Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: **01-01-2015 AL 31-03-2015**
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de Marzo de 2015
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014 son los siguientes en M$:

			VARIACIÓN	
	31-03-2015	**31-12-2014**	**M$**	**%**
Activos corrientes (1)	399.596	282.145	117.451	41,63
Activos no corrientes	239.957	244.006	(4.049)	(1,66)
TOTAL ACTIVOS	**639.553**	**526.151**	**113.402**	**21,55**
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	157.805	156.893	912	0,58
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	7.107	7.699	(592)	(7,69)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	474.641	361.559	113.082	31,28

(1) Variación que radica en una mayor disponibilidad de efectivo y efectivo equivalente.

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

	PERIODOS			
INDICADORES	**31-03-2015**	**31-12-2014**	**Variaciones**	**Medida**
Liquidez corriente	2,53	1,8	0,73	Veces
Razón ácida	2,53	1,8	0,73	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	95,69	95,32	0,37	%
Deuda largo plazo / deuda total	4,31	4,68	(0,37)	%
Razón de endeudamiento	0,35	0,46	(0,11)	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	131,61	141,04	(9,43)	Veces

(1) Variación que radica en el aumento de la utilidad del ejercicio y un menor gasto financiero.

2. ESTADO INDIVIDUAL DEL RESULTADOS

Los principales indicadores financieros individuales relativos a cuentas de resultado son los Siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-03-2015	31-03-2014		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	128.759	98.785	29.974	M$
Gastos financieros	(984)	(202)	(782)	M$
Resultado no operacional	5.316	4.599	717	M$
Utilidad del ejercicio	113.033	93.701	19.332	M$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	23,81	22,38	1,43	%
Rentabilidad del activo	17,67	16,95	0,72	%
Utilidad por acción	86,95	72,08	14,87	M$

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

A juicio de la administración Al 31 de Marzo de 2015, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individual, que es el bien raíz.

Valor Libros (terreno + construcciones)	M$154.269.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (1° semestre 2015)	M$5.326.492.-
Valor Tasación Comercial	M$3.941.345.-

4. SITUACION DE MERCADO

En este último tiempo, la Sociedad ha alcanzado 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 alcanzó un alza de un 9,27% de mayores ingresos tanto en valores como cantidad de vehículos que ingresan al Edificio, en relación al periodo comparativo anterior.

La política de la administración prefiere el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de Marzo de 2015 significaron el 57% de los ingresos operacionales totales, contra el 43% que reportó el arriendo mensual. Es conveniente destacar que en la zona geográfica donde se ubica el estacionamiento, no existe autorización de nuevos proyectos inmobiliarios para estacionamientos.

5. FLUJOS DE EFECTIVO

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

TIPOS DE FLUJOS	PERIODOS		VARIACIONES	
	31-03-2015	31-03-2014	M$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	122.039	102.568	19.471	18,98
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(2.119)	(5.918)	3.799	(64,19)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(1.135)	-	(1.135)	-
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	118.785	96.650	22.135	22,90

6. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.

Para este sector, representan o pueden llegar a representar riesgos, las siguientes situaciones:

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) La aplicación de restricciones por congestión vehicular
d) La política de gobierno de incentivar el uso del transporte público y desincentivar el transporte en automóvil particular.
e) Los proyectos que apuntan al cobro de peajes por ingresar al sector céntrico de Santiago, a los vehículos particulares.