

Santiago, 15 de septiembre de 2021

Estimados

Accionistas de Sociedad Austral de Electricidad S.A.

Presente

Asunto: **Opinión individual director sobre operación que se indica.**

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 dicha Ley que establece que tanto las sociedades distribuidoras de energía eléctrica, así como sus filiales deberán aprobar las operaciones con partes relacionadas que celebren, conforme al Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

De esta forma, por medio de la presente vengo a emitir la opinión requerida por el numeral 5) del artículo 147 de la Ley sobre Sociedades Anónimas, 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 la Operación.

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, publicada en el Diario Oficial de fecha 07 de septiembre de 2020 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. Debido a esto, es necesario que la Sociedad transfiera los activos que no cumplan con las calificaciones antes mencionadas, de manera de cumplir con el mandato de objeto único establecido por la ley.

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.

Esta Operación califica como una operación con partes relacionadas ("Operación entre Partes Relacionadas"), siéndole aplicables las normas del Título XVI de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

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, 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 Ley sobre Sociedades Anónimas.

En este sentido, el directorio de la Sociedad designó como evaluador independiente a ALV & Asociados, para que elaborara el informe que establece el artículo 147 de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

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 & Asociados, 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 & Asociados realiza un extenso análisis sobre las consideraciones de mercado a las que habría de someterse la Operación, describiendo el inventario correspondiente a los activos inmobiliarios que serían enajenados a la sociedad Saesa Transmisión, a continuación, expone el valor de mercado correspondiente a los arrendamientos sobre una parte de dichos inmuebles, los que se suscribirían con posterioridad a la venta. Asimismo, expone un estudio de las condiciones y términos de mercado que debiera tener la venta de materiales eléctricos, de retail y otros materiales que se traspasarían a Innova.

En sus informes, ALV & Asociados señala que, 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 (los inmuebles e inventario), así como evitar un perjuicio económico para la Sociedad. Por otra parte, indica 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, limitándolo a aquellas actividades que sean imprescindibles para la prestación del servicio público de distribución y aquellas que contribuyan al cumplimiento de dicho objeto.

De esta forma, en su informe, ALV & Asociados 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 & Asociados presenta 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, según el siguiente detalle:

- (i) respecto a los activos inmobiliarios de propiedad de la Sociedad que se enajenarán a Saesa Transmisión, un valor total ascendente a UF55.193, el cual se distribuye de la siguiente manera: UF14.626 correspondiente al local de Valdivia; UF7.761 correspondientes al local de La Unión; UF21.758 correspondientes al local comercial de Puerto Varas; y UF11.049 correspondientes al local 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 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 de Valdivia; UF0,21/m² correspondientes al local de La Unión; UF0,40/m² correspondientes al local comercial de Puerto Varas; y UF0,21/m² correspondientes al local 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.

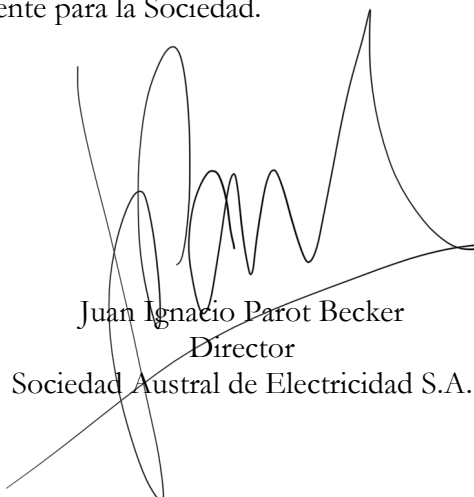
En suma, ALV & Asociados estima que la Operación estaría contribuyendo con el interés social y se ajustarían tanto en precio, como en términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado para este tipo de operaciones.

C. Independencia, relación y opinión sobre la Operación.

Fui elegido director de la Sociedad en junta ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2021, habiendo sido electo con votos del grupo controlador, los cuales fueron determinantes para mi elección. No poseo ninguna acción de la Sociedad, ni directa ni indirectamente, ni tampoco de su accionista controlador.

De todo lo expuesto precedentemente y analizados los antecedentes de la Operación e informes y considerando: (a) que la Operación se ajusta a precio, términos y condiciones de mercado; (b) que la Operación permite dar cumplimiento a lo dispuesta en las modificaciones a la Ley General de Servicios Eléctricos; por tanto, estimo que la Operación contribuye al interés social y es conveniente para la Sociedad.

Atentamente,



Juan Ignacio Parot Becker
Director
Sociedad Austral de Electricidad S.A.