

Santiago, 25 de enero, 2022



Señores
Directores y Accionistas
Enjoy S.A.
Presente

Señores
Directores y Accionistas
Dreams S.A.
Presente

De mi consideración:

Las sociedades Enjoy S.A. (en adelante "**Enjoy**") y Dreams S.A. (en adelante "**Dreams**"), me han designado como perito independiente (en adelante el "**Perito**") para la emisión de un informe pericial sobre el valor estimativo de las sociedades Enjoy y Dreams; (en adelante, las "**Compañías**" o "**Sociedades**") que proyectan una fusión en virtud de la cual Enjoy absorberá a Dreams, (la "**Fusión**"), y sobre la estimación de la relación de canje de las respectivas acciones (en adelante "**Relación de Canje**"), en el evento que la Fusión se materialice, ello de conformidad con la normativa vigente (en adelante el "**Informe Pericial**").

La designación anterior fue realizada por las Compañías con fecha 17 de diciembre de 2021.

Según lo solicitado y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios que las Compañías y el suscrito firmamos el 17 de diciembre de 2021 (en adelante el "**Contrato de Servicios**") procedo a emitir el Informe Pericial, en los siguientes términos:

1.- Objetivo y Contenido del Informe Pericial


a. Objetivo

Este Informe Pericial ha sido preparado exclusivamente para el uso y beneficio de la administración de las Compañías y sus respectivos accionistas dentro del contexto de la Fusión, según lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios, y no debe utilizarse en otro contexto ni para otros fines que los descritos en este documento.

El presente Informe Pericial es uno de los distintos antecedentes que las respectivas administraciones de las Sociedades pondrán a disposición de sus respectivos accionistas que deban pronunciarse sobre la Fusión, de conformidad con lo exigido por el artículo 99 de la Ley N.º 18.046 sobre Sociedades Anónimas (en adelante "**LSA**"), y su normativa complementaria, especialmente en lo dispuesto en el artículo 156 del Reglamento de Sociedades Anónimas (en adelante el "**Reglamento**").

b. Contenido

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive mark.



El presente Informe Pericial contiene un informe sobre el valor de las Sociedades, la relación de canje de las acciones correspondientes, y un balance *proforma* que represente a la sociedad absorbente, presentando las cuentas de activo, pasivo y patrimonio de las Sociedades.

2.- Información disponible para la emisión del Informe Pericial

El presente Informe Pericial se ha realizado basado en la información provista por las Compañías e información pública disponible, sobre la cual el Perito que suscribe, no ha realizado una investigación independiente y se asume como verdadera, precisa, suficiente y completa.

La información recibida ha sido de carácter financiero, societario y legal y entendemos que corresponde -a lo menos- a aquella información que normalmente una empresa construye como parte de su proceso de control de gestión y de administración financiera habitual.


En particular, la información recibida de las Sociedades para la elaboración del Informe Pericial es la siguiente; no habiendo hecho el Perito que suscribe una investigación independiente o verificación de la información recibida.

- i. Estados financieros
- ii. Mallas Societarias
- iii. Información Financiera
- iv. Memorias Anuales
- v. Presentaciones de las Compañías
- vi. Proyecciones
- vii. Modelos Financieros
- viii. Declaración de la Situación Financiera de Enjoy a valor justo elaborado por BDO Auditores y Consultores Ltda
- ix. Balance *proforma* en base a la información del punto viii.
- x. Otras informaciones relevantes para este informe, incluyendo un amplio listado de preguntas y respuestas intercambiadas con la administración de las Sociedades.

A su vez, se interactuó con las administraciones de las Sociedades de la siguiente forma:

- i. Presentación de la Administración de Enjoy: jueves 23 de diciembre 2021.
- ii. Presentación de la Administración de Dreams: viernes 24 de diciembre 2021.
- iii. Visita a Terreno Casino Monticello (Dreams): 10 de enero 2022
- iv. Visita a Terreno Casino Rinconada (Enjoy): 11 de enero 2022
- v. Activo proceso de preguntas y respuestas con la Administración de ambas Compañías.

