

Transaction Services

# *Melón S.A.* Mina Navío

*Estrictamente  
privado y  
confidencial*

*Junio 2014*

**pwc**



---

Santiago, 4 de junio de 2014

Señores  
Directores  
Melón S.A.  
Presente

De nuestra consideración:

Según los términos de nuestra propuesta de fecha 28 de mayo de 2014, tenemos el agrado de adjuntar nuestro informe que contiene los resultados de la evaluación financiera de un grupo de bienes y propiedades pertenecientes a Mina Navío S.A., filial de Melón S.A. (en adelante conjunta e indistintamente “Melón” o la “Sociedad”) con el objeto de ser utilizada como base de sustento ante una eventual transacción entre partes relacionadas y dar cumplimiento a las disposiciones del Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas.

Para tal propósito se analizaron y evaluaron las opciones que tiene Melón respecto del uso y destino de los bienes y propiedades de Mina Navío, cuyas operaciones se cerraron en marzo de 2011, teniendo en consideración la información proporcionada por la Administración, entre las que se encuentran informes de tasaciones de los bienes, contratos de compraventa, valores contables, ofertas de compra de terceros, plan de cierre de la mina, avalúos fiscales, evaluaciones económicas internas, y otros análisis relacionados con el costo alternativo del destino o uso que se puede hacer de los activos sujetos de evaluación.

La información antes indicada que sirvió de base para la evaluación efectuada, no ha sido objeto de auditoría de nuestra parte, por lo que la veracidad y confiabilidad de la misma, será de exclusiva responsabilidad de la administración de la Sociedad, quedando nuestras conclusiones sujetas a dicho alcance.



---

De acuerdo a las condiciones establecidas en nuestra propuesta de servicios profesionales, el presente informe está dirigido a los directores y accionistas de Melón. Asimismo, reconocemos y aceptamos la intención de Melón de publicar el informe en su sitio Web, según las disposiciones contenidas en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta que deseen formularnos con respecto al contenido del presente informe.

Sin otro particular, saludamos atentamente a usted,

**PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores y Compañía Ltda.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Colin S. Becker', is written over the printed name.

Colin S. Becker

Socio

---

## *Contenida*

### **Pagina**

1	Resumen ejecutivo	1
2	Descripción de los activos	6

---

# Sección 1

## *Resumen ejecutivo*

## **Objetivo de la evaluación**

El objetivo del presente documento es entregar los resultados de nuestra evaluación de la mejor opción financiera que tiene actualmente Melón S.A. en relación al uso o destino de un grupo de bienes y propiedades relacionados con el yacimiento minero de caliza denominado Mina Navío, ubicado en la comuna de Nogales, Región de Valparaíso. Entre las opciones que tiene Melón en relación a dichos bienes, existe la alternativa de efectuar una transacción entre partes relacionadas, por lo cual, la evaluación además tiene por finalidad dar cumplimiento a las disposiciones del Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas correspondiente a esta materia. Las opciones actuales identificadas son:

1. Mantener la inversión en dichos activos.
2. Vender los activos en forma individual a terceros.
3. Vender los activos en su conjunto a la empresa relacionada Exsa S.A.

El grupo de bienes y propiedades de Mina Navío son los siguientes:

1. Terreno Cerro Navío de 1. 283 hectáreas.
2. Terrenos agrícolas de 53 hectáreas con derechos de aguas superficiales.
3. Terreno<sup>(1)</sup> con instalaciones industriales de 22 hectáreas, pertenencias mineras relacionadas al yacimiento de caliza y derechos de aguas subterráneos.
4. Terreno de 13,6 hectáreas colgante a la antigua mina de caliza, lo cual ha sido utilizado como parcelas de protección de la mina.

Históricamente, estos activos estaban utilizados en las operaciones de la Mina Navío, cuyo cierre operacional se produjo el 31 de marzo del 2011. La explotación del yacimiento de caliza fue paralizada dado que ya no era económicamente rentable y porque las reservas del mineral estaban a punto de agotarse<sup>(2)</sup>. Este suministro de caliza fue reemplazado por dos nuevas canteras de caliza ubicadas en El Ñilhue, comuna de Catemu, V Región y en La Niña, comuna de Coquimbo, IV Región.

