

Santiago, 15 de septiembre de 2021

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

Asunto: **Opinión sobre operación con partes relacionadas.**

Estimados accionistas:

Dirijo esta comunicación en mi calidad de director de Sociedad Austral de Electricidad S.A. (en adelante "Saesa" o la "Sociedad") para dar cumplimiento a la obligación legal que me impone el ordenamiento jurídico respecto de la operación que a continuación se describe.

La Ley N°21.194 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 impone a los directores la obligación de pronunciarse respecto de la conveniencia de determinadas operaciones 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 a su respecto de los evaluadores independientes requeridos por el mismo cuerpo legal.

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 (en adelante conjuntamente "la Transacción") 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

La Transacción 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.

No obstante lo anterior, cada accionista debe informarse 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 operación con partes relacionadas, 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"); extensión que fue solicitada y aprobada por la CNE mediante Oficio ordinario N°873/2020

A su vez, 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 la implementación del giro exclusivo de distribución. No obstante, a la fecha la Sociedad aun es propietaria de ciertos activos que deben ser enajenados para dar cabal cumplimiento a las exigencias legales de giro exclusivo.

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").

En cumplimiento de las referidas normas, 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 de la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, y de conformidad con las normas del 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 establecidos en la LSA. Asimismo, hago presente que la Sociedad no cuenta con un comité de directores ni directores no relacionados que hubieren solicitado un informe por parte de un evaluador independiente adicional.

En estas circunstancias, 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.

II. 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 sus informes, ALV (i) analiza las condiciones de mercado que debiera tener la Transacción describiendo los activos que se traspasarán a Saesa Transmisión y el posterior arrendamiento a Saesa únicamente de aquella parte de los activos que son utilizados por esta última para el giro de distribución de energía eléctrica; (ii) analiza las condiciones de mercado que debiera tener la Transacción describiendo los activos que se traspasarán a Innova; (iii) realiza una tasación respecto a los inmuebles que deben traspasarse a la sociedad relacionada Saesa Transmisión; y (iv) evalúa si la Transacción contribuye al interés social, analizando sus efectos y potencial impacto para la Sociedad y sus accionistas.

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 Transacción 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 Transacción 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 a la renta de arrendamiento de parte de los inmuebles y construcciones enajenados, se contempla 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 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 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 la Sociedad en llevar adelante la Transacción propuesta se encontraría plenamente justificado, 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.

En razón de lo anterior, ALV sostiene que en el evento que la Transacción 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.

III. OPINIÓN E INTERÉS.

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 dicha designación.

Hago presente que no poseo, de forma directa o indirecta, acción alguna de Sociedad Austral de Electricidad S.A., ni de su accionista controlador.

Considerando la información, documentos y antecedentes tenidos a la vista, y en particular al hecho que (i) la Transacción por parte de Saesa, tiene 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, por medio de la enajenación de aquellos activos que no

forman parte del giro exclusivo de distribución; (ii) que la Sociedad no puede ser titular de dichos activos ni desarrollar una actividad relacionada con los mismos, y (iii) que la Transacción se realizaría a precio, términos y condiciones de aquellas que prevalecen en el mercado según lo informado por el evaluador independiente; estimo que la operación propuesta es conveniente para el interés social.

Atentamente,



Waldo Fortín Cabezas
Director
Sociedad Austral de Electricidad S.A.