

Lima, 4 de diciembre de 2023

Sres. Accionistas de 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 un inmueble de propiedad de Melón Hormigones S.A., empresa relacionada con la Sociedad, y el posterior arrendamiento del mencionado inmueble 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 un inmueble de propiedad de Melón Hormigones S.A., seguido por su posterior arrendamiento a esta misma entidad, ya habiendo adquirido la propiedad de dicho inmueble. Los detalles específicos del inmueble en cuestión son los siguientes (en adelante, también denominado el "Inmueble"):

- Propietario: Melón Hormigones S.A.
- Dirección: Av. Caupolicán No. 9.975, comuna de Quilicura.
- Rol de Avalúo Fiscal: N°2114-5, de la comuna de Quilicura.

Para dar cumplimiento a las normas del Título XVI de la LSA, el directorio de la Sociedad designó a don Juan Pablo Barrera como evaluador independiente (en adelante, también denominado el "Evaluador Independiente"), y le encomendó la preparación del informe 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 DEL EVALUADOR INDEPENDIENTE.**

El informe elaborado por el Evaluador Independiente en relación con la Transacción (en adelante, también denominado el "Informe del Evaluador"), tenido en consideración para la emisión de esta opinión, llevó a cabo una exhaustiva revisión de las condiciones de mercado pertinentes a la Transacción.

El Informe del Evaluador detalla el emplazamiento, sector, conectividad, urbanización y demás características del Inmueble. Además, el Evaluador Independiente también analizó los atributos estratégicos de la propiedad desde un punto de vista comercial, así como también la tasación del Inmueble al 29 de noviembre de 2023. 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 el Informe del Evaluador, se encuentran las siguientes: (a) la adquisición del Inmueble permitiría a la Sociedad fortalecer el desarrollo de su giro inmobiliario, ya que goza de buena imagen comercial, se encuentra ubicado en una zona estratégica con buena conectividad y de alta presencia industrial; (b) la renta del arrendamiento reportaría a la Sociedad un flujo de dinero seguro en el mediano y largo plazo; y (c) la posible venta del Inmueble en un futuro podría generar utilidades para la Sociedad, considerando su posible aumento de valor.

Junto con lo anterior, el Informe del Evaluador contiene una determinación del valor del mercado del Inmueble, según muestras comparativas del sector. Contiene, asimismo, una valorización de la renta mensual de arrendamiento de mercado para el arriendo de la zona del Inmueble destinada al uso de la planta de hormigones. A partir de este análisis, el Evaluador Independiente 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 del Inmueble entre UF 168.000 y UF 204.000; y (b) una renta mensual de arrendamiento del Inmueble entre UF 744 y UF 868.

### **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) El Evaluador Independiente destaca las siguientes características positivas del Inmueble:
- (i) ubicación en uno de los principales parques industriales de Santiago norte, zona en pleno proceso de expansión y mayormente consolidada, con desarrollo inmobiliario sostenido, activo y estable desde el punto de vista del inversionista, con proyección positiva marcada por incremento de actividad comercial e industrial; (ii) muy buena conectividad gracias al fácil acceso a autopistas varias, que comunican con el Aeropuerto Internacional de Santiago y principales puertos de la zona central; y (iii) muy buena imagen comercial, dado su emplazamiento y cercanía a empresas de calidad del sector.
- (b) La Transacción permitiría a la Sociedad abocarse al desarrollo de sus actividades inmobiliarias mediante la adquisición de un activo valioso, junto con obtener flujos asegurados a partir del arrendamiento del mismo. 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, el Evaluador Independiente señala que, atendidas las características de la Transacción, a esta fecha, los montos por la adquisición y arrendamiento del Inmueble se enmarcan en condiciones de mercado

Se hace presente que esta opinión se basa en el contenido del Informe 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,



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