

28 de marzo de 2018

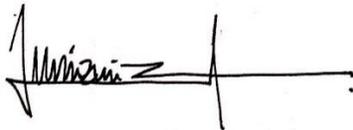
Asunto: Opinión independiente de valor
Venta de pisos 1-4 edificio CChC, bodegas y estacionamientos

Sr. Cristián Costabal
Gerente de Administración y Finanzas
AFP Hábitat
Presente

Estimado Cristián,

Conforme a su solicitud, sírvase encontrar adjunto un informe de evaluación independiente respecto de los valores de mercado de venta para los pisos 1 al 4, bodegas y estacionamientos en el edificio de la CChC.

Agradeciendo la confianza, y atento a sus comentarios, lo saluda cordialmente,



Ignacio Errázuriz A.
Gerente Global Corporate Services
Newmark Grubb Contempora

1

I. REQUERIMIENTO Y ANTECEDENTES

AFP Hábitat solicitó a Newmark Grubb Contémpora la realización de un informe del justo valor de venta de la siguiente propiedad en referencia:

Marchant Pereira 10, pisos 1-4
Oficinas, 401, 402, 301, 207, 107 y local comercial 104
23 estacionamientos y 4 bodegas
Providencia 7500024
Santiago – Chile

El objeto de este requerimiento es informar a la compañía y a sus accionistas, de conformidad al artículo 147 N°5 de la ley 18.046, sobre las condiciones normales de venta para estos activos, estableciendo rangos de precios que se ajusten al mercado vigente. Lo anterior por intermedio de dos enfoques o metodologías:

1. Comparables de mercado
2. Flujos de mercado

El mandante ha provisto los siguientes antecedentes aplicables a los inmuebles en cuestión:

- Presentación con planos esquemáticos de plantas de superficies, formato ppt.
- Tasación de Tinsa, Informe N°303904 con fecha 5 de octubre de 2017, formato pdf.
- Tasación de Transsa, Informe N°M22109-17-13 con fecha 30 de marzo de 2017, formato pdf.

2. DESCRIPCIÓN LA PROPIEDAD Y SU MERCADO

Los activos objeto de este análisis suman en total 4.128 m2 de construcción, distribuidos según el siguiente destino actual:

Ítem Nombre	Rol Sii	Superficie (m2)	Uso actual / Potencial
Oficina 401	525-417	413,0	Oficina Clase B
Oficina 402	525-690	413,0	Oficina Clase B
Oficina 301	525-414	1.684,0	Oficina Clase B
Oficina 207 (auditorio)	525-781	225,2	Auditorio / Oficina Clase B
Oficina 207 (salas)	525-781	373,0	Salas / Oficina Clase B
Oficina 107 (acceso desde la calle)	525-779	76,0	Acceso / Potencial Local Comercial
Polígono Uso y Goce Of. 107 (escalera)		8,9	Escalera / Potencial Local Comercial
Local Comercial 104 piso 1	525-410	383,0	Local Comercial
Local Comercial 104 Zócalo	525-405	552,0	Oficina Clase B
TOTAL CONSTRUCCIONES (M2)		4.128,1	
4 bodegas (01-2, 01-3, 02-6 y 02-9)		122,0	Bodegas
23 estacionamientos		23 unidades	Estacionamientos
TOTAL BODEGAS (M2) Y ESTACIONAMIENTOS		122,0	M2 de bodega + 23 estacionamientos

Los inmuebles descritos forman parte del edificio de la Cámara Chilena de la Construcción, ubicado en calle Marchant Pereira N°10, entre Avda. Nueva Providencia y Avda. Providencia. En términos generales, el edificio fue construido 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, excelente conectividad con la Estación de Metro Pedro de Valdivia, próximo a una abundante oferta de servicios, comercio, equipamiento y la presencia de importantes compañías nacionales e internacionales.

De acuerdo a nuestras clasificaciones, las oficinas que conforman este activo corresponden al tipo Clase B; y los locales comerciales, aun cuando no cuentan con una categorización formal, son de excelente categoría al ubicarse en una ubicación Premium con presencia directa hacia dos Avenidas urbanas estructurantes.

3. TIPOS DE ACTIVOS Y CORRECCIÓN APLICADA

El presente informe está organizado exponiendo, en primer lugar, la clasificación de los activos a evaluar según 8 grupos o tipologías. Cada uno de estos grupos refleja el comparable que se empleó como base para determinar su precio de venta (ya sea Oficina Clase B, Local Comercial, Bodega o Estacionamiento), corregido a la baja según un porcentaje que representa el perjuicio asignado a esa superficie por su especificidad del uso actual o costos asociados a una habilitación. Por ejemplo, al auditorio se le consideró un descuento de 60% respecto de los comparables de oficina, ya que por sus características actuales, cualquier eventual comprador que lo necesite para oficina considerará una desventaja su forma, carencia de ventanas, etc.

Estos porcentajes son relativos pero a nuestro juicio reflejan adecuadamente el descuento que deben considerar estos espacios, al haber sido diseñados en una lógica de “build to suit”, donde el mandante original adaptó los espacios de acuerdo a necesidades específicas.

