

Santiago, 20 de agosto de 2020

Señores Accionistas  
Inmobiliaria Sixterra S.A.  
Presente.

Ref.: Enajenación de activos inmobiliarios de sociedad filial de Inmobiliaria Sixterra S.A, y operación ente partes relacionadas.

Señores accionistas:

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, en mi calidad de director de la sociedad anónima abierta **Inmobiliaria Sixterra S.A.** (en adelante la “*Sociedad*”) por la presente vengo en emitir mi opinión fundada acerca de la conveniencia para la Sociedad de enajenar los activos inmobiliarios de su filial Inversiones Sixterra S.A. y la eventual participación de una persona relacionada a la Sociedad en el proceso de enajenación.

#### **I. Relación personal con contraparte e interés en la operación.**

Para efectos de dar cumplimiento al mandato legal, por medio de la presente, declaro e informo a los accionistas que actualmente soy director de la Sociedad tras ser electo mediante junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 25 de abril del año 2017. Asimismo, hago presente que, para efectos de dicha elección, fui propuesto y conté con el voto favorable del grupo controlador de la Sociedad, lo que me otorga el carácter de director involucrado de acuerdo a la jurisprudencia de la Comisión para el Mercado Financiero para efectos de la operación objeto de este informe.

#### **II. Descripción de la operación.**

La administración de la Sociedad ha estado evaluando la enajenación de un conjunto significativo de terrenos (en adelante los “*Terrenos*”) de propiedad de Inversiones Sixterra S.A y que se encuentran en Concón, Quintero y Puchuncaví. La enajenación se llevaría a cabo en un proceso abierto y competitivo a ejecutarse por un asesor profesional experto en este tipo de procesos. Adicionalmente, los activos se venderían en lotes. Un lote está formado por el inmueble ubicado en Concón y otro por los inmuebles ubicados en Quintero y Puchuncaví. Se ha definido que el valor mínimo de venta de cada lote correspondería al valor libro de los activos que la componen.

La operación propuesta (en adelante la “Operación”) implicaría la enajenación de más del 50% del activo de la filial, que representa un 90% del activo de la Sociedad, razón por lo cual, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades Anónimas, requiere ser aprobada en junta extraordinaria de accionistas.

Asimismo, el directorio recibió información respecto de que existe interés de parte del controlador de la Sociedad de participar, ya sea directamente o a través de sus personas relacionadas en dicho proceso de licitación, con el objeto de potencialmente adjudicarse todo o parte de los Terrenos, lo que de producirse, implicará la celebración de una operación con parte relacionada, conforme lo dispuesto por el artículo 146 de la Ley N°18.046, sobre Sociedades Anónimas.

### **III. Informe del Evaluador Independiente.**

En razón de lo anteriormente expuesto, y según lo exige el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, el directorio acordó por unanimidad, contratar en calidad de evaluador independiente a don Gonzalo Andrés Chaparro Kruuse, para que este último elabore un informe dirigido a los accionistas de la Sociedad sobre los efectos y potenciales impactos de la Operación (en adelante el “Informe”).

El Informe fue puesto a disposición de los accionistas con fecha 15 de agosto de 2020, y posteriormente un complemento del mismo, que también he tenido a la vista, fue recibido y puesto a disposición de los accionistas con fecha 20 de agosto del presente año.

A grandes rasgos, el Informe concluye los siguiente:

1. Que el proceso de licitación conducido por un profesional experto en la materia, con una divulgación amplia y oportuna de sus términos en el mercado relevante y considerando un plazo adecuado para el cierre de la operación, permite maximizar la participación de terceros potencialmente interesados, y de ese modo, la obtención de un mayor retorno;
2. Que de materializarse la licitación en valores en el rango de los presentados en este documento, ella resultaría consistente con precios de mercado aun en caso de que la contraparte sea el controlador de la Sociedad; y,
3. Que, más allá de los efectos por cambio de composición del activo, la operación no debiera tener como efecto el incremento de pasivos, ya que el efecto en el patrimonio debiera ser levemente positivo o neutro.
4. Que, como consecuencia de lo anterior, la conducción de dicha operación a través del proceso de licitación y en condiciones de precio como las indicadas en el



informe, se ajusta al interés social y maximiza el resultado económico de la transacción.

### **III. Pronunciamiento acerca del Informe y conveniencia de la Operación.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, en calidad de director, es mi deber pronunciarme respecto de la conveniencia de la operación para el interés social. Por lo anterior, luego de analizar el Informe presentado por el evaluador independiente, vengo en formular las siguientes consideraciones, a fin que puedan ser tomadas en cuenta por los accionistas que lo deseen, al momento de tomar una decisión al respecto.

El directorio ha definido como valor mínimo de venta de los Terrenos, su valor libro. Tanto de lo informado por el evaluador independiente como de otros informes e indicaciones de valor recibidos por la compañía, es posible concluir que el mismo se encuentra dentro del rango de los valores de mercado de los activos que se enajenarán, por lo cual es posible concluir que la venta de los activos debiera resultar en un resultado financiero positivo o en el peor de los casos neutro para la Sociedad, la que contará con recursos frescos y liquidez para financiar nuevos proyectos o distribuir a sus accionistas, lo que considero se encuentra alineado con el interés social.

A su vez, considero que al ser el proceso de licitación conducido por un profesional experto en la materia, se permite maximizar la participación de terceros potencialmente interesados, y de ese modo, probablemente una mayor demanda por los terrenos que permite conseguir precios competitivos.

Finalmente, creo el hecho de que la propuesta de venta considere vender los terrenos agrupados en lotes, en vez de venderlos de forma individual permitirá que el precio total recaudado por la Sociedad producto de la venta sea mayor, atendido a que los terrenos agrupados como conjunto maximizan el potencial uso industrial de los mismos y a su vez diluyen el castigo en precio que aplicaría si se vendieran por separado considerando que algunos han sido objeto de restricciones de uso o están gravados con servidumbres de distinta naturaleza.

### **IV. Conclusión.**

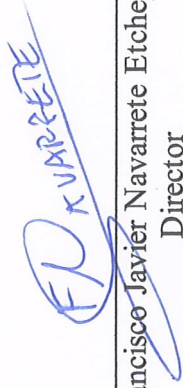
Considerando los antecedentes tenidos a la vista, especialmente el Informe, soy de la opinión de que la Operación de enajenación de los activos inmobiliarios de la sociedad Inversiones Sixterra S.A en la forma presentada, todo a través de un procedimiento de licitación como

el expuesto, resulta una oportunidad de negocio conveniente y beneficiosa para el interés de la Sociedad y sus accionistas, atendido a que ha sido estructurada de una forma en que independientemente de quien resulte el adjudicatario de los inmuebles el valor obtenido de la venta debiera tender a maximizarse y no ser inferior al valor libro de los activos el que se encuentra en general dentro del rango de los precios de mercado.

En consecuencia, recomiendo aprobar la Operación en la correspondiente junta extraordinaria de accionistas citada al efecto.

Por último, debo señalar a los accionistas que emito esta opinión sólo en mi calidad de director y en cumplimiento del mandato que me impone la ley.

Se despide atentamente,



Francisco Javier Navarrete Etchepare  
Director  
**Inmobiliaria Sixterra S.A.**