

Santiago, 5 de Octubre de 2015

Señores  
Accionistas de Oxiquim S.A.  
PRESENTE

**Ref: Opinión de Director sobre operación de compra de predios ubicados en Quintero y Puchuncaví, de propiedad de Inversiones Sixterra S.A.**

---

En mi calidad de director de Oxiquim S.A. ("Oxiquim" o la "Sociedad") y en cumplimiento del artículo 147, inciso 1°, N° 5) de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, por la presente vengo en pronunciarme acerca de la conveniencia para el interés social de llevar a cabo la operación de la Ref., según lo que paso a indicar:

**A. Antecedentes de la Operación**

1. Con fecha 25 de junio de 2015, el Gerente General de Oxiquim propuso al directorio de la Sociedad iniciar negociaciones, para la compra de 30 hectáreas en la bahía de Quintero. Tales inmuebles se ubican colindantes al Oriente de terrenos de Oxiquim en esa localidad, los cuales son de propiedad de Inversiones Sixterra S.A, sociedad relacionada a Oxiquim S.A. por tener accionista controlador en común.
2. El directorio, consciente de la importancia de poder contar con esos terrenos e interesado en adquirirlos, decidió encargar una tasación a don Jorge Gabriel Giacaman Valle, Tasador con amplia experiencia para determinar el valor de los terrenos y decidir sobre la conveniencia de llamar a junta de accionistas para proponer la adquisición.
3. Con fecha 30 de Julio del año en curso, el directorio revisó la tasación presentada por el señor Giacaman. En ella señala que el inmueble tendría un valor de entre 0,95-1,1 UF/mt<sup>2</sup>, lo que resulta en un valor promedio de UF 1,025/mt<sup>2</sup>.

4. El directorio, luego de revisar el informe y analizar la conveniencia de continuar con la operación, acordó contratar un informe pericial para preparar llamado a Junta Extraordinaria de Accionistas y proponer la compra de las 30 hectáreas señaladas anteriormente, en conformidad a los procedimientos establecidos para operaciones entre partes relacionadas. Esta pericia fue encomendada al Arquitecto y Perito Judicial, don Claudio Hernández Muñoz.

**B. Declaración sobre la Calidad de Director de Oxiquim S.A. y su Relación con el Controlador**

1. Declaro que soy Director de Oxiquim S.A. desde hace más de 15 años y que, en la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de abril de 2014, se produjo la última renovación del directorio, ocasión en la que resulté electo con los votos del accionista controlador. Asimismo, declaro que estos votos fueron determinantes para ser elegido Director.
2. Declaro que, siguiendo el criterio establecido por la interpretación administrativa de la Superintendencia de Valores y Seguros mediante, entre otros, Oficio Ordinario N° 9.914, de 18 de abril de 2012, el hecho de haber sido electo con votos del controlador, me atribuye el carácter de director con interés en la operación de la Ref.
3. Declaro, asimismo, que no tengo participación directa ni indirecta en la propiedad accionaria de Oxiquim S.A.

**C. Antecedentes Revisados**

1. Tasación elaborada por el arquitecto Jorge Gabriel Giacaman Valle, por encargo de Oxiquim S.A.

Luego de analizar en detalle las características de los terrenos en cuanto a ubicación, deslindes, topografía, pendientes, expropiaciones y otros, y tomando en cuenta las transacciones que se han realizado en el último tiempo en este tipo de mercado, el experto llega a un valor promedio de UF 1,025/mt<sup>2</sup> para el terreno completo.

2. Tasación de la arquitecta y perito judicial Paulina Campos Dietert, por encargo de Inversiones Sixterra S.A.

Esta tasación se encuentra dentro de los antecedentes puestos a disposición de sus accionistas por la vendedora, y en ella se concluye el que, luego de analizar en detalle los predios en cuestión y detallando todos los antecedentes y características antes mencionadas (topografía, pendiente, deslindes, etc.) y tomando en cuenta las transacciones efectuadas en este tipo de mercados, se llega

a un valor de UF 1,11/mt<sup>2</sup> para el lote 4-A y UF 1,09/mt<sup>2</sup> para el lote 7-A. Según la experta, el precio establecido de compraventa de UF 1,025/mt<sup>2</sup> (inferior al acordado entre las partes) se encuentra dentro del rango de dispersión razonable para este tipo de operaciones ya que no supera el 10% de desviación respecto de los valores informados en las tasaciones, ajustándose a los precios de mercado del sector en el cual no se observa un mercado masivo, sino más bien transacciones puntuales sujetas a los requerimientos de las industrias del sector.

