

Lima, 9 de enero de 2025

Señores Accionistas
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Ref.: Pronunciamiento de conformidad con el número 5) del artículo 147 de la Ley No. 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Estimados accionistas:

En relación con el asunto de la referencia, en mi calidad de director de Inmobiliaria San Patricio S.A. ("*Compañía*"), les escribo con el objeto de realizar un pronunciamiento respecto de la transacción consistente en la compraventa, por parte de la Compañía, de tres inmuebles de dominio de la sociedad Melón Hormigones S.A. ("*Melón Hormigones*"), parte relacionada de la Compañía, y la posterior celebración de un contrato de arrendamiento sobre cada uno de esos inmuebles, entre la Compañía, en calidad de arrendadora, y Melón Hormigones, en calidad de arrendataria ("*Transacción*"), especialmente enfocado sobre la conveniencia de la Transacción para el interés social de la Compañía.

Este pronunciamiento se realiza de conformidad con el número 5) del artículo 147 de la Ley No. 18.046 sobre Sociedades Anónimas ("*Ley de Sociedades Anónimas*"), en el marco de los requisitos y procedimientos establecidos por el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas para las operaciones con partes relacionadas de las sociedades anónimas abiertas y sus filiales. Según la normativa citada, los directores de las sociedades anónimas abiertas involucradas en una operación entre partes relacionadas deben pronunciarse respecto de la conveniencia de una determinada operación para el interés de la respectiva sociedad.

Con fecha 6 de enero de 2025, se recibió por la Compañía el informe del evaluador independiente, designado por el directorio de la Compañía, la empresa de consultoría Real Data Consultores Inmobiliarios Limitada; por lo que me encuentro dentro del plazo legal de 5 días hábiles impuesto por la Ley de Sociedades Anónimas para la emisión de este pronunciamiento.

Sin perjuicio de lo que aquí expongo, les recuerdo que es responsabilidad de cada uno de los accionistas de la Compañía evaluar y asesorarse en forma independiente respecto de su participación y votación en la junta extraordinaria de accionistas de la Compañía citada al efecto, cuyo objeto será, entre otros, pronunciarse sobre la aprobación de la Transacción como operación con parte relacionada.

I. Hechos y antecedentes relevantes de la Transacción.

La Compañía se encuentra evaluando la ejecución de tres contratos de compraventa con Melón Hormigones, y la posterior celebración de tres contratos de arrendamiento, en calidad de arrendadora, con la misma contraparte, cuyos objetos, correspondientemente, serán los siguientes inmuebles:

1. Inmueble a esta fecha propiedad de Melón Hormigones, ubicado en Los Talleres N°1830, comuna, ciudad y Región de Coquimbo, Rol de Avalúo Fiscal No. 1073-023 ("*Inmueble Coquimbo*")
2. Inmueble a esta fecha propiedad de Melón Hormigones, ubicado en Longitudinal Sur N°085, comuna y ciudad de Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, Rol de Avalúo Fiscal No. 209-037 ("*Inmueble Rancagua*")
3. Inmueble a esta fecha propiedad de Melón Hormigones, ubicado en Lote 2 Najar Mocopulli S/N y Lote 3 Mocopulli S/N, comuna y ciudad de Dalcahue, Región Los Lagos, Rol de Avalúo Fiscal No. 143-189 y No. 143-198 ("*Inmueble Dalcahue*").

Al constituir la Transacción una operación entre partes relacionadas, le son aplicables, en consecuencia, las normas del Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, que regulan los requisitos y procedimientos aplicables para esa clase de operaciones ("*Operación entre Partes Relacionadas*").

La totalidad de los directores de la Compañía, en conformidad a la Ley de Sociedades Anónimas, manifestaron tener interés en la Transacción, dado que todos ellos fueron escogidos con los votos del accionista controlador de la Compañía. Adicionalmente, algunos de los directores, incluido el suscrito, manifestaron también tener interés en la Transacción al participar en el control final tanto de la Compañía, como de Melón Hormigones.

Como consecuencia de lo anterior, y de conformidad con las normas del Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, para aprobar la Transacción como Operación entre Partes Relacionadas, se requiere de una junta extraordinaria de accionistas de la Compañía, con el acuerdo de dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto, y cumplirse con los demás requisitos y formalidades establecidos en la mencionada ley.

II. Análisis del Informe del Evaluador Independiente sobre la Transacción.

En cumplimiento del número 5) del artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, el directorio designó como evaluador independiente a la empresa de consultoría Real Data Consultores Inmobiliarios Limitada ("*Evaluador Independiente*"), para que elaborara los informes respecto a cada uno de los inmuebles que ordena confeccionar el mencionado artículo de la Ley de Sociedades Anónimas, refiriéndose a los términos y condiciones de la Transacción y sus efectos para la Compañía ("*Informes de la OPR*"). Dentro de los antecedentes que he tenido en consideración para la confección de la presente opinión, están, precisamente, los Informes de la OPR.

Dejo constancia de que la Compañía no cuenta con un comité de directores, y que no hubo directores que no se hayan abstenido respecto de la aprobación de la Operación y, por tanto, con el derecho de poder designar a un evaluador independiente adicional, en conformidad con el número 5) del artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas.

