Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: **01-01-2017 AL 31-12-2017**
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de diciembre de 2017
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016 son los siguientes en M$:

			VARIACIÓN	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**M$**	**%**
Activos corrientes (1)	315.288	300.226	15.062	5,02
Activos no corrientes	171.853	180.322	(8.469)	(4,70)
TOTAL ACTIVOS	**487.141**	**480.548**	**6.593**	**1,37**
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	185.323	195.440	(10.117)	(5,18)
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	707	3.276	(2.569)	(78,42)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	301.111	281.832	19.279	6,84

(1) Variación que radica principalmente en el aumento de efectivo y efectivo equivalente.

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

	PERIODOS			
INDICADORES	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**Variaciones**	**Medida**
Liquidez corriente	1,70	1,54	0,16	Veces
Razón ácida	1,70	1,54	0,16	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	99,62	98,35	1,27	%
Deuda largo plazo / deuda total	0,38	1,65	(1,27)	%
Razón de endeudamiento	0,62	0,71	(0,09)	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	190,73	357,18	(166,45)	Veces

(1) Variación que radica en la disminución del gasto financiero.

2. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

Los principales indicadores financieros individuales relativos a cuentas de resultado son los Siguientes:

INDICADORES	PERIODOS 31/12/2017	PERIODOS 31/12/2016	Variaciones	Medida
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	586.794	627.271	(40.477)	M$
Gastos financieros	(3.109)	(1.787)	(1.322)	M$
Resultado no operacional	42.034	44.379	(2.345)	M$
Utilidad del ejercicio	441.649	483.157	(41.508)	M$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	146,67	171,43	(24,76)	%
Rentabilidad del activo	90,66	100,54	(9,88)	%
Utilidad por acción	339,73	371,66	(31,93)	M$

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

A juicio de la administración Al 31 de diciembre de 2017, 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$159.694.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (2° semestre 2017)	M$5.765.806.-
Valor Tasación Comercial	M$3.941.345.-

4. SITUACION DE MERCADO

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. Se registró una baja del 4,55% de los ingresos, en relación al periodo comparativo anterior.

La política de la administración prefiere el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de diciembre de 2017 significaron el 58% de los ingresos operacionales totales, contra el 42% 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	
	31/12/2017	31/12/2016	M$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	438.620	275.206	163.414	59,38
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(3.566)	-	(3.566)	100,00
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(424.039)	(290.566)	(133.473)	45,94
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	11.015	(15.360)	26.375	(171,71)

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.