Finalmente, se utilizó información obtenida de otras fuentes, principalmente:

- i. Información estadística, valores de mercado y múltiplos de mercado obtenidos de S&P Capital IQ
 - ii. Páginas web de las Compañías y de compañías comparables
 - iii. Noticias en general
- 



3.- Responsabilidad

En atención a que el Perito no ha verificado de manera independiente la información proporcionada por la administración de las Sociedades, como así tampoco aquella información pública utilizada para el análisis y conclusiones del Informe Pericial; el Perito no asume responsabilidad alguna por errores u omisiones que pudieran existir en la información proporcionada o a la que hubiere tenido acceso, ni sobre el impacto que tales errores u omisiones pudieran tener en los análisis y conclusiones que se deriven directa o indirectamente de la misma.

Además, los resultados y comentarios incorporados en el presente Informe Pericial están sujetos a los alcances y supuestos incluidos como referencia en el Anexo N°1 "Alcances y Supuestos" adjunto al mismo.

El análisis y las conclusiones del presente Informe Pericial constituyen el mejor parecer u opinión del Perito a esta fecha, en relación con la Fusión propuesta y en base a la información que se tuvo disponible. Estas conclusiones se basan en condiciones de mercado, condiciones financieras, contingencia económica y regulación vigente a la fecha del presente Informe Pericial, entendiéndose que podrían ocurrir eventos, acontecimientos o situaciones futuras que modificasen las conclusiones aquí expuestas. El Perito no asume obligación alguna de revisar o actualizar este Informe Pericial, ni de comunicar las variaciones que pudiesen surgir a partir de nuevos antecedentes.

4.- Uso del Informe Pericial

El presente Informe Pericial se emite exclusivamente para ser usado como el informe requerido por el artículo 99 de la LSA y el artículo 156 del Reglamento, para efectos de la Fusión.

De esta forma, se permite que el Informe Pericial:

- i. Sirva de base a las recomendaciones que la administración de las Compañías efectúen o pudieren efectuar sobre la Fusión y/o la Relación de Canje;
- ii. Sea puesto a disposición de los accionistas de Enjoy y Dreams, por los medios que los directorios de dichas compañías estimen pertinente, incluyendo su eventual incorporación en los reportes o registros que sea necesario realizar ante la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la "**CMF**") con ocasión de la ejecución de la Fusión.

5.- Metodología utilizada para la estimación del valor de las Sociedades y de la Relación de Canje

La metodología utilizada para la emisión de este Informe Pericial y sus conclusiones consiste en:

- i. Análisis detallado de la información proporcionada descrita en la Sección 2 anterior.
- ii. Activo proceso de preguntas y respuestas para corroborar conceptos, entender supuestos de proyección utilizados por las administraciones de las Sociedades y sus asesores y tratar temas específicos.
- iii. Elaboración de modelos financieros para Enjoy y Dreams.
- iv. Selección de métodos de valoraciones para las Sociedades. Principalmente se usó la metodología de valorización de Flujos de Caja Descontados ("**FCD**"), cuyos resultados fueron corroborados con valorizaciones por múltiplos de empresas comparables que cotizan en bolsa y por múltiplos de transacciones comparables. Se realizó un análisis por suma de partes, desarrollando valorizaciones separadas por unidades de negocio.
- v. Cálculo detallado de la tasa de descuento ("**WACC**") aplicable para los modelos de FCD de las Sociedades.
- vi. Cálculo del valor empresa y valor patrimonial de las Sociedades.
- vii. Cálculo de la Relación de Canje resultante de la consideración de los valores patrimoniales de las Sociedades, con relación a la cantidad de acciones existentes.
- viii. Preparación del presente Informe Pericial y sus Anexos.

Mayor detalle de la metodología utilizada para ser consultada en el Anexo N.º 2 "Informe de Valorización Económica y Relación de Canje" adjunto en este Informe Pericial.

6.- Estimación de valor de las Sociedades y Relación de Canje

La estimación de valor de las Sociedades es la siguiente:

	Enjoy¹	Dreams
Estimación del Valor Económico Patrimonial - Caso Base ² (CLP \$ mm)	140.094	253.596
Número Total de Acciones	52.392.703.420 ³	13.704.961
Precio por Acción (CLP \$)	2,67	18.504

¹ Se deja constancia que los valores de Enjoy y Dreams se han estimado tomando como base los estados financieros auditados de dicha sociedad al 31 de octubre de 2021.

