

**MEMORIA 2016**

**INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.**

## **INDICE**

### **CARTA DEL PRESIDENTE**

**CAPITULO I IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD**

**CAPITULO II ACTIVIDADES Y ÁMBITO DE NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD**

**CAPITULO III PROPIEDAD Y ACCIONES**

**CAPITULO IV RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

**CAPITULO V ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.**

**CAPITULO VI FILIALES Y COLIGADAS**

**CAPITULO VII HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES, AÑO 2016**

**CAPITULO VIII DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**CAPITULO IX ESTADOS FINANCIEROS**

## **CARTA DEL PRESIDENTE**

Estimados señores accionistas,

En nombre del directorio de Inmobiliaria Sixterra S.A. tenemos el agrado de poner a su disposición la memoria anual del ejercicio 2016.

Los principales terrenos o propiedades de inversión que posee Inmobiliaria Sixterra S.A. directamente o a través de su filial Inversiones Sixterra S.A. se sitúan en la Quinta Región de Valparaíso, específicamente en la zona de Quintero-Puchuncaví, correspondiendo a un 72% del valor total de los terrenos al 31/12/2016, seguido por los terrenos ubicados en el sector El Salto en Viña del Mar, dedicados al arriendo de bodegas y patios, con un 20% del valor total de los terrenos, y un 8% del valor de los terrenos se ubica en otras localidades. Durante el ejercicio 2016 se procedió a la venta de un terreno ubicado en la comuna de Concon, específicamente el lote denominado S3 y se continuó con el servicio de arriendo de bodegas, manteniendo la facturación de este servicio en un valor anual de M\$375.153, superior al del año 2015 que fue de M\$296.766. El año 2016 fue muy lento para la venta de terrenos industriales, a comienzo del año se manifestó interés en algunos pero a modo de consulta o evaluación de potenciales clientes, sin que se hubiese logrado concretar ventas con excepción de la señalada anteriormente.

En nombre del Directorio, agradezco el apoyo de nuestros accionistas y el esfuerzo de nuestros colaboradores tendientes a agregarle valor a nuestras propiedades de inversión y negocio inmobiliario en general.

Vicente Navarrete Rolando  
Presidente del Directorio  
Inmobiliaria Sixterra S.A.

## **CAPITULO I**

### **IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD**

Razón Social : INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.  
Domicilio Legal : Viña del Mar, Chile  
Rol Único Tributario : 76.306.696-7  
Tipo de Sociedad : Sociedad Anónima Abierta  
Registro de valores : N°1.110 del 23 de octubre de 2013

### **DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS**

Escritura de Constitución : Notaría Andrés Rubio Flores, 09 de Mayo de 2013, Santiago, Chile.

Inscripción a fojas 46.319 N°30.924 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2013.

### **INFORMACIÓN DE CONTACTO**

Gerencia General  
Calle Limache 3117, El Salto, Viña del Mar.  
Telefono : (562) 224788008  
Sitio WEB : [www.sixterra.cl](http://www.sixterra.cl)  
Departamento de Acciones :  
DCV Registros S.A. , Huerfanos N°770, piso 22, Santiago, Chile

## **HISTORIA DE INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.**

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 24 de abril de 2013, celebrada por la sociedad Sintex S.A. , se acordó la división de ésta en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Sintex S.A. como continuadora legal con su misma personalidad jurídica y acordándose la constitución de una nueva sociedad anónima abierta denominada Inmobiliaria Sixterra S.A., la cual nació producto de la división, sobre la base del balance de división al 31 de diciembre de 2012.

Inmobiliaria Sixterra S.A. se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 09 de mayo de 2013 otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores.

Inmobiliaria Sixterra S.A. es una sociedad cuya actividad esta orientada principalmente a inversiones en el ámbito inmobiliario, ejerciendo su gestión de mercado a través de su filial Inversiones Sixterra S.A.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de valores y Seguros con el N°1.110, con fecha 23 de octubre de 2013.

