

1. ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL

Los activos corrientes aumentaron en 3,78% respecto de Diciembre de 2021, 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 2022 es de 2,56 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 Cuentas por pagar comerciales del Pasivo Corriente.

RAZÓN ACIDA:

La razón ácida de la Inmobiliaria al 31 de Diciembre de 2022 es de 2,47 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 Corriente.

ENDEUDAMIENTO:

El índice de endeudamiento sobre el patrimonio al 31 de Diciembre de 2022 es de 0,80%, mientras que al 31 de Diciembre de 2021 este índice era de 0,89%.

PORCIÓN DEUDA CORTO

Al 31 de Diciembre de 2022 el 47% 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 31 de Diciembre de 2022 el 53% 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 31 de Diciembre de 2022 tuvo un egreso de M\$ 238, a igual fecha del período anterior fue de M\$ 1.674.

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 2022 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 2022 y 2021.

DETALLE DE ÍNDICES FINANCIEROS

ANÁLISIS RAZONADO

| | Unidad | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| LIQUIDEZ | | | |
| Liquidez Corriente: | | | |
| Activos corrientes / Pasivos corrientes | Veces | 2,56 | 2,17 |
| Razón ácida | | | |
| Efectivos disponibles / Pasivos Corrientes | Veces | 2,47 | 2,10 |
| ENDEUDAMIENTO | | | |
| Razón de Endeudamiento | | | |
| Pasivo Exigible / Patrimonio Total | % | 0,80% | 0,89% |
| Proporción de la deuda total: | | | |
| Pasivos corrientes | % | 47% | 54% |
| Pasivos no corrientes | % | 53% | 46% |

| | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| | | | |
| RENTABILIDAD | | | |
| Rentabilidad del patrimonio | | | |
| Ganancia (Pérdida) / Patrimonio total | % | (1,68%) | (1,29%) |
| Resultado operacional | M\$ | (6.372) | (4.958) |
| Composición de los ingresos | | | |
| Arriendos percibidos | M\$ | 23.756 | 21.720 |