

Lima, 9 de enero de 2025

Sres. Accionistas de Inmobiliaria San Patricio S.A.

Ref.: Opinión Individual – Título XVI de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas “De las Operaciones con Partes Relacionadas en las Sociedades Anónimas Abiertas y sus Filiales”.

Estimados accionistas,

Por la presente, como director de Inmobiliaria San Patricio S.A (en adelante e indistintamente, la “**Sociedad**”), busco expresar mi opinión sobre la conveniencia para el interés social de la operación consistente en la potencial compra, por parte de la Sociedad, de tres inmuebles de propiedad de Melón Hormigones S.A. (en adelante e indistintamente, “**Melón Hormigones**”), para, posteriormente, ser los mismos inmuebles, objeto de un contrato de arrendamiento entre la Sociedad, como arrendadora, y Melón Hormigones, como arrendataria, para el desarrollo del giro propio de esta última, principalmente, la producción de hormigón (en adelante e indistintamente, la “**Transacción**”).

En conformidad a la Ley N°18.045 de Mercado de Valores, específicamente, a sus artículos 96 y 100, la Sociedad y Melón Hormigones forman parte del mismo grupo empresarial y son, por tanto, personas relacionadas.

Por ende, esta opinión se emite dentro en el contexto de una operación entre partes relacionadas, dándose así cumplimiento a lo que sostiene el Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas (en adelante e indistintamente, la “**LSA**”) y en particular a lo establecido en el artículo 147 numeral 5 de este cuerpo legal, referido a que los directores de las sociedades involucradas en la operación deben pronunciarse respecto de la conveniencia de una determinada operación entre partes relacionadas para el interés de dicha sociedad. Esto, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiera recibido el último de los informes de los evaluadores independientes exigidos por el mismo artículo 147 de la LSA.

Conforme a lo anterior, doy cuenta de que en la junta ordinaria de accionistas celebrada el día 24 de abril de 2024, fui electo director de la Sociedad, designado con los votos del controlador de ésta, determinantes para ser elegido director de esta misma. Cabe señalar que el controlador final de la Sociedad es el mismo que el de Melón Hormigones. Adicionalmente, indirectamente, en conjunto con otras personas y a través de la accionista controladora directa de la Sociedad, Inversiones Cordillera Inmobiliaria SpA (y de otros vehículos societarios intermedios) precisamente participo en última instancia en el control de la Sociedad y de Melón Hormigones.

a. Contexto y Marco Legal de la Transacción.

Actualmente, la Sociedad está evaluando llevar a cabo la Transacción, la que tendría por objeto primeramente la adquisición de tres inmuebles de propiedad de Melón Hormigones, y, en segundo

lugar, el posterior arriendo de los mismos inmuebles a la vendedora. El detalle de dichos inmuebles es el siguiente:

"Inmueble Coquimbo"	
Dirección	Los Talleres N°1830
Comuna, Ciudad, Región	Coquimbo, Coquimbo, Región de Coquimbo.
Rol de Avalúo	N°1073-023
Titular del Inmueble	Melón Hormigones S.A.

"Inmueble Rancagua"	
Dirección	Longitudinal Sur N°085
Comuna, Ciudad, Región	Rancagua, Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
Rol de Avalúo	N°209-037
Titular del Inmueble	Melón Hormigones S.A.

"Inmueble Dalcahue"	
Dirección	Lote 2 Najar Mocopulli S/N y Lote 3 Mocopulli S/N.
Comuna, Ciudad, Región	Dalcahue, Dalcahue, Región de Los Lagos.
Rol de Avalúo	N° 143-189 / N° 143-198
Titular del Inmueble	Melón Hormigones S.A.

Al ser esta Transacción una operación entre partes relacionadas, le son, en consecuencia, aplicables las disposiciones del Título XVI de la LSA. En cumplimiento de dichas normas, todos los directores de la Sociedad declararon tener interés en la Transacción.

Por lo anterior, y según las normas antes mencionadas, para aprobar la Transacción como una operación entre partes relacionadas, es requisito que se celebre una junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en el que se alcance un acuerdo por, a lo menos, dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, y cumpliéndose con los demás requisitos y formalidades establecidos en la LSA. En este sentido, el directorio de la Sociedad designó como evaluador independiente a la empresa de consultoría Real Data Consultores Inmobiliarios Limitada ("**Real Data**"), para que llevara a cabo los informes respecto a cada uno de los inmuebles establecido en el artículo 147 de la LSA, refiriéndose en éstos a los términos y condiciones de la Transacción, sus efectos y potencial impacto en la Sociedad.

Se hace presente que no fue necesaria la designación de un evaluador independiente adicional, ya que la Sociedad no cuenta con un comité de directores, ni hubo directores que no se abstuvieron en la aprobación de la Transacción.

b. Informe del Evaluador Independiente

Para emitir esta opinión, se ha tenido en consideración y analizado los informes emitidos por Real Data, relativos a la Transacción (en adelante e indistintamente, los “**Informes**”).

