Sociedad : INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT : 82.038.300-1
Periodo : 01-01-2013 AL 31-03-2013
Tipo de Balance : INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de Marzo de 2013
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 son los siguientes en M$

	31/03/2013	31/12/2012	VARIACION	
			M$	%
Activos Corrientes	269.436	165.411	104.025	62,89
Activos no Corrientes	200.066	205.137	-5.071	-2,47
TOTAL ACTIVOS	**469.502**	**370.548**	**98.954**	**26,71**
Deuda financiera corto plazo	0	5.662	-5.662	-100,00
Otros pasivos corrientes	82.723	71.273	11.450	16,07
Deuda financiera largo plazo	0	0	0	0
Otros pasivo no corriente	22.740	20.394	2.346	11,50
TOTAL PASIVOS	**105.463**	**97.329**	**8.134**	**8,36**
INTERES MINORITARIO				
PATRIMONIO	**364.039**	**273.219**	**90.820**	**33,24**

A Marzo de 2013 los activos corrientes individuales aumentaron en 62,89% en relación a los existentes al 31 de Diciembre de 2012. En esta variación destacan principalmente el aumento en efectivo y equivalentes al efectivo, asociado a la retención de caja producto a la retención de Fondos ordenados por el 27º Juzgado Civil de Santiago en la causa Rol C-13605-2008 "Sepulveda Javiera Con Inmobiliaria Agustinas S.A."

Los activos no corrientes al Al 31 de Marzo de 2013, son menores en un 2,47% a los registrados al cierre del balance Al 31 de Diciembre de 2012. La disminución se asocia fundamentalmente a la retención de fondos indicado en el párrafo anterior, mas la diferencia entre las depreciaciones y la compra Activos fijos.

Los pasivos corrientes aumentaron en un 7,52% producto fundamentalmente del incremento de Acreedores comerciales, tributarios y otras cuentas por pagar.

Por su parte, los pasivos no corrientes aumentaron en un 11,50% por un mayor nivel de endeudamiento de largo generados en la deuda Prov. Indemnización Años de Servicios.

A su vez, el patrimonio de la Sociedad aumento respecto del ejercicio año 2012 en un 32,24%, como resultado de las mayores utilidades registradas durante el actual periodo Trimestral que ascienden a M$ 90.820.

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

INDICADORES	PERIODOS	
	31/03/2013	31/12/2012
Liquidez		
Corriente	3,26	2,15
Acida (1)	3,26	2,15
Endeudamiento		
Deuda corto plazo(corriente)/deuda total	78,44	79,00
Deuda largo plazo(no corriente)/deuda total	21,56	21,00
Razón de endeudamiento (2)	0,29	0,36
Cobertura gastos financieros (3)	723,43	159,14

(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 semestral actual.

2. ESTADOS INDIVIDUAL DEL RESULTADOS

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

DICADORES	PERIODOS	
	31/03/2013	31/03/2012
Resultados (M$)		
Resultado Operacional (EBIT)	106.950	94,918
Gastos Financieros	-157	-918
Resultado no Operacional	6.471	4.015
Utilidad del Ejercicio	90.820	79.810
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	24,95	23,53
Rentabilidad del Activo	19,34	18,07
Utilidad por Acción	69,86	61,39

La utilidad individual a Marzo de 2013 neta de participaciones minoritarias, alcanzo a M$90.820, cifras superiores 8,47% respecto al resultado registrado a Marzo de 2012

El margen bruto de la Sociedad aumento en un 12,7 %, alcanzando los M$160.950

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 2013, 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$	4.405.556
Valor Tasación Comercial	M$	3.941.345

4. SITUACION DE MERCADO

En estos tres últimos 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 un alza de 17,0% 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, el cual aumentado por ahora en 23,9% respecto del arriendo mensual que paso a un 44,6%.

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:

	31/03/2013	31/03/2012	VARIACION	
			M$	%
Flujos de Efectivo de Act. Operación	**112.447**	**93.798**	**18.649**	**19,88**
Flujos de Efectivos de Act. Inversión	-6.027	-5.140	-887	-17,26
Flujos de Efectivos de Act. Financ.	0	0	0	0
Incremento Neto en Efectivo y Equivalente	106.420	88.658	-17.762	20,03

El flujo operacional al 31.03.2013 presenta un interesante aumento de 19,88%, 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 aumento de 17,26 % en comparación al año anterior. La diferencia se explica por los mayores 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.