

Sres. Accionistas
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Ref.: Pronunciamiento director conforme al Título XVI de la Ley N°18.046.

Estimados accionistas:

Por la presente, me dirijo a ustedes en mi calidad de director de Inmobiliaria San Patricio S.A. (“**ISANPA**” o la “**Sociedad**”), para pronunciar me respecto a la conveniencia para el interés social de la posible operación entre ISANPA y Melón Hormigones S.A. (“**Hormigones**”), consistente en la compra, por parte de la primera, de tres bienes raíces de propiedad de la segunda, los cuales serían posteriormente dados en arriendo por ISANPA a la misma Hormigones (la “**Potencial Transacción**”).

La Potencial Transacción, en caso de aprobarse por la junta extraordinaria de accionistas de ISANPA, recaerá sobre las siguientes propiedades:

- “**Inmueble Coquimbo**”: Ubicado en Los Talleres N°1830, comuna y ciudad de Coquimbo, de propiedad de Hormigones, Rol de Avalúo número 1073-023.
- “**Inmueble Rancagua**”: Ubicado en Longitudinal Sur N°085, comuna y ciudad de Rancagua, de propiedad de Hormigones, Rol de Avalúo número 209-037.
- “**Inmueble Dalcahue**”: Ubicado en Lote 2 Najar Mocopulli sin número y Lote 3 Mocopulli sin número, comuna y ciudad de Dalcahue, propiedad de Hormigones, Rol de Avalúo número 143-189 y número 143-198.

En este sentido, con la finalidad de dar cumplimiento a los requisitos y procedimientos establecidos en el Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas (“**LSA**”), y especialmente el número 5) del artículo 147 de la LSA, que dispone 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 requeridos por el mismo cuerpo legal.

Se hace presente que es responsabilidad de los señores accionistas hacerse asesorar de forma apropiada con relación a su participación y votación en la junta extraordinaria de accionistas que se pronunciará sobre la Potencial Transacción.

I. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS LEGALES.

La Potencial Transacción constituye una operación entre partes relacionadas, la cual debe atenerse a los requisitos y procedimientos establecidos en el Título XVI de la LSA.

Para dar cumplimiento a las exigencias legales, en sesión de Directorio de fecha 23 de diciembre de 2024:

- (i) Todos los directores de ISANPA declararon tener interés en la Potencial Transacción, por haber sido todos ellos electos con los votos del accionista controlador, considerando que, a su vez, el controlador final de éste es el mismo que el de Hormigones. Además, el suscrito, junto con otros directores, declaró tener interés en la Potencial Transacción por tener parte en el control final de ISANPA y de Hormigones.

Por tanto, la Potencial Transacción debe ser aprobada por la junta extraordinaria de accionistas de ISANPA, con el acuerdo de dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto, cumpliendo con los demás requisitos y formalidades contenidas en el Título XVI de la LSA.

- (ii) Se designó como evaluador independiente a la empresa de consultoría Real Data Consultores Inmobiliarios Limitada (el “**Evaluador**”), para que preparara un informe por cada uno de los inmuebles objeto de la Potencial Transacción a que se refiere el artículo 147 de la LSA. Ya que no existen directores no involucrados e ISANPA carece de comité de directores, no se designaron evaluadores independientes adicionales.

II. INFORME DEL EVALUADOR RESPECTO DE LA POTENCIAL TRANSACCIÓN.

Esta opinión toma en consideración los tres informes emitidos por el Evaluador respecto a cada uno de los inmuebles de la Potencial Transacción (los “**Informes Independientes**”).

Los Informes Independientes se pronuncian sobre las condiciones de mercado de la Potencial Transacción tanto respecto al Inmueble Coquimbo, al Inmueble Rancagua y al Inmueble Dalcahue, así como sus efectos y potencial impacto para ISANPA. El Evaluador también realizó una descripción detallada y tasación de estos inmuebles y sus condiciones comerciales, así como un análisis de las eficiencias corporativas y operacionales que la Potencial Transacción reportaría para ISANPA. Dicha información permite estudiar si la Potencial Transacción contribuye al interés social, analizando sus efectos y potencial impacto para la Sociedad y sus accionistas.

