



Electrolux de Chile S.A.

Análisis de la transacción entre empresas relacionadas en el marco del Artículo 147 de la Ley sobre Sociedades Anónimas

Deal Advisory

Noviembre 2021

kpmg.cl



Uso del informe

Este documento ha sido preparado para uso exclusivo de la junta de accionistas de Electrolux de Chile S.A. (el "Cliente") en función a lo acordado entre la administración de Electrolux de Chile S.A. y KPMG Auditores Consultores SpA ("KPMG") conforme a nuestra propuesta de servicios profesionales.

El presente informe fue preparado para ser usado en el marco de lo estipulado en el Artículo 147 de la Ley sobre Sociedades Anónimas y no puede ser usado para otros fines.



Señores Accionistas
Electrolux de Chile S.A.
Presente

Santiago de Chile, 22 de noviembre de 2021

Este informe ha sido preparado de acuerdo con nuestra propuesta de servicios para Electrolux de Chile S.A. (en adelante, "Electrolux", "el Cliente" o "la Compañía", indistintamente), en la cual consta que el objetivo de nuestra asesoría es realizar una evaluación independiente de transacciones entre empresas relacionadas en el marco de lo dispuesto en el Artículo 147 de la Ley sobre Sociedades Anónimas, bajo el contexto de una de la compra de dos activos inmobiliarios a su empresa controladora Inversiones Infinity SpA.

Hemos considerado y confiado en la información provista por el Cliente, la cual entendemos es fiable y completa. KPMG no ha efectuado una verificación de dicha información.

Este documento ha sido preparado de acuerdo a la solicitud de Electrolux de Chile S.A. como una evaluación independiente en los términos establecidos en nuestra propuesta.

Este informe sólo puede ser publicado y dado a conocer en forma íntegra y contiene las conclusiones de KPMG en relación a la misma.

Saluda atentamente a usted,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cristián Tapia', written over a light blue circular stamp or watermark.

Cristián Tapia
Managing Director, Deal Advisory
KPMG Auditores Consultores SpA

Glosario

Administración	Administración de Electrolux de Chile S.A.
Capex	Del idioma inglés "Capital expenditures" (inversión en capital fijo)
Compañía	Electrolux de Chile S.A.
Compañías	Electrolux de Chile S.A. e Infinity SpA
Electrolux	Electrolux de Chile S.A.
Infinity	Inversiones Infinity SpA
Operación	Operación de negocio entre Electrolux y su empresa controladora Infinity
Opex	Del idioma inglés "Operating expense" (gasto operacional)
VCV	Valor Compraventa
VP	Valor Presente
VPA	Valor Presente Arriendos
VPC	Valor Presente Contribuciones
VPS	Valor Presente Seguros



Contenidos

- Contexto
- Descripción de las compañías
- Análisis de la transacción
- Efectos y potenciales impactos identificados
- Conclusiones del análisis
- Anexos

Los contactos relacionados con este reporte son:

Cristián Tapia

Managing Director, Deal Advisory
KPMG Chile

T: +562 29971377

e: cristiantapia@kpmg.com

Cristóbal Marchant

Director, Deal Advisory
KPMG Chile

T: +562 2997 1389

e: cmarchant@kpmg.com

Matias Sepúlveda

Gerente, Deal Advisory
KPMG Chile

T: +562 2997 1501

e: matiassepulveda@kpmg.com

Camilo Gajardo

Analista Senior, Deal Advisory
KPMG Chile

T: +562 2997 1501

e: cgajardo@Kpmg.Com



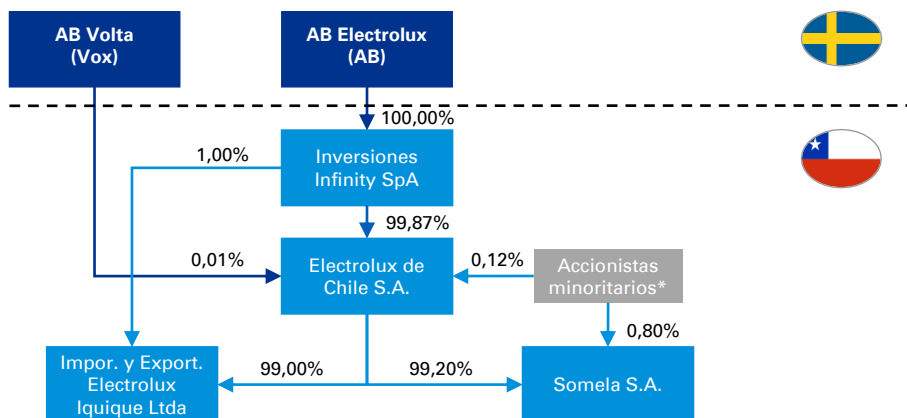
Contexto

CONTEXTO

Introducción (1/3)

Entendimiento de la transacción.

