

Santiago, 9 de enero de 2025

Sres.

Accionistas Inmobiliaria San Patricio S.A.

Asunto: Opinión Individual - Título XVI de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Señores accionistas:

Por la presente, en mi carácter de director de Inmobiliaria San Patricio S.A. (en adelante la “Sociedad”), me dirijo a ustedes con el propósito de emitir mi opinión respecto de la conveniencia para el interés social de la potencial compra, por parte de la Sociedad, de tres inmuebles de propiedad de la compañía relacionada Melón Hormigones S.A. (“Hormigones”), los cuales serían luego dados en arrendamiento por la Sociedad, en calidad de arrendadora, a la misma Hormigones, para el desarrollo de las actividades propias de esta última (en adelante, la “Operación”).

Esto, con objeto de cumplir con lo establecido en el Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas (“LSA”), y en particular el número 5) del artículo 147 de la LSA, según el cual, los directores de las sociedades que participan en la operación deben pronunciarse respecto de la conveniencia de ella para el interés de la respectiva sociedad, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya recibido el último de los informes de los evaluadores independientes que se exigen por el mismo cuerpo legal.

Actualmente, soy director de Inmobiliaria San Patricio S.A., elegido en junta ordinaria de accionistas celebrada el día 24 de abril de 2024, habiendo sido designado con los votos del controlador de la Sociedad, los que fueron determinantes para ser elegido director de ésta, y que corresponde al mismo controlador de Hormigones.

A. Contexto de la Operación.

La Sociedad está analizando la compraventa de los siguientes inmuebles a la sociedad relacionada Hormigones, los que serían posteriormente dados en arrendamiento a la misma Hormigones:

- 1) Inmueble Coquimbo – Planta La Serena (en adelante, el “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.

- 2) Inmueble Rancagua (en adelante, el “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.

3) Inmueble Castro – Dalcahue Lote 2 y 3 (en adelante, el “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.

La Operación es una operación entre partes relacionadas (en adelante, “OPR”), por lo que son aplicables las normas del Título XVI de la LSA.

En cumplimiento de las referidas normas, todos los directores de la Sociedad declararon tener interés en la Operación. Por ello, y según las normas de la LSA, para aprobar la Operación como OPR, se necesita de una junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, que apruebe la realización de la Operación, por un quórum de dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto. En el mismo sentido, el directorio de la Sociedad designó como evaluador independiente a la empresa de consultoría Real Data Consultores Inmobiliarios Limitada (en adelante, el “Evaluador”), para que elabore los informes respecto a cada inmueble, que establece el artículo 147 de la LSA, refiriéndose a los términos y condiciones de la Operación, sus efectos y su potencial impacto en la Sociedad.

Al no tener la Sociedad un comité de directores ni directores no involucrados en la Operación no fue necesaria la designación de un evaluador independiente adicional.

B. Síntesis del Informe del Evaluador Independiente.

Con el propósito de emitir esta opinión, se han analizado los informes emitidos por el Evaluador con respecto a cada uno de los inmuebles de la Operación (los “Informes”).

En los Informes, el Evaluador realiza un estudio de las condiciones de mercado que rodean a la Operación, describiendo en cada uno de los Informes el inmueble correspondiente que adquiriría la Sociedad, y que se dará en arrendamiento, posteriormente, a Hormigones. Luego, el Evaluador efectuó un análisis del fin estratégico y potenciales consecuencias en relación con el valor de la Operación, así como también una valorización económica del inmueble respectivo al 6 de enero de 2025.

Asimismo, el Evaluador analizó la Operación desde un punto de vista cualitativo, y desde un punto de vista cuantitativo, presentando, según las condiciones que prevalecen actualmente en el mercado: i) una valorización económica de cada uno de los inmuebles que se traspasarían a la Sociedad; y ii) una valorización de la renta que se debería cobrar por el arrendamiento de éstos.