Según nos informó la Administración, al día de hoy no hay reservas o recursos mineros económicamente viables en los terrenos a ser transferidos, por lo que dichos terrenos no representan un valor minero significativo para los actuales accionistas de Melón.

*(1) Melón solicitó al Sistema Agrícola y Ganadero (SAG) la compra del terreno de 22 hectáreas en el cual se desarrolló la explotación de Mina Navío, de manera de regularizar la pertenencia de este terreno ocupado actualmente por Empresas Melón S.A. De acuerdo a la carta n°943/2014 del 27 de febrero del 2014, el SAG está de acuerdo en transferir el terreno a Melón por un valor establecido por una tasación externa. A la fecha de la emisión del presente informe, el SAG todavía no ha proporcionado la tasación externa.*

*(2) Según el informe técnico del 24 de agosto de 2009, las reservas minerales de Mina Navío se agotarían en abril 2011, impulsando la necesidad de desarrollar una nueva mina para suministrar la caliza requerida.*

## ***Descripción de las opciones existentes***

### **1) Mantener la inversión en dichos activos**

Esta opción no representa ningún beneficio económico significativo para Melón y sus accionistas, ya que no tiene la potencial para generar flujos positivos para la Compañía y, por el contrario, aún tiene compromisos de costos asociados al cierre de Mina Navío.

### **2) Oferta de compra de terceros**

La opción de vender los activos a terceros, agrupados en tres lotes de bienes y que corresponde a la sumatoria de las ofertas económicas que ha recibido Melón por parte de estos terceros, no relacionados (ni directamente ni indirectamente) con la propiedad de la Sociedad, y que se encuentran basados en documentos confidenciales correspondientes a ofertas de compra y acuerdos marco de compraventa por dichos lotes de activos.

### **3) Oferta de compra de Exsa S.A.**

La opción de vender la totalidad de los activos a la sociedad Exsa S.A. (filial del holding Breca, matriz de Melón), y está basado en una oferta para adquirir la totalidad de los activos para ser utilizados en un proyecto industrial, no relacionado con el giro actual de Melón. Cabe destacar que el desarrollo de un proyecto industrial similar en dicha zona no podría ser asumido internamente por Melón, debido a que no dispone del know how, experiencia y recursos internos para poder llevar a cabo este tipo de proyecto.

Bajo esta opción, Melón ofrecerá irrevocablemente y se obligará unilateralmente a vender, ceder y transferir a Exsa S.A. la totalidad del grupo de bienes y propiedades de Mina Navío, activos de propiedad de la Sociedad. Exsa S.A. es una empresa peruana productora de soluciones de fragmentación de roca, filial de Inversiones Breca S.A., “holding” del conglomerado Breca, que actualmente controla indirectamente cerca del 99,42% de Melón S.A. El interés de Exsa por este grupo de activos está centrado en una evaluación de un proyecto industrial que eventualmente desarrollaría en la zona contemplada por las propiedades a adquirir.

La oferta económica de compra de los activos por parte de Exsa S.A. está sujeta a la adquisición de Melón del terreno de 22 hectáreas donde actualmente se encuentran las instalaciones industriales de la ex Mina Navío, que se encuentran en pleno proceso de regularización de propiedad con el SAG.

El valor ofrecido por Exsa S.A. por el total de los activos antes señalados, excede la suma de los valores indicados en la segunda opción y, por lo tanto, representa el mayor valor entre las tres opciones antes mencionadas.

