DOSSIER FIDELITAS

INVERSIONES INMOBILIARIAS ISUS S.A.

Informe realizado a pedido de ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A.

CHILE

Febrero 2024

Esta información es confidencial y de uso exclusivo de quien la solicita. Su finalidad es meramente orientativa en decisiones crediticias. No implica juicio de valor ni de solvencia de los informados. Su evaluación y las decisiones que el cliente tome son ajenas a Fidelitas.

1- Resumen Ejecutivo

1.2 CONCLUSIÓN

INVERSIONES INMOBILIARIAS ISUS S.A. inició sus actividades en el año 2001 con domicilio legal en Santiago de Chile, Chile, dedicándose a la construcción de locales de retail. Sus accionistas son: MIGUEL ANTONIO MARINOVIC HRZIC (Chile, 99%) y WILFREDO ANDRES PINTO AVALOS (Chile, 1%). Informan 16 empleados registrados y 36 subcontratados. Opera normalmente con el Sistema Financiero, sin registrarse cheques rechazados por Falta de Fondos. No se detectaron juicios del fuero comercial como demandado, embargos, Eventos de Integridad ni Notas de Prensa Negativas.

Desde el punto de vista contable, el ejercicio cerrado a 12/2022 mostró una excelente performance económica, con fuerte incremento de ventas (420% variación interanual), disminución de Gastos de Estructura y de Costos Directos, registrándose una buena Ganancia Final de 10.99% s/ventas vs la profunda pérdida final de -65.86% s/ventas del ejercicio anterior. La situación Financiera resultó dispar, el indicador de Liquidez Corriente pasó de 1.11 a 1.13, profundizando en valores adecuados, mientras que el Capital de Trabajo fue equivalente al 12% del Activo siendo inadecuada la conformación. El aumento del Pasivo (representa el 87% del Activo), profundiza la ya debilitada la situación Patrimonial a pesar de la leve alza de su PN, con indicadores que mantienen valores sumamente ajustados: la Solvencia Patrimonial aumentó de 0.12 a 0.15 y el Endeudamiento Corriente disminuyó de 8.10 a 6.87, con una escasa capitalización.

De acuerdo con los datos analizados, y si bien la compañía logró recuperarse de los 2 quebrantos anteriores aun presenta una debilitada situación Patrimonial. Ante este cuadro sugerimos operar con cautela.

Contenidos

1- RESUMEN 2

1.2 CONCLUSIÓN 2

2- DATOS ORGANIZACIONALES 5

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO 5
2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES 6
2.3 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES 6
2.4 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS 6
2.5 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS 8
2.6 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA 9
2.7 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES 9
2.7.1 Socios / Accionistas 9
2.7.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas 9
2.7.3 Directivos 9
2.8 ACTIVOS 9
2.8.1 Inmuebles 9
2.8.2 Rodados 10
2.9 PUBLICACIONES OFICIALES 10
OTRAS PUBLICACIONES 10
2.10 CERTIFICACIONES 10
2.10.1 Certificaciones de Calidad 10
2.10.2 Distinciones Obtenidas 10
2.10.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria 10
2.11 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO 10
2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO 13

3- SITUACIÓN COMERCIAL 14

3.1 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÚEDAD EN EL MERCADO 14
3.2 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS 21
3.3 VENTAS A ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A. 21
3.4 PROVEEDORES 21
3.5 CLIENTES 22
3.6 SEGUROS 22

4- COMERCIO EXTERIOR 23

4.1 IMPORTACIONES 23
4.2 EXPORTACIONES 23

5- SITUACIÓN BANCARIA 24

5.1 CHEQUES RECHAZADOS 24
5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO 24

6- SITUACIÓN JUDICIAL COMERCIAL 25

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO 25
6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE 25
6.3 FISCALES Y PREVISIONALES 25
6.3.1 Embargos 25
6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés 25

7- INTEGRIDAD 26

7.1 INTEGRIDAD 26
7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA 26

8- ESTADOS CONTABLES 27

8.1 DATOS CONTABLES 27
8.8 SCORE DE BALANCE 33

2- Datos Organizacionales

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO

Razón Social	INVERSIONES INMOBILIARIAS ISUS S.A.
Tipo de Empresa	SOCIEDAD ANÓNIMA
Número de Identificación	778793709
Actividad Principal	CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
Fecha de Inscripción	6/08/2001
Domicilio Legal	RIO GUADIANA 9326, LAS CONDES, SANTIAGO, XIII REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO
Localidad	XIII REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO
País	CHILE
Código Postal	7600284
Teléfono	[+56] 998744359
Contacto	Miguel Marinovic // mmarinovic@isussa.cl // +56 9 9874 4359
Empleados	16
Capital Social	US$ 5,633
Autoridad Registral	REGISTRO DE COMERCIO (COMMERCIAL REGISTER OFFICE)

2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES

INMOBILIARIA R INVERSIONES ISUS S.A. fue creada en Agosto del 2001. Somos una empresa con una vasta experiencia en la construcción de locales de retail, nos caracterizamos por nuestra calidad en terminaciones e instalaciones técnicas gracias a un seguimiento permanente y personalizado. Hoy, como una empresa consolidada en el mercado, se pueden apreciar una diversidad de obras en programa y escala cuyo principal estandarte ha sido entregar un servicio de calidad y satisfacción garantizada a nuestros clientes.

Fuente: Empresa

2.3 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

No se detectó información.

2.4 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS

REPUBLICA DE CHILE
SERVICIO DE IMPUESTOS
INTERNOS FORM. 22

AÑO TRIBUTARIO 2022

IMPUESTOS ANUALES A LA RENTA

07 N° 346398022

03 ROL UNICO	01 Apellido Paterno o razón social	02 Apellido Materno	05 Nombres
77879370-9	INMOBILIARIA E INVERSIONES ISUS S.A.		