Tipos de activos y corrección aplicada

Tipo	Descripción
A (O-0%)	Uso actual y potencial es de Oficina Clase B. No requiere corrección respecto de los valores de comparables.
B (O-10%)	Uso actual alternativo o condiciones ameritan descuento de 10% en su valor para homologarse con los valores de oficina Clase B estándar comparables.
C (O-50%)	Uso actual alternativo o condiciones ameritan descuento de 50% en su valor para homologarse con los valores de oficina Clase B estándar comparables.
D (O-60%)	Uso actual alternativo o condiciones ameritan descuento de 60% en su valor para homologarse con los valores de oficina Clase B estándar comparables.
E (L-0%)	Uso actual y potencial es de Local Comercial. No requiere corrección respecto de los valores de comparables.
F (L-30%)	Uso actual alternativo o condiciones ameritan descuento de 30% en su valor para homologarse con los valores de Locales Comerciales comparables.
G (B-0%)	Uso actual y potencial es de bodegas. No requiere corrección respecto de los valores de comparables.
H (H-0%)	Uso actual y potencial es de estacionamientos. No requiere corrección respecto de los valores de comparables.

Superficies por tipo

Ítem Nº	Ítem Nombre	Rol Sii	Superficie (m2)	Uso actual / Potencial	Corrección valor	Base de cálculo	Tipo
1	Oficina 401	525-417	413,0	Oficina Clase B	0%	Oficina Clase B	A (O-0%)
2	Oficina 402	525-690	413,0	Oficina Clase B	0%	Oficina Clase B	A (O-0%)
3	Oficina 301	525-414	1.684,0	Oficina Clase B	0%	Oficina Clase B	A (O-0%)
4	Oficina 207 (auditorio)	525-781	225,2	Auditorio / Oficina Clase B	-60%	Oficina Clase B	D (O-60%)
5	Oficina 207 (salas)	525-781	373,0	Salas / Oficina Clase B	-10%	Oficina Clase B	B (O-10%)
6	Oficina 107 (acceso desde la calle)	525-779	76,0	Acceso / Potencial Local Comercial	0%	Local Comercial	E (L-0%)
7	Polígono Uso y Goce Of. 107 (escalera)		8,9	Escalera / Potencial Local Comercial	-30%	Local Comercial	F (L-30%)
8	Local Comercial 104 piso 1	525-410	383,0	Local Comercial	0%	Local Comercial	E (L-0%)
9	Local Comercial 104 Zócalo	525-405	552,0	Oficina Clase B	-50%	Oficina Clase B	C (O-50%)
TOTAL CONSTRUCCIONES (M2)			4.128,1				
10	4 bodegas (01-2, 01-3, 02-6 y 02-9)		122,0	Bodegas	0%	Bodega	G (B-0%)
11	23 estacionamientos		23 unidades	Estacionamientos	0%	Estacionamiento	H (H-0%)
TOTAL BODEGAS (M2) Y ESTACIONAMIENTOS			122,0	M2 de bodega + 23 estacionamientos			

4. COMPARABLES

PROPIEDADES COMPARABLES A LA VENTA

Oficinas Clase B en Providencia

Criterio: Precios de venta de oficinas comparables

Restricciones: Tipo: Oficina Clase B
 Distancia : A dos cuadras o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre Suecia y Padre Mariano, Providencia
 Superficie (m2): 300-1000

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Superficie (m2)	Precio de lista	
					Total (UF)	UF/m2
02/10/2015	2387756 PI	Viel Propiedades	Pedro de Valdivia / Marchant Pereira	648,00	37.527,00	57,91
20/11/2017	3708740 PI	Proyección Urbana	Metro Los Leones	440,00	19.980,00	45,41
14/12/2017	3757805 PI	GPS Global Property Solutions	Monseñor Sótero Sanz / Av. Providencia	433,00	28.145,00	65,00
20/03/2018	3922691 PI	Procasa Alonso Baeza	Ricardo Lyon/Embajada de Japon	350,00	27.000,00	77,14
20/02/2018	3872844 PI	Carrillo Propiedades	Alfredo Barros Errázuriz 1960	310,00	21.000,00	67,74
Promedio simple (uf/m2/mes)				1.871,00		61,37
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)				2.181,00		58,30

6

Locales comerciales en Providencia

Criterio: Precios de venta de locales comerciales comparables

Restricciones: Tipo: Local comercial
 Distancia : A una cuadra o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre El Bosque y Manuel Montt, Providencia - Las Condes
 Superficie (m2): 200-600

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Superficie (m2)	Precio de lista	
					Total (UF)	UF/m2
30/06/2017	3455544 PI	Inversiones Ranco Norte	Providencia / Tobalaba	551,00	40.782,00	74,01
22/05/2017	3388203 PI	Alaluf Propiedades	La Concepción	346,00	28.000,00	80,92
06/07/2017	3465991 PI	Inversiones Ranco Norte	Metro Tobalaba	456,00	61.222,00	134,26
Promedio simple (uf/m2/mes)				1.353,00		\$96,40
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)				2.706,00		\$91,58

Bodega en Providencia

Criterio: Precios de venta de bodegas comparables

Restricciones: Tipo: Bodega
 Distancia : A dos cuadras o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre Tobalaba y Manuel Montt
 Superficie (m2): 2 a 30 m2

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Superficie (m2)	Precio de lista	
					Total (UF)	UF/m2
04/12/2016	3090795	Bienísimo – Inmuebles 360	Avenida Nueva Providencia 1372	5,00	167,95	33,59
03/11/2016	3024921	Claudia Romero Propiedades	Nueva Providencia 1372	3,00	171,68	57,23
04/12/2016	3090796	Bienísimo – Inmuebles 360	Santa Beatriz 111	3,00	175,41	58,47
05/10/2016	2968461	Claudia Romero Propiedades	General Flores 30	3,00	179,15	59,72
12/03/2018	3905972	Invierte Propiedades	Av. Nueva Providencia 1363	21,00	704,57	33,55
Promedio simple (uf/m2/mes)				35,00		48,51
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)						46,09

