



INFORME EVALUADOR INDEPENDIENTE



Tipo de Propiedad:

Edificio Oficinas

Ciente:

AFP Habitat S.A.

Fecha:

27 de julio de 2015

Dirección Propiedad:

Alfredo Barros Errázuriz N°1973

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 Inversiones Atacama Invest Limitada (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 venta de las oficinas de propiedad de “Administradora de Fondos de Pensión AFP Habitat S.A.” por un monto de UF 205.000 de acuerdo a la oferta de compra realizada por Inversiones Atacama Invest Limitada el día **03 de Junio** del presente año.

Teniendo en consideración que la empresa adquirirá el activo por medio de Leasing Inmobiliario otorgado la Compañía de Seguros CorpVida S.A. y considerando la relación societaria existente entre la empresa de seguros y la vendedora, AFP Habitat S.A., dará a esta operación el trato de una transacción entre partes relacionadas, por lo que se emite la presente opinión independiente. Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 146 de la Ley 18.046.

Análisis

La presente opinión fue emitida 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

El Activo objeto del informe corresponde al 100% de la propiedad ubicada en calle Barros Errázuriz 1973, comuna de Providencia. Construido en el año 1995, cuenta con una superficie total de 6.437,52 mts², de los cuales 3.242,46 se encuentran sobre la superficie distribuidos en 6 pisos y 3.195 mts que se distribuyen en tres subterráneos, dentro de los cuales se incluyen 55 unidades de estacionamientos y una superficie de 430 mts² destinada a bodegas.

La propiedad posee una buena ubicación, cercana a 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.

En la actualidad el inmueble cuenta con un contrato de arriendo vigente hasta el mes de Noviembre del año 2018 con la empresa ADT Security Service con lo cual se percibe un canon de arriendo mensual de UF 1573.

Valorización Comercial del Activo

Teniendo en consideración el informe de tasación realizado por nuestra empresa con fecha 17 de Junio del 2015, podemos informar que el valor de este activo se encuentra dentro de un banda de precio comprendida entre UF 185.607 y UF 205.144.

Opinión

Como resultado de la información analizada para este informe, podemos concluir que la carta oferta de compra proporcionada por Inversiones Atacama Invest Limitada por un valor de UF205.000 se encuentra en la parte superior dentro de la banda de precios antes indicada. Dado lo anterior, nuestra opinión considera que la oferta presentada constituye una buena oportunidad de venta para la propiedad comprendida en esta transacción.

Según la información proporcionada por la Administradora de Fondos de Pensión Habitat S.A., esta transacción tendrá un impacto positivo en los Estados Financieros de la Sociedad en UF 49.916, lo anterior considerando el valor libro de la propiedad y una tasa de vacancia del 22,5%.

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 stylized and appears to read 'Rodrigo Saint-Jean'.

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