

MEMORIA 2017

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 2017

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 2017.

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 73% del valor total de los terrenos al 31/12/2017, 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 7% del valor de los terrenos se ubica en Concón. Durante el ejercicio 2017 se procedió a la venta de un terreno ubicado en Casablanca y otros dos terrenos ubicados en Puerto Montt, y se continuó con el servicio de arriendo de bodegas, manteniendo la facturación de este servicio en un valor anual de M\$415.943, superior al del año 2016 que fue de M\$375.153. El año 2017 fue en general de lento movimiento para la venta de terrenos, a pesar de mantener una activa promoción directa y a través de corredores de propiedades con amplio conocimiento de la quinta región. El resultado del ejercicio es una pérdida de (M\$483.853) , correspondiente al menor margen de ganancia bruta en lo principal respecto del obtenido en el año 2016. Estamos realizando todos los esfuerzos para que el año 2018 podamos proporcionar un resultado positivo.

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
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 está 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 título, inmuebles, valores mobiliarios, acciones, bonos, opciones, pagarés y demás efectos de comercio y , en general, cualquier otro título, 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-Puchuncaví, en Viña del Mar, sector El Salto y en Concón.

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 vía 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 no tienen financiamientos vigentes provenientes del sistema financiero local o extranjero y . y su filial Inversiones Sixterra S.A. y su filial Inversiones Sixterra S.A. mantiene créditos vigentes de corto plazo con el sistema bancario local.

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 2017

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 2017

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	SOCTRANSPORTES TRANSALGAS LTDA	560.379	2,24
96.571.220-8	BANCHILE C DE B S A	163.822	0,66
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
80.537.000-9	LARRAIN VIAL CORREDORES DE BOLSA	43.812	0,18

		23.976.735	95,91
	Otros accionistas	1.023.265	4,09
	Total	25.000.000	100,00

PERSONAS NATURALES DETRÁS DE LOS ACCIONISTAS CONTROLADORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Navarrete Rolando Vicente	Navarrete Rolando Javier	Navarrete Legarreta Alejandra	Navarrete Legarreta Cristobal	Navarrete Sifri Vicente	Navarrete Sifri Eduardo	Etchepare Rolando Denise	Navarrete Etchepare Fernanda	Navarrete Etchepare Francisco	Navarrete Etchepare Nicolas	
	6.426.187- 8	6.426.188- 6	15.934.379- 0	16.018.163- k	17.601.166- 1	18.635.983- 6	11.478.243- 2	17.084.737- 7	17.704.120- 3	18.392.443- 5	
Nueva Algina Inversiones S.A.	49,9829%	49,9420%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	0,0188%					100%
Alginova Inversiones Ltda.	49,9595%	50,0205%					0,005%	0,005%	0,005%	0,005%	100%
Inversiones Acsin Ltda	0,8100%	79,1900%					5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	100%
Inversiones Viquim Ltda.	24,0800%	0,5800%	18,830%	18,830%	18,830%	18,830%					100%
Inversiones Quiapo Sur SpA	51,2500%	48,7500%									100%
Soc. Transportes Transalgas Ltda.	50,0000%	50,0000%									100%
Inversiones Fuengirola Ltda.	51,1996%	48,7804%					0,005%	0,005%	0,005%	0,005%	100%
Productos Quimicos Algina S.A.	50,0000%	50,0000%									100%
Inversiones Nueva Quiapo Sur Ltda.	51,2228%	48,7018%	0,0188%	0,0188%	0,0188%	0,0188%					100%

TRANSACCIONES EN BOLSA

a) Las transacciones de acciones efectuadas por el Presidente, Directores, Gerente General, Principales ejecutivos y Accionistas Controladores durante el ejercicio 2017 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	17-02-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	31.300	0,1252	1.410	Sí	Sí
2	22-02-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	220	0,0009	1.400	Sí	Sí
3	07-03-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	31.300	0,1252	1.410	Sí	Sí
4	17-04-2017	Fynsa	95.310.000-1	Alg. Invers.	96.879.780-8	4.000	0,0160	1.410	Sí	Sí
5	09-05-2017	Fynsa	95.310.000-1	Alg. Invers.	96.879.780-8	5.008	0,0200	1.410	Sí	Sí
6	15-05-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	274	0,0011	1.410	Sí	Sí
7	17-05-2017	Banchile	96.519.800-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	1.500	0,0060	1.410	Sí	Sí
8	18-05-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	686	0,0027	1.410	Sí	Sí
9	23-05-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	1.218	0,0049	1.410	Sí	Sí
10	25-05-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	112	0,0004	1.410	Sí	Sí
11	30-05-2017	Banchile	96.571.220-8	Alg. Invers.	96.879.780-8	2.000	0,0080	1.410	Sí	Sí
12	15-06-2017	Fynsa	95.319.000-1	Alg. Invers.	96.879.780-8	756	0,0030	1.410	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
2015			
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
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

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

No hubo pago de dividendos en el ejercicio 2016.