Estacionamiento en Providencia

Criterio: Precios de venta de estacionamientos comparables

Restricciones: Tipo: Estacionamiento
 Distancia : A dos cuadras o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre Tobalaba y Manuel Montt
 Superficie (m2): NA

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Unidades	Precio de lista	
					Total (UF)	UF/unidad
21/11/2016	3056200 PI	C y S Propiedades Providencia	Metro Los Leones	1,00	429,00	429,00
02/10/2017	3621739 PI	VG Propiedades	Metro Los Leones	1,00	447,68	447,68
25/09/2017	3607223 PI	Claudia Romero Propiedades	Nueva Providencia 2170	1,00	713,26	713,26
14/02/2018	3863251 PI	In Haus Propiedades	Pedro de Valdivia / Avenida Nueva Providencia	1,00	744,56	744,56
21/03/2018	3927147 PI	Inversiones Chiu	Metro Manuel Montt	1,00	852,90	852,90
22/03/2017	3281302 PI	Javier Ramirez Propiedades	Luis Thayer Ojeda	1,00	675,89	675,89
14/11/2016	3044030 PI	EligePropiedades	Metro Los Leones	1,00	482,42	482,42
07/04/2016	2657139 PI	Zaval Propiedades	Luis Thayer Ojeda	1,00	675,94	675,94
Promedio simple (uf/m2/mes)						627,71
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)						596,32

7

PROPIEDADES COMPARABLES PARA RENTA

Oficinas Clase B en Providencia

Criterio: Precios de arriendo de oficinas comparables

Restricciones: Tipo: Oficina Clase B
 Distancia : A dos cuadras o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre Suecia y Padre Mariano, Providencia
 Superficie (m2): 100-1000

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Superficie (m2)	Renta mensual	
					Total (UF)	UF/m2
01/02/2018	NA	Asset Management Sura	Av. Providencia 1760 (Palladio) - varias oficinas	2.012,00	965,76	0,48
01/02/2018	NA	Asset Management Sura	Suecia 211 - varias oficinas	2.755,00	1.377,00	0,50
01/02/2018	NA	Asset Management Sura	Coyancura 2283 (Las Palmas), Of. 402	407,29	192,96	0,47
01/02/2018	NA	Asset Management CBRE	Fidel Oteiza 1975 - varias oficinas	456,20	218,90	0,48
01/02/2018	NA	Asset Management CBRE	Fidel Oteiza 1975, piso 3	121,80	55,00	0,45
01/10/2017	NA	Patio Oficinas	Av. Ricardo Lyon 222 (Torre Paris) - varias Of.	2.388,50	1.146,48	0,48
01/09/2017	NA	Asset Management CBRE	Padre Mariano 82 (Urban Office)	1.382,00	538,90	0,39
16/02/2018	3866330 PI	Hernan Allende	Metro Los Leones	150,00	57,00	0,38
03/01/2018	3790245 PI	Match Inmobiliario	Metro Pedro de Valdivia	250,00	97,50	0,39
05/02/2018	3847119 PI	Macarena Duarte	La Concepción 81	181,00	86,00	0,48
26/07/2017	3438107 PI	Broker Servicios Inmobiliarios	Metro Pedro de Valdivia	969,00	416,67	0,43
Promedio simple (uf/m2/mes)				11.072,79		0,45
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)						0,43

Locales comerciales en Providencia

Criterio: Precios de arriendo de locales comerciales comparables

Restricciones: Tipo: Local comercial
 Distancia : A dos cuadras o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre Suecia y Padre Mariano, Providencia
 Superficie (m2): 100-200

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Superficie (m2)	Renta mensual	
					Total (UF)	UF/m2
30/12/2016	3139070 PI	Alaluf Propiedades	Providencia con Padre Mariano	125,00	106,20	0,85
14/09/2017	3595880 PI	Manterola Propiedades	Providencia con La Concepción	180,00	108,00	0,60
06/01/2018	3794701 PI	Lyon & Balmaceda	Providencia con Pedro de Valdivia	190,00	120,00	0,63
05/10/2016	2969510 PI	Nai Sarrá	Metro Los Leones	335,00	368,50	1,10
09/12/2015	2487628 PI	Andes Broker Propiedades	Providencia con Ricardo Lyon	190,00	280,00	1,47
13/12/2017	3755425 PI	Laura Rivas Propiedades	Sector Mall Panorámico	132,00	150,00	1,14
03/03/2018	3891282 PI	Propiedades Turko	Plaza Lyon	100,00	120,00	1,20
26/07/2017	3501106 PI	SF Gestión Inmobiliaria	Providencia con Ricardo Lyon	640,00	600,00	0,94
07/12/2017	3744335 PI	GDR Gestión, Desarrollo y Rentas	Providencia con Antonio Bellet	226,00	158,20	0,70
Promedio simple (uf/m2/mes)				2.118,00		0,96
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)						0,91

9

Bodega en Providencia

Criterio: Precios de arriendo de bodegas comparables

Restricciones: Tipo: Bodega
 Distancia : A dos cuadras o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre Tobalaba y Manuel Montt
 Superficie (m2): 2 a 10 m2