² Este valor corresponde al punto medio de los rangos de valorización que se detallan en el Anexo N°2.

³ Se toma el supuesto de un 100% de conversión del bono T de lo que está pendiente de convertir (acciones *fully diluted*).

Mayor detalle de la estimación de valor de las Sociedades y Relación de Canje puede ser consultada en el Anexo N.º 2 "Informe de Valorización Económica y Relación de Canje" adjunto en este informe pericial.



La estimación de valor de la Relación de Canje de las acciones de las Sociedades (acciones de Enjoy por acciones de Dreams) es la siguiente:

Cálculo de Relación de Canje	
Valor Económico Patrimonial Dreams – Caso Base (CLP\$ mm)	253.596
Precio por Acción de Enjoy (CLP\$)	2,67
Número de acciones a emitir de Enjoy	94.840.604.337
Total de acciones Enjoy Post - Fusión	147.233.307.757
Relación de Canje	
Acciones de Enjoy por cada acción de Dreams.	0,0001445

La Relación de Canje de las acciones de las Sociedades y número de acciones a emitir se deriva del proceso de determinación y sensibilización que se explica en mayor detalle en el Anexo N.º 2 "Informe de Valorización Económica y Relación de Canje" adjunto en este Informe Pericial



7.- Estado de situación financiera proforma post Fusión

El siguiente balance proforma, preparado en base a la información elaborada por la administración de las Compañías, representa a la sociedad absorbente posterior a la Fusión, presentando las cuentas de activo, pasivo y patrimonio de las Sociedades al 31 de octubre de 2021, con sus respectivos ajustes y saldos fusionados que representan la nueva entidad.

Resumen de balance proforma post Fusión Enjoy y Dreams, al 31 de octubre de 2021.

Balance Proforma (CLP\$ mm)	Enjoy Oct 2021	Total Ajustes Valor Justo	Enjoy Oct 2021	Dreams Oct 2021	Ajustes Fusión	Compañía Fusionada
ACTIVOS						
Total Activos Corrientes	80.262	2.778	83.040	90.772	(15.921)	157.891
Total Activos No Corrientes	623.176	118.652	741.829	384.055	(1.704)	1.124.180
Total Activos	703.438	121.430	824.868	474.827	(17.625)	1.282.070
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Total Pasivos Corrientes	111.909	(2.335)	109.574	74.328	-	183.902
Total Pasivos no corrientes	395.923	13.060	408.983	203.549	-	612.532
Total Pasivos	507.832	10.725	518.557	277.877	-	796.434
Capital emitido y pagado	421.797	-	421.797	227.097	(22.003)	626.891
Prima de emisión	59.592	-	59.592	-	(484)	59.108
Otras reservas	(8.707)	12.582	3.875	13.541	3.033	20.449
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(273.900)	90.945	(182.955)	(43.722)	1.829 ⁽⁴⁾	(224.848)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	198.782	103.527	302.309	196.915	(17.625)	481.600
Participaciones no controladoras	(3.177)	7.179	4.002	34	-	4.036
Patrimonio Neto	195.606	110.706	306.311	196.949	(17.625)	485.636
Total Patrimonio y Pasivos	703.438	121.430	824.868	474.827	-17.625	1.282.070

Los Ajustes de fusión consideran los siguientes efectos.

Los cambios patrimoniales para Enjoy ocurridos entre la fecha de cierre de los estados financieros objeto de fusión y la fecha del presente Informe Pericial fueron los siguientes:

- i. Aumento de la cuenta "Capital emitido y pagado" en CLP\$484 mm y disminución de la cuenta "Prima de emisión" en CLP\$484 mm, se debe a una reclasificación debido a la conversión del bono convertible T en noviembre 2021.
- ii. Aumento de la cuenta "Otras reservas" por CLP\$951 mm se debe a ajustes de conversión por efectos de tipo de cambio en la inversión en Uruguay que está valorada en US\$.
- iii. Disminución de la cuenta "Ganancias (pérdidas) acumuladas" por CLP\$2.741 mm se debe a las pérdidas acumuladas durante el periodo.