## **DIRECTORIO DE INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.**

Conforme a los Estatutos de la Sociedad, el Directorio está compuesto por 5 integrantes, elegidos por un período de 3 años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. En caso de producirse la vacancia de un director, el Directorio puede designar un reemplazante hasta la realización de la siguiente Junta Ordinaria de Accionistas, en la cual el Directorio debe renovarse en su totalidad.

El Directorio de Inmobiliaria Sixterra S.A. fue elegido en Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2015 , quedando conformado como se informa a continuación :

## **DIRECTORIO**

**Vicente Navarrete Rolando**

Presidente

6.426.187-8

Ingeniero Comercial

**Marcelo Nacur Awad**

Director

6.908.066-9

Ingeniero Civil Industrial

**Alejandra Navarrete Legarreta**

Directora

15.934.379-0

Psicóloga

**Edmundo Puentes Ruiz**

Director

6.193.740-4

Ingeniero Civil Químico

**Andrés Hohlberg Recabarren**

Director

7.149.292-3

Ingeniero Civil Químico

**Gerente General de Inmobiliaria Sixterra S.A.**

**Carlos Hernández Kinast**

7.017.798-6

Ingeniero Comercial



## **CAPITULO II**

### **ACTIVIDADES Y ÁMBITO DE NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD**

Inmobiliaria Sixterra S.A. es una sociedad de inversiones , siendo su objeto efectuar y mantener inversiones en bienes muebles o inmuebles , corporales o incorporales, incluso mobiliarios, de cualquier tipo que sean, vender, permutar, ceder y enajenar a cualquier titulo, inmuebles, valores mobiliarios, acciones, bonos, opciones, pagarés y demás efectos de comercio y , en general, cualquier otro titulo, participación o valor.

Sus activos son acciones de Inversiones Sixterra S.A.

Inmobiliaria Sixterra S.A., tiene como permanente desafío buscar oportunidades de negocio para los terrenos de su propiedad, supervisar el uso eficiente de los recursos y velar por los adecuados procedimientos contables y administrativos de su filial, enmarcado dentro de los criterios establecidos por su Directorio.

### **TERRENOS**

La Sociedad a través de su filial Inversiones Sixterra S.A. posee sus principales terrenos en la Quinta Región, ubicados en la zona de Quintero-Puchuncavi y en Viña del Mar, sector El Salto.

### **SEGUROS**

Los seguros para cubrir eventuales siniestros son requeridos a terceros, quienes utilizan los servicios de bodega en las instalaciones de la filial Inversiones Sixterra S.A.

### **FACTORES DE RIESGO**

Los factores de riesgo de la sociedad se relacionan con los activos y actividades inmobiliarias de su filial Inversiones Sixterra S.A., siendo relevante la variación del valor económico que experimente en el tiempo los terrenos de naturaleza urbana y rural que posee la filial Inversiones Sixterra S.A., pudiendo verse afectados favorablemente o desfavorablemente por cambios en la normativa territorial que regula el uso de suelos y determina sus coeficientes o parámetros de constructibilidad. Las medidas utilizadas para mitigar los riesgos corresponde a una permanente actualización de los informes de uso de suelo emitidos por las municipalidades respectivas y su ocupación en el desarrollo de actividades actualmente permitidas.

## **POLITICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO**

La inversión en terrenos se relaciona con la posibilidad de agregarle valor a los terrenos que posee la filial Inversiones Sixterra S.A., lo cual conlleva la eventual inversión en infraestructura o mejoramiento de esos terrenos para su comercialización via arriendo o venta en lo principal.

En cuanto la política de financiamiento, la sociedad ha definido una estrategia que tiene como base el uso de fuentes de financiamiento de corto o largo plazo asociadas directamente al período de retorno de la inversión, de tal forma que se encuentren calzados los plazos de servicio de la deuda o financiamiento con los períodos esperados de retorno de la inversión. Los instrumentos de financiamiento corresponden a la oferta y condiciones normales que el sistema bancario otorga a las empresas del sector inmobiliario y considera la evaluación de otorgamiento de garantías reales sobre los financiamientos obtenidos, como puede ser el caso de hipotecas sobre un terreno en el cual se efectúe una inversión en infraestructura. En la fecha actual la sociedad Inmobiliaria Sixterra S.A. y su filial Inversiones Sixterra S.A. no tienen financiamientos vigentes provenientes del sistema financiero local o extranjero.

