Sociedad : INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT : 82.038.300-1
Periodo : 01-01-2010 AL 30-09-2010
Tipo de Balance : INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 30 de Septiembre de 2010
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de Septiembre de 2010 y 30 de Septiembre de 2009 son los siguientes en M$.

	30/09/2010	30/09/2009	VARIACION	
			M$	%
Activos Corrientes	185.367	117.058	68.309	58,3
Activos no Corrientes	179.438	191.329	-11.891	-6,2
TOTAL ACTIVOS	**364.805**	**308.387**	**56.418**	**18,3**
Deuda financiera corto plazo	18.940	22.431	-3.491	-15,6
Otros pasivos corrientes	33.182	18.618	14.564	78,2
Deuda financiera largo plazo	31.990	51.235	-19.245	-37,6
Otros pasivo no corriente	4.609	0	4.609	0.0
TOTAL PASIVOS	**88.721**	**92.284**	**-3.563**	**3,9**
INTERES MINORITARIO	0	0		
PATRIMONIO	**276.084**	**216.103**	**59.981**	**27,8**

Al 30 de Septiembre de 2010 los activos corrientes individuales aumentaron en 58,3% en relación a los existentes al 30 de Septiembre de 2009. 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 30 de Septiembre de 2010 son menores en un -6.2% a los registrados al cierre del balance 30 de Septiembre de 2009. La disminución se asocia en parte a la depreciación de los bienes del activo fijo.

Los pasivos corrientes aumentaron en un 78,2% 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 100% por un mayor 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 2009 en un 27,8%, como resultado de las mayores utilidades registradas durante el actual periodo 3er Trimestre que ascienden a M$ 59.981. Los principales indicadores financieros del balance individual relativos a liquidez, en endeudamiento y actividad son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS	
	30/09/2010	30/09/2009
Liquidez		
Corriente	3,6	2,9
Acida (1)	3,6	2,9
Endeudamiento		
Deuda corto plazo(corriente)/deuda total	58,7%	44,5%
Deuda largo plazo(no corriente)/deuda total	41,3%	55,5%
Razón de endeudamiento (2)	0,3	0,4
Cobertura gastos financieros (3)	37,5	15,7

(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 interes 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 trimestral actual.

2. ESTADOS INDIVIDUAL DEL RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS	
	30/09/2010	30/09/2009
Resultados (M$)		
Resultado Operacional (EBIT)	186.797	126.772
Gastos Financieros	-4.983	-8.064
Resultado no Operacional	-877	-1.278
Utilidad del Ejercicio	182.644	124.167
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	66,2	57,5
Rentabilidad del Activo	50,1	40,3
Utilidad por Acción	140,5	95,5

La utilidad individual a Septiembre de 2010 neta de participaciones minoritarias, alcanzo a M$ 182.644, cifras superiores en 47,1% respecto al resultado registrado a Septiembre de 2009.

El margen bruto de la Sociedad aumento en un 47,3%, alcanzando los M$186.797.

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 30 de Septiembre de 2010, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individuales, esto es el bien raíz.

Valor de Libros	276.084
Valor Tasación Fiscal S.I.I.	4.151.304
Valor Tasación Comercial	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 último semestre alcanzo aun alza de 30,3% 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, este se ha mantenido por ahora un 50% respecto del arriendo mensual.

A fines del año 2009 se encargo a una empresa especialista en Marketing para que analizara y propusiera las medidas adecuadas para incrementar la rentabilidad del servicio de estacionamientos.

A la fecha se encuentra terminada la 1ª etapa “investigación de Mercado”, Análisis de Demanda, caracterización, comportamiento y perfiles de los clientes.

La 2ª etapa “Diseño Plan Comercial”, se encuentra en estudio, para pasar a las 3ª etapa “Ejercicios del Mismo”.

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

5. FLUJOS DE EFECTIVOS

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

	30/09/2010	30/09/2009	VARIACION	
			M$	%
Flujos de Efectivo de Act. Operación	183.782	141.473	42.303	29,9
Flujos de Efectivos de Act. Inversión	-39.396	-9.867	-29.529	-299,3
Flujos de Efectivos de Act. Financ.	-94.898	-107.036	12.138	11,3
Incremento Neto en Efectivo y Equivalente	49.488	24.570	24.918	101,4

El flujo operacional al 30.09.2010 presenta un significativo aumento de 29,9%, respecto al tercer trimestre año anterior originado básicamente en le fuerte 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 un aumento de 299,3% en comparación al trimestre año anterior. La diferencia se explica por las adquisiciones de activo fijo necesarios para la operación.

El flujo por actividades de financiamiento, en tanto, disminuyeron en un año 11,3% debido a la cancelación en el trimestre año anterior de un crédito FOGAPE debido al interesante flujo operacional, que con dicho pago provoca además fuerte disminución de costo financiero.

6. 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.