

JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

ESMAX DISTRIBUCIÓN SpA

En Santiago de Chile, a 7 de febrero de 2022, siendo las 12:00 horas, se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas de **ESMAX DISTRIBUCIÓN SpA** (la "Sociedad"), domiciliada en Avenida Cerro Colorado número 5.240, Torre 1, piso 12, comuna de Las Condes, bajo la presidencia del titular don Juan Alfonso Juanet Rodríguez, actuando como secretario el Gerente General don Carlos Emilio Larrain Mery, y con la asistencia de las personas que, por sí o por poder, representaban las acciones que se indican a continuación.

Se dejó constancia que la totalidad de los asistentes lo hicieron a través de videoconferencia, según se certificará al final de este documento por el Presidente y el Secretario conforme sus estatutos.

Accionista	Número de Acciones
Private Equity I Fondo de Inversión , representado por <u>Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A.</u> , quien a su vez actúa representada por don Ignacio Montané Yunge y don Martín Figueroa Valenzuela, por	31.130.137.808 acciones
Total	31.130.137.808 acciones

Se encontraban presentes en la Junta **31.130.137.808** acciones, lo que corresponde al **100%** de las acciones emitidas a esa fecha.

1. PODERES.

La Junta aprobó por unanimidad los poderes con que el accionista se hizo representar en ella.

2. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

El señor Presidente manifestó que, encontrándose presentes **31.130.137.808** acciones, correspondientes al **100%** de las acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de la Sociedad, declaraba legalmente constituida la Junta.

3. SISTEMA DE VOTACIÓN.

A continuación el señor Presidente informó al accionista que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 62 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas (en adelante la "Ley N° 18.046"), las materias sometidas a decisión de la Junta deben llevarse individualmente a votación, salvo que, por acuerdo unánime de los presentes, se permita omitir la votación de

una o más materias y aprobarlas por aclamación.

Sometida la propuesta a votación, la Junta la aprobó por aclamación y por la unanimidad de las acciones con derecho a voto, el sistema de votación en los términos expuestos por el Presidente.

4. CONVOCATORIA Y OTRAS FORMALIDADES.

El Presidente solicitó se dejara constancia en el acta de lo siguiente:

- /i/ Que, en sesión de Directorio de la Sociedad de fecha 26 de enero de 2022 se acordó convocar a la presente Junta.
- /ii/ Que, de conformidad a los estatutos de la Sociedad, con fecha 27 de enero de 2022, la administración envió un correo electrónico al accionista, según el correo registrado por éste en la Sociedad, donde se cita a la presente Junta.
- /iii/ Que el accionista presente firmó la hoja de asistencia y que correspondía al accionista registrado como tal en el Registro de Accionistas de la Sociedad a la fecha de celebración de la Junta.

5. FIRMA DEL ACTA.

Se acordó que el acta que se levantara de la presente Junta fuera firmada por los representantes de los accionistas asistentes a ella, conjuntamente con el Presidente y el Secretario.

6. TABLA.

El Presidente informó al accionista que la presente Junta tenía por objeto tomar conocimiento y pronunciarse sobre las siguientes materias:

- /i/ Ratificar la celebración de determinados contratos de arrendamiento de inmuebles suscritos entre Rentas e Inversiones Baker SpA y Esmax Distrución SpA, con fecha 30 de diciembre de 2019;
- /ii/ Aprobar la celebración de un convenio inmobiliario con la sociedad Rentas e Inversiones Baker SpA y la operación con partes relacionadas consistente en la modificación de tales contratos de arrendamiento en los términos que se explicarán en la Junta;
- /iii/ Facultar al Directorio de la Sociedad para realizar las actuaciones que sean necesarias con motivo de la celebración del convenio inmobiliario y la operación mencionada con partes relacionadas, y llevar a cabo los actos convenientes para su perfeccionamiento;
y

/iv/ Adoptar todo otro acuerdo necesario para llevar a efecto lo resuelto por la Junta.