## **PLAN DE INVERSIONES**

La sociedad no tiene contemplada la ejecución de un plan de inversiones anuales, sino que mantener su política de efectuar las acciones durante el ejercicio que permitan agregarle valor a los terrenos e inversiones inmobiliarias existentes, y efectuar sus desarrollos o ventas para la obtención de su mayor rendimiento para los accionistas cautelando la liquidez de la compañía.



## CAPITULO III

### PROPIEDAD Y ACCIONES

#### ACCIONISTAS CONTROLADORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

RUT	Nombre o razón Social	Acciones	%
96.879.780-8	Algina Inversiones S.A.	12.352.426	49,41%
79.744.040-k	Inversiones Quiapo Sur Ltda.	4.194.720	16,78%
76.232.890-9	Inversiones Viquim Ltda.	3.326.366	13,31%
76.232.920-4	Inversiones Acsin Ltda.	3.000.000	12,00%
87.597.600-1	Soc. Transportes Transalgas Ltda.	560.379	2,24%
6.426.188-6	Javier Navarrete Rolando	109.910	0,44%
4.943.024-8	Carmen Rehbein Ohaco	77.651	0,31%
		<b>23.621.452</b>	<b>94,49%</b>

#### 12 MAYORES ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

RUT	Nombre o razón Social	Acciones	%
96.879.780-8	ALGINA INVERSIONES SA	12.352.426	49,41
79.744.040-k	INVERSIONES QUIAPO SUR LTDA	4.194.720	16,78
76.232.890-9	INVERSIONES VIQUIM LTDA	3.326.366	13,31
76.232.920-4	INVERSIONES ACSIN LTDA	3.000.000	12,00
87.597.600-1	SOCTRANSPORTES TRANSALGAS LTDA	560.379	2,24
96.571.220-8	BANCHILE C DE B S A	212.071	0,85
6.426.188-6	NAVARRETE ROLANDO JAVIER ENRIQUE	109.910	0,44
4.943.024-8	CARMEN REHBEN OHACO	77.651	0,31
84.177.300-4	BTG PACTUAL CHILE S A C DE B	69.275	0,28
78.354.770-8	SOC DE INVERSIONES E INMOB MONTENEGRO LTDA	30.000	0,12
96.665.450-3	CORPBANCA CORREDORES DE BOLSA SA	28.282	0,11
96.683.200-2	SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	21.455	0,09
		<b>23.982.535</b>	<b>95,93</b>
	Otros accionistas	1.017.465	4,07
	Total	<b>25.000.000</b>	<b>100,00</b>

PERSONAS NATURALES DETRÁS DE LOS ACCIONISTAS CONTROLADORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Navarrete Rolando Vicente 6.426.187-8	Navarrete Rolando Javier 6.426.188-6	Navarrete Legarreta Alejandra 15.934.379-0	Navarrete Legarreta Cristobal 16.018.163-k	Navarrete Sifri Vicente 17.601.166-1	Navarrete Sifri Eduardo 18.635.983-6	Productos Quimicos Algina S.A. 80.761.800-8	Etchepare Rolando Denise 11.478.243-2	Navarrete Etchepare Fernanda 17.084.737-7	Navarrete Etchepare Francisco 17.704.120-3	Navarrete Etchepare Nicolas 18.392.443-5	
Algina Inversiones S.A.	50,000%	50,000%										100%
Inversiones Quiapo Sur Ltda	51,250%	48,750%										100%
Inversiones Acsin Ltda	0,810%	79,190%						5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	100%
Inversiones Viquim Ltda.	24,080%	0,580%	18,830%	18,830%	18,830%	18,830%						100%
Prod. Quimicos Algina S.A.	50,000%	50,000%										100%
Soc. Transp. Trasalgas Ltda.	45,000%	45,000%					10,000%					100%