06 Calle; N°; Of; Depto.	09 Teléfono	08 Comuna
RIO GUADIANA 9326	0	LAS CONDES

13 Actividad, profesión o giro del negocio	14 Código actividad económica	90 RUT del Representante
OTRAS INSTALACIONES PARA OBRAS DE CONSTRUCCION	432900	98479015

55 Correo Electrónico
mmarinovic@isussa.cl

15	Fecha Vencimiento Declaración	04/2022	36	Pagos provisionales, según arts. 14 letra D) N° 3 letra (k) y 84 LIR	290.790
53	Región	13	301	Nombre Institución Bancaria	BANCO ITAU
305	RESULTADO LIQUIDACIÓN ANUAL IMPUESTO A LA RENTA (si el resultado es negativo o cero, deberá declarar por Internet)	-290.790	306	Numero de Cuenta	202344501
315	Fecha Presentación	11/05/2022	780	Tipo de Cuenta	C
849	Pago Provisional (Art. 84) / Rebaja Crédito AFP	290.790	1381	Otras partidas a deducir	1.087.889
1382	REGISTRO DE RENTAS EMPRESARIALES Y MOVIMIENTO STUT (ART. 14 LETRA D) N° 3 LIR) / STUT/ Remanente ejercicio anterior o saldo inicial (saldo positivo)	237.311.925	1391	STUT/Remanente ejercicio siguiente (saldo positivo)Acumulados a contar desde el 01.01.2017/No Sujeto a Restitución/	237.311.925
1400	Ingresos del giro percibidos	222.310.532	1409	Existencias, insumos y servicios del negocio, pagados	103.156.039
1410	Total de ingresos anuales	231.297.787	1411	Remuneraciones pagadas	139.915.497
1412	Honorarios pagados	7.009.477	1422	Partidas del art. 21 inc. 1° no afectados con IU 40% y del inc. 2° LIR pagados	1.087.889
1424	Otros gastos deducibles de los ingresos	113.623.731	1430	Total de egresos anuales	364.792.633
1431	Partidas del inc. 1° no afectas al IU de tasa 40% y del inc. 2° del art. 21 LIR (históricos), incluidos en el total de egresos	1.087.889	1440	Base Imponible afecta a IDPC (o pérdida tributaria antes de imputar dividendos o retiros percibidos) del ejercicio	-132.406.957
1445	CPT o CPTS positivo inicial	424.351.089	1450	Pérdida tributaria del ejercicio al 31 de diciembre	132.406.957
1451	REGISTRO DE RENTAS EMPRESARIALES Y MOVIMIENTO STUT (ART. 14 LETRA D) N° 3 LIR) / RAI / Remanente ejercicio anterior o saldo inicial (saldo positivo)	360.735.724	1459	REGISTRO DE RENTAS EMPRESARIALES Y MOVIMIENTO STUT (ART. 14 LETRA D) N° 3 LIR) / RAI / Reversos y/o disminuciones del ejercicio (propios)	360.735.724
1463	RAI/Aumentos del ejercicio (propios)RAI/Otros aumentos del ejercicio	225.439.339	1484	RAI/Remanente ejercicio siguiente (saldo positivo)RAI/Remanente ejercicio siguiente (saldo negativo)	225.439.339
1489	REX/Rentas con tributación cumplida Remanente ejercicio siguiente (saldo negativo)REX/Rentas exentas/Remanente ejercicio anterior (saldo positivo)	5.381.275	1492	Saldo negativo del registro REX al término del ejercicio	5.381.275
1494	Capital aportado, histórico (incluye aumentos y disminuciones efectivas)	69.710.290	1496	REGISTRO SAC (ART. 14 LETRA D) N° 3 LIR) / Acumulados a contar desde el 01.01.2017 / No Sujeto a Restitución / Con D° Devolución / Remanente ejercicio anterior o saldo inicial (saldo	704.077
1498	REGISTRO SAC (ART. 14 LETRA D) N° 3 LIR) / Acumulados a contar desde el 01.01.2017 / Sujeto a Restitución / Con D° Devolución / Remanente ejercicio anterior o saldo inicial (saldo	25.407.600	1500	Rentas afectas a IGC o IA (RAI) del ejercicio	225.439.339
1502	REGISTRO SAC (ART. 14 LETRA D) N° 3 LIR) / Acumulados hasta el 31.12.2016 / Con D° Devolución / Remanente ejercicio anterior o saldo inicial (saldo positivo)	81.868.357	1545	CPTS positivo final	289.768.354
1564	Acumulados a contar desde el 01.01.2017/No Sujeto a Restitución/Con D° Devolución /Remanente ejercicio siguiente (saldo positivo)	704.077	1566	Acumulados a contar desde el 01.01.2017/Sujeto a Restitución/Con D° Devolución /Remanente ejercicio siguiente (saldo positivo)	25.407.600

Página 1

1569	Acumulados hasta 31.12.2016/Con D° Devolución/Remanente ejercicio siguiente (saldo positivo)Acumulados hasta 31.12.2016/IPE/ Remanente ejercicio anterior (saldo positivo)	81.868.357	1588	Otros ingresos percibidos o devengados	8.987.255
1589	REGISTRO DE RENTAS EMPRESARIALES Y MOVIMIENTO STUT (ART. 14 LETRA D) N° 3 LIR) / REX / RENTAS CON TRIBUTACIÓN CUMPLIDA / RAP Y DIFERENCIA INICIAL EX ART. 14 TER A) LIR /	5.381.275	1703	CPTS positivo	289.768.354
1706	Pérdida tributaria del ejercicio al 31 de diciembre	132.406.957	1708	Partidas del inciso primero no afectas al IU de tasa 40% y del inciso segundo del art. 21 LIR	1.087.889
1720	Subtotal	295.149.629	1729	Base imponible antes de rebaja por incentivo al ahorro (art. 14 letra E) LIR) y/o por pago de IDPC voluntario (art. 14 letra A) N°6 LIR y art. 42° transitorio Ley N° 21.210) o pérdida tributaria	-132.406.957
8811	Moneda de la Declaración	CLP			

