

INFORME
PARA LA OPERACIÓN CON PARTE RELACIONADA
CESIÓN PARCIAL PROMESA DE COMPRAVENTA
DEL EDIFICIO APOQUINDO LAS CONDES
ENTRE INMOBILIARIA ILC SpA

Y

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN A.G., COMPAÑÍA DE SEGUROS
CONFUTURO S.A. y CORPORACIÓN DE DESARROLLO TECNOLÓGICO CCHC.

Antecedentes, objetivo y alcance

Según se nos ha informado, la sociedad Inmobiliaria ILC SpA, filial 100% de Inversiones La Construcción S.A. (“ILC” o la “Sociedad”), la cual es además su administradora, ha sostenido negociaciones, en forma paralela, con la Cámara Chilena de la Construcción A.G., Compañía de Seguros Confuturo S.A. y la Corporación de Desarrollo Tecnológico (todas entidades relacionadas a ella), las que tienen por objeto ceder parcialmente a cada una de éstas la promesa de compraventa celebrada con fecha 10 de julio de 2013 con Inmobiliaria y Constructora Apoquindo Las Condes S.A., a efectos de que ocupen su posición contractual respecto de los pisos, estacionamientos y bodegas que en cada caso se indica.

Con fecha 6 de junio de 2016, el directorio de ILC tomó conocimiento de los términos y condiciones en los cuales la filial Inmobiliaria ILC SpA cedería en forma parcial sus derechos en la Promesa a las entidades mencionadas. El señalado directorio se abstuvo de pronunciarse sobre esta operación de conformidad a lo establecido en el artículo 147 de la Ley sobre Sociedades Anónimas (“LSA”), sometiendo en consecuencia a la aprobación de la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad las mencionadas operaciones.

En virtud de la señalada promesa de compraventa, (la “Promesa de Compraventa” o la “Promesa”) Inmobiliaria ILC SpA prometió comprar y adquirir para sí o para quien ella designe, los pisos 4 al 22, 572 estacionamientos y 1.295 metros cuadrados de bodegas, todos del edificio ubicado en Avenida Apoquindo 6.750, comuna de Las Condes, Santiago (el “Nuevo Edificio CChC”). Los restantes pisos, estacionamientos y bodegas, además de uno de los tres locales comerciales que terminan de componer el Nuevo Edificio CChC, fueron prometidos vender a la entidad controladora de ILC, Cámara Chilena de la Construcción A.G. (la “CChC”)

El Nuevo Edificio CChC, corresponde a un edificio corporativo, el cual fue prometido vender en “blanco”, y el cual está destinado particularmente para las oficinas de la CChC y las entidades relacionadas a ella, entre ellas ILC y sus filiales.

El presente informe está dirigido a los accionistas de ILC y tiene por objeto pronunciarse, en cumplimiento a lo establecido en el Título XVI de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, respecto de las condiciones, efectos y potencial impacto que pueden tener para la Sociedad y su filial Inmobiliaria ILC SpA, la cesión parcial de la Promesa de

Compraventa a las personas relacionadas ya mencionadas. Para ello, el análisis pretende establecer si la operación tiene por objeto contribuir al interés social y si se ajusta en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado al tiempo de su aprobación.

Términos y condiciones de cada una de las cesiones parciales de promesa

De conformidad a los antecedentes recibidos de la Sociedad, los siguientes serían los términos y condiciones bajo los cuales se celebrarían cada una de las cesiones de promesa de compraventa:

1. Primera Cesión Parcial del Contrato de Promesa:

Contraparte: CChC

Objeto de la Cesión:

i) Que Inmobiliaria ILC SpA ceda una parte de la Promesa, correspondiente a los derechos sobre los pisos 4, 5 y 6, del Nuevo Edificio CChC, y de los estacionamientos y bodegas que de acuerdo a los términos de la Promesa corresponden a dichos pisos.

ii) Que Inmobiliaria ILC SpA ceda una parte de la Promesa, correspondiente a los derechos sobre los estacionamientos ubicados en los subterráneos -3 y -4 del Nuevo Edificio CChC, y que como contra partida la CChC le ceda parcialmente el contrato de promesa que ésta celebró con Inmobiliaria y Constructora Apoquindo Las Condes S.A. (la "Promesa de la CChC"), en aquella parte que corresponde a los estacionamientos ubicados en los pisos -5, -6, -7, -8 y -9.

Precio de la Cesión:

i) El precio por la cesión parcial de la Promesa por los pisos de oficina, antes mencionados, se calcularía considerando la diferencia entre el valor asignado en la Promesa y el valor comercial que tendrían a esta fecha, en base a una valorización encargada y desarrollada por Transsa Consultores Inmobiliarios SpA.

En el caso de los pisos de oficina, esta variación se calculó en base al valor del metro cuadrado de cada unidad.