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Superficie (m2)	Renta mensual	
					Total (UF)	UF/m2
22/02/2018	3875449	Procasa Cristián Vial Propiedades	Metro Tobalaba	4,00	1,67	0,42
12/03/2018	3905987	Invierte Propiedades	Nueva Providencia 1363	21,00	7,42	0,35
18/05/2017	3382085	Claudia Romero Propiedades	Providencia 1372	3,00	1,27	0,42
02/12/2016	3089538	Bienísimo – Inmuebles 360	Providencia 1372	5,00	1,42	0,28
Promedio simple (uf/m2/mes)				33,00		0,37
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)						0,35

Estacionamiento en Providencia

Criterio: Precios de arriendo de estacionamientos comparables

Restricciones: Tipo: Estacionamiento
 Distancia : A dos cuadras o menos de Av. Providencia/Nueva Providencia, entre Suecia y Padre Mariano, Providencia
 Superficie (m2): NA

Fecha publicación	Código	Comercializa	Dirección o zona	Unidades	Renta mensual		
					Total (UF)	UF/unidad	
21/03/2018	3926643 PI	Himalaya Propiedades	Carlos Antúnez 1829	1,00	2,78	2,78	
18/10/2017	3648375 PI	Etchepare & Asociados	Orrego Luco / Av. Nva. Providencia	1,00	2,25	2,25	
07/03/2018	3897687 PI	Birkner & Sepulveda Propiedades	Metro Los Leones	1,00	2,50	2,50	
09/02/2018	3854665 PI	PBG Corretaje Inmobiliario	Nueva providencia / Guardia Vieja	1,00	2,47	2,47	
12/03/2018	3907239 PI	Campi Propiedades	Avenida Nueva Providencia 2170	1,00	2,41	2,41	
Promedio simple (uf/m2/mes)						2,48	
Descuento aproximado por negociación sobre Precio de Lista (-5%)						2,36	

5. ENFOQUE DE COMPARABLES DE MERCADO

Precio de venta de activos Tipo A		Oficinas pisos 3 y 4
	Base de cálculo (UF/m ²)	58,30
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO A (m²)</u>	<u>2.510,0</u>
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Class B Office Comparable Listing Sales Price (UF)	146.327,22
-	Correction factor	0%
=	CORRECTED SALES PRICE	146.327,22
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF) TIPO A		146.327

Precio de venta de activos Tipo B		Salas piso 2
	Base de cálculo (UF/m ²)	58,30
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO B (m²)</u>	<u>373,0</u>
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Class B Office Comparable Listing Sales Price (UF)	21.745,04
-	Correction factor	-10%
=	CORRECTED SALES PRICE	19.570,54
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF) TIPO B		19.571

Precio de venta de activos Tipo C		Local comercial zócalo
	Base de cálculo (UF/m ²)	58,30
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO C (m²)</u>	<u>552,0</u>
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Class B Office Comparable Listing Sales Price (UF)	32.180,33
-	Correction factor	-50%
=	CORRECTED SALES PRICE	16.090,16
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF) TIPO C		16.090

Precio de venta de activos Tipo D		Auditorio
	Base de cálculo (UF/m ²)	58,30
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO D (m²)</u>	<u>225,2</u>
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Class B Office Comparable Listing Sales Price (UF)	13.128,64
-	Correction factor	-60%
=	CORRECTED SALES PRICE	5.251,46
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF) TIPO D		5.251

Precio de venta de activos Tipo E		Oficina o local nivel calle
	Base de cálculo (UF/m2)	91,58
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO E (m2)</u>	459,0
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Retail Comparable Listing Sales Price (UF)	42.034,95
-	Correction factor	0%
=	CORRECTED SALES PRICE	42.034,95
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF)		TIPO E 42.035

Precio de venta de activos Tipo F		Polígono escalera
	Base de cálculo (UF/m2)	91,58
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO F (m2)</u>	8,9
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Retail Comparable Listing Sales Price (UF)	815,06
-	Correction factor	-30%
=	CORRECTED SALES PRICE	570,54
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF)		TIPO F 571

Precio de venta de activos Tipo G		Bodegas
	Base de cálculo (UF/m2)	46,09
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO G (m2)</u>	122,0
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Retail Comparable Listing Sales Price (UF)	5.622,41
-	Correction factor	0%
=	CORRECTED SALES PRICE	5.622,41
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF)		TIPO G 5.622

Precio de venta de activos Tipo H		Estacionamientos
	Base de cálculo (UF/UN.)	596,32
*	<u>Superficie a la venta Activos TIPO H (UN.)</u>	23,0
<i>Listing prices of Comparable Properties</i>		
+	Retail Comparable Listing Sales Price (UF)	13.715,38
-	Correction factor	0%
=	CORRECTED SALES PRICE	13.715,38
Precio de venta de mercado: Enfoque Comparables (UF)		TIPO H 13.715

TOTAL		
ENFOQUE DE COMPARABLES DE MERCADO		
Precio de venta de mercado (UF)	SUMA TOTAL	249.183

6. ENFOQUE DE FLUJOS DE MERCADO

Precio de venta de activos Tipo A		Oficinas pisos 3 y 4		
Base de cálculo (UF/m2)				0,43
* <u>Superficie a la venta Activos TIPO A (m2)</u>				<u>2.510,0</u>
<i>Cash Flow Year 1</i>				
+ Potential Rental Income (Anual)				12.824,42
- Vacancy & Credit Loss				9%
= Effective Rental Income				11.670,23
+ Other Income (Collectable)				-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)				11.670,23
- Operating Expenses				1.068,70
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)				10.601,52
- Correction factor				0%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)				10.601,52
Cap Rates Mercado		8,0%	8,5%	9,0%
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF) TIPO A		132.519	124.724	117.795