Folio N° 346398022

REMANENTE DE CREDITO

SALDO A FAVOR	85	290.790	+
Menos: Saldo Puesto a Disposición de los Socios	86		-
MONTO DEVOLUCIÓN SOLICITADA	87	290.790	=

IMPUESTO A PAGAR

Impuesto Adeudado	90		+
Reajuste art.72 LIR, código 305 %	39		+
TOTAL A PAGAR (CÓDIGOS 90 Y 39)	91		=

RECARGOS POR DECLARACIÓN FUERA DE PLAZO (RECARGOS POR MORA EN EL PAGO)

MAS: Reajustes Declaración Fuera de Plazo	92		+
MAS: Intereses y Multas Declaración Fuera de Plazo	93		+
Monto de Condonación a Aplicar	795		-
TOTAL A PAGAR (códigos 91+92+93)	94		=

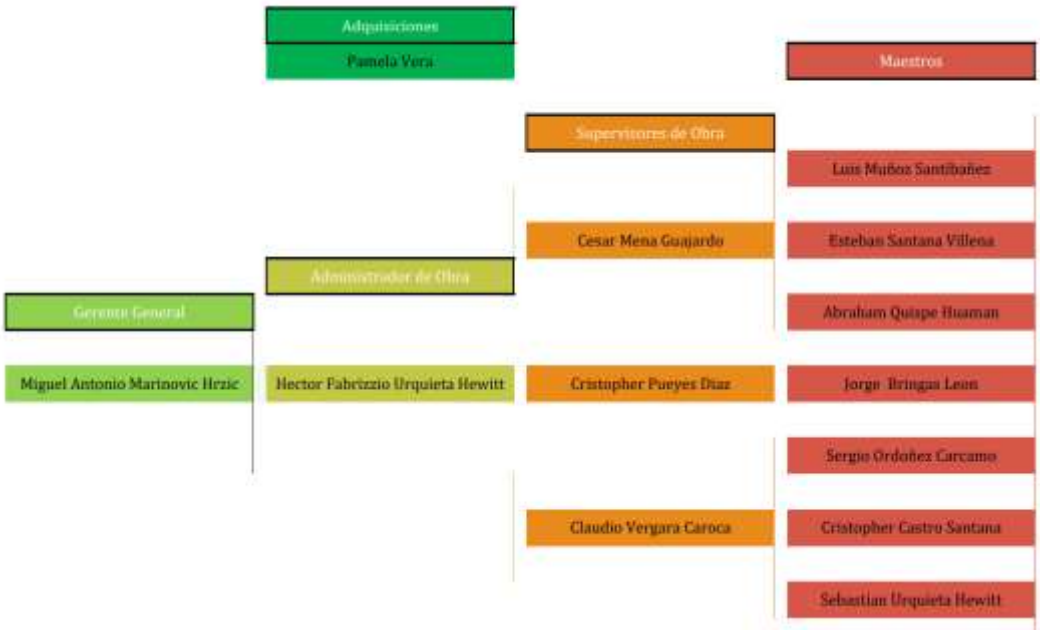
Declaro bajo juramento que la información contenida en este documento es la expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente.

Fuente: Empresa

2.5 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS

No se detectó información.

2.6 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA



Fuente: Empresa.

2.7 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES

2.7.1 Socios / Accionistas

Nombre y Apellido / Razón Social	Nacionalidad o País de Origen	Tax ID	%
MIGUEL ANTONIO MARINOVIC HRZIC	Chile	9.847.901-5	99.00
WILFREDO ANDRES PINTO AVALOS	Chile	10.049.900-2	1.00

Fuente: Empresa.

2.7.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas

No se detectó información.

2.7.3 Directivos

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Tax ID	Cargo
MIGUEL ANTONIO MARINOVIC HRZIC	Chile	9.847.901-5	Secretario
MARA MARINOVIC HRZIC	Chile	10.536.062-2	Presidenta
WILFREDO PINTO AVALOS	Chile	10.049.900-2	Director

Fuente: Empresa.

2.8 ACTIVOS

2.8.1 Inmuebles

No se detectó información.

2.8.2 Rodados

No se detectó información.

2.9 PUBLICACIONES OFICIALES

No se detectó información.

OTRAS PUBLICACIONES

No se detectó información.

2.10 CERTIFICACIONES

2.10.1 Certificaciones de Calidad

No se detectó información.

2.10.2 Distinciones Obtenidas

No se detectó información.

2.10.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria

No se detectaron programas de responsabilidad social.

2.11 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO

Año	Personal Producción	Personal Comercial	Personal Administración	Total del Personal
2021	16	1	2	**19**
2022	14	1	1	**16**
2023	12	1	2	**15**

Fuente: Empresa.

DIRECCIÓN DEL TRABAJO

Nº:	Codigo Oficina	AÑO	CERTIFICADO
	2000	2022	11965689

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LABORALES Y PREVISIONALES

La Dirección del Trabajo, respecto de la empresa solicitante que se individualiza a continuación, en su calidad de CONTRATISTA y de conformidad con la información entregada en la Solicitud de Certificado, que es de su responsabilidad, certifica lo siguiente:

1.- INDIVIDUALIZACIÓN DEL SOLICITANTE

RUT	RAZÓN SOCIAL / NOMBRE
77879370-9	INVERSIONES E INMOBILIARIA ISUS S.A.

