



Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: 01-01-2024 AL 30-09-2024
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Al 30 de septiembre de 2024

(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes en M\$:

	30-09-2024	31-12-2023	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	287.929	246.173	41.756	16,96
Activos no corrientes	137.552	156.384	(18.832)	(12,04)
TOTAL ACTIVOS	425.481	402.557	22.924	5,69
Otros pasivos corrientes (2)	99.809	130.147	(30.338)	(23,31)
Otros pasivos no corrientes	33.867	38.632	(4.765)	(12,33)
Patrimonio (3)	291.805	233.778	58.027	24,82

- (1) Variación principal aumento del efectivo y efectivo equivalente.
(2) Variación principal disminución de dividendos por pagar
(3) Variación aumento patrimonial por disminución de dividendos distribuidos, al compararse un periodo parcial con uno anual

2. INDICADORES FINANCIEROS

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	30-09-2024	31-12-2023		
Liquidez corriente	2,88	1,89	0,99	Veces
Razón ácida	2,88	1,89	0,99	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	74,66	77,11	(2,45)	%
Deuda largo plazo / deuda total	25,34	22,89	2,45	%
Razón de endeudamiento	0,46	0,72	(0,26)	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	52,22	45,00	7,22	Veces

- (1) Variación principal, disminución de gastos financieros.



3. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	30-09-2024	30-09-2023		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	343.085	395.788	(52.703)	M\$
Gastos financieros	(6.613)	(7.397)	784	M\$
Resultado no operacional	35.254	96.235	(60.981)	M\$
Utilidad del ejercicio	349.657	355.929	(6.272)	M\$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	119,83	111,35	8,48	%
Rentabilidad del activo	82,18	70,05	12,13	%
Utilidad por acción	268,97	273,79	(4,82)	M\$

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

A juicio de la administración, al 30 de septiembre de 2024, 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\$117.178.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (2° semestre 2024)	M\$9.234.952.-
Valor Tasación Comercial	M\$6.677.965.-

5. SITUACION DE MERCADO

La Sociedad ha alcanzado un buen 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 aprecia una leve disminución neta en los ingresos, del (0,83%) con relación al periodo comparativo anterior (30.09.2023).

La política de la administración prioriza el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de septiembre de 2024 representaron el 77,57% de los ingresos operacionales totales, contra el 22,43% 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.



6. FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del Flujo neto de efectivo en cada periodo son los siguientes:

TIPOS DE FLUJOS	PERIODOS		VARIACIONES	
	30-09-2024	30-09-2023	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	352.610	458.765	(106.155)	(23,14)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	(804)	804	(100,00)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(323.377)	(320.642)	(2.735)	0,85
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	29.233	137.319	(108.086)	(78,71)

7. ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO.

Para este sector, representan o pueden llegar a representar riesgos, las siguientes situaciones:

- Un alza permanentemente y significativa en el valor de los combustibles, ya que dicha política de precios de los mismos puede inducir a los usuarios de vehículos a no usarlos en sus traslados con mayor frecuencia.
- Una decisión de la autoridad del medio ambiental que decrete emergencias por contaminación a los vehículos catalíticos en forma permanente.
- La aplicación de restricciones por congestión vehicular
- La política de gobierno de incentivar el uso del transporte público y desincentivar el transporte en automóvil particular.
- Los proyectos que apuntan al cobro de peajes por ingresar al sector céntrico de Santiago, a los vehículos particulares.
- Los efectos de una pandemia, en la medida que signifiquen restricciones a los desplazamientos por cuarentena u otros motivos similares.