

Santiago, 15 de septiembre de 2021

Estimados

Accionistas de Sociedad Austral de Electricidad S.A.

Presente

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

Estimados accionistas:

Les hago presente que 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.

Vengo a pronunciarme sobre 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 "Transacción")

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 verigo a emitir la opinión requerida por el numeral 5) del artículo 147 de la LSA.



Sin perjuicio de lo anterior, les recuerdo que es responsabilidad de cada uno de los accionistas 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 Transacción como OPR, objeto de esta opinión.

## **I. Contexto de la Transacción.**

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 por giro exclusivo el 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 (“CNE”).

A mayor abundamiento, el artículo 2 de la Resolución 322-2020, dictada por la CNE, 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.

El día 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. No obstante, la Sociedad todavía posee ciertos activos que deben ser enajenados con el objeto de dar cumplimiento al mandato legal de giro exclusivo de distribución de energía eléctrica.

La Transacción 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 (“OPR”).

Dejo constancia que la totalidad de los directores de la Sociedad tenían interés en la Transacción al haber sido todos ellos elegidos directores con los votos del accionista controlador. Así, conforme dispone el Título XVI de la LSA, para aprobar la Transacción como OPR, 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 dispuestas por 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

0158

el artículo 147 de la LSA, refiriéndose a los términos y condiciones de la Transacción, 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.

## **II. Interés.**

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

Sin perjuicio de ello, no tengo, directa ni indirectamente, acción alguna de la Sociedad, ni de su accionista controlador.

## **III. Informes de la Transacción.**

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 Transacción, 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.

De esta forma, en su informe, ALV describe ciertos activos inmobiliarios de propiedad de la Sociedad los cuales de aprobarse la Transacción, serán traspasados a Saesa Transmisión y luego arrendados (al menos en parte) a la misma, y cuyo detalle es el siguiente:

- (a) Propiedad de calle Yungay N°630, Valdivia, Región de Los Ríos;



- (b) 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;
- (c) Propiedad de calle San Francisco N°641, Puerto Varas, Región de Los Lagos;
- (d) Propiedad de Subestación Castro, calle Manuel Ojeda N°1523, Castro, Región de Los Lagos; y
- (e) 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 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 de 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.

Por otro lado, los informes establecen los siguientes valores de mercado:

- (i) respecto a activos inmobiliarios 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 a la propiedad de Valdivia; UF7.761 correspondientes a la propiedad de La Unión; UF21.758

058

- correspondientes a la propiedad de Puerto Varas; y UF11.049 correspondientes a la propiedad de Castro;
- (ii) respecto de la servidumbre y línea de transmisión que se transferirá a Saesa Transmisión, un valor total de UF26.704;
  - (iii) en cuanto a la renta mensual de los activos inmobiliarios, ascienden a un valor en UF por metro cuadrado, entre 0,21 y 0,40, según la propiedad; distribuido de la siguiente manera: UF0,25/m<sup>2</sup> correspondiente a la propiedad Valdivia; UF0,21/m<sup>2</sup> correspondientes a la propiedad de La Unión; UF0,40/m<sup>2</sup> correspondientes a la propiedad Puerto Varas; y UF0,21/m<sup>2</sup> correspondientes a la propiedad 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.

En vista de lo expuesto precedentemente, ALV concluye que, de realizarse la Transacción según los valores indicados, se ajustaría en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado, para este tipo de operaciones y, en consecuencia, contribuye al interés social.

**IV. Opinión sobre conveniencia de la Transacción para el interés social de la Sociedad.**

Luego de un análisis y considerando los antecedentes tenidos a la vista, y en particular al hecho que (i) la Transacción por parte de Saesa, tiene por objeto dar cumplimiento a las modificaciones introducidas 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 de los informes del evaluador independientes se desprende que la Transacción se sujeta a precio, términos y condiciones de mercado; estimo que la operación propuesta es de conveniencia para el interés social.

Atentamente,

  
Jorge Lesser García-Huidobro  
Director  
Sociedad Austral de Electricidad S.A.