RUT REP. LEGAL	REPRESENTANTE LEGAL
9847901-5	MIGUEL MARINOVIC HRZIC

DOMICILIO
RIO GUADIANA 9326

REGIÓN	COMUNA	TELÉFONO
13	LAS CONDES	

CÓDIGO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (CAE)
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS PARA USO RESIDENCIAL

2.- ANTECEDENTES DE LA OBRA, EMPRESA O FAENA OBJETO DEL CERTIFICADO

NOMBRE DE LA OBRA, FAENA, PUESTO DE TRABAJO O SERVICIO SEGÚN CONTRATO CIVIL
ESTABLECIMIENTOS GASTRONOMICOS ASIAN FOOD CHILE LIMITADA

DOMICILIO DE LA OBRA
ALONSO DE CORDOVA 5670 11

REGIÓN	COMUNA	LOCALIDAD (SI CORRESPONDE)
13	LAS CONDES	

2.1.- SITUACIÓN DE LOS TRABAJADORES DECLARADOS A LA FECHA DE LA SOLICITUD

DESVINCULADOS EN EL PERÍODO	TOTAL TRABAJADORES VIGENTES
0	16

2.2.- ESTADO DE LAS COTIZACIONES PREVISIONALES

PAGADAS	NO PAGADAS	SE ADJUNTA NÓMINA
X		No

2.3.- DETALLE DE REMUNERACIONES

MES	AÑO	N° TRABAJADORES CON PAGO	MONTO PAGADO ($)	N° TRABAJADORES SIN PAGO
3	2022	16	13732061	0

2.4.- DETALLE DE INDEMNIZACIONES

2.4.1.- INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA DEL AVISO PREVIO

N° TRABAJADORES CON PAGO	MONTO PAGADO ($)	N° TRABAJADORES SIN PAGO
-	-	-

2.4.2.- INDEMNIZACION POR AÑO(S) DE SERVICIO

N° TRABAJADORES CON PAGO	MONTO PAGADO ($)	N° TRABAJADORES SIN PAGO
-	-	-

3.- ANTECEDENTES DE LA EMPRESA PRINCIPAL

RUT	RAZÓN SOCIAL / NOMBRE
76149435-K	**ESTABLECIMIENTOS GASTRONOMICOS ASIAN FOOD CHILE LTDA**

RUT REP. LEGAL	REPRESENTANTE LEGAL
22492114-4	**JOSE LUIS PORTELA**

DOMICILIO DE EMPRESA PRINCIPAL
ALONSO DE CORDOVA 5670

REGIÓN	COMUNA	TELÉFONO
13	**LAS CONDES**	

4.- OBJETIVO DEL CERTIFICADO

CURSAR ESTADOS DE PAGO	DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA	CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
-	-	X

5.- PERÍODO CERTIFICADO Y ÁMBITO DE VALIDEZ

El presente Certificado cubre exclusivamente la Obra, Empresa o Faena señalada en el punto 2 anterior y por el período comprendido entre **3/2022** y **3/2022**, siendo válido en todo el territorio nacional.

6.- REQUISITOS DE VALIDEZ

Este Certificado tiene validez sin enmendaduras y con su respectivo CÓDIGO DE VERIFICACIÓN.

7.- OBSERVACIÓN FINAL

La empresa principal deberá verificar que los datos consignados en el presente Certificado, entregados por el propio solicitante correspondan a la realidad de los servicios prestados en su calidad de contratista o subcontratista, según sea el caso, como por ejemplo "TOTAL TRABAJADORES VIGENTES", del punto 2.1 del presente Certificado.



GABRIEL ISMAEL RAMIREZ ZUÑIGA
SUBJEFE DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN
DIRECCION DEL TRABAJO

- Fecha de emisión en linea 25-04-2022 19:09:03 Hrs.
- **Es de responsabilidad de la empresa principal o contratista, según corresponda, verificar la validez del certificado** en el sitio web de la Dirección del Trabajo, http://tramites.dt.gob.cl/tramitesenlinea/VerificadorTramites/VerificadorTramites.aspx (Ingresar el folio en el recuadro "Verificación de Trámites", y seleccionar el trámite "Certificado Cumplimiento de Obligaciones Laborales").
- El certificado se podrá verificar **hasta 60 días** después de su emisión.
- El presente Certificado incorpora Firma electrónica Avanzada.

i8JRs6z5

CERTIFICADO
2000/2022/11965689

Detalle por mes, de los trabajadores declarados en la certificación

Nómina de Trabajadores

MES	AÑO	RUT	NOMBRE TRABAJADOR
03	2022	10787736-3	OMAR FERNANDO DELGADO CARRILLO
03	2022	10890657-K	SERGIO ELIAS ORDOÑEZ CÁRCAMO
03	2022	12279657-4	RAUL EDUARDO PUEBLA FUENTES
03	2022	13206671-K	JULIO ARTURO HERRERA PAIVA
03	2022	15755993-1	LUIS JONATHAN MUÑOZ SANTIBAÑEZ
03	2022	16170314-1	CESAR ALEXANDER MENA GAJARDO
03	2022	16739641-0	ESTEBAN ALVARO SANTANA VILLENA
03	2022	17281923-0	CLAUDIO ALFREDO VERGARA CAROCA
03	2022	18626483-5	HÉCTOR FABRIZZIO URQUIETA HEWITT
03	2022	19430789-6	CRISTOFER ANDRÉS CASTRO SANTANA
03	2022	22490923-3	FAUSTINO ARQUIMEDES RABANAL FRUCTUOSO
03	2022	22822570-3	ABRAHAM QUISPE HUAMAN
03	2022	23477761-0	FRANCISCO PINEDO GARCIA
03	2022	24060425-6	VICTOR MIGUEL PÉREZ PLASENCIA
03	2022	8315853-0	RENE DEL CARMEN FUENTES ESPINOZA
03	2022	9847901-5	MIGUEL MARINOVIC HRZIC

TOTAL DE TRABAJADORES:16

Fuente: Empresa.

2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO

Año	Personal Producción	Personal Comercial	Personal Administración	Total
2021	30	1	5	36
2022	30	1	5	36
2023	30	1	5	**36**

Fuente: Empresa.

3- Situación Comercial

3.1 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÚEDAD EN EL MERCADO

PORTAFOLIO

Para este portafolio hemos elegido a 4 importantes clientes que en el transcurso de los años han puesto su confianza en nuestro trabajo: Fuente de soda Dominó con sus locales Dominó y Fuente Chilena, Bar y Restaurante Liguria, ALSEA CHILE con sus locales Starbucks, Pf Chang, Burger King e Inmobiliaria Nacional, INCONAC con una serie de proyectos inmobiliarios y de retail.

