

Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A.

Valorización de los activos y pasivos que AFP Habitat S.A. le asignará y delegará a la nueva entidad.

24 de agosto de 2021

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow diagonal line is positioned above the 'Y'.

Building a better
working world



Cristián Costabal
Gerente de Administración y Finanzas
AFP Habitat S.A.

EY Consulting SpA
Strategy and Transactions
Av. Presidente Riesco 5435
Santiago, Chile

Fernando Parga
Partner – Chile

Strategy and Transactions
T +56 2 2676 1299
E Fernando.parga@cl.ey.com

Javier Vio
Senior Manager – Chile

Strategy and Transactions
T +56 2 2916 2102
E javier.vio@cl.ey.com

Matías Pontillo
Senior Manager – Chile

Strategy and Transactions
T +56 2 2916 1788
E Matias.pontillo@cl.ey.com

Análisis de valorización

24 de agosto de 2021

I-00397

Estimado Cristián:

De acuerdo a nuestra carta de compromiso de servicios profesionales y a las conversaciones mantenidas, tenemos el agrado de presentarles el informe de valorización de los activos y pasivos que Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A. (en adelante “AFP Habitat” o la “Compañía”) le asignará y delegará a la nueva entidad.

Dado que el valor de una empresa o de un activo podrían cambiar a lo largo del tiempo, las estimaciones del valor razonable son válidas a una fecha de valoración específica. En este contexto, es importante mencionar que a principios de 2020 el surgimiento de la pandemia COVID-19 ha provocado volatilidad y una caída significativa de la economía global. Las potenciales consecuencias, incluida una recesión económica mundial, regional o de otro tipo, son cada vez más inciertas y difíciles de evaluar. La incertidumbre financiera y económica podría tener un impacto significativo en la valorización. Las referencias realizadas en el informe con respecto al impacto del COVID-19 no deben interpretarse como un comentario completo ni como una evaluación precisa del impacto total de la pandemia.

Adicionalmente, la industria de las AFPs se encuentra en un proceso de posibles cambios regulatorios que ha provocado cierta incertidumbre. Hemos utilizado la regulación vigente a la fecha de evaluación y cualquier cambio podría afectar los resultados de valorización.

Agradecemos la oportunidad que nos han brindado para ofrecerles nuestros servicios y la confianza que depositaron en nosotros.

Saludamos a ustedes muy atentamente.

Fernando Parga A.

Socio

EY Consulting SpA



Tabla de contenidos

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones
 8 Anexos

Resumen ejecutivo

1

Pág 5

Contexto de nuestros servicios

Alcance de nuestros servicios

Resultados de la valorización de la participación de AFP ...

Resultados de la valorización de los Inmuebles

Resultados de la valorización de los activos que se asigna ...

Economía

2

Pág 11

Pág 6 Entorno macroeconómico - Latinoamérica**Pág 7** Entorno macroeconómico - Chile**Pág 8** Entorno macroeconómico - Perú**Pág 9** Entorno macroeconómico - Colombia**Pág 10****Industria**

3

Pág 17

Pág 12 Descripción de la industria**Pág 13** Ahorro y pensión**Pág 14** Tipos de Modalidades**Pág 16** Tipos de Fondos

Encaje y regulaciones

Actualidad

Descripción de los Activos y ...

4

Pág 25

Pág 18 Habitat Andina S.A. **Pág 26****Pág 19** AFP Habitat Perú **Pág 27****Pág 20** Colfondos **Pág 28****Pág 21** Edificio Corporativo – Marchant Pereira 10 **Pág 29****Pág 23** Sucursal Santiago - Morandé 330 **Pág 30****Pág 24** Sucursal La Serena – Los Carrera 330 **Pág 31**Sucursal Puerto Montt – Urmeneta 310 **Pág 32**Sucursal Coyhaique – Eusebio Lillo 20 **Pág 33**Cuenta por cobrar con empresas relacionada **Pág 34**Efectivo y equivalentes al efectivo **Pág 35**



Tabla de contenidos

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones
 8 Anexos

Metodologías de valorización

5

Pág 37

Metodologías de valorización

Pág 38

Metodología de valorización del patrimonio económico de ...

Pág 39

Metodología de valorización Inmuebles

Pág 40**Resultados de valorización**

6

Pág 41

Resultados de la valorización de la participación de AFP ...

Pág 42

Resultados de la valorización de los Inmuebles

Pág 43

Resultados de la valorización de los activos que se asigna ...

Pág 44**Limitaciones**

7

Pág 45

Limitaciones de nuestro trabajo

Pág 46**Anexos**

8

Pág 47

Anexo A: Principales supuestos de valorización – AFP Habit ...

Pág 48

Anexo B: Dividendos proyectados – AFP Habitat Perú

Pág 49

Anexo C: Estimación de la tasa de descuento

Pág 50

Anexo D: Tasa de descuento Junio 2021 – AFP Habitat Perú

Pág 51

Anexo E: Principales supuestos de valorización - Colfondos

Pág 52

Anexo F: Dividendos proyectados - Colfondos

Pág 53

Anexo G: Tasa de descuento Junio 2021 - Colfondos

Pág 54

Anexo H: Estimación del valor de Habitat Andina S.A. ...

Pág 55

Anexo I: Estados financieros de las sociedades

Pág 57

Anexo J: Estimación de activos netos ajustados

Pág 62

1

Resumen ejecutivo





1 Resumen ejecutivo

Contexto de nuestros servicios

1 Resumen ejecutivo

- 2 Economía
- 3 Industria
- 4 Descripción de los Activos ...
- 5 Metodologías de valorización
- 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

- 8 Anexos

Contexto

De acuerdo a las conversaciones mantenidas con la administración, nuestro entendimiento del contexto de la solicitud puede ser resumido de la siguiente manera:

- ▶ Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A. es una compañía fundada en el año 1981, siendo autorizada por la Superintendencia de AFP. El objetivo exclusivo es administrar los fondos de pensiones, otorgar y administrar las prestaciones y beneficios que establece la ley.
- ▶ En noviembre de 2012, se constituye una filial de AFP Habitat S.A. llamada Habitat Andina S.A., cuyo objetivo exclusivo es la prestación de servicios a personas naturales o jurídicas que operen en el extranjero y la inversión en Administradoras de Fondos de cuyo giro esté relacionado con materias previsionales, constituidas en otros países, de conformidad con la ley y a sus normas complementarias. Específicamente puede realizar administración de carteras de fondos de pensiones, recaudación de cotizaciones, aportes y depósitos., administración de cuentas individuales y de ahorro previsional, entre otras cosas.
- ▶ AFP Habitat S.A. se encuentra en proceso de división societaria. Habitat Andina S.A. y Habitat América S.A. perderán su calidad de filiales y dejarán de ser sociedades anónimas especiales fiscalizadas por la Superintendencia de Pensiones.
- ▶ La Compañía necesita un informe que incluya una descripción y valorización de los activos que se asignan y pasivos que se delegan a la nueva entidad.
- ▶ La lista de activos asignados y pasivos delegados a la nueva entidad se presentan a continuación:

Activos

- ▶ Inversión contabilizada por el método de la participación en la sociedad Habitat Andina S.A.
- ▶ Propiedad, planta y equipo:
 - Edificio Corporativo
 - Sucursal Puerto Montt
 - Sucursal La Serena
 - Sucursal Coyhaique
 - Sucursal Morandé
- ▶ Cuenta por cobrar con empresas relacionadas (deuda financiera entre AFP Habitat S.A. y Habitat Andina S.A. y Habitat América S.A.)
- ▶ Efectivo y equivalentes al efectivo

Pasivos

- ▶ Leasing Edificio Corporativo

- ▶ En base al contexto antes mencionado, la Compañía requiere estimar un rango de valor del patrimonio económico de su participación (99,9%) en Habitat Andina S.A., el valor de mercado de la cuenta por cobrar con empresas relacionadas, de cinco inmuebles, ubicadas en las comunas de Santiago, Puerto Montt, La Serena, Coyhaique y Providencia, y el leasing financiero con el Edificio Corporativo.



1 Resumen ejecutivo

Alcance de nuestros servicios

1 Resumen ejecutivo

2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos ...
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Alcance del trabajo

En base al objetivo general del trabajo y en la experiencia de EY en casos de similares características, el alcance de nuestros servicios incluye lo siguiente:

- ▶ Obtener un buen entendimiento, a través de Uds., y del equipo de gerencia, de sus estados financieros, operaciones, proyecciones financieras e inmuebles incluidos en el alcance.
- ▶ Recopilar y analizar la información relacionada con las operaciones, el desempeño financiero del negocio y transacciones y ofertas de mercado de inmuebles de similares características.
- ▶ Estimación de un rango de valor del patrimonio económico de la participación de AFP Habitat S.A. en Habitat Andina S.A. al 30 de junio de 2021.
- ▶ Estimación del valor de mercado de ciertos inmuebles propiedad de AFP Habitat S.A. al 30 de junio de 2021, a través del enfoque comparativo de mercado.
- ▶ En base a los valores de mercado y canon de arriendo estimados, se verifica el Cap Rate implícito de los inmuebles con parámetros usuales de la industria.
- ▶ Desarrollo del presente informe incluyendo la metodología, supuestos y resultados de nuestro trabajo.

Cabe destacar que todos nuestros análisis y procedimientos fueron efectuados en base a información provista por la Administración e información pública, así como también información recabada durante reuniones de trabajo junto a ejecutivos de la Compañía.

Las conclusiones derivadas de los análisis efectuados en el presente informe representan exclusivamente la opinión de EY Chile respecto a la operación expuesta anteriormente, y por consecuencia, no deben ser consideradas como una asesoría o recomendación de parte de EY Chile sobre las acciones futuras que debiera tomar la Compañía.



1 Resumen ejecutivo

Resultados de la valorización de la participación de AFP Habitat S.A. en Habitat Andina S.A.

1 Resumen ejecutivo

- 2 Economía
- 3 Industria
- 4 Descripción de los Activos ...
- 5 Metodologías de valorización
- 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

- 8 Anexos

Valorización de Habitat Andina

A continuación se presenta la estimación del rango de valor del patrimonio económicos de la participación de AFP Habitat S.A. en Habitat Andina S.A. al 30 de junio de 2021. Para dicha estimación, hemos utilizado las siguientes metodologías:

- AFP Habitat Perú: Dividendos descontados
- Colfondos: Dividendos descontados
- Suma Ltda.: Valor libro del patrimonio
- Habitat Andina S.A.: Activos netos ajustados
- Habitat America S.A.: Activos netos ajustados

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y la información provista por la administración de la Compañía (en adelante la "Administración"), así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango de valor del patrimonio económico de la participación de AFP Habitat en Habitat Andina al 30 de junio de 2021 se presentan a continuación:

<i>Moneda: CLP '000</i>	Mínimo	Esperado	Máximo
Habitat Andina (100%)	77.422.755	91.253.073	106.898.731
Participación de AFP Habitat	99,90%	99,90%	99,90%
Participación en Habitat Andina	77.345.332	91.161.819	106.791.832



1 Resumen ejecutivo

Resultados de la valorización de los Inmuebles

1 Resumen ejecutivo

- 2 Economía
- 3 Industria
- 4 Descripción de los Activos ...
- 5 Metodologías de valorización
- 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

- 8 Anexos

Valorización Inmuebles

Considerando el alcance del trabajo y la metodología de valorización utilizada, a continuación se presenta la estimación del valor de mercado de los Inmuebles al 30 de junio de 2021:

Inmueble	Superficie / cantidad ¹		Valor de mercado unitario		Valor de mercado (UF)	Valor de mercado (CLP '000)
		Unidad		Unidad		
Providencia – Marchant Pereira 10						
Comercial (piso 1)	845	m ²	93,69	UF/m ²	79.164	2.351.954
Comercial (piso -1) ²	1.845	m ²	89,12	UF/m ²	164.425	4.885.044
Oficinas	15.299	m ²	62,91	UF/m ²	949.024	28.195.328
Estacionamientos	103	un	405,00	UF/un	41.715	1.239.346
Bodegas	1.356	m ²	13,85	UF/m ²	18.775	557.802
Total⁴	19.345	m²			1.253.103	37.229.485
Santiago – Morandé 330⁵						
Comercial	786	m ²	119,85	UF/m ²	94.205	2.798.815
Oficinas	357	m ²	96,57	UF/m ²	34.475	1.024.246
Total	1.143	m²			128.681	3.823.091
La Serena – Los Carrera 330						
Comercial	229	m ²	64,91	UF/m ²	14.864	441.607
Oficinas	63	m ²	54,09	UF/m ²	3.408	101.251
Total	292	m²			18.272	542.858
Puerto Montt – Urmeneta 310						
Comercial	250	m ²	52,90	UF/m ²	13.225	392.913
Estacionamiento	1	un	236,56	UF/un	237	7.041
Total⁴	250	m²			13.462	399.954
Coyhaique – Eusebio Lillo 20						
Comercial	69	m ²	42,23	UF/m ²	2.914	86.574
Total	69	m²			2.914	86.574

1. Información obtenida del avalúo fiscal detallado. Para el rol 525 – 781, correspondiente a la oficina 207 – auditorio, la superficie fue proporcionada por la administración de la Compañía por presentar diferencias con la superficie del avalúo fiscal detallado.

2. Los roles 525-403 y 525-405, fueron valorizados como locales comerciales, en base a su destino original. Entendemos que actualmente son utilizados como oficinas.

3. Sujeto a los Términos y Condiciones del acuerdo.

4. Algunas cifras pueden variar debido al redondeo.

5. La superficie total de los inmuebles de Providencia y Puerto Montt no consideran las unidades de estacionamiento.

6. UF al 30 de junio: 29.709,83



1 Resumen ejecutivo

Resultados de la valorización de los activos que se asignarán y pasivos que se delegarán a la nueva entidad

1 Resumen ejecutivo

- 2 Economía
- 3 Industria
- 4 Descripción de los Activos ...
- 5 Metodologías de valorización
- 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

- 8 Anexos

Valorización de los activos que se asignarán y pasivos que se delegarán a la nueva entidad

A continuación se presenta un resumen de los valores de mercado de los activos que se asignarán y pasivos que se delegarán a la nueva entidad al 30 de junio de 2021.

<i>Moneda: CLP '000</i>	<i>Valores</i>
Inversión en la sociedad Habitat Andina S.A. (99,90%)	91.161.819
Inmueble Providencia – Marchant Pereira 10	32.291.486
<i>Valor de mercado Inmueble</i>	<i>37.229.485</i>
<i>Saldo adeudado del leasing financiero</i>	<i>(4.937.999)</i>
Inmueble Santiago – Morandé 330	3.823.091
Inmueble La Serena – Los Carrera 330	542.858
Inmueble Puerto Montt – Urmeneta 310	399.954
Inmueble Coyhaique – Eusebio Lillo 20	86.574
Cuenta por cobrar con empresas relacionadas	148.133.554
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.000.000

2

Economía





2 Economía

Entorno macroeconómico - Latinoamérica

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Economía**
- 3 Industria
- 4 Descripción de los Activos ...
- 5 Metodologías de valoración
- 6 Resultados de valoración
- 7 Limitaciones
- 8 Anexos

Contexto

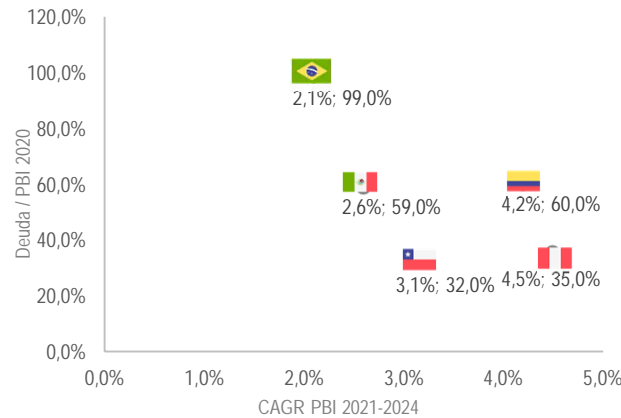
- ▶ Todos los países, excepto México, experimentaron fuertes repuntes en la actividad económica gracias a la disminución de restricciones. Colombia fue el primer país en haber alcanzado niveles prepandémicos, seguido de Brasil y México, mientras que Perú y Chile se encuentran por debajo del promedio regional.
- ▶ Por otro lado, la inflación aumentó en toda la región en junio al igual que la perspectiva de riesgo, donde el EMBIG+ de dic-19 de 3.7% subió a 3.8% para jun-21.

