

Santiago, 15 de septiembre de 2021

Estimados
Accionistas
Empresa Eléctrica de La Frontera 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 les escribo en mi calidad de director de Empresa Eléctrica de la Frontera S.A. (en adelante “FRONTEL” o “Sociedad”) y de acuerdo con la obligación legal que me impone el ordenamiento jurídico.

Vengo a pronunciarme sobre la conveniencia para para el interés social de ciertas operaciones consistentes en (i) la venta, por parte de Frontel, de 9 activos inmobiliarios de su propiedad, 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 dichos activos con el único objeto de que la Sociedad pueda utilizarlos para efectos del giro de distribución eléctrica y (iii) la venta por parte de Frontel a la sociedad relacionada Saesa Innova Soluciones SpA (“Innova”) de ciertos materiales eléctricos y de retail (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 vengo a emitir la opinión requerida por el numeral 5) del artículo 147 de la LSA.

Orsr

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 Transacción como OPR, objeto de esta opinión.

I. Contexto de la Transacción.

Según dispone 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 (“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 entre 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 todos sido elegidos con los votos del accionista controlador. Así, conforme dispone el Título XVI de la LSA para aprobar la Transacción como una 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 demás formalidades dispuestas por la LSA.

Onsr

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 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 Empresa Eléctrica de la Frontera S.A., habiendo sido elegido en junta ordinaria de accionistas celebrada el día 30 de abril de 2021, con votos del grupo controlador, los que fueron determinantes para mi elección.

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 y de Retail.

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 Frontel 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 y de retail que se traspasarán por parte de la Sociedad a Innova.

De esta forma, en su informe ALV describe los activos inmobiliarios 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 en km 2,1 de Ruta Q50, Subestación Cabrero, Cabrero, Región del Bío Bío;

- (b) Propiedad de Carlos Cousiño N°206, Lota Alto, Región del Bío Bío;
- (c) Propiedad Oficina Comercial, O'Higgins N°287, Curanilahue, Región del Bío Bío;
- (d) Propiedad Oficina Comercial, calle José Joaquín Pérez N°350, Lebu, Región del Bío Bío;
- (e) Propiedad Oficina Comercial, calle Villagrán N°850, Cañete, Región del Bío Bío;
- (f) Propiedad Oficina Comercial, calle Gana N°1095-1075, Mulchén, Región del Bío Bío;
- (g) Propiedad Oficina Comercial, calle O'Higgins N°537, Nueva Imperial, Región de La Araucanía;
- (h) Propiedad Oficina Comercial, calle Pisagua N°1070-1076, Victoria, Región de La Araucanía; y
- (i) Propiedad Julio Sepúlveda N°358, Angol, Región de La Araucanía.

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 y de retail, para finalizar con una conclusión relativa al impacto de la Transacción 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 Transacción), 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 Frontel en llevar adelante la operación propuesta se encontraría plenamente justificada, toda vez que le permite a la Sociedad enajenar

Chs

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:

- (a) respecto a los activos inmobiliarios de la Sociedad que se enajenarán a Saesa Transmisión, un valor total de UF68.638, el cual se distribuye de la siguiente manera: UF10.125 correspondiente a la propiedad de Cabrero; UF13.464 correspondientes a la propiedad de Lota; UF7.062 correspondientes al local comercial ubicado en Curanilahue; UF5.297 correspondientes a la propiedad de Lebu; UF6.524 correspondientes a la propiedad de Cañete; UF3.726 correspondientes a la propiedad de Mulchén; UF5.350 correspondientes a la propiedad de Nueva Imperial; UF9.010 correspondientes a la propiedad de Victoria; y UF8.080 correspondientes a la propiedad de Angol;
- (b) en cuanto a la renta mensual de los activos inmobiliarios, ascienden a un valor por metro cuadrado, entre 0,21 y 0,25, según la propiedad, distribuido de la siguiente manera: UF0,25/m² correspondiente a la propiedad de Cabrero; UF0,25/m² correspondientes al local ubicado en Lota; UF0,25/m² correspondientes a la propiedad de Curanilahue; UF0,25/m² correspondientes a la propiedad de Lebu; UF0,21/m² correspondientes a la propiedad de Cañete; UF0,25/m² correspondientes a la propiedad de Mulchén; UF0,21/m² correspondientes a la propiedad de Nueva Imperial; UF0,25/m² correspondientes a la propiedad de Victoria; y UF0,21/m² correspondientes a la propiedad de Angol; y
- (c) para los materiales de retail y eléctricos, el monto total asciende a \$1.968.823.160 y \$860.724.661, respectivamente.

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 considerados los antecedentes tenidos a la vista, y en particular al hecho que (i) la Transacción por parte de Frontel, 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 independiente se

Handwritten signature

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
Empresa Eléctrica de la Frontera S.A.