

Santiago, 15 de septiembre de 2021

Estimados
Accionistas de Sociedad Austral de Electricidad S.A.
Presente

Asunto: Pronunciamiento de conformidad con los requisitos legales establecidos en el Título XVI de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Estimados accionistas:

Les hago presente que les escribo en mi calidad de director de Sociedad Austral de Electricidad S.A. (en adelante "SAESA" o "Sociedad") y de acuerdo con la obligación legal que me impone el ordenamiento jurídico.

En particular, me dirijo a ustedes con el propósito de efectuar un pronunciamiento respecto a la conveniencia para el interés social de las siguientes operaciones consistentes en: /i/ la venta, por parte de SAESA, de ciertos activos inmobiliarios de su propiedad correspondientes a 4 oficinas comerciales y una servidumbre de paso, los que serían enajenados a la sociedad relacionada Saesa Transmisión S.A. ("Saesa Transmisión"), /ii/ una vez realizada la venta de activos inmobiliarios, el arriendo por parte de la Sociedad a Saesa Transmisión, de una porción de los bienes inmuebles ubicados en Valdivia, La Unión, Puerto Varas y Castro con el único objeto de que la Sociedad pueda utilizarlos para efectos del giro de distribución eléctrica y /iii/ la venta por parte de Saesa a la sociedad relacionada Saesa Innova Soluciones SpA ("Innova") de ciertos materiales eléctricos, materiales de retail, equipamiento de postes cargadores y 2 automóviles eléctricos (en adelante, conjuntamente la "Operación")

La operación propuesta tiene por objeto dar cumplimiento con la nueva exigencia legal impuesta por la Ley N°21.194, que modifica la Ley General de Servicios Eléctricos, la cual establece, entre otras materias, que las empresas concesionarias de servicio público de distribución deben tener giro exclusivo de distribución de energía eléctrica, según se indica más adelante.

Este pronunciamiento se realiza conforme a la exigencia legal establecida en la Ley N°21.194 que establece que tanto las sociedades distribuidoras de energía eléctrica, así como sus filiales deberán aprobar las operaciones con partes relacionadas que celebren, de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en el Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas ("LSA").

De esta forma, por medio de la presente vengo a emitir la opinión requerida por el numeral 5) del artículo 147 de la LSA, que establece que los directores deben pronunciarse respecto de la conveniencia de una determinada operación para el interés social de la respectiva sociedad anónima, dentro del término de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se recibió el último de los informes de los evaluadores independientes requeridos por el mismo cuerpo legal.

Sin perjuicio de lo anterior, les recuerdo que es responsabilidad de cada uno de los accionistas de evaluar y asesorarse en forma independiente respecto de su

participación y votación en la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad destinada a pronunciarse sobre la aprobación de la Operación como operación con partes relacionadas, objeto de esta opinión.

A. Antecedentes.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N°21.194, que modifica la Ley General de Servicios Eléctricos, las empresas concesionarias de servicio público de distribución deberán tener giro exclusivo de distribución de energía eléctrica, es decir, sólo podrán dedicarse a aquellas actividades que sean imprescindibles para la prestación del servicio público de distribución y aquellas que contribuyan al cumplimiento de dicho objeto. Todo lo anterior, a más tardar el 1 de enero de 2021, sin perjuicio de las extensiones de plazo que se pueden acordar con la Comisión Nacional de Energía.

A mayor abundamiento, el artículo 2 de la Resolución 322-2020, dictada por la Comisión Nacional de Energía, menciona los siguientes activos como parte del giro exclusivo de distribución, a saber: (i) el uso de instalaciones, infraestructura y recursos que conforman la red de distribución que permita la inyección, retiro o la gestión de energía eléctrica; y (ii) la utilización de sus instalaciones para la prestación del servicio de alumbrado público.

Con fecha 21 de diciembre de 2020, Grupo SAESA del que forma parte la Sociedad, llevó a cabo un proceso de reestructuración societaria que tenía por objeto, entre otros, separar las actividades de distribución de energía eléctrica, de aquellas que no calificaban como tal, así como la asignación de ciertos activos que no calificaban dentro del giro exclusivo de distribución a otras sociedades del grupo, para dar así cumplimiento a la obligación legal establecida en la Ley N°21.194.