7. RATIFICACIÓN CELEBRACIÓN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

El Presidente hizo presente al accionista que con fecha 30 de diciembre del año 2019, la Sociedad había celebrado por instrumento privado contratos de arrendamiento respecto de 7 inmuebles (los “*Contratos de Arrendamiento*” y los “*Inmuebles*” respectivamente) con la sociedad Rentas e Inversiones Baker SpA (“*Baker*”), siendo esta última sociedad la propietaria de dichos Inmuebles y la Sociedad la Arrendataria. Los Contratos de Arrendamiento se individualizan en el listado que se expuso a la presente Junta, con indicación del respectivo plazo de vigencia y la actual renta de arrendamiento de cada contrato (*Anexo I*). Este listado se incorporará como anexo en el acta que se levante de la presente Junta. Agregó que, a la presente fecha, los Inmuebles están siendo destinados por la Sociedad a la operación de estaciones de servicio de expendio de combustibles y en los casos en que se indican en el Anexo 1, a tiendas de conveniencia.

Al efecto, el Presidente se refirió a la justificación y razonabilidad de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y los beneficios económicos que ello había implicado para la Sociedad.

A continuación, el Presidente indicó que, de acuerdo con la tabla de la presente Junta, correspondía al accionista pronunciarse respecto de la ratificación de la celebración de los Contratos de Arrendamiento suscritos por la Sociedad con Baker.

Luego de conocidos los antecedentes expuestos por el Presidente y de debatir la materia, la Junta acordó, por unanimidad, ratificar la celebración de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre la Sociedad y Baker, con fecha 30 de diciembre de 2019.

8. APROBACIÓN DE CONVENIO INMOBILIARIO Y OPERACIÓN CON PARTES RELACIONADAS.

En línea con el acuerdo adoptado precedentemente, el Presidente informó que la Sociedad se encontraba negociando con Baker un convenio inmobiliario (el “*Convenio Inmobiliario*”), el cual comprendía la implementación de una serie de remodelaciones, provisión de nuevos equipamientos y mejoras (las “*Mejoras*”) en los Inmuebles, que irían en beneficio de ambas compañías, incrementando el valor comercial de los mismos y posibilitando una mejor operación y mayores flujos futuros en la explotación de los Inmuebles.

Atendido lo anterior, y en contexto de la negociación del Convenio Inmobiliario, la Sociedad y Baker habían acordado revisar el monto de las rentas de arrendamiento de determinados Contratos de Arrendamiento, considerados en su conjunto, para compensar las mayores inversiones en que incurriría Baker y, además, para ajustarlos a condiciones de mercado imperantes en la actualidad.

Para efectos de lo anterior, cada una de las partes asumiría el costo de implementación de determinadas Mejoras, dependiendo si éstas irían en beneficio permanente del respectivo Inmueble, o bien si estarían dirigidas a mejorar las actuales instalaciones que opera la Sociedad, posibilitando, tal como se indicó, un incremento relevante de sus ingresos futuros. Agregó que el costo total de las inversiones que deberán materializarse para implementar las Mejoras es la suma de 51.503,33 Unidades de Fomento ("UF"), de las cuales Baker asumiría de su cargo y costo la cantidad de 35.966,67 UF y la Sociedad la cantidad de 15.536,67 UF.

Como contraprestación de las inversiones que ejecutará Baker en su calidad de arrendadora de los Inmuebles, se revisarán y ajustarán las rentas de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles, muchas de las cuales se encuentran desactualizadas respecto de los valores de mercado y el actual valor comercial de los respectivos Inmuebles, todo en los términos que se indican en el Anexo 1. Lo anterior se traduciría en la suscripción de modificaciones de los Contratos de Arrendamiento, las cuales comenzarían a regir a partir del 1 de febrero de 2022, y en todo lo demás se mantendrían íntegramente vigentes los Contratos de Arrendamiento.

A continuación, el Presidente indicó que correspondía que el accionista se pronunciara respecto de la aprobación del Convenio Inmobiliario, y, al ser Baker y la Sociedad sociedades que pertenecen al mismo grupo empresarial, que tomara conocimiento y se pronunciara respecto de la aprobación de las modificaciones a los Contratos de Arrendamiento, en los términos expuestos.

Luego de conocidos los antecedentes expuestos por el Presidente y de debatir la materia, la Junta acordó, por unanimidad, aprobar (i) la celebración del Convenio Inmobiliario con Baker; y (ii) la operación con partes relacionadas consistente en la celebración de las correspondientes modificaciones a los Contratos de Arrendamiento, todo en los términos antes expuestos.