Perspectivas de PBI en términos reales e inflación en LatAm

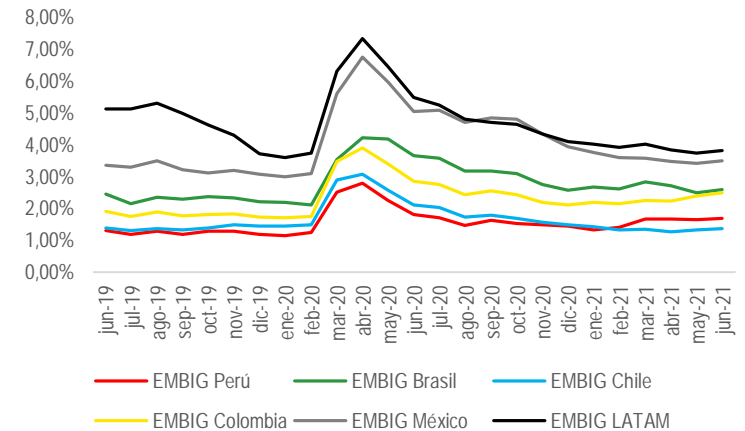
	PBI 2020, USDb	PBI per cápita	Actualizado al	PBI real						Inflación
				2019	2020	2021e	2022e	2023e	2024e	Largo Plazo
	1.452,8	6,829	Jun-21	1.4%	-4.4%	5.7%	2.1%	1.9%	2.1%	3.3%
	1.080,7	8,370	Jun-21	0.2%	-8.5%	6.0%	3.5%	2.2%	2.1%	3.1%
	382,4	8,451	Jun-21	-2.1%	-9.9%	7.4%	2.6%	1.7%	1.7%	24.4%
	271,6	5,336	Jun-21	3.3%	-6.8%	7.2%	3.7%	4.8%	4.1%	3.0%
	253,5	13,147	Jun-21	0.9%	-6.0%	7.1%	2.9%	3.6%	2.9%	2.9%
	204,4	6,193	Jun-21	2.2%	-11.1%	10.7%	4.5%	5.2%	3.8%	2.5%
	100,2	5,680	Mar-21	0.0%	-6.6%	4.5%	2.9%	2.4%	2.4%	1.1%
	53,7	15,448	Mar-21	0.4%	-5.9%	3.8%	2.9%	2.7%	2.6%	6.3%
	37,6	3,224	Ene-21	2.2%	-8.0%	6.9%	3.1%	3.1%	3.1%	3.5%

Fuente: Perú 2019,2020,2021,2022 BCRP – Reporte de Inflación junio 2021, Oxford Economics

Deuda / PBI 2020 vs CAGR PBI 2021-2024 Evolución de EMBIG+ en LatAm al 30/06/21



Fuente: MEF – Marco Macroeconómico Multianual 2021-2024



Fuente: BCRP

Indicadores

Deuda			
Rating soberano	A	BBB	BBB+
EMBIG			
Prom. 3 años	1.65%	2.30%	1.55%
Spot (30/06/21)	1.35%	2.47%	1.66%
Otros (jun-21)			
Tasa de desempleo	10.0%	15.6%	15.1%
Tasa de interés	0.50%	1.75%	0.25%

Fuente: BCRP, Trading Economics



2 Economía

Entorno macroeconómico - Chile

1 Resumen ejecutivo

7 Limitaciones

2 Economía

8 Anexos

3 Industria

4 Descripción de los Activos ...

5 Metodologías de valorización

6 Resultados de valorización

Contexto Macroeconómico:

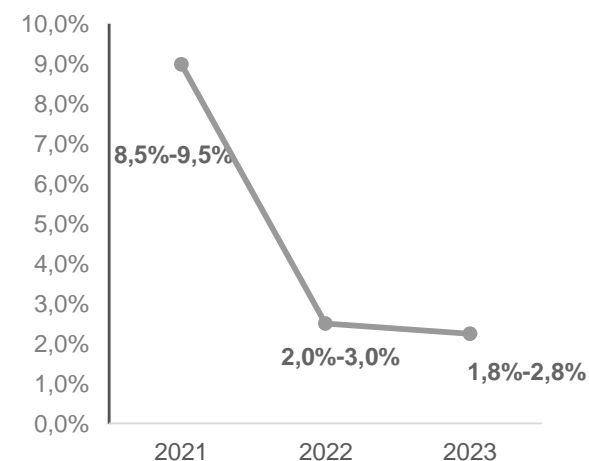
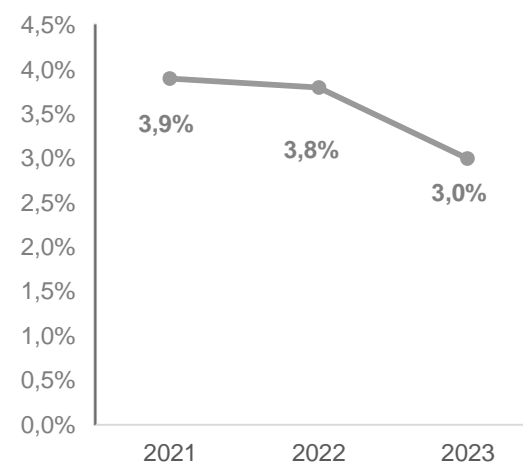
Realizar un análisis económico es un elemento fundamental a la hora de evaluar las perspectivas de crecimiento de una compañía puesto que ciertos factores macroeconómicos podrían influir en los ingresos y la rentabilidad. En esta sección, analizamos las proyecciones de PIB e inflación realizadas por el Banco Central de Chile.

Situación económica actual en Chile

- ▶ En el informe de Política Monetaria (IPOM) emitido por el Banco Central de Chile en En el informe de Política Monetaria (IPOM) emitido por el Banco Central de Chile en junio de 2021, las perspectivas se han ajustado considerando la situación actual del COVID-19 en el país y en el mundo.
- ▶ La economía chilena ha tenido un desempeño mejor al previsto en lo que va del 2021 con un impacto de las cuarentenas en la actividad menor a lo anticipado gracias a, entre otros factores, la mayor adaptación de empresas a exigencias sanitarias y apoyo de condiciones financieras favorables.
- ▶ La formación bruta de capital fijo tuvo un leve crecimiento anual, impulsado principalmente por la recuperación del componente maquinaria y equipos el que creció un 21,5% anual.
- ▶ Los indicadores de incertidumbre siguen siendo elevados, por encima de los previos a octubre de 2019.
- ▶ La economía internacional ha ido consolidando las perspectivas favorables para este año y el próximo, lo que ha sido recogido por los mercados financieros globales.

Índices macroeconómicos

- ▶ Con base en la situación actual del país, el Banco Central de Chile actualizó al alza la estimación de crecimiento del PIB chileno en 2021 estando situado entre un 8,5% y 9,5% (ver Gráfico 1). En este escenario, el Consejo mantuvo la Tasa de Política Monetaria (TPM) en su mínimo técnico (0,5%) que debería continuar estable hasta que la economía se fortalezca.
- ▶ Adicionalmente, el Banco Central de Chile proyecta una tasa de inflación de 3,9% para 2021 la cual es mayor a las proyecciones que habían publicado en el IPOM de marzo de 2021 cuando se situaba en 3,4%. Se espera que la tasa de inflación converja a la meta e inflación esperada de largo plazo de 3,0% para 2023.
- ▶ El Instituto Nacional de Estadística ("INE") publicó que la tasa de desocupación en Chile alcanzó un 10,0% en el trimestre móvil marzo-mayo 2021 representando una contracción de 1,2 puntos porcentuales (pp.) en 12 meses siendo impulsada principalmente por los sectores construcción (24,5%), comercio (7,4%) e industria manufacturera (8,5%).

Gráfico 1: Crecimiento PIB**Gráfico 2: Tasa de inflación**



2 Economía

Entorno macroeconómico - Perú

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Contexto económico y político

- ▶ Según el BCRP, se espera una recuperación de la economía de 10.7% para el 2021 debido al mayor dinamismo de sectores no primarios, como servicios, comercio y construcción. No obstante, este factor estará compensado por el debilitamiento de expectativas económicas dada la incertidumbre política.
- ▶ La inestabilidad política se da en un entorno donde el candidato de izquierda, Pedro Castillo, obtuvo la victoria en las últimas elecciones presidenciales. Según referencias locales, se espera que la Constitución, la ley orgánica del BCRP, TLC's y el congreso fragmentado limiten medidas radicales. Además, se estima un aumento del gasto público en 2022. Todo lo anterior mantendrá un nivel elevado de incertidumbre que afectará la inversión privada.
- ▶ Según referencias internacionales, Barclays, banco británico, considera que la hiperfragmentación e inestabilidad política coloca al país en una tendencia de deterioro que podría acelerarse si Castillo implementa su plan de gobierno. Además, Moody's rebajó recientemente la perspectiva de la calificación crediticia del país de estable a negativa, citando la creciente polarización y la fractura del entorno político.
- ▶ A pesar de lo mencionado, la recuperación de la economía continuaría, con un crecimiento de 4.5% en 2022, asociado a la normalización de los hábitos de gasto.

Crecimiento PBI por sectores económicos

Var. Porcentuales	PBI USDb	% PBI	2020	2021e		2022e	
				Mar-21	Jun-21	Mar-21	Jun-21
PBI	204.4	100.0%	-11.1%	10.7%	10.7%	4.5%	4.5%
Servicios	104.1	50.9%	-10.3%	8.9%	8.9%	4.8%	4.9%
Manufactura primaria	25.2	12.3%	-2.6%	6.7%	6.7%	5.1%	5.1%
Comercio	21.4	10.5%	-16.0%	18.0%	18.0%	3.3%	3.3%
Minería metálica	18.5	9.0%	-13.9%	11.0%	11.4%	6.9%	6.9%
Agropecuaria	13.5	6.6%	1.3%	1.8%	2.0%	3.0%	3.0%
Construcción	12.1	5.9%	-13.9%	17.4%	17.4%	3.8%	3.0%
Electricidad y agua	4.6	2.2%	-6.1%	7.5%	7.5%	2.3%	2.3%
Hidrocarburos	3.5	1.7%	-11.0%	6.5%	4.0%	9.0%	0.0%
Pesca	1.5	0.8%	2.1%	7.2%	7.2%	4.7%	4.7%

Fuente: BCRP PBI términos constantes – Reporte de Inflación junio 2021

Descenso de la segunda ola de COVID-19

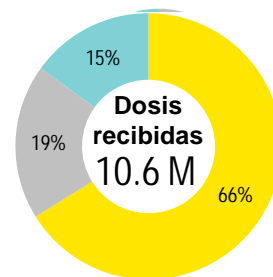
- ▶ La segunda ola se ha desacelerado en el segundo trimestre del año.
- ▶ Algunas cifras según el MINSa:

2,049,567	2,009,365	192,163
N° de casos confirmados al 27/06/21	Personas dadas de alta al 27/06/21	N° de fallecidos al 27/06/21
4T-19 29.6%	2T-21 31.5%	4T-19 20.2%
% de empleo formal		2T-21 30.5%
		4T-19 45.9%
		2T-21 43.9%
		% de población ocupada

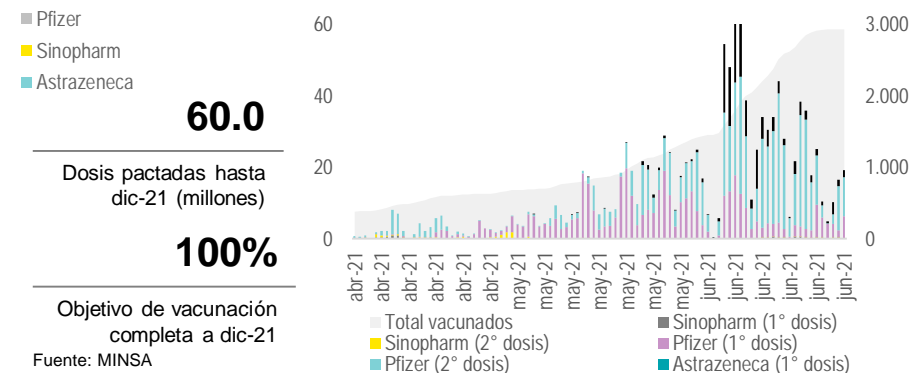
- ▶ Según el INEI, el empleo en Lima se ha recuperado de la siguiente manera:

4T-19 29.6%	2T-21 31.5%	4T-19 20.2%	2T-21 30.5%	4T-19 45.9%	2T-21 43.9%
% de empleo formal		% de subempleo		% de población ocupada	

Ritmo de vacunación a nivel nacional (miles de personas) jun-21



10.6	7.3
Dosis recibidas al 30/06/21 (millones)	Vacunas aplicadas al 30/06/21 (millones)
100,000	9.3%
Prom. Dosis aplicadas diarias	Población completamente vacunada al 30/06/21





2 Economía

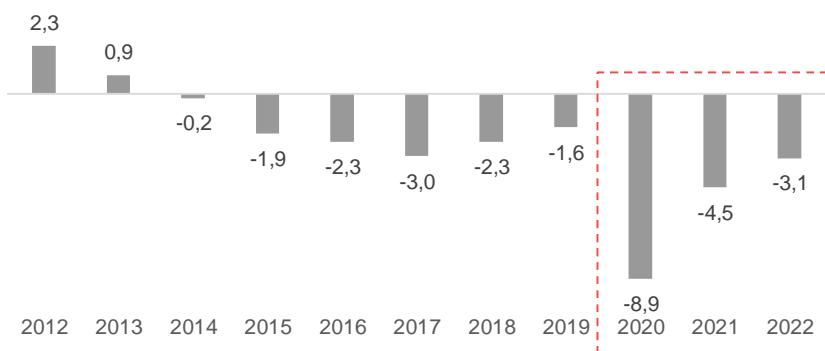
Entorno macroeconómico - Perú

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Economía**
- 3 Industria
- 4 Descripción de los Activos ...
- 5 Metodologías de valorización
- 6 Resultados de valorización
- 7 Limitaciones
- 8 Anexos

Política Fiscal

- ▶ Se proyecta una reducción del déficit fiscal en 2021 y 2022, respecto a 2020, principalmente por mayores ingresos corrientes, debido a precios de exportación más altos y a la recuperación de la actividad económica.
- ▶ En tanto, el gasto no financiero disminuiría su ritmo de crecimiento debido al menor gasto originado por la COVID-19.
- ▶ Este escenario asume la vacunación masiva de la población objetivo en la segunda mitad de 2021 y la consiguiente flexibilización de las medidas sanitarias.

Déficit fiscal (% del PBI)



Fuente: MEF – Marco Macroeconómico Multianual 2021-2024

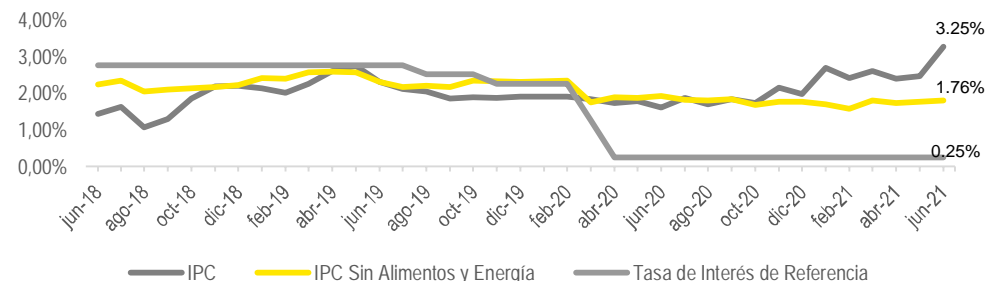
Política Monetaria

- ▶ El BCRP mantiene una política monetaria expansiva con una tasa de interés de referencia de 0.25%

0.25%	2.45%	2.43%
Tasa de interés de referencia	Inflación Interanual (may-21)	Expectativa de inflación (may-21)

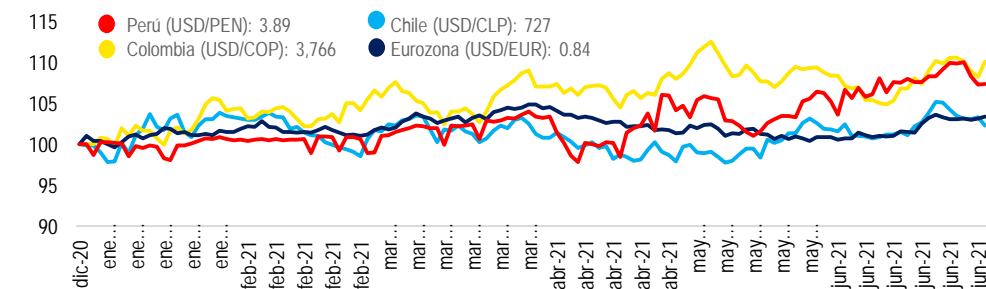
Fuente: BCRP

Evolución de la tasa de interés de referencia



Fuente: BCRP

Volatilidad de las monedas (31/12/2020 = 100)



Fuente: Yahoo Finance

Legenda: Tipo de cambio al 30/06/21

Reservas Internacionales Netas, en USDm

- ▶ En Perú, las Reservas Internacionales Netas (RIN) han disminuido en USD 2,367 millones respecto al cierre del año pasado, esto se debe por la caída en USD 477 millones de los depósitos del sector público en el BCRP.

	Jun-21	RIN	RIN / PBI
Perú	73,069		32.0%
Colombia	59,142		18.3%
Chile	47,953		17.0%

- ▶ Comparado con sus pares, Perú posee un adecuado y significativo nivel de reservas internacionales, sumado a la alta credibilidad adquirida en los últimos años y el acceso a líneas de crédito como la Línea de Crédito Flexible del FMI a la que solo acceden países con sólidos fundamentos macroeconómicos.

Fuente: BCRP



2 Economía

Entorno macroeconómico - Colombia

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	


Situación económica actual

- ▶ Se espera que el crecimiento global en 2021 se recupere tras la fuerte caída en 2020. Según las perspectivas de Oxford Economics, la economía global apunta a un crecimiento de 6,38% para el 2021 y 4,6% para el año 2022. Posterior a ello, se espera un crecimiento moderado.
- ▶ EE.UU. experimentó una caída del 3,49% en el 2020 dada la coyuntura. Sin embargo, se proyecta una recuperación gradual con crecimiento esperado del PIB de 7,86% para 2021 y de 4,54% en 2022.
- ▶ De la muestra analizada, cabe destacar que China fue el único país que tuvo crecimiento en el año 2020. Se proyecta para años posteriores un crecimiento de 9,53% en 2021 y 5,57% en 2022.