En base a estos parámetros, la variación del precio de cada uno de los pisos de oficina, por metro cuadrado y total es la siguiente (valores en UF):

Mts2	Piso	Promesa UF/mt2	Tasación UF/mt2	Diferencia valor (UF/m2)	Precio total UF promesa	Precio total UF mercado	Pagar por cesión
925,76	4	60,76	72,57	11,81	56.249	67.182	10.933
928,11	5	61,35	72,65	11,3	56.940	67.427	10.488
928,11	6	61,94	72,72	10,78	57.487	67.492	10.005
		TOTAL					31.426

ii) El precio por la cesión parcial de la Promesa por los estacionamientos y bodegas antes mencionados, se calcularía considerando la diferencia entre el valor asignado en la Promesa y el valor comercial que tendrían a esta fecha, en base a una valorización encargada y desarrollada por Transsa Consultores Inmobiliarios SpA.

En el caso de los pisos y bodegas esta variación se calculó en base al valor del metro cuadrado de cada unidad y en el caso de los estacionamientos, al valor de cada unidad.

En tanto, el número de unidades a ceder de ILC a la CChC (valores negativos corresponden a una mayor cantidad de estacionamientos que CChC transfiere a ILC) y la variación del valor de cada estacionamiento simple sería la siguiente (valores en UF):

N° Est. Simple promesa	N° Est. Simple final	Diferencia	Piso	Valor promesa (UF)	Valor Mercado (UF)	Diferencia valor (UF)	Pagar por cesión (UF)
12	18	6	-2	400	610	210	1260
17	75	58	-3	400	589	189	10962
17	77	60	-4	400	491	91	5460
17	10	-7	-5	400	491	91	-637
16	10	-6	-6	400	491	91	-546
19	10	-9	-7	400	368	-32	288
18	10	-8	-8	400	368	-32	256
16	9	-7	-9	400	368	-32	224
132	219	87					17.267

Por último, el número de unidades a ceder de ILC a la CChC (valores negativos corresponden a cesión de CChC a ILC) y la variación del valor de cada estacionamiento doble sería la siguiente (valores en UF):

N° Est. Doble promesa	N° Est. Doble final	Diferencia	Piso	Valor promesa	Valor Mercado	Diferencia valor (UF)	Pagar por cesión (UF)
0	1	1	-2	600	915	315	315
2	9	7	-3	600	883	283	1981
3	10	7	-4	600	736	136	952
3	0	-3	-5	600	736	136	-408
3	1	-2	-6	600	736	136	-272
2	1	-1	-7	600	552	-48	48
3	1	-2	-8	600	552	-48	96
2	1	-1	-9	600	552	-48	48
18	24	6					2.760

ii) La contraprestación que Inmobiliaria ILC SpA recibirá por la cesión parcial de la Promesa por los estacionamientos ubicados en los subterráneos -3 y -4 del Nuevo Edificio CChC, será la referida cesión parcial de la Promesa de la CChC por los estacionamientos ubicados en los pisos -5, -6, -7, -8 y -9; y el pago de la diferencia calculada en base a los parámetros señalados en las tablas anteriores.

ii) El precio por la cesión parcial de la Promesa por los estacionamientos y bodegas antes mencionados, se calcularon considerando la diferencia entre el valor asignado en la Promesa y el valor comercial que tendrían a esta fecha, en base a la valorización encargada a Transsa Consultores Inmobiliarios SpA.

En el caso de las bodegas esta variación se calculó en base al valor del metro cuadrado de cada unidad y en el caso de los estacionamientos, al valor de cada unidad.

En base a estos parámetros, la variación del precio de cada uno de los estacionamientos y bodegas, es la siguiente (valores en UF):

El número de unidades a ceder de ILC a Confuturo y la variación del valor de cada estacionamiento simple sería la siguiente (valores en UF):

Piso	N° Est. simple	Valor promesa (UF)	Valor Mercado (UF)	Diferencia valor (UF)	Pagar por cesión (UF)
-2	6	400	610	210	1260
-3	0	400	589	189	0
-4	0	400	491	91	0
-5	13	400	491	91	1183
-6	11	400	491	91	1001
-7	15	400	368	-32	-480
-8	15	400	368	-32	-480
-9	12	400	368	-32	-384
TOTAL	72				2.100

El número de unidades a ceder y la variación del valor de cada estacionamiento doble sería la siguiente:

Piso	N° Est. doble	Valor promesa	Valor Mercado	Diferencia valor (UF)	Pagar por cesión (UF)
-2	0	600	915	315	0
-3	0	600	883	283	0
-4	0	600	736	136	0
-5	1	600	736	136	136
-6	1	600	736	136	136
-7	3	600	552	-48	-144
-8	2	600	552	-48	-96
-9	2	600	552	-48	-96
TOTAL	9				-64

ii) El precio por la cesión parcial de la Promesa por los estacionamientos y bodegas antes mencionados, se calcularon considerando la diferencia entre el valor asignado en la Promesa y el valor comercial que tendrían a esta fecha, en base a la valorización encargada a Transsa Consultores Inmobiliarios SpA.

