

# SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.

## 1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos corrientes al 30 de Septiembre de 2022 disminuyeron en 1,29% respecto del 31 de diciembre del 2021, el cual corresponde principalmente al saldo del efectivo y efectivo equivalente.

## 2. ANÁLISIS DEL RESULTADOS DEL PERIODO

### Ingresos de Explotación

Los Ingresos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente al arrendamiento de sus bienes inmuebles, los cuales generan rentas por arriendo permanente del inmueble.

### Costos de Explotación

Los costos de la explotación de la Sociedad, corresponden íntegramente a la depreciación de los bienes inmuebles de ésta, como se mencionó anteriormente los ingresos provienen de la explotación de éstos.

### Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas de la Sociedad corresponden a gastos de oficina, honorarios de administración y servicios de auditoría y asesorías.

## 3. ANÁLISIS DE ÍNDICES FINANCIEROS

### LIQUIDEZ:

La liquidez de la Inmobiliaria al 30 de Septiembre de 2022 es de 13,0 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2021 este índice era de 2,17 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro Disponible del Activo Circulante.

### RAZÓN ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 30 de Septiembre de 2022 es de 12,64 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2021 este índice era de 2,10 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro cuentas por pagar comerciales del Pasivo Circulante.

### ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 30 de Septiembre de 2022 es de 0,15%, mientras que al 31 de Diciembre de 2021 este índice era de 0,89%.

## **SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**

### **PORCIÓN DEUDA CORTO**

Al 30 de Septiembre de 2022 el 15% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2021 la proporción de corto plazo era de 54%.

### **PORCIÓN DEUDA LARGO PLAZO**

Al 30 de Septiembre de 2022 el 85% de la deuda es a largo plazo, al 31 de Diciembre de 2021 la proporción de deuda a largo plazo era de 46%.

### **RENTABILIDAD:**

La Sociedad ha presentado pérdidas durante los dos últimos ejercicios.

## **4. ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO**

### **1. Flujo originado por actividades de la operación:**

La Sociedad en sus ingresos de operación cuenta con recursos provenientes de la explotación de sus bienes inmuebles.

El flujo de operaciones al 30 de Septiembre de 2022 tuvo un flujo negativo de M\$65, a igual fecha del período anterior fue un flujo positivo de M\$ 819.

### **2. Flujo originado por actividades de financiamiento:**

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

### **3. Flujo originado por actividades de inversión:**

La Sociedad no realizó actividades de inversión.

**SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**

**DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS**

**ANÁLISIS RAZONADO**

	<b>Unidad</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>LIQUIDEZ</b>			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	13,0	2,17
<b>Razón ácida</b>			
Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	12,64	2,10
<b>ENDEUDAMIENTO</b>			
Razón de Endeudamiento			
Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	0,15%	0,89%
<b>Proporción de la deuda total:</b>			
Pasivos corrientes	%	15%	54%
Pasivos no corrientes	%	85%	46%

		<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>RENTABILIDAD</b>			
Rentabilidad del patrimonio			
Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	%	( 0,66%)	( 1,29%)
Resultado operacional	<b>M\$</b>	( 2.527)	( 4.958)
Composición de los ingresos			
Arriendos percibidos	<b>M\$</b>	<b>17.453</b>	<b>21.720</b>