Las sociedades Electrolux de Chile S.A. e Inversiones Infinity SpA (en adelante “Infinity”), se encuentran evaluando realizar una transacción en la cual Infinity le vendería a Electrolux los activos inmobiliarios Centro de Distribución y Planta Productiva, ambos ubicados en Maipú. Estas sociedades son entidades relacionadas de acuerdo con la siguiente estructura organizacional:



Infinity es dueño del 99,87% de Electrolux de Chile, mientras que el 0,12% es propiedad de accionistas minoritarios.

Electrolux está comprando los siguientes activos a Infinity:

- **Centro de Distribución:** Ubicado en Camino a Melipilla N° 11.450, Maipú. Corresponde a un terreno y una construcción, cuyos principales materiales son albañilería y estructuras metálicas, fibrocemento y zinc.
- **Planta Productiva:** Ubicada en la calle Alberto Llona 777, Maipú. Corresponden a un terreno y una construcción, cuyos principales materiales de construcción son albañilería, estructuras metálicas, fibrocemento y zinc.

*Para efectos ilustrativos se representa a accionistas minoritarios distintos al Grupo Electrolux, y que no necesariamente son los mismos para Electrolux de Chile S.A. y Somela S.A.

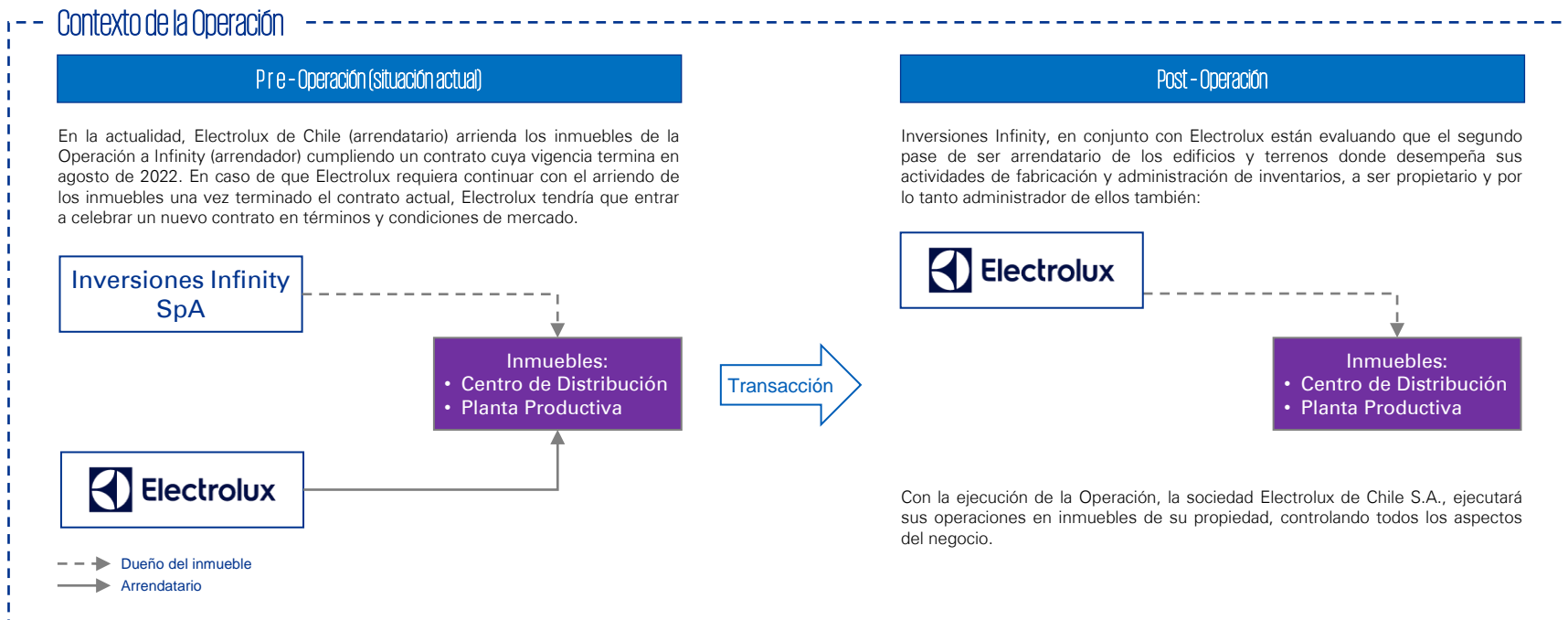
Antecedentes previos a la Operación.

El 17 de agosto de 2012, en ese entonces ICON (hoy “Infinity”) y CTI (hoy “Electrolux”) celebraron un contrato de compraventa y arrendamiento, en donde CTI vende, cede y transfiere a ICON todos los bienes inmuebles ya individualizados. En la misma Operación, se acuerda el arriendo de estas propiedades a Electrolux.

