ANALISIS RAZONADO

Los Estados Financieros de la sociedad Inmobiliaria Sixterra S.A. muestran una pérdida de (M$52.694) al cierre de Junio de 2017, respecto del resultado obtenido en el ejercicio anterior a esta misma fecha, en la cual esta cifra llegó a una utilidad de M$164.633. El principal aspecto que establece la diferencia entre ambos resultados es la venta de terreno en el ejercicio 2016, en comparación con el primer semestre de 2017 en que no hay venta de terrenos.

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

Liquidez	Unidad	31-12-2015	31.12.2016	30.06.2016	30.06.2017	Variación
Corriente	Veces	42,89	63,51	74,98	45,70	-39,05
Prueba Acida (descontando activos para venta)	Veces	0,42	0,21	0,56	0,19	-66,34

El índice de Liquidez al 30 de Junio del 2017 fue de 45,7 veces comparado con el índice al 30 de junio de 2016 , el cual fue 74,98. Esta variación se produce debido a un aumento de pasivos por operaciones financieras corrientes que generó una deuda bancaria de corto plazo de (M$407.020). Parte de este efecto se vio parcialmente compensado por una reducción de pasivos por impuestos corrientes que se redujeron en (M$96.735) desde Junio 2016 al cierre de junio de 2017. Para efecto de análisis de liquidez ,sin la necesidad de convertir en efectivo las propiedades se efectúa la prueba acida, la que determina un índice de liquidez de 0,56 veces al 30 de junio de 2016, y de 0,19 a junio de 2017.

Endeudamiento		Unidad	31-12-2015	31-12-2016	30-06-2016	30-06-2017	Variación
Razón de endeudamiento			0,07	0,06	0,06	0,06	0,00
Distribución % de la deuda con inst.financieras							
	Corto Plazo					100%	
	Largo Plazo						
	Total		0%	0%	0%	100%	
Rentabilidad del patrimonio		%	4,63%	0,13%	0,55%	-0,17%	-132%
Rentabilidad de los Activos		%	4,13%	0,12%	0,51%	-0,16%	-132%

La variación de la rentabilidad sobre patrimonio al 30 de junio del 2017 en relación al mismo período del año anterior, se debe principalmente al menor resultado al cierre de 2017, siendo una pérdida de (M$52.694) en comparación con el cierre al 30 de junio de 2016 que fue una utilidad de M$164.633.- La diferencia entre ambos resultados se debe en lo principal a que al 30 de junio de 2016 la ganancia bruta fue de M$374.575, que corresponde en lo principal a la venta de un terreno ubicado en Concon y al cierre de junio del año 2017 se registró una ganancia bruta de M$127.559 , por arriendos operativos y no hubo venta de terrenos.

	31-12-2015	31.12.2016	30-06-2016	30-06-2017	Variación
Utilidad por acción $	53,35	1,55	6,59	-2,11	-132,01
Resultado del ejercicio M$	1.333.685	38.801	164.633	-52.694	-132,01
Total de activos M$	32.285.022	31.951.844	32.084.745	31.978.840	-0,33
Total Patrimonio M$	30.132.219	30.171.020	30.296.852	30.093.326	-0,67

Estado de Resultados	Unidad	31-12-2015	31.12.2016	30-06-2016	30-06-2017	Variación
Rentabilidad sobre ingresos	%	16,0%	5,1%	28,2%	-24,9%	-188%
Margen bruto de contribución	%	23,5%	61,7%	64,3%	60,2%	-6%

La variación de la Rentabilidad sobre ingresos de actividades ordinarias a junio del 2017 en relación al mismo período del año anterior, se debe principalmente a la diferencia de resultado explicada en el párrafo anterior.

La reducción en el total de activos, por un valor de (M$105.905) se debe a una reducción del efectivo y efectivo equivalente por (M$116.018) contrarrestado por un aumento de activos por impuestos corrientes por M$6.899 entre junio 2016 y junio 2017.

2.- Flujo de efectivo

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originado en cada ejercicio son los siguientes:

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos - M$)

	01.01.2017	01.01.2016
Flujos positivos (negativos)	30.06.2017 M$	30.06.2016 M$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	208.276	586.722
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(365.523)	(350.970)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(75.001)	(68.828)
Dividendos pagados	(28.274)	(12.990)
Intereses recibidos	168	3.215
Impuestos a las ganacias pagados	(122.485)	(245.744)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(8.000)	91.810
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	**(390.839)**	**3.215**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pago de préstamos de entidades relacionadas		
Otras entradas (salidas) de efctivos		
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	**-**	**-**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Prestamos bancarios	398.794	
Préstamos de entidades relacionadas	(50.867)	(53.006)
Pago prestamos entidades relacionadas	50.867	53.006
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	**398.794**	**-**
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**7.955**	**3.215**
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	7.955	3.215
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	86.473	207.231
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**94.428**	**210.446**

El saldo de efectivo y efectivo equivalente al final del período es inferior al del 30/06/2016 en (M$116.018.-), explicándose en lo principal por las variaciones en:

El flujo neto originado por actividades de la operación, al 30 de junio del 2017 presenta una reducción de (M$394.054) respecto de la misma fecha del ejercicio 2016, debido principalmente a menores ingresos por ventas por (M$378.446) y aumento en el pago de proveedores por (M$14.553), compensado por una reducción de pagos por cuenta de empleados de M$6.173.

