

Newark, New Jersey, a 7 de abril de 2016

Señores accionistas
Administradora de Fondos Pensiones
Habitat S.A.
Presente

Ref. Arriendo de oficinas, bodegas y estacionamientos a empresas relacionadas/ Operación con parte relacionada (“OPR”)

Señores accionistas:

De conformidad con lo dispuesto en el N°5 del artículo 147 de la Ley 18.046 que impone a los directores de las sociedades anónimas abiertas la obligación de pronunciarse sobre la conveniencia de una operación con parte relacionada, me permito informar lo siguiente:

Antecedentes

1. Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A. (“AFP Habitat” o la “compañía”) es una sociedad anónima abierta que se encuentra inscrita bajo el N° 51 en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros.

2. He sido nombrado miembro del directorio de AFP Habitat según consta en el acta de la sesión extraordinaria del directorio de fecha 02 de marzo de 2016.

Hago presente que no tengo relación con ninguna de las sociedades que serían contraparte de AFP Habitat en las OPR.

Hago constar que no tengo interés en la OPR de referencia distinto a mi obligación de velar por el interés de AFP Habitat.

3. La adquisición del edificio calle Marchant Pereira N° 10, comuna de Providencia, fue autorizada por la junta extraordinaria de accionistas del 14 de agosto de 2015 y se realizará en las próximas semanas.

4. Las personas relacionadas a Inversiones La Construcción, S.A., quien indirectamente es titular de más del 10% de las acciones emitidas por AFP Habitat, que se señalan en el Anexo A de la presente opinión, tienen tomados en arriendo los espacios de oficina, bodegas y estacionamiento del edificio ubicado en la calle Marchant Pereira N°10, comuna de Providencia, Santiago, que también se describen en el Anexo A, por los plazos que se señalan en el mismo.

La renta mensual por metro cuadrado de oficina aplicable a los contratos de arrendamiento vigentes oscila entre UF 0,34 y UF 0,53. La renta por metro cuadrado de las bodegas oscila entre

UF 0,1 y UF 0,3. Finalmente, la renta por cajón de estacionamiento es de UF 3,2. Asimismo, cada contrato de arrendamiento presenta distintos términos, incluyendo plazos de duración.

5. AFP Habitat ha tomado contacto con los distintos arrendatarios con el objeto de actualizar las rentas de arrendamiento de los contratos vigentes. En algunos contratos se podrán hacer los ajustes próximamente antes del vencimiento de ellos. Sin embargo, en otros casos habrá que esperar el vencimiento del plazo contractual.

6. Las nuevas rentas mensuales de arrendamiento propuestas van, respecto de las oficinas desde UF 0,46 a UF 0,53 por metro cuadrado; respecto de los estacionamiento van desde UF 3,00 a UF 3,2; y en el caso de las bodegas van desde UF 0,3 a UF 0,40 el metro cuadrado.

Las diferencias de precio de los distintos arrendamientos precio reflejan condiciones distintas en los arrendamientos tales como plazo del nuevo contrato y su posibilidad de renovación.

Antecedentes tenidos a la vista

(a) Informe preparado por Newmark Grubb Contemporanea Servicios Inmobiliarios y su complemento, que contienen un análisis de rentas de mercado, los cuales han sido publicados en la página web de la compañía. De conformidad con el reporte preparado por dicho tercero, el justo valor de renta mensual de mercado de los inmuebles señalados en el Anexo A es como sigue:

- a) Oficinas (Pisos 13 al 20): desde UF 0,46 a UF 0,55 por metro cuadrado;
- b) Estacionamientos: de UF 3,0 a UF 4,0 por unidad; y
- c) Bodegas: UF 0,25 por metro cuadrado o UF 3,00 por unidad.

(b) Documentación presentada a la junta de directores por la compañía con información sobre los arrendamientos objeto de la OPR.

Opinión

De conformidad con la ley, AFP Habitat puede entrar en una OPR solo si se cumplen todos los siguientes requisitos:

1. Que la operación tenga por objeto contribuir al bien social.

A este respecto, cabe hacer notar que las nuevas condiciones que se obtendrían en caso de llevarse a cabo las modificaciones referidas y los nuevos arrendamientos serían más beneficiosas para AFP Habitat que las actuales, ya que las rentas se incrementarían tomando en consideración principalmente el plazo del nuevo contrato. De hecho, según da cuenta el informe citado, las rentas que se obtendrían son del orden de un 20% superiores a las existentes a esta fecha.

Adicionalmente, cabe hacer presente que en su informe, el evaluador independiente estima que la celebración de las OPR logrará “rentabilidades de mercado, las cuales afectarán positivamente a la sociedad”.

2. Que la OPR se ajuste en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación.

Del informe y su complemento citados en el título precedente, elaborados por un tercero independiente y especialista, se desprende que los precios propuestos para la operación están dentro de los rangos de mercado. En cuanto a los demás términos, entendemos que los mismos no variarán de manera negativa para la compañía.

3. Que la OPR aprobada con sujeción a los requisitos y procedimientos contemplados en el artículo 147 de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

Previo a la citación a la junta de accionistas llamada a pronunciarse sobre esta operación, la compañía ha cumplido con las formalidades y requisitos impuestos por estas normas. En consecuencia, en caso que los accionistas acuerden la OPR con el quórum exigido por la ley, ella habrá sido aprobada con sujeción a las normas aplicables.

Finalmente, cabe hacer presente que el comité de directores opinó favorablemente sobre esta operación en su sesión del día 31 de marzo de 2016, sin expresar reparos u objeciones.

Conclusión

En mérito de los antecedentes anteriores, estimo que la OPR propuesta es conveniente para Habitat.

Consideraciones Finales

Hago presente a los señores accionistas que la referida opinión la emito solo en mi calidad de director de AFP Habitat y en cumplimiento del mandato que me impone la ley. Mi parecer no puede estimarse, ni directa o indirectamente, como una sugerencia o consejo para aceptar o rechazar las operaciones de arrendamiento antes señaladas. Es responsabilidad de cada accionista, evaluar y –si lo considera necesario– asesorarse convenientemente, a fin de adoptar informadamente la decisión que estimen más conveniente.



Christopher S. Cooper
Director
Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A.

Anexo A

Arrendatario interesado	RUT	Piso	Superficie Oficina (m2)	Superficie Bodegas (m2)	Número Estacionamientos
Servicios de Administración Previsional S.A.	96.929.390-0	13	780,5		2
Desarrollo Educativos S.A.	96.834.400-5	14	509,7		3
Corporación de Investigación de Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social	71.800.700-3	14	270,8		2
Iconstruye S.A.	96.941.720-0	15	780,5		7
Compañía de Seguros Vida Cámara S.A.	99.003.000-6	16	780,5	139,0	8
Inversiones La Construcción S.A.	94.139.000-5	17	659,5		16
Servicios de Administración Previsional S.A.	96.929.390-0	18	702,8		4
Compañía de Seguros Vida Cámara S.A.	99.003.000-6	19	766,1		42
Servicios de Administración Previsional S.A.	96.929.390-0	20	344,8		
Cámara Chilena de la Construcción A.G.	81.458.500-K	20	193,0		
Inversiones La Construcción S.A. (Pabellón Chile Milán)	94.139.000-5	20	40,2		
Corporación de Bienestar y Salud	65.091.028-1	20	118,9		2
Corporación de Salud Laboral de la Cámara Chilena de la Construcción	71.800.700-3	Bodega	-	54,0	
Comunidad Edificio Cámara Chilena de la Construcción	56.032.920-2	Bodega		29,49	