



Sociedad: INMOBILIARIA CENTRAL DE ESTAC. AGUSTINAS S.A.
RUT: 82.038.300-1
Periodo: 01-01-2026 AL 31-03-2026
Tipo de Balance: INDIVIDUAL

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Al 31 de marzo de 2026

(Valores expresados en miles de pesos)

1. BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes en M\$:

	31-03-2026	31-12-2025	VARIACIÓN	
			M\$	%
Activos corrientes (1)	401.563	281.836	119.727	42,48
Activos no corrientes	111.224	113.616	(2.392)	(2,11)
TOTAL ACTIVOS	512.787	395.452	117.335	29,67
Deuda financiera corto plazo	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes (2)	313.316	151.660	161.656	106,59
Deuda financiera largo plazo	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	13.824	14.095	(271)	(1,92)
Interés minoritario	-	-	-	-
Patrimonio	185.647	229.697	(44.050)	(19,18)

(1) Variación principal aumento de Efectivo y Efectivo Equivalente M\$114.159.-.

(2) Variación principal aumento de dividendos por pagar M\$149.500.-

2. INDICADORES FINANCIEROS

Los principales indicadores económicos son los siguientes:

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-03-2026	31-12-2025		
Liquidez corriente	1,28	1,86	(0,58)	Veces
Razón ácida	1,28	1,86	(0,58)	Veces
Endeudamiento				
Deuda corto plazo / deuda total	95,77	91,5	4,27	%
Deuda largo plazo / deuda total	4,23	8,5	(4,27)	%
Razón de endeudamiento	1,76	0,72	1,04	Veces
Cobertura gastos financieros (1)	25,06	37,06	(12,00)	Veces



3. ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS

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

INDICADORES	PERIODOS		Variaciones	Medida
	31-03-2026	31-03-2025		
Resultados				
Resultado operacional (EBIT)	99.653	108.964	(9.311)	M\$
Gastos financieros	(3.964)	(2.850)	(1.114)	M\$
Resultado no operacional	10.933	12.195	(1.262)	M\$
Utilidad del ejercicio	105.450	96.625	8.825	M\$
Rentabilidad				
Rentabilidad del patrimonio	56,80	42,50	14,30	%
Rentabilidad del activo	20,56	19,50	1,06	%
Utilidad por acción	81,12	74,33	6,79	M\$

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

A juicio de la administración, al 31 de marzo de 2026, 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\$105.793.-
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 un alza neta en los ingresos, del 2,57% con relación al periodo comparativo anterior (31.03.2025).

La política de la administración prioriza el arriendo por hora, cuyos ingresos al cierre de marzo de 2026 representaron el 75,58% de los ingresos operacionales totales, contra el 24,42% 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	
	31-03-2026	31-03-2025	M\$	%
Flujos de efectivo de actividades operacionales	114.159	127.420	(13.261)	(10,41)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	-	(4.050)	4.050	(100,00)
Incremento neto efectivo y efectivo equivalente	114.159	123.370	(9.211)	(7,47)

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.