en cuentas por cobrar (reclamo con el Ministerio de Obras Públicas).

b) La variación negativa del rubro Activo no Corrientes de un 2,7%, se debe a la amortización de los derechos en concesión y programas informáticos (activo intangible) más la amortización del activo financiero.

c) El Pasivo Corriente es inferior en un 23,03% con respecto a lo registrado al cierre del ejercicio de 2014, explicado por la disminución de cuentas por pagar.

d) El pasivo no corriente varía en un -7,84% debido a la disminución de la obligación bancaria y valorización del derivado.

e) El saldo del patrimonio neto aumenta a M$ 13.581.306 (M$ 12.513.378 en 2014) reflejando las ganancias acumuladas de M$ 7.707.133 en 2015 (M$ 6.249.906 en 2014). Además, se muestra la cuenta otras reservas M$ -3.662.798 en 2015 (M$ -3.273.499 en 2014) que se explica por los movimientos del valor del derivado durante el ejercicio y el cambio de tasa dentro del marco de la reforma tributaria (para el ejercicio 2014).

2. Cuadro resumen comparativo de Estado de Resultados por Función

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

	31/12/2015	31/12/2014	Variación	
ESTADO DE RESULTADOS	**M$**	**M$**	**M$**	**%**
GANANCIA (PÉRDIDA)				
Ingresos de actividades ordinarias	3.879.209	3.551.693	327.516	9,22
Costo de ventas	-2.844.855	-2.208.521	-636.334	28,81
Ganancia bruta	**1.034.354**	**1.343.172**	**-308.818**	**-22,99**
Otros Ingresos	4.386.865	0	4.386.865	100,00
Gasto de administración	-451.778	-624.528	172.750	-27,66
Ingresos financieros	2.002.725	2.086.895	-84.170	-4,03
Costos financieros	-1.137.355	-1.203.848	66.493	-5,52
Resultados por unidades de reajuste	1.139.265	1.654.309	-515.044	-31,13
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**6.974.076**	**3.256.000**	**3.718.076**	**114,19**
Gasto por impuestos a las ganancias	-1.516.849	-563.925	-952.924	168,98
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	5.457.227	2.692.075	2.765.152	102,71
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-		
GANANCIA (PÉRDIDA)	**5.457.227**	**2.692.075**	**2.765.152**	**102,71**

El Estado de resultados por función a diciembre de 2015, muestra un aumento en el resultado del ejercicio de un 102,71%, principalmente por la resolución favorable de la reclamación contra el Ministerio de Obras Públicas.
La reclamación presentada decía relación con dos conflictos generados con el Ministerio de Obras Públicas del Estado de Chile:
a.) Actos, omisiones y decisiones del Estado de Chile que habían impedido a la Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A. percibir en forma íntegra y oportuna las tarifas a las que legal y contractualmente tenían derecho por el uso que los buses del Transantiago hacen de la obra pública objeto del contrato de concesión.

b.) Actos, omisiones, incumplimientos y circunstancias que han impedido a la Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A. construir y explotar locales comerciales en la plataforma de transporte de la Estación, en la oportunidad y con la superficie prevista en el contrato de concesión.

Con fecha 22 de enero de 2015 la Sociedad Concesionaria Intermodal La Cisterna S.A. fue notificada de la sentencia definitiva de la causa, en la que el tribunal acogió parcialmente la demanda de Intermodal y condenó al MOP a pagar la suma aproximada de UF 218.000. Por su parte, el MOP fue notificado de la sentencia el día 23 de enero de 2015. Con fecha 29 de enero de 2015, el Fisco interpuso recurso de queja en contra de la sentencia definitiva, argumentando que la misma es abusiva, pero sólo en aquella parte en que

Condenó al Estado a pagar la suma de UF 45.477,71. La Corte de Apelaciones de Santiago solicitó informe a los jueces recurridos el día 16 de febrero y, con fecha de 19 de febrero de 2015, resolvió rechazar la orden de no innovar solicitada por el Fisco.

El incremento en los ingresos por actividades ordinarias de 9,22%, M$3.879.209 (M$3.551.693 en 2014) provienen principalmente de la línea de negocios de la plataforma de buses urbanos y el crecimiento de los ingresos por arriendo de los locales comerciales.

