Sociedad : INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT : 82.038.300-1
Periodo : 01-01-2011 AL 30-09-2011
Tipo de Balance : INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 30 de Septiembre de 2011
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de Septiembre de 2011 y 31 de Diciembre de 2010 son los siguientes en M$

	30/09/2011	31/12/2010	VARIACION	
			M$	%
Activos Corrientes	233.124	107.523	125.601	116,8
Activos no Corrientes	177.492	184.350	-6.858	-3,7
TOTAL ACTIVOS	**410.616**	**291.873**	**118.743**	**40,6**
Deuda financiera corto plazo	20.812	19.391	1.421	7,3
Otros pasivos corrientes	43.695	30.123	13.572	45,0
Deuda financiera largo plazo	11.178	26.970	-15.792	-58,5
Otros pasivo no corriente	12.821	7.392	5.429	73,4
TOTAL PASIVOS	**88.506**	**83.876**	**5.641**	**6,7**
INTERES MINORITARIO				
PATRIMONIO	**322.110**	**207.997**	**114.113**	**54,8**

A Septiembre de 2011 los activos corrientes individuales aumentaron en 116,8% en relación a los existentes al 31 de Diciembre de 2010. 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 2011, son menores en un 3,7% a los registrados al cierre del balance Al 31 de Diciembre de 2010. La disminución se asocia en parte a la depreciación de los bienes del activo fijo.

Los pasivos corrientes aumentaron en un 30,3% producto fundamentalmente del incremento de préstamos que devengan intereses y en acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y dividendo provisorio por pagar.

Por su parte, los pasivos no corrientes disminuyeron en un 30,2% 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 2010 en un 54,8%, como resultado de las mayores utilidades registradas durante el actual periodo que ascienden a M$257.112 y disminución de dividendo provisorio por pagar M$143.000.-

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

INDICADORES	PERIODOS	
	30/09/2011	31/12/2010
Liquidez		
Corriente	3,61	2,17
Acida (1)	3,61	2,17
Endeudamiento		
Deuda corto plazo(corriente)/deuda total	72,8	59,03
Deuda largo plazo(no corriente)/deuda total	27,2	40,97
Razón de endeudamiento (2)	0,3	0,4
Cobertura gastos financieros (3)	73,3	41,3

(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	
	30/09/2011	30/09/2010
Resultados (M$)		
Resultado Operacional (EBIT)	276.627	186.797
Gastos Financieros	3.771	-4.983
Resultado no Operacional	6.972	-877
Utilidad del Ejercicio	257.112	182.644
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	79,8	66,2
Rentabilidad del Activo	62,4	50,1
Utilidad por Acción	197,78	140,50

La utilidad individual a septiembre de 2011 neta de participaciones minoritarias, alcanzo a M$257.112, cifras superiores en 40,7% respecto al resultado registrado a septiembre de 2010.

El margen bruto de la Sociedad aumento en un 32,0%, alcanzando los M$ 79.089.-

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 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$	248
Valor Tasación Fiscal S.I.I.	M$	4.293.546
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 tercer trimestre alcanzo un alza de 27,8% 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 13,9% respecto del arriendo mensual que paso a un 46,6%.

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:

	30/09/2011	30/09/2010	VARIACION	
			M$	%
Flujos de Efectivo de Act. Operación	**294.986**	**183.782**	**111.204**	**60,5**
Flujos de Efectivos de Act. Inversión	-24.352	-39.396	-15.044	-38,1
Flujos de Efectivos de Act. Financ.	-143.123	-94.898	48.225	50,8
Incremento Neto en Efectivo y Equivalente	127.511	49.488	78.023	157,6

El flujo operacional al 30.09.2011 presenta un significativo aumento de 60,5%, respecto al trimestre anterior originado básicamente en el 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 disminución de 38,1% en comparación al 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 50,8% debido a la cancelación obligaciones inferiores 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.