3. Informe técnico del evaluador independiente Arquitecto y Perito Judicial Claudio Hernández Muñoz.

Luego de un amplio análisis de los predios en cuestión, el Perito llega a un valor de UF 1,031/mt<sup>2</sup> para el lote 4-A y UF 1,028/mt<sup>2</sup> y concluye que la operación:

- Contribuye al interés social: la operación debe ser interpretada de acuerdo a las características de un mercado acotado y restringido y que se está en presencia de terrenos con un destino poco versátil.
- Sin perjuicio de lo anterior, la operación que involucra terrenos de estas características, se presenta en la zona como una oportunidad de negocio. Podría existir, en un futuro cercano, una demanda específica por dichos predios, todo acompañado de la posibilidad de inversión industrial proyectada para esa zona, permitiendo un uso futuro para expansión del terminal.
- El precio y condiciones de pago se ajustan a valores y condiciones de mercado para este tipo de operaciones.
- Por lo anterior, concluye que la operación entre ambas sociedades cumple con todas las disposiciones técnicas referidas a su experiencia.

**D. Opinión del Director**

Conforme a la ley, una sociedad anónima abierta sólo puede celebrar operaciones con partes relacionadas cuando:

(a) Tengan por objeto contribuir al interés social.

En mi opinión, la operación de compraventa de los predios 4-A y 7-A, a realizarse entre Oxiquim S.A. e Inversiones Sixterra S.A., ubicados entre las comunas de Quinteros y Puchuncaví tiene por objeto contribuir al interés social.

Ambas sociedades tienen un controlador en común, que es la familia Navarrete. Al ser la estructura accionaria de estas dos sociedades similar (más del 90% del capital accionario en ambas corresponde al mismo controlador) disminuye el riesgo de asimetría y/o desalineamiento de los intereses de las partes, enmarcando la operación en la búsqueda del beneficio común.

Por una parte, Oxiquim S.A.(comprador) lograría eliminar una de las restricciones para el desarrollo de sus actividades en la zona y permitiría materializar el potencial crecimiento del negocio de Terminales Marítimos, ampliando capacidad, mejorando la eficiencia de la operación y extenderse en los servicios de logística, todo aprovechando la ubicación estratégica que estos predios tienen para la compañía.

El negocio de terminales marítimos ha tenido un crecimiento importante en los últimos años, pasando a representar un 37,5% del resultado operacional consolidado en la actualidad.

Los ingresos y resultado operacional muestran un crecimiento de 95% y 83% respectivamente durante el 2015 versus 2014, y la compañía visualiza esta área de negocios como una de las impulsoras para el crecimiento futuro de la compañía.

Por otra parte, Oxiquim S.A. tiene la oportunidad de adquirir estos predios en un sector donde la movilidad de terrenos es moderada y el mercado no es masivo sino más bien sujeto a transacciones puntuales.

La operación de compraventa se enmarca en el giro ordinario de ambas sociedades.

(b) Se ajusten en precio, términos y condiciones a aquéllas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación.

Para lograr un correcto conocimiento de las condiciones prevalecientes en este mercado al momento de realizarse esta operación, cada parte encargó una tasación de los predios en cuestión y, además, se contrató el trabajo de un evaluador independiente que se pronunciara con respecto a la transacción en cuanto a si se ajusta a condiciones de mercado, si cumple con los parámetros establecidos por la ley y su potencial impacto para la sociedad, entre otros.

La conclusión de los tres informes revela que el precio promedio de las tasaciones para el lote 4-A es de UF 1,055/mt<sup>2</sup> y para el lote 7-A es de UF 1,048/mt<sup>2</sup>.

El precio fijado para la compraventa es de UF 1,025/mt<sup>2</sup> para cada predio. Lo anterior significa un descuento de 2,9% y 2,2% respecto al promedio de tasaciones del lote 4-A y 7-A, respectivamente. De acuerdo a los tres informes, el precio se ajusta a las condiciones de mercado, encontrándose levemente bajo el valor promedio de las tasaciones, pero dentro de un rango de

dispersión razonable para este tipo de operaciones ya que no superan el 10% de desviación con respecto al promedio de tasaciones.

En virtud de lo anterior, estimo que esta operación cumple con todos los requisitos necesarios para poderse llevar a cabo.

(c) Cumpla con los requisitos y procedimientos que la ley señala.

Atendido el hecho que el 100% de los directores de la Sociedad ha sido electo con votos del Controlador, por disposición del artículo 147 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, esta operación debe ser aprobada previa aprobación en Junta Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de, a lo menos, dos tercios de las acciones con derecho a voto.

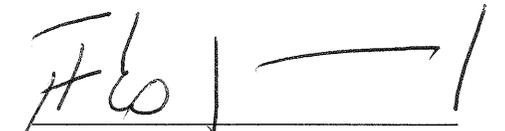
Adicionalmente, para la realización de dicha Junta resulta necesario que el directorio designe, a lo menos, un evaluador independiente, con la finalidad de que éste informe a los accionistas respecto de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la Sociedad.

Según lo expresado previamente en esta comunicación, tales formalidades han sido cabalmente cumplidas en este caso.

**E. Conveniencia de la Operación**

Por las razones expuestas, en mi opinión, la realización de la operación resulta conveniente para el interés social, sobre la base de los antecedentes y consideraciones expuestas precedentemente en esta carta.

Sin otro particular, le saluda muy atentamente,



Fernando Barros Tocornal  
Presidente  
Oxiquim S.A.