



Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: 01-01-2024 AL 31-12-2024
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Al 31 de diciembre de 2024

(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

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

	31-12-2024	31-12-2023	VAR.	
			M\$	%
Activos corrientes	246.622	246.173	449	0,18
Activos no corrientes (1)	131.464	156.384	(24.920)	(15,94)
TOTAL ACTIVOS	378.086	402.557	(24.471)	(6,08)
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes (2)	176.410	130.147	46.263	35,55
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	32.336	38.632	(6.296)	(16,30)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio (3)	169.340	233.778	(64.438)	(27,56)

(1) Variación principal depreciación del activo fijo.

(2) Variación principal aumento de obligaciones relacionadas al Art.18 de la Ley N°18.046

(3) Variación disminución en resultados acumulados por disminución de resultado del ejercicio, aumento de distribuciones de dividendos, entre otras.

2. INDICADORES FINANCIEROS

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-12-2024	31-12-2023		
Liquidez corriente	1,40	1,89	(0,49)	Veces
Razón ácida	1,40	1,89	(0,49)	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	84,51	77,11	7,40	%
Deuda largo plazo / deuda total	15,49	22,89	(7,40)	%
Razón de endeudamiento	1,23	0,72	0,51	Veces
Cobertura gastos financieros	46,85	45,00	1,85	Veces



3. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-12-2024	31-12-2023		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	467.850	505.272	(37.422)	M\$
Gastos financieros	(10.008)	(11.422)	1.414	M\$
Resultado no operacional	45.735	109.304	(63.569)	M\$
Utilidad del ejercicio	448.192	484.572	(36.380)	M\$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	264,67	207,28	57,39	%
Rentabilidad del activo	118,54	120,37	(1,83)	%
Utilidad por acción	344,76	372,75	(27,99)	M\$

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

A juicio de la administración, al 31 de diciembre 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\$115.280.-
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 (1,47%) con relación al periodo comparativo anterior (31.12.2023).

La política de la administración prioriza el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de diciembre de 2024 representaron el 77,12% de los ingresos operacionales totales, contra el 22,88% 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	
	31-12-2024	31-12-2023	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	485.205	576.199	(90.994)	(15,79)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	(7.304)	7.304	(100,00)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(524.169)	(535.246)	11.077	(2,07)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	(38.964)	33.649	(72.613)	(215,80)

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.