Con el objetivo de evitar transacciones intercompañías, la matriz AB Electrolux está llevando a cabo esta Operación, en donde Electrolux de Chile comprará los inmuebles, que hoy en día son arrendados a Infinity.

Introducción (2/3)

A continuación, se presenta el análisis ex-ante y ex-post de la Operación entre Electrolux e Infinity:



La Administración suministró un resumen de los términos y condiciones de la transacción donde se detalla la Operación bajo la cual se basó este informe. KPMG no se responsabiliza si las condiciones del contrato definitivo cambian con respecto a los términos y condiciones suministrados por la Administración bajo los cuales KPMG realizó este informe.

De acuerdo a lo conversado con la administración de Electrolux, se ha solicitado la asistencia del equipo de Deal Advisory de KPMG, como evaluadores independientes de la operación detallada anteriormente.

Introducción (3/3)

Según el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, una sociedad anónima abierta sólo podrá celebrar operaciones con partes relacionadas cuando tengan por objeto contribuir al interés social, se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación, y cumplan con los requisitos y procedimientos establecidos.

En su numeral quinto se menciona que “Si se convocase a junta extraordinaria de accionistas para aprobar la operación, el directorio designará al menos un evaluador independiente para informar a los accionistas respecto de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la sociedad.”, esto tiene por objetivo informar a los accionistas respecto de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la sociedad, a través del análisis de si dicha operación: (i) tiene por objeto contribuir al interés social; y, (ii) se ajusta en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación.

El presente informe realiza un análisis de valorización al 01 de diciembre de 2021. La valorización considera información del asesor PwC de su informe de tasación del 19 de julio de 2021, es decir considera información de mercado disponible a esa fecha, para eventualmente ser puesto a disposición de los señores accionistas. Se hace presente que, en la eventualidad que la Operación no sea realizada en la fecha prevista, los valores contenidos en este informe podrían no ser válidos debido a cambios en las condiciones de mercado, en los supuestos del modelo o estimaciones futuras.

Objetivo, Alcance y Limitaciones (1/2)

Objetivo y alcance de nuestro trabajo

El objetivo de nuestro trabajo consistirá en realizar el análisis cuantitativo y cualitativo en relación a la transacción(es) propuesta(s), y su impacto en Electrolux de Chile S.A., en el marco del Artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, con el objeto de identificar las condiciones, efectos y potencial impacto de las transacciones y determinar si la Operación propuesta contribuye al interés social de la Compañía y si se ajusta a condiciones de mercado.

Nuestro trabajo se basó, fundamentalmente, en información proporcionada por y conversaciones con la Administración.

El alcance de nuestra colaboración se circunscribió a:

- Entendimiento de la(s) transacción(es), y las entidades involucradas.
- Identificación de las condiciones, efectos y potencial impacto de las transacciones, y la realización de un análisis cualitativo y cuantitativo de los efectos de éstas para los accionistas de Electrolux de Chile S.A.
- Reuniones y entrevistas con la Administración del cliente.
- Análisis de la Operación mediante un informe de tasación del precio de compraventa y valor de mercado del arriendo. Dicho informe fue elaborado por el área de Transaction Services de PriceWaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA (PwC), consultor externo contratado por la Administración.
- Términos y condiciones de compraventa proporcionados por la Administración.

No efectuaremos una auditoría a los estados financieros que nos proporcione la Administración, como tampoco verificaremos, ni las proyecciones, ni las tasaciones que la misma nos entregue.

Objetivo, Alcance y Limitaciones (2/2)

Limitaciones

Consideramos conveniente destacar que toda la información de la Operación a la que hemos tenido acceso, así como el detalle de la información pertinente que pudiera afectar a la ejecución de la misma, son responsabilidad del Cliente.

Nuestro trabajo no representa una auditoría conforme con las normas generalmente aceptadas de auditorías y por lo tanto no debe ser interpretado como tal. Si bien nuestros servicios podrán incluir el análisis de la información financiera y de los registros contables de las Compañías, los procedimientos acordados no constituyen la realización de una auditoría completa de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. No someteremos la información contenida en nuestro informe a procedimientos de verificación. Por tanto, nuestro trabajo no tiene por objeto la emisión de un informe de auditoría sobre los estados financieros o cualquier otra información financiera de las Compañías puesta a nuestra disposición.

Como ya hemos indicado, nuestro trabajo se ha basado en información que la Administración del Cliente nos ha proporcionado. Nuestros procedimientos en relación a la información recibida no constituye una revisión o compilación de las mismas bajo ningún sistema establecido, ni aseguran que tomemos conciencia de algún aspecto importante que pudiera surgir de procedimientos más extensos. Por lo tanto no expresaremos una opinión con respecto a la razonabilidad de las premisas ni podemos garantizar su factibilidad.

No tenemos obligación de actualizar el informe ante hechos posteriores.



