

Santiago, 4 de diciembre de 2023

Sres. Accionistas
Inmobiliaria San Patricio S.A.

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

Señores accionistas:

Por vías de 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 un inmueble de propiedad de la compañía relacionada Melón Hormigones S.A. ("Hormigones"), el cual sería luego dado en arrendamiento por la Sociedad, en calidad de arrendador, 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 2023, habiendo sido designado con los votos del controlador de la Sociedad, los que fueron determinantes para ser elegido director de esta, y que corresponde al mismo controlador de Hormigones.

A. Contexto de la Operación.

La Sociedad está analizando la compraventa del siguiente inmueble a la sociedad relacionada Hormigones, el que sería posteriormente dado en arrendamiento a la misma Hormigones:

Dirección	Avenida Caupolicán Número 9975
Comuna	Quilicura, Santiago, RM.
Rol de Avalúo	No. 2114-5
Titular del Inmueble	Melón Hormigones S.A.

La Operación es una operación entre partes relacionadas ("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 don Juan Pablo Barrera Verdugo (el “Evaluador”), para que elaborara el informe 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 ha analizado el informe emitido por el Evaluador con respecto de la Operación (el “Informe”).

En el Informe, el Evaluador realiza un estudio de las condiciones de mercado que rodean a la Operación, describiendo el inmueble 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 al 29 de noviembre de 2023.

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 mismo: i) una valorización económica del inmueble que se traspasaría a la Sociedad; y ii) una valorización de la renta que se debería cobrar por el arrendamiento del inmueble.

Adicionalmente, el Informe contiene 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, de buena imagen comercial, en un sector con buen nivel de conectividad y en una zona consolidada de alto nivel presencial e industrial;
- Representar para la Sociedad un flujo asegurado en el mediano y largo plazo, mediante la celebración del contrato de arrendamiento sobre el inmueble;
- Eventualmente, que la plusvalía del terreno pueda significar una utilidad futura para la Sociedad, en caso de venta del inmueble; y
- Mediante la adquisición del inmueble, 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 del inmueble en el Informe, 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 no sea inferior a CLP\$ 6.141.913.680 (seis mil ciento cuarenta y un millones novecientos trece mil seiscientos ochenta) pesos chilenos, equivalente aproximadamente a aproximadamente 168.000 Unidades de Fomento al 29 de noviembre de 2023, ni superior a \$7.458.038.040 (siete mil cuatrocientos cincuenta y ocho millones treinta y ocho mil cuarenta) pesos chilenos, equivalente aproximadamente a aproximadamente 204.000 Unidades de Fomento al 29 de noviembre de 2023; y (ii) que la renta mensual de arrendamiento del Inmueble no sea inferior a \$27.199.903 (veintisiete millones ciento noventa y nueve mil novecientos tres) pesos chilenos, equivalente a aproximadamente 744 Unidades de Fomento al 29 de noviembre de 2023, ni superior a \$31.733.220 (treinta y un millones setecientos treinta y tres mil doscientos veinte) pesos chilenos, equivalente aproximadamente a aproximadamente 868 Unidades de Fomento al 29 de noviembre de 2023.

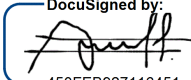
C. Conveniencia de la Operación.

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 para ambas partes involucradas;
- (ii) La Operación trae beneficios para la Sociedad según lo expuesto en el Informe; y
- (iii) La Operación, si se efectúa según los valores indicados en la tasación contenida en el Informe, 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:

450FEB927116451...

Iván Luis Marinado Felipos
Director
Inmobiliaria San Patricio S.A.