TRANSACCIONES EN BOLSA

a) Las transacciones de acciones efectuadas por el Presidente, Directores, Gerente General, Principales ejecutivos y Accionistas Controladores durante el ejercicio 2016 fueron las siguientes :

Transacción N°	D/M/A	Vendedor	RUT Vendedor	Comprador	RUT Comprador	N° acciones transadas	Capital Suscrito %	Valor unitario transacción	Cancelada Contado (SI o NO)	Efectuada en Bolsa (SI o NO)
1	12-04-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	32.312	0,129248	1.430	Sí	Sí
2	25-05-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	2.880	0,01152	1.430	Sí	Sí
3	26-05-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	4.769	0,019076	1.430	Sí	Sí
4	01-06-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	261	0,001044	1.350	Sí	Sí
5	10-06-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	378	0,001512	1.430	Sí	Sí
6	16-06-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	50	0,0002	1.430	Sí	Sí
7	12-07-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	256	0,001024	1.360	Sí	Sí
8	01-07-2016	BCI Corr bolsa	96.519.800-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	37.000	0,148	1.420	Sí	Sí
9	01-09-2016	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	4.198	0,016792	1.360	Sí	Sí

b) Las transacciones realizadas en las Bolsas de Corredores, Bolsa de valores de Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile, durante los últimos tres años se resume a continuación :

PERIODO	ACCIONES	Monto \$ transado	Precio medio ponderado
<b>2014</b>			
1er trimestre	14.282	10.810.375	756,92
2do trimestre	16.532	15.380.480	930,35
3er trimestre	16.628	17.477.208	1.051,07
4to trimestre	55.660	55.041.468	988,89
<b>2015</b>			
1er trimestre	14.051	14.051.000	1.000,00
2do trimestre	63.367	75.353.886	1.189,17
3er trimestre	16.071	22.966.650	1.429,07
4to trimestre	99.182	150.490.296	1.517,31
<b>2016</b>			
1er trimestre	4.725	7.450.242	1.576,77
2do trimestre	46.165	66.042.715	1.430,58
3er trimestre	46.598	65.570.504	1.407,15
4to trimestre	10.041	14.354.078	1.429,55

## **POLITICA DE DIVIDENDOS**

De acuerdo a sus estatutos, la sociedad mantiene la política de repartir no menos del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio, mediante un dividendo definitivo, sin perjuicio que el Directorio pueda acordar la distribución de algún dividendo provisorio, siempre que no hubieren pérdidas acumuladas.

Para el cálculo de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio, el Directorio ha acordado no considerar las ganancias o pérdidas producto de las variaciones relevantes del valor razonable de los activos denominados Propiedades de Inversión.

### **DIVIDENDOS PAGADOS LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS**

Dividendo eventual de \$80/acción pagado a contar del 19 de diciembre de 2014.

Dividendo eventual de \$320/acción pagado a contar del 15 de diciembre de 2015.

No hubo pago de dividendos en el ejercicio 2016.



## **CAPITULO IV**

### **RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

#### **A) DIVERSIDAD EN EL DIRECTORIO**

Numero de personas por genero : Mujeres : 1 Hombres: 4

Numero de personas por nacionalidad : Chilena : 5 Otras : 0

Numero de personas por rango edad : Hasta 30 años : 0  
De 30 a 40 años : 1  
De 41 a 50 años : 0  
De 51 a 60 años : 1  
De 61 a 70 años : 3