## ***Descripción de procedimientos***

### **Procedimientos y acciones**

Como parte del trabajo realizado por el equipo de PwC, se mantuvo reuniones con ejecutivos de la Sociedad, con el objeto de entender los aspectos técnicos y financieros de las diferentes opciones correspondientes a los activos relacionadas con la Mina Navío, recibir una explicación de las circunstancias en que se está efectuando dicha potencial transacción, hacer las consultas pertinentes relacionadas con las condiciones y/o acuerdos relacionados con cada oferta y solicitar la documentación e información relacionada tanto con los activos sujetos de evaluación, como con las opciones que se presentan respecto de su actual uso o destino en caso de optar por una u otra de las tres opciones antes detalladas. Entre dichos antecedentes se encuentran:

- El plan de cierre de la mina.
- Información contable respecto a los activos de Mina Navío.
- Tasaciones de terrenos, pertenencias mineras y derechos de aguas.
- Ofertas de compra de parte de terceros de grupos de activos.
- Oferta de compra de parte de Exsa S.A. por el total de los activos.

Este conjunto de información fue analizada por PwC y permitió evaluar la mejor alternativa de uso o destino desde el punto de vista económico que se puede hacer de este conjunto de activos de Melón después del cierre de las operaciones del yacimiento de caliza de Mina Navío.

## ***Conclusiones***

Luego de haber realizado un análisis independiente, cuantitativo y cualitativo respecto de la evaluación de las tres opciones que tiene Melón en relación a los bienes y propiedades de Mina Navío anteriormente identificados, estimamos que los principales efectos de una eventual transacción por estos activos serían los siguientes:

1. La venta de los activos de Mina Navío permitiría compensar en Melón S.A. una parte de los costos relacionados al cierre de las operaciones de la mina.
2. La oferta de compra de todos los activos por parte de Exsa S.A. supera tanto el valor total dado por la suma correspondiente a los valores individuales de tasación estimados de los activos, como también el valor total de la suma correspondiente a las ofertas individuales de compra de dichos activos por parte de terceros.

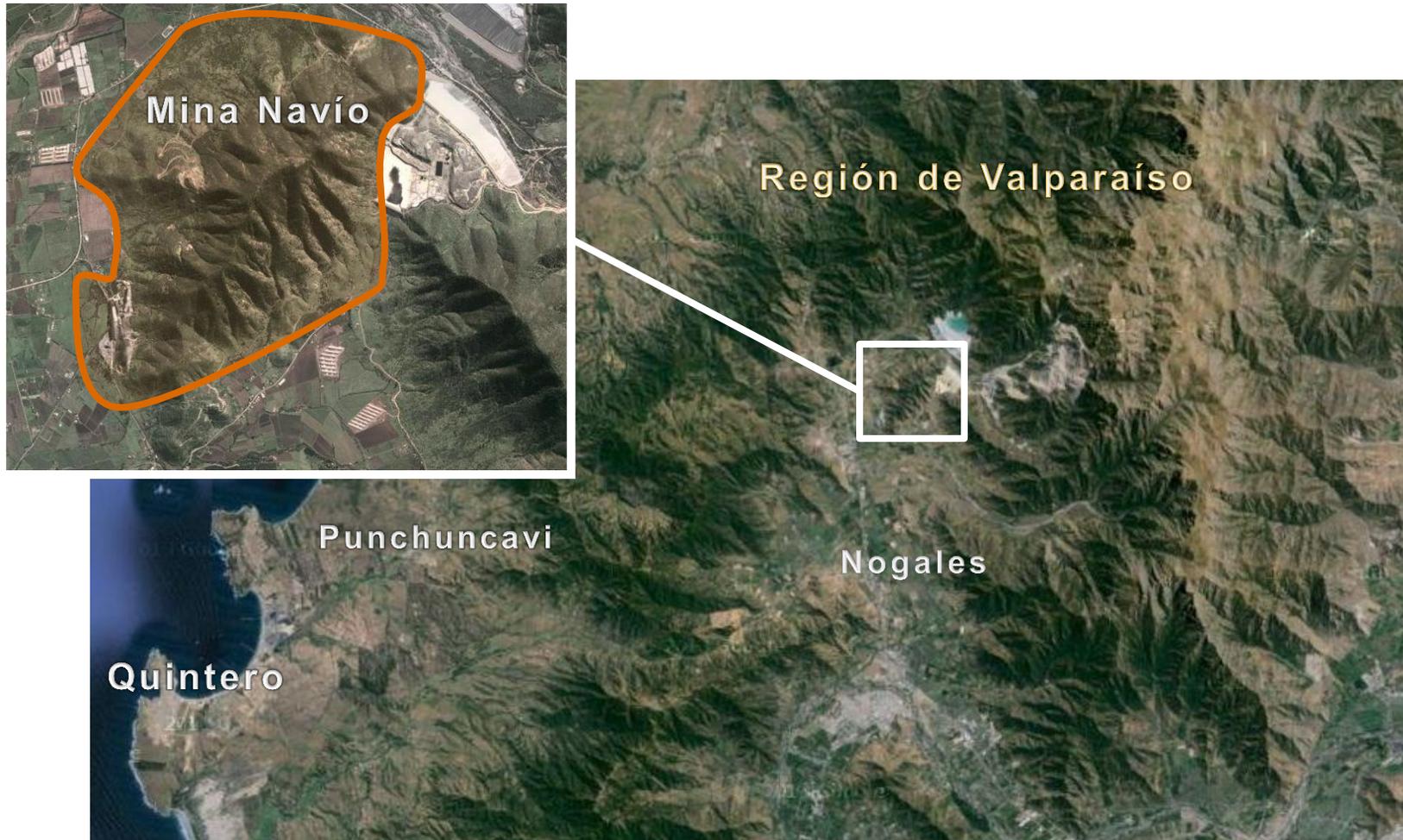
En conclusión, consideramos que la oferta económica de Exsa S.A. representa para Melón S.A. la mejor alternativa financiera de valorización del conjunto de activos (bienes y propiedades) de Mina Navío.

