

Lima, 9 de enero de 2025

Sres. Accionistas

Inmobiliaria San Patricio S.A.

Asunto: Opinión de director emitida con arreglo al artículo 147 de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Estimados accionistas:

Mediante la presente comunicación, en mi rol de director de Inmobiliaria San Patricio S.A. (en adelante, también denominada la "Sociedad"), me dirijo a ustedes con el fin de expresar mi postura en relación con la conveniencia para la Sociedad de la operación que involucra la adquisición por parte de la Sociedad, de tres inmuebles de propiedad de Melón Hormigones S.A., empresa relacionada con la Sociedad, y el posterior arrendamiento de dichos inmuebles a la misma Melón Hormigones S.A., para el desarrollo de las actividades de dicha sociedad (en adelante, también denominada la "Operación" o la "Transacción").

Es relevante subrayar que la Operación constituye una operación entre partes relacionadas, debiendo cumplir con los requisitos y procedimientos aplicables a este tipo de transacciones, establecidos en el Título XVI "*De las operaciones con partes relacionadas en las sociedades anónimas abiertas y sus filiales*" (en adelante, también denominado el "Título XVI") de la Ley sobre Sociedades Anónimas (en adelante, también denominada la "LSA").

En este sentido, el art. 147, N°5), de la LSA, establece que los directores de las sociedades involucradas en la operación deben pronunciarse respecto de la conveniencia de una determinada operación para el interés de la respectiva sociedad, dentro del término de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya recibido el último de los informes de los evaluadores independientes. Dentro de dicho plazo, envío la presente opinión.

1) INTERÉS EN LA OPERACIÓN.

De acuerdo con las normas del Título XVI de la LSA, todos los directores de la Sociedad han manifestado tener interés en la Transacción, ya que fueron designados como directores con los votos del accionista controlador de la Sociedad, cuyo controlador final es el mismo de Melón Hormigones S.A. Sumado a ello, algunos directores, incluyéndome, expresamos tener interés en la Transacción al participar en el control final de las dos sociedades partes de la Operación.

Como consecuencia de lo anterior, y de conformidad con las normas del Título XVI de la LSA, para aprobar la Transacción como operación entre partes relacionadas, se requiere de una junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, con el acuerdo de dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto, además de cumplirse con los demás requisitos y formalidades establecidos en el Título XVI de la LSA.

2) RACIONAL DE LA TRANSACCIÓN.

Según se anticipó, actualmente, la Sociedad está considerando la posibilidad de adquirir tres inmuebles de propiedad de Melón Hormigones S.A., seguido por su posterior arrendamiento a esta misma entidad, ya habiendo adquirido la propiedad de dichos inmuebles. Los detalles específicos de los inmuebles en cuestión son los siguientes:

- A) Inmueble de propiedad de Melón Hormigones S.A., ubicado en Los Talleres N°1830, comuna y ciudad de Coquimbo, Rol de Avalúo Fiscal N°1073-023 (en adelante, también denominado el "Inmueble Coquimbo");
- B) Inmueble de propiedad de Melón Hormigones S.A., ubicado en Longitudinal Sur N°085, comuna y ciudad de Rancagua, Rol de Avalúo Fiscal N°209-037 (en adelante, también denominado el "Inmueble Rancagua");
- C) Inmueble de propiedad de Melón Hormigones S.A., ubicado en Lote 2 Najar Mocopulli S/N y Lote 3 Mocopulli S/N, comuna y ciudad de Dalcahue, Rol de Avalúo Fiscal N°143-189 y N°143-198 (en adelante, también denominado el "Inmueble Dalcahue").

Para dar cumplimiento a las normas del Título XVI de la LSA, el directorio de la Sociedad designó a la empresa de consultoría Real Data Consultores Inmobiliarios Limitada como evaluador independiente (en adelante, también denominado "Real Data"), y le encomendó la preparación de un informe por cada uno de los tres inmuebles, exigido por el artículo 147 de la LSA, refiriéndose a los principales términos y condiciones de la Operación, sus efectos y su potencial impacto en la Sociedad. Dado que la Sociedad no tiene un comité de directores y no existen directores no involucrados, no se designaron otros evaluadores independientes.

3) INFORME DE REAL DATA.

Los informes elaborados por Real Data en relación con la Transacción (en adelante, también denominado los "Informes del Evaluador"), tenidos en consideración para la emisión de esta opinión, contienen una exhaustiva revisión de las condiciones de mercado pertinentes a la Transacción.