Precio de venta de activos Tipo B		Salas piso 2		
Base de cálculo (UF/m2)				0,43
* <u>Superficie a la venta Activos TIPO B (m2)</u>				<u>373,0</u>
<i>Cash Flow Year 1</i>				
+ Potential Rental Income (Anual)				1.905,78
- Vacancy & Credit Loss				9%
= Effective Rental Income				1.734,26
+ Other Income (Collectable)				-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)				1.734,26
- Operating Expenses				158,82
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)				1.575,45
- Correction factor				-10%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)				1.417,90
Cap Rates Mercado		8,0%	8,5%	9,0%
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF) TIPO B		17.724	16.681	15.754

Precio de venta de activos Tipo C		Local comercial zócalo		
Base de cálculo (UF/m2)				0,43
* <u>Superficie a la venta Activos TIPO C (m2)</u>				<u>552,0</u>
<i>Cash Flow Year 1</i>				
+ Potential Rental Income (Anual)				2.820,35
- Vacancy & Credit Loss				9%
= Effective Rental Income				2.566,52
+ Other Income (Collectable)				-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)				2.566,52
- Operating Expenses				235,03
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)				2.331,49
- Correction factor				-50%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)				1.165,75
Cap Rates Mercado	8,0%	8,5%	9,0%	
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF)	TIPO C	14.572	13.715	12.953

Precio de venta de activos Tipo D		Auditorio		
Base de cálculo (UF/m2)				0,43
* <u>Superficie a la venta Activos TIPO D (m2)</u>				<u>225,2</u>
<i>Cash Flow Year 1</i>				
+ Potential Rental Income (Anual)				1.150,62
- Vacancy & Credit Loss				9%
= Effective Rental Income				1.047,07
+ Other Income (Collectable)				-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)				1.047,07
- Operating Expenses				95,89
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)				951,18
- Correction factor				-60%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)				380,47
Cap Rates Mercado	8,0%	8,5%	9,0%	
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF)	TIPO D	4.756	4.476	4.227

Precio de venta de activos Tipo E		Oficina o local comercial nivel calle		
Base de cálculo (UF/m ²)				0,91
* <u>Superficie a la venta Activos TIPO E (m²)</u>				<u>459,0</u>
<i>Cash Flow Year 1</i>				
+ Potential Rental Income (Anual)				5.016,74
- Vacancy & Credit Loss				9%
= Effective Rental Income				4.565,23
+ Other Income (Collectable)				-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)				4.565,23
- Operating Expenses				418,06
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)				4.147,17
- Correction factor				0%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)				4.147,17
Cap Rates Mercado		8,0%	8,5%	9,0%
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF) TIPO E		51.840	48.790	46.080

Precio de venta de activos Tipo F		Polígono escalera		
Base de cálculo (UF/m ²)				0,91
* <u>Superficie a la venta Activos TIPO F (m²)</u>				<u>8,9</u>
<i>Cash Flow Year 1</i>				
+ Potential Rental Income (Anual)				97,27
- Vacancy & Credit Loss				9%
= Effective Rental Income				88,52
+ Other Income (Collectable)				-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)				88,52
- Operating Expenses				8,11
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)				80,41
- Correction factor				-30%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)				56,29
Cap Rates Mercado		8,0%	8,5%	9,0%
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF) TIPO F		703,62	662,23	625,44

Precio de venta de activos Tipo G			Bodegas
Base de cálculo (UF/m2)			0,35
* Superficie a la venta Activos TIPO G (m2)			122,0
<i>Cash Flow Year 1</i>			
+ Potential Rental Income (Anual)			513,96
- Vacancy & Credit Loss			9%
= Effective Rental Income			467,70
+ Other Income (Collectable)			-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)			467,70
- Operating Expenses			42,83
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)			424,87
- Correction factor			0%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)			424,87
Cap Rates Mercado	8,0%	8,5%	9,0%
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF) TIPO G	5.311	4.998	4.721

Precio de venta de activos Tipo H			Estacionamientos
Base de cálculo (UF/m2)			2,36
* Superficie a la venta Activos TIPO H (m2)			23,0
<i>Cash Flow Year 1</i>			
+ Potential Rental Income (Anual)			650,78
- Vacancy & Credit Loss			9%
= Effective Rental Income			592,21
+ Other Income (Collectable)			-
= GROSS OPERITING INCOME (ANUAL)			592,21
- Operating Expenses			54,23
= NET OPERITING INCOME (ANUAL)			537,98
- Correction factor			0%
= CORRECTED NET OPERITING INCOME (ANUAL)			537,98
Cap Rates Mercado	8,0%	8,5%	9,0%
Precio de venta de mercado: Enfoque flujo (UF) TIPO H	6.725	6.329	5.978

16

TOTAL				
ENFOQUE DE FLUJO	Cap Rates Mercado	8,0%	8,5%	9,0%
Precio de venta de mercado (UF)	SUMA TOTAL	228.135	214.715	202.787

7. OPINIÓN DE VALOR

Las propiedades comparables estudiadas constituyen el fundamento principal de nuestra de opinión de valor del precio justo de venta de los activos en cuestión. Como se ha visto, se aplicó un 5% de corrección a la baja sobre los valores de los comparables en arriendo y venta, tanto para oficinas y locales comerciales. Esto corresponde a un descuento que tradicionalmente se puede asumir para convertir los precios de lista (fuente de los comparables) a precios de cierre, producto de la negociación entre el comprador/arrendatario y vendedor/arrendador.