SELECCION OBRAS | Bar Liguria | Lastarria





SELECCION OBRAS | Bar Liguria | Lastarria



SELECCION OBRAS | Bar Liguria | Luis Thayer Ojeda



SELECCION OBRAS | Bar Liguria | Manuel Montt



SELECCION OBRAS | ALSEA CHILE | PF Chang Parque Arauco



SELECCION OBRAS | ALSEA CHILE | Starbucks UNAB


STARBUCKS COFFEE






NISSAN










Dominó
¡SUAVE LA MAYO!


Dominó
COME LO QUE
TE HACE FELI


Dominó
COME LO QUE
TE HACE FELIZ

SELECCION OBRAS | INCONAC | Nissan









SELECCION OBRAS | INCONAC | La Florida







SELECCION OBRAS | INCONAC | Rancagua







CERTIFICADOS DE OBRAS | Liguria | Marcelo y Juan Pablo Cicali

De nuestra consideración:

Quien suscribe, certifica que **MIGUEL MARINOVIC HRZIC**, RUT 9.847.901-5, ha ejecutado las obras de construcción y remodelación para nuestra empresa **BAR Y RESTAURANTE LIGURIA**, RUT 79.016.800-1, que más abajo se detallan, durante el tiempo que se indica.

AÑO	MANDANTE		OBRA	METROS 2
2001	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Bar-Restaurant Liguria Manuel Montt	600
		Dirección:	Av. Providencia # 1373, Providencia	
2001	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Bar-Restaurant Liguria Pedro de Valdivia	80
		Dirección:	Av. Pedro de Valdivia # 0471, Providencia	
2002	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Remodelación	Bar-Restaurant Liguria Carrtagalio	90
		Dirección:	Av. Las Condes # 12265, Las Condes	
2003	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Casa Cicali	250
		Dirección:	Av. Consistorial esq. Amigos del tenis, Peñalolén	
2004	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Bar-Restaurante Liguria Luis Thayer Ojeda	700
		Dirección:	Luis Thayer Ojeda # 019, Providencia	
2005	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Bar Liguria Manuel Montt / Oficina central y bodegas	93
		Dirección:	Av. Providencia # 1373, Providencia	
2005	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Bar Liguria Manuel Montt / Salón	280
		Dirección:	Av. Providencia # 1373, Providencia	
2011	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Remodelación	Bar-Restaurante Liguria Pedro de Valdivia.	150
		Dirección:	Av. Pedro de Valdivia # 0471, Providencia	
2013	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Remodelación	Bar Restaurante Liguria local Montt.	250
		Dirección:	Av. Providencia # 1373, Providencia	

2014	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Bar-Restaurante Liguria Barrio Lastarria	2000
		Dirección:	Manuel # 206, Santiago	
2015	Marcelo y Juan Pablo Cicali	Diseño y construcción	Casa Cicali	367
		Dirección:	Guillermo Edwards # 2701, Providencia	
			Total Metros Cuadrados	4860

Se extiende el presente certificado, que tiene el carácter de declaración jurada simple, a solicitud de quien postula para los fines de acreditar experiencia específica.

MARCELO CICALI
RUT 10.501.885-1
Gerente General
BAR Y RESTAURANTE LIGURIA

Fuente: Empresa

3.2 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS

Mes	Ventas (montos sin impuestos)	Compras (montos sin impuestos)	Moneda
Enero 2023	$ 126 456 858	$ 80 858 663	CLP
Febrero 2023	$ 50 681 484	$ 55 600 837	CLP
Marzo 2023	$ 75 861 189	$ 40 332 111	CLP
Abril 2023	$ 108 329 495	$ 57 013 968	CLP
Mayo 2023	$ 42 196 584	$ 63 053 537	CLP
Junio 2023	$ 27 018 884	$ 46 013 305	CLP
Julio 2023	$ 67 433 784	$ 44 453 926	CLP
Agosto 2023	$ 61 664 647	$ 73 075 268	CLP
Septiembre 2023	$ 63 240 684	$ 36 060 442	CLP
Octubre 2023	$ 105 182 337	$ 68 080 279	CLP
Noviembre 2023	$ 118 289 768	$ 67 382 868	CLP
Diciembre 2023	$ 96 781 841	$ 54 354 728	CLP
Total	**$ 943 137 555**	**$ 686 279 932**	**CLP**

Fuente: Empresa.

3.3 VENTAS A ARCOS DORADOS ARGENTINA S. A.

La empresa no informó ventas a ARCOS.

3.4 PROVEEDORES

N°	Razón Social	Tax ID	Nacionalidad	Monto Anual Ventas	Moneda
1	IMPERIAL S.A.	76.821.330-5	Chile	$ 34 901 548	CLP
2	YOLITO BALART HNOS LTDA	80.565.900-9	Chile	$ 30 287 871	CLP
3	SODIMAC S.A.	96.792.430-K	Chile	$ 15 447 589	CLP

Fuente: Empresa.

3.5 CLIENTES

N°	Razón Social	Tax ID	Nacionalidad	Monto Anual Ventas	Moneda
1	PRODUCTOS ALIMENTICIOS COSTANERA LIMITADA	76.166.721-1	Chile	$ 187 811 732	CLP
2	GRUPO RESTAURANTES CALIFORNIA S.A.	99.576.200-5	Chile	$ 135 973 752	CLP
3	PRODUCTOS ALIMENTICIOS DOMINO FLORIDA LIMITADA	77.875.890-3	Chile	$ 125 655 243	CLP
4	COMERCIAL E INDUSTRIAL TUPAHUE LTDA	86.312.900-1	Chile	$ 121 220 834	CLP
5	IME SPA	76.086.054-9	Chile	$ 72 755 936	CLP
6	INMOBILIARIA AGUSTINAS LIMITADA	89.794.500-2	Chile	$ 39 320 503	CLP
7	STARBUCKS COFFEE CHILE S.A.	96.690.980-3	Chile	$ 15 313 268	CLP
8	INVERSIONES KENDALL SA	96.657.220-5	Chile	$ 13 336 613	CLP
9	PALACIOS Y SLATER LIMITADA	78.815.450-K	Chile	$ 9 105 134	CLP
10	COMERCIALIZADORA DE ALIMENTOS PARA MASCOTAS SEBASTIAN ANDRES LONGA ARM	77.375.726-7	Chile	$ 2 503 760	CLP

Fuente: Empresa.

