

## ANÁLISIS RAZONADO

Los Estados Financieros de la sociedad Inmobiliaria Sixterra S.A. en Liquidación, muestran una pérdida al 30 de septiembre de 2024 que fue M\$ 45.426, comparado con el resultado obtenido al 30 de septiembre de 2023, que fue una pérdida de M\$ 39.654. El principal motivo que explica la diferencia entre ambos resultados es por el resultado negativo de la unidad de reajuste a septiembre 2023 por valor de \$ 37.220. Los gastos de administración se mantienen controlados debido a que la empresa aún sigue vigente, pero en proceso de disolución.

### 1.- Índices y cifras más relevantes de los estados financieros:

Liquidez	Unidad	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	30-09-2024	Variación sept 2024 vs dic 2023
Corriente	Veces	81.97	4.39	4.20	3.89	4.77	4.66	(2.35)%
Prueba Acida (descontando activos para venta)	Veces	1.82	4.39	4.20	3.89	4.77	4.66	(2.35)%

El índice de Liquidez Corriente al 30 de septiembre del 2024 tuvo una disminución de un 2,35% en comparación al índice al 31 de diciembre de 2023. La variación se debe a la disminución del pasivo corriente en un 0,99%, debido principalmente al pago de dividendos desde enero a septiembre 2024. Para efecto del análisis de liquidez, se efectúa la prueba acida, la que determina un índice de liquidez de 4,77 veces al 31 de diciembre de 2023, y de 4,66 al 30 de septiembre del 2024, siendo iguales al índice de Liquidez Corriente, debido a que no existen Activos No Corrientes.

Endeudamiento	Unidad	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	30-09-2024	Variación sept 2024 vs dic 2023
<b>Razón de endeudamiento</b>		0.01	0.29	0.31	0.35	0.27	0.27	0.00%
Distribución % de la deuda con inst.financieras								
- Corto Plazo		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
- Largo Plazo		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Total		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Rentabilidad del patrimonio</b>	%	(9.71)%	(37.15)%	(15.12)%	(9.33)%	(4.40)%	(3.77)%	(14.34)%
Rentabilidad de los Activos	%	(10.63)%	(45.65)%	(11.54)%	(7.84)%	(3.63)%	(3.08)%	(15.26)%

La variación de la razón de endeudamiento es marginal, toda vez que la variación es de 0,2654 el año 2023 comparada a 0,2733 a septiembre de este año. Se explica porque las disminuciones en los pasivos corrientes y en el patrimonio al 30 de septiembre 2024 son proporcionales a la razón de endeudamiento al 31 de dic 2023.

	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	30-09-2024	Variación sept 2024 vs dic 2023
<i>Utilidad por acción \$</i>	(96.97)	(38.57)	(8.57)	(5.32)	(2.22)	(1.82)	18.15%
<i>Resultado del ejercicio M\$</i>	(95,539)	(964,234)	(214,291)	(132,973)	(55,413)	(45,426)	18.15%
<i>Total de activos M\$</i>	22,815,189	2,112,023	1,856,630	1,697,050	1,525,065	1,476,795	3.17%
<i>Total Patrimonio M\$</i>	22,541,274	1,631,218	1,416,927	1,260,582	1,205,169	1,159,744	3.77%

Estado de Resultados	Unidad	31-03-2020	31-03-2021	30-09-2024	31-12-2022	31-12-2023	30-09-2024	Variación sept 2024 vs dic 2023
Rentabilidad sobre ingresos	%	N/A						
Margen bruto de contribución	%	N/A						

La pérdida por acción de diciembre del 2023 y a septiembre 2024 se compara favorablemente debido a menores pérdidas que ha tenido en el semestre, lo que arroja una variación de 18,15%.

La variación de la rentabilidad sobre ingresos de actividades ordinarias para septiembre de 2024 en relación con 2023, no se puede estimar, dado que, al no haber ingresos en este periodo, tenemos una fórmula donde el denominador es cero y por tanto no es posible determinarlo. Lo mismo ocurre con la fórmula para determinar el margen de contribución, ya que, al no haber ingresos en ambos semestres, no es posible calcular este indicador.

