

# **INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES**

## **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Santiago, 29 de marzo de 2017

A los señores Accionistas y Directores  
Inmobiliaria Sixterra S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Sixterra S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Sixterra S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*PKF Chile Auditores Consultores Ltda.*



Patricio Órdenes Cerda

**INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADOS, CLASIFICADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(En miles de pesos - M\$)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota N°</b>	<b>31.12.2016 M\$</b>	<b>31.12.2015 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	86.473	207.231
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	17.785	105.711
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>104.258</u>	<u>312.942</u>
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7	31.846.113	31.972.080
Activos corrientes totales		<u>31.950.371</u>	<u>32.285.022</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades, planta y equipos		1.473	-
Total de activos no corrientes		<u>1.473</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>31.951.844</u></u>	<u><u>32.285.022</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>Nota N°</b>	<b>31.12.2016 M\$</b>	<b>31.12.2015 M\$</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	310.550	307.971
Otras provisiones corrientes		6.269	6.263
Pasivos por impuestos corrientes	6a	180.863	431.470
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	9a	5.388	4.848
Otros pasivos no financieros corrientes		-	2.125
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>503.070</b>	<b>752.677</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivo por impuestos diferidos	6b	1.257.231	1.386.164
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	9b	20.523	13.962
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>1.277.754</b>	<b>1.400.126</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1.780.824</b>	<b>2.152.803</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital emitido	10	8.082.128	8.082.128
Ganancias acumuladas		22.538.788	22.499.987
Otras reservas	10	(449.896)	(449.896)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>30.171.020</b>	<b>30.132.219</b>
Participaciones no controladoras		-	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b>30.171.020</b>	<b>30.132.219</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>		<b>31.951.844</b>	<b>32.285.022</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

## INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS POR FUNCION  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
(En miles de pesos - M\$)

	<b>Nota N°</b>	<b>01.01.2016 31.12.2016 M\$</b>	<b>01.01.2015 31.12.2015 M\$</b>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	11 y 7	762.589	8.359.798
COSTO DE VENTAS	12 y 7	<u>(292.167)</u>	<u>(6.398.483)</u>
GANANCIA BRUTA		<u>470.422</u>	<u>1.961.315</u>
Gastos de administración	13	(333.049)	(599.002)
Otras ganancias, por función		-	4.440
Otros gastos, por función		(13.137)	(22.908)
Otras pérdidas	14	(159.883)	(58.432)
Ingresos financieros		5.242	16.068
Resultado por unidades de reajuste		2.349	(519)
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos		(28.056)	1.300.962
Resultado por impuestos a las ganancias	6c	<u>66.857</u>	<u>32.723</u>
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		38.801	1.333.685
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
Ganancia del período		<u><u>38.801</u></u>	<u><u>1.333.685</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES**

ESTADOS CONSOLIDADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
(En miles de pesos - M\$)

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
<b>Estado de otros resultados integrales</b>		
Ganancia del período	38.801	1.333.685
<b>Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto</b>		
Otros resultados integrales	-	-
<b>Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total</b>	-	-
<b>Total Resultado de ingresos y gastos integrales</b>	<u>38.801</u>	<u>1.333.685</u>
<b>Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles</b>		
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios	38.801	1.333.685
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones no controladoras	-	-
<b>Total Resultado de ingresos y gastos integrales</b>	<u>38.801</u>	<u>1.333.685</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES**

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADOS METODO DIRECTO  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
(En miles de pesos - M\$)

	<b>Nota N°</b>	<b>31.12.2016 M\$</b>	<b>31.12.2015 M\$</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		868.719	8.372.791
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(692.999)	(761.566)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(125.284)	(117.590)
Dividendos pagados		(21.748)	(7.984.832)
Intereses recibidos		5.242	16.068
Impuesto a las ganancias pagado		(245.744)	(123.845)
Otras entradas (salidas) de efectivo		<u>91.056</u>	<u>14.082</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		<u>(120.758)</u>	<u>(584.892)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>			
Otras entradas (salidas) de efectivo		<u>-</u>	<u>(167.873)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(167.873)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION:</b>			
Pago de préstamos a entidades relacionadas	5a	(84.493)	(109.773)
Préstamos de entidades relacionadas	5a	<u>84.493</u>	<u>88.397</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		<u>-</u>	<u>(21.376)</u>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		<u>(120.758)</u>	<u>(774.141)</u>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		(120.758)	(774.141)
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>		<u>207.231</u>	<u>981.372</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>		<u><u>86.473</u></u>	<u><u>207.231</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados



**INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES**

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
(En miles de pesos - M\$)

		<b>Capital emitido</b>	<b>Otras reservas</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>Participaciones no controladoras</b>	<b>Patrimonio total</b>
	<b>Nota</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial 01 de enero de 2016		8.082.128	(449.896)	22.499.987	30.132.219	-	30.132.219
Ganancia del período		-	-	38.801	38.801	-	38.801
Saldo final al 31 de Diciembre de 2016	10	<u>8.082.128</u>	<u>(449.896)</u>	<u>22.538.788</u>	<u>30.171.020</u>	-	<u>30.171.020</u>
Saldo inicial 01 de enero de 2015, reexpresado	10	8.082.128	(449.896)	29.166.302	36.798.534	-	36.798.534
Dividendo		-	-	(8.000.000)	(8.000.000)	-	(8.000.000)
Ganancia del período		-	-	1.333.685	1.333.685	-	1.333.685
Saldo final al 31 de Diciembre de 2015		<u>8.082.128</u>	<u>(449.896)</u>	<u>22.499.987</u>	<u>30.132.219</u>	-	<u>30.132.219</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

## INMOBILIARIA SIXTERRA S.A.

### INDICE

Contenido	Página
1. ENTIDAD QUE REPORTA	1
2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y POLITICAS CONTABLES	1
a) Bases de preparación	1
b) Bases de consolidación	2
c) Período contable	4
d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	4
e) Transacciones en moneda extranjera	5
f) Compensación de saldos y transacciones	6
g) Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	6
h) Propiedades de inversión	6
i) Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles excluyendo la plusvalía comprada	6
j) Reconocimientos de ingresos	7
k) Activos financieros	7
l) Método de la tasa de interés efectiva	8
m) Deterioro de activos financieros	8
n) Pasivos financieros	8
o) Provisiones	9
p) Pasivos contingentes	9
q) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	10
r) Dividendo mínimo	11
s) Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)	11
t) Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	13
u) Clasificación corriente y no corriente Estado de flujo de efectivo	14
v) Estado de flujo de efectivo	14
w) Medio ambiente	15
3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	15
4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	15
5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	16
6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS	17
7. ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA	18
8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	19
9. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	20
10. PATRIMONIO NETO	20
11. INGRESOS ORDINARIOS	22
12. COSTO DE VENTA	23
13. GASTOS DE ADMINISTRACION	23
14. OTRAS PERDIDAS	23
15. INFORMACION POR SEGMENTOS	24
16. MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA	24
17. CONTINGENCIAS	25
18. SANCIONES	25
19. HECHOS POSTERIORES	25

## INMOBILIARIA SIXTERRA S.A. Y FILIALES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras en miles de pesos)

---

#### 1. ENTIDAD QUE REPORTA

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. (en adelante la Compañía), se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 9 de mayo de 2013, pactando su domicilio en las ciudades de Viña del Mar y Santiago.

Inmobiliaria Sixterra S.A. es una sociedad cuya actividad está orientada principalmente a inversiones en el ámbito inmobiliario, siendo a nivel patrimonial, su mayor filial la sociedad Inversiones Sixterra S.A., la que tiene por objeto el mercado inmobiliario enfocado en el sector industrial.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N° 1110, de fecha 22 de octubre de 2013.

#### 2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y POLITICAS CONTABLES

**a. Bases de preparación** - Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y por las otras entidades que forman parte de Inmobiliaria Sixterra S.A:

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios. EL valor razonable es el precio que recibirá por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independiente si este precio observable o estimado utilizando otra técnica de valorización. La compañía considera las características de los activos y pasivos si los participantes del mercado toman esa característica al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. EL valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros es determinado de dicha forma, excepto por las mediciones que

tienen algunas similitudes con el valor de mercado, pero que no son valor razonable, tales como el valor neto de realización de NIC 2 o el valor de uso de NIC 36.

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Sixterra S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**b. Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Compañía matriz y las entidades controladas por la Compañía. El control es alcanzado cuando la Compañía:

- Tiene el control sobre la inversión,
- Está expuesto o tiene el derecho, a los retornos variables del involucramiento con la inversión, y
- Tiene la capacidad para usar su control para afectar los retornos de la inversión.

La Compañía efectuó su evaluación sobre control basada en todos los hechos y circunstancias y la conclusión es reevaluada si existe un indicador de que hay cambios de al menos uno de los tres elementos detallados arriba.