Entorno macroeconómico

- ▶ La propagación del COVID-19 y las medidas sanitarias junto con la contracción económica mundial y la caída de los precios del petróleo, han generado un inevitable deterioro de la actividad económica del país.
- ▶ En 2020 el PIB en términos reales se contrajo en un 6,8%, provocando la primera recesión en dos décadas. Pese a esto, se espera una lenta recuperación gradual del PIB para 2021 de 7,1% impulsada por una mejora en las exportaciones, la recuperación en la confianza del consumidor y la recuperación gradual de la inversión.
- ▶ La coyuntura del COVID-19 llevó al gobierno nacional a declarar un estado de emergencia sanitaria, implementar una serie de medidas para combatir la propagación y abordar los efectos económicos causados por la pandemia. Lo anterior se traduce en un aumento del gasto público de 16,1% a/a entre junio y mayo de 2020. Al mismo tiempo, los ingresos del gobierno disminuyeron 25,8% a/a, resultando en un déficit fiscal de COP 11.2bn.
- ▶ La caída de la reforma tributaria y demás situaciones económicas y socio-políticas presentadas en los últimos meses llevaron a que Standard & Poor's disminuyera la calificación crediticia de Colombia a BB+ con perspectiva estable. A pesar de la incertidumbre y la reducción de calificación se espera una recuperación de la economía en un 7,1% y de inversión extranjera en un 70,3%.

Principales variables



Variación PIB 2020: - 6,8%

Crecimiento esperado 2021: 7,1%

PIB 2020: COP \$821,6 Bn

Inflación 2020: 1,6%

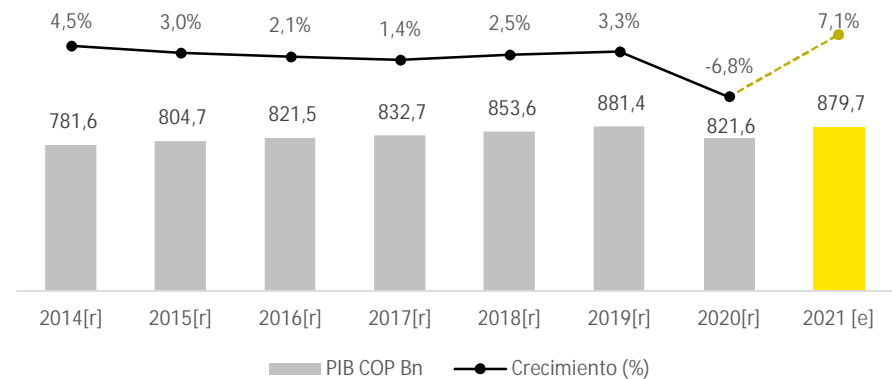
Moneda: Peso Colombiano [COP]

Calificación Deuda LP: BBB- (Fitch Ratings)

Población 2019: 50.372.424

PIB per cápita 2019: COP 21 Mn [USD 6.400]

PIB en Colombia



Fuente: DANE, Banco Mundial, ECLAC, CIA, Oxford Economics

3

Industria





3 Industria

Descripción de la industria

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Sistema de pensiones

En Perú presentan un esquema de pensiones mixto. Los trabajadores puede elegir entre pertenecer al Sistema Nacional de Pensiones (SNP) o al Sistema Privado de Pensiones (SPP), administrado por las Administradoras de Fondos de Pensión (AFP).

En Colombia también existen dos regímenes de pensiones, el Régimen de Prima Media (RPM), administrado por Colpensiones, y el Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad, bajo el que operan las AFP.

Administradoras de Fondos de Pensión

Las administradoras de fondos de pensiones son instituciones financieras privadas encargadas de la administración e inversión de fondos destinados al ahorro previsional, obteniendo una rentabilidad, la cual se va plasmada en el fondo de los afiliados.

Estas entidades tienen el objetivo de que un individuo pueda retirar el monto acumulado en el sistema, a través de una serie de pagos futuros cuando el afiliado pierda su capacidad de autogeneración de ingresos, y así garantizar que las personas puedan llevar estándares de vida similares a los que tuvieron en su etapa laboral.

Para Perú y Colombia estas instituciones están establecidas bajo el sistema de capitalización individual, lo que trae consigo una responsabilidad y libertad individual, esto tiene como significado que cada afiliado posee una cuenta de ahorro propia y única en la que deposita sus cotizaciones, relacionando el beneficio que recibe el pensionado con su esfuerzo de ahorro.

Administradoras de Fondos de Pensiones - Perú

AFP	Participación por AFP (%)
Habitat	12,9%
Integra	35,1%
Prima	29,8%
Profuturo	22,2%

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Administradoras de Fondos de Pensiones - Colombia

AFP	Participación por AFP (%)
Protección	29,1%
Porvenir	59,1%
Skandia	0,7%
Colfondos	11,1%

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.



3 Industria

Ahorro y pensión

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Tipo de Ahorros

Existen dos tipos de ahorros, el primero es de carácter obligatorio, el cual corresponde a las cotizaciones; para las cuales, cada trabajador debe depositar en su fondo de pensiones un porcentaje específico de su renta bruta. El segundo es de carácter opcional, el cual corresponde a aportes voluntarios al fondo de pensiones del afiliado, los cuales pueden ser administrados por las AFP o por otras instituciones como aseguradoras de fondos, bancos, entre otros.

Ahorros obligatorios y voluntarios:



En las cotizaciones obligatorias, cada trabajador dependiente debe depositar en su fondo de pensiones el 10% de su renta bruta, y no existe tope imponible. En los ahorros voluntarios existen beneficios y exenciones tributarias.



En las cotizaciones obligatorias, cada trabajador dependiente debe depositar en su fondo de pensiones el 11,5% de su renta bruta, existiendo un tope imponible de 6.077 dólares. En los ahorros voluntarios existen beneficios tributarios cuando los fondos no son retirados antes de los cinco años, o si estos se utilizan para la vivienda.

Tipo de Pensiones

Existen tres tipos de pensión, la primera de estas corresponde a la vejez; la cual es financiada a través de las cotizaciones obligatorias y aportes voluntarios con el objetivo de entregar una pensión al afiliado cuando este cumpla la edad legal de jubilación o puede ser antes si es que acumula los fondos necesarios para ello. La segunda y tercera corresponden a las pensiones de invalidez y sobrevivencia, las cuales son financiadas a través de cotizaciones obligatorias, aportes voluntarios, y es complementado con el Seguro de Invalidez y Sobrevivencia, el cual corresponde a un porcentaje de la remuneraciones y rentas imponibles. Este tipo de pensión comienza a regir en caso de muerte o invalidez del trabajador.

Seguro de invalidez y sobrevivencia:



El Seguro de Invalidez y Sobrevivencia corresponde a un 1,74%, con un tope imponible de 9.898,68 Soles.



El Seguro de Invalidez y Sobrevivencia fluctúa entre el 0,9% y el 2,2% dependiendo del tipo de administradora de fondos.



3 Industria

Tipos de Modalidades

1 Resumen ejecutivo

2 Economía

3 Industria

4 Descripción de los Activos ...

5 Metodologías de valorización

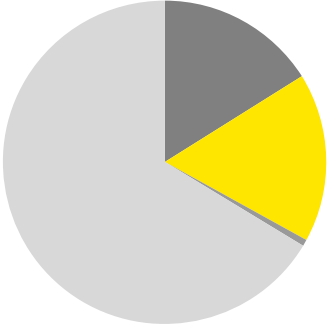
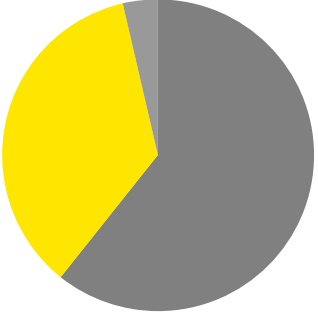
6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Tipo de Modalidades

Existen cinco tipos de modalidades con relación al monto acumulado en el fondo de pensiones, de las cuales cada trabajador puede escoger libremente al momento de pensionarse, estas corresponden a:

Retiro Programado	Modalidad de pago de la AFP con cargo a la cuenta de capitalización individual del afiliado, cuyo monto de pensión se calcula y actualiza cada año. En el Retiro Programado el afiliado mantiene la propiedad de sus fondos y puede cambiarse de AFP y modalidad de pensión. En el caso de que exista un saldo remanente, este será pagado a sus beneficiarios y si estos no existen, se pagara como herencia.	<p>Tipos de Modalidades – Perú (N° pensionados en sector privado)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Retiro Programado ■ Rentas Vitalicias ■ Otras Modalidades ■ Renta Temporal con Renta Vitalicia Diferida <p>Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.</p>
Renta Vitalicia Inmediata	Modalidad que contrata un afiliado con una compañía de seguros de vida, donde a dicha compañía le corresponde el pago de una renta mensual, fija en UF. En la Renta Vitalicia la AFP traspasa a la compañía de seguros los fondos previsionales del afiliado, por lo que, este mismo dejar de tener propiedad de sus fondos y no puede cambiarse de compañía de seguros ni de modalidad de pensión.	
Renta Temporal con Renta Vitalicia Diferida	Modalidad que contrata un afiliado con una compañía de seguros de vida a partir de una fecha futura.	<p>Tipos de Modalidades – Colombia (N° pensionados en sector privado)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Retiro Programado ■ Rentas Vitalicias ■ Otras Modalidades <p>Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.</p>
Renta Vitalicia Inmediata con Retiro Programado	Modalidad en que se dividen los fondos que el afiliado tiene en su cuenta individual de la AFP y contrata con ellos simultáneamente una Renta Vitalicia Inmediata y una Pensión por Retiro Programado. (Exclusivo Colombia)	
Renta Vitalicia Escalonada	Modalidad que contrata un afiliado con una compañía de seguros de vida, y tiene como característica principal estar compuesta por dos tramos de periodo de pensión, cuyo segundo tramo puede ser equivalente al 50% del primero. (Exclusivo de Perú)	



3 Industria

Tipos de Fondos

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Tipo de Fondos de Pensiones

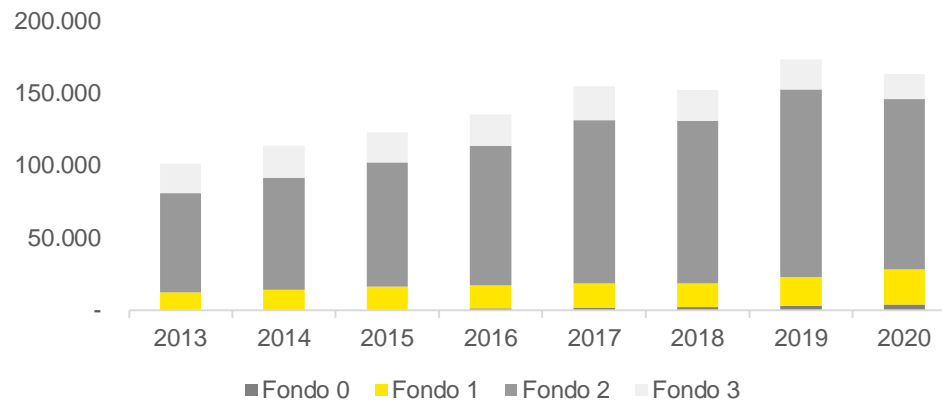
Existen diferentes tipos de fondos de pensiones que corresponden a la forma en que se gestiona el dinero dependiendo de diferentes niveles de riesgo y rentabilidad esperada. Estos fondos están compuestos por combinaciones de instrumentos de renta fija y variable, y la diferencia que tienen unos con otros, es la proporción que tienen invertida en estos instrumentos.

Dentro de los instrumentos de renta fija se consideran títulos del Banco Central, Tesorería General de la República, depósitos a plazo, pagarés, letras hipotecarias y similares.

Dentro de los instrumentos de renta variable se consideran acciones, cuotas de fondos de inversión o fondos mutuos, certificados negociables emitidos por bancos depositarios extranjeros (ADR) y similares.

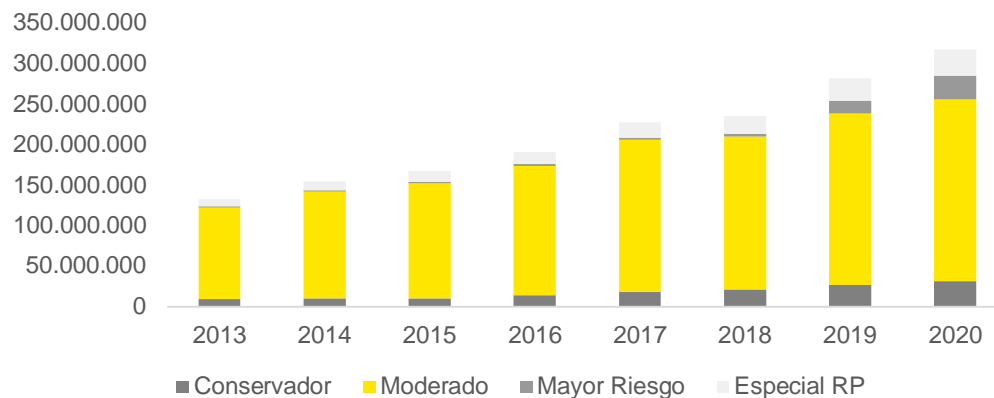
- **Perú:** Fondos 3, 2, 1, y 0, ordenado desde mayor a menor rentabilidad y riesgo.
- **Colombia:** Fondos Mayor Riesgo (FMR), Moderado (FM), y Conservador (FCon), ordenado desde mayor a menor rentabilidad y riesgo.

Saldo de los Fondos en Sistema de Pensiones en Perú (mm PEN)



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Saldo de los Fondos en Sistema de Pensiones en Colombia (mm COP)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.



3 Industria

Tipos de Fondos

1 Resumen ejecutivo

2 Economía

3 Industria

4 Descripción de los Activos ...

5 Metodologías de valorización

6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Tipos de Comisiones

Existen diferentes tipos de comisiones que cobra cada AFP por la administración de las cuentas de capitalización individual, las cuales se cobran como porcentaje de la renta bruta del trabajador.

- **Perú:** Existe la comisión sobre la remuneración (flujo) que para marzo 2021 fluctuó entre el 1,47% y al 1,69% entre los diferentes tipos de AFP.
- **Colombia:** Existe la comisión de administración por aportes voluntarios que para marzo 2021 fluctuó entre el 0,80% y al 2,10% entre los diferentes tipos de AFP.

Sistema de Pensiones en Perú

AFP	Comisión FOP	Seguro previsional	% abonado a cuenta individual
Integra	1,55%	1,74%	10,00%
Prima	1,60%	1,74%	10,00%
Profuturo	1,69%	1,74%	10,00%
Habitat	1,47%	1,74%	10,00%

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Sistema de Pensiones en Colombia

AFP	Comisión FOP	Seguro previsional	Garantía de pensión mínima	% abonado a cuenta individual
Skandia	2,10%	0,90%	1,50%	11,50%
Colfondos	0,80%	2,20%	1,50%	11,50%
Porvenir	1,03%	1,97%	1,50%	11,50%
Protección	0,97%	2,03%	1,50%	11,50%

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.



3 Industria

Encaje y regulaciones

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Encaje

Las Administradoras de Fondos de Pensiones deberán mantener un activo equivalente a un porcentaje en específico en cada tipo fondo de pensiones, denominado como Encaje, el cual se invertirá en las cuotas del respectivo fondo, con objetivo de responder a su rentabilidad.

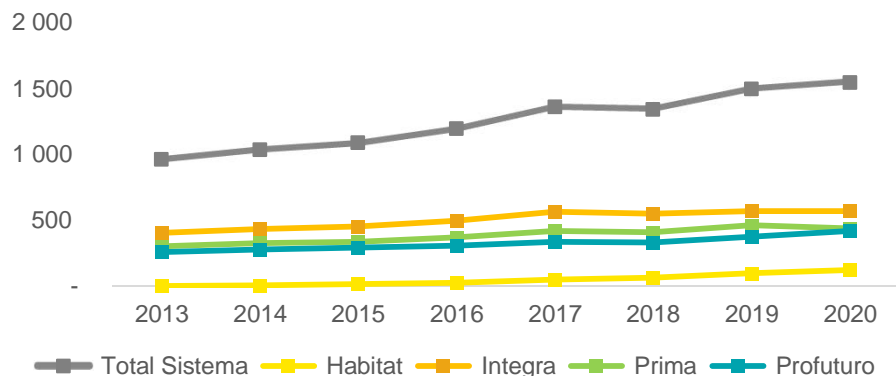
- Perú: El encaje se calcula diariamente en función de las tasas de Encaje aplicables a los distintos instrumentos de inversión definidos por la Superintendencia, inversión en diferentes instrumentos, valor total de las inversiones, y Encaje mantenido y valor de la cartera administrada el día anterior. El porcentaje de Encaje promedio de los últimos años corresponde al 0,9% del saldo administrado.
- Colombia: El porcentaje de Encaje corresponde a un 1,0% sobre el saldo del fondo de pensiones obligatorio y 1,1% del fondo de cesantías. Adicionalmente, no se requiere Encaje sobre el saldo del fondo de pensiones voluntario.