## 2.- Flujo de efectivo

	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		-
Clases de pagos:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(68.941)	(61.279)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(42.542)	(37.247)
Dividendos pagados	-	(111.221)
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	63.895	93.732
Gastos por impuestos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
	<u>(47.588)</u>	<u>(116.015)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Pagos de préstamos bancarios		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	<u>-</u>	<u>-</u>
(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
	<u>(47.588)</u>	<u>(116.015)</u>
(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
	(47.588)	(116.015)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>1.511.551</u>	<u>1.680.733</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>1.463.963</u>	<u>1.564.718</u>

El efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo a septiembre de 2024 es de M\$1.463.963, y en septiembre del 2023 era de M\$1.564.718.

**3.- Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período al cierre del 30 septiembre 2024.**

	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	30-09-2024	Variación sept 2024 vs dic 2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
<b>En Balance</b>						
Activos Corrientes	2.110.955	1.828.655	1.697.050	1.525.065	1.476.785	(3,17)%
Activos No Corrientes	1.068	0	0	0	0	0%
<b>Total Activos</b>	<b>2.112.023</b>	<b>1.828.655</b>	<b>1.697.050</b>	1.525.065	1.476.785	(3,17)%
Pasivos Corrientes	480.795	435.100	436.468	319.896	317.042	(0,89)%
Pasivos No Corrientes	0	0	0	0	0	0%
Participaciones no controladoras	0	0	0	0	0	0%
Patrimonio propietario de la controladora	1.631.218	1.393.555	1.260.582	1.205.169	1.159.754	(3,77)%
<b>Total Pasivos</b>	<b>2.112.023</b>	<b>1.828.655</b>	<b>1.697.050</b>	<b>1.525.065</b>	<b>1.476.795</b>	(3,17)%

En materia de balance, los activos corrientes totales presentan una disminución de M\$48.280 entre septiembre 2024 y diciembre 2023 debido principalmente a los gastos propios de la operación. Por el lado de los pasivos, se observa una disminución de los pasivos corrientes de M\$2.854.

	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2023	30-09-2023	30-09-2024	Variación sept 2024 vs sept 23
<b>En Resultado</b>						
Ingreso de explotación	22.053.768	0	0	0	0	0,00%
Costo de explotación	(22.325.843)	0	0	0	0	0,00%
<b>Ganancia (Pérdida) Bruta</b>	<b>(272.075)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Otros Ingresos				0	0	0,00%
Gastos de adm. y ventas	(209.484)	(145.709)	(126.386)	(84.447)	(97.931)	(15,97)%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(481.559)</b>	<b>(145.709)</b>	<b>(126.386)</b>	<b>(84.447)</b>	<b>(97.931)</b>	<b>(15,97)%</b>
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>(95.813)</b>	<b>(91.954)</b>	<b>70.973</b>	<b>44.793</b>	<b>52.505</b>	<b>(17,22)%</b>
Resultado antes de Impuestos	(577.372)	(237.663)	(55.413)	(39.654)	(45.426)	(14,56)%
Impuesto a la Renta	(386.862)	0	0	0	0	0,00%
Resultados intregales	(964.234)	(237.663)	(55.413)	(39.654)	(45.426)	(14,56)%
Otros resultados integrales		0	0	0	0	0,00%
<b>Ganancia (Pérdida) Consolidada</b>	<b>(964.234)</b>	<b>(237.663)</b>	<b>(55.413)</b>	<b>(39.654)</b>	<b>(45.426)</b>	<b>(14,56)%</b>

El resultado a septiembre de 2024 presenta una pérdida de M\$(45.426) que se compara con la pérdida de septiembre de 2023 que fue de M\$(39.654), esto se explica considerando que en el año anterior tenemos registros de resultados por unidades de reajuste lo que impacta en la variación de 14,56%. Además, la sociedad solo está generando los gastos mínimos debido a que se encuentra en proceso de liquidación.

#### 4.- Análisis de riesgo de mercado

La sociedad se encuentra en proceso de disolución, por lo que el riesgo de mercado se reduce a estimar por la Comisión liquidadora, la mantención del valor de los activos, los costos del proceso de liquidación y los montos definitivos a repartir entre los accionistas.

Pablo Ayala Rolando Gerente General Inmobiliaria Sixterra S.A.