Cuando la Compañía tiene menos que la mayoría de los derechos de voto de una inversión, alcanza el control cuando los derechos de votos son suficientes para en la práctica, dar la habilidad para dirigir las actividades relevantes de la inversión en forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias en la evaluación si los derechos de voto en una inversión son suficientes para dar el control, incluyendo:

- El tamaño de la participación del derecho de voto de la Compañía en relación con el tamaño y la dispersión de los otros tenedores de voto,
- Derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, otros tenedores u otras partes,
- Derechos originados en acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho adición y circunstancias que indique que la Compañía tiene o no, la habilidad para dirigir las actividades relevantes cuando las decisiones necesitan ser efectuadas, incluyendo patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas de anteriores.

La consolidación de una filial comienza cuando la Compañía obtiene control sobre la filial y termina cuando la Compañía pierde el control de la filial. Específicamente, los ingresos y gastos de una filial adquirida o vendida durante el año son incluidos en el estado de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene control hasta la fecha cuando la Sociedad ya no controla a la filial.

Los resultados y cada componente de otros resultados integrales se atribuyen a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las filiales se atribuye a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras incluso si esto resulta que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los efectos de las transacciones significativas realizadas con las sociedades filiales han sido eliminados y se ha reconocido la participación de los inversionistas minoritarios que se presenta en el balance general y en el estado de resultados, en la cuenta participación no controladora.

- i. **Filiales:** Una filial es una entidad sobre la cual la Compañía ejerce directa o indirectamente control según se definió anteriormente. Se consolidan por este método aquellas entidades en las que a pesar de no tener este porcentaje de participación se entiende que sus actividades se realizan en beneficio de la sociedad, estando expuesta a todos los riesgos y beneficios de la entidad dependiente.

**Participaciones no controladoras** - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Los cambios en la participación de la Compañía en la propiedad de una subsidiaria que no resultan en la pérdida de control sobre las filiales se contabilizan como transacciones de patrimonio. Los importes en libros de la participación de la Compañía y las participaciones controladoras son ajustados para reflejar el cambio en sus participaciones relativas en las filiales. Cualquier diferencia entre el importe por el cual las participaciones no controladoras son ajustadas y el valor razonable de la consideración pagada o recibida se reconoce directamente en patrimonio y se atribuye a los propietarios de la Sociedad.

- ii. **Asociadas y negocios conjuntos:** Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas de una inversión, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos Estados Financieros utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas y/o negocios conjuntos son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada y/o negocio conjunto se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión en una asociada y/o negocio conjunto cualquier exceso del costo de la inversión sobre y la parte de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales en el período en el cual la inversión fue adquirida.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía no tiene sociedades de control conjunto.

- iii. **Combinación de negocios** - Las combinaciones de negocios están contabilizadas usando el método de la compra. Esto involucra el reconocimiento de activos identificables (incluyendo activos intangibles anteriormente no reconocidos) y pasivos (incluyendo pasivos contingentes y excluyendo reestructuraciones futuras) del negocio adquirido al valor justo. Si estas combinaciones de negocios implican adquirir el control de una inversión en la cual la Compañía tenía influencia significativa o control conjunto, dicha participación previa se registra al valor justo reconociendo el efecto en resultados.

El detalle de las sociedades filiales incluidas en la consolidación es el siguiente:

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	Porcentaje de participación	
			31.12.2016	31.12.2015
			Directo	Directo
76.075.714-4	Inversiones Sixterra S.A.	Peso Chileno	99,99	99,99

c. **Período contable** - Los presentes estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados consolidados de Situación Financiera Clasificado por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.
- Estado consolidado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.
- Estado consolidado de Flujos de Efectivo Directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

d. **Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas** - La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Compañía en su sesión de fecha **29 de marzo de 2017**.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- (i) Deterioro de activos: La Compañía revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio que el valor libro no puede ser recuperable. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo de efectivo independiente, son agrupados en una Unidad Generadora de Efectivo (“UGE”) a la cual pertenece el activo. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor valor entre su valor justo y su valor libro.

La Administración aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

En el caso de los activos financieros que tienen origen comercial, la Compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la incobrabilidad del saldo vencido, la cual es determinada en base a un análisis de la antigüedad, recaudación histórica y el estado de la recaudación de las cuentas por cobrar.

- (ii) La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingente.