En vista que los espacios de oficina constituyen la principal superficie del activo a enajenar, resulta pertinente comentar lo siguiente en términos generales sobre este mercado específico. Como se ha mencionado, las oficinas de esta propiedad caen en la categoría de Clase B en el submercado de Providencia. Durante los tres últimos años (ver Anexo 1), se observa, por una parte, que las rentas de este mercado fueron superiores a las del promedio del Gran Santiago hasta el segundo trimestre del 2015. A partir del tercer trimestre del mismo año, la renta promedio del Gran Santiago Clase B superó a la de Providencia. Ambos indicadores de renta fueron paulatinamente cayendo desde el 2014 hasta el 2016, en línea también con los arriendos medios de las oficinas Clase A, lo que se debería en términos generales a una menor actividad económica del país y consiguiente alicaída demanda por espacios de oficinas. Durante el 2017, esta tendencia comenzó a revertirse, principalmente por la baja producción de nuevas oficinas (rezago del menor dinamismo económico), la que sin embargo contrastó con altos niveles de absorción, al vislumbrarse mejores expectativas del escenario económico y laboral para los próximos periodos.

Se constata también que la vacancia de las oficinas Clase B en el submercado de Providencia es más volátil que la del mismo segmento aplicado al Gran Santiago. Así, se observan dos peaks altos durante el segundo trimestre de 2015 y el primer trimestre de 2017.

En relación a los Cap Rates, y para ajustarse a una evaluación que debe reflejar el valor por un plazo indeterminado en un mercado y condiciones económicas fluctuantes, se ha determinado emplear tasas invariables de 8,0%, 8,5% y 9,0% (8,5% de base, sensibilizado en medio punto), tanto para el primer año como a perpetuidad. El precio de mercado que arroja la aplicación de la metodología de flujos, por lo tanto, es el resultado de la suma de los flujos operacionales de todos los tipos de activo (Corrected Net Operating Income – Anual), los que asumimos constantes para efectos de cálculo, dividido por estos tres porcentajes o escenarios estimados de Cap Rates respectivamente.

No obstante a primera vista los Cap Rates de 8,0%, 8,5% y 9,0% pueden parecer superiores a los tradicionalmente empleados en estas evaluaciones y condiciones de mercado, éstos se explican porque los activos a enajenar no serán traspasados al comprador con contratos de arriendo suscritos. En una propiedad como la estudiada, mayoritariamente Oficinas Clase B en Providencia, se podría asumir un rango de Cap Rates entre 7,0% y 8,0%, siempre y cuando se estuviese en presencia de un activo con renta de mercado existente y estable. Como éste no es el caso, sino que se está adquiriendo un activo sin ocupación, “sin flujo”, cualquier

inversionista racional exigiría un precio de venta menor (y consiguiente mayor Cap Rate) al evaluar su compra. Esto se debe, naturalmente, a que el tiempo de colocación de los activos en el mercado de arriendo es incierto, al igual que la solvencia de los potenciales arrendatarios y otras características que conocen los inversionistas en casos con flujo desde el comienzo, y que en este caso no están disponibles. En otras palabras, los supuestos del Due Dilligence para la compra del activo son muchos desconocidos, incorporando un factor mayor de riesgo, lo que se traduce en un precio de venta menor (y consiguiente mayor Cap Rate).

En resumen, los resultados de aplicar las metodologías precedentes son los siguientes:

1. Comparables de mercado: UF 249.183
2. Flujos de mercado: Entre UF 202.787 y UF 228.135

Teniendo a la vista estos valores, y según las condiciones del mercado vigente, consideramos que un precio de venta justo debería ubicarse entre UF 202.787 por el rango inferior, y UF 249.183 por el rango superior. Así, se puede concluir que la operación de compraventa del inmueble estudiado, de cerrarse en UF 215.000, se encontraría dentro del margen razonable, cercano al límite inferior pero dentro de las condiciones normales de mercado.

Por otra parte, y en relación a los efectos que esta transacción le generaría a la Sociedad AFP Hábitat, se reconoce en primer lugar, que al cerrarse en un valor en el rango inferior de mercado, la Compañía desembolsará una cantidad de fondos que le permitirá dar uso alternativo a recursos que de lo contrario se hubieran dispuesto en su totalidad a esta adquisición.

Adicionalmente, la posesión de un activo de estas características por parte de un único propietario, le permitirá a la Sociedad gozar de las ventajas que tradicionalmente se reconocen para edificios en manos de un único controlador. Estos beneficios son tanto a nivel de valoración en el mercado, en la optimización de su funcionamiento, y en la mayor libertad que tendría el comprador en decisiones relevantes a su portafolio de activos propios en el tiempo. Así, la propiedad del edificio de la CChC en un único dueño tendería a valorizarlo (aunque en una magnitud difícil de cuantificar) a nivel de precio por m² pensando en un futuro escenario de disposición por parte del actual adquirente:

- Lo anterior se explicaría gracias a mayor liquidez y profundidad de mercado que existiría en caso de venta del activo. Inversionistas institucionales, fondos extranjeros, etc. mostrarán mayor interés en un inmueble del cual puedan contar y desprenderse del 100% de la propiedad. En muchos casos no evaluarán siquiera un activo donde compartan la propiedad o deban entrar a negociar con múltiples vendedores.
- La gestión de la propiedad a nivel de "Asset management" se vuelve más manejable al existir un único propietario optimizando la colocación de arriendos, facilitando la elección de un mix de arrendatarios, controlando el destino de espacios comunes, etc.