Instituciones reguladoras

Las administradoras de Fondos de Pensiones pueden realizar inversiones exclusivamente en aquellos instrumentos financieros determinados por la ley del país correspondiente, y al mismo tiempo estas instituciones tienen la obligación de mantener estrictas pautas sobre la diversificación de las inversiones. El aparato legal estatal regula y supervisa el cumplimiento de estas normativas mediante una entidad determinada diferente para cada país.

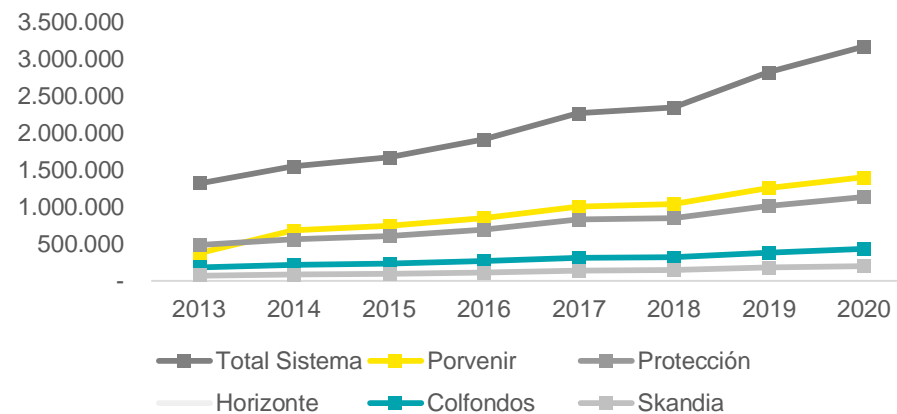
- Perú: Las administradoras de fondos de pensiones son reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
- Colombia: Las administradoras de fondos de pensiones son reguladas y supervisadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Evolución cuenta Encaje AFP's Perú (mm PEN)



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Evolución cuenta Encaje AFP's Colombia (mm COP)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.



3 Industria

Actualidad

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Perú

Retiros de Fondos Previsionales de AFP. Al 31 de marzo el Congreso aprobó un tercer retiro de los fondos de pensiones, con objetivo de hacer frente a las dificultades económicas que ha producido la pandemia en el país. La medida provocaría que cerca de 4 millones de afiliados, representando un 50% del total de afiliados perteneciente al sistema privado de pensiones, queden con sus cuentas sin saldo, lo que provocaría una migración desde las AFP a la Oficina de Normalización Previsoria, sistema público previsional.

Reforma al Sistema de Pensiones. En el presente se discute una reforma al sistema de pensiones, dentro del cuál se propone, entre otras cosas, la unificación del sistema privado y público de pensiones, el que sería administrado por el Estado, denominado en el proyecto como Sistema. Aportes voluntarios individuales.

Integrado Universal de Pensiones, SIUP. El proyecto discutido propone un sistema de pensiones basados en distintos pilares, siendo estos:

- 1) Primer Pilar: No contributivo universal. Pensión básica universal con administración y financiamiento público.
- 2) Segundo Pilar: Contributivo Obligatorio. Pensión de acuerdo a los aportes individuales que realicen al sistema. Este pilar se compone por dos subcuentas, una administrada por el Ente Rector del SIUP y la otra administrada por gestores privados de fondos.
- 3) Tercer Pilar: Adicional o voluntario

Esta reforma previsional fue aprobada por la Comisión Especial Multipartidaria del Congreso en enero 2021, para su posterior discusión en pleno Congreso.

De aprobarse este proyecto las actuales AFP dejarían de ser gestores de carteras de ahorro previsional, sin embargo, pueden optar a la postulación del concurso público internacional para la gestión de la cuenta contributiva obligatoria de los cotizantes.

Colombia

Retiro de Fondos Previsionales de AFP. Durante el último año, dada la crisis económica producto de pandemia en Colombia, se han presentado diferentes proyectos para realizar, al igual que Perú y Chile, retiro de los fondos previsionales obligatorios por parte de los afiliados al sistema, con fin de obtener recursos para enfrentar las dificultades económicas.

No obstante, a diferencia de Perú y Chile, estas políticas no prosperaron en Colombia, no permitiéndose realizar retiros de los fondos de pensiones obligatorios.

4

Descripción de los Activos y Pasivos





4 Descripción de los Activos y Pasivos

Habitat Andina S.A.

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Economía
- 3 Industria
- 4 Descripción de los Activos y Pasivos
- 5 Metodologías de valoración
- 6 Resultados de valoración
- 7 Limitaciones
- 8 Anexos

AFP Habitat

Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A. es una compañía fundada en el año 1981, siendo autorizada por la Superintendencia de AFP. El objetivo exclusivo es administrar los fondos de pensiones, otorgar y administrar las prestaciones y beneficios que establece la ley, y realizar otras actividades como invertir en sociedades anónimas constituidas como empresas de depósitos de valores.

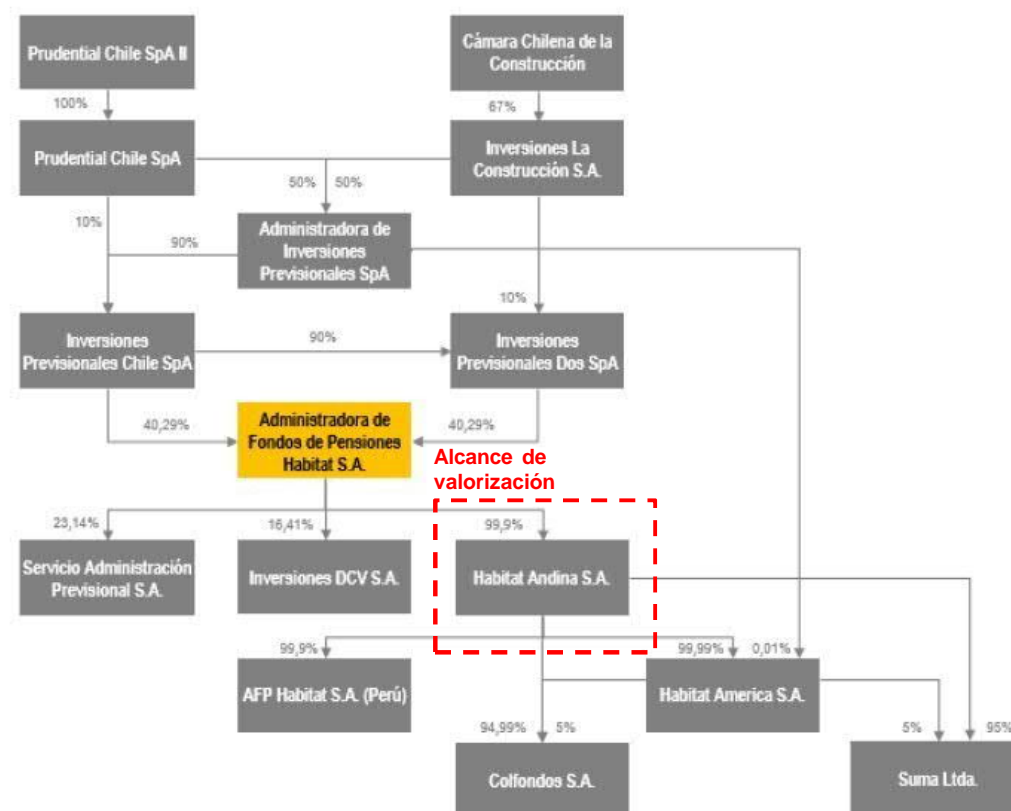
En noviembre de 2012, se constituye una filial de AFP Habitat S.A. llamada Habitat Andina S.A., cuyo objetivo exclusivo es la prestación de servicios a personas naturales o jurídicas que operen en el extranjero y la inversión en Administradoras de Fondos de cuyo giro esté relacionado con materias previsionales, constituidas en otros países, de conformidad con la ley y a sus normas complementarias. Específicamente puede realizar administración de carteras de fondos de pensiones, recaudación de cotizaciones, aportes y depósitos., administración de cuentas individuales y de ahorro previsional, entre otras cosas.

En diciembre de 2012, comienza sus operaciones en el sistema de pensiones peruano al ganar la primera licitación de afiliados realizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

En diciembre de 2019, Habitat Andina y su filial Habitat América adquirieron las sociedades Colfondos S.A. Pensiones y Cesantías y Suma Limitada. Por lo que AFP Habitat adquirió el control y propiedad indirecta de las sociedades colombianas.

Malla Societaria

A continuación se puede observar la malla societaria de la Compañía:



Fuente: Estados financieros consolidados de AFP Habitat S.A.



4 Descripción de los Activos y Pasivos AFP Habitat Perú

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos y Pasivos	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

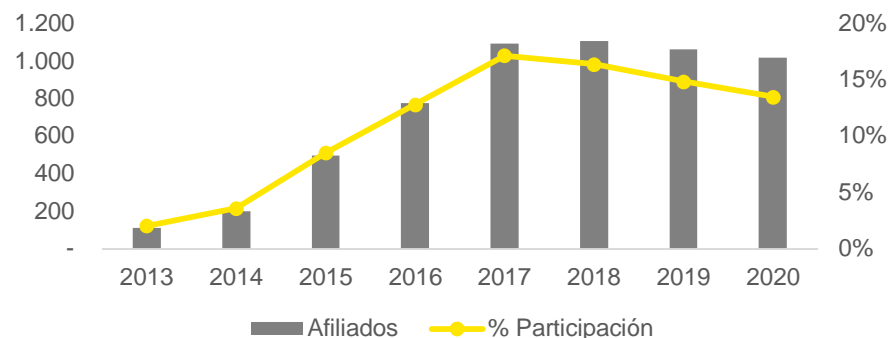
AFP Habitat Perú

2012

- ▶ AFP Habitat se adjudica la licitación otorgada por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP que le permitió para desarrollar sus operaciones en el Sistema Privado de Pensiones de Perú.

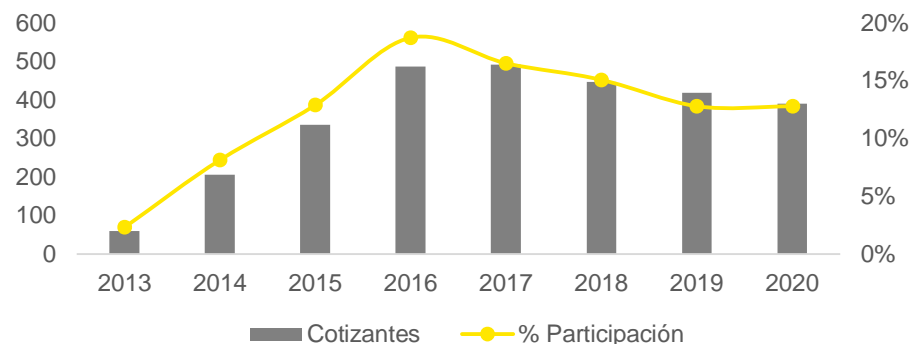
- ▶ Al mes de enero de 2021 AFP Habitat Perú administraba los fondos previsionales de 1.019.350 personas. Equivalente al 13,3% del Sistema de pensiones privado peruano.
- ▶ A la misma fecha, el número de Cotizantes de AFP Habitat era de 370.203 personas, correspondiente al 36,3% del total de afiliados. En tanto, el porcentaje cotizantes del Sistema respecto al número de afiliados total fue de 37,3%.

Evolución de los Afiliados AFP Habitat Perú (Miles)



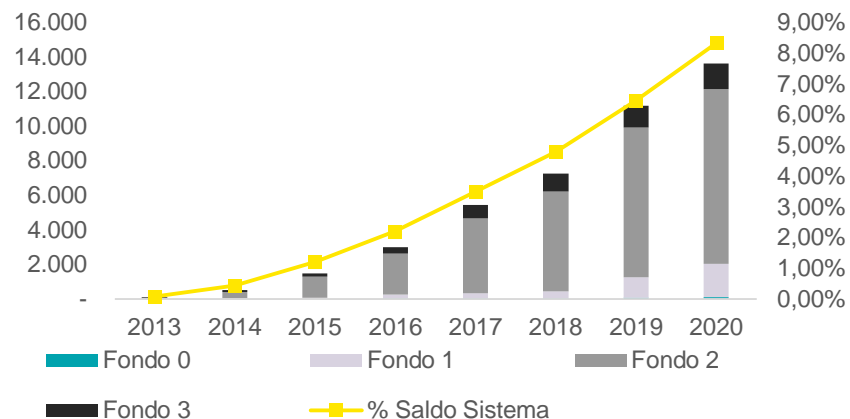
Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Evolución de los Cotizantes AFP Habitat Perú (Miles)



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Evolución Saldo de Fondos de AFP Habitat (Millones de PEN)



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

- ▶ La cartera total administrada a abril de 2021 corresponde 9,2% del total de los fondos del sistema, equivalente a \$14.648.490 soles.



4 Descripción de los Activos y Pasivos Colfondos

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activ ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

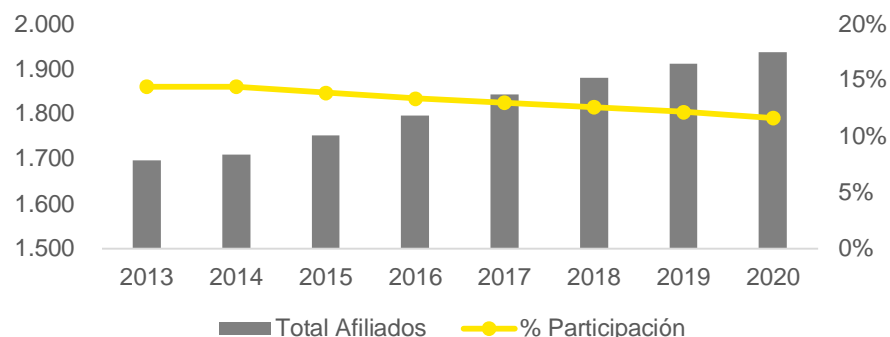
Colfondos

2019

- ▶ Si bien la empresa opera desde 1991, en 2019 la sociedad chilena AFP Habitat S.A realiza la compra de Colfondos, tomando el control del 100% del capital social de la Compañía.

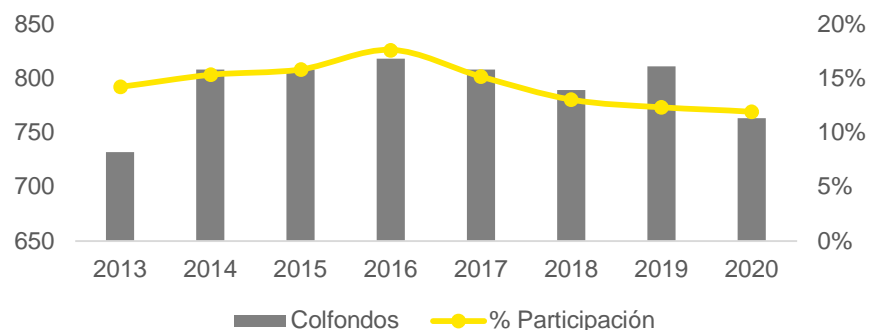
- ▶ Al mes de diciembre de 2020 Colfondos administraba los fondos previsionales de 1.923.300 personas. Equivalente al 11,3% del Sistema de pensiones privado colombiano.
- ▶ A la misma fecha, el número de Cotizantes de Colfondos era de 763.414 personas, correspondiente al 12,0% del total de afiliados. En tanto, el porcentaje cotizantes del Sistema respecto al número de afiliados total fue de 39,4%.

Evolución de los Afiliados Colfondos (Miles)



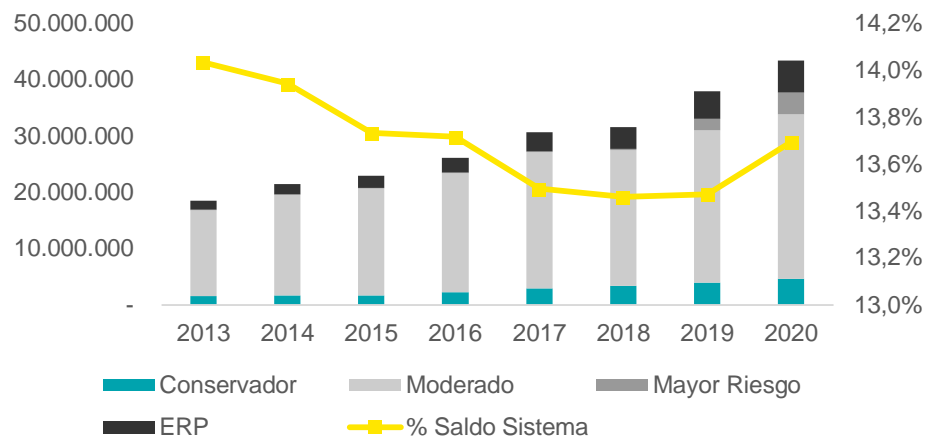
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

Evolución de los Cotizantes AFP Habitat Perú (Miles)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

Evolución Saldo de Fondos de Colfondos (Millones de COP)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

- ▶ La cartera total administrada a diciembre de 2020 corresponde 13,7% del total de los fondos del sistema, equivalente a \$43.407.279 millones de COP.