Las estimaciones se han realizado considerando la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría conforme a lo establecido en NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

**e. Transacciones en moneda extranjera** - Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Compañía (su moneda funcional).

En la preparación de los estados financieros consolidados, las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional de la compañía (monedas extranjeras) se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. En la fecha de cada Estado de Situación Financiera

Consolidados, los activos y pasivos monetarios expresados en monedas extranjeras son convertidos a las tasas de cambio de cierre del estado de situación.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

Los activos y pasivos denominados en Dólares Estadounidenses (US\$) y Unidades de Fomento, han sido convertidos a Pesos Chilenos (moneda de presentación) a los tipos de cambio observados a la fecha de cierre:

<b>Moneda</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	\$	\$
Dólar	669,47	710.16
UF	26.347,98	25629.09

**f. Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

**g. Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta** - Los activos no corrientes (o grupos de enajenaciones) se clasifican como otros activos mantenidos para la venta y se reconocen al menor valor del importe en libros y el valor razonable menos los costos para la venta, si su importe en libros se encuentra principalmente a través de una venta en lugar de a través del uso continuado.

**h. Propiedades de inversión** - La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor justo.

**i. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles excluyendo la plusvalía comprada** - La Compañía evalúa anualmente el deterioro del valor de los activos, conforme a la metodología establecida por la Compañía de acuerdo con lo establecido en la NIC36.

- Deterioro, inversiones en sociedades filiales y asociadas - Se revisan los activos en cuanto a su deterioro, a fin de verificar si existe algún indicio que el valor libro sea menor al importe



recuperable. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro (de haberlo). En caso que el activo no genere flujos de caja que sean independientes de otros activos, la Compañía determina el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el activo.

El valor recuperable es el más alto entre el valor justo menos los costos de vender y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se calcula el valor presente de los flujos de caja futuros descontados, a una tasa asociada al activo evaluado.

Si el valor recuperable de un activo se estima que es menor que su valor libro, este último disminuye al valor recuperable.

- Deterioro de activos financieros: En el caso de los que tienen origen comercial, la Compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido.

**j. Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer los ingresos.

- **Venta de bienes** - Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando los riesgos y los beneficios significativos de la Propiedades de los bienes han sido traspasados al comprador, generalmente al despachar los bienes.

- **Ingresos por prestación de servicios** - Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

- **Ingresos por intereses** - Los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del principal que está pendiente de pago y de la tasa de interés aplicable.

**k. Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A valor razonable a través de resultados.
- Préstamos y cuentas a cobrar.
- Mantenedos hasta su vencimiento.
- Disponibles para la venta.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de reconocimiento inicial.

**(i) Activos financieros a valor razonable a través de resultados** - Su característica es que se incurre en ellos principalmente con el objeto de venderlos en un futuro cercano, para fines de obtener rentabilidad y oportuna liquidez. Estos instrumentos son medidos a valor razonable y las variaciones en su valor se registran en resultados en el momento que ocurren.

- (ii) **Préstamos y cuentas por cobrar** - Se registran a su costo amortizado, que corresponde al valor de mercado inicial, menos las devoluciones de, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de tasa de interés efectiva, con efecto en resultados del período.
- (iii) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Son aquellos que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se registran a su costo amortizado.
- (iv) **Activos financieros disponibles para la venta:** Son aquellos activos financieros que se designan específicamente en esta categoría.

**l. Método de la tasa de interés efectiva** - Corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos) durante la vida esperada del activo financiero.

**m. Deterioro de activos financieros** - Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados. En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Al 31 de diciembre de 2016, no existe deterioro observable.

**n. Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a “valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

- **Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados** - Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos, sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.
- **Otros pasivos financieros** - Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del

pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida.

Los préstamos financieros se presentan a valor neto, es decir, rebajando los gastos asociados a su emisión.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros únicamente cuando las obligaciones son canceladas, anuladas o expiran.

- **Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.
- **Instrumentos de patrimonio** - Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos se registran al monto la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidos acciones de serie única.

Los aumentos de capital realizados en activos y pasivos recibidos distintos de efectivo y efectivo equivalente, se registran al valor justo de los mismos.

**o. Provisiones** – Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o constructiva) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Compañía tenga que cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que conllevan la obligación. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor temporal del dinero es significativo).

Cuando se espera de un tercero la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconocen en una cuenta por cobrar como un activo si es prácticamente seguro que se recibirá el desembolso y se puede medir el importe de la cuenta por cobrar con confiabilidad.

