

Lima, 4 de diciembre de 2023

Señores 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**"), para pronunciarme 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 un bien raíz de propiedad de la segunda, el cual sería posteriormente arrendado 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 la propiedad ubicada en Av. Caupolicán número 9975, comuna de Quilicura, de propiedad de Hormigones.

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 11 de octubre de 2023:

- (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 este 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 don Juan Pablo Barrera Verdugo (el “**Evaluador**”), para que preparara el informe 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 el informe emitido por el Evaluador respecto de la Potencial Transacción (el “**Informe Independiente**”).

El Informe Independiente se pronuncia sobre las condiciones de mercado de la Potencial Transacción, así como sus efectos y potencial impacto para ISANPA. El Evaluador también realizó una descripción detallada y tasación del inmueble 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) El inmueble presenta 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.
- (ii) La Potencial Transacción gatilla eficiencias corporativas y operacionales para ISANPA, ya que le permitiría desarrollar su giro inmobiliario mediante la adquisición del inmueble y, al mismo tiempo, obtener flujos asegurados en el corto, mediano y largo plazo, provenientes del arrendamiento. Además, dadas las características del inmueble, la sociedad podría postular en un futuro a venderlo 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 del inmueble sobre que recaería la Potencial Transacción, incluyendo obras de cierre, urbanización y mejoramiento, y determinó su “Valor de Mercado Abierto”, todo ello basado en muestras comparativas y análisis del sector. Además, el Evaluador estableció el valor de la renta de arrendamiento de la zona del inmueble destinada al uso de planta de hormigones, sobre la base de ofertas por terrenos en arriendo, en zonas con uso y contexto urbano similar a la propiedad en estudio, tomando en consideración las cualidades propias del inmueble 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 del inmueble se enmarcan dentro de condiciones de mercado, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA. Aquello, siempre que: (i) el precio a pagar por la compra del inmueble sea

entre CLP\$6.141.913.680, equivalentes a 168.000 Unidades de Fomento, y CLP\$7.458.038.040, equivalentes a 204.000 Unidades de Fomento (todo lo anterior de conformidad al valor de la Unidad de Fomento al 29 de noviembre de 2023); y (ii) el valor de la renta mensual a pagar por el arrendamiento del inmueble sea entre CLP\$27.199.903, equivalente a 744 Unidades de Fomento, y CLP\$31.733.220, equivalentes a 868 Unidades de Fomento (todo lo anterior de conformidad al valor de la Unidad de Fomento al 29 de noviembre de 2023).

### **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 del Informe Independiente, 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) el inmueble sobre que recaería la Potencial Transacción se encuentra ubicado en una zona estratégica; (ii) la Potencial Transacción permitiría a ISANPA obtener eficiencias corporativas, operacionales y financieras, y traería los demás beneficios indicados en el Informe Independiente, 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.**