A continuación se muestra el detalle de los ingresos por actividades ordinarias:

	31/12/2015	31/12/2014
	M$	M$
Ingreso Buses Urbanos	976.464	921.295
Ingreso Arriendos Comerciales	2.498.867	2.237.815
Ingreso por Servicios Administrativos	391.549	370.283
Otros ingresos no regulados	12.329	22.300
Total Ingreso de Actividades Ordinarias	**3.879.209**	**3.551.693**

El siguiente cuadro indica el detalle del Costo de Ventas:

	31/12/2015	31/12/2014
	M$	M$
Conservación y Mantenimiento	965.569	904.144
Amortización	299.543	299.793
Remuneraciones	491.806	458.325
Energía	357.115	245.681
Pagos al MOP	103.153	98.430
Servicios de terceros	94.142	123.317
Seguros	60.423	63.150
Otros (1)	473.104	15.681
Total Costos de Ventas	**2.844.855**	**2.208.521**

(1) Este saldo corresponden castigos por facturas de buses contenidas en reclamo con el Ministerio de Obras Públicas, el cual afecta la composición del costo para el ejercicio 2015.

La utilidad antes de impuestos, alcanzó en el año 2015 a M$6.974.076 (M$3.256.000 en 2014).

Los ingresos financieros muestran una disminución de un 4,03%, su detalle es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
CONCEPTO	**M$**	**M$**
Ingresos financieros IFRIC 12	1.882.046	1.901.903
Ingresos por intereses de instrumentos financieros	120.381	100.340
Otros ingresos financieros	298	84.652
Total costos financieros	**2.002.725**	**2.086.895**

El resultado por unidad de reajuste al cierre de 2015, alcanza a M$1.139.265, el cual presenta una disminución de 31,13% respecto al año anterior (M$1.654.309 en 2014), dado principalmente por la disminución de la corrección monetaria del activo financiero, su detalle es el siguiente:

	31/12/2015	31/12/2014
CONCEPTO	**M$**	**M$**
Activo financiero	1.352.854	1.870.809
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-3.629	107.341
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	0	27.411
Total	**1.349.225**	**2.005.561**
Otros pasivos financieros corrientes	-205.545	-347.864
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	-4.415	-3.388
Total	**-209.960**	**-351.252**
Total resultado por unidad de reajuste	**1.139.265**	**1.654.309**

3) A continuación se presenta un cuadro comparativo de los principales índices financieros de la Sociedad a la fecha y a igual periodo del año anterior:

Liquidez Corriente (veces)

	31/12/2015		31/12/2014	
	M$		M$	
Activo Corriente	7.799.504	1,92	9.080.271	1,72
Pasivo Corriente	4.067.625		5.284.908	

La liquidez corriente al 31 de diciembre de 2015, es de 1,92 veces (1,72 en 2014), en el año 2015 la Sociedad mantiene un nivel que asegura razonablemente el cumplimiento de sus compromisos de corto plazo, no requiriendo para ello, contraer algún tipo de obligación o financiamiento para aumentar su nivel de liquidez.

Razón Acida (veces)

	31/12/2015		31/12/2014	
	M$		M$	
Fondos Disponibles	5.010.991	1,23	3.693.714	0,70
Pasivo Corriente	4.067.625		5.284.908	

Razón de Endeudamiento

	31/12/2015		31/12/2014	
	M$		M$	
Pasivo Total	28.582.368	0,67	31.886.332	0,72
Patrimonio + Pasivos	42.163.674		44.399.710	

La razón de endeudamiento experimenta una leve variación 0,05 respecto al ejercicio anterior, por el movimiento del derivado y la disminución del préstamo bancario.

Capital de Trabajo

	31/12/2015 M$	31/12/2014 M$
Capital de Trabajo	3.731.879	3.795.363

El capital de trabajo al 31 de Diciembre de 2015 presenta una disminución de M$63.484, debido principalmente al reparto de dividendos.

Razón Patrimonio/Activo Total

	31/12/2015 M$		31/12/2014 M$	
Patrimonio (neto)	13.581.306	0,32	12.513.378	0,28
Activo Total	42.163.674		44.399.710	

La rentabilidad del patrimonio presenta una variación de 0,03 veces respecto al año 2014 anterior

Rentabilidad Operacional

	31/12/2015 M$		31/12/2014 M$	
Ingresos de Explotación	3.879.209	1,36	3.551.693	1,61
Costos de Explotación	2.844.855		2.208.521	

La disminución de este ratio respecto al año 2014, se explica principalmente por mayores costos operacionales, producto del castigo de deuda de ingreso de buses urbanos (contenidos en el reclamo) con el Ministerio de Obras Públicas, tal como se explica en el cuadro resumen comparativo de Estado de Resultados por Función.