Descripción de las compañías

1.- Inversiones Infinity SpA

Historia

Inversiones Infinity SpA es una sociedad por acciones constituida el 04 de agosto del año 2011.

El 01 de octubre de 2018 Infinity pasó a ser el único socio de Inmobiliaria e Inversiones Icon Limitada ("Icon"), por lo que ésta última se disolvió de pleno derecho, pasando en consecuencia Infinity a suceder a Icon en todos sus derechos y obligaciones adquiriendo el total de activos y pasivos.

En la actualidad Infinity es de propiedad en un 100% de la sociedad sueca AB Electrolux, cuya principal inversión corresponde a Electrolux de Chile S.A. Además de los anterior, Infinity es la propietaria de todos los inmuebles del grupo y entrega en arrendamiento dichos bienes.

Inmuebles

Inversiones Infinity SpA es propietaria de los siguientes inmuebles involucrados en la Operación:

Propiedad	Comuna	Rol
Camino a Melipilla 11450	Maipú	925-4
Alberto Llona 777	Maipú	161-3

2.- Electrolux de Chile S.A.

Historia

Electrolux de Chile S.A. es una sociedad anónima constituida el 29 de agosto del año 2011, que hasta enero de 2019 era llamada "CTI. S.A.", fecha cuando se acordó modificar el nombre de la compañía.

El 01 de octubre de 2012 CTI S.A. (actualmente "Electrolux de Chile S.A.") y "CTI Compañía Tecno Industrial S.A." acordaron una fusión en donde CTI S.A. y, como sociedad adquirente, adquirió todos los activos y pasivos de CTI Compañía Tecno Industrial S.A., sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones.

Electrolux tiene por objeto la fabricación, importación, exportación y comercialización de artefactos de línea blanca y electrodomésticos en general. Hoy en día, Electrolux es el principal actor de la industria manufacturera de artefactos de línea blanca del país, y una de las empresas más importantes de la región.

Entre sus principales productos, Electrolux fabrica cocinas y lavadoras de ropa.



Análisis de la transacción

Compraventa de inmuebles (1/2)

La operación consiste en venta por parte de Infinity (vendedor) a Electrolux (comprador), de los inmuebles que se detallan a continuación:

1.- Centro de Distribución, Camino a Melipilla 11.450



Resumen de informe de tasación (PwC)

Item	Área/rol	Superficie m2	Precio de compra (UF)
Construcciones	925-4	40.691	199.383
Terreno	Bodegas	24.484	146.161
Terreno	Oficinas	1.333	6.673
Terreno	Calles y circulaciones	7.142	5.848
Terreno	Talleres	1.071	3.444
Terreno	Subterráneo oficina	85	274
Terreno	Servicios higiénicos	34	120
Terreno	Porterías	35	114
Total		74.875	362.017

El inmueble Centro de Distribución queda ubicado en Camino a Melipilla 11.450, comuna de Maipú. El precio de compraventa del Inmueble indicado equivale a UF 362.017. Esta operación no quedará gravada con IVA conforme a las norma del DL825.

De acuerdo al informe elaborado por el área de Transaction Services de PwC, consultor externo contratado por la Administración, la fecha del informe de tasación de los inmuebles contemplados en la Operación corresponde al 19 de julio de 2021. Según indica el informe de PwC, el valor final recomendado se considera como el valor razonable que podría esperar recibir un vendedor por la venta de los activos en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

Fecha de Celebración: Las partes deberán suscribir los contratos de compraventa respecto de los Inmuebles objeto de la Operación, a más tardar, el día 31 de diciembre de 2021.

Compraventa de inmuebles (2/2)

2.- Planta Productiva, Alberto Llona 777:



El inmueble Planta Productiva queda ubicado en Alberto Llona 777, comuna de Maipú. El precio de compraventa de dicho inmueble equivale a UF 562.111. Esta operación no quedará gravada con IVA conforme a las norma del DL825.

De acuerdo al informe elaborado por el área de Transaction Services de PwC, consultor externo contratado por la Administración, la fecha del informe de tasación de los inmuebles contemplados en la Operación corresponde al 19 de julio de 2021. Según indica el informe de PwC, el valor final recomendado se considera como el valor razonable que podría esperar recibir un vendedor por la venta de los activos en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

Fecha de Celebración: Las partes deberán suscribir los contratos de compraventa respecto de los Inmuebles objeto de la Operación, a más tardar, el día 31 de diciembre de 2021.

