Sociedad : INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT : 82.038.300-1
Periodo : 01-01-2012 AL 31-12-2012
Tipo de Balance : INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de Diciembre de 2012
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 son los siguientes en M$

	31/12/2012	31/12/2011	VARIACION	
			M$	%
Activos Corrientes	169.898	182.069	-12.171	-6.68
Activos no Corrientes	205.137	172.059	33.078	19,22
TOTAL ACTIVOS	**375.035**	**354.128**	**20.907**	**5,90**
Deuda financiera corto plazo	5.662	21.308	-15.646	-73,43
Otros pasivos corrientes	75.760	54.715	21.045	38,46
Deuda financiera largo plazo	0	5.661	-5.661	-100,00
Otros pasivo no corriente	20.394	13.057	7.337	56,19
TOTAL PASIVOS	**101.816**	**94.741**	**7.075**	**7,47**
INTERES MINORITARIO				
PATRIMONIO	**273.219**	**259.387**	**13.832**	**5,33**

A Diciembre de 2012 los activos corrientes individuales disminuyeron en 6,68% en relación a los existentes al 31 de Diciembre de 2011. En esta variación destacan principalmente la disminución en efectivo y equivalentes al efectivo, asociado a la retención de caja producto a la retención de Fondos ordenados por el 27º Juzgado Civil de Santiago en la causa Rol C-13605-2008 "Sepulveda Javiera Con Inmobiliaria Agustinas S.A."

Los activos no corrientes al Al 31 de Diciembre de 2012, son mayores en un 19,22% a los registrados al cierre del balance Al 31 de Diciembre de 2011. El aumento se asocia fundamentalmente a la retención de fondos indicado en el párrafo anterior, mas la diferencia entre las depreciaciones y la compra Activos fijos.

Los pasivos corrientes disminuyeron en un 73,43% producto fundamentalmente del pago cuotas contrato Leasing, de préstamos que devengan intereses y en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Por su parte, los pasivos no corrientes aumento en un 8,9% por un mayor nivel de endeudamiento de largo.

A su vez, el patrimonio de la Sociedad aumento respecto del ejercicio año 2011 en un 5,33%, como resultado de las mayores utilidades registradas durante el actual periodo Anual que ascienden a M$ 390.832 y un acuerdo de pago de Dividendo provisorio M$ 377.000.-

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

INDICADORES	PERIODOS	
	31/12/2012	31/12/2011
Liquidez		
Corriente	2,09	2,40
Acida (1)	2,09	2,40
Endeudamiento		
Deuda corto plazo(corriente)/deuda total	79,97	80,24
Deuda largo plazo(no corriente)/deuda total	20,03	19,76
Razón de endeudamiento (2)	0,37	0,36
Cobertura gastos financieros (3)	159,14	86,87

(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 semestral actual.

2. ESTADOS INDIVIDUAL DEL RESULTADOS

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

DICADORES	PERIODOS	
	31/12/2012	31/12/2011
Resultados (M$)		
Resultado Operacional (EBIT)	490.628	450.289
Gastos Financieros	-2.688	-4.472
Resultado no Operacional	0	0
Utilidad del Ejercicio	390.832	363.389
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	143,0	140,1
Rentabilidad del Activo	104,2	102,6
Utilidad por Acción	300,64	279,53

La utilidad individual a Diciembre de 2012 neta de participaciones minoritarias, alcanzo a M$390.832, cifras superiores 7,5 % respecto al resultado registrado a Diciembre de 2011.

El margen bruto de la Sociedad aumento en un 8,95 %, alcanzando los M$490.628.-

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 2012, 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$	210
Valor Tasación Fiscal S.I.I.	M$	4.405.556
Valor Tasación Comercial	M$	3.941.345

4. SITUACION DE MERCADO

En estos cuatros 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 ejercicio 2012 alcanzo un alza de 6,60% 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, el cual aumentado por ahora en 8,97% respecto del arriendo mensual que paso a un 45,15% del total

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:

	31/12/2012	31/12/2011	VARIACION	
			M$	%
Flujos de Efectivo de Act. Operación	**397.812**	**418.764**	**-20.952**	**-5,00**
Flujos de Efectivos de Act. Inversión	-37.388	-29.477	+7.911	+26,84
Flujos de Efectivos de Act. Financ.	-377.000	-312.000	+65.000	+20,83
Incremento Neto en Efectivo y Equivalente	-16.576	77.287	-93.863	+121,45

El flujo operacional al 31.12.2012 presenta una disminución de 5,00 %, respecto año anterior originado básicamente en el aumento de los costos y gastos, compensadas en parte por menores días de actividad.

En relación al flujo de inversión, el periodo actual presenta aumento de 26,84 % en comparación al año anterior. La diferencia se explica por los mayores valores de compra de activo fijo necesarios para la operación.

El flujo por actividades de financiamiento, en tanto, aumentaron en el año debido a la cancelación de dividendo de M$.377.000 (M$290 por acción).

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.