4 Descripción de los Activos y Pasivos

Edificio Corporativo – Marchant Pereira 10

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
4 Descripción de los Activos y Pasivos
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones
 8 Anexos

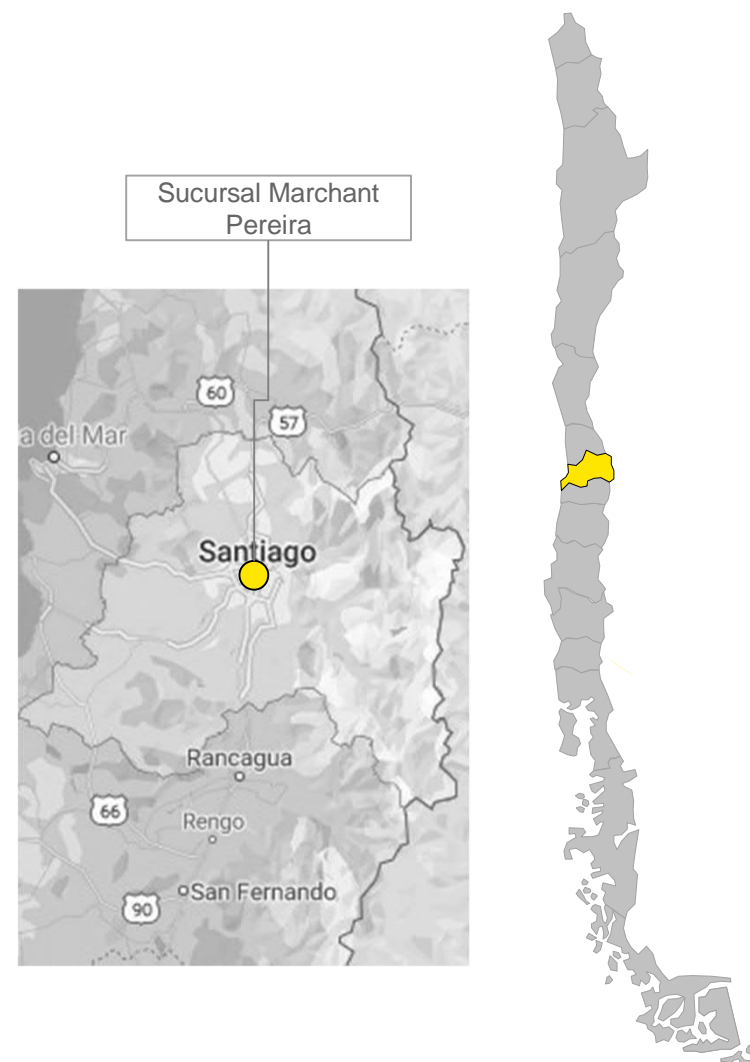
Descripción del inmueble

El edificio corporativo de Habitat está ubicado en Marchant Pereira 10 comuna de Providencia, en un edificio de 20 pisos que data del año 1990.

La Compañía posee un total de 17.770 m², divididos en:

- ▶ Piso 1, local comercial de atención a público.
- ▶ Zócalo, correspondiente a local comercial, actualmente utilizado como oficina.
- ▶ Piso 2, auditorio.
- ▶ Pisos del 3 al 20, oficinas.
- ▶ Además cuenta con 1.356 m² de bodega y 103 estacionamientos en los pisos subterráneos.

El edificio se encuentra ubicado en la zona comercial y de oficinas de Providencia, emplazado en Marchant Pereira entre Av. Providencia y Nueva Providencia avenidas que concentran un alto flujo vehicular y peatonal, además, cuenta con cercanía al acceso de la estación “Pedro de Valdivia” de la L1 de Metro de Santiago y a variados recorridos de buses del transporte público.





4 Descripción de los Activos y Pasivos

Sucursal Santiago - Morandé 330

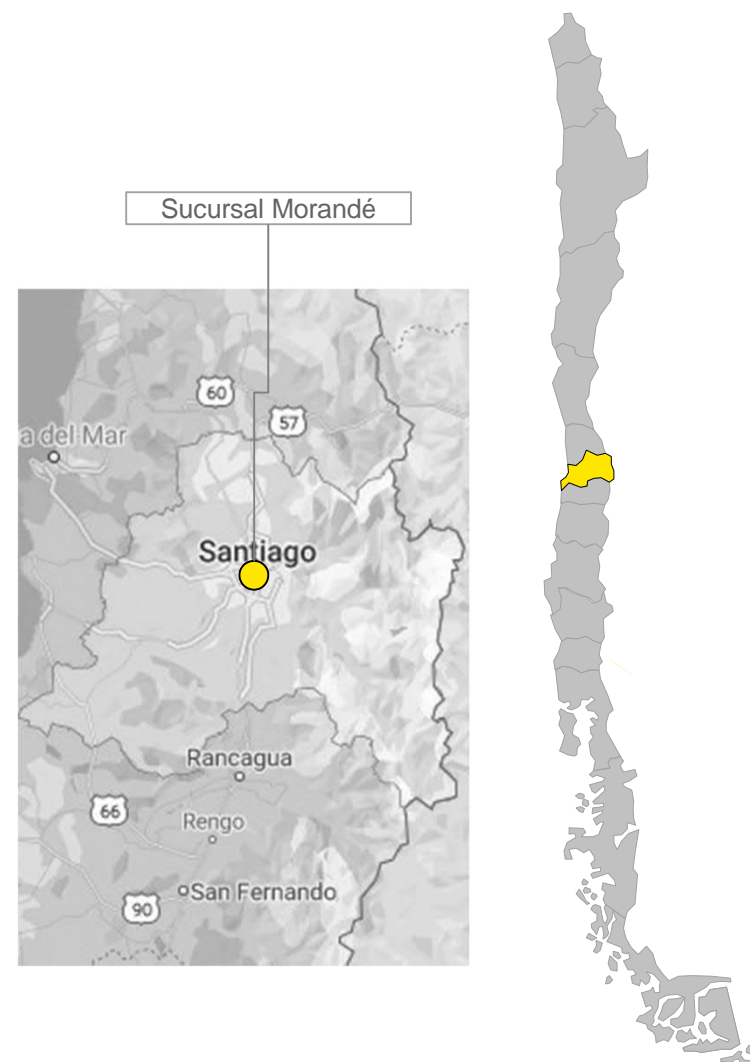
1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos y Pasivos	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Descripción del inmueble

La sucursal Morandé de AFP Habitat tiene una superficie de 1.143 m² divididos en 786 m² de local comercial y 357 m² de oficina, contando con el primer piso, altillo y zócalo del edificio. El primer piso y el zócalo se encuentran habilitados para la atención al público mientras que el altillo se utiliza como área de oficinas y actividades administrativas.

El inmueble se encuentra ubicado en Morandé 330, a mitad de cuadra de la intersección de Morandé con el Paseo Huérfanos en un edificio de aproximadamente 10 pisos, de uso mixto.

Esta sucursal se emplaza en el centro histórico de la comuna de Santiago, en una zona de conservación histórica, ubicado en un sector mixto comercial y habitacional de alto flujo peatonal y vehicular. Con una buena accesibilidad a diferentes líneas de buses del transporte público y al metro "Plaza de Armas". Ubicado a 2 cuadras del Palacio la Moneda y a 3 cuadras de la Plaza de Armas.





4 Descripción de los Activos y Pasivos

Sucursal La Serena – Los Carrera 330

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos y Pasivos
5 Metodologías de valoración
6 Resultados de valoración

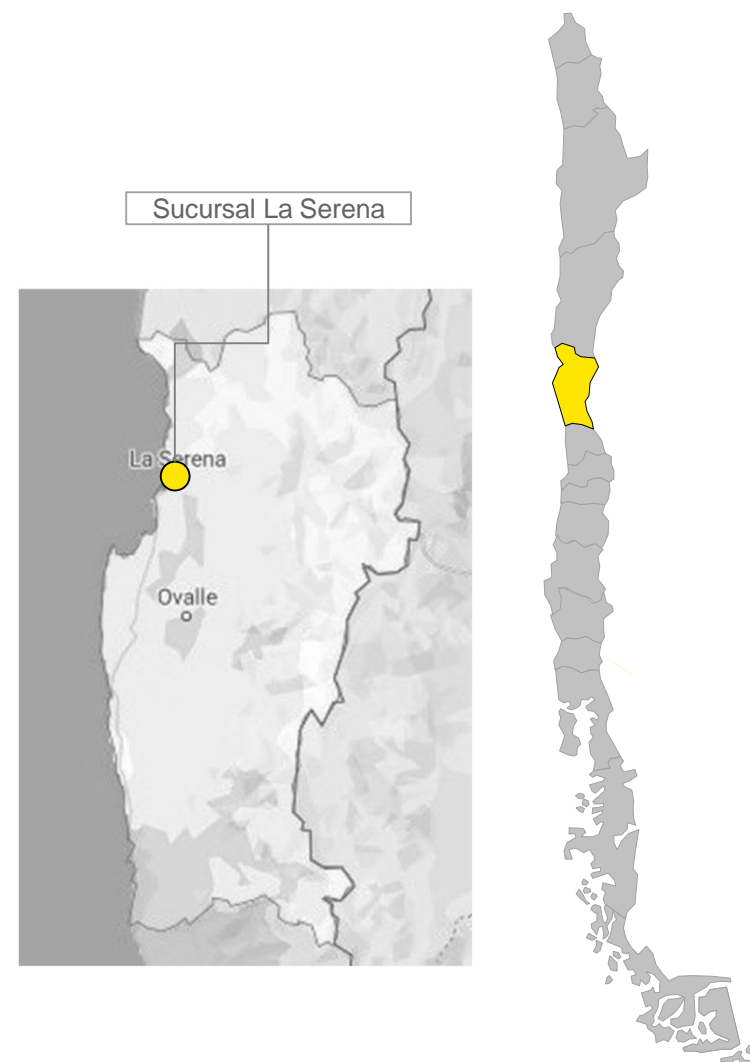
7 Limitaciones
8 Anexos

Descripción del inmueble

La sucursal de La Serena de Habitat tiene una superficie de 292 m² divididos en 229 m² de local comercial en primer piso y 63m² de oficina en segundo piso. El primer piso se encuentra habilitado con un sector para atención al público, sala de reuniones y bodega de archivos, mientras que el segundo piso se desarrollan labores administrativas.

El inmueble está ubicada en Los Carrera 330 en un edificio de 3 pisos, con destino comercial y de oficinas, el cual también alberga a la Mutual de Seguridad, Cámara Chilena de la Construcción, Caja los Andes, la Superintendencia del Medio Ambiente, entre otros.

Esta sucursal se encuentra en el centro histórico de La Serena, característico por sus edificaciones antiguas y de baja altura, emplazados en una zona totalmente urbanizada con usos principalmente de oficinas, servicios y comercio. Posee una buena conectividad y acceso a la Avenida Francisco de Aguirre y a la Panamericana Norte, a 2 cuadras del Parque Pedro de Valdivia y del Jardín Japonés.





4 Descripción de los Activos y Pasivos

Sucursal Puerto Montt – Urmeneta 310

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos y Pasivos
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

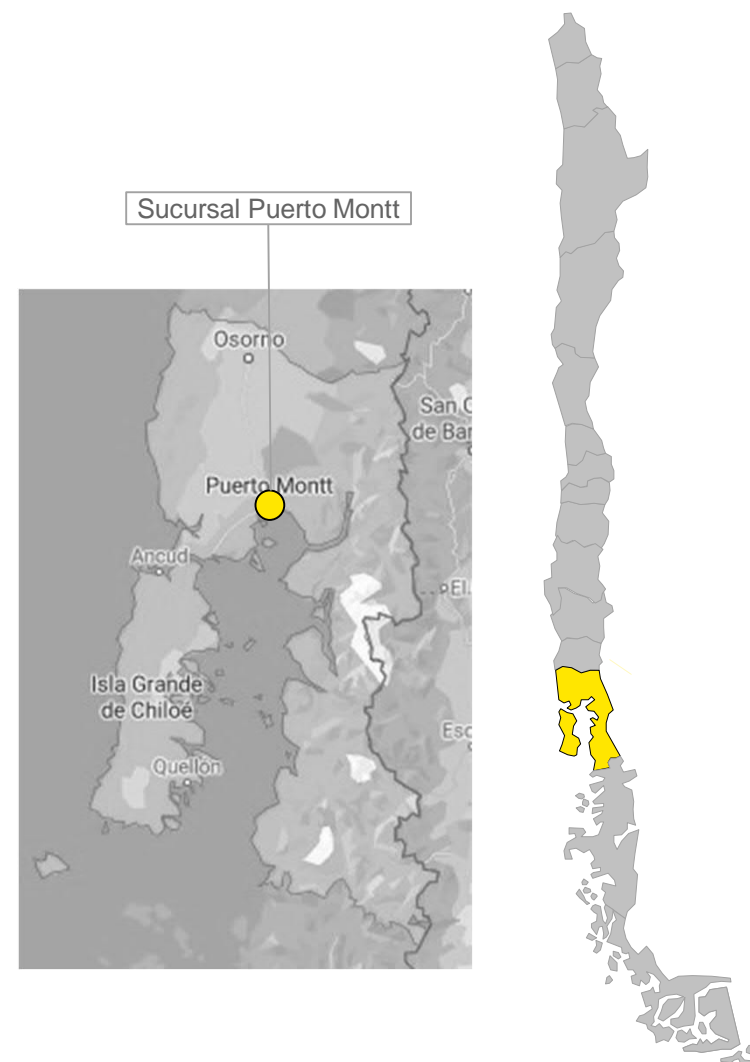
7 Limitaciones
8 Anexos

Descripción del inmueble

La sucursal de Puerto Montt de Habitat, tiene una superficie de 250 m² divididos en 160 m² en el primer piso y de 90 m² en altillo. Además cuenta con un estacionamiento. El primer piso de esta sucursal se encuentra habilitada para la atención al público, mientras que el segundo es utilizado para uso interno de la Compañía. Tiene una relación frente-fondo de 1 es a 2, donde el lado que da a la calle mide 9 metros.

Está ubicada en la calle Urmeneta 310, local 2, en el Edificio La Construcción, edificio de oficinas cuyo primer piso esta destinado a uso comercial,

En su entorno inmediato se encuentran locales de atención a público, tiendas de retail, hoteles y otros. Se encuentra ubicado en el centro histórico de Puerto Montt a una cuadra de la plaza de armas.





4 Descripción de los Activos y Pasivos

Sucursal Coyhaique – Eusebio Lillo 20

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria

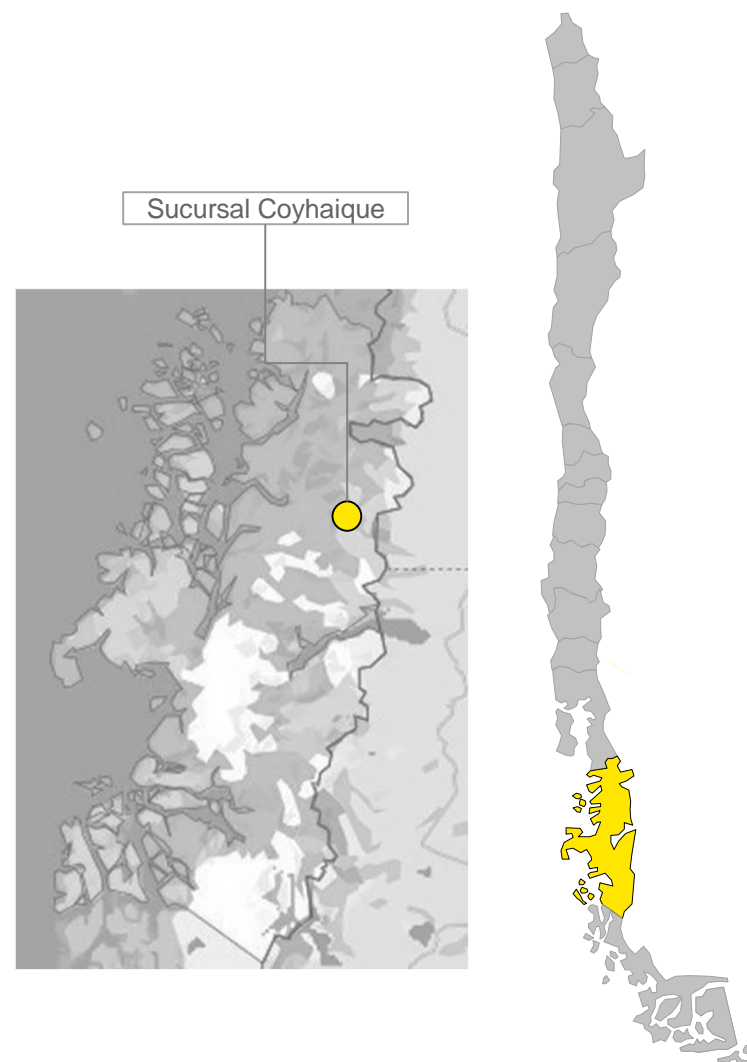
7 Limitaciones
8 Anexos

4 Descripción de los Activos y Pasivos
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

Descripción del inmueble

La sucursal de Coyhaique de Habitat, tiene una superficie de 69 m², habilitados como oficina de atención al público. Está ubicada en Eusebio Lillo 20, oficina 103, en el interior de un edificio esquina de 2 pisos que alberga otras empresas como el Centro radiológico Coyhaique, Caja Los Andes, Bice Vida, Mutual de Seguridad y Cámara Chilena de la Construcción.

Está ubicada en la zona central de Coyhaique y en su entorno inmediato se encuentran viviendas, locales comerciales y equipamiento.





