



Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: 01-01-2025 AL 30-09-2025
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Al 30 de septiembre de 2025

(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes en M\$:

	30-09-2025	31-12-2024	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	311.108	246.622	64.486	26,15
Activos no corrientes	115.685	131.464	(15.779)	(12,00)
TOTAL ACTIVOS	426.793	378.086	48.707	12,88
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes (2)	152.020	176.410	(24.390)	(13,83)
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	14.365	32.336	(17.971)	(55,58)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	260.408	169.340	91.068	53,78

(1) Variación principal aumento de Efectivo y Efectivo Equivalente..

(2) Variación principal disminución de ingresos por arriendo antenas y obligaciones por Ley 18.046.

2. INDICADORES FINANCIEROS

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	30-09-2025	31-12-2024		
Liquidez corriente	2,05	1,4	0,65	Veces
Razón ácida	2,05	1,4	0,65	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	91,37	84,51	6,86	%
Deuda largo plazo / deuda total	8,63	15,49	(6,86)	%
Razón de endeudamiento	0,64	1,23	(0,59)	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	81,89	46,85	35,04	Veces



3. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	30-09-2025	30-09-2024		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	355.185	343.085	12.100	M\$
Gastos financieros	(4.367)	(6.613)	2.246	M\$
Resultado no operacional	37.788	35.254	2.534	M\$
Utilidad del ejercicio	350.460	349.657	803	M\$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	134,58	119,83	14,75	%
Rentabilidad del activo	82,11	82,18	(0,07)	%
Utilidad por acción	269,58	268,97	0,61	M\$

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

A juicio de la administración, al 30 de septiembre 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\$109.588.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (2° semestre 2025)	M\$9.608.034.-
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 alza neta en los ingresos, del 0,41% con relación al periodo comparativo anterior (30.09.2024).

La política de la administración prioriza el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de septiembre de 2025 representaron el 74,88% de los ingresos operacionales totales, contra el 25,12% 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	
	30-09-2025	30-09-2024	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	350.986	352.610	(1.624)	(0,46)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(279.491)	(323.377)	43.886	(13,57)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	71.495	29.233	42.262	144,57

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.