**p. Pasivos contingentes** - Son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

**q. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos** - La Compañía y sus filiales en Chile determinan la base imponible y calculan su impuesto a la renta de acuerdo con las Normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Sus filiales en el extranjero lo hacen según las normas de los respectivos países.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, excepto por la aplicación en 2014 del Oficio Circular N°856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, el 17 de octubre de 2014, el cual establece que las diferencias en pasivos y activos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deben contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio, se determina como la suma del impuesto corriente de las distintas sociedades filiales y resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones tributarias, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en los resultados consolidados o directamente en las cuentas de patrimonio del estado de situación financiera, según corresponda.

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectivos los créditos tributarios. Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de plusvalías compradas y de aquellas cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociadas, en las cuales la Compañía pueda controlar la reversión de las mismas y es probable que no se reviertan en un futuro previsible.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir en la medida de que ya no se estime probable que estarán disponibles suficientes ganancias fiscales como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos tributarios no monetarios que se determinan en pesos chilenos (o la moneda local que corresponda) y son traducidos a la moneda funcional de la Compañía al tipo de cambio de cierre de cada período, las variaciones de la tasa de cambio dan lugar a diferencias temporales.

**r. Dividendo mínimo** - El Artículo N°79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

De acuerdo a los estatutos sociales, la Sociedad mantiene la política de repartir no menos de un 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.

El Directorio ha acordado deducir o reflejar las variaciones relevantes del valor razonable de los activos y pasivos no realizados para efectos de determinar la utilidad líquida distribuible.

**s. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)**

**a. Nuevos pronunciamientos contables**

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

<b>Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo para la sociedad.

- ii. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>NIIF 9</b> Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
<b>NIIF 15</b> Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
<b>NIIF 16</b> Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente

Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. La enmienda a la NIIF 12 para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

#### **t. Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores**

##### **Reclasificación de Propiedades de Inversión a Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta**

A partir del 1 de octubre de 2015, la sociedad reclasifico M\$ 38.181.705 desde el rubro “Propiedades de Inversión” al rubro “Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta”, este monto corresponde a la totalidad de las propiedades que posee la sociedad. Este cambio se debe fundamentalmente a que desde esa fecha, todas las propiedades que posee la sociedad se encuentran a la venta a través de corredores

de propiedades con los cuales mantiene acuerdos de venta de las mismas sin exclusividad. Y todo lo anterior, en concordancia con la primera etapa de los planes de venta impulsados por la administración de la sociedad.

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros consolidados, la Compañía utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

#### **u. Clasificación corriente y no corriente**

Activo corriente: Un activo debe clasificarse como corriente cuando:

- a) Su saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la empresa;
- b) Se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del período de doce meses tras la fecha del balance; o
- c) Se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.

Todos los demás activos deben clasificarse como no corrientes.

Activo no corriente: Un activo que no cumpla la definición de activo corriente

Pasivo Corriente: Un pasivo debe clasificarse como corriente cuando:

- a) Se espera liquidar en el curso normal de la operación de la empresa.
- b) Debe liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha del balance.

Todos los demás pasivos deben clasificarse como no corrientes.

**v. Estado de flujo de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha definido el efectivo en caja y bancos como efectivo y equivalente de efectivos.

**Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiación:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.



**w. Medio ambiente** - La Compañía, adhiere a los principios del Desarrollo Sustentable, los cuales compatibilizan el desarrollo económico cuidando el medio ambiente y la seguridad y salud de sus colaboradores.

La Compañía reconoce que estos principios son claves para el bienestar de sus colaboradores, el cuidado del entorno y para lograr el éxito de sus operaciones.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro efectivo y equivalente al efectivo, es la siguiente:

	<b>31.12.2016</b> M\$	<b>31.12.2015</b> M\$
Efectivo en caja	295	295
Fondos Mutuos Banchile Inversiones	<u>86.178</u>	<u>206.936</u>
Total	<u><u>86.473</u></u>	<u><u>207.231</u></u>

Los Fondos Mutuos corresponden a fondos de renta fija en pesos y los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros. El valor razonable de estas inversiones corresponde al producto entre el número de cuotas invertidas y el último valor cuota informado públicamente al mercado, para cada uno de los fondos mutuos invertidos, el que a su vez corresponde también al valor de liquidación (rescate) de ésta inversión. Los cambios en el valor razonable de otros activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en “Ingresos Financieros” en el estado de resultados integrales.

