Sociedad : INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT : 82.038.300-1
Periodo : 01-01-2012 AL 31-03-2012
Tipo de Balance : INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de Marzo de 2012
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de Marzo de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 son los siguientes en M$

	31/03/2012	31/12/2011	VARIACION	
			M$	%
Activos Corrientes	274.828	182.069	92.759	50,95
Activos no Corrientes	166.890	172.059	-5.169	-3,00
TOTAL ACTIVOS	**441.718**	**354.128**	**87.590**	**24,73**
Deuda financiera corto plazo	21.829	21.308	521	2,44
Otros pasivos corrientes	64.490	54.715	9.775	17,87
Deuda financiera largo plazo	0	5.661	-5.661	-100,00
Otros pasivo no corriente	16.202	13.057	3.145	24,09
TOTAL PASIVOS	**102.521**	**94.741**	**7.780**	**8,21**
INTERES MINORITARIO				
PATRIMONIO	**339.197**	**259.387**	**79.810**	**30,77**

A marzo de 2012 los activos corrientes individuales aumentaron en 50,95% en relación a los existentes al 31 de Diciembre de 2011. En esta variación destacan principalmente el aumento en efectivo y equivalentes al efectivo, asociado a la generación de caja producto de la propia operación de la sociedad, lo que se ha traducido en un aumento de los depósitos en fondos mutuos renta fija, principalmente.

Los activos no corrientes al Al 31 de Marzo de 2012, son menores en un -3,0% a los registrados al cierre del balance Al 31 de Diciembre de 2011. La disminución se asocia en parte a la depreciación de los bienes del activo fijo.

Los pasivos corrientes aumentaron en un 13,54% producto fundamentalmente del incremento de préstamos que devengan intereses y en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Por su parte, los pasivos no corrientes disminuyeron en un 13,44% por un menor nivel de endeudamiento de largo plazo generado en la rebaja de deuda contrato de Leasing.

A su vez, el patrimonio de la Sociedad aumento respecto del ejercicio año 2011 en un 30,77%, como resultado de las mayores utilidades registradas durante el actual periodo trimestral que ascienden a M$79.810

Los principales indicadores financieros del balance individual relativos a liquidez, en endeudamiento y actividad son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS	
	31/03/2012	31/12/2011
Liquidez		
Corriente	3,18	2,40
Acida (1)	3,18	2,40
Endeudamiento		
Deuda corto plazo(corriente)/deuda total	84,20	80,24
Deuda largo plazo(no corriente)/deuda total	15,80	19,76
Razón de endeudamiento (2)	0,30	0,40
Cobertura gastos financieros (3)	980,23	86,87

(1) Corresponde al total de activos corrientes, menos los inventarios y menos los gastos pagados por anticipado, dividido por el pasivo corriente.

(2) Corresponde al total de los pasivos, divididos por la suma del patrimonio más el interés minoritario.

(3) Corresponde al resultado antes de impuestos e intereses, divididos por los gastos financieros.

La cobertura de gastos financieros presenta una fuerte alza, debido a la mayor utilidad registrada durante el periodo Anual actual.

2. ESTADOS INDIVIDUAL DEL RESULTADOS

Los principales indicadores financieros individuales relativos a cuentas de resultado son los siguientes.

INDICADORES	PERIODOS	
	31/03/2012	31/03/2011
Resultados (M$)		
Resultado Operacional (EBIT)	94.918	87.477
Gastos Financieros	-918	-1.297
Resultado no Operacional	4.015	1.432
Utilidad del Ejercicio	79.810	70.694
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	23,5	25,4
Rentabilidad del Activo	18,1	19,1
Utilidad por Acción	61,39	54,38

La utilidad individual a Marzo de 2012 neta de participaciones minoritarias, alcanzo a M$79.810, cifras superiores 12,9.% respecto al resultado registrado a Marzo de 2011.

El margen bruto de la Sociedad aumento en un 8,5%, alcanzando los M$ 94.918.

Dicho aumento es consecuencia básicamente de actividad en la ocupación de boxes de estacionamiento, que constituye el ingreso de explotación de la sociedad, tanto por hora y/o mensual.

Sin lugar a dudas, que los factores de aumento de los combustibles representa una baja en la ocupación y/o demanda.

3. DIFERENCIA ENTRE VALORES ECONOMICOS Y DE LIBROS DE LOS ACTIVOS.

A juicio de la administración al 31 de Marzo de 2011, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individuales, esto es el bien raíz.

Valor de Libros	M$	261
Valor Tasación Fiscal S.I.I.	M$	4.388.003
Valor Tasación Comercial	M$	3.941.345

4. SITUACION DE MERCADO

En estos dos años de actividad, la Sociedad ha logrado un interesante grado de penetración en el mercado de estacionamientos de vehículos por hora y mensual, en el que compiten inmobiliarias, concesionarias en subterráneos y parquímetros municipales en las calles. Dicho aumento en el primer trimestre alcanzo aun alza de 11,7% de mayores ingresos tanto en valores como cantidad de vehículos que ingresan al Edificio.

Sin lugar a dudas, que la política de la administración prefiere el estacionamiento por hora, ha aumentado por ahora en 50,7% respecto del arriendo mensual que paso a un 49,3%.

Importa destacar que en la zona geográfica donde estamos ubicados no existe autorización de nuevos proyectos inmobiliario para estacionamientos.

FLUJOS DE EFECTIVOS

Los principales componentes del Flujo neto de efectivo en cada periodo son los siguientes:

	31/03/2012	31/03/2011	VARIACION	
			M$	%
Flujos de Efectivo de Act. Operación	**93.798**	**86.425**	**7.373**	**8,5**
Flujos de Efectivos de Act. Inversión	-5.140	-8.246	3.106	-37.6
Flujos de Efectivos de Act. Financ.	0	-453	-453	100,0
Incremento Neto en Efectivo y Equivalente	88.658	77.726	10.932	14,06

El flujo operacional al 31.03.2012 presenta un interesante aumento de 8,5%, respecto al trimestre anterior originado básicamente en el aumento de las ventas, compensadas en parte por menores costos operativos implementados por la Administración.

En relación al flujo de inversión, el periodo actual presenta una disminución de 37,6% en comparación al año anterior. La diferencia se explica por los menores valores de compra de activo fijo necesarios para la operación.

El flujo por actividades de financiamiento, en tanto, disminuyeron en un año debido a la cancelación de obligaciones iguales a los cancelados en el año anterior.

5. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.

Para este sector, representan fuertes riesgos tres factores:

a. Un alza permanentemente y significativa en el valor de los combustibles, ya que dicha política de precios de los mismos induce a los usuarios de vehículos a no usarlos en sus traslados con mayor frecuencia.

b. Una decisión de la autoridad del medio ambiental que decrete emergencias por contaminación a los vehículos catalíticos en forma permanente.

c. Aplicar restricciones por congestión vehicular.