Entre los beneficios y ventajas estratégicas que la Potencial Transacción traería a ISANPA, el Evaluador señala las siguientes:

- (i) Los inmuebles presentan características que lo convierten en un activo valioso para una sociedad del giro inmobiliario, tales como su ubicación, óptima conectividad y muy buena imagen comercial. El Inmueble Dalcahue destaca por su excelente imagen comercial y su gran potencial para actividades comerciales y de almacenamiento. Se encuentra en una zona con buena conectividad hacia la Ruta 5 Sur y la comuna de Dalcahue, en un área consolidada con una fuerte presencia industrial y comercial. El Inmueble Rancagua tiene un alto valor debido a su ubicación en una zona con buena visibilidad y conectividad, rodeado de locales comerciales bien establecidos. El Inmueble Coquimbo es valioso por su excelente ubicación en un barrio industrial, lo que lo hace ideal para un proyecto de almacenamiento.
- (ii) La Potencial Transacción gatilla eficiencias corporativas y operacionales para ISANPA, ya que le permitiría desarrollar su giro inmobiliario mediante la adquisición de estos inmuebles y, al mismo tiempo, obtener flujos asegurados en el corto, mediano y largo plazo, provenientes del posterior arrendamiento de los mismos. Además, dadas las características de los inmuebles, la sociedad podría postular en un futuro a venderlos obteniendo una utilidad de la plusvalía generada.

Por las razones antedichas, puede afirmarse que el interés de ISANPA en la Potencial Transacción está totalmente justificado, ya que le permitirá lograr significativas eficiencias corporativas, operacionales y financieras.

En paralelo, el Evaluador efectuó una valorización de cada uno de los inmuebles sobre los que recaería la Potencial Transacción, basado en muestras comparativas y análisis del sector. Además, el Evaluador estableció el valor de las rentas de arrendamiento de la zona del cada uno de los tres inmuebles destinadas al uso de planta de hormigones, sobre la base de ofertas por terrenos en arriendo, en zonas con uso y contexto urbano similar a las propiedades en estudio, tomando en consideración las cualidades propias de los inmuebles objeto de la Potencial Transacción.

En virtud de lo anterior, el Informe Independiente concluye que, atendidas las características de la Potencial Transacción, a esta fecha, es posible señalar que los montos por la adquisición y arrendamiento de los inmuebles se enmarcan dentro de condiciones de mercado, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA. Aquello, siempre que se enmarquen dentro de los siguientes límites:

<i>Inmueble</i>	<i>Precio de Mercado Compraventa</i>	<i>Valor de Mercado Renta Arrendamiento</i>
<i>Inmueble Coquimbo</i>	Entre 43.890 UF y 53.643 UF	Entre 245,07 UF y 299,53 UF
<i>Inmueble Rancagua</i>	Entre 31.526 UF y 38.532 UF	Entre 177,84 UF y 217,36 UF
<i>Inmueble Dalcahue</i>	Entre 5.631 UF y 7.508 UF	Entre 28,35 UF y 37,80 UF

III. Pronunciamiento sobre la conveniencia de la Potencial Transacción.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 147 de la LSA, y considerando las conclusiones de los Informes Independientes, así como los demás antecedentes tenidos a la vista, vengo en señalar que, en mi opinión, la Potencial Transacción es conveniente para el interés social, principalmente por los siguientes motivos: (i) los tres inmuebles sobre los que recaería la Potencial Transacción, es decir, el Inmueble Coquimbo, el Inmueble Rancagua y el Inmueble Dalcahue, se encuentran ubicado en una zonas estratégicas en su respectiva región; (ii) la Potencial Transacción permitiría a ISANPA obtener eficiencias corporativas, operacionales y financieras, y traería los demás beneficios indicados en los Informes Independientes, y (iii) que la Potencial Transacción, según la valorización efectuada por el Evaluador, se realizaría en condiciones de mercado.

Se despide atentamente,

Fortunato Brescia Moreyra
Director
Inmobiliaria San Patricio S.A.