4 Descripción de los Activos y Pasivos

Cuenta por cobrar con empresas relacionada

1 Resumen ejecutivo

2 Economía

3 Industria

4 Descripción de los Activ ...

5 Metodologías de valorización

6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Descripción de la cuenta por cobrar con empresas relacionadas

En las fechas 21 de noviembre de 2019 y 30 de septiembre de 2020, AFP Habitat S.A. le entregó prestamos financieros a sus filiales Habitat Andina S.A. y Habitat América S.A. por CLP 140.743 millones y CLP 7.286 millones respectivamente. Esto generó que se reconociera una cuenta por cobrar con empresas relacionadas en AFP Habitat S.A. y una cuenta por pagar con empresas relacionadas en Habitat Andina S.A. y Habitat América S.A.

Los créditos fueron recientemente refinanciados a una tasa TAB + 0,32% y a un vencimiento de 24 meses.



4 Descripción de los Activos y Pasivos

Efectivo y equivalentes al efectivo

1 Resumen ejecutivo

2 Economía

3 Industria

4 Descripción de los Activ ...

5 Metodologías de valorización

6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Descripción del efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo se refiere a la caja disponible físicamente (por ejemplo, caja chica y efectivo aún no depositado en el banco) y el depositado en el banco. En cambio, los equivalentes al efectivo corresponde a inversiones de corto plazo muy líquidos, que generalmente presentan un vencimiento de 90 días o menos.

El efectivo asignado a la nueva entidad será por un monto de CLP 20.000 millones.



4 Descripción de los Activos y Pasivos

Leasing financiero – Edificio corporativo

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria

7 Limitaciones
8 Anexos

4 Descripción de los Activ ...
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

Descripción del leasing financiero con el Edificio corporativo

En agosto del año 2018, AFP Habitat S.A. le solicitó al Banco Santander un leasing financiero para ciertos pisos, estacionamientos y bodegas del edificio corporativo, ubicado en Marchant Pereira 10.

El leasing financiero considera 4.128 m² divididos entre los pisos 1, 2, 3 y 4 y 145 m² entre estacionamientos y bodegas.

Para mayor detalle de la ubicación en el edificio corporativo, metros cuadrados y roles por favor revisar Anexo L.

5

Metodologías de valorización





5 Metodologías de valorización

Metodologías de valorización

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de ...	
6 Resultados de valorización	

En la valorización del patrimonio o activos de una compañía, se pueden emplear tres enfoques distintos para estimar el valor de mercado: (i) Enfoque de Ingresos, (ii) Enfoque de Mercado, y (iii) Enfoque de Costos. Si bien, cada uno de estos enfoques es considerado inicialmente en la valorización, la naturaleza y las características de la compañía son los que finalmente indicarán cuál(es) enfoque(s) es(son) más aplicable(s).

Enfoque de Ingresos

El Enfoque de Ingresos se basa en el supuesto de que el valor de un negocio se determina según su habilidad de generar ingresos. Las metodologías ampliamente utilizadas bajo este enfoque son la metodología del Flujo de Caja Descuento (DCF), la cual calcula el valor de un negocio descontando sus flujos futuros, y la metodología de Dividendos Descuentados (DDM), la cual calcula el valor del patrimonio de un negocio descontando los dividendos a pagar proyectados. La metodología DCF provee de un procedimiento directo e indirecto para calcular el valor del patrimonio. El procedimiento indirecto utiliza flujos de caja para calcular el Valor de la Empresa (EV), los cuales se descuentan al Costos de Capital Promedio Ponderada (WACC). El valor del patrimonio se calcula con la diferencia entre el valor de la empresa y el valor de mercado de la deuda neta. El procedimiento directo calcula el valor de mercado del patrimonio a través de los flujos de caja descontados, netos del costo de la deuda, usando el costo de capital del patrimonio, lo cual refleja tanto el riesgo operacional del negocio, como el riesgo financiero proveniente de la estructura de financiamiento.

Enfoque de Mercado

El Enfoque de Mercado se compone principalmente del Método de múltiplos de compañías comparables (GPCM) y el Método de transacciones comparables (GTM).

El GPCM se enfoca en comparar la compañía en evaluación con empresas de similares características e industria y que se encuentren abiertas en bolsa.

Bajo este método, los múltiplos se derivan de los siguientes:

- ▶ Recopilación de la información operativa de las compañías comparables seleccionadas.
- ▶ Revisar y ajustar en base a las fortalezas y debilidades de la compañía en evaluación con respecto a las compañías comparables seleccionadas.
- ▶ Aplicar la información operativa de la compañía en evaluación para obtener un valor referencial.

El GTM considera el precio pagado en transacciones recientes que se han producido en la industria de la compañía en evaluación.

Enfoque de Costos

El Método de Activos Netos Ajustados representa una metodología empleada en el Enfoque de Costos. En este método, se realiza un análisis de valorización de los activos fijos, financieros u otros, de una empresa. El valor agregado obtenido para estos activos es luego restado al valor estimado de todas las deudas existentes y potenciales, resultando en una indicación del valor del patrimonio de los accionistas. Un negocio que opera en un “*going concern basis*” típicamente vale más que el valor justo de mercado de sus activos subyacentes, debido a varios factores:

- ▶ Los activos valorizados independientemente podrían no reflejar el valor económico que los flujos de caja futuros esperados podrían generar.
- ▶ Este enfoque puede que no refleje totalmente las sinergias entre los activos, sino más bien sus valores independientes.
- ▶ Los activos intangibles inherentes al negocio, tales como reputación, administración superior, procedimientos o sistemas propietarios, u oportunidades superiores de crecimiento, son muy difíciles de medir independientemente de los flujos de caja que generan.



5 Metodologías de valorización

Metodología de valorización del patrimonio económico de Habitat Andina S.A.

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de ...	
6 Resultados de valorización	

Para la valorización de los patrimonios económicos de las diferentes sociedades, hemos utilizado las siguientes metodologías:

- En AFP Habitat Perú y Colfondos hemos utilizado la metodología de dividendos descontados, que es comúnmente utilizada en la valorización de compañías pertenecientes a la industria financiera, con una política de dividendos estable y bien definida.
- En Suma Ltda. se asumió el valor libro del patrimonio como una estimación razonable del valor justo.
- Habitat Andina S.A. y Habitat America S.A. individual se asumió el valor de los activos netos ajustados como una estimación razonable del valor justo, considerando que son sociedades no operativas.

Las metodologías aplicadas se basaron en la proyección detallada de ingresos, costos y gastos estimados en base a información entregadas por la Administración, información pública y análisis de EY Chile. Adicionalmente, hemos mantenidos conversaciones y reuniones de trabajo con la Administración para revisar los diferentes supuestos.

Hemos descartado el Enfoque de Mercado debido a que las compañías que se encuentran en la industria presentan una baja presencia bursátil, un bajo *Free Float** y los inversionistas son pasivos sin mayores transacciones periódicas.

Hemos descartado el Enfoque de Costos debido al tipo de negocio, los *drivers* de su valor y la naturaleza de sus activos.

Las proyecciones financieras y la tasa de descuento se presentan en términos nominales y moneda local, mientras que el resultados final son presentados en pesos chilenos utilizando el tipo de cambio al 30 de junio de 2021.

* Corresponde a la cantidad de acciones en circulación de una sociedad que cotiza en bolsa y se encuentran disponibles para su compra en el mercado. Por lo que corresponderían a todas las acciones que no pertenecen al grupo controlados.



5 Metodologías de valorización

Metodología de valorización Inmuebles

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de ...	
6 Resultados de valorización	

Enfoque de Mercado

El enfoque de mercado se basa en las condiciones del mercado. Bajo este enfoque, el valor de mercado se calcula mediante la comparación de transacciones y/o ofertas recientes de inmuebles de similares características, ajustando esta información al activo en cuestión con base en un proceso de homologación que incluyó los siguientes ajustes:

- ▶ **Sustracción de adiciones:** Corresponde al descuento de cualquier elemento adicional respecto del publicado, por ejemplo descontar estacionamientos o bodegas en las ofertas de locales comerciales u oficinas.
- ▶ **Cierre de negocio:** Corresponde a la diferencia entre el valor de publicación y el valor de cierre de una transacción.
- ▶ **Localización:** Este factor es relativo al nivel de consolidación, equipamiento del lugar y estrato socioeconómico del sector donde se ubica el inmueble.
- ▶ **Superficie:** Este ajuste hace referencia a que una propiedad de dimensiones superiores o inferiores a la propiedad en estudio alcanzará un valor unitario diferente, el cual puede ser superior o inferior dependiendo de las características del inmueble. La escala de este ajuste se basa en la relación de tamaño entre el inmueble y las referencias de mercado.
- ▶ **Acceso y visibilidad:** Este factor tiene relación con la accesibilidad (infraestructura vial/peatonal, cercanía de equipamiento de transporte) y visibilidad (exposición/frente a la calle) de los comparables respecto a la propiedad en análisis

En este enfoque, el deterioro u obsolescencia física, funcional y económica son reflejados directamente por el mercado.

Posterior al proceso de homologación se calcula la mediana de los valores unitarios homologados.

Premisa de valorización

El valor razonable o valor de mercado es definido en la Norma internacional de información financiera (en adelante "NIIF") 13, "Valor razonable" como:

"El precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición" (NIIF 13, párrafo 9).

Principales supuestos

- ▶ La valorización se ha realizado al 30 de junio de 2021.
- ▶ Para la estimación del valor de mercado hemos considerado el valor del activo sin deuda.
- ▶ Las superficies se han obtenido de información pública del SII y planos proporcionados por la administración de la Compañía.
- ▶ No hemos realizado una inspección física de los inmuebles. Para el entendimiento de las características constructivas y estado de conservación de los inmuebles nos hemos basado en información pública e información proporcionada por la administración de la Compañía como fotografías e informes de tasación anteriores.

6

Resultados de valorización





6 Resultados de valorización

Resultados de la valorización de la participación de AFP Habitat S.A. en Habitat Andina S.A.

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos ...
5 Metodologías de valorización

7 Limitaciones
8 Anexos

6 Resultados de valorización

Valorización de Habitat Andina

A continuación se presenta la estimación del rango de valor del patrimonio económicos de la participación de AFP Habitat S.A. en Habitat Andina S.A. al 30 de junio de 2021. Para dicha estimación, hemos utilizado las siguientes metodologías:

- AFP Habitat Perú: Dividendos descontados
- Colfondos: Dividendos descontados
- Suma Ltda.: Valor libro del patrimonio
- Habitat Andina S.A.: Activos netos ajustados
- Habitat America S.A.: Activos netos ajustados

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y la información provista por la administración de la Compañía (en adelante la "Administración"), así como las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile en base a dicha información, la estimación del rango de valor del patrimonio económico de la participación de AFP Habitat en Habitat Andina al 30 de junio de 2021 se presentan a continuación:

<i>Moneda: CLP '000</i>	Mínimo	Esperado	Máximo
Habitat Andina (100%)	77.422.755	91.253.073	106.898.731
Participación de AFP Habitat	99,90%	99,90%	99,90%
Participación en Habitat Andina	77.345.332	91.161.819	106.791.832



6 Resultados de valorización

Resultados de la valorización de los Inmuebles

1 Resumen ejecutivo	7 Limitaciones
2 Economía	8 Anexos
3 Industria	
4 Descripción de los Activos ...	
5 Metodologías de valorización	
6 Resultados de valorización	

Valorización Inmuebles

Considerando el alcance del trabajo y la metodología de valorización utilizada, a continuación se presenta la estimación del valor de mercado de los Inmuebles al 30 de junio de 2021:

Inmueble	Superficie / cantidad ¹		Valor de mercado unitario		Valor de mercado (UF)	Valor de mercado (CLP '000)
		Unidad		Unidad		
Providencia – Marchant Pereira 10						
Comercial (piso 1)	845	m ²	93,69	UF/m ²	79.164	2.351.954
Comercial (piso -1) ²	1.845	m ²	89,12	UF/m ²	164.425	4.885.044
Oficinas	15.299	m ²	62,91	UF/m ²	949.024	28.195.328
Estacionamientos	103	un	405,00	UF/un	41.715	1.239.346
Bodegas	1.356	m ²	13,85	UF/m ²	18.775	557.802
Total⁴	19.345	m²			1.253.103	37.229.485
Santiago – Morandé 330⁵						
Comercial	786	m ²	119,85	UF/m ²	94.205	2.798.815
Oficinas	357	m ²	96,57	UF/m ²	34.475	1.024.246
Total	1.143	m²			128.681	3.823.091
La Serena – Los Carrera 330						
Comercial	229	m ²	64,91	UF/m ²	14.864	441.607
Oficinas	63	m ²	54,09	UF/m ²	3.408	101.251
Total	292	m²			18.272	542.858
Puerto Montt – Urmeneta 310						
Comercial	250	m ²	52,90	UF/m ²	13.225	392.913
Estacionamiento	1	un	236,56	UF/un	237	7.041
Total⁴	250	m²			13.462	399.954
Coyhaique – Eusebio Lillo 20						
Comercial	69	m ²	42,23	UF/m ²	2.914	86.574
Total	69	m²			2.914	86.574

1. Información obtenida del avalúo fiscal detallado. Para el rol 525 – 781, correspondiente a la oficina 207 – auditorio, la superficie fue proporcionada por la administración de la Compañía por presentar diferencias con la superficie del avalúo fiscal detallado.

2. Los roles 525-403 y 525-405, fueron valorizados como locales comerciales, en base a su destino original. Entendemos que actualmente son utilizados como oficinas.

3. Sujeto a los Términos y Condiciones del acuerdo.

4. Algunas cifras pueden variar debido al redondeo.

5. La superficie total de los inmuebles de Providencia y Puerto Montt no consideran las unidades de estacionamiento.

6. UF al 30 de junio: 29.709,83



6 Resultados de valorización

Resultados de la valorización de los activos que se asignarán y pasivos que se delegarán a la nueva entidad

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización

7 Limitaciones
 8 Anexos

6 Resultados de valorización

Valorización de los activos que se asignarán y pasivos que se delegarán a la nueva entidad

A continuación se presenta un resumen de los valores de mercado de los activos que se asignarán y pasivos que se delegarán a la nueva entidad al 30 de junio de 2021.

<i>Moneda: CLP '000</i>	Valores
Inversión en la sociedad Habitat Andina S.A. (99,90%)	91.161.819
Inmueble Providencia – Marchant Pereira 10	32.291.486
<i>Valor de mercado Inmueble</i>	<i>37.229.485</i>
<i>Saldo adeudado del leasing financiero</i>	<i>(4.937.999)</i>
Inmueble Santiago – Morandé 330	3.823.091
Inmueble La Serena – Los Carrera 330	542.858
Inmueble Puerto Montt – Urmeneta 310	399.954
Inmueble Coyhaique – Eusebio Lillo 20	86.574
Cuenta por cobrar con empresas relacionadas	148.133.554
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.000.000

7

Limitaciones





7 Limitaciones

Limitaciones de nuestro trabajo

1	Resumen ejecutivo
2	Economía
3	Industria
4	Descripción de los Activos ...
5	Metodologías de valorización
6	Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Limitaciones generales a nuestro trabajo:

- ▶ Sujeto a las restantes limitaciones establecidas a continuación, no tenemos conocimiento de razón alguna que nos haga suponer que los hechos y datos contenidos en este informe no son correctos.
- ▶ Nuestro trabajo se ha realizado en base a información proporcionada por la Administración, información pública y análisis EY.
- ▶ Es importante clarificar que los supuestos e hipótesis utilizadas en las proyecciones se basan en posibles comportamientos futuros, que en la práctica pueden no ocurrir.
- ▶ No hemos realizado auditoría alguna, ni revisión o recopilación de la información financiera histórica o proyectada incluida en este informe. Del mismo modo, tampoco expresamos una opinión ni damos certeza con respecto a dicha información.
- ▶ Este informe no constituye un asesoramiento para inversiones ni un asesoramiento legal. Este Informe no tiene por objetivo su uso para evitar las sanciones que pudieran resultar aplicables conforme a las leyes impositivas estatales o locales aplicables y ni usted o un responsable del impuesto podrán utilizarlo con ese fin.
- ▶ No investigamos el título de propiedad de la empresa o de los activos objeto del presente informe. Nos hemos basado en manifestaciones del propietario de la empresa o activos y podemos asumir que (i) el título es válido y comercializable, (ii) la empresa y los activos están libres de embargos y

gravámenes, (iii) cumplen con todas las leyes y reglamentaciones federales, estatales y locales (incluidas, a título enunciativo, aquellas relacionadas con el uso de la propiedad, el medio ambiente, la zonificación y otros requisitos similares) y (iv) que todas las licencias, certificados de ocupación, autorizaciones y permisos legislativos o administrativos emanados de autoridades federales, estatales o locales u organismos gubernamentales, entidades u organizaciones privadas requeridos para cualquier uso de la propiedad relacionado de cualquier modo con este Informe o con los servicios subyacentes, fueron obtenidos o pueden obtenerse o renovarse. No asumimos responsabilidad alguna por la descripción legal de las propiedades.

▶ AFP Habitat S.A. podrá divulgar este informe sólo en la versión original suministrada por EY, completa y sin modificaciones previa autorización de EY.

▶ Nuestras estimaciones sobre el valor razonable tienen vigencia a la fecha establecida específicamente en este informe. Los cambios en las condiciones de mercado pueden dar como resultado variaciones sustancialmente diferentes que las indicadas a la fecha del Informe. No asumimos responsabilidad alguna por los cambios en las condiciones de mercado que ocurran con posterioridad a la fecha del Informe y no tenemos obligación de actualizar el Informe, o nuestras recomendaciones, análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha del Informe, por motivo alguno.