El flujo de efectivo por actividades de financiación, registra el ingreso por un préstamo bancario de corto plazo obtenido en parcialidades durante el primer trimestre totalizan M$398.794.

3.- Diferencia entre valores económicos y de libros de los activos.

Al 30 de junio del 2017 no se aprecian diferencias relevantes entre los valores económicos y los valores de libros.

Las inversiones en acciones y derechos en sociedades coligadas, se valorizan según el método del valor proporcional del patrimonio de las respectivas empresas emisoras, en conformidad con las normas internacionales de contabilidad (IFRS).

4.- Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período al cierre del 30 de junio de 2017.

	31-12-2015	31.12.2016	30-06-2016	30-06-2017	Variación Junio 2017 vs Junio 2016
	M$	M$	M$	M$	M$
En Balance					
Activos Corrientes	32.285.022	31.950.371	32.084.745	31.977.475	(107.270)
Activos No Corrientes	0	1.473	0	1.365	1.365
Total Activos	32.285.022	31.951.844	32.084.745	31.978.840	(105.905)
Pasivos Corrientes	752.677	503.070	427.925	699.759	271.834
Pasivos No Corrientes	1.400.126	1.277.754	1.359.968	1.185.755	(174.213)
Participaciones no controladoras					
Patrimonio propietario de la controladora	30.132.219	30.171.020	30.296.852	30.093.326	(203.526)
Total Pasivos	32.285.022	31.951.844	32.084.745	31.978.840	(105.905)

En materia de balance, los activos corrientes presentan una reducción de (M$107.270), producto de un menor saldo de efectivo y efectivo equivalente.

Por el lado de los pasivos, se observa un aumento de los Pasivos corrientes de (M$271.834) correspondientes en lo principal a la obtención de un crédito bancario de corto plazo por (M$407.020) , una reducción en las cuentas por pagar de M$32.856 respecto de junio 2016 y una reducción de pasivos por impuestos corrientes de M$96.735.

La reducción de los pasivos no corrientes en M$174.213 a junio del 2017 respecto al mismo período del año anterior se debe a la variación de los impuestos diferidos en lo principal.

	31-12-2015	31.12.2016	30-06-2016	30-06-2017	Variación Junio 2017 vs Junio 2016
En Resultado					
Ingreso de explotación	8.359.798	762.589	582.811	211.910	-63,6%
Costo de explotación	(6.398.483)	(292.167)	(208.236)	(84.351)	
Ganancia Bruta	1.961.315	470.422	374.575	127.559	-65,9%
Otros Ingresos					
Gastos de adm. y ventas	(617.470)	(346.186)	(185.002)	(184.885)	-0,1%
Resultado Operacional	1.343.845	124.236	189.573	(57.326)	-130,2%
Resultado No Operacional	(42.883)	(152.292)	(122.097)	(35.139)	-71,2%
Resultado antes de Impuestos	1.300.962	(28.056)	67.476	(92.465)	-237,0%
Impuesto a la Renta	32.723	66.857	97.157	39.771	-59,1%
Resultado Consolidado	1.333.685	38.801	164.633	(52.694)	-132,0%

El resultado consolidado a junio de 2017 presenta una pérdida de (M$52.694) que se compara con la utilidad obtenida el primer semestre de 2016 que fue de M$164.633, lo que se explica principalmente por la presencia al cierre de 2016 de una ganancia bruta de M$374.575.- por la venta de un terreno en Concon. Los Gastos de Administración y Ventas se mantienen con escasa variación respecto del cierre a junio 2016. Junto a lo anterior, a junio de 2016 la sociedad tuvo otras pérdidas extraordinarias por (M$128.102) y a junio de 2017 las pérdidas extraordinarias eran de (M$32.169). Las pérdidas extraordinarias durante los ejercicios 2016 y 2017 correspondieron al pago de patentes comerciales.

5.- Análisis de riesgo de mercado

Los negocios que componen la actividad de Inmobiliaria Sixterra SA consolidado corresponden a actividades de inversión en el ámbito inmobiliario llevadas a cabo por la filial Inversiones Sixterra S.A.

En cuanto a la actividad inmobiliaria de Inmobiliaria Sixterra S.A. se concentra en lo principal en loteos industriales, y no en el área de la construcción, pudiendo ser relevante la variación del valor económico que experimenten en el tiempo los terrenos de naturaleza urbana y rural que posee la filial Inversiones Sixterra S.A., viéndose afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en la normativa territorial que regula el uso de suelo, tanto en su destino como en sus capacidades constructivas. Las medidas utilizadas para mitigar los riesgos corresponden entre otros aspectos a la actualización de los informes de uso de suelo emitidos por las municipalidades respectivas y su ocupación en el desarrollo de las actividades permitidas en el presente.

Carlos Hernandez Kinast
Gerente General
Inmobiliaria Sixterra S.A.