

Santiago, 20 de agosto de 2020

Señores
Accionistas
Inmobiliaria Sixterra S.A.
PRESENTE

Ref. : Pronunciamiento sobre propuesta de venta de activos y operación con personas relacionadas.

De mi consideración:

Hago referencia a la operación propuesta por el directorio e informada a la Comisión para el Mercado Financiero mediante hecho esencial con fecha 14 de agosto del presente año, por la cual se evalúa vender los activos inmobiliarios de la sociedad Inversiones Sixterra S.A., filial de Inmobiliaria Sixterra S.A. ("*Sociedad*") de la cual soy director. Dichos activos inmobiliarios se encuentran en las zonas de Concón y Quintero-Puchuncaví.

De acuerdo a la información con que cuento, la operación podría ser resumida en los siguientes elementos:

- (i) La filial de la Sociedad, Inversiones Sixterra S.A., es dueña de terrenos en las zonas de Concón y Quintero-Puchuncaví, y se ha propuesto la venta de los mismos para efectos del número 1) anterior.
- (ii) Tras haber estudiado las distintas alternativas de venta, el directorio ha considerado beneficiosa la venta de los terrenos en un procedimiento público organizado por un tercero experto. Adicionalmente se ha considerado ventajoso vender los terrenos de manera conjunta para maximizar su valor, ofreciéndose por lo tanto en dos lotes, uno con los terrenos de Concón, y otro con los terrenos de Quintero y Puchuncaví.
- (iii) La controladora de la Sociedad ha manifestado su interés en participar del proceso de venta, eventualmente adjudicándose ella o sus personas relacionadas terrenos de Inversiones Sixterra S.A.

Consideraciones legales.

Existen ciertos factores legales que inciden en esta operación, tales son, en mi conocimiento, los siguientes:

- (i) La venta de más del 50% del activo de una sociedad filial que represente más del 20% del activo de la Sociedad, debe ser aprobado en junta extraordinaria de accionistas, por los dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto.
- (ii) Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el actual controlador de Inmobiliaria Sixterra S.A. estaría interesado en participar en el proceso de venta como potencial comprador, por lo que la operación se consideraría como una operación con parte relacionada.
- (iii) Lo anterior implicaría que debe aprobarse la operación siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 146 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.
- (iv) Debido a ello, los directores que hayan sido elegidos con votos del controlador, deberán considerarse como “involucrados” en la operación y abstenerse de votar cuando ésta deba aprobarse o rechazarse.
- (v) En tales circunstancias, y dado que todos los directores de la Sociedad se encuentran en la circunstancia del número (iv) anterior, la operación debe aprobarse en junta extraordinaria de accionistas por dos tercios de las acciones con derecho a voto.
- (vi) Conforme a la Ley de Sociedades Anónimas, para la aprobación de la operación en junta de accionistas, debe contratarse a un evaluador independiente que informe a los accionistas acerca de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la Sociedad.

En atención al punto (vi) anterior, se contrató al evaluador independiente Gonzalo Andrés Chaparro Kruuse, para realizar un informe detallado acerca de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la Sociedad. El evaluador emitió su informe y lo hizo llegar al directorio con fecha 14 de agosto. Posteriormente, emitió un informe complementario que fue recibido por la sociedad con fecha 19 de agosto, y he tenido a la vista.

Aspectos personales relevantes.

Antes de señalar cuáles son los factores que, resumidamente, creo que son significativos en esta decisión, creo importante dejar constancia de ciertos aspectos personales.

- (i) He sido director de Inmobiliaria Sixterra S.A. desde el año 2013.
- (ii) Fui propuesto para el cargo de director por el grupo controlador de Inmobiliaria Sixterra S.A., y fui elegido con su voto conforme, por lo anterior, se me considera un director “involucrado” conforme a lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas. Sin perjuicio de lo anterior, es mi deber como director

manifestar mi opinión respecto de la operación en cuestión, y sobre su conveniencia para el interés social.