Sin perjuicio de lo anterior, a esta fecha la Sociedad aun es propietaria de ciertos activos que deben ser enajenados a fin de dar cumplimiento a las exigencias legales del giro exclusivo de distribución antes expuestas.

La Operación califica como una operación con partes relacionadas siéndole aplicables, en consecuencia, las normas del Título XVI de la LSA que regula los requisitos y procedimientos aplicables para esa clase de operaciones ("Operación entre Partes Relacionadas").

En cumplimiento de las referidas normas, dejo constancia que la totalidad de los directores de la Sociedad tenían interés en la Operación al haber sido todos ellos elegidos directores con los votos del accionista controlador de la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, y de conformidad con las normas del Título XVI de la LSA, para aprobar la Operación 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, y cumplirse con los demás requisitos y formalidades establecidos en la LSA.

En este sentido, el directorio de la Sociedad designó como evaluador independiente a ALV & Asociados ("ALV"), 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.

Hago presente que la Sociedad no cuenta con un comité de directores y que no existen directores no involucrados que hubieren designado a un evaluador independiente adicional.

B. Informes de la Operación.

Con el propósito de emitir esta opinión los directores hemos tenido en consideración los siguientes informes del evaluador independiente ALV, ambos de fecha 8 de septiembre de 2021:

- i. Informe Evaluador Independiente Operación entre Partes Relacionadas relativo a la Venta y Arriendo de Bienes Inmuebles;
- ii. Informe Evaluador Independiente sobre Operación entre Partes Relacionadas relativo a la Venta de Materiales Eléctricos, de Retail y Otros.

En los referidos informes, ALV realizó un análisis de las condiciones de mercado que debería tener la Operación, describiendo el inventario y tasación correspondiente a los inmuebles que se traspasarán a la sociedad relacionada Saesa Transmisión, así como el valor de mercado correspondiente a los arrendamientos sobre parte de dichos inmuebles que suscribirán con posterioridad a la venta la Sociedad, como arrendatario y Saesa Transmisión como arrendador, únicamente sobre aquella parte de los inmuebles que son utilizados por Saesa para el giro de distribución de energía eléctrica. ALV también realizó un análisis de las condiciones de mercado que debería tener la venta de los materiales eléctricos, de retail y otros materiales que se traspasarán por parte de la Sociedad a Innova. Asimismo, los informes evalúan si la operación propuesta contribuye al interés social, analizando sus efectos y potencial impacto para la Sociedad y sus accionistas.

En sus informes, ALV señala que las operaciones propuestas tienen por objeto dar cumplimiento con las recientes modificaciones a la Ley General de Servicios Eléctricos, la cual obliga a sociedades distribuidoras de energía eléctrica a desarrollar su giro en forma exclusiva, es decir, únicamente aquellas actividades que sean imprescindibles para la prestación del servicio público de distribución y aquellas que contribuyan al cumplimiento de dicho objeto. Por otra parte, dado que la Sociedad no puede explotar correctamente los activos objeto de cada una las Operaciones, la enajenación permite otorgar un uso más beneficioso para los activos (esto es, los inmuebles e inventario que componen cada Operación), así como evitar un perjuicio económico para la Sociedad ya sea mediante el deterioro por no uso de los mismos y/o pérdidas derivadas de la paralización de las actividades relacionadas a dichos activos.

En dicho contexto, el interés de la Sociedad en llevar adelante la operación propuesta se encontraría plenamente justificada, toda vez que le permite a la Sociedad enajenar aquellos activos inmobiliarios y aquellos materiales (inventario) que no forman parte del giro exclusivo de distribución y, al mismo tiempo, utilizar vía arrendamiento aquella parte de los mismos activos inmobiliarios que sean necesarios para el desarrollo del giro de distribución de energía eléctrica, dando cumplimiento a un mandato legal.