Numero de personas por antigüedad: Entre 3 y 6 años : 5

#### **B) DIVERSIDAD EN LA GERENCIA GENERAL Y DEMAS GERENCIAS QUE REPORTAN A ESTA GERENCIA O AL DIRECTORIO.**

Numero de personas por genero : Mujeres : 0 Hombres: 1

Numero de personas por nacionalidad : Chilena : 1 Otras : 0

Numero de personas por rango edad : De 51 a 60 años : 1

Numero de personas por antigüedad: Entre 3 y 6 años : 1

#### **C) DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN**

Numero de personas por genero : Mujeres : 0 Hombres: 2

Numero de personas por nacionalidad : Chilena : 2 Otras : 0

Numero de personas por rango edad : De 30 a 60 años : 1  
De 51 a 60 años : 1

Numero de personas por antigüedad: Entre 3 y 6 años : 2

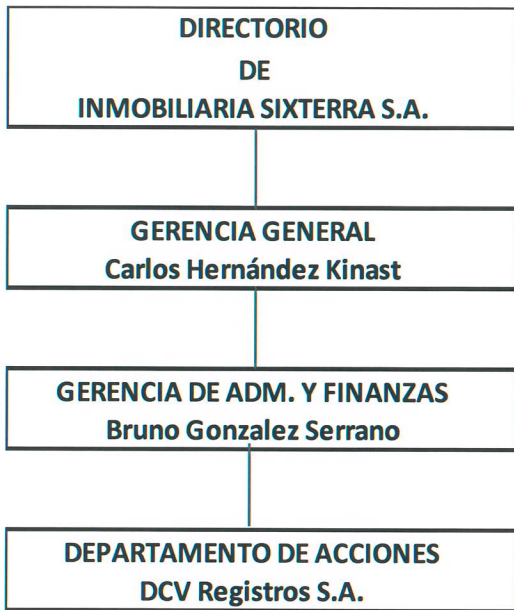
#### **D) BRECHA SALARIAL POR GENERO**

La organización tiene 2 personas de sexo masculino en calidad de personal propio y un tercero en calidad de prestación externa de servicio.



## CAPITULO V

### ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.



### REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y EJECUTIVOS

#### Remuneraciones del Directorio

Las remuneraciones recibidas por los Directores, incluye do aquellas recibidas en las sociedades filiales durante el ejercicio 2016, ascienden a la suma de M\$ 29.572.-

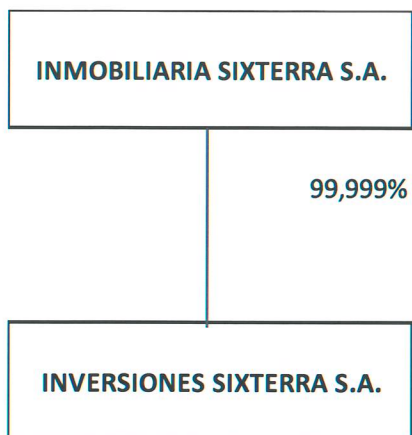
#### Remuneraciones ejecutivos

El total consolidado de las remuneraciones percibidas por la plana ejecutiva durante el ejercicio fue la suma de M\$126.286.-

PERSONAL	INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. consolidado
EJECUTIVOS	2
PROFESIONALES Y TÉCNICOS	1
TOTAL	3

## CAPITULO VI.

### FILIALES Y COLIGADAS



### DIRECCIONES DE FILIALES Y COLIGADAS

#### INVERSIONES SIXTERRA S.A.

RUT : 76.075.714-4

Calle Limache 3117, El Salto, Viña del Mar

Telefono : (562)22478 8000

## CAPITULO VII.

### HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES AÑO 2016

Con fecha 30 de Marzo de 2016 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros de la convocatoria a Junta Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el día 26 de abril de 2016, a las 9:00 horas am la Junta Ordinaria e inmediatamente a continuación la Junta Extraordinaria, en las oficinas de la sociedad ubicada en Avda. Santa María 2050, Providencia, Santiago.

Con fecha 26 de abril de 2016 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en la Junta Ordinaria de Accionista se aprobó lo siguiente :

- a) Facultar ampliamente al directorio de la sociedad para que con cargo a las utilidades acumuladas defina y acuerde dentro del ejercicio que termina el 31 de diciembre de 2016, el pago de uno o mas dividendos eventuales por los montos y en las fechas que estime de acuerdo a la disponibilidad de caja de la sociedad por un total a distribuir de hasta \$5.000.000.000.-

- b) Designar como Auditores externos Independientes para el ejercicio 2016 a PKF Chile.
- c) Determinar como periódico para publicaciones de la sociedad el diario electrónico [www.latercera.com](http://www.latercera.com) .

