Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: **01-01-2014 AL 30-09-2014**
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 30 de Septiembre de 2014
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de Septiembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013 son los siguientes en M$:

			VARIACIÓN	
	30-09-2014	**31-12-2013**	**M$**	**%**
Activos corrientes (1)	326.431	233.700	92.731	39,68
Activos no corrientes	241.899	226.129	15.770	6,97
TOTAL ACTIVOS	**568.330**	**459.829**	**108.501**	**23,60**
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	102.437	125.280	(22.843)	(18,23)
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	8.206	9.490	(1.284)	(13,53)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	457.687	325.059	132.628	40,80

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

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

	PERIODOS			
INDICADORES	**30-09-2014**	**31-12-2013**	**Variaciones**	**Medida**
Liquidez corriente	3,19	1,87	1,32	Veces
Razón ácida	3,19	1,87	1,32	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	92,58	92,96	(0,38)	%
Deuda largo plazo / deuda total	7,42	7,04	0,38	%
Razón de endeudamiento	0,24	0,41	(0,17)	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	110,38	882,22	(771,84)	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
	30-09-2014	30-09-2013		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	406.432	377.645	28.787	M$
Gastos financieros	(3.769)	(521)	(3.248)	M$
Resultado no operacional	19.281	26.838	(7.557)	M$
Utilidad del ejercicio	366.628	340.172	26.456	M$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	80,10	91,23	(11,13)	%
Rentabilidad del activo	64,51	68,28	(3,77)	%
Utilidad por acción	282,02	261,67	20,35	M$

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

A juicio de la administración Al 30 de Septiembre de 2014, 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$141.642.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (2° semestre 2014)	M$5.216.934.-
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 8% 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 2014 significaron el 56% de los ingresos operacionales totales, contra el 44% 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	
	30-09-2014	30-09-2013	M$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	355.230	375.711	(20.481)	(5,45)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(29.918)	(25.047)	(4.871)	19,45
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(233.026)	(233.538)	512	(0,22)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	92.286	117.126	(24.840)	(21,21)

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.