Los cambios patrimoniales para Dreams ocurridos entre la fecha de cierre de los estados financieros objeto de la fusión y la fecha del presente Informe Pericial fueron los siguientes:

⁴ Considera, entre otros, un ajuste por fusión a la cuenta "Ganancias (pérdidas) acumuladas" por la diferencia entre el valor patrimonial de Enjoy y el valor patrimonial a valor justo de Enjoy. Este monto se refleja como ganancia para Dreams y como pérdida por el mismo monto para Enjoy, por tanto, el efecto neto es cero.



- i. Disminución de la cuenta "Capital emitido y pagado" en CLP\$22.487 mm se debe a un supuesto presentado por la Compañía de un retiro futuro de los accionistas de Dreams. Se deja constancia que a esta fecha la disminución no ha sido realizada y que este informe asume que se materializará previo a la fusión.
- ii. Aumento de la cuenta "Otras reservas" por CLP\$2.082 mm se debe a ajustes de conversión por efectos de tipo de cambio en las inversiones en el extranjero.
- iii. Aumento de la cuenta "Ganancias (pérdidas) acumuladas" por CLP\$4.571 mm se debe a las ganancias acumuladas durante el periodo.

Mayor detalle de la estimación de los estados de situación financiera proforma post Fusión puede ser consultada en el Anexo N.º 2 "Informe de Valorización Económica y Relación de Canje" sección VIII, adjunto en este informe pericial.

8.- Declaraciones del Perito

De conformidad con lo dispuesto por los artículos N.º 156 y N.º 168 del Reglamento, el perito declara:

- i. Ser independiente de las Sociedades, y del grupo empresarial al que las mismas pertenecen, de sus auditores externos y de los consultores o asesores para la Fusión;
- ii. No ser relacionado con las Sociedades, en los términos descritos por el artículo 100 de la Ley N.º 18.045 sobre Mercados de Valores; y
- iii. Ser responsable de las apreciaciones contenidas en el presente Informe Pericial; en los términos y condiciones indicadas en el mismo.



David Andrés Jana Bitrán

R.U.T. N.º 7.296.858 - 1



Firmó ante mí don **DAVID ANDRÉS JANA BITRÁN**, C.I.: **7.296.858-1.-**
Quien acredita su identidad con sus respectiva.- Santiago 25 de
Enero de 2022.





ANEXO 1

ALCANCES Y SUPUESTOS

Los análisis, comentarios, indicaciones y conclusiones del presente Informe Pericial están sujetos a los alcances y supuestos que se indican a continuación:

1. El presente Informe Pericial fue preparado con base en la información provista por las administraciones de las Sociedades y en información pública disponible.

El Perito no ha efectuado verificación independiente de la información proporcionada, como así tampoco de aquella información pública utilizada en los análisis y conclusiones del análisis del Informe Pericial; por lo que no emite u otorga ninguna garantía, representación o aseguramiento de ninguna especie acerca de la veracidad o precisión de dicha información.

En consecuencia, el Perito no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por daños o perjuicios, directos o indirectos, derivados de cualquier información incompleta, inexacta, errónea, no fidedigna o extemporánea que le haya sido proporcionada por las Sociedades.

2. El presente Informe Pericial es acotado al requerimiento efectuado, contenido en el Contrato de Servicios.

Por lo tanto, no incluye ningún otro asunto, materia, información o antecedente que pudiera ser pertinente, relevante o necesario para la adecuada evaluación de este Informe Pericial.

