

MEMORIA 2018

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 2018

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 2018.

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 91,6% del valor total de los terrenos al 31/12/2018 y un 8,4% del valor de los terrenos, correspondientes a una subdivisión de terrenos de carácter industrial se ubica en Concon. Durante el ejercicio 2018 se procedió a la venta de los terrenos ubicado en El Salto, Viña del Mar por un valor total de M\$12.394.779. La utilidad del ejercicio del año 2018 por un monto de M\$4.503.312 está representada en lo principal por la venta de los terrenos ubicados en El Salto. Durante este período se distribuyeron dividendos por un total de M\$9.200.000, una parte con cargo a utilidades del ejercicio y otra con cargo a utilidades acumuladas de acuerdo a lo autorizado en la anterior Junta Ordinaria de Accionistas.

En nombre del Directorio, agradezco el apoyo de nuestros accionistas y el esfuerzo de nuestros colaboradores en la concreción de venta de terrenos realizado durante el año 2018.

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 3232, El Salto, Viña del Mar.
Telefono : (562) 224788008
Sitio WEB : 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 2017 , quedando conformado como se informa a continuación :

DIRECTORIO

Vicente Navarrete Rolando

Presidente

6.426.187-8

Marcelo Nacur Awad

Director

6.908.066-9

Alejandra Navarrete Legarreta

Directora

15.934.379-0

Edmundo Puentes Ruiz

Director

6.193.740-4

Francisco Navarrete Etchepare

Director

17.704.120-3

Gerente General de Inmobiliaria Sixterra S.A.

Carlos Hernández Kinast

7.017.798-6

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 terrenos en la Quinta Región, ubicados en la zona de Quintero-Puchuncavi y en Concon.

SEGUROS

Los seguros para cubrir eventuales siniestros son requeridos a terceros, quienes utilizaron los servicios de bodega en las instalaciones de la filial Inversiones Sixterra S.A. hasta su venta en el mes de agosto de 2018.

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 proceder a su venta.

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, así como 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 para su venta, procurando obtener un adecuado rendimiento para los accionistas cautelando la liquidez de la compañía.

CAPITULO III

PROPIEDAD Y ACCIONES

ACCIONISTAS CONTROLADORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

RUT	Nombre o razón Social	Acciones	%
76.827.149-6	Nueva Algina Inversiones Ltda	6.216.487	24,87%
76.827.146-1	Alginova Inversiones Ltda.	6.214.313	24,86%
76.827.119-4	Inversiones Nueva Quiapo Sur Ltda.	2.149.794	8,60%
76.827.127-5	Inversiones Fuengirola Ltda.	2.044.926	8,18%
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%
		23.699.826	94,80%

12 MAYORES ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

RUT	Nombre o razón Social	Acciones	%
76.827.149-6	NUEVA ALGINA INVERSIONES LTDA	6.216.487	24,87
76.827.146-1	ALGINOVA INVERSIONES LTDA	6.214.313	24,86
76.232.890-9	INVERSIONES VIQUIM LTDA	3.326.366	13,31
76.232.920-4	INVERSIONES ACSIN LTDA	3.000.000	12,00
76.827.119-4	INVERSIONES NUEVA QUIAPO SUR LTDA	2.149.794	8,60
76.827.127-5	INVERSIONES FUENGIROLA LTDA	2.044.926	8,18
87.597.600-1	SOCTRANSPORTES TRANSALGAS LTDA	560.379	2,24
96.571.220-8	BANCHILE C DE B S A	140.081	0,56
6.426.188-6	NAVARRETE ROLANDO JAVIER ENRIQUE	109.910	0,44
4.943.024-8	CARMEN REHBEIN OHACO	77.651	0,31
84.177.300-4	BTG PACTUAL CHILE S A C DE B	69.275	0,28
96.665.450-3	ITAU CORPBANCA CORREDORES DE BOLSA SA	53.419	0,21
		23.962.601	95,85
	Otros accionistas	1.037.399	4,15
	Total	25.000.000	100,00