En los Informes, Real Data llevó a cabo un vasto análisis de las condiciones de mercado para efectos de la Transacción, describiendo cada uno de los inmuebles objeto de la misma. Asimismo, Real Data realiza en sus Informes un análisis desde perspectivas cuantitativas como cualitativas de la Transacción, informando en base a ello: 1) una valorización de cada uno de los inmuebles que se vendería a la Sociedad; y 2) una valorización de la renta mensual de arrendamiento que se debería cobrar por los mismos. Adicionalmente, los Informes permiten que los señores directores puedan determinar si la Transacción contribuye o no al interés social, en virtud de un análisis de alguno de los beneficios que reportaría ésta a la Sociedad y sus accionistas.

En línea con lo anterior, los Informes, por un lado, dan cuenta de una serie de beneficios que la Transacción reportaría a la Sociedad, dentro de los cuales se encuentran, entre otros: 1) ser una oportunidad para potenciar las actividades inmobiliarias propias del giro de la Sociedad con la adquisición de los inmuebles objeto de la Transacción, activo valioso; y 2) implicar grandes eficiencias, tanto corporativas como operacionales, por un lado, por permitir a la Sociedad abocarse a su objeto, esto es, actividades inmobiliarias, a través de la adquisición de tres inmuebles con potencial atractivo; y, por otro, asegurar la obtención de un flujo constante a la Sociedad, en el corto, mediano y largo plazo, mediante la celebración de los contratos de arrendamiento sobre los mismos inmuebles, junto a la posibilidad de optar por la venta de éstos en un futuro, dadas las características de los mismos, pudiendo llegar la plusvalía del terreno a constituir una utilidad futura asegurada.

Por otro lado, el Informe proyecta que la Transacción se ajustaría a términos y condiciones de mercado, en la medida que en ella se cumplan las siguientes condiciones económicas respecto a cada uno de los inmuebles, según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha de los Informes, 6 de enero de 2025:

1. Inmueble Coquimbo:
 - a. Precio de Mercado de la Compraventa: Entre 43.890 Unidades de Fomento y 53.643 Unidades de Fomento.
 - b. Valor de Mercado de la Renta de Arriendo: Entre 245,07 Unidades de Fomento y 299,53 Unidades de Fomento.
2. Inmueble Rancagua:
 - a. Precio de Mercado de la Compraventa: Entre 31.526 Unidades de Fomento y 38.532 Unidades de Fomento.
 - b. Valor de Mercado de la Renta de Arriendo: Entre 177,84 Unidades de Fomento y 217,36 Unidades de Fomento.
3. Inmueble Dalcahue:
 - a. Precio de Mercado de la Compraventa: Entre 5.631 Unidades de Fomento y 7.508 Unidades de Fomento.

- b. Valor de Mercado de la Renta de Arriendo: Entre 28,35 Unidades de Fomento y 37,80 Unidades de Fomento.

Debido a lo anterior, Real Data sostiene que en el evento de que la Transacción se realice conforme a los valores indicados, se estaría realizando en condiciones de mercado. Con ello, se daría cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA.

En resumen, Real Data presenta los diversos beneficios que la Transacción reportaría a la Sociedad y describe los valores que deberían considerarse para el precio de la compraventa de cada uno de los inmuebles, y la renta mensual de su respectivo arrendamiento, para que la Transacción se ajuste a las condiciones que prevalecen en el mercado.

c. Emisión de opinión sobre conveniencia de la Transacción

En atención a lo recién expuesto, y a los demás documentos y antecedentes analizados, considero que la Transacción propuesta es de conveniencia para el interés social de la Sociedad, en particular, por las siguientes razones:

- 1) La Transacción tiene varios fundamentos comerciales para ser llevada a cabo, permitiendo además potenciar el giro inmobiliario de la Sociedad;
- 2) La Transacción permite obtener a la Sociedad un flujo de caja constante al mediano y largo plazo;
- 3) La Transacción significa la adquisición de activos valiosos debido a las características del Inmueble Coquimbo, del Inmueble Rancagua y del Inmueble Dalcahue, y su ventajosa ubicación con características indicadas en los respectivos Informes, lo que permitiría obtener una utilidad de la plusvalía generada en caso de optar por una venta futura de éstos; y
- 4) La Transacción se puede realizar a valor de mercado, conforme a la tasación efectuada por Real Data, tanto del valor comercial de los inmuebles, como de la renta mensual de arrendamiento a cobrar por el uso de los mismos.

Atentamente,

DocuSigned by:



D80A3F24974E4D9...

Mario Brescia Moreyra

Director de Inmobiliaria San Patricio S.A.