- (iii) Actualmente, soy director de distintas sociedades del grupo controlador relacionadas a la Sociedad.
- (iv) En la actualidad no tengo participación directa ni indirecta en Inmobiliaria Sixterra S.A., ni en ninguna de sus empresas relacionadas.

Informe de evaluador independiente.

En opinión de Gonzalo Chaparro Kruuse, la operación que será sometida a aprobación de la junta de accionistas se justifica en base al interés social, y está formulada en términos que resultan convenientes para el mismo.

Al efecto, considero como argumentos importantes para fundamentar dicha conclusión que el valor al que están registrados los terrenos de Inversiones Sixterra S.A. en la contabilidad de la sociedad, y que sería el valor mínimo de venta, se encuentra dentro de los rangos señalados en el informe y referidos en su informe complementario, como valores normales de adquisición que se ajustan al mercado objetivo para ambas zonas en cuanto a su uso y destino.

Gonzalo Chaparro detalla exhaustivamente las condiciones en que cada lote se encuentra, sus gravámenes, situación de deslindes, zona en que se emplazan, y el valor estimado para los mismos en su informe de tasación, permitiendo conocer el detalle de las propiedades y la valoración realizada por el tasador conforme al método de comparación que en él se explica, tomando una muestra representativa de bienes comparables al que se valora y obteniendo el valor proporcional que bajo ese supuesto correspondería a los terrenos de Inversiones Sixterra S.A.

El informe estima que la enajenación de los bienes raíces en las condiciones propuestas sería consistente con valores de mercado y beneficiosa para la Sociedad aun si quien se los adjudica es su controlador.

El evaluador afirma que un proceso de licitación que sea conducido por un profesional experto en la materia permitiría la participación de un mayor número de terceros potencialmente interesados, y por lo tanto la obtención de un mayor retorno para la Sociedad.

Opinión.

Habiendo tomado conocimiento de los términos que tendría la operación en detalle, así como la opinión de Gonzalo Chaparro Kruuse, tiendo a concordar con la visión de este último. Creo que sería beneficioso para la Sociedad vender los terrenos en un proceso público organizado por un tercero agrupándolos en dos lotes, dado que las características de los mismos permitirían maximizar el precio que se puede alcanzar por ellos, y que muy probablemente permitirán al menos obtener el valor total al que los activos están registrados en la contabilidad de la Sociedad, por lo que es probable que solo reporte beneficios, considerando que los únicos costos asociados serían la contratación de la empresa experta que organice la licitación y el procedimiento propiamente tal, que debiesen ser poco significativos, en comparación a los potenciales ingresos, según el contenido de los informes.

Adicionalmente, en virtud de lo discutido en reuniones de directorio de la sociedad, los terrenos en cuestión pueden haber perdido valor por las mayores exigencias ambientales impuestas a las actividades industriales, como por los efectos de la situación sanitaria derivada del covid-19. Así, probablemente que el mercado inmobiliario tardará en recuperarse tras la caída que ha sufrido producto de la situación país actual, por lo que si la venta propuesta alcanza valores superiores al valor libro de los terrenos constituiría una muy buena oportunidad de venta, y la Sociedad al contar con liquidez podrá definir destinar los recursos recaudados a ser distribuidos a sus accionistas o bien a ser invertidos en proyectos con un perfil de riesgo distinto. Lo anterior también dado a que como se menciona en el informe, la venta en un remate público, en general permite la obtención de mejores precios, considerando especialmente las dificultades de venta dadas las restricciones de los terrenos y la caída del mercado inmobiliario.

Por todo lo señalado, soy de la opinión de que la operación se ajusta al interés social y sería provechosa para la Sociedad, por lo cual recomiendo su aprobación.

Saluda atentamente,



Marcelo Nacur Awad
Director
Inmobiliaria Sixterra S.A.