

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 art. 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 encuentra actualmente arrendada por las referidas relacionadas, en rentas mensuales que para los pisos van desde UF 0,34 a UF 0,53 por metro cuadrado; los estacionamientos en promedio están arrendados a UF 3,2 por unidad; y las bodegas desde UF 0,1 a UF 0,3 por metro cuadrado.

#### **RELACIONES CON EL OFERENTE Y SUS CONTROLADORES**

- 4.- A proposición de INVERSIONES LA CONSTRUCCIÓN S.A. y con los votos de esa sociedad, en ese tiempo controlador de AFP Habitat, fui designado en el cargo de director autónomo de AFP Habitat. 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.

#### **INTERÉS EN LA OPERACIÓN**

- 5.- Salvo mi obligación de velar por el interés de AFP Habitat, el suscrito no tiene otro interés en la OPR de la referencia.

#### **OPINIÓN**

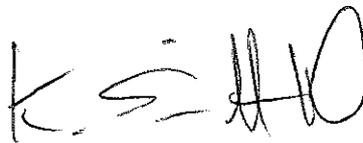
- 6.- Los pisos 13 al 20 del edificio calle Marchant Pereira N°10, comuna de Providencia, y los estacionamientos y bodegas ubicados en el subterráneo del mismo edificio, conforme fuera autorizado por la junta extraordinaria de accionistas del 14 de agosto de 2015 y cuya adquisición se realizará en las próximas semanas, actualmente se encuentran arrendados a diferentes plazos 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.
- 7.- 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.
- 8.- Las nuevas rentas mensuales de arrendamiento acordadas pero no formalizadas contractualmente en los contratos de arrendamiento con las referidas relacionadas para los pisos 13 al 20 van desde UF 0,46 a UF 0,53 por metro cuadrado; respecto de los estacionamientos van desde UF 3,00 a UF 3,2 por unidad; y en el caso de las bodegas van desde UF 0,3 a UF 0,40 por metro cuadrado.

9. La propuesta de estas nuevas operaciones, se encuentra dentro de los rangos señalados por el evaluador independiente y representan para la compañía un valor aproximado de UF3.100 mensuales, lo que significa un aumento por sobre el 20% de los arriendos vigentes de dichas propiedades.
- 10.- Finalmente, teniendo como un antecedente adicional, el informe del evaluador independiente Newmark Grubb Contemporanea Servicios Inmobiliarios, publicado 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), van desde UF 0,46 a UF 0,55 por metro cuadrado;
  - b) Estacionamientos, van desde UF 3,0 a UF 4,0 por unidad;
  - c) Bodegas, van desde UF 0,25 por metro cuadrado o UF 3,00 por unidad.

En función de los antecedentes de mercado inmobiliario actual, el informe del evaluador independiente "Newmark Grubb Contemporanea Servicios Inmobiliarios", su complemento de fecha 6 del presente mes y otros antecedentes e información reunida por mí, opino 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 de mercado, informados por el evaluador independiente.

#### **CONSIDERACIONES FINALES**

- 11.- Hago presente a los señores accionistas que esta opinión es emitida 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 referidas operaciones de arrendamiento. Es responsabilidad de cada accionista – y si lo considera necesario, evaluar y asesorarse independientemente – a fin de adoptar informadamente la decisión que estime más conveniente.



Klaus Schmidt-Hebbel D.  
Director  
AFP Habitat S.A.