De esta forma, en su informe, ALV describe ciertos terrenos y construcciones de propiedad de la Sociedad los cuales serían traspasados a Saesa Transmisión y posteriormente arrendados (al menos en parte) a la misma, y cuyo detalle es el siguiente: (i) Propiedad de calle Yungay N°630, Valdivia, Región de Los Ríos; (ii) Propiedades de calle Serrano N°760, N°778 y N°784 y de calle Angamos N°485 y N°465, La Unión, Región de los Ríos; (iii) Propiedad de calle San Francisco N°641, Puerto Varas, Región de Los Lagos; (iv) Propiedad de Subestación Castro, calle Manuel Ojeda N°1523, Castro, Región de Los Lagos; y (v) Servidumbre Legal de Paso relativa al Convenio de Mejoramiento suscrito entre la Sociedad y la Municipalidad de Valdivia de la Avenida Errazuriz, Valdivia.

Asimismo, ALV analiza la operación propuesta, desde un punto de vista cualitativo, y desde un punto de vista cuantitativo, presentando la valorización de los terrenos y de las construcciones que se enajenarían a Saesa Transmisión, el valor de los arrendamientos sobre los activos inmobiliarios, y la valorización de los materiales eléctricos, de retail y otros materiales, para finalizar con una conclusión relativa al impacto de la Operación para el interés social.

En este contexto, los informes establecen los siguientes valores de mercado:

- (i) respecto a los terrenos y construcciones de propiedad de la Sociedad que se enajenarán a Saesa Transmisión, un valor total de UF55.193, el cual se distribuye de la siguiente manera: UF14.626 correspondiente al local ubicado en Valdivia; UF7.761 correspondientes al local ubicado en La Unión; UF21.758 correspondientes al local comercial ubicado en Puerto Varas; y UF11.049 correspondientes al local ubicado en Castro;
- (ii) respecto de la servidumbre y línea de transmisión que se transferirá a Saesa Transmisión, un valor total de UF26.704;
- (iii) respecto al canon de arrendamiento de parte de los inmuebles y construcciones enajenados, una renta mensual de arrendamiento, expresado en UF por metro cuadrado, entre 0,21 y 0,40, según la propiedad; distribuido de la siguiente manera: UF0,25/m² correspondiente al local ubicado en Valdivia; UF0,21/m² correspondientes al local ubicado en La Unión; UF0,40/m² correspondientes al local comercial ubicado en Puerto Varas; y UF0,21/m² correspondientes al local ubicado en Castro; y
- (iv) para los materiales de retail, un valor de \$2.639.492.877; para los materiales eléctricos, un valor de \$860.724.661; para el equipamiento postes cargadores, un valor de \$99.721.741; y para los automóviles eléctricos, un valor de \$40.980.000.

En razón de lo anterior, ALV sostiene que en el evento que la operación propuesta se realice en los valores indicados, se estaría realizando en condiciones de mercado, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 de la LSA.

En suma, ALV estima que la Operación estaría contribuyendo con el interés social y se ajustarían tanto en precio, como en términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado para este tipo de operaciones.

C. Interés y relación.

Soy director de Sociedad Austral de Electricidad S.A., elegido en junta ordinaria de accionistas celebrada el día 30 de abril de 2021, habiendo sido designado con los votos el controlador de la Sociedad, los que fueron determinantes para ser elegido director de la misma.

No obstante lo anterior, no poseo, de forma directa o indirecta, acción alguna de Sociedad Austral de Electricidad S.A., ni de su accionista controlador.

D. Opinión sobre conveniencia de la Operación para el interés social de la Sociedad.

Considerando la información, documentos y antecedentes tenidos a la vista, y en particular al hecho que (i) la Operación por parte de Saesa, tiene por objeto dar cumplimiento con las recientes modificaciones a la Ley General de Servicios Eléctricos, al permitirle a la Sociedad enajenar aquellos activos que no forman parte del giro exclusivo de distribución, y (ii) que la Operación se realizaría a valor de mercado de conformidad con la tasación efectuada por el evaluador independiente contratado por la Sociedad; estimo que la operación propuesta es de conveniencia para el interés social.

Atentamente,

Iván Díaz-Molina

Iván Díaz Molina
Director

Sociedad Austral de Electricidad S.A.