En los referidos Informes de la OPR, el Evaluador Independiente realizó un análisis de las condiciones de mercado a considerar para la ejecución de la Transacción, presentando rangos relativos a la tasación de los inmuebles que se venderían a la Compañía y a la renta que se debería cobrar por el arrendamiento de los mismos, con objeto de enmarcarse en parámetros de mercado. Para lo anterior, se describen en los Informes de la OPR las principales características de los inmuebles objeto de la Transacción.

En este contexto, el Evaluador Independiente sostiene que en el evento que la Transacción se realice conforme a los valores que a continuación se indican, se estaría realizando en condiciones de mercado, dándose cumplimiento a lo establecido en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas:

- a) Respecto a los **contratos de compraventa a celebrarse entre la Compañía y Melón Hormigones**, sobre:
 - a. Inmueble Coquimbo: precio que se pague por el inmueble debe estar en el rango de UF 43.890 (equivalente aproximadamente a \$1.686.760.729,5, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR) y UF 53.643 (equivalente aproximadamente a \$2.054.665.957,65, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR);
 - b. Inmueble Rancagua: el precio que se pague por el inmueble debe estar en el rango de UF 31.526 (equivalente aproximadamente a \$1.211.593.045,3, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR) y UF 38.532 (equivalente aproximadamente a \$1.480.844.484,6, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR); y

- c. Inmueble Dalcahue: el precio que se pague por el inmueble debe estar en el rango de UF 5.631 (equivalente aproximadamente a \$216.408.058,1, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR) y UF 7.508 (equivalente aproximadamente a \$288.544.077,4, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR).
- b) Respecto a los **contratos de arrendamiento a celebrarse entre la Compañía y Melón Hormigones**, sobre:
- a. Inmueble Coquimbo: renta que se pague por el uso del inmueble debe estar en el rango de UF 245,07 (equivalente aproximadamente a \$9.418.419,96, según el valor de la UF a la fecha de los Informe de la OPR) y UF 299,53 (equivalente aproximadamente a \$11.511.402,17, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR);
 - b. Inmueble Rancagua: renta que se pague por el uso del inmueble debe estar en el rango de UF 177,84 (equivalente aproximadamente a \$6.834.666,85, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR) y UF 217,36 (equivalente aproximadamente a \$8.353.481,71, según el valor de la UF a la fecha de los Informes de la OPR); y
 - c. Inmueble Dalcahue: renta que se pague por el uso del inmueble debe estar en el rango de UF 28,35 (equivalente aproximadamente a \$1.089.534,44, según el valor de la UF a la fecha de los Informe de la OPR) y UF 37,80 (equivalente aproximadamente a \$1.452.712,59, según el valor de ella a la fecha de los Informes de la OPR).

Adicionalmente, en los Informes de la OPR, se entregan algunos fundamentos que sirven para que los directores de la Sociedad puedan sostener que la Transacción trae consigo varios beneficios para la Compañía que harían la Transacción conveniente para el interés social, entre ellos, representar un flujo de caja en el mediano plazo, fomentar la actividad inmobiliaria de la Compañía, y ser una inversión a futuro para la Compañía, por el potencial aumento de valor que pueden tener los inmuebles, dada su positiva imagen comercial, potencial industrial del suelo y buena conectividad y ubicación.

En suma, el Evaluador Independiente da cuenta de diversos beneficios que la Transacción reportaría a la Compañía y describe los precios que deberían considerarse para efectos de que la Transacción se ajuste a las condiciones que prevalecen en el mercado. A partir de lo anterior, se puede concluir que el interés de la Compañía en llevar adelante la operación propuesta se encontraría plenamente justificado, toda vez que le permite a la Compañía efectuar una transacción con réditos presentes y futuros, en condiciones de mercado, y que ayudaría a consolidarla como empresa inmobiliaria.

III. Interés y relación con la Compañía y Melón Hormigones.

Soy director y presidente del directorio de la Compañía, electo en junta ordinaria de accionistas celebrada el día 24 de abril de 2024, con los votos del controlador de la Compañía – el mismo que ejerce el control final de Melón Hormigones – los cuales fueron necesarios para mi elección como director de la Compañía.

En adición, indirectamente, en conjunto con otras personas y a través de la accionista controladora directa de la Compañía, Inversiones Cordillera Inmobiliaria SpA – y de otros vehículos societarios intermedios – participo en el control en última instancia de la Compañía y de Melón Hormigones.

IV. Conclusiones sobre la conveniencia de la Transacción para el interés social de la Compañía.

Considerando la información, documentos y antecedentes tenidos a la vista, y, en particular, que la Transacción: a) fortalece el giro de la Compañía, la provee de un activo valioso, y

permite a ésta el aprovechamiento de economías de ámbito, amparadas por la legislación vigente; b) produce efectos positivos para la Compañía que en los Informes de la OPR se señalan; y c) se realizaría bajo términos, condiciones y precio de mercado de conformidad con la valorización efectuada por el Evaluador Independiente designado por el directorio de la Compañía; estimo que la Transacción es de conveniencia para el interés social de la Compañía.

Sin otro particular, se despide atentamente,

Alex Fort Brescia
Director
Inmobiliaria San Patricio S.A.