El efectivo y efectivo equivalente no tiene restricciones de disponibilidad.

### 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es la siguiente:

	<b>31.12.2016</b> M\$	<b>31.12.2015</b> M\$
Arriendos propiedades	15.419	3.324
Fondo rendir pago dividendos	-	99.630
Otras cuentas por cobrar	<u>2.366</u>	<u>2.757</u>
Total	<u><u>17.785</u></u>	<u><u>105.711</u></u>

## 5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

i) El controlador principal de la sociedad Inmobiliaria Sixterra S.A. es la familia Navarrete, integrada por:

- Navarrete Rolando Vicente.
- Navarrete Rolando Javier.
- Navarrete Legarreta Alejandra, Cristóbal y Vicente.
- Navarrete Sifri Vicente y Eduardo.
- Navarrete Etchepare Fernanda, Francisco y Nicolás.

A través de las siguientes sociedades:

Forma de Ejercer el Control	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 Químicos 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	Total
Algina Inversiones S.A.	50,00%	50,00%										100%
Inversiones Quiapo Sur Ltda	51,25%	48,75%										100%
Inversiones Acsin Ltda	0,81%	79,19%						5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	100%
Inversiones Viqum Ltda.	24,08%	0,58%	18,83%	18,83%	18,83%	18,83%						100%
Prod. Químicos Algina S.A.	50,00%	50,00%										100%
Soc. Transp. Trasalgas Ltda.	45,00%	45,00%					10,00%					100%

ii) El detalle de los saldos y transacciones con entidades relacionadas, es el siguiente:

a) **Transacciones** - El detalle de las transacciones entre entidades relacionadas, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la Relación	Concepto	31.12.2016		31.12.2015	
				Monto M\$	Efectos en resultado (cargo/abono) M\$	Monto M\$	Efectos en resultado (cargo/abono) M\$
80.326.500-3	Oxiqum S.A.	Controlador común	Préstamos recibidos	84.493		88.397	-
			Préstamos pagados	(84.493)		(109.773)	-
			Arriendo propiedad			663	663
			Venta de Terrenos			8.062.220	1.844.295

- Las cuentas por pagar son esencialmente a 30 días, renovables automáticamente por ejercicios iguales y se amortizan en función de la generación de flujos.
- Los traspasos de fondos de corto plazo entre empresas relacionadas, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente.
- A la fecha de los presentes estados financieros, no existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas, ni provisiones por deudas de dudoso cobro.

## 6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a) La composición de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Provisión por impuesto a las ganancias	153.791	468.080
Otros impuestos por pagar	87.453	-
Pagos provisionales mensuales	<u>(60.381)</u>	<u>(36.610)</u>
Total	<u><u>180.863</u></u>	<u><u>431.470</u></u>

b) La composición de los pasivos por impuestos diferidos, es el siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Provisión indemnización años de servicio	(2.069)	(1.455)
Provisión de vacaciones	1.455	1.212
Revaluación Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	<u>1.257.845</u>	<u>1.386.407</u>
Total	<u><u>1.257.231</u></u>	<u><u>1.386.164</u></u>

c) El impuesto a la renta reconocido en resultados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes	(153.791)	(468.080)
Diferencia por impuestos corrientes año anterior	91.715	37.296
Gasto diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporales	<u>128.933</u>	<u>463.507</u>
Total	<u><u>66.857</u></u>	<u><u>32.723</u></u>

7. **ACTIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS PARA SU DISPOSICIÓN  
CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA**

La composición de rubro es el siguiente:

<b>TERRENOS</b>	<b>31.12.2016</b> M\$	<b>31.12.2015</b> M\$
Terrenos, saldo inicial	31.972.080	38.021.320
Enajenación terrenos (*)	(125.967)	(6.217.925)
Otros costos en terrenos		168.685
Cambio neto en terrenos, total	(125.967)	(6.049.240)
Terrenos, saldo final	<u>31.846.113</u>	<u>31.972.080</u>

(\*) Para el año 2016, corresponde a la venta del terreno de 2 Norte 1285 Lote S3 de Con Con a un particular no relacionado.

(\*) Para el año 2015, corresponde a la venta de los lotes 7-A y 4-A ubicados en Puchuncavi a Oxiquim S.A.

