



Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: 01-01-2025 AL 31-12-2025
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Al 31 de diciembre de 2025

(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

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

	31-12-2025	31-12-2024	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	281.836	246.622	35.214	14,28
Activos no corrientes	113.616	131.464	(17.848)	(13,58)
TOTAL ACTIVOS	395.452	378.086	17.366	4,59
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes (2)	151.660	176.410	(24.750)	(14,03)
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	14.095	32.336	(18.241)	(56,41)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	229.697	169.340	60.357	35,64

(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
	31-12-2025	31-12-2024		
Liquidez corriente	1,86	1,4	0,46	Veces
Razón ácida	1,86	1,4	0,46	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	91,5	84,51	6,99	%
Deuda largo plazo / deuda total	8,5	15,49	(6,99)	%
Razón de endeudamiento	0,72	1,23	(0,51)	Veces
Cobertura gastos financieros	37,06	46,85	(9,79)	Veces



3. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-12-2025	31-12-2024		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	461.297	467.850	(6.553)	M\$
Gastos financieros	(12.352)	(10.008)	(2.344)	M\$
Resultado no operacional	42.544	45.735	(3.191)	M\$
Utilidad del ejercicio	449.749	448.192	1.557	M\$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	195,80	264,67	(68,87)	%
Rentabilidad del activo	113,73	118,54	(4,81)	%
Utilidad por acción	345,96	344,76	1,20	M\$

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

A juicio de la administración, al 31 de diciembre 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\$107.691.-
Valor Tasación Fiscal S.I.I. (1° semestre 2026)	M\$9.752.155.-
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 0,71% con relación al periodo comparativo anterior (31.12.2024).

La política de la administración prioriza el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de septiembre de 2025 representaron el 75,17% de los ingresos operacionales totales, contra el 24,83% 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	
	31-12-2025	31-12-2024	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	454.829	485.205	(30.376)	(6,26)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	(411.682)	(524.169)	112.487	(21,46)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	43.147	(38.964)	82.111	(210,74)

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.