Sociedad : INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT : 82.038.300-1
Periodo : 01-01-2010 AL 31-12-2010
Tipo de Balance : INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de Diciembre de 2010
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de Diciembre de 2010 y 31 de Al 31 de Diciembre de 2009 son los siguientes en M$

	31/12/2010	31/12/2009	VARIACION	
			M$	%
Activos Corrientes	107.523	103.449	4.074	3,94
Activos no Corrientes	184.350	188.460	-4.110	-2,18
TOTAL ACTIVOS	**291.873**	**291.909**	**-36**	**-0,01**
Deuda financiera corto plazo	19.391	20.990	-1.599	-7,62
Otros pasivos corrientes	30.123	25.205	4.918	19,51
Deuda financiera largo plazo	26.970	46.361	-19.391	-41,83
Otros pasivo no corriente	7.392	1.913	5.479	286,41
TOTAL PASIVOS	**83.876**	**94.469**	**-10.593**	**-11,21**
INTERES MINORITARIO	0			
PATRIMONIO	**207.997**	**197.440**	**10.557**	**5,35**

Diciembre de 2010 los activos corrientes individuales aumentaron en 3,94% en relación a los existentes al 31 de Diciembre 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 Al 31 de Diciembre de 2010son menores en un -2,18% a los registrados al cierre del balance Al 31 de Diciembre de 2009. La disminución se asocia en parte a la depreciación de los bienes del activo fijo.

Los pasivos corrientes aumentaron en un 11,89 % 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 28,82% 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 2009 en un 5,35 %, como resultado de las mayores utilidades registradas durante el actual periodo anual que ascienden a M$ 10.557 después de pagar dividendos provisorios por M$ 234.000. Los principales indicadores financieros del balance individual relativos a liquidez, en endeudamiento y actividad son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS	
	31/12/2010	31/12/2009
Liquidez		
Corriente	2,17	2,24
Acida (1)	2,17	2,24
Endeudamiento		
Deuda corto plazo(corriente)/deuda total	59,03	48,90
Deuda largo plazo(no corriente)/deuda total	40,97	51,10
Razón de endeudamiento (2)	0,4	0,5
Cobertura gastos financieros (3)	41,3	19,7

(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 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	
	31/12/2010	31/12/2009
Resultados (M$)		
Resultado Operacional (EBIT)	327.586	234.485
Gastos Financieros	-6.203	-9.893
Resultado no Operacional	-451	-1.733
Utilidad del Ejercicio	244.557	183.647
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	117,5	93,0
Rentabilidad del Activo	83,8	62,9
Utilidad por Acción	188,1	141,3

La utilidad individual a Diciembre de 2010 neta de participaciones minoritarias, alcanzo a M$ 244.557, cifras superiores en 33,2% respecto al resultado registrado a Diciembre de 2009.

El margen bruto de la Sociedad aumento en un 39,7%, alcanzando los M$ 93.101.-

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 31 de Diciembre 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	M$	160
Valor Tasación Fiscal S.I.I.	M$	4.151.304
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 último semestre alcanzo aun alza de 20,5% 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 en 52,2 % respecto del arriendo mensual que paso a un 47,8%.

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:

	31/12/2010	31/12/2009	VARIACION	
			M$	%
Flujos de Efectivo de Act. Operación	282.623	210.932	71.691	33,9
Flujos de Efectivos de Act. Inversión	-41.887	-14.424	27.463	190,3
Flujos de Efectivos de Act. Financ.	-237.303	-187.750	49.553	26,4
Incremento Neto en Efectivo y Equivalente	3.433	8.758	-5.325	-60,8

El flujo operacional al 31.12.2010 presenta un significativo aumento de 33,9%, respecto al año 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 aumento de 190,3% 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, aumentaron en un año 26,4% debido a la cancelación de Dividendos Provisorios superiores a los cancelados en el año anterior.

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.