- El “Property management” por su parte, también se favorece por un control integrado, aprovechando economías de escala en los servicios. La mejor conservación y mantención del inmueble reduce la depreciación del activo en el tiempo. Se evitan también posibles descoordinaciones o falta de acuerdos entre propietarios para invertir en CapEx y tomar decisiones operativas.
- Los menores costos dados por una operación unitaria, y la estabilidad de las rentas favorecerían un mayor flujo operacional, métrica fundamental para establecer el valor de venta del activo.

Por último, contar con excedente de espacio en el edificio aun cuando sea arrendado por periodos controlados a terceros, permite a la Compañía tener abierta la opción de expandir sus oficinas en el mismo lugar, o de congregarse en un única instalación a la Casa Matriz, sucursales o cualquier otra unidad de la empresa que hoy pudiera encontrarse desperdigadas en distintas locaciones.

8. DECLARACIÓN

Esta opinión ha sido preparada por Newmark Grubb Contempora como evaluador independiente a petición del Directorio de Administradora de Fondos de Pensiones Hábitat S.A. en 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 Newmark Grubb Contempora respecto de la operación propuesta 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 que no se tuvo a la vista al momento de su elaboración, o si se utilizaren otros criterios de valorización. Newmark Grubb Contempora no tendrá obligación alguna de comunicar variaciones en los valores presentados o las conclusiones de los mismos, aunque a futuro se tengan a la vista nuevos datos o situaciones que pudieran afectar los resultados. Newmark Grubb Contempora y los profesionales que han participado en la evaluación independiente, declaran no tener conflictos de interés respecto de la Administradora de Fondos de Pensiones Hábitat S.A., de la sociedad Inversiones La Construcción S.A. y del grupo empresarial a que pertenecen esas sociedades (conforme al artículo XVI de la Ley de Mercado de Valores).

20

En relación con este informe de valores de compraventa para la propiedad presentada en el documento, emitido con fecha 28 de marzo de 2018, el profesional abajo firmante declara:

- Que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro cercano, interés transaccional en la propiedad valorada.
- Que no tiene ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente. No tiene interés personal ni participación en los usos que se hagan de la valoración.
- Que ha inspeccionado personalmente la propiedad.
- Que la información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
- Que las conclusiones y opiniones en este informe han sido preparadas por el profesional abajo firmante.

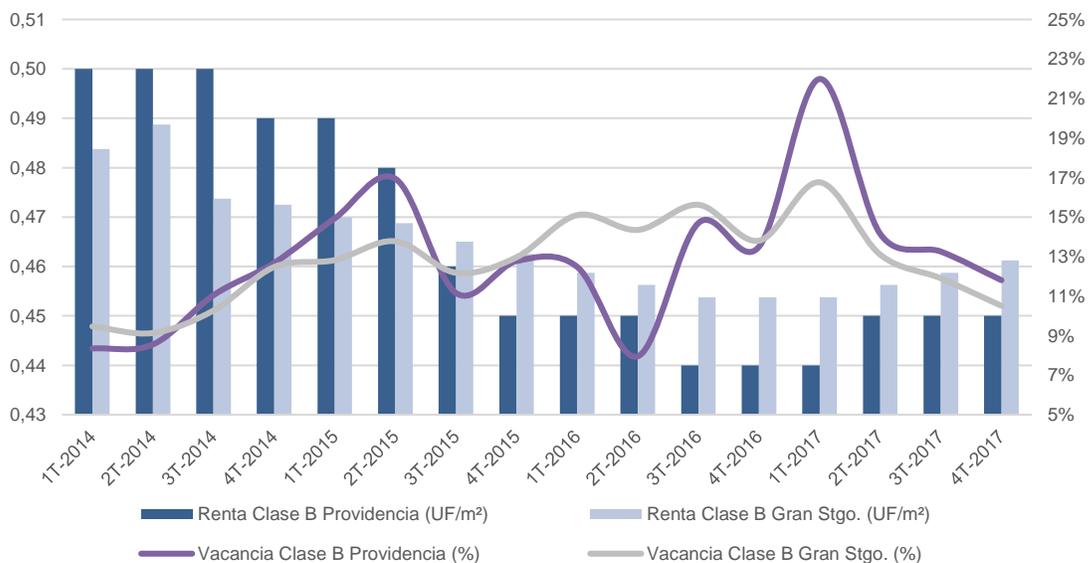
Ignacio Errázuriz A.
Gerente Global Corporate Services
Newmark Grubb Contempora
Santiago, 28 de marzo de 2018