El detalle de las propiedades es el siguiente:

<b>Comuna</b>	<b>Destino</b>	<b>31.12.2016</b> M\$	<b>31.12.2015</b> M\$
Casablanca	Plusvalía	440.446	440.446
Con Con	Plusvalía	2.098.706	2.224.673
Puchuncavi	Plusvalía	10.522.056	10.522.056
Puerto Montt	Plusvalía	79.609	79.609
Quintero	Plusvalía	12.497.712	12.497.712
Viña del Mar	Plusvalía y arriendo	<u>6.207.584</u>	<u>6.207.584</u>
Total		<u>31.846.113</u>	<u>31.972.080</u>

Se incluyen en el resultado las siguientes cifras por:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Venta inmueble	387.436	8.063.032
Arriendo operativos	<u>375.153</u>	<u>296.766</u>
Total ingresos	<u><u>762.589</u></u>	<u><u>8.359.798</u></u>
Costo inmueble vendido	(125.967)	(6.217.925)
Gastos directos inmuebles	(166.200)	(180.558)
Total gastos directos	<u><u>(292.167)</u></u>	<u><u>(6.398.483)</u></u>

#### 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es la siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Dividendos por pagar	250.284	265.197
Garantias arriendo propiedades	17.400	23.468
Otras cuentas por pagar	<u>42.866</u>	<u>19.306</u>
Total	<u><u>310.550</u></u>	<u><u>307.971</u></u>

## 9. PROVISION POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a. La provisión por beneficios a los empleados corrientes, corresponde a la provisión por vacaciones y el detalle es el siguiente:

	31.12.2016		31.12.2015		
	Vacaciones	Total	Participación	Vacaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Provisión Total, Saldo Inicial</b>	4.848	4.848	13.351	3.613	16.964
Provisiones Adicionales	6.482	6.482	-	5.718	5.718
Provisión Utilizada	(5.942)	(5.942)	(13.351)	(4.483)	(17.834)
Reversión de Provisión No Utilizada		-	-		-
<b>Provisión Total, Saldo Final</b>	<u>5.388</u>	<u>5.388</u>	<u>-</u>	<u>4.848</u>	<u>4.848</u>

b. La provisión por beneficios a los empleados no corrientes corresponde a provisión por indemnización por años de servicio y el detalle es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldo inicial	13.962	8.187
Aumento provisión	6.561	5.775
Total	<u>20.523</u>	<u>13.962</u>

## 10. PATRIMONIO NETO

### a) Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía. Las políticas de Administración de capital de la Compañía tienen por objetivo: a) Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo; b) Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.

Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

Maximizar el valor de la Compañía, entregando un retorno adecuado para los accionistas.

Los requerimientos de capital serán incorporados basándose en las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado. La Compañía maneja su

estructura de capital ajustándose a las condiciones económicas predominantes, de manera de mitigar los riesgos asociados a condiciones de mercado adversas y aprovechar oportunidades que se puedan generar para mejorar la posición de liquidez de la Compañía.

El principal objetivo al momento de administrar el capital de los accionistas, es mantener un adecuado perfil de riesgo de crédito y ratios de capital saludables, que permitan a la Compañía el acceso a los mercados de capitales y financieros, para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo y al mismo tiempo, maximizar el retorno de los accionistas.

#### **b) Capital pagado**

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el capital pagado asciende a M\$8.082.128 y se encuentra dividido en 25.000.000 de acciones ordinarias sin valor nominal.

#### **c) Dividendos**

En el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2016 no se han distribuido dividendos.

En Sesión de Directorio celebrada el día 25 de noviembre de 2015, se acordó la distribución de un dividendo eventual de \$320.- por acción, con cargo a Utilidades acumuladas, pagado a contar del día 15 de diciembre de 2015.

#### **d) Resultados acumulados**

El detalle de los resultados no distribuibles que se consideran dentro de las ganancias acumuladas al 31 de diciembre 2016 y 2015 es el siguiente:

	<b>Resultado no Distribuible M\$</b>
Saldo inicial 01 de enero 2016	<u>21.166.302</u>
Saldo final al 31 de Diciembre 2016	<u><u>21.166.302</u></u>
Saldo inicial 01 de enero 2015	25.263.069
Dividendos Distribuidos	<u>(4.096.767)</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2015	<u><u>21.166.302</u></u>

En Junta Extraordinaria de accionistas de fecha 30 de septiembre de 2015, se faculto ampliamente al directorio de la sociedad a distribuir uno o más dividendos eventuales con cargo a utilidades acumuladas de hasta M\$ 8.000.000 dentro del ejercicio 2015 y de acuerdo a la disponibilidad de caja de la sociedad. En virtud de lo anterior, en directorio del 25 de noviembre 2015 se definió y acordó distribuir un dividendo de \$320 por acción con cargo a utilidades acumuladas. Producto de lo anterior se distribuyeron M\$ 4.096.767 con cargo a Resultados no distribuibles en función de la disponibilidad de caja de la sociedad.