3.6 SEGUROS

Tipo de Seguro	Compañía Aseguradora	Nro. Poliza	Suma Asegurada	Moneda
TODO RIESGO EN CONSTRUCCION	RENTA NACIONAL	1356968-1	$ 3 900	USD
SISMO TODO RIESGO EN CONSTRUCC	RENTA NACIONAL	1356968-1	$ 3 900	USD
RESPONSABILIDAD CIVIL	RENTA NACIONAL	1356968-1	$ 2 100	USD

Fuente: Empresa.

4- Comercio Exterior

4.1 IMPORTACIONES

No se registraron operaciones de importación vinculadas a la empresa analizada.

4.2 EXPORTACIONES

No se registraron operaciones de exportación vinculadas a la empresa analizada.

5- Situación Bancaria

5.1 CHEQUES RECHAZADOS

No registra cheques rechazados

5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO

N°	Entidad	Deuda	Moneda
1	BANCO ITAU	$ 9 399 237	ARS
2	BANCO CHILE	$ 0	ARS

Fuente Empresa.

6- Situación Judicial Comercial

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO

No se registran Juicios Comerciales como Demandado.

6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE

No se registran Juicios Comerciales como Demandante.

6.3 FISCALES Y PREVISIONALES

6.3.1 Embargos

No se detectó información.

6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés

No se detectó información.

7- INTEGRIDAD

7.1 INTEGRIDAD



7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA

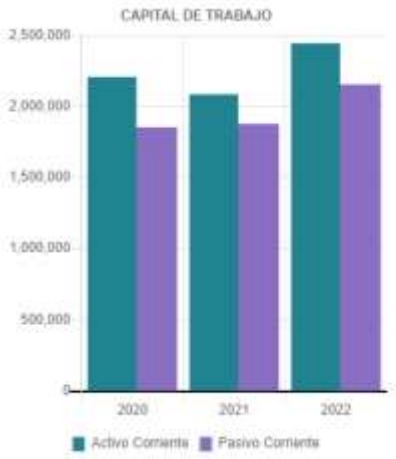
No se detectó información de prensa negativa.

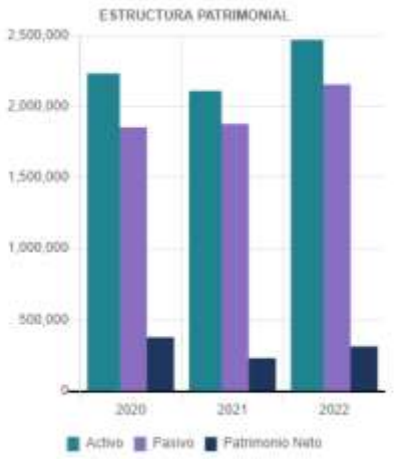
8- Estados Contables

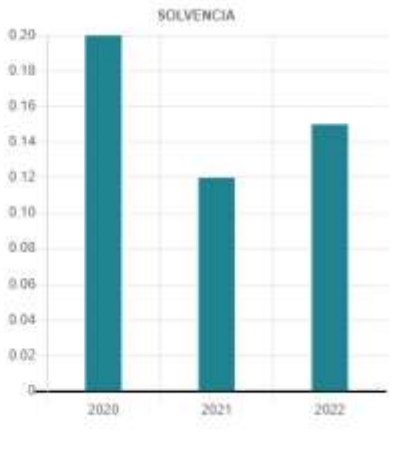
8.1 DATOS CONTABLES

Activo

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Caja y Bancos	98	671	78 518
Inversion corriente	0	0	0
Ant Créditos por ventas	1 268 770	1 154 089	1 422 674
Otros Créditos	492 544	479 685	496 197
Bienes Cambio	446 073	446 073	446 073
Bienes Intangibles	0	0	0
Otros Activos Corrientes	878	5 576	1 487
Total De Activo Corriente	2 208 363	2 085 894	2 444 950
Créditos Por Ventas	0	0	0
Otros Créditos No Corrientes	12 000	12 000	12 000
Otras Inversiones No Corrientes	0	0	0
Bienes De Uso Valor De Origen	586	520	520
Depreciación Acumulada	520	586	586
Bienes De Uso	65	-65	-65
Activos Intangibles	0	0	0
Otros Activos No Corrientes	12 412	12 542	12 542
Total Activo No Corriente	24 477	24 477	24 477
Total Activo	2 232 840	2 110 371	2 469 427