Resumen de informe de tasación (PwC)

Item	Área/rol	Superficie m2	Precio de compra (UF)
Construcciones	161-3, 161-2, 161-33	138.870	330.090
Terreno	Planta 1	20.692	89.313
Terreno	Planta Refrigerados	8.760	66.942
Terreno	Oficinas Generales	1.816	14.730
Terreno	Calles y circulaciones	20.242	12.473
Terreno	Bodegas	2.601	10.109
Terreno	RR.HH	1.064	8.633
Terreno	Casino	738	5.987
Terreno	Laboratorios	1.029	4.102
Terreno	Vestidores Hombres	578	3.704
Terreno	Sub. Oficinas Generales	331	2.685
Terreno	Oficina Planta Refrigerados	695	2.655
Terreno	Acceso y Enfermería	198	1.955
Terreno	Oficinas Planta 1	259	1.357
Terreno	Rampa despacho Planta 1	302	1.305
Terreno	Sub. Casino	159	1.290
Terreno	Sala de Capacitación	102	830
Terreno	Sala de Calderas	200	793
Terreno	Almacén de Químicos	153	727
Terreno	Multicancha	1	723
Terreno	Ex Portería	112	477
Terreno	Casa cuidador	70	389
Terreno	Vestidores contratistas	160	367
Terreno	Almacenamiento de residuo	108	256
Terreno	Sala de Exposición (Gym)	83	221
Total		199.326	562.111



Efectos y potenciales impactos identificados

Análisis cualitativo

Beneficios cualitativos de la venta de inmuebles a Electrolux de Chile S.A.

Con la ejecución de la Operación, la sociedad Electrolux de Chile S.A., ejecutará sus operaciones en inmuebles de su propiedad, controlando todos los aspectos del negocio. De esta forma, pasará de ser arrendatario de los edificios y terrenos donde desempeña sus actividades de fabricación y administración de inventarios, a ser su propietario y por lo tanto administrador de ellos también.

A continuación se desprenden las siguientes oportunidades:

"Gestión eficiente de los activos"

Entendimiento: Desde el momento que Electrolux de Chile S.A. sea propietaria de los inmuebles involucrados en esta Operación habrá obtenido la oportunidad de gestionar los mismos libremente, lo que asegurará una administración más eficiente de los mismos. Asimismo Electrolux podrá disponer, mejorar y hacer cambios estructurales de estos activos sin necesidad de solicitar ningún tipo de autorización a terceros.

"Efectuar inversiones de bajo riesgo"

Entendimiento: La sociedad Electrolux de Chile S.A. se encuentra actualmente en situación de excedentes de caja. La adquisición de los activos involucrados en esta Operación representa la oportunidad para realizar una inversión de bajo riesgo, ya que los inmuebles son las instalaciones donde ejecuta sus operaciones diarias.

"Mejores oportunidades de financiamiento futuras"

Entendimiento: Esta inversión mejora la posición de Electrolux en términos de activos de capital, lo que a su vez le otorga a la Compañía la capacidad de acceder a mejores oportunidades de financiamiento mediante la prenda o hipoteca de estos bienes.

Análisis cuantitativo

El análisis cuantitativo de la Operación se circunscribe a la comparación por un lado del precio de compraventa de los inmuebles objeto de la Operación y el valor presente de sus contribuciones y seguros, con el valor presente de los arriendos de dichos inmuebles por el otro.

1 Precio de compra de los inmuebles, valor presente de las contribuciones y valor presente de los seguros (VCV + VPC + VPS)

El valor de la compraventa de los inmuebles se basó en el precio establecido en los términos y condiciones, el cual se encuentra en línea con el valor presentado en el informe de tasación elaborado por un consultor externo (PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA , "PwC") contratado por el Cliente. De acuerdo con lo anterior, el valor del Centro de distribución y la Planta productiva es de UF 362.017 y UF 562.111, respectivamente.

Debido a que el propietario de los inmuebles tiene la obligación de pagar contribuciones y seguros por tales activos, se consideró dentro del análisis el Valor Presente del pago de las contribuciones y los seguros futuros.

2. Valor presente del arriendo de los inmuebles (VPA)

La proyección del valor de los arriendos entre diciembre de 2021 y agosto de 2022 se basó en el contrato de arriendo que actualmente se encuentra vigente entre Electrolux e Infinity.

Para este análisis, y de acuerdo con lo conversado con la Administración, se consideró como supuesto que en el caso en que Electrolux renueve el contrato actual, se ajustaría a las condiciones de mercado actuales señaladas en el informe de tasación elaborado por el consultor externo (PwC) contratado por la Administración.

3. Análisis Económico Comparativo

Se generó un análisis económico de la Operación comparando por un lado el valor en conjunto del precio de compraventa de los inmuebles objeto de la Operación y el valor presente de sus contribuciones y seguros, con el valor presente de los arriendos de dichos inmuebles por el otro.

A continuación, se presenta un rango de la valorización económica de los dos escenarios contrastados y que surge por una sensibilización de la tasa de descuento aplicada para obtener el valor presente de las proyecciones de las contribuciones, seguros y pago de arriendo.