Con fecha la misma fecha 26 de abril de 2016 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que en la Junta Extraordinaria de Accionista se aprobó lo siguiente:

**CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL MODIFICANDO EL ARTICULO PRIMERO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES EN LO PERTINENTE.**

El Presidente señaló que todas las operaciones de Inmobiliaria Sixterra S.A, que como es de conocimiento de los accionistas se realizan a través de su filial Inversiones Sixterra S.A., se llevan a cabo en la Quinta Región, donde la Sociedad tiene una sucursal y mantiene sus oficinas específicamente en la ciudad de Viña del Mar, lugar también donde se prestan los servicios de bodegaje, y en la ciudad de Santiago no se mantienen instalaciones para el desarrollo operativo de la sociedad.

Por lo anterior, el directorio ha estimado conveniente proponer a la Junta de Accionistas, se modifique el domicilio social de la sociedad, reemplazando la ciudad de Santiago por la ciudad de Viña del Mar, lo cual fue aprobado por aclamación y unanimidad.

**SINTESIS DE COMENTARIOS (ART. 74, INC. 3°, LEY 18.046)**

No existen comentarios ni proposición que informar.

## CAPITULO VIII

### DECLARACION DE RESPONSABILIDAD


#### DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de fecha 29 de Marzo de 2017, los directores y el gerente general de Inmobiliaria Sixterra S.A., firmantes de esta declaración, se hicieron responsables bajo juramento de la veracidad de toda la información incorporada en el informe referido al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo al siguiente detalle:

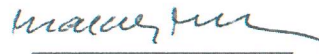
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas Explicativas a los Estados Financieros
- Análisis Razonado
- Resumen de Hechos Relevantes del Ejercicio



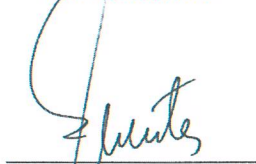
Vicente Navarrete Rolando  
Director  
RUT: 6.426.187-8




Andrés Hohlberg Recabarren  
Director  
RUT: 7.149.292-3



Marcelo Nacur Awad  
Director  
RUT: 6.908.066-9



Edmundo Puentes Ruiz  
Director  
RUT: 6.193.740-4



Carlos Hernández Kinast  
Gerente General  
RUT: 7.017.798-6

v

29 de marzo de 2017

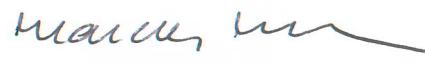


## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de fecha 24 de Mayo de 2017, los directores y el gerente general de Inmobiliaria Sixterra S.A., firmantes de esta declaración, se hicieron responsables bajo juramento de la veracidad de toda la información relativa a Responsabilidad Social y desarrollo sostenible al 31 de diciembre de 2016 incorporado en la memoria del ejercicio 2016.



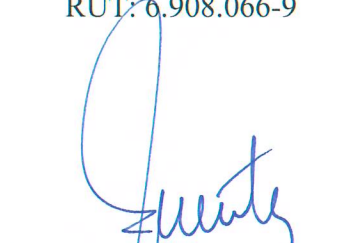
Vicente Navarrete Rolando  
Director  
RUT: 6.426.187-8



Marcelo Nacur Awad  
Director  
RUT: 6.908.066-9



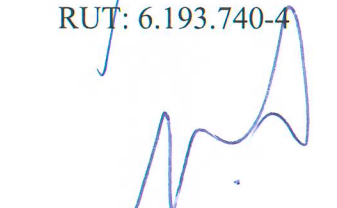
Francisco Navarrete Etchepare  
Director  
RUT: 17.704.120-3



Edmundo Puentes Ruiz  
Director  
RUT: 6.193.740-4



Alejandra Navarrete Legarreta  
Directora  
RUT: 15.934.379-0



Carlos Hernández Kinast  
Gerente General  
RUT: 7.017.798-6

24 de mayo de 2017

**CAPITULO IX.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**