



Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: 01-01-2025 AL 31-03-2025
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
Al 31 de marzo de 2025
(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes en M\$:

	31-03-2025	31-12-2024	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	370.561	246.622	123.939	50,25
Activos no corrientes	124.967	131.464	(6.497)	(4,94)
TOTAL ACTIVOS	495.528	378.086	117.442	31,06
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes (2)	361.260	176.410	184.850	104,78
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	30.803	32.336	(1.533)	(4,74)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio (3)	103.465	169.340	(65.875)	(38,90)

- (1) Variación principal aumento de Efectivo y Efectivo Equivalente..
(2) Variación principal aumento de Dividendos por Pagar.
(3) Variación principal disminución de Ganancias Acumuladas por disminución de las utilidades del ejercicio y aumento de los dividendos.

2. INDICADORES FINANCIEROS

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-03-2025	31-12-2024		
Liquidez corriente	1,03	1,4	(0,37)	Veces
Razón ácida	1,03	1,4	(0,37)	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	92,14	84,51	7,63	%
Deuda largo plazo / deuda total	7,86	15,49	(7,63)	%
Razón de endeudamiento	3,79	1,23	2,56	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	38,17	45,00	(6,83)	Veces



3. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-03-2025	31-03-2024		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	108.964	95.906	13.058	M\$
Gastos financieros	(2.850)	(3.156)	306	M\$
Resultado no operacional	12.195	10.030	2.165	M\$
Utilidad del ejercicio	96.625	93.027	3.598	M\$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	93,39	47,27	46,12	%
Rentabilidad del activo	19,50	120,37	(100,87)	%
Utilidad por acción	74,33	71,56	2,77	M\$

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

A juicio de la administración, al 31 de marzo de 2025, 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\$113.383.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (1° semestre 2025)	M\$9.428.883.-
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 un leve aumento neto en los ingresos, del 1,13% con relación al periodo comparativo anterior (31.03.2024).

La política de la administración prioriza el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de marzo de 2025 representaron el 74,08% de los ingresos operacionales totales, contra el 25,92% 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	
	31-03-2025	31-03-2024	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	127.420	119.015	8.405	7,06
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(4.050)	(4.930)	880	(17,85)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	123.370	114.085	9.285	8,14

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.