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

CAPITULO IV

RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

A) DIVERSIDAD EN EL DIRECTORIO

Número de personas por género: Mujeres: 1 Hombres: 4

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

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

Número de personas por antigüedad: Entre 3 y 6 años: 4
Menos de 2 años: 1

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

Número de personas por género: Mujeres: 0 Hombres: 1

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

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

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

C) DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN

Número de personas por género: Mujeres: 0 Hombres: 2

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

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

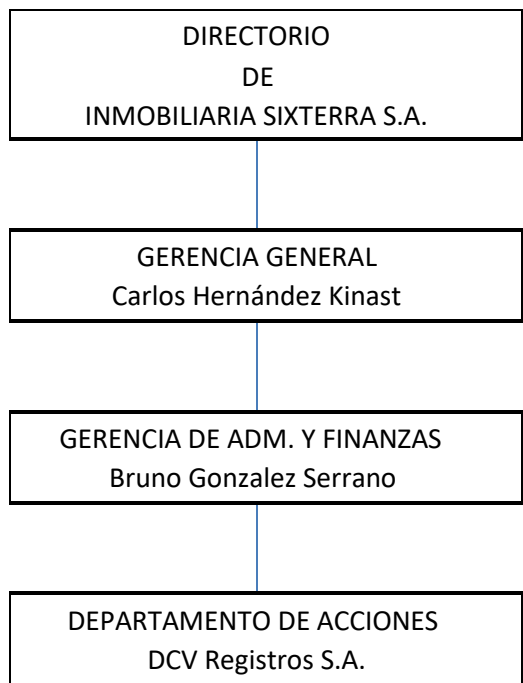
Número de personas por antigüedad: Entre 3 y 6 años: 2

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, incluyendo aquellas recibidas en las sociedades filiales durante el ejercicio 2017, ascienden a la suma de M\$37.373.-

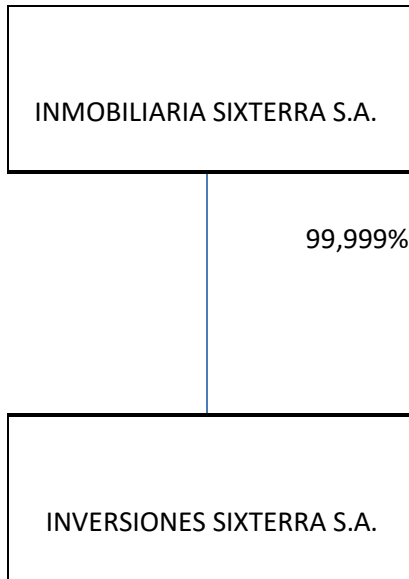
Remuneraciones ejecutivos

El total consolidado de las remuneraciones percibidas por la plana ejecutiva durante el ejercicio fue la suma de M\$134.812.-

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 2017

CITACIÓN A JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS Y JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS.

Con fecha 29 de marzo de 2017 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros, que en sesión de Directorio de esta misma fecha se acordó citar para el día 26 de abril de 2017 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.

RENUNCIA DE DIRECTOR

Con fecha 29 de marzo de 2017 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros la renuncia del director Sr. Andrés Hohlberg Recabarren , quien hizo efectiva la renuncia al término del directorio de la misma fecha y en forma transitoria hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas asumió el cargo el Sr. Francisco Navarrete Etchepare.

RENOVACION DEL DIRECTORIO

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2017 se procedió a la renovación del directorio, acordando la Junta por unanimidad designar como directores a los señores Vicente Navarrete Rolando, Edmundo Puentes Ruiz, Alejandra Navarrete Legarreta, Marcelo Nacrur Awad, y Francisco Navarrete Etchepare por el período estatutario que corresponde.

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

No existen comentarios ni proposición que informar.

CAPITULO VIII

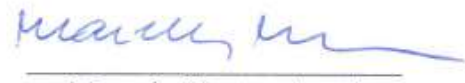
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de fecha 28 de marzo de 2018, 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 2017, 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




Vicente Navarrete Rolando
Director
RUT: 6.426.187-8



Marcelo Nacrur 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 2017