

Lima, 4 de diciembre de 2023

Sres. Accionistas
Inmobiliaria San Patricio S.A.

Ref: Opinión Individual – Título XVI de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas “De las Operaciones con Partes Relacionadas en las Sociedades Anónimas Abiertas y sus Filiales”.

Estimados accionistas,

Por la presente, como director de Inmobiliaria San Patricio S.A (en adelante e indistintamente, la “**Sociedad**”), busco expresar mi opinión sobre la conveniencia para el interés social de la operación consistente en la potencial compra, por parte de la Sociedad, de un inmueble de propiedad de Melón Hormigones S.A. (en adelante e indistintamente, “**Melón Hormigones**”), para ser el mismo inmueble, posteriormente, objeto de un contrato de arrendamiento entre la Sociedad, como arrendadora, y Melón Hormigones, como arrendataria, para el desarrollo del giro propio de esta última, principalmente, la producción de hormigón (en adelante e indistintamente, la “**Transacción**”).

En conformidad a la Ley N°18.045 de Mercado de Valores, específicamente, a sus artículos 96 y 100, la Sociedad y Melón Hormigones forman parte del mismo grupo empresarial y son, por tanto, personas relacionadas.

Por ende, esta opinión se emite dentro en el contexto de una operación entre partes relacionadas, dándose así cumplimiento a lo que sostiene el Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas (en adelante e indistintamente, la “**LSA**”) y en particular a lo establecido en el artículo 147 numeral 5 de este cuerpo legal, referido a que los directores de las sociedades involucradas en la operación deben pronunciarse respecto de la conveniencia de una determinada operación entre partes relacionadas para el interés de dicha sociedad. Esto, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiera recibido el último de los informes de los evaluadores independientes exigidos por el mismo artículo 147 de la LSA.

Conforme a lo anterior, doy cuenta de que en la junta ordinaria de accionistas celebrada el día 24 de abril de 2023, fui electo director de la Sociedad, designado con los votos del controlador de ésta, determinantes para ser elegido director de esta misma. Cabe señalar que el controlador final de la Sociedad es el mismo que el de Melón Hormigones. Adicionalmente, indirectamente, en conjunto con otras personas y a través de la accionista controladora directa de la Sociedad, Inversiones Cordillera Inmobiliaria SpA (y de otros vehículos societarios intermedios) precisamente participo en última instancia en el control de la Sociedad y de Melón Hormigones.

a. Contexto y Marco Legal de la Transacción.

Actualmente, la Sociedad está evaluando llevar a cabo la Transacción, la que tendría por objeto primeramente la adquisición del inmueble de propiedad de Melón Hormigones, ubicado en Avenida Caupolicán No .9975, comuna de Quilicura, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, y que está enrolado bajo el Rol de Avalúo Fiscal No.2114-5, de la comuna de Quilicura; y, en segundo lugar, el posterior arriendo del mismo inmueble a la vendedora.

Al ser esta Transacción una operación entre partes relacionadas, le son, en consecuencia, aplicables las disposiciones del Título XVI de la LSA. En cumplimiento de dichas normas, todos los directores de la Sociedad declararon tener interés en la Transacción.

Por lo anterior, y según las normas antes mencionadas, para aprobar la Transacción como una operación entre partes relacionadas, es requisito que se celebre una junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en el que se alcance un acuerdo por, a lo menos, dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, y

cumpléndose con los demás requisitos y formalidades establecidos en la LSA. En este sentido, el directorio de la Sociedad designó como evaluador independiente a don Juan Pablo Barrera Verdugo, para que llevara a cabo el informe establecido en el artículo 147 de la LSA, refiriéndose en este a los términos y condiciones de la Transacción, sus efectos y potencial impacto en la Sociedad.

Se hace presente que no fue necesaria la designación de un evaluador independiente adicional, ya que la Sociedad no cuenta con un comité de directores, ni hubo directores que no se abstuvieron en la aprobación de la Transacción.

b. Informe del Evaluador Independiente

Para emitir esta opinión, se ha tenido en consideración y analizado el informe emitido por don Juan Pablo Barrera Verdugo, relativo a la Transacción (en adelante e indistintamente, el “**Informe**”).