Se nos suministró información oralmente y por escrito, así como datos en formato electrónico, relacionados con la empresa o con los activos que analizamos. Nos hemos basado en esa información para confeccionar este Informe y no tenemos responsabilidad alguna de verificar de manera independiente su exactitud e integridad. No asumimos responsabilidad alguna por la integridad o la exactitud de la información suministrada por otros, incluida su gerencia.

▶ No hemos realizado un dictamen acerca de si hubo violaciones o abuso a las leyes, o reglamentaciones en materia de fraude u otras leyes. No asumimos responsabilidad alguna de prestar asesoramiento legal y le recomendamos que consulte los aspectos legales con su asesor en la materia.

▶ No hemos realizado la valorización de activos no operacionales.

▶ Dado que el valor de una empresa podría cambiar a lo largo del tiempo, las estimaciones del valor razonable son válidas a una fecha de valoración específica. En este contexto, es importante mencionar que la industria de las AFPs se encuentra en un proceso de posibles cambios regulatorios que ha provocado cierta incertidumbre. Por lo que dicha incertidumbre financiera y económica podría tener un impacto significativo en la valorización. Hemos utilizado la regulación vigente a la fecha de evaluación y cualquier cambio puede afectar los resultados de valorización.

8

Anexos



**8 Anexos****Anexo A: Principales supuestos de valorización – AFP Habitat Perú**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Estado de resultados proyectado**

<i>Moneda: PEN '000</i>	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ingresos	135.249	143.445	126.050	136.216	146.744	157.640	168.907	177.197	191.456	206.630
<i>Crec. Ingresos (%)</i>	<i>n.a.</i>	<i>6,1%</i>	<i>-12,1%</i>	<i>8,1%</i>	<i>7,7%</i>	<i>7,4%</i>	<i>7,1%</i>	<i>4,9%</i>	<i>8,0%</i>	<i>7,9%</i>
Costo y gastos operacionales	(72.878)	(78.214)	(69.539)	(76.021)	(82.838)	(88.989)	(95.349)	(100.029)	(108.078)	(116.644)
EBITDA	62.371	65.230	56.512	60.195	63.906	68.651	73.558	77.168	83.378	89.986
<i>Margen EBITDA</i>	<i>46,1%</i>	<i>45,5%</i>	<i>44,8%</i>	<i>44,2%</i>	<i>43,5%</i>	<i>43,5%</i>	<i>43,5%</i>	<i>43,5%</i>	<i>43,5%</i>	<i>43,5%</i>
EBIT	61.462	64.230	55.974	59.515	63.181	67.956	72.805	76.385	82.568	89.181
<i>Margen EBIT</i>	<i>45,4%</i>	<i>44,8%</i>	<i>44,4%</i>	<i>43,7%</i>	<i>43,1%</i>	<i>43,1%</i>	<i>43,1%</i>	<i>43,1%</i>	<i>43,1%</i>	<i>43,2%</i>
Otros ingresos/egresos neto	1.787	885	915	512	36	(466)	(829)	(869)	(939)	(1.014)
Ut. (pérdida) antes de imp.	63.249	65.115	56.889	60.027	63.217	67.490	71.976	75.515	81.628	88.167
Gasto por impuestos	(18.658)	(19.209)	(16.782)	(17.708)	(18.649)	(19.910)	(21.233)	(22.277)	(24.080)	(26.009)
Utilidad neta	44.590	45.906	40.107	42.319	44.568	47.580	50.743	53.238	57.548	62.158
<i>Margen neto</i>	<i>33,0%</i>	<i>32,0%</i>	<i>31,8%</i>	<i>31,1%</i>	<i>30,4%</i>	<i>30,2%</i>	<i>30,0%</i>	<i>30,0%</i>	<i>30,1%</i>	<i>30,1%</i>

**8 Anexos****Anexo B: Dividendos proyectados – AFP Habitat Perú**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Proyección de dividendos descontados**

<i>Moneda: PEN '000</i>	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	TV
Utilidad del ejercicio	44.590	45.906	40.107	42.319	44.568	47.580	50.743	53.238	57.548	62.158	55.512
Pérdida acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Utilidad después de pérdida acum.	44.590	45.906	40.107	42.319	44.568	47.580	50.743	53.238	57.548	62.158	55.512
Constitución de reserva legal	(4.459)	(4.591)	(4.011)	(270)	-	-	-	-	-	-	-
= Utilidad de libre disposición	40.131	41.315	36.096	42.049	44.568	47.580	50.743	53.238	57.548	62.158	55.512
Pay out	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	91,26%	75,93%	75,69%	79,33%	80,66%	73,78%
= Dividendos pagados	40.131	41.315	36.096	42.049	44.568	43.422	38.529	40.298	45.654	50.134	40.958
+ Perpetuidad											542.498
Flujo remanente del primer año	20.231										
WACC	10,05%										
Crecimiento LP	2,50%										
	-										
VP de flujos de caja explícitos	248.807										
Perpetuidad	218.338										
VP de los dividendos futuros	467.145										
+ Activos financieros	-										
- Deuda financiera	-										
Patrimonio económico (PEN '000)	467.145										
Tipo de cambio PEN/USD	3,88										
Patrimonio económico (USD)	120.398.106										
Tipo de cambio CLP/USD	735										
Patrimonio económico (CLP '000)	88.528.583										



8 Anexos

Anexo C: Estimación de la tasa de descuento

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos ...
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Cálculo del WACC

$$WACC = W_E * K_E + W_D * K_D$$

donde:

W_E = Valor del patrimonio / valor del capital total

K_E = Costo del patrimonio

W_D = Valor de la deuda / valor del capital total

K_D = Costo de la deuda después de impuestos.

WACC

El costo de capital promedio ponderado (WACC) mide el costo de financiamiento de deuda y patrimonio de una compañía ponderado por el porcentaje de deuda y porcentaje del patrimonio de la estructura de capital objetivo de la compañía.

La magnitud de la tasa de descuento está relacionada con el riesgo percibido por la inversión. El concepto de riesgo implica una situación de inversión que varía entre la certeza del retorno monetario (sin riesgo) y la incertidumbre del retorno monetario (riesgo infinito). Un inversionista al presentarse frente a dos activos con retornos esperados iguales, siempre preferirá la inversión con menor riesgo. En definitiva, mientras mayor sea el riesgo de la inversión, mayor será el retorno esperado.

El WACC mide el costo del financiamiento de deuda y patrimonio de una compañía ponderado

por el porcentaje de deuda y porcentaje de patrimonio de la estructura de capital objetivo de la compañía

Costo del Patrimonio

Para estimar el costo del patrimonio, se utilizó "Capital Asset Pricing Model" (CAPM). El CAPM (no ajustado) postula que el costo del patrimonio es igual a los valores libre de riesgo más un premio por riesgo individual. El premio por riesgo es el riesgo sistemático de la compañía (beta) multiplicado por el premio por riesgo del mercado o ERP.

El rendimiento al vencimiento de un bono del Tesoro de EEU a 30 años se utilizó para aproximarse a la tasa libre de riesgo. Pero después deben aplicarse los ajustes de diferencial de inflación y riesgo país.

El Beta fue desarrollado a partir de un estudio de los betas de acciones de un listado de empresas públicas comparables. Un coeficiente beta de 1,0 implica que el retorno de una empresa varía directamente con el mercado global. Los betas bursátiles para cada una de las empresas públicas fueron los reportados por S&P Capital IQ

EY Chile ha utilizado un ERP del 6,5% en su estimación del retorno requerido por el patrimonio. El ERP es una estimación del retorno que un participante de mercado exige sobre el retorno libre de riesgo por invertir en un activo de riesgo mayor. Nuestro ERP concluido se estima sobre la base de la consideración de los retornos históricos realizados, a corto y largo plazo, estimaciones de premios con visión de

futuro, opiniones publicadas recientemente y estudios académicos.

El premio por tamaño se calculó sobre la base de un estudio realizado por Duff & Phelps. Este premio reconoce que los accionistas exigen un mayor retorno a las empresas de menor tamaño y capitalización total. En el estudio, Duff & Phelps identifica un premio por tamaño basado en un análisis de las existencias de empresas de todos los tamaños.

Cuando se tengan en cuenta las actividades en diferentes países, podría ser apropiado utilizar premios por riesgos específicos de cada país.

**8 Anexos****Anexo D: Tasa de descuento Junio 2021 – AFP Habitat Perú**

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos ...
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Beta desapalancado**

Empresas comparativas	Ticker	País	Bu (a)
Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A.	SNSE:HABITAT	Chile	0,77

Costo del patrimonio	
Beta desapalancado	0,77
D/P	0,00
Impuesto	29,5%
Beta apalancado	0,77
Tasa libre de riesgo US en USD (b)	2,06%
Inflación LP PEN	2,50%
Inflación LP US	2,00%
Tasa libre de riesgo US en PEN	2,56%
Prima por riesgo país	1,69%
Tasa libre de riesgo PE en PEN	4,25%
Prima de tamaño (c)	0,80%
Prima de riesgo de mercado (d)	6,50%
Costo del patrimonio	10,05%

Referencias

(a) 5 años, mensual ajustado	(c) Duff & Phelps 2020
(b) Treasury 30 YR a Jun 2021	(d) Estimación EY

**8 Anexos****Anexo E: Principales supuestos de valorización - Colfondos**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Estado de resultados proyectado**

<i>Moneda: COP '000</i>	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Ingresos	259.144.901	291.547.201	327.399.377	366.306.957	407.878.979	435.893.448	463.809.117	491.770.588	520.649.865	549.544.298
<i>Crec. Ingresos (%)</i>	<i>n.a.</i>	<i>12,5%</i>	<i>12,3%</i>	<i>11,9%</i>	<i>11,3%</i>	<i>6,9%</i>	<i>6,4%</i>	<i>6,0%</i>	<i>5,9%</i>	<i>5,5%</i>
Costo y gastos operacionales	(190.589.229)	(215.801.065)	(243.889.883)	(274.608.995)	(307.706.892)	(328.841.212)	(349.900.997)	(370.995.336)	(392.782.074)	(414.580.246)
EBITDA	68.555.673	75.746.136	83.509.495	91.697.962	100.172.088	107.052.236	113.908.120	120.775.252	127.867.791	134.964.052
<i>Margen EBITDA</i>	<i>26,5%</i>	<i>26,0%</i>	<i>25,5%</i>	<i>25,0%</i>	<i>24,6%</i>	<i>24,6%</i>	<i>24,6%</i>	<i>24,6%</i>	<i>24,6%</i>	<i>24,6%</i>
EBIT	64.675.441	71.421.539	78.685.954	86.313.677	95.879.806	103.618.956	110.763.080	117.390.239	124.241.968	131.102.177
<i>Margen EBIT</i>	<i>25,0%</i>	<i>24,5%</i>	<i>24,0%</i>	<i>23,6%</i>	<i>23,5%</i>	<i>23,8%</i>	<i>23,9%</i>	<i>23,9%</i>	<i>23,9%</i>	<i>23,9%</i>
Otros ingresos/egresos neto	33.212.901	36.797.558	40.346.067	44.387.977	48.673.101	52.908.860	57.018.113	61.073.137	64.997.354	68.696.123
Ut. (pérdida) antes de imp.	97.888.342	108.219.097	119.032.021	130.701.654	144.552.907	156.527.816	167.781.192	178.463.376	189.239.322	199.798.300
Gasto por impuestos	(22.902.181)	(24.652.982)	(24.695.482)	(27.175.065)	(30.248.999)	(32.743.798)	(35.020.199)	(37.140.646)	(39.325.746)	(41.507.346)
Utilidad neta	74.986.161	83.566.115	94.336.538	103.526.589	114.303.908	123.784.018	132.760.993	141.322.730	149.913.576	158.290.954
<i>Margen neto</i>	<i>28,9%</i>	<i>28,7%</i>	<i>28,8%</i>	<i>28,3%</i>	<i>28,0%</i>	<i>28,4%</i>	<i>28,6%</i>	<i>28,7%</i>	<i>28,8%</i>	<i>28,8%</i>

**8 Anexos****Anexo F: Dividendos proyectados - Colfondos**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Dividendos proyectados**

Moneda: COP '000	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	TV
Utilidad del ejercicio	74.986.161	83.566.115	94.336.538	103.526.589	114.303.908	123.784.018	132.760.993	141.322.730	149.913.576	158.290.954	164.271.334
+/- Var. Encaje	(46.091.203)	(48.400.114)	(51.710.112)	(55.013.779)	(58.264.684)	(59.160.986)	(59.302.468)	(58.520.346)	(56.613.145)	(53.370.427)	(48.196.630)
= Utilidades ExEncaje	28.894.958	35.166.001	42.626.427	48.512.810	56.039.224	64.623.031	73.458.525	82.802.384	93.300.431	104.920.527	116.074.704
Payout objetivo	72,8%	65,2%	67,7%	67,7%	69,2%	83,3%	85,2%	86,9%	89,4%	91,2%	91,6%
= Dividendos proy.	21.029.675	22.916.596	28.838.412	32.866.222	38.784.773	53.815.314	62.601.486	71.956.902	83.441.688	95.683.490	106.372.833
+ Perpetuidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.193.417.882
Flujo del primer año	10.601.261										

WACC	11,91%
-------------	---------------

Crecimiento LP	3,00%
-----------------------	--------------

VP de flujos de caja explícitos	251.495.121
---------------------------------	-------------

Perpetuidad	409.464.019
-------------	-------------

VP de los dividendos	660.959.140
-----------------------------	--------------------

+ Activos financieros	-
-----------------------	---

- Deuda financiera	-
--------------------	---

Patrimonio económico (COP '000)	660.959.140
----------------------------------------	--------------------

Tipo de cambio COP/USD	3.757
------------------------	-------

Patrimonio económico (USD)	175.942.827
-----------------------------------	--------------------

Tipo de cambio CLP/USD	735
------------------------	-----

Patrimonio económico (CLP '000)	129.367.242
----------------------------------------	--------------------

**8 Anexos****Anexo G: Tasa de descuento Junio 2021 - Colfondos**

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos ...
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Beta desapalancado**

Empresas comparativas	Ticker	País	Bu (a)
Administradora de Fondos de Pensiones Habitat S.A.	SNSE:HABITAT	Chile	0,77

Costo del patrimonio	
Beta desapalancado	0,77
D/P	0,00
Impuesto	30,0%
Beta apalancado	0,77
Tasa libre de riesgo US en USD (b)	2,06%
Inflación LP PEN	3,00%
Inflación LP US	2,00%
Tasa libre de riesgo US en PEN	3,06%
Prima por riesgo país	2,44%
Tasa libre de riesgo PE en PEN	5,50%
Prima de tamaño (c)	1,42%
Prima de riesgo de mercado (d)	6,50%
Costo del patrimonio	11,91%

Referencias

(a) 5 años, mensual ajustado	(c) Duff & Phelps 2020
(b) Treasury 30 YR a Jun 2021	(d) Estimación EY



8 Anexos

Anexo H: Estimación del valor de Habitat Andina S.A. consolidado

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos ...
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Valorización de las sociedades operativas

A continuación se presenta el rango de valor de las sociedades operativas valorizadas al 100%:

Moneda: CLP '000	Mínimo	Esperado	Máximo
AFP Habitat Perú	83.342.106	88.528.583	94.436.023
Colfondos	120.722.595	129.367.242	139.106.378
Suma Ltda.	452.497	452.497	452.497

Valorización de las sociedades no operativas

Para la estimación de valor de las sociedades no operativas hemos utilizando la metodología de los activos netos ajustados. Por lo que hemos considerado el valor libros de las cuentas del balance de Habitat Andina S.A. y Habitat América S.A. individuales, específicamente los activos corrientes, activos fijo, pasivos corrientes y la cuenta por pagar con empresas relacionadas (deuda financiera de AFP Habitat con institución bancaria).

No hemos considerado las cuentas relacionadas a la alocaación del precio pagado (PPA) por la adquisición de Colfondos y las inversiones debido a que dicho valor se encuentra estimado en el resto de las sociedades operativas.

Para mayor información por favor revisar Anexo J.

A continuación se presenta el valor justo de las sociedades no operativas valorizadas al 100%:

Moneda: CLP '000	Mínimo	Esperado	Máximo
Habitat Andina S.A. individual	(120.131.202)	(120.131.202)	(120.131.202)
Habitat América S.A. individual	(6.951.068)	(6.951.068)	(6.951.068)



8 Anexos

Anexo H: Estimación del valor de Habitat Andina S.A. consolidado

1 Resumen ejecutivo
2 Economía
3 Industria
4 Descripción de los Activos ...
5 Metodologías de valorización
6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Estimación del valor de Habitat Andina consolidado

Hemos calculado el valor de Habitat Andina consolidado ajustando el valor de las sociedades por la participación económica directa o indirectamente, siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Estimar el valor individual al 100% de las sociedades operativas: AFP Habitat Peru, Colfondos y Suma Ltda.
2. Estimar el valor de las sociedades no operativas (holdings): Habitat Andina S.A. y Habitat América S.A.. Para dichas sociedades fue considerado el valor del activo neto ajustado.
3. Los valores estimaron fueron ajsutados por la participación económica que mantiene Habitat Andina S.A..

Las participaciones económicas utilizadas se resumen en el cuadro a la derecha.

