

Santiago, 20 de agosto de 2020

Señores
Accionistas
Inmobiliaria Sixterra S.A.

Ref. : Opinión sobre (i) enajenación de activo social (i) eventual operación entre matriz y filial.

De mi consideración:

Por la presente y en mi calidad de director de Inmobiliaria Sixterra S.A. ("Sixterra" o "la Compañía"), hago referencia a la operación por la cual se planea enajenar los activos inmobiliarios de la filial de la Sociedad denominada Inversiones Sixterra S.A., que representa el 90% del activo social, y la eventual participación del controlador de la Sociedad o una persona relacionada al mismo en el proceso de venta.

Consideraciones personales

Antes de emitir mi opinión, hago presente que soy director de Sixterra, por lo que emito esta opinión considerando mis responsabilidades como tal y haciendo presente que fui elegido con los votos del controlador de la sociedad.

Debo también mencionar que soy director de Oxiquim S.A. y otras sociedades consideradas como persona relacionada a la Compañía, en conformidad al artículo 100 de la Ley N°18.045, de Mercado de Valores.

Antecedentes de la operación

En pasadas sesiones de directorio, se ha hecho presente a los directores de Sixterra que los ingresos de la Compañía no son suficientes para financiar sus operaciones más allá de cierto período de tiempo, dado que últimamente no se han registrado ventas de activos inmobiliarios que consisten en el giro de la misma. En atención a lo anterior, se plantearon distintas alternativas para generar flujos, una de las cuales fue la venta de los activos inmobiliarios de Inversiones Sixterra S.A. filial de la sociedad que representa el 90% de su activo.

Inversiones Sixterra S.A. es dueña de terrenos ubicados en las zonas de Concón, Quintero y Puchuncaví, y el directorio ha propuesto la venta de los mismos en dos lotes que agrupen por un lado, los terrenos ubicados en Concón, y por otro, los de la zona de Quintero y Puchuncaví.

La venta sería realizada en un proceso de licitación o remate público organizado por un asesor profesional experto, que se encargaría de difundir la información necesaria para convocar a compradores interesados.

Adicionalmente, se ha puesto en conocimiento de los directores que el controlador de la Compañía se encuentra interesado en participar del proceso de venta por sí mismo o a través de sus personas relacionadas, por lo que existe la posibilidad de que los últimos se adjudiquen alguno de los lotes en venta.

Tratamiento de la operación

En sesión de directorio de fecha 28 de julio del presente año, el directorio de Sixterra presentó los términos de la operación antes mencionada, con la finalidad de que el Directorio adoptare una posición al respecto.

Atendido que la operación implica la enajenación de más del 50% del activo de una filial de la Compañía que representa más de un 20% de su activo, ésta debe necesariamente ser aprobada en junta extraordinaria de accionistas, de acuerdo al artículo 67 N°9 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Asimismo, atendido que el controlador de la Compañía ha manifestado su intención de participar en el proceso de venta, se determinó que debía tratarse como una operación con parte relacionada de aquéllas tratadas en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas en caso que éste finalmente se adjudicara terrenos de Inversiones Sixterra S.A. Debido a ello, los directores que hayan sido electos con votos de éste, deberán abstenerse en la votación relativa a aprobar la operación por considerarse como *directores involucrados* en la operación, en los términos del artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Como consecuencia de lo anterior, todos los directores de Sixterra deben abstenerse de la votación, y la operación debe someterse a la aprobación de dos tercios de la junta extraordinaria de accionistas de la Compañía.

En tal evento, el directorio deberá presentar a la junta un informe emitido por un evaluador independiente que informe acerca de las condiciones de la operación, sus

efectos y potencial impacto para la Compañía, de conformidad con el artículo 147 N° 5) de la Ley de Sociedades Anónimas.

En la citada sesión de directorio, se acordó la contratación de Gonzalo Chaparro Kruuse para que, en calidad de evaluador independiente emita un informe respecto de la operación que se pondría a disposición de los accionistas de Sixterra.

En sus informes sobre cada uno de los inmuebles, y en su informe complementario recibido con fecha 19 de agosto, también tenido a la vista, Gonzalo Chaparro Kruuse concluye que, del estudio precios llevado a cabo, la operación se ajustaría a las condiciones de mercado que priman en operaciones sobre este tipo de inmuebles.

Distintas consideraciones mencionadas en el informe indican que la venta individual de los inmuebles de Inversiones Sixterra S.A. sin agruparlos en lotes dificultaría su venta, o la lograrían en peores condiciones que las que pueden lograrse con una venta conjunta. Por ejemplo, el hecho que los lotes ubicados en el área de Concón se ubican en la zona del “Seccional ENAP Concón” que se define como “Industria Peligrosa”, siendo atractiva su compra para potenciales desarrolladores de tal industria más que para otros usos, la que normalmente demanda paños de superficies mayores.

Lo mismo aplicaría para la venta de los lotes de la zonas de Puchuncaví y Quintero, por lo que el concepto propuesto para la enajenación, debería resultar en un comprador de macro lotes interesado en el desarrollo de proyectos industriales o quizás de bodegaje. Lo anterior sin mencionar la baja oferta existente, ayudaría a la obtención de precios más beneficiosos.

En base al informe del evaluador independiente, la operación propuesta maximizaría los resultados que pueden obtenerse de la venta de los terrenos, siendo una operación beneficiosa para Sixterra, que se enmarca en rangos de precios acorde a condiciones de mercado, y que no generaría por lo tanto efectos negativos para la Sociedad.

Opinión


Habiendo analizado detalladamente el informe de Gonzalo Chaparro, así como los distintos antecedentes de la operación, sus beneficios, términos y condiciones, he llegado a la conclusión de que se trata de una operación que, ajustándose el objeto social, va en el mejor interés social, y es beneficiosa la compañía por tener perspectivas de generar ingresos y financiamiento para la misma.

Para ello, he tenido en consideración los aspectos señalados por el informe del evaluador independiente, particularmente aquél que observa en cuanto a que la venta de los terrenos en dos grandes lotes que los agrupen maximizaría los beneficios que pueden obtenerse de los mismos considerando la poca oferta que existe de grandes terrenos para el desarrollo de actividades industriales u otras que los requieran.

Desde tal perspectiva, es mi opinión que el costo asociado a la venta de los activos inmobiliarios de Inversiones Sixterra S.A., debiera ser de menor entidad a los beneficios que ésta generaría, particularmente considerando que el precio mínimo de venta para la licitación corresponde al valor libro de los terrenos, que de acuerdo al informe del evaluador y a otras fuentes recibidas por la compañía, se encuentra dentro de los rangos de valores de mercado de inmuebles de tales características, y dado que los terrenos se venderían de manera conjunta agrupados en dos grandes lotes, las perspectivas de obtener un buen precio unitario para cada lote son altas.

Atendidos los beneficios señalados precedentemente, así como los informes y antecedentes descritos, estimo que la operación contribuiría al interés social de Inmobiliaria Sixterra S.A. y al de sus accionistas, por lo que recomiendo su aprobación.

Muy atentamente,



Edmundo Puentes Ruiz
Director
Inmobiliaria Sixterra S.A.