9. ANEXO

EVOLUCIÓN RENTAS Y VACANCIA – OFICINAS CLASE B, PROVIDENCIA



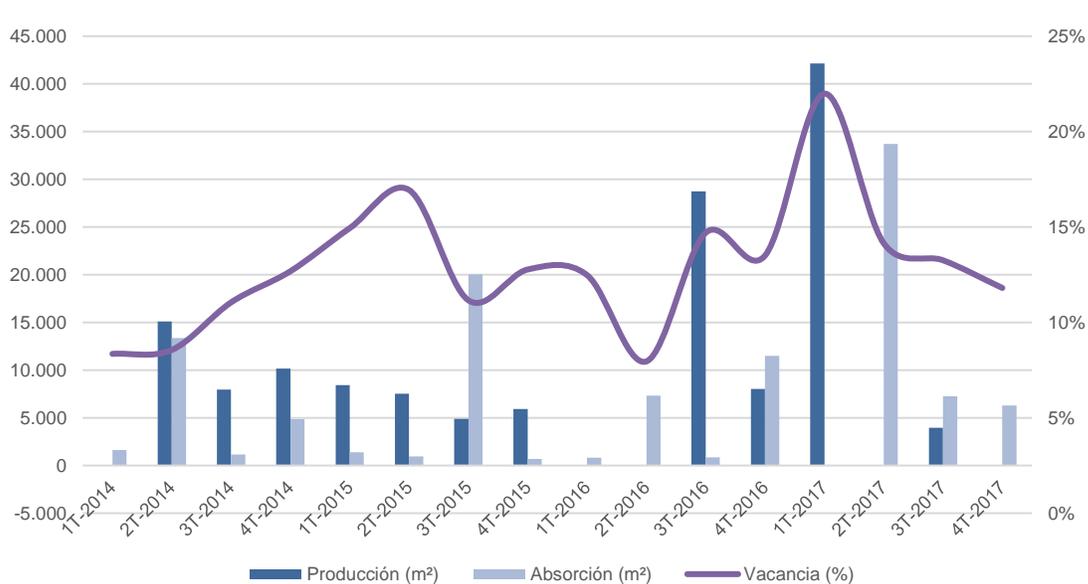
COMPARACIÓN RENTAS Y VACANCIAS – OFICINAS CLASE B, PROVIDENCIA V/S GRAN STGO.



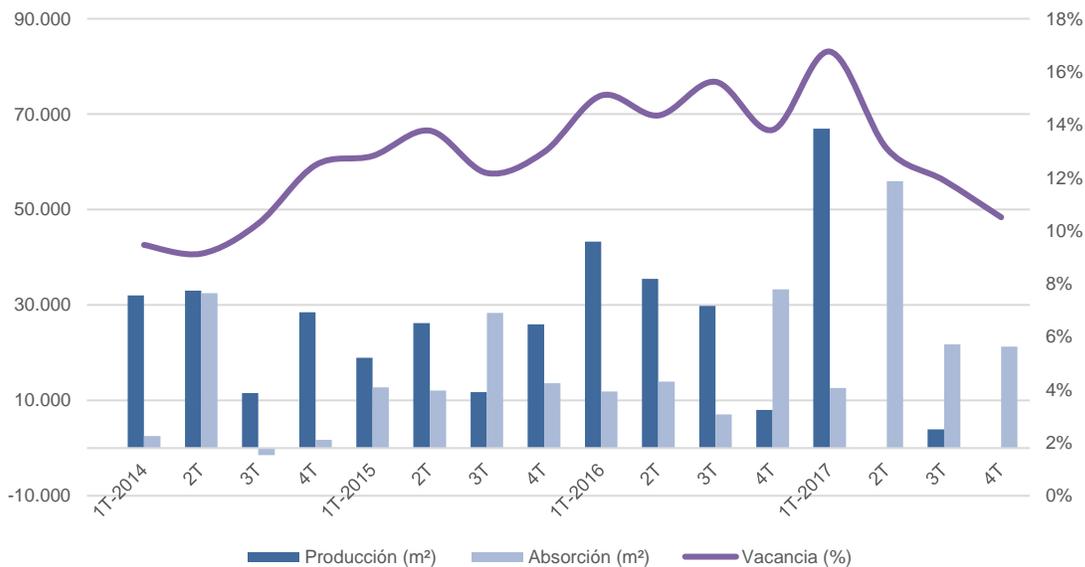
COMPARACIÓN MERCADO 4T-2017- OFICINAS CLASE B, PROVIDENCIA V/S GRAN STGO.

Submercado	Stock (m²)	Vacancia (m²)	Vacancia (%)	Producción (m²)	Absorción (m²)	En Construcción (m²)	Renta media mensual (UF/m²)
CBD Las Condes	125.784	2.829	2,25%	0	100	0	0,55
Nueva Las Condes	62.478	1.663	2,66%	0	-649	13.898	0,53
Nueva Apoquindo	70.562	3.709	5,26%	0	-113	10.930	0,51
Estoril	70.810	6.291	8,88%	0	3.653	26.456	0,44
Santiago	244.113	21.216	8,69%	0	387	0	0,37
Providencia	433.878	51.222	11,81%	0	6.296	27.925	0,45
Vitacura	211.276	12.384	5,86%	0	2.602	55.589	0,53
Huechuraba	311.095	61.492	19,77%	0	9.009	9.406	0,31
Totales	1.529.996	160.806	10,51%	0	21.285	144.204	0,46

EVOLUCIÓN PRODUCCIÓN, ABSORCIÓN Y VACANCIA – OFICINAS CLASE B, PROVIDENCIA



EVOLUCIÓN PRODUCCIÓN, ABSORCIÓN Y VACANCIA – OFICINAS CLASE B, GRAN STGO.



Newmark Grubb Contemporas © 2018

Newmark Grubb Contemporas

Avenida El Bosque Norte 0177 - 7th floor
Las Condes 7550100
Santiago, Chile
T. 562 2230-1053
www.ngcontemporas.com

Ignacio Errazuriz

Gerente Global Corporate Services
T. 562 2230-1053
ierrazuriz@contemporas.com

- | Intermediación inmobiliaria & Licitaciones
- | Representación Corporativa
- | Financiamiento y Capital Markets
- | Consultoría
- | Global Corporate Services
- | Inversiones inmobiliarias
- | Asset & Portfolio Management



Please recycle,
whenever possible