<i>Moneda: CLP '000</i>	Participación	Valor ajustado
Habitat Andina S.A. individual	100,00%	(120.131.202)
AFP Habitat S.A. (Perú)	99,99%	88.515.569
Colfondos	95,00%	122.898.869
Habitat América S.A.	99,99%	(460.036)
Suma Ltda.	95,00%	429.872
Total Habitat Andina S.A.		91.253.073
Habitat América S.A.	100,00%	(6.951.068)
Colfondos	5,00%	6.468.361
Suma Ltda.	5,00%	22.625
Total Habitat América S.A.		(460.082)



8 Anexos

Anexo I: Estados financieros de las sociedades

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Balance general AFP Habitat Perú

Moneda: PEN '000		30-Jun-2021
Efectivo y equivalentes al efectivo		48.814
Cuentas por Cobrar		4.869
Activos por impuestos diferidos		1.953
Otros Activos Corrientes		1.397
Total Activos Corrientes		57.034
Activo Fijo Bruto		5.762
Depreciación acumulada		(4.665)
Activo Fijo neto		1.097
Intangible Bruto		9.920
Amortización acumulada		(8.724)
Intangible neto		1.196
Encaje		128.967
Total Activos No Corrientes		131.260
TOTAL ACTIVOS		188.294
Cuentas por Pagar		32.739
Otros Pasivos Corrientes		5.058
Total Pasivos Corrientes		37.797
Otros pasivos No Corrientes		4.493
Total Pasivos No Corrientes		4.493
Pasivos Totales		42.289
Capital emitido		81.826
Resultados acumuladas de ejercicios anteriores		64.416
Resultado del ejercicio		28.181
Rentabilidad del encaje		1.324
Provisión por dividendos		(36.875)
Reservas legales		7.133
Patrimonio Total		146.005
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		188.294



8 Anexos

Anexo I: Estados financieros de las sociedades

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Balance general Colfondos

Moneda: COP '000		30-Jun-2021
Efectivo y equivalentes al efectivo		92.192.395
Cuentas por Cobrar		13.854.953
Activos por impuestos diferidos		2.259.556
Otros activos por impuestos corrientes		12.636.447
Otros Activos Corrientes		6.499.078
Total Activos Corrientes		127.442.429
Activo Fijo Bruto		54.423.321
Depreciación acumulada		(24.487.242)
Activo Fijo neto		29.936.079
Intangible Bruto		4.880.033
Amortización acumulada		-
Intangible neto		4.880.033
Encaje		455.269.978
Total Activos No Corrientes		490.086.090
TOTAL ACTIVOS		617.528.519
Cuentas por Pagar		28.895.597
Otros Pasivos Corrientes		33.211.527
Total Pasivos Corrientes		62.107.123
Deuda Financiera Largo Plazo		12.241.498
Total Pasivos No Corrientes		12.241.498
Pasivos Totales		74.348.621
Capital emitido		40.736.710
Resultados acumuladas de ejercicios anteriores		590.918.980
Resultado del ejercicio		-
Otros		(88.475.791)
Patrimonio Total		543.179.898
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		617.528.519

**8 Anexos****Anexo I: Estados financieros de las sociedades**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Balance general Suma Ltda.**

<i>Moneda: CLP '000</i>		30-Jun-2021
Efectivo y equivalentes al efectivo		449.211
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		814
Activos por impuestos, corrientes		3.275
Total Activos Corrientes		453.300
Activos por impuestos diferidos		-
Total Activos No Corrientes		-
TOTAL ACTIVOS		453.300
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		803
Pasivos por Impuestos, corrientes		-
Total Pasivos Corrientes		803
Total Pasivos No Corrientes		-
Pasivos Totales		803
Capital emitido		920.230
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(374.662)
Otras reservas		(93.071)
Patrimonio Total		452.497
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		453.300



8 Anexos

Anexo I: Estados financieros de las sociedades

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos

Balance general Habitat Andina individual

<i>Moneda: CLP '000</i>		30-Jun-2021
Efectivo y equivalentes al efectivo		14.094.944
Activos por impuestos, corrientes		5.720.945
Total activos corrientes		19.815.889
Activos intangibles distintos de la plusvalía		33.005.657
Propiedades, Planta y Equipo		4.362.591
Inversiones, no corrientes		128.915.363
Total de activos no corrientes		166.283.611
Total de activos		186.099.500
Otros pasivos financieros, corrientes		-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		24.305
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes		140.846.865
Pasivos por Impuestos, corrientes		3.438.512
Total pasivos corrientes		144.309.682
Pasivo por impuestos diferidos		10.901.383
Total pasivos no corrientes		10.901.383
Total pasivos		155.211.065
Capital emitido		17.435.000
Ganancias (pérdidas) acumuladas		35.735.564
Otras reservas		(22.282.129)
Total patrimonio		30.888.435
Total pasivos y patrimonio		186.099.500

**8 Anexos****Anexo I: Estados financieros de las sociedades**

1	Resumen ejecutivo
2	Economía
3	Industria
4	Descripción de los Activos ...
5	Metodologías de valorización
6	Resultados de valorización

7	Limitaciones
---	--------------

8	Anexos
----------	---------------

Balance general Habitat América individual

<i>Moneda: CLP '000</i>		30-Jun-2021
Efectivo y equivalentes al efectivo		291.646
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		69
Activos por impuestos, corrientes		48.025
Total activos corrientes		339.740
Inversiones, no corrientes		6.731.352
Activos por impuestos diferidos		46.247
Total de activos no corrientes		6.777.599
Total de activos		7.117.339
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes		7.290.808
Total pasivos corrientes		7.290.808
Total pasivos no corrientes		-
Total pasivos		7.290.808
Capital emitido		5.000
Ganancias (pérdidas) acumuladas		775.010
Otras reservas		(953.479)
Total Patrimonio		(173.469)
Total pasivos y patrimonio		7.117.339

**8 Anexos****Anexo J: Estimación de activos netos ajustados**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Habitat Andina individual - Activos netos ajustados**

<i>Moneda: CLP '000</i>	Valor libro	Activos netos ajustados
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.094.944	14.094.944
Activos por impuestos, corrientes	5.720.945	5.720.945
Total activos corrientes	19.815.889	19.815.889
Activos no corrientes		
Activos intangibles distintos de la plusvalía	33.005.657	-
Propiedades, Planta y Equipo	4.362.591	4.362.591
Inversiones, no corrientes	128.915.363	-
Total de activos no corrientes	166.283.611	4.362.591
Total de activos	186.099.500	24.178.480
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	24.305	(24.305)
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	140.846.865	(140.846.865)
Pasivos por Impuestos, corrientes	3.438.512	(3.438.512)
Total pasivos corrientes	144.309.682	(144.309.682)
Pasivos no corrientes		
Pasivo por impuestos diferidos	10.901.383	-
Total pasivos no corrientes	10.901.383	-
Total pasivos	155.211.065	(144.309.682)
Total Activos netos ajustados		(120.131.202)

**8 Anexos****Anexo J: Estimación de activos netos ajustados**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Habitat América individual - Activos netos ajustados**

<i>Moneda: CLP '000</i>	Valor libro	Activos netos ajustados
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	291.646	291.646
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	69	69
Activos por impuestos, corrientes	48.025	48.025
Total activos corrientes	339.740	339.740
Activos no corrientes		
Inversiones, no corrientes	6.731.352	-
Activos por impuestos diferidos	46.247	-
Total de activos no corrientes	6.777.599	-
Total de activos	7.117.339	339.740
Pasivos corrientes		
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	7.290.808	(7.290.808)
Total pasivos corrientes	7.290.808	(7.290.808)
Total pasivos	7.290.808	(7.290.808)
Total Activos netos ajustados		(6.951.068)

**8 Anexos****Anexo K: Homologación de Comparables**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**La Serena – Los Carrera 330, Valor de mercado local comercial**

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Superficie	Acceso / visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Gregorio Cordovez 588	73,58	-10%	-5%	-9%	15%	5%	11%	81,87
2	Avda. Gregorio Cordovez	48,58	-10%	-5%	-11%	15%	0%	4%	50,49
3	Matta / Brasil	52,50	-10%	5%	-6%	15%	5%	24%	64,91
4	Oficina 301 en Edificio Italia	64,32	-10%	0%	-12%	15%	0%	8%	69,63
5	Balmaceda	42,41	-10%	0%	0%	15%	10%	30%	55,29

La Serena – Los Carrera 330, Valor de mercado oficina

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Superficie	Acceso / visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Gregorio Cordovez 588	73,58	-10%	-5%	-9%	0%	5%	-12%	64,65
2	Avda Gregorio Cordovez	48,58	-10%	-5%	-11%	0%	0%	-19%	39,54
3	Matta / Brasil	52,50	-10%	5%	-6%	0%	5%	3%	54,09
4	Oficina 301 en Edificio Italia	64,32	-10%	0%	-12%	0%	0%	-14%	55,10
5	Balmaceda	42,41	-10%	0%	0%	0%	10%	9%	46,06

**8 Anexos****Anexo K: Homologación de Comparables**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Santiago – Morandé, Valor de mercado local comercial y primer piso**

N°	Dirección	Valor oferta / venta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Acceso / Visibilidad	Habilitación	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Estado cerca Alameda	130,34	-10%	5%	-5%	5%	-5%	123,82
2	Amunátegui	107,06	-10%	10%	5%	10%	15%	123,12
3	Agustinas 972	105,99	0%	0%	5%	5%	10%	116,59
4	Agustinas 1151 (Starbucks)	110,14	0%	0%	0%	0%	0%	110,14

Santiago – Morandé, Valor de mercado local comercial altílo

N°	Dirección	Valor oferta / venta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Acceso / Visibilidad	Habilitación	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Estado cerca Alameda	130,34	-10%	5%	-25%	5%	-25%	97,75
2	Amunátegui	107,06	-10%	10%	-15%	10%	-5%	101,71
3	Agustinas 972	105,99	0%	0%	-15%	5%	-10%	95,39
4	Agustinas 1151 (Starbucks)	110,14	0%	0%	-20%	0%	-20%	88,11

Providencia – Marchant Pereira 330, Valor de mercado local comercial piso 1

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Acceso / visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Providencia / Pedro de Valdivia	105,93	-10%	-5%	0%	0%	-15%	90,04
2	Santa Beatriz 133	106,00	-10%	-5%	5%	0%	-10%	95,40
3	Torres Carlos Antúnez	76,64	-10%	15%	10%	5%	20%	91,97
4	Providencia	99,50	-10%	0%	5%	5%	0%	99,50

**8 Anexos****Anexo K: Homologación de Comparables**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Providencia – Marchant Pereira 330, Valor de mercado local comercial zócalo**

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Acceso / visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Providencia / Pedro de Valdivia	105,93	-10%	-5%	-5%	0%	-20%	84,75
2	Santa Beatriz 133	106,00	-10%	0%	-5%	0%	-15%	90,10
3	Torres Carlos Antúnez	76,64	-10%	25%	-5%	5%	15%	88,14
4	Providencia	99,50	-10%	5%	-5%	5%	-5%	94,53

Providencia – Marchant Pereira 330, Valor de mercado oficinas habilitación estándar

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Superficie	Nivel de habilitación	Acceso / Visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Metro Pedro de Valdivia	68,02	-10%	-10%	0%	0%	10%	-10%	61.22
2	Av. Pedro de Valdivia - Barros Errázuriz	65,14	-10%	-5%	0%	10%	0%	-5%	61.89
3	Av. Pedro de Valdivia	68,00	-10%	-5%	0%	0%	0%	-15%	57.80
4	Coyancura	58,15	-10%	-5%	0%	5%	0%	-10%	52.34
5	Los Leones	73,90	-10%	-5%	0%	10%	0%	-5%	70.20
6	Sector Pedro de Valdivia	93,78	-10%	-10%	0%	0%	-10%	-30%	65.64
7	Sector Pedro de Valdivia	92,00	-10%	-10%	0%	0%	-10%	-30%	64.40
8	Padre Mariano	71,59	-10%	-10%	0%	0%	0%	-20%	57.27

Providencia – Marchant Pereira 330, Valor de mercado oficinas habilitación superior

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Superficie	Nivel de habilitación	Acceso / Visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Metro Pedro de Valdivia	68,02	-10%	-10%	5%	0%	10%	-5%	64.62
2	Av. Pedro de Valdivia - Barros Errázuriz	65,14	-10%	-5%	5%	10%	0%	0%	65.14
3	Av. Pedro de Valdivia	68,00	-10%	-5%	5%	0%	0%	-10%	61.20
4	Coyancura	58,15	-10%	-5%	5%	5%	0%	-5%	55.24
5	Los Leones	73,90	-10%	-5%	5%	10%	0%	0%	73.90
6	Sector Pedro de Valdivia	93,78	-10%	-10%	5%	0%	-10%	-25%	70.33
7	Sector Pedro de Valdivia	92,00	-10%	-10%	5%	0%	-10%	-25%	69.00
8	Padre Mariano	71,59	-10%	-10%	5%	0%	0%	-15%	60.85

**8 Anexos****Anexo K: Homologación de Comparables**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Providencia – Marchant Pereira 330, Valor de mercado bodegas**

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Acceso / Visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Coyancura 2250	19,33	0%	0%	0%	0%	0%	19,33
2	Coyancura 2260	12,82	0%	0%	0%	0%	0%	12,82
3	Nueva Providencia 2170	15,00	0%	0%	0%	0%	0%	15,00
4	Coyancura 2283	13,85	0%	0%	0%	0%	0%	13,85
5	Marchant Pereira 201	11,11	0%	0%	0%	0%	0%	11,11

Providencia – Marchant Pereira 330, Valor de mercado estacionamientos

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Acceso / visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Av. Providencia	430	-10%	0%	0%	0%	-10%	387
2	Metro Pedro de Valdivia	450	-10%	0%	0%	0%	-10%	405
3	Av. Pedro de Valdivia	450	-10%	0%	0%	0%	-10%	405
4	Los Leones	450	-10%	0%	0%	0%	-10%	405
5	Providencia / La Concepción	550	-10%	0%	0%	0%	-10%	495
6	Padre Mariano	450	-10%	0%	0%	0%	-10%	405
7	Sector Pedro de Valdivia	500	-10%	0%	0%	0%	-10%	450

**8 Anexos****Anexo K: Homologación de Comparables**

1	Resumen ejecutivo
2	Economía
3	Industria
4	Descripción de los Activos ...
5	Metodologías de valorización
6	Resultados de valorización

7 Limitaciones**8 Anexos****Puerto Montt - Urmeneta 310, Valor de mercado**

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Acceso / visibilidad	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Antonio Varas 727	75,57	-10%	-5%	-20%	5%	-30%	52,90
2	Rengifo	48,95	-10%	5%	0%	15%	10%	53,84
3	San Martín 167	46,60	-10%	0%	10%	5%	5%	48,93

Coyhaique – Eusebio Lillo 20, Canon de arriendo

N°	Dirección	Valor oferta (UF/m ²)	Cierre de negocio	Localización	Calidad de construcción	Total ajustes	Valor ajustado (UF/m ²)
1	Moraleda 204	0,28	-10%	10%	15%	15%	0,33
2	Eusebio Lillo 611	0,34	-10%	-5%	10%	-5%	0,33
3	Calle Dussen	0,25	-10%	15%	15%	20%	0,30
4	Lautaro 135	0,61	-10%	-10%	10%	-10%	0,55

**8 Anexos****Anexo L: Leasing - Edificio corporativo**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Descripción del Leasing - Edificio Corporativo**

Folio	Detalle	Rol	M2
PISO 4	Oficina 401	525-417	413,0
PISO 4	Oficina 402	525-690	413,0
PISO 3	Oficina 301	525-414	1.684,0
PISO 2	Oficina 207 (auditorio)	525-781	225,2
PISO 2	Oficina 207 (salas)	525-781	373,0
PISO 1	Oficina 107 (Acceso desde Calle)	525-779	76,0
PISO 1	Poligno Uso y Goce of 107 (escalera)	-	8,9
PISO 1	Local Comercial 104 1er piso	525-410	383,0
PISO 1	Local Comercial 104 Zocalo	525-405	552,0
Estacionamiento subte 1	BX 102	525-487	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 108	525-466	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 109	525-467	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 110	525-468	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 111	525-469	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 112	525-470	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 113	525-471	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 114	525-472	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 115	525-439	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 116	525-440	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 119	525-443	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 120	525-444	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 129	525-453	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 130	525-454	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 131	525-455	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 132	525-456	1,00

**8 Anexos****Anexo L: Leasing - Edificio corporativo**

1 Resumen ejecutivo
 2 Economía
 3 Industria
 4 Descripción de los Activos ...
 5 Metodologías de valorización
 6 Resultados de valorización

7 Limitaciones

8 Anexos**Descripción del Leasing - Edificio Corporativo**

Folio	Detalle	Rol	M2
Estacionamiento subte 1	BX 133	525-457	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 134	525-458	1,00
Estacionamiento subte 1	BX 168	525-506	1,00
Estacionamiento subte 2	BX 203	525-500	1,00
Estacionamiento subte 2	BX 204	525-561	1,00
Estacionamiento subte 2	BX 205	525-562	1,00
Estacionamiento subte 2	BX 206	525-563	1,00
Bodega 1er Subterráneo	Bd 01-2	525-588	27,00
Bodega 1er Subterráneo	Bd 01-3	525-589	51,00
Bodega 2do Subterráneo	Bd 02-6	525-600	27,00
Bodega 2do Subterráneo	Bd 02-9	525-603	17,00