

## **1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL**

Los activos corrientes aumentaron en 30.77% respecto de Diciembre de 2020, el cual corresponde principalmente al saldo del efectivo y efectivo equivalente y activos por impuestos corrientes.

## **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 31 de Diciembre de 2021 es de 2,17 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2020 este índice era de 1,51 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro Cuentas por pagar comerciales del Pasivo Corriente.

### **RAZÓN ACIDA:**

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2021 es de 2,10 veces, mientras que al 31 de Diciembre de 2020 este índice era de 1,46 veces. Esta variación se explica principalmente por el aumento experimentado en el rubro cuentas por pagar comerciales del Pasivo Corriente.

### **ENDEUDAMIENTO:**

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 31 de Diciembre de 2021 es de 0,89%, mientras que al 31 de Diciembre de 2020 este índice era de 0,97%.

### **PORCIÓN DEUDA CORTO**

Al 31 de Diciembre de 2021 el 54% de la deuda es de corto plazo, al 31 de Diciembre de 2020 la proporción de corto plazo era de 56%.

### **PORCIÓN DEUDA LARGO PLAZO**

Al 31 de Diciembre de 2021 el 46% de la deuda es a largo plazo, al 31 de Diciembre de 2020 la proporción de deuda a largo plazo era de 44%.

### **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 31 de Diciembre de 2021 tuvo un egreso de M\$1.674, a igual fecha del período anterior fue de M\$ 490.

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

La Sociedad no obtuvo ningún tipo de financiamiento.

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

El flujo generado por actividades de inversión al 31 de Diciembre de 2021 es M\$ 0, al igual fecha del período anterior fue de M\$ 0.

**SOCIEDAD INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2021 y 2020.

**DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS**

**ANÁLISIS RAZONADO**

	<b>Unidad</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>LIQUIDEZ</b>			
Liquidez Corriente:			
Activos corrientes / Pasivos corrientes	Veces	2,17	1,51
<b>Razón ácida</b>			
Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes	Veces	2,10	1,46
<b>ENDEUDAMIENTO</b>			
Razón de Endeudamiento			
Pasivo Exigible / Patrimonio Total	%	0,89%	0,97%
<b>Proporción de la deuda total:</b>			
Pasivos corrientes	%	54%	56%
Pasivos no corrientes	%	46%	44%

		<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
		<b>RENTABILIDAD</b>	
Rentabilidad del patrimonio			
Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total	%	( 1,29%)	( 1,71%)
Resultado operacional	M\$	( 4.958)	( 6.666)
Composición de los ingresos			
Arriendos percibidos	M\$	21.720	21.690