**Sociedad:** INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
**RUT:** 82.038.300-1
**Periodo:** 01-01-2013 AL 30-09-2013
**Tipo de Balance:** INDIVIDUAL

**ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**
**Al 30 de Septiembre de 2013**
(Valores expresados en miles de pesos)

## 1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012 son los siguientes en M$:

| | | | VARIACIÓN | |
|---|---|---|---|---|
| | **30-09-2013** | **31-12-2012** | **M$** | **%** |
| Activos corrientes (1) | 282.397 | 165.411 | 116.986 | 70,72 |
| Activos no corrientes | 215.785 | 205.137 | 10.648 | 5,19 |
| **TOTAL ACTIVOS** | **498.182** | **370.548** | **127.634** | **34,44** |
| Deuda financiera corto plazo | - | 5.662 | (5.662) | (100,00) |
| Otros pasivos corrientes (2) | 96.899 | 71.273 | 25.626 | 35,95 |
| Deuda financiera largo plazo | - | - | - | - |
| Otros pasivos no corrientes | 28.392 | 20.394 | 7.998 | 39,22 |
| Interés minoritario | - | - | - | - |
| Patrimonio | 372.891 | 273.219 | 99.672 | 36,48 |

(1) Variación que radica en una mayor disponibilidad de efectivo y efectivo equivalente.
(2) Variación que radica principalmente en el aumento de cuentas por pagar.

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

| | PERIODOS | | | |
|---|---|---|---|---|
| **INDICADORES** | **30-09-2013** | **31-12-2012** | **Variaciones** | **Medida** |
| Liquidez corriente | 2,91 | 2,15 | 0,76 | Veces |
| Razón ácida | 2,91 | 2,15 | 0,76 | Veces |
| **Endeudamiento** | | | | |
| Deuda corto plazo / deuda total | 77,34 | 79,05 | (1,71) | % |
| Deuda largo plazo / deuda total | 22,66 | 20,95 | 1,71 | % |
| Razón de endeudamiento | 0,34 | 0,36 | (0,02) | Veces |
| Cobertura gastos financieros (1) | 738,56 | 159,14 | 579,42 | 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 |
|---|---|---|---|---|
| | 30-09-2013 | 30-09-2012 | | |
| **Resultados** | | | | |
| Resultado operacional (EBIT) | 384.788 | 283.050 | 101.738 | M$ |
| Gastos financieros | (521) | (2.210) | 1.689 | M$ |
| Resultado no operacional | 26.838 | 15.112 | 11.726 | M$ |
| Utilidad del ejercicio | 340.172 | 276.135 | 64.037 | M$ |
| **Rentabilidad** | | | | |
| Rentabilidad del patrimonio | 91,23 | 82,67 | 8,56 | % |
| Rentabilidad del activo | 68,28 | 64,04 | 4,24 | % |
| Utilidad por acción | 261,67 | 212,41 | 49,26 | M$ |

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

A juicio de la administración Al 30 de Septiembre de 2013, se aprecian diferencias significativas entre los valores económicos y de libros respecto del principal activo individuales, esto es el bien raíz.

| | |
|---|---|
| Valor Libros (terreno + construcciones) | M$104.392.- |
| Valor Tasación Fiscal S.I.I. (2° semestre 2013) | M$4.980.131.- |
| 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 casi un 21% 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 Septiembre de 2013 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 30-09-2013 | 30-09-2012 | M$ | % |
| Flujos de efectivo de actividades operacionales | 375.711 | 304.141 | 71.570 | 23,53 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | (25.047) | (31.536) | 6.489 | -20,58 |
| Flujos de efectivo de actividades de financiamiento | (233.538) | (201.500) | (32.038) | 15,9 |
| Incremento neto efectivo y efectivo equivalente | 117.126 | 71.105 | 46.021 | 64,72 |

## 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.