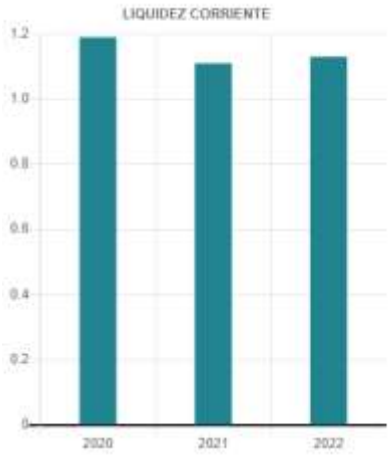


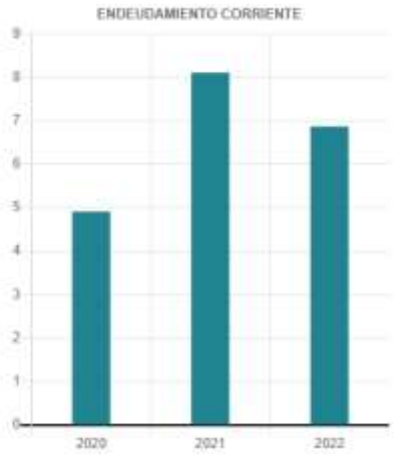


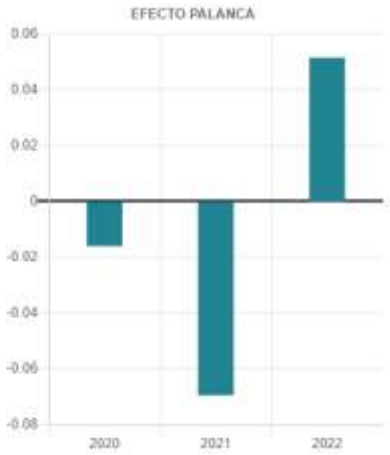


Pasivo / Patrimonio Neto

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Cuentas Por Pagar (Deudas Comerciales)	175 721	132 825	170 000
Préstamos (Deudas Bancarias)	12 207	29 292	19 037
Remuneraciones Y Cargas Sociales	1 686	3 050	3 708
Cargas Fiscales	7 946	445	1 341
Anticipos De Clientes	1 142 189	1 142 189	1 424 031
Otros Pasivos	514 969	570 887	557 354
Total Pasivo Corriente	1 854 718	1 878 667	2 155 470
Cuentas Por Pagar	0	0	0
Préstamos	0	0	0
Deudas Fiscales	0	0	0
Otros Pasivos (No Corrientes)	0	0	0
Previsiones	0	0	0
Total Pasivo No Corriente	0	0	0
Total Pasivo	1 854 718	1 878 667	2 155 470
Capital Social	8 941	8 941	8 941
Resultados No Asignados	369 181	222 763	305 016
Patrimonio Neto	378 122	231 704	313 957

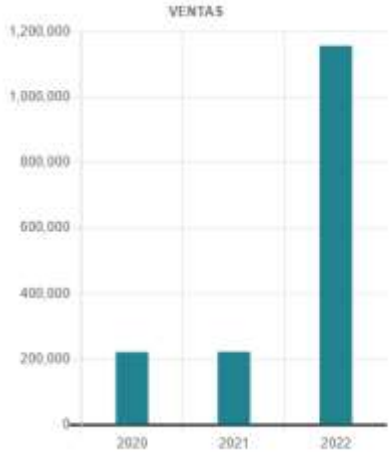


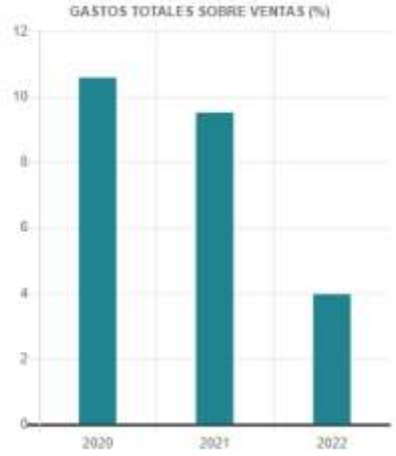


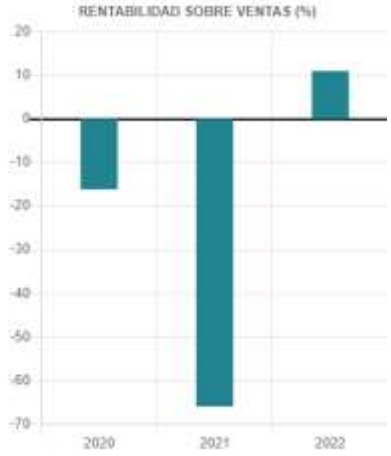


Estado de Resultados

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Ventas	221 313	222 311	1 157 007
Compras Del Ejercicio	0	0	0
Costos de las mercaderías, productos, servicios vendidos	301 222	353 107	974 382
Resultado Bruto	-79 909	-130 796	182 625
Amortizaciones	0	0	0
Gastos de Comercialización	12 368	8 766	14 533
Gastos de Administración	9 619	7 926	29 297
Gastos Financieros	1 463	4 493	2 213
Otros Ingresos	0	8 836	0
Otros Egresos	6 810	2 719	9 812
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo result.por exposición a inflación)	79 807	151	397
Impuesto a las Ganancias	5 381	704	0
Resultado	-55 743	-146 418	127 167







Análisis Patrimonial

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Solvencia Patrimonial Patrimonio neto / Pasivo Total	0,20	0,12	0,15
Endeudamiento Total Pasivo Total / Patrimonio Neto	4,91	8,11	6,87
Endeudamiento Corriente Pasivo Corriente / Patrimonio Neto	4,91	8,11	6,87
Capital de Trabajo Activo Corriente - Pasivo Corriente	353 644,84	107 217,19	289 479,54

Análisis Financiero

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Liquidez Corriente Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,19	1,11	1,13
Liquidez Seca (Prueba Acida) (Activo Corriente – Bienes de Cambio) / Pasivo Corriente	0,95	0,87	0,93
Rotación de Créditos Ventas / Créditos por Ventas	0,17	0,19	0,81
Rotación de Pasivo Corriente (Pasivo Corriente * 360) / ((Compras + Gastos) * 1,21)	23 859,02	26 749,54	14 121,73
Rotación De Inventarios Costo Mercaderías / Bs. de Cambio	0,68	0,79	2,18
Rotación de Activos Ventas / Activo Total	0,10	0,11	0,47
Rotación de Activo Fijo Ventas / Bs. de Uso	3 400,16	-3 415,49	-17 775,77
Préstamos sobre Patrimonio Neto Préstamos / Patrimonio Neto	0,09	0,13	0,06
Meses de Deuda (Prestamos (o BCRA) * 12) / Ventas	0,66	1,58	0,20
Días de Deuda (Prestamos (o BCRA) * 360) / Ventas	20,13	48,09	6,01