9. PODERES Y FACULTADES ESPECIALES.

Con la finalidad de llevar adelante los acuerdos aprobados precedentemente en la Junta y conforme lo indicado en la tabla, el señor Presidente propuso se autorizara ampliamente al Directorio de la Sociedad y/o a sus apoderados ya autorizados, para efectos de la ejecución, materialización y cumplimiento de los acuerdos adoptados en la presente Junta, de manera que queden facultados para adoptar todas las resoluciones que estimen necesarias para perfeccionar cada uno de los actos o convenciones que componen la celebración del Convenio Inmobiliario y la operación con partes relacionadas aprobada y, particularmente, la celebración y ejecución de las modificaciones a los Contratos de Arrendamiento, sin limitación ni exclusión alguna, incluyendo los instrumentos aclaratorios o complementarios que pudieran ser requeridos, y para practicar todos y cada uno de los trámites, diligencias y actuaciones que sean necesarias para perfeccionar la operación, pudiendo conferir todas las autorizaciones y mandatos que estimen necesarios a tales efectos, y celebrar los instrumentos públicos y privados requeridos.

Conforme lo expuesto, el señor Presidente sometió a consideración del accionista la aprobación

de poderes y facultades anteriormente indicados, siendo esta propuesta aprobada por unanimidad.

10. TRAMITACIÓN DE ACUERDOS.

La Junta acordó, por unanimidad, dar curso inmediato a los acuerdos adoptados en la presente Junta, tan pronto como el acta que se levante de la misma se encuentre firmada por las personas designadas al efecto y sin esperar su posterior aprobación.

La Junta, por unanimidad, facultó a los abogados Patricia Figueroa Mandiola, Cristián Barros Tocornal y Colomba Melero Maira para que, actuando indistintamente cualquiera de ellos, si fuera necesario, reduzcan a escritura pública el acta de esta Junta tan pronto como sea firmada por las personas designadas para hacerlo.

No habiendo otras materias que tratar, se levantó la Junta a las 12:30 horas.



Juan Alfonso Juanet Rodríguez
Presidente



Carlos Emilio Larrain Mery
Secretario



Ignacio Montané Yunge



Martín Figueroa Valenzuela

HOJA DE ASISTENCIA

JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

“ESMAX DISTRIBUCIÓN SpA”

CELEBRADA CON FECHA 7 DE FEBRERO DE 2022

ACCIONISTA

Private Equity I Fondo de Inversión, representado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A., quien a su vez actúa representada por don Ignacio Montané Yunge y don Martín Figueroa Valenzuela, por 31.130.137.808 acciones.

FIRMA


HW

CERTIFICADO

El señor Presidente y el Secretario certifican que la presente Junta de Accionistas contó con la participación remota, simultánea y continua de los accionistas señalados en la parte inicial de la presente acta.



Juan Alfonso Juanet Rodríguez
Presidente



Carlos Emilio Larrain Mery
Secretario

ANEXO 1

**INMUEBLES DE PROPIEDAD DE RENTAS E INVERSIONES BAKER SpA Y
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CELEBRADOS CON ESMAX DISTRIBUCIÓN
SpA**

EESS	Comuna	Instrumento donde consta	Vigencia	Renta actual (UF)	Tienda de Conveniencia
Panamericana Sur Km. 658	Temuco	Instrumento privado 30.12.2019	02.12.2036	83,33	Si
Panamericana Sur Km. 915	Osorno	Instrumento privado 30.12.2019	02.12.2036	83,33	Si
Panamericana Sur Km. 510 (cruce Antuco)	Los Ángeles	Instrumento privado 30.12.2019	02.12.2035	83,33	Si
Serrano 855	Tomé	Instrumento privado 30.12.2019	02.12.2035	83,33	No
Vicuña Mackenna 955	Ovalle	Instrumento privado 30.12.2019	02.12.2036	105,96	No
Brasil entre Lynch y Mackenna	Osorno	Instrumento privado 30.12.2019	02.12.2035	83,33	Si
O'Higgins 622	Quillón	Instrumento privado 30.12.2019	02.12.2035	83,33	No