**e) Reservas**

Corresponden a ajustes por revalorización realizados al momento de implementar la normativa IFRS, el detalle es el siguiente:

	M\$
Revalorización patrimonio	190.265
Fondo de inversión	(232.844)
Revalorización propiedades	<u>(407.317)</u>
Total reserva por ajustes IFRS	<u><u>(449.896)</u></u>

**11. INGRESOS ORDINARIOS**

El detalle de los ingresos ordinarios es el siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Arriendos inmuebles	387.436	296.766
Venta	<u>375.153</u>	<u>8.063.032</u>
Total ingresos	<u><u>762.589</u></u>	<u><u>8.359.798</u></u>

Todos los arrendamientos son operativos, revocables con 30 días de aviso, expresados en UF dependiendo los metros cuadrados y ubicación del inmueble, y de corto plazo.

No existen arriendos contingentes.



## 12. COSTO DE VENTA

El detalle de los costos es el siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Costo inmueble vendido	(125.967)	(6.217.925)
Contribuciones	(166.200)	(180.558)
Total	<u>(292.167)</u>	<u>(6.398.483)</u>

## 13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Asesorías legales	(29.024)	(304.623)
Remuneraciones	(126.286)	(109.432)
Servicios de vigilancia	(73.399)	(70.595)
Gastos generales	(54.872)	(69.611)
Honorarios Directores	(29.572)	(27.679)
Otros servicios de terceros	<u>(19.896)</u>	<u>(17.062)</u>
Total	<u>(333.049)</u>	<u>(599.002)</u>

## 14. OTRAS PERDIDAS

El detalle de otras pérdidas es el siguiente:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
Patente Comercial	(159.883)	(58.211)
Multas e Intereses	<u>-</u>	<u>(221)</u>
Total	<u>(159.883)</u>	<u>(58.432)</u>

## 15. INFORMACION POR SEGMENTOS

La Sociedad opera con un segmento inmobiliario, percibiendo ingresos provenientes de arriendos o venta de propiedades de inversión.

## 16. MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

El detalle de la moneda nacional y extranjera para activos corrientes y no corrientes es el siguiente:

<b>Activos líquidos</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	M\$	M\$
<b>Activos</b>		
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>86.473</b>	<b>207.231</b>
\$ no reajustables	86.473	207.231
<b>Cuentas por Cobrar de Corto y Largo Plazo</b>	-	-
\$ no reajustables	-	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes</b>	<b>17.785</b>	<b>105.711</b>
\$ no reajustables	17.785	105.711
<b>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente</b>	-	-
U.F.	-	-
<b>Resto activos (presentación)</b>	<b>31.847.586</b>	<b>31.972.080</b>
\$ no reajustables	31.847.586	31.972.080
<b>Total activos</b>	<b>31.951.844</b>	<b>32.285.022</b>
\$ no reajustables	31.951.844	32.285.022
U.F.	-	-

El detalle de moneda nacional y extranjera para pasivos corrientes y no corrientes, es el siguiente:

	31.12.2016				31.12.2015			
	Hasta 90 días		De 91 días a 1 año		Hasta 90 días		De 91 días a 1 año	
	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija
Pasivos corrientes	M\$		M\$		M\$		M\$	
<b>Pasivos corrientes, total</b>	<b>235.386</b>		<b>267.684</b>		<b>466.689</b>	-	<b>285.988</b>	-
U.F.			17.400		-	-	20.791	-
\$ no reajustables	235.386		250.284		466.689	-	265.197	-

	31.12.2016				31.12.2015			
	De 13 meses a 5 años		Más de 5 años		De 13 meses a 5 años		Más de 5 años	
	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija	Monto	Proporción pasivos pactados a tasa fija
<b>Total pasivos no corrientes</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
\$ no reajustables	-	-	1.277.754	-	-	-	1.400.126	-
U.F.	-	-	-	-	-	-	-	-

## 17. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no enfrenta contingencias.

## 18. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad, sus Directores y Administradores no han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras Autoridades Administrativas.

## 19. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la interpretación de los mismos.

\* \* \* \* \*