Resumen (cifras en UF)

Inmueble	VCV + VPC + VPS	VPA	Beneficio Económico de la Operación para Electrolux	% Beneficio Económico respecto al precio a pagar
Centro de distribución	435.874 - 454.468	453.912 - 537.649	18.038 - 83.181	4,1% - 18,3%
Planta Productiva	751.830 - 800.094	788.538 - 931.660	36.708 - 131.566	4,9% - 16,4%
Total	1.187.704 - 1.254.562	1.242.450 - 1.469.309	54.746 - 214.747	4,6% - 17,1%

4. Conclusión

Los beneficios cuantitativos corresponden al ahorro económico que tendría Electrolux al comprar los inmuebles en lugar de arrendarlos. El valor total del ahorro económico sería del orden de UF [54.746 – 214.747].



Conclusiones del análisis

Resultados del informe

Resultados del análisis

Las sociedades Electrolux de Chile S.A. e Inversiones Infinity SpA, se encuentran evaluando realizar una transacción en la cual Infinity le vendería a Electrolux los activos inmobiliarios consistentes en el Centro de Distribución y la Planta Productiva, ambos ubicados en Maipú.

Con la ejecución de la Operación, la sociedad Electrolux de Chile S.A., ejecutará sus operaciones en inmuebles de su propiedad, controlando todos los aspectos del negocio.

De esta forma, pasará de ser arrendatario de los edificios y terrenos donde desempeña sus actividades de fabricación y administración de inventarios, a ser su propietario y por lo tanto administrador de ellos también.

Los principales beneficios cualitativos que conllevaría la Operación para Electrolux son contar con una gestión eficiente de los activos, efectuar inversiones de bajo riesgo y mejorar sus oportunidades de financiamiento futuras.

Por otra parte, los beneficios cuantitativos estimados corresponderían al ahorro económico que tendría Electrolux al comprar los inmuebles en lugar de arrendarlos. El valor total del ahorro económico estimado está dentro del siguiente rango: UF [54.746 – 214.747]. El resultado obtenido nace del supuesto que Electrolux no renueve el actual contrato de arriendo (con fecha de término agosto de 2022) con las condiciones vigentes, sino que más bien acuerde otro con un precio de arriendo mayor ajustado a las condiciones de mercado actuales, señaladas en el informe de tasación elaborado por el consultor externo contratado por la Administración.

A continuación, se presenta una tabla resumen del beneficio económico que tendría Electrolux con la ejecución de la Operación:

Inmueble	Beneficio Económico de la Operación para Electrolux	% Beneficio Económico
Centro de distribución	18.038 - 83.181	4,1% - 18,3%
Planta Productiva	36.708 - 131.566	4,9% - 16,4%
Total	54.746 - 214.747	4,6% - 17,1%

Finalmente, se puede concluir lo siguiente:

- De acuerdo al análisis cualitativo y cuantitativo, la Operación entre Electrolux e Infinity sí contribuiría al interés social de Electrolux.
- De acuerdo con el informe de tasación de los activos y el análisis realizado sobre el valor de compraventa y el valor de presente de los arriendos, la Operación propuesta sí se ajustaría en precio, términos y condiciones de mercado.



Anexos

Ley sobre Sociedades Anónimas / Artículo 147 (1/2)

Una sociedad anónima abierta sólo podrá celebrar operaciones con partes relacionadas cuando tengan por objeto contribuir al interés social, se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación, y cumplan con los requisitos y procedimientos que se señalan a continuación:

- 1) Los directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores que tengan interés o participen en negociaciones conducentes a la realización de una operación con partes relacionadas de la sociedad anónima, deberán informar inmediatamente de ello al directorio o a quien éste designe. Quienes incumplan esta obligación serán solidariamente responsables de los perjuicios que la operación ocasionare a la sociedad y sus accionistas.
- 2) Antes que la sociedad otorgue su consentimiento a una operación con parte relacionada, ésta deberá ser aprobada por la mayoría absoluta de los miembros del directorio, con exclusión de los directores o liquidadores involucrados, quienes no obstante deberán hacer público su parecer respecto de la operación si son requeridos por el directorio, debiendo dejarse constancia en el acta de su opinión. Asimismo, deberá dejarse constancia de los fundamentos de la decisión y las razones por las cuales se excluyeron a tales directores.
- 3) Los acuerdos adoptados por el directorio para aprobar una operación con una parte relacionada serán dados a conocer en la próxima junta de accionistas, debiendo hacerse mención de los directores que la aprobaron. De esta materia se hará indicación expresa en la citación a la correspondiente junta de accionistas.
- 4) En caso que la mayoría absoluta de los miembros del directorio deba abstenerse en la votación destinada a resolver la operación, ésta sólo podrá llevarse a cabo si es aprobada por la unanimidad de los miembros del directorio no involucrados o, en su defecto, si es aprobada en junta extraordinaria de accionistas con el acuerdo de dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto.
- 5) Si se convocase a junta extraordinaria de accionistas para aprobar la operación, el directorio designará al menos un evaluador independiente para informar a los accionistas respecto de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la sociedad. En su informe, los evaluadores independientes deberán también pronunciarse acerca de los puntos que el comité de directores, en su caso, haya solicitado expresamente que sean evaluados. El comité de directores de la sociedad o, si la sociedad no contare con éste, los directores no involucrados, podrán designar un evaluador independiente adicional, en caso que no estuvieren de acuerdo con la selección efectuada por el directorio.

