

Santiago, 6 de abril de 2016.-

Señores
Accionistas
AFP 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"), es una sociedad anónima abierta, inscrita bajo el N° 51 en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros.
- 2.- EMPRESAS RELACIONADAS – ARRENDATARIAS: Las personas relacionadas a AFP Habitat interesadas en tomar en arriendo los pisos 13 al 20 que suman 5.946,5 metros cuadrados, más 402,6 metros cuadrados de bodegas y 53 estacionamientos del edificio de calle Marchant Pereira N°10, comuna de Providencia, Santiago, sin perjuicio de otras que pudieran interesarse, son las siguientes:

Piso	Arrendatario	RUT
13	Servicios de Administración Previsional S.A.	96.929.390-0
14	Desarrollo Educativos S.A.	96.834.400-5
14	Corporación de Investigación de Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social	71.800.700-3
15	Iconstruye S.A.	96.941.720-0
16	Compañía de Seguros Vida Cámara S.A.	99.003.000-6
17	Inversiones La Construcción S.A.	94.139.000-5
18	Servicios de Administración Previsional S.A.	96.929.390-0
19	Compañía de Seguros Vida Cámara S.A.	99.003.000-6
20	Servicios de Administración Previsional S.A.	96.929.390-0
20	Cámara Chilena de la Construcción A.G.	81.458.500-K
20	Inversiones La Construcción S.A. (Pabellón Chile Milán)	94.139.000-5
20	Corporación de Bienestar y Salud	65.091.028-1
Bodega	Compañía de Seguros Vida Cámara S.A.	99.003.000-6
Bodega	Corporación de Salud Laboral de la Cámara Chilena de la Construcción	71.800.700-3
Bodega	Comunidad Edificio Cámara Chilena de la Construcción	56.032.920-2

3. La totalidad de las referidas propiedades, salvo 13,6 metros cuadrados de bodegas se encuentran actualmente arrendados por las referidas personas relacionadas, en rentas mensuales que para los pisos van desde UF0,34 a UF 0,53 el metro cuadrado; los estacionamiento en promedio UF 3,2 por unidad; y, las bodegas desde UF 0,1 a UF 0,3.

RELACIONES CON EL OFERENTE Y SUS CONTROLADORES.

4. La calidad de director de AFP Habitat del suscrito consta de la elección de directorio que da cuenta el acta de la junta ordinaria de accionistas de fecha 24 de abril de 2014. Por otra parte hago presente el hecho de que anteriormente fui director de la sociedad Inversiones La Construcción S.A. (ILC), la cual era la matriz de AFP Habitat.
5. A proposición de INVERSIONES LA CONSTRUCCIÓN S.A. y con los votos de dicha Sociedad, fui designado en el cargo de director de AFP Habitat.

INTERÉS EN LA OPERACIÓN.

6. Salvo las relaciones indicadas en los puntos 3 y 4 anteriores y de mi obligación de velar por el interés de AFP Habitat, el suscrito no tiene otro interés en la OPR de la referencia.

OPINIÓN.

7. Los pisos 13 al 20 del edificio calle Marchant Pereira N°10, comuna de Providencia, y los estacionamientos y bodegas ubicados en el subterráneo del mismo edificio, conforme fuera autorizado por la junta extraordinaria de accionistas del 14 de agosto de 2015 y cuya adquisición se realizará en las próximas semanas, actualmente se encuentran arrendados a diferentes plazo y en distintas condiciones. Para dichos efectos, AFP Habitat ha tomado contacto con los distintos arrendatarios con el objeto de actualizar las rentas de arrendamiento de los contratos vigentes, tomando en consideración tanto los plazos pactados en los respectivos contratos como el estado en que se encuentran, orientación y otros aspectos para definir nuevas rentas.
8. Se hace presente que en algunos contratos se podrán hacer los ajustes próximamente y antes del vencimiento del contrato y en otros casos habrá que esperar el vencimiento del plazo pactado.
9. Las nuevas rentas mensuales de arrendamiento propuestas acordadas pero no formalizadas contractualmente en los contratos de arrendamiento con las las referidas personas relacionadas para los pisos 13 al 20 van desde UF0,46 a UF0,53 el metro cuadrado; respecto de los estacionamiento van desde UF3,00 a UF3,2; y en el caso de las bodegas van desde UF0,3 a UF0,40 el metro cuadrado.


10. Por su parte, conforme al informe del evaluador independiente Newmark Grubb Contemporanea Servicios Inmobiliarios de fecha 1 de abril de 2016 y su complemento, ambos publicados en la página web de la compañía, el justo valor de renta mensual de mercado de las antedichas propiedades es el siguiente:
 - a) Oficinas (Pisos 13 al 20), va desde UF0,46 a UF0,55 el metro cuadrado;
 - b) Estacionamientos, va de UF3,0 a UF4,0 por unidad;
 - c) Bodegas, va desde UF 0,25 el metro cuadrado o UF3,00 por unidad.

11. La totalidad de la propuesta asciende a un valor aproximado de UF3.100 mensuales, lo que representa un aumento por sobre el 20% de los arriendos vigentes de dichas propiedades y se encuentra dentro de los rangos señalados por el evaluador independiente.

En mérito de los antecedentes de mercado inmobiliario actual, el informe del evaluador independientes antes referido y otros antecedentes e información recogida por el suscrito, me parece que corresponde y que es conveniente para la compañía efectuar una modificación a los contratos de arrendamiento vigentes con personas relacionadas o que se suscriban nuevos contratos de arrendamiento, de manera que al menos se acuerden rentas de arrendamiento dentro de los rangos de renta mensual estimados por el evaluador independiente.

CONSIDERACIONES FINALES.

- 12.- Hago presente a los señores accionistas que la referida opinión la emito sólo 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 propuestas de arriendo antes referidas. Es responsabilidad de cada accionista – si lo considera necesario, evaluar y asesorarse convenientemente, a fin de adoptar informadamente la decisión que estimen más conveniente.



Juan Benavides Feliú
Presidente
AFP Habitat S.A.