Análisis de Rentabilidad

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Margen Bruto (Resultado Bruto / Ventas) * 100	-36,11	-58,83	15,78
Margen Neto (Resultado Neto / Ventas) * 100	-16,15	-65,86	10,99
Margen Operativo (Resultado Neto + Otros Egresos – Otros Ingresos) / Ventas * 100	-13,07	-68,61	11,84
EBIT Resultado Bruto - Amortizaciones - Gastos de comercialización - Gastos de Administración	-101 895 356	-147 488 206	138 795 089
EBIT/Ventas (EBIT/Ventas)*100	-46,04	-66,34	12,00
Margen s/ Patrimonio (Resultado Neto / Patrimonio Neto) * 100	-0,09	-0,63	0,41
Margen s/ Activo (Resultado Neto / Activo Total) * 100	-1,60	-6,94	5,15
EBITDA Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias	-28 898 904	-141 220 172	129 380 100
EBITDA / Pasivo (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Pasivo Total	-0,02	-0,08	0,06
EBITDA / Ventas (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Ventas	-0,13	-0,64	0,11
EBITDA / Intereses (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Gastos Financieros	-19,75	-31,43	58,46

Análisis de Eficiencia

Fecha Balance	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Gastos Financieros / Ventas Gastos Financieros / Ventas	0,01	0,02	0,00
Gastos Comerciales / Ventas Gastos Comerciales / Ventas	0,06	0,04	0,01
Gastos de Administración / Ventas Gastos de Administración / Ventas	0,04	0,04	0,03
Gastos Totales / Ventas (Gastos de Administración + Gastos Financieros + Gastos Comerciales) / Ventas	0,11	0,10	0,04
Inversiones en Bienes De Uso (Patrimonio Neto / Bs. de Uso) * 100	5 809,30	0,00	0,00
Vida Restante de los Bienes de Uso Bienes de Uso / Amortizaciones	0,00	0,00	0,00

SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Para el análisis de la situación económica financiera y patrimonial de la Empresa se utilizaron los Estados Contables correspondientes a los ejercicios 2020, 2021 y 2022 (fecha de cierre 31/12) expresados en pesos chilenos. Información auditada sin salvedades.

Principales indicadores

Económicos:

- Las Ventas del ejercicio cerrado 12/2022 alcanzaron a un total de $1.157 Millones vs $222.3 Millones en el ejercicio anterior, evidenciándose un exponencial incremento interanual del 420.45%.
- Los Costos Directos disminuyeron en su incidencia sobre las Ventas pasando del 158.83% al 84.22% y los Gastos de Estructura hicieron lo propio, pasando del 7.51% al 3.79% en su participación.
- En la parte no operativa del cuadro de resultados imputaron Ingresos por $396.7 Mil (0.03% s/ventas) correspondientes a Resultados Financieros y por Tenencia, y Egresos por $9.8 Millones (0.85% s/ventas) correspondientes a Indemnizaciones.
- De acuerdo con lo expuesto en los párrafos precedentes, se registró una Ganancia Final de $127.2 Millones (10.99% s/ventas) vs la perdida de -$146.4 Millones (-65.86% s/ventas) en el ejercicio anterior.

En resumen, la compañía presentó a 12/2022 exponencial incremento de ventas, caída de Costos Directos y de Gastos de Estructura, presentando una buena ganancia final.

Financieros.

- El indicador de Liquidez Corriente pasó de 1.11 a 1.13, continuando en valores adecuados.
- El Capital de Trabajo fue $289.5 millones, equivalente al 11.72% del Activo, siendo inadecuada la conformación.

En resumen, la situación financiera resultó dispar, con adecuado nivel de liquidez y Capital de Trabajo en muy ajustada relación frente al activo.

Patrimoniales:

- El Patrimonio Neto a 12/2022 fue $314.0 Millones vs $231.7 Millones en el ejercicio anterior. Del total del PN solo $8.9 Millones corresponden a Capital y Ajuste de Capital, siendo inadecuada la conformación.
- La estructura de financiamiento mostraba que el Pasivo representaba el 87.29% del Activo siendo las Deudas Comerciales a Corto plazo (73.95% del Pasivo Total) y Otros Pasivos a corto plazo (24.93% del Pasivo Total) las principales fuentes de apalancamiento.
- La Solvencia Patrimonial pasó de 0.12 a 0.15, manteniéndose en valores bajos, mientras que el Endeudamiento Corriente disminuyó de 8.10 a 6.87, continuando en parámetros elevados.

En resumen, la situación Patrimonial resultó debilitada con baja Solvencia, elevado Endeudamiento Corriente y escasa capitalización.

8.8 SCORE DE BALANCE

Periodos Analizados				2020/2021/2022			
Concepto	Expresado por	Valor	Grade	Concepto	Expresado por	Valor	Grade
Analisis Patrimonial				**Analisis Financiero**			
Solvencia	ratio	0,15	1	Liquidez corriente	ratio	1,14	5
Endeudamiento corriente	ratio	6,92	1	Liquidez acida	ratio	0,92	10
Capital corriente	%	11,8%	3	Rotación del pasivo corriente días	días	17.621	1
Activo no Cte sobre Activo	%	1,0%	10	Rotación de las cuentas a cobrar	días	746	1
Financiación del activo no cte.	ratio	12,42	10	Efecto Palanca	ratio	0,02	4
Deuda bancaria sobre Pasivo	%	1,0%	10	**Analisis de Eficiencia**			
Deudas Comerciales sobre Pasivo	%	72,4%	3	Gastos Financieros sobre Ventas	%	0,6%	10
Análisis de rentabilidad				Gastos Comerciales sobre Ventas	%	2,2%	10
Rentabilidad de la inversión total	%	14,8%	7	Gastos Administración sobre Ventas	%	2,9%	10
Rentabilidad ordinaria de la inversión	%	15,9%	5	Gastos Totales sobre Ventas	%	5,8%	10
Rentabilidad ordinaria sobre el activo	%	2,2%	2	Vida restante de Bienes de Uso	años	-	1
Resultado bruto sobre ventas	%	-4,3%	1	Rotación de bienes de cambio	días		1
Rentabilidad sobre Ventas	%	-7,1%	1	Rotación del activo	veces	0,32	1
Costo del financiamiento	%	0,1%	10	**Total**			
Ebit/Ventas	%	-9,5%	1	46,10			
EBITDA/Ventas	%	-6,2%	1				
EBITDA/Intereses	%	32,66	10				