Los Informes del Evaluador detallan el emplazamiento, sector, conectividad, urbanización y demás características del Inmueble Coquimbo, del Inmueble Rancagua y del Inmueble Dalcahue. Además, Real Data también analizó los atributos estratégicos de cada una de las propiedades desde un punto de vista comercial, así como también la tasación de los inmuebles al 6 de enero de 2025. Todo aquello, entrega fundamentos para evaluar si la Operación contribuye al interés social, analizando sus efectos y potencial impacto para la Sociedad y sus accionistas.

En relación con lo anterior, dentro de las principales ventajas o beneficios estratégicos que la Operación presentaría para la Sociedad, señalados en los Informes del Evaluador, se encuentran las siguientes: (a) la adquisición de los inmuebles permitiría a la Sociedad fortalecer el desarrollo de su giro inmobiliario, ya que gozan de buena imagen comercial, se encuentran ubicados en zonas estratégicas con buena conectividad en relación a la región de cada uno de los inmuebles y contienen alta presencia industrial; (b) las rentas del arrendamiento reportarían a la Sociedad un flujo de dinero seguro en el corto, mediano y largo plazo; y (c) la posible venta de los inmuebles en un futuro podría generar utilidades para la Sociedad, considerando su posible aumento de valor.

Junto con lo anterior, los Informes del Evaluador contienen una determinación del valor del mercado de los inmuebles, según muestras comparativas del respectivo sector. Contienen, asimismo, una valorización de la renta mensual de arrendamiento de mercado para el arriendo de la respectiva zona de cada inmueble destinada al uso de la planta de hormigones. A partir de este análisis, Real Data concluye que las características de la Operación se enmarcarían en condiciones de mercado, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA, siempre y cuando ella se celebre en las siguientes condiciones: (a) un precio de compraventa entre UF 43.890 y UF 53.643 para el Inmueble Coquimbo, entre UF 31.526 y UF 38.532 para el Inmueble Rancagua, y entre UF 5.631 y UF 7.508 para el Inmueble Dalcahue; y (b) una renta mensual de arrendamiento entre UF 245,07 y UF 299,53 para el Inmueble Coquimbo, entre UF 177,84 y UF 217,36 para el Inmueble Rancagua, y entre UF 28,35 y UF 37,80 para el Inmueble Dalcahue.

4) OPINIÓN INDIVIDUAL.

Es de mi consideración que la Operación, de celebrarse en las condiciones señaladas en el número 3) anterior, es conveniente para el interés social de Inmobiliaria San Patricio S.A. Esta afirmación se fundamenta principalmente en las siguientes razones:


- (a) Real Data destaca las siguientes características positivas de los inmuebles. Respecto al Inmueble Coquimbo: (i) ubicación en un barrio industrial consolidado de la zona; (ii) muy buena conectividad a vías estructurantes de la zona de Coquimbo; y (iii) gran capacidad para soportar la implementación de un potencial proyecto de bodegaje. Respecto al Inmueble Rancagua: (i) su ubicación en un sector con muy buena conectividad y exposición; (ii) un buen emplazamiento sobre vías de tránsito estructurantes en sentido Norte-Sur, alto flujo vehicular permanente y con adecuada relación frente-fondo para su óptimo aprovechamiento; y (iii) ubicado en sector rodeado de locales comerciales consolidados de la zona. Respecto al Inmueble Dalcahue: (i) buena conectividad por tener acceso directo a la Ruta 5 Sur que une la comuna de Castro con la comuna de Ancud, y también acceso cercano a la comuna de Dalcahue; (ii) corresponde a un suelo con uso y factibilidad de carácter industrial; y (iii) su potencial ocupación con fines comerciales y de almacenaje.
- (b) La Transacción permitiría a la Sociedad abocarse al desarrollo de sus actividades inmobiliarias mediante la adquisición de un activo valioso consistente en los tres inmuebles, junto con obtener flujos asegurados a partir del arrendamiento de los mismos. Aquello reportaría eficiencias corporativas y operacionales, ya que (i) el activo adquirido podría generar plusvalía a futuro, y (ii) el dinero de la renta puede destinarse al pago de obligaciones o a inversión en el desarrollo del giro social.
- (c) Finalmente, Real Data señala que, atendidas las características de la Transacción, a esta fecha, los montos por la adquisición y arrendamiento de los inmuebles se enmarcan en condiciones de mercado

Se hace presente que esta opinión se basa en el contenido de los Informes del Evaluador y en los demás antecedentes disponibles, siendo importante recordar que corresponde a cada accionista evaluar de manera independiente y buscar asesoramiento con respecto a su participación y voto en

la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, la cual decidirá sobre la aprobación de la Operación.

Atentamente,

DocuSigned by:



35A1A7D53BF1480

Pedro Brescia Moreyra
Director de Inmobiliaria San Patricio S.A.