



INFORME EVALUADOR INDEPENDIENTE



Tipo de Propiedad:

Edificio Oficinas

Cliente:

AFP Habitat S.A.

Fecha:

27 de julio de 2015

Dirección Propiedad:

Marchant Pereira N°10 Piso N°13-N°20

Comuna:

Providencia

Región:

Metropolitana de Santiago



Declaraciones Previas

El presente documento (en adelante, el “Informe”) ha sido preparado por TASSA CONSULTORES INMOBILIARIOS LIMITADA. (en adelante “TASSA”) como evaluador independiente para el directorio de Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A. de conformidad con lo previsto en el artículo 147 de la Ley 18.046 (Ley de Sociedades Anónimas).

Las recomendaciones y conclusiones del presente Informe, constituyen el mejor parecer u opinión de TASSA respecto de la Operación Propuesta (según este término se define más adelante) al tiempo de emisión de este Informe, considerando la metodología utilizada para tal efecto, la información que se tuvo a disposición, y las proyecciones, estimaciones y supuestos que sirven de base a las mismas. Las conclusiones de este Informe podrían variar si se dispusieran de otros antecedentes o información o se utilizaren otros criterios de valorización. TASSA no tendrá obligación alguna de comunicar dichas variaciones como así tampoco cuando las opiniones o información contenidas en el documento se modificaren.

TASSA y los profesionales de dicha empresa que han participado en la evaluación independiente, son independiente de Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A. y de la sociedad Inversiones La Construcción S.A. y del grupo empresaria a que pertenecen esas sociedades (conforme al artículo XV de la Ley de Mercado de Valores).

Introducción

El presente documento tiene por objetivo emitir una opinión independiente sobre la operación de compra de las oficinas de propiedad de Inversiones La Construcción S.A. (ILC) por parte de la Administradora de Fondos de Pensión AFP Habitat S.A. por un monto de UF 340.000.- de acuerdo a la oferta de venta realizada por ILC el día 24 de Julio del presente año.

Teniendo en consideración la relación societaria existente entre ambas compañías, es que se hace necesario contar con una opinión independiente que informe a los accionistas respecto de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la sociedad. Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 146 de la Ley 18.046.

Análisis

La presente opinión se emite tomando como referencia distintos factores, tales como:

- Análisis del mercado inmobiliario actual
- Descripción del Activo
- Valorización Comercial del Activo
- Evaluación de Carta de Oferta

Análisis del mercado inmobiliario actual

El mercado inmobiliario correspondiente a las oficinas en la comuna de Providencia, presenta en este momento una importante vacancia cercana al 12%, esto sumado a nuevos proyectos en construcción que aumentarán aún más la cantidad de metros cuadrados disponibles en el mercado local.

Esta sobreoferta aumentaría el poder de negociación de los nuevos compradores, al mismo tiempo que determina un techo a los valores unitarios de arriendo y venta, desplazando la curva de oferta a la derecha, esto es una contracción de los precios para una misma cantidad de metros cuadrados.

Descripción del Activo

Los Activos objeto de la operación objeto del informe corresponde a los pisos 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 que suman una superficie total de de 5.946,44 mts², más 52 unidades de estacionamientos y 7 bodegas, todos del edificio ubicado en calle Marchant Pereira N°10, entre Avda. Nueva Providencia y Avda. Providencia. El edificio fue construido en el año 1990, consta con 20 pisos, un zócalo más dos subterráneos. La propiedad posee una buena ubicación en un polo comercial consolidado de la ciudad, próximo a una importante oferta de servicios, comercio y la presencia de importantes compañías, otorgando un buen nivel al sector.

Las plantas se encuentran habilitadas y en funcionamiento y ocupadas por el actual propietario ILC y otras entidades arrendatarias.

Destacamos la excelente polivalencia de usos del edificio, tanto por la ubicación como por la calidad espacial.

Valorización Comercial del Activo

Teniendo en consideración el informe de tasación realizado por nuestra empresa con fecha 22 de Junio del 2015, podemos informar que el valor de este activo se encuentra dentro de un banda de precio comprendida entre UF 331.145.- y UF 366.003.-, por lo que, considerando las condiciones favorables de negociación existentes en la actualidad, el precio del activo debe ubicarse en torno a la parte inferior de dicha banda.

Opinión

Como resultado de la información analizada para este informe, podemos concluir que la carta oferta de venta proporcionada por Inversiones La Construcción S.A. por un valor de UF 340.000 se encuentra en el cuarto inferior dentro de la banda de precio propuesta por nosotros. Dado lo anterior, nuestra opinión considera que la oferta presentada constituye una buena oportunidad de compra para la propiedad comprendida en esta transacción.

Adicionalmente, podemos comentar que la compra de este inmueble generará externalidades positivas a la compañía tales como, la potencialidad de crecimiento futuro de sus oficinas centrales, pudiendo por ejemplo consolidar las distintas oficinas de ventas ubicadas en la región metropolitana en sus oficinas centrales, adicionalmente la compañía podrá mantener el control de la administración el edificio considerando que será propietario de más del 50% del inmueble. Esto permitirá mejorar la posición actual de la Administradora, por ejemplo a la hora de realizar modificaciones menores a la construcción, cambios de controles y procedimientos etc.

Es por esto que consideramos que esta transacción impacta positivamente a la compañía.

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'Rodrigo Saint-Jean'.

Rodrigo Alfredo Saint-Jean Mena
Arquitecto
Director Comercial
TASSA Consultores Inmobiliarios Ltda.