---

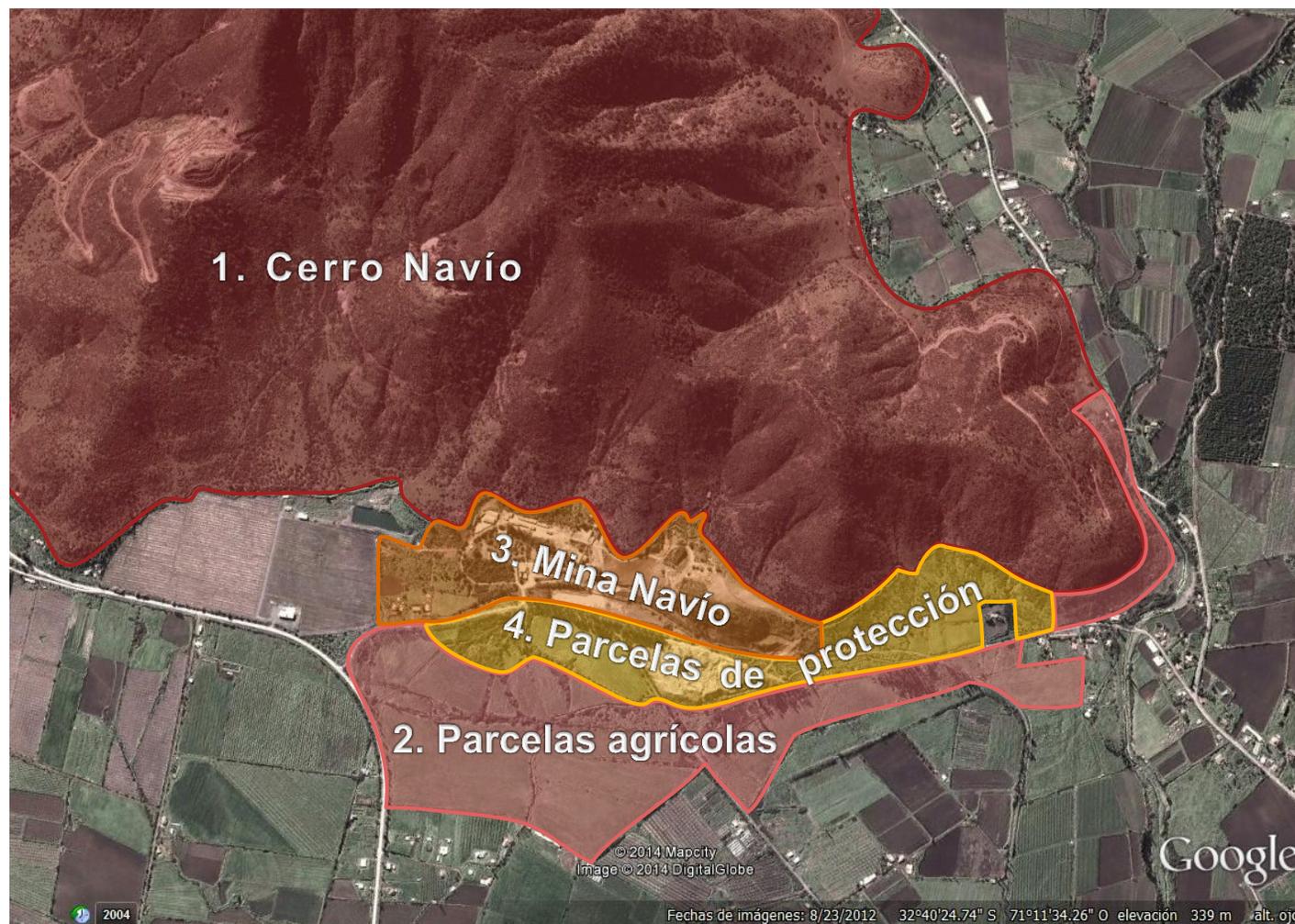
## Sección 2

# *Descripción de los activos*

## *Ubicación de Mina Navío*



## Descripción de los activos



### Los activos de Mina Navío incluyen:

1. Terreno Cerro Navío de 1.283 hectáreas.
2. Terrenos agrícolas de 53 hectáreas con derechos de aguas superficiales.
3. Terreno con instalaciones industriales de 22 hectáreas, pertenencias mineras (yacimientos de caliza) y derechos de aguas subterráneas.
4. Terreno con parcelas de protección de la mina de 13,6 hectáreas.

**Descripción de los activos (cont.)**

Valores al 30 de abril 2014 en miles de CLP

#	Activos	Superficie (hectáreas)	Uso	Valor Contable Neto	Valor Tasación <sup>(1)</sup>
1	• Terreno Cerro Navío	1.283	Agrícola	47.661	549.023
2	• Terrenos • Derechos de aguas superficiales.	53	Agrícola	256.133 <sup>(2)</sup>	287.064
3	• Terreno con instalaciones industriales • Derechos de aguas subterráneos • Pertenencias mineras (yacimiento de caliza)	22	Agrícola	No aplicable No contabilizado 0	79.879 87.060 0 <sup>(3)</sup>
4	• Terreno con parcelas de protección de la mina	13,6	Agrícola	43.272 <sup>(2)</sup>	48.498
Total		1.372		347.066	1.051.523

Fuente: Informes de tasaciones, Melón, PwC

Según el certificado de avalúo, el terreno #3 es de uso agrícola aunque fue utilizado para las operaciones de la Mina Navío. El terreno de 22 hectáreas actualmente se encuentra en pleno proceso de regularización de la propiedad con el SAG. De acuerdo a la carta N°943/2014 del 27 de febrero del 2014, el SAG está de acuerdo en transferir dicho terreno a Melón por un precio establecido por una tasación externa. A la fecha de la emisión del presente informe, aún no existe una tasación de este terreno proporcionada por el SAG.

Las tasaciones de los otros terrenos fueron realizadas bajo un enfoque de valor de mercado tomando en consideración su uso de suelo actual.

(1) Tasaciones ajustadas en base a un valor de la UF de 23.945,55 pesos al 30 de abril de 2014.

(2) Contablemente, los terrenos #2 y #4 representan un único activo. En consecuencia, el valor contable neto fue ponderado entre los 2 terrenos en base al valor de tasación.

(3) La explotación de Mina Navío fue interrumpida debido al agotamiento de sus reservas mineras por lo cual el valor de las pertenencias mineras fue estimado a cero.