Adicionalmente, los Informes contienen conclusiones que ayudan a la evaluación que deben hacer los directores de la Sociedad sobre si la Operación contribuye al interés social, como también de sus potenciales efectos positivos. En ese sentido, el Evaluador

concluye que hay ciertos motivos estratégicos por los que la Operación traería una serie de beneficios a la Sociedad, entre los que se destacan:

- Ser una oportunidad para potenciar las actividades inmobiliarias propias del giro de la Sociedad, mediante la adquisición de un activo inmueble valioso. Respecto al Inmueble Dalcahue, su valor viene de su buena imagen comercial, con alto potencial para su ocupación con fines comerciales y de almacenaje, en un sector con buen nivel de conectividad, tanto a la Ruta 5 Sur como hacia las comunas del sector, y en una zona consolidada de alto nivel presencial e industrial. Respecto al Inmueble Rancagua, su valor se debe a su ubicación en un sector con buen grado de exposición y de conectividad, donde se encuentra rodeado de locales comerciales consolidados de la zona. Respecto al Inmueble Coquimbo, su valor proviene de su buena ubicación y emplazamiento en un barrio industrial y por su capacidad para soportar la implementación de un potencial proyecto de bodegaje.
- Representar para la Sociedad un flujo asegurado en el corto, mediano y largo plazo, mediante la celebración del contrato de arrendamiento sobre cada uno de los inmuebles, lo que podría destinar al pago de sus obligaciones, o bien, a inversión en el desarrollo propio de su giro;
- Eventualmente, que la plusvalía de los terrenos pueda significar una utilidad futura para la Sociedad, en caso de venta de alguno o todos los inmuebles; y
- Mediante la adquisición de los inmuebles, la Sociedad adquirirá también mayor capacidad de endeudamiento.

En dicho contexto, puede sostenerse que el interés de la Sociedad en llevar adelante la operación propuesta se encontraría plenamente justificado, toda vez que le permite a la Sociedad potenciar su giro y capacidad de endeudamiento, obtener flujos de dinero en el mediano y largo plazo, y la potencial obtención de una utilidad futura.

En este contexto, según la tasación comercial que se efectúa de los inmuebles en cada uno de los Informes, la Operación se ajustaría a términos y condiciones de mercado, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA, en la medida que:

- (i) El **precio de compraventa** del Inmueble Coquimbo no sea inferior a UF 43.890, equivalente aproximadamente a \$1.686.760.729,5 al 6 de enero de 2025, ni superior a UF 53.643, equivalente aproximadamente a \$2.054.665.957,65 al 6 de enero de 2025; el precio de compraventa del Inmueble Rancagua no sea inferior a UF 31.526, equivalente aproximadamente a \$1.211.593.045,3 al 6 de enero de 2025, ni superior a UF 38.532, equivalente aproximadamente a \$1.480.844.484,6 al 6 de enero de 2025; y el precio de compraventa del Inmueble Dalcahue no sea inferior a UF 5.631, equivalente aproximadamente a \$216.408.058,1 al 6 de enero de 2025, ni superior a UF 7.508, equivalente aproximadamente a \$288.544.077,4 al 6 de enero de 2025; y
- (ii) Que la **renta mensual de arrendamiento** del Inmueble Coquimbo no sea inferior a UF 245,07, equivalente aproximadamente a \$9.418.419,96 al 6 de enero de 2025, ni superior a UF 299,53, equivalente aproximadamente a

\$11.511.402,17 al 6 de enero de 2025; que la renta mensual de arrendamiento del Inmueble Rancagua no sea inferior a UF 177,84, equivalente aproximadamente a \$6.834.666,85 al 6 de enero de 2025, ni superior a UF 217,36, equivalente aproximadamente a \$8.353.481,71 al 6 de enero de 2025; y que la renta mensual de arrendamiento del Inmueble Dalcahue no sea inferior a UF 28,35, equivalente aproximadamente a \$1.089.534,44 al 6 de enero de 2025, ni superior a UF 37,80, equivalente aproximadamente a \$1.452.712,59 al 6 de enero de 2025.

C. Conveniencia de la Operación.

En vistas de lo expuesto en el presente documento, y de los demás antecedentes analizados, en mi consideración, la Operación es de conveniencia para el interés social, por, entre otras, las siguientes razones:

- (i) La Operación tiene fundamentos económicos y financieros para ser llevada a cabo por la Sociedad, generando eficiencias corporativas, financieras y operacionales para ambas partes involucradas;
- (ii) La Operación trae beneficios para la Sociedad según lo expuesto en cada uno de los Informes; y
- (iii) La Operación, si se efectúa según los valores indicados en la valoración contenida en los Informes respecto a cada inmueble, se realizaría a valor y condiciones de mercado.

Por último, les represento que es responsabilidad de cada accionista estudiar independientemente la Operación, como también su participación y votación en la próxima junta.

Atentamente,

DocuSigned by:

IVAN LUIS MARINADO FELIPOS

Iván Luis Marinado Felipos

Director

Inmobiliaria San Patricio S.A.