

Santiago, 3 de abril de 2018.

Señores
Accionistas
AFP Habitat S.A.
Presente

Ref. Compra de inmuebles a la Cámara Chilena de la Construcción y filial/ 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.- La CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN y su filial SOCIEDAD DE SERVICIOS LA CONSTRUCCIÓN LIMITADA ofrecen vender a AFP Habitat un total de 4.128,1 metros cuadrados de oficinas, 122 metros cuadrados de bodegas y 23 estacionamientos, todos del edificio ubicado en calle Marchant Pereira N°10, entre Avda. Nueva Providencia y Avda. Providencia, en un precio de UF 215.000. Las características y ubicación de los inmuebles del referido edificio objeto de la operación, son las siguientes:

Inmueble	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

- 3.- La CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN (CCHC) es coligante indirecta de AFP Habitat, y la CCHC es matriz de SOCIEDAD DE SERVICIOS LA CONSTRUCCIÓN LIMITADA, por lo que a estas sociedades se les considera personas relacionadas.

RELACIONES CON EL OFERENTE Y SUS CONTROLADORES.

- 4.- La calidad de director de AFP Habitat del suscrito consta de la elección de directorio de que da cuenta el acta de la junta ordinaria de accionistas de fecha 20 de abril de 2017.
- 5.- A proposición de la sociedad Inversiones Previsionales Chile SpA. y dado que la votación en la antes referida junta ordinaria de accionistas de 2017, fue por aclamación, resulté electo en el cargo de director de AFP Habitat con los votos de las sociedades Inversiones Previsionales Dos SpA, Inversiones Previsionales Chile SpA y otros accionistas.
Cabe señalar que la sociedad Inversiones Previsionales Dos SpA es actualmente coligante directa de AFP Habitat y a su vez coligada de la sociedad Administradora de Inversiones Previsionales SpA, y esta última coligada indirecta de la Cámara Chilena de la Construcción.

INTERÉS EN LA OPERACIÓN.

- 6.- Salvo las relaciones indicadas en los puntos 4 y 5 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.- Considero que la propuesta de adquisición de los inmuebles anteriormente referidos por parte de AFP Habitat es una oportunidad para los accionistas, teniendo en cuenta el informe realizado por el evaluador independiente Newmark Group Contemporaria y diversas discusiones que hemos tenido con la Administración. Para tomar esta posición me he focalizado en dos áreas específicas, entender si el precio ofrecido en la transacción se encuentra dentro del rango de valores de mercado y analizar la necesidad puntual de este espacio adicional.

Con respecto al primer punto, en base al informe presentado por el evaluador independiente siguiendo dos metodologías diferentes el precio propuesto en esta transacción se encuentra por debajo de la media del rango de precios de mercado por ende lo considero un precio adecuado. Con respecto al segundo punto, en base a las discusiones con la administración, esta transacción permitiría contar con la totalidad de la propiedad del edificio en que se ubica la casa matriz de la compañía asegurando el espacio suficiente para desarrollar las actividades de la compañía y enfrentar adecuadamente un futuro crecimiento.

CONSIDERACIONES FINALES.

8.- 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 la compra de los referidos inmuebles. Es responsabilidad de cada accionista – si lo considera necesario, evaluar y asesorarse convenientemente, a fin de adoptar informadamente la decisión que estimen más conveniente.



Ernesto Federico Spagnoli Jaramillo
Vicepresidente