En el Informe, el evaluador llevó a cabo un vasto análisis de las condiciones de mercado para efectos de la Transacción, describiendo el inmueble objeto de la misma. Asimismo, el evaluador realiza en su Informe un análisis desde perspectivas cuantitativas como cualitativas de la Transacción, informando en base a ello: 1) una valorización del inmueble que se vendería a la Sociedad; y 2) una valorización de la renta mensual de arrendamiento que se debería cobrar por el mismo. Adicionalmente, el Informe permite que los señores directores puedan determinar si la operación propuesta contribuye o no al interés social, en virtud de un análisis de alguno de los beneficios que reportaría ésta a la Sociedad y sus accionistas.

En línea con lo anterior, el Informe, por un lado, da cuenta de una serie de beneficios que la Transacción significaría a la Sociedad, dentro de los cuales se encuentran, entre otros: 1) ser una oportunidad para potenciar las actividades inmobiliarias propias del giro de la Sociedad con la adquisición del inmueble objeto de la Transacción, activo valioso, en primer lugar, por su ubicación en uno de los principales parques industriales de Santiago Norte, el cual está en pleno proceso de expansión y con un desarrollo inmobiliario sostenido; y, en segundo, por su buena conectividad debido a la existencia de vías de fácil acceso como Carretera General San Martín, Caupolicán, Cañaveral, Av. Eduardo Frei Montalva y Av. Américo Vespucio, las cuales comunican con el Aeropuerto Arturo Merino Benítez y los principales puertos de la zona central del país; y 2) implicar grandes eficiencias, tanto corporativas como operacionales, por un lado, por permitir a la Sociedad abocarse a su objeto, esto es, actividades inmobiliarias, a través de la adquisición de un inmueble con potencial atractivo; y, por otro, asegurar la obtención de un flujo constante a la Sociedad, en el corto, mediano y largo plazo, mediante la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble, junto a la posibilidad de optar por la venta de dicho Inmueble en un futuro, dadas las características del inmueble y su ubicación en un sector en proceso de expansión, pudiendo llegar la plusvalía del terreno a constituir una utilidad futura asegurada.

Por otro lado, el Informe proyecta que la Transacción se ajustaría a términos y condiciones de mercado, en la medida que en ella se cumplan las siguientes condiciones económicas: (i) un precio de compraventa del inmueble entre 168.000 Unidades de Fomento y 204.000 Unidades de Fomento, según el valor de ésta a la fecha del Informe, 29 de noviembre de 2023; y (ii) una renta de arrendamiento del inmueble entre 744 Unidades de Fomento y 868 Unidades de Fomento, según el valor de ésta a la fecha del Informe, 29 de noviembre de 2023. Debido a esto, don Juan Pablo Barrera Verdugo sostiene que en el evento de que la Transacción se realice conforme a los valores indicados, se estaría realizando en condiciones de mercado. Con ello, se daría cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA.

En resumen, el evaluador presenta los diversos beneficios que la Transacción reportaría a la Sociedad y describe los valores que deberían considerarse para el precio de la compraventa, y la renta mensual del arrendamiento, para que la Transacción se ajuste a las condiciones que prevalecen en el mercado.

c. Emisión de opinión sobre conveniencia de la Transacción

En atención a lo recién expuesto, y a los demás documentos y antecedentes analizados, considero que la Transacción propuesta es de conveniencia para el interés social de la Sociedad, en particular, por las siguientes razones:

- 1) La Transacción tiene varios fundamentos comerciales para ser llevada a cabo, permitiendo además potenciar el giro inmobiliario de la Sociedad;
- 2) La Transacción permite obtener a la Sociedad un flujo de caja constante al mediano y largo plazo;
- 3) La Transacción significa la adquisición de un activo valioso debido a las características del Inmueble y su ubicación en un sector en pleno desarrollo de expansión, lo que permitiría obtener una utilidad de la plusvalía generada en caso de optar por una venta futura del Inmueble; y
- 4) La Transacción se puede realizar a valor de mercado, conforme a la tasación efectuada por el Evaluador, tanto del valor comercial de inmueble, como de la renta mensual de arrendamiento a cobrar por el uso del mismo.

Atentamente,



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