Los informes de los evaluadores independientes serán puestos por el directorio a disposición de los accionistas al día hábil siguiente de recibidos por la sociedad, en las oficinas sociales y en el sitio en Internet de la sociedad, de contar la sociedad con tales medios, por un plazo mínimo de 15 días hábiles contado desde la fecha en que se recibió el último de esos informes, debiendo comunicar la sociedad tal situación a los accionistas mediante hecho esencial.

Los directores deberán pronunciarse respecto de la conveniencia de la operación para el interés social, dentro de los 5 días hábiles siguientes desde la fecha en que se recibió el último de los informes de los evaluadores.

Ley sobre Sociedades Anónimas / Artículo 147 (2/2)

6) Cuando los directores de la sociedad deban pronunciarse respecto de operaciones de este Título, deberán explicitar la relación que tuvieran con la contraparte de la operación o el interés que en ella tengan. Deberán también hacerse cargo de la conveniencia de la operación para el interés social, de los reparos u objeciones que hubiese expresado el comité de directores, en su caso, así como de las conclusiones de los informes de los evaluadores o peritos. Estas opiniones de los directores deberán ser puestas a disposición de los accionistas al día siguiente de recibidos por la sociedad, en las oficinas sociales así como en el sitio en Internet de las sociedades que cuenten con tales medios, y dicha situación deberá ser informada por la sociedad mediante hecho esencial.

7) Sin perjuicio de las sanciones que correspondan, la infracción a este artículo no afectará la validez de la operación, pero otorgará a la sociedad o a los accionistas el derecho de demandar, de la persona relacionada infractora, el reembolso en beneficio de la sociedad de una suma equivalente a los beneficios que la operación hubiera reportado a la contraparte relacionada, además de la indemnización de los daños correspondientes. En este caso, corresponderá a la parte demandada probar que la operación se ajustó a lo señalado en este artículo.

No obstante lo dispuesto en los números anteriores, las siguientes operaciones con partes relacionadas podrán ejecutarse sin los requisitos y procedimientos establecidos en los números anteriores, previa autorización del directorio:

a) Aquellas operaciones que no sean de monto relevante. Para estos efectos, se entiende que es de monto relevante todo acto o contrato que supere el 1% del patrimonio social, siempre que dicho acto o contrato exceda el equivalente a 2.000 unidades de fomento y, en todo caso, cuando sea superior a 20.000 unidades de fomento. Se presume que constituyen una sola operación todas aquellas que se perfeccionen en un periodo de 12 meses consecutivos por medio de uno o más actos similares o complementarios, en los que exista identidad de partes, incluidas las personas relacionadas, u objeto.

b) Aquellas operaciones que, conforme a políticas generales de habitualidad, determinadas por el directorio de la sociedad, sean ordinarias en consideración al giro social. En este último caso, el acuerdo que establezca dichas políticas o su modificación será informado como hecho esencial y puesto a disposición de los accionistas en las oficinas sociales y en el sitio en Internet de las sociedades que cuenten con tales medios, sin perjuicio de informar las operaciones como hecho esencial cuando corresponda.

c) Aquellas operaciones entre personas jurídicas en las cuales la sociedad posea, directa o indirectamente, al menos un 95% de la propiedad de la contraparte.

Lea más: http://leyes-cl.com/ley_sobre_sociedades_anonimas/147.htm

Análisis cuantitativo (1/2)

1 Inputs utilizados en la valoración

1.1 Valor de Compraventa y Valor Presente de las Contribuciones y Seguros

El Valor de Compraventa (VCV) utilizado en el ejercicio corresponde al valor establecido en los términos y condiciones, el cual se encuentra en línea con el valor propuesto en el informe de tasación elaborado por un consultor externo contratado por la Administración. Junto con esto, se consideró también el Valor Presente de las Contribuciones (VPC) y el Valor Presente de los Seguros (VPS) de los inmuebles en cuestión. Los valores de las contribuciones y seguros fueron proporcionados por la Administración.

A continuación, se presentan los inputs utilizados en el análisis:

Inmueble	Valor de Compraventa	Valor Contribuciones, junio 2021 (UF)	Valor Seguro* (UF)
Centro de distribución	362.017	477	
Planta Productiva	562.111	1.163	218.281

* Corresponde a la prima a pagar por parte del propietario de los inmuebles

1.2 Valor Presente de los Arriendos (VPA)

Se determinó el Valor Presente de los Arriendos (VPA), en función de:

- El valor de arriendo vigente, el cual corresponde al valor que actualmente paga Electrolux a Infinity hasta agosto de 2022.
- El valor de arriendo proyectado posterior al arriendo vigente. Este precio se utilizó posterior a la fecha de expiración del contrato de arriendo actual. Para efectos de este análisis, el valor de arriendo proyectado se basó en el valor el informe de tasación elaborado por un consultor externo contratado por la Administración.

