

ANÁLISIS RAZONADO

Los Estados Financieros de la sociedad Inmobiliaria Sixterra S.A. en Liquidación, muestran una pérdida al 31 de diciembre de 2024 que fue M\$ 60.695, comparado con el resultado obtenido al 31 de diciembre de 2023, que fue una pérdida de M\$ 55.413. El principal motivo que explica la diferencia entre ambos resultados es por la baja en ingresos financieros debido a la disminución de las tasas de interés de los depósitos a plazo y por un aumento en gastos de administración por concepto de asesores responsables del seguimiento del proceso de liquidación. El resto de los gastos de administración se mantienen controlados debido a que la empresa está 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	31-12-2024	Variación dic 2024 vs dic 2023
Corriente	Veces	81.97	4.39	4.20	3.89	4.77	4.56	(4.43)%
Prueba Acida (descontando activos para venta)	Veces	1.82	4.39	4.20	3.89	4.77	4.56	(4.43)%

El índice de Liquidez Corriente al 31 de diciembre del 2024 tuvo una disminución de un 4.43% en comparación al índice al 31 de diciembre de 2023. La variación se debe a la disminución del activo por el efectivo y equivalente al efectivo, por los menores ingresos recibidos producto de las bajas en las tasas de interés. Para efecto del análisis de liquidez, se efectúa la prueba acida, la que determina un índice de liquidez igual a la liquidez corriente debido a que no hay activos para la venta y es de 4,56 veces al 31 de diciembre de 2024, y de 4,77 al 31 de diciembre del 2023. La razón de la disminución es la misma que para la liquidez corriente.

Endeudamiento	Unidad	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	Variación dic 2024 vs dic 2023
Razón de endeudamiento		0.01	0.29	0.31	0.35	0.27	0.28	(3.70)%
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%
Rentabilidad del patrimonio	%	(9.71)%	(37.15)%	(15.12)%	(9.33)%	(4.40)%	(5.04)%	(14.46)%
Rentabilidad de los Activos	%	(10.63)%	(45.65)%	(11.54)%	(7.84)%	(3.63)%	(4.14)%	(14.08)%

La variación de la razón de endeudamiento es marginal, desde 0,2658 en el año 2023 comparada a 0,28064 a diciembre de este año. Se explica porque el pasivo aumenta levemente y el patrimonio disminuye producto de la pérdida del presente ejercicio.

	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	Variación dic 2024 vs dic 2023
Utilidad por acción \$	(96.97)	(38.57)	(8.57)	(5.32)	(2.22)	(2.43)	(9.36)%
Resultado del ejercicio M\$	(95,539)	(964,234)	(214,291)	(132,973)	(55,413)	(60,695)	(9.5)%
Total de activos M\$	22,815,189	2,112,023	1,856,630	1,697,050	1,525,065	1,465,661	(3.9)%
Total Patrimonio M\$	22,541,274	1,631,218	1,416,927	1,260,582	1,205,169	1,144,475	(5.0)%

Estado de Resultados	Unidad	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	Variación dic 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 diciembre 2024 se compara desfavorablemente debido al aumento en los gastos de administración y disminución de los ingresos producto de los menores intereses recibidos durante el año 2024, lo que arroja una variación de 9,36%.

La variación de la rentabilidad sobre ingresos de actividades ordinarias para 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

	31.12.2024	31.12.2023
	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	(85.615)	(75.029)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(55.706)	(50.464)
Dividendos pagados	-	(170.377)
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Gastos por impuestos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
	<u>(141.321)</u>	<u>(295.870)</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>81.235</u>	<u>126.688</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>(60.086)</u>	<u>(169.182)</u>
(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
	(60.086)	(169.182)
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>1.451.465</u>	<u>1.511.551</u>

El efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo a diciembre de 2024 es de M\$1.451.465, y en diciembre del 2023 era de M\$1.511.551.

3.- Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período al cierre del 31 de diciembre de 2024.

	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	Variación dic 2024 vs dic 2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
En Balance						
Activos Corrientes	2.110.955	1.828.655	1.697.050	1.525.065	1.465.662	(3,90)%
Activos No Corrientes	1.068	0	0	0	0	0%
Total Activos	2.112.023	1.828.655	1.697.050	1.525.065	1.465.662	(3,90)%
Pasivos Corrientes	480.795	435.100	436.468	319.896	321.188	(0,40)%
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	1.144.474	(5,04)%
Total Pasivos	2.112.023	1.828.655	1.697.050	1.525.065	1.465.662	(3,90)%

En materia de balance, los activos corrientes totales presentan una disminución de M\$59.403 entre diciembre 2024 y diciembre 2023 debido principalmente a los gastos propios de la operación y disminución de los ingresos a caja. Por el lado de los pasivos, se observa un aumento de los pasivos corrientes de M\$1.292.

	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	Variación dic 2024 vs dic 23
En Resultado						
Ingreso de explotación	22.053.768	0	0	0	0	0,00%
Costo de explotación	(22.325.843)	0	0	0	0	0,00%
Ganancia (Pérdida) Bruta	(272.075)	0	0	0	0	0,00%
Otros Ingresos				0	0	0,00%
Gastos de adm. y ventas	(209.484)	(145.709)	(137.137)	(126.386)	(141.930)	(12,3)%
Resultado Operacional	(481.559)	(145.709)	(137.137)	(126.386)	(141.930)	(12,3)%
Resultado No Operacional	(95.813)	(91.954)	4.164	70.973	81.235	(14,46)%
Resultado antes de Impuestos	(577.372)	(237.663)	(132.973)	(55.413)	(60.695)	(9,53)%
Impuesto a la Renta	(386.862)	0	0	0	0	0,00%
Resultados integrales	(964.234)	(237.663)	(132.973)	(55.413)	(60.695)	(9,53)%
Otros resultados integrales		0	0	0	0	0,00%
Ganancia (Pérdida) Consolidada	(964.234)	(237.663)	(132.973)	(55.413)	(60.695)	(9,53)%

El resultado a diciembre de 2024 presenta una pérdida de M\$(60.695) que se compara con la pérdida de diciembre de 2023 que fue de M\$(55.413), esto se explica considerando que en el año anterior tenemos registros de resultados por unidades de reajuste lo que impacta en la variación de 9,53%. Además, se debe considerar la disminución de ingresos por las bajas de las tasas de interés para los depósitos a plazo, la sociedad solo está generando los gastos mínimos necesarios 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.