

Santiago, 15 de septiembre de 2021

Estimados  
Accionistas  
Sociedad Austral de Electricidad S.A.  
Presente

Asunto: Opinión conforme al 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.

Escribo la presente para pronunciarme sobre la conveniencia para el interés social de las siguientes operaciones:

- 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").

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.

De esta forma, en cumplimiento de lo requerido por el numeral 5) del artículo 147 de la LSA, vengo a emitir la opinión respecto de la conveniencia de la operación para el interés social, dentro del plazo de 5 días de recibido el último de los informes de los evaluadores independientes solicitados por el directorio de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, es responsabilidad de cada accionista evaluar los antecedentes y asesorarse independientemente sobre su participación y votación en la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, donde se someterá a votación la aprobación de la Operación como una Operación con partes relacionadas.

**A. ANTECEDENTES: GIRO EXCLUSIVO Y OPERACIÓN ENTRE PARTES RELACIONADAS.**

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. 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 restructuración 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").

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.

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 EVALUADOR INDEPENDIENTE.**

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 tales informes, ALV procede a analizar las condiciones de mercado a las cuales debiera sujetarse la Operación, exponiendo el inventario y tasación correspondientes a los activos inmobiliarios que serán traspasados a la sociedad Saesa Transmisión, de la misma forma expone el valor de mercado correspondiente a los arrendamientos sobre la parte de tales activos que serán suscritos con posterioridad a la venta. Adicionalmente, ALV realiza un análisis de las condiciones de mercado que debiera tener la venta de los materiales de inventario a traspasarse a la sociedad relacionada Innova.

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.

A mayor abundamiento, ALV analiza la operación propuesta presentando la valorización de los terrenos y construcciones que serán enajenados, así como el valor de los arrendamientos sobre tales activos inmobiliarios, y la valorización de los materiales de inventario.

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 activo de Valdivia; UF7.761 correspondientes al activo de La Unión; UF21.758 correspondientes al activo de Puerto Varas; y UF11.049 correspondientes al activo de Castro;

- (ii) respecto de la servidumbre y línea de transmisión que se transferirá a Saesa Transmisión, un valor total de UF26.704;
- (iii) respecto a la renta mensual de los arrendamientos, en UF por metro cuadrado, entre 0,21 y 0,40, según la propiedad; distribuido de la siguiente manera: UF0,25/m2 correspondiente al activo de Valdivia; UF0,21/m2 correspondientes al activo de La Unión; UF0,40/m2 correspondientes al activo de Puerto Varas; y UF0,21/m2 correspondientes al activo de 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.

Asimismo, ALV destaca que, la Operación se enmarca dentro de las recientes modificaciones a la Ley General de Servicios Eléctricos, en virtud de lo cual las sociedades distribuidoras de energía eléctrica deben desarrollar su giro en forma exclusiva, limitándose a aquellas imprescindibles para la prestación del servicio y aquellas que contribuyen al cumplimiento de tal objetivo. Asimismo, dado que la Sociedad no puede explotar correctamente los activos dentro de su giro, la Operación permite optimizar el uso de ellos, como también evitar posibles perjuicios económicos para la Sociedad. En dicho contexto, el interés de Saesa en llevar adelante la operación propuesta se encontraría plenamente justificado.

En vista de lo anterior, ALV expone que, si la operación se lleva a cabo en las condiciones propuesta, se ajustarían a términos de mercado, y, en consecuencia, se cumpliría lo dispuesto 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, siendo elegido con votos del controlador, los que han sido determinantes para mi elección como director.

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 (a) que la Operación se realizaría a valor de mercado de conformidad con la tasación efectuada por el evaluador independiente contratado por la Sociedad, por tanto, cumpliendo con las condiciones exigidas por la LSA, y (b) la Operación por parte de Frontel, tiene por objeto dar cumplimiento con las recientes modificaciones a la Ley General de Servicios Eléctricos, permitiendo la enajenación de activos que no forman parte del giro

exclusivo de distribución de energía eléctrica; estimo que la operación propuesta es de conveniencia para el interés social.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonathan Reay', is centered on the page.

Jonathan Reay  
Director  
Sociedad Austral de Electricidad S.A.