3. El Perito no expresa opinión ni asegura:
 - (i) Los estados financieros de las Sociedades;
 - (ii) Los controles internos u operativos de las Sociedades;
 - (iii) El valor presente o futuro de la entidad resultante de la Fusión



4. Parte de la información considerada en el Informe Pericial está o puede estar basada en hechos futuros, que son parte de las expectativas o proyecciones de las Sociedades y/o de sus administraciones. Estos eventos futuros pueden o no ocurrir, por lo que parte de las conclusiones del presente Informe Pericial pueden sufrir alteraciones en el futuro, que no son ni serán responsabilidad del Perito.
5. Este Informe Pericial no constituye:
 - (i) Una recomendación sobre la aprobación de la Fusión ni de la Relación de Canje;
 - (ii) Un estudio de factibilidad financiera de la Fusión o de los futuros negocios de la entidad fusionada;
 - (iii) Una opinión de valor razonable (*fairness opinion*) de las Sociedades ni de la Fusión;
 - (iv) Una asesoría de inversión;
 - (v) Un Due Diligence de las Sociedades;
 - (vi) Una recomendación de otorgar financiamiento;
 - (vii) Una asesoría tributaria;
 - (viii) Una evaluación o asesoría estratégica sobre la Fusión.
6. El Perito ha asumido que los activos, fijos o circulantes, propiedades, participaciones o intereses en alguna sociedad o negocio están libres de gravámenes, limitaciones u obligaciones.

El Perito no ha determinado, en forma independiente, si cualquier activo, fijo o circulante, propiedad, participación o interés en alguna sociedad o negocio está sujeto a algún gravamen, limitación u obligación, ni ha incluido el alcance o efecto de dichos gravámenes, limitaciones u obligaciones en el Informe Pericial.
7. Este Informe Pericial, así como los análisis, opiniones, comentarios y/o conclusiones contenidas en él sólo pueden ser utilizados para el propósito para el cual el Informe Pericial fue contratado; y no puede ser usado para ningún otro objetivo, salvo lo expresamente expuesto en el Informe Pericial, sea por las Compañías, cualquiera de las Sociedades, sus respectivos directores, accionistas, administradores y/o funcionarios.
8. Este Informe Pericial, así como los análisis, opiniones, comentarios y/o conclusiones contenidas en él son válidos a la fecha del mismo; y sólo sirven para el propósito para el cual el Informe Pericial fue contratado.
9. El Perito no será responsable, en modo alguno, de cualquier decisión, de cualquier naturaleza, que se pueda tomar luego de revisado el Informe Pericial.

Serán de exclusiva responsabilidad de las Compañías, cualquiera de las Sociedades, sus respectivos directores, accionistas, administradores y/o funcionarios, toda o cualquier decisión que se adopte en virtud del Informe Pericial, así como toda implementación y/o ejecución que se realice en su virtud.

10. El Perito hace presente que el concepto de valor utilizado expresa o implícitamente, en este Informe Pericial se refiere únicamente a la Fusión y no puede aplicarse, necesariamente, a un precio de venta o de otro tipo de transacción que pudiese realizarse con posterioridad a la Fusión, los que dependen de otras consideraciones ajenas a este Informe Pericial.
11. Sin perjuicio que de conformidad con el Contrato de Servicios el presente Informe Pericial pasará a ser propiedad de las Compañías; ninguna de las Compañías podrá publicarlo, ni distribuirlo ni otorgar derecho de uso o consulta fuera de los términos indicados en el Contrato de Servicios y en este Informe Pericial.

En consecuencia, el Perito queda liberado de toda y cualquier responsabilidad que el uso, consulta o lectura indebida del Informe Pericial por terceros no habilitados o autorizados hagan del mismo.

12. El presente Informe Pericial debe ser leído y comprendido en su integridad. Leer o seleccionar sólo partes específicas del mismo puede inducir a error o a interpretaciones erradas, las que no serán de responsabilidad del Perito.
13. El presente Informe Pericial se emite exclusivamente para ser usado como el informe requerido por el artículo 99 de la LSA y el artículo 156 del Reglamento, para efectos de la Fusión. El Informe Pericial sirve de base a las recomendaciones que los directores o el Directorio de las Compañías efectúan o pudiera efectuar sobre la Fusión y/o la Relación de Canje.
14. Se recomienda que cualquier persona o entidad que desee basarse en este Informe Pericial para adoptar cualquier decisión, sea sobre la Fusión o sobre la Relación de Canje, efectúe aquellas validaciones o cotejos adicionales de otras fuentes que estime necesarios y pertinentes, asumiendo su propia responsabilidad de basarse solo en la lectura del Informe Pericial.