PERSONAS NATURALES DETRÁS DE LOS ACCIONISTAS CONTROLADORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	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	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		
76.827.149-6	Nueva Algina Inversiones Ltda	49,9829%	49,9420%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	0,0188%				100%	
76.827.146-1	Alginova Inversiones Ltda.	49,9595%	50,0205%					0,005%	0,005%	0,005%	0,005%	100%
76.232.920-4	Inversiones Acsin Ltda	0,8100%	79,1900%					5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	100%
76.232.890-9	Inversiones Viqum Ltda.	24,0800%	0,5800%	18,830%	18,830%	18,830%	18,830%					100%
79.744.040-k	Inversiones Quiapo Sur SpA	51,2500%	48,7500%									100%
87.597.600-1	Soc. Transportes Transalgas Ltda.	50,0000%	50,0000%									100%
76.827.127-5	Inversiones Fuengirola Ltda.	51,1996%	48,7804%					0,005%	0,005%	0,005%	0,005%	100%
80.761.800-8	Productos Quimicos Algina S.A.	50,0000%	50,0000%									100%
76.827.119-4	Inversiones Nueva Quiapo Sur Ltda.	51,2228%	48,7018%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	0,0188%					100%

TRANSACCIONES EN BOLSA

- a) Durante el ejercicio 2018 no hubo transacciones de Acciones Sixterra efectuadas por el Presidente, Directores, Gerente General, Principales ejecutivos y Accionistas Controladores.
- 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
2016			
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
2017			
1er trimestre	67.604	95.326.110	1.410,07
2do trimestre	15.554	21.931.140	1.410,00
3er trimestre	180	234.000	1.300,00
4to trimestre	7.078	8.585.791	1.213,03
2018			
1er trimestre	19.554	19.144.688	979,07
2do trimestre	46.132	49.332.468	1.069,38
3er trimestre	34.444	38.575.992	1.119,96
4to trimestre	23.222	29.102.161	1.253,22

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

No hubo pago de dividendos en el ejercicio 2016.

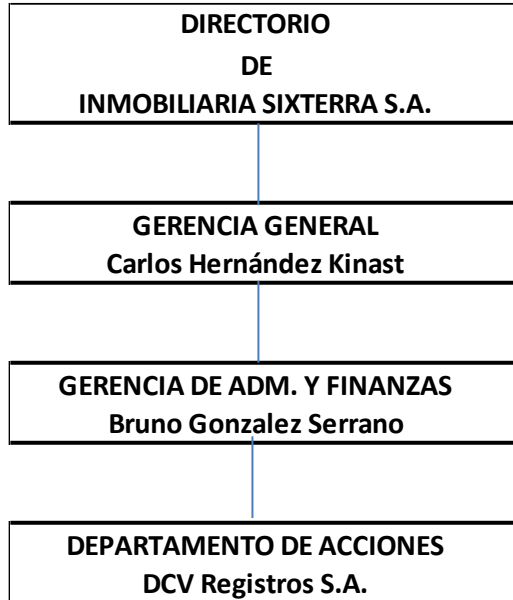
Dividendo eventual de \$1/acción pagado a contar del 14 de junio de 2017

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 02 de mayo de 2018, se acordó, por unanimidad, pagar un Dividendo total de \$240/acción, que se desglosa de la siguiente manera : (i) un dividendo provisorio por un monto de \$72,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018; y, (ii) un dividendo eventual por un monto de \$168,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades acumuladas, pagado a contar del 23 de mayo de 2018.

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 26 de Septiembre de 2018, se acordó, por unanimidad, pagar un dividendo total de \$128,00 por acción, que se desglosa de la siguiente manera : (i) un dividendo provisorio por un monto de \$56,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018; y, (ii) un dividendo eventual por un monto de \$72,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades acumuladas. El pago de este dividendo se efectuó a contar del día 17 de octubre de 2018.

CAPITULO V

ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.



REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y EJECUTIVOS

Remuneraciones del Directorio

Las remuneraciones recibidas por los Directores, incluyendo aquellas recibidas en las sociedades filiales durante el ejercicio 2018, ascienden a la suma de M\$34.971.-

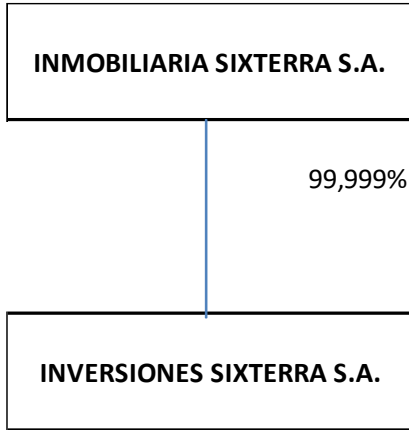
Remuneraciones ejecutivos

El total consolidado de las remuneraciones percibidas por la plana ejecutiva durante el ejercicio fue la suma de M\$234.200.-

PERSONAL	INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. consolidado
EJECUTIVOS	1
PROFESIONALES Y TÉCNICOS	0
TOTAL	1

CAPITULO VI.

FILIALES Y COLIGADAS



DIRECCIONES DE FILIALES Y COLIGADAS

INVERSIONES SIXTERRA S.A.

RUT : 76.075.714-4

Calle Limache 3232, El Salto, Viña del Mar

Telefono : (562)22478 8000

CAPITULO VII.

HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES AÑO 2018

CITACIÓN A JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Con fecha 28 de marzo de 2018 se informó a la Comisión para el Mercado Financiero, que en Sesión de Directorio de esta misma fecha se acordó citar para el día 25 de abril de 2018 a Junta Ordinaria de Accionistas a las 9:30 AM horas en las oficinas de la Sociedad ubicada en calle Limache 3117, El Salto, Viña del Mar.

DISTRIBUCION DE DIVIDENDO

Con fecha 03 de mayo de 2018 se informó a la Comisión para el Mercado Financiero que en Sesión de directorio de fecha 02 de mayo de 2018 , se acordó por unanimidad pagar un dividendo total de \$240.- por acción, que se desglosa de la siguiente manera: (i) un dividendo provisorio por un monto de \$72,00 por acción, a

ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018; y, (ii) un dividendo eventual por un monto de \$168,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades acumuladas.

El dividendo antes indicado será pagado a contar del día 23 de mayo de 2018

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 26 de Septiembre de 2018, se acordó, por unanimidad, pagar un dividendo total de \$128,00 por acción, que se desglosa de la siguiente manera : (i) un dividendo provisorio por un monto de \$56,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018; y, (ii) un dividendo eventual por un monto de \$72,00 por acción, a ser pagado en dinero efectivo con cargo a las utilidades acumuladas.

El pago de este dividendo se efectuó a contar del día 17 de octubre de 2018.

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

No existen comentarios ni proposición que informar.

CAPITULO VIII

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de fecha 11 de marzo de 2019, 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 2018, 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



Marcelo Nacur Awad

Director

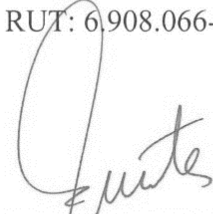
RUT: 6.908.066-9



Alejandra Navarrete Legarreta

Directora

RUT: 15.934.379-0



Edmundo Puentes Ruiz

Director

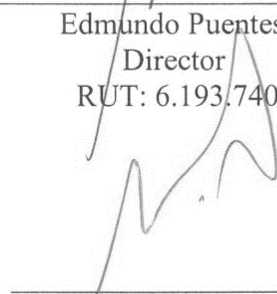
RUT: 6.193.740-4



Francisco Navarrete Etchepare

Director

RUT: 17.704.120-3



Carlos Hernández Kinast

Gerente General

RUT: 7.017.798-6

CAPITULO IX.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018