A continuación, se presentan los inputs utilizados en el cálculo del valor de los arriendos:

Inmueble	Valor Arriendo Vigente (UF)	Valor de Mercado del Arriendo
Centro de distribución	653	2.441
Planta Productiva	2.590	4.172

De la tabla anterior, se puede observar que el precio del arriendo que actualmente paga Electrolux a Infinity por el Centro de distribución representa un 26,7% con respecto al valor de mercado. En cuanto al precio del arriendo de la Planta Productiva, el precio representa un 62% respecto al valor de mercado.

En conversaciones con la Administración, una vez expirado el contrato actual, se continuaría con otro contrato, con un precio de arriendo ajustado a su valor de mercado (informe de tasación realizado por un consultor externo contratado por la Administración).

Análisis cuantitativo (2/2)

2. Rango de Tasa de descuento

De acuerdo con nuestra experiencia y las mejores prácticas utilizadas en el mercado, la WACC es una tasa de descuento apropiada para descontar los flujos de caja asociados a los inmuebles. Para hacer la comparación económica alternativa de Electrolux que es la de adquirir las propiedades versus la de arrendarlas se calculó un rango de tasa de descuento WACC en UF para descontar la proyección de las contribuciones, seguros (en el caso de adquisición de los inmuebles) y el valor de los arriendos futuros. El rango de tasa de descuento para descontar los flujos fue de 5,44% – 6,44%.

3. Valorización de los inmuebles

A continuación, se presentan los rangos de valor obtenidos en el análisis cuantitativo:

3.1 Centro de Distribución

El Valor de Compraventa (establecido en los términos y condiciones) sumado al rango de valores obtenido en el cálculo del Valor Presente de las Contribuciones y Seguros da como resultado el siguiente rango de valores, expresados en UF: **[435.874– 454.468]**.

En cuanto al Valor Presente del Arriendo, el rango de valor expresado en UF es de: **[453.912 – 537.649]**.

3.2 Planta Productiva

El Valor de Compraventa (establecido en los términos y condiciones) sumado al rango de valores obtenido en el cálculo del Valor Presente de las Contribuciones y Seguros da como resultado el siguiente rango de valores, expresados en UF: **[751.830 – 800.094]**.

En cuanto al Valor Presente del Arriendo, el rango de valor expresado en UF es de: **[788.538 – 931.660]**.

A continuación, se entrega el detalle de la valoración de los activos considerados en el análisis:

Inmueble	VCV	VPC	VPS	VCV + VPC + VPS	VPA
Centro de distribución	362.017	30.444 - 35.907	43.413 - 56.544	435.874 - 454.468	453.912 - 537.649
Planta Productiva	562.111	74.150 - 87.456	115.570 - 150.527	751.830 - 800.094	788.538 - 931.660
Total	924.128	104.594 - 123.363	158.983 - 207.071	1.187.704 - 1.254.562	1.242.450 - 1.469.309



KPMG en Chile

Santiago

Isidora Goyenechea N°3520, Piso 2
Las Condes
Tel +56 (2) 2997 1000
E-mail: contacto@kpmg.com

Viña del Mar

Avenida Libertad N°269, Piso 12,
Of. 1201
Edificio Libertad
Tel +56 (2) 2997 1581

Concepción

Avenida Autopista N°8696, Of. 513
Edificio Bío-Bío
Hualpén
Tel +56 (2) 2997 1591

Valdivia

Independencia N°491, Of.309
Edificio Paseo Libertad
T: +56 (2) 2997 1570

Puerto Montt

Quillota N°175, Piso 5, Of.505
Edificio La Construcción
Tel +56 (2) 2997 1361

www.kpmg.cl

Esta es una publicación de KPMG Auditores Consultores SpA Toda reproducción total o parcial está prohibida sin la debida autorización, excepto para citas o comentarios indicando expresamente la fuente. © 2020 KPMG International. KPMG International Cooperative ("KPMG International"), es una entidad suiza. Las firmas miembros de la red de firmas independientes de KPMG están afiliadas con KPMG International. KPMG International no provee servicios a clientes. Ninguna firma miembro tiene autoridad para obligar o comprometer a KPMG International ni a ninguna otra firma miembro con respecto a terceros, ni KPMG International tiene autoridad para obligar o comprometer a ninguna firma miembro. Todos los derechos reservados.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.

© 2021 KPMG Auditores Consultores SpA, sociedad por acciones chilena y una firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, una entidad privada limitada por garantía inglesa. Todos los derechos reservados.