En el caso de las bodegas esta variación se calculó en base al valor del metro cuadrado de cada unidad y en el caso de los estacionamientos, al valor de cada unidad.

En base a estos parámetros, la variación del precio de cada uno de los estacionamientos y bodegas, es la siguiente (valores en UF):

El número de unidades a ceder de ILC a CDT y la variación del valor de cada estacionamiento simple sería la siguiente (valores en UF):

Piso	N° Est. simple	Valor promesa (UF)	Valor Mercado (UF)	Diferencia valor (UF)	Pagar por cesión (UF)
-2	5	400	610	210	1050
-3	0	400	589	189	0
-4	0	400	491	91	0
-5	7	400	491	91	637
-6	7	400	491	91	637
-7	8	400	368	-32	-256
-8	6	400	368	-32	-192
-9	7	400	368	-32	-224
TOTAL	40				1.652

El número de unidades a ceder de ILC a CDT y la variación del valor de cada estacionamiento doble sería la siguiente (valores en UF):

Piso	N° Est. doble	Valor promesa	Valor Mercado	Diferencia valor (UF)	Pagar por cesión (UF)
-2	0	600	915	315	0
-3	0	600	883	283	0
-4	0	600	736	136	0
-5	1	600	736	136	136
-6	1	600	736	136	136
-7	2	600	552	-48	-96
-8	1	600	552	-48	-48
-9	0	600	552	-48	0
TOTAL	5				128

Finalmente, el número de unidades a ceder y la variación del valor de cada bodega sería la siguiente:

Piso	M t2 Bodega	Valor promesa	Valor Mercado	Diferencia valor (UF/m2)	Pagar por cesión (UF)
-2	0	25	25,13	0,13	0,00
-3	0	25	25,13	0,13	0,00
-4	0	25	25,13	0,13	0,00
-5	28	25	25,13	0,13	3,64
-6	28	25	25,13	0,13	3,64
-7	6	25	25,13	0,13	0,78
-8	34	25	25,13	0,13	4,42
-9	24	12,5	21,36	8,86	212,64
TOTAL	120				225

* Se deja constancia que los metros cuadrados útiles de cada piso podrán variar una vez que se cuente con la recepción definitiva del edificio. Metros cuadrados de bodegas corresponden a aquellos que aproximadamente se cederían asociados a estos pisos.

Términos y condiciones Generales de las cesiones parciales de promesa

Se deja constancia que de acuerdo a los términos acordados para cada uno de los contratos de cesión, los cesionarios de la Promesa serán responsables de pagar el total del precio de la compraventa pactado para la compra de los referidos pisos, estacionamientos y bodegas a la promitente vendedora Inmobiliaria Apoquindo Las Condes S.A. Los montos ya pagados por Inmobiliaria ILC SpA por concepto de adelanto, en virtud de lo establecido en la Promesa, se imputarían al pago del precio de la compraventa que ella celebraría por los pisos, estacionamientos y bodegas no cedidos.

Asimismo, los valores indicados para cada contrato podrían sufrir variaciones menores, producto de los ajustes que se realicen al precio de la compraventa producto de la aplicación de las reglas establecidas en misma promesa de compraventa y al proceso de asignación de estacionamientos y bodegas de cada piso, sin que dichas variaciones tengan un impacto material en el precio final de cesión en base a los parámetros indicados más arriba para cada contrato.

Opinión

En base a los antecedentes revisados y a la información recabada para la evacuación del presente informe, es posible concluir que la cesión por parte de Inmobiliaria ILC SpA de 8 de los 19 pisos que tiene prometido comprar en el Nuevo Edificio CChC junto con sus respectivos estacionamientos y metros cuadrados de bodegas, le permite disminuir la exposición a los riesgos asociados a la vacancia que se ha presentado en los últimos años en el mercado de oficinas Clase A+/A, considerando además que el Nuevo Edificio CChC se encuentra en un polo financiero emergente, el cual aún se encuentra en etapa de desarrollo y que aún no cuentan con recepción definitiva.

A lo anterior, cabe agregar que los pisos, bodegas y estacionamientos se encuentran en un edificio corporativo del cual ILC es uno de sus mayores inversionistas, lo cual evidentemente restringe el mercado potencial de adquirentes y/o arrendatarios. Sin embargo, la cesión de los derechos a adquirir esos pisos a las entidades relacionadas potencia el carácter de edificio corporativo que se le quiere otorgar, lo cual favorecería a futuro la administración del mismo.

Adicionalmente, respecto de los valores que recibiría Inmobiliaria ILC SpA por ceder su posición contractual en los términos aquí expuestos, lo que le generaría ingresos por aproximadamente UF 88.000, es posible concluir que los acuerdos alcanzados para cada una de las cesiones de las Promesas de Compraventa se encuentra dentro del margen inferior de precios posible, teniendo en consideración las características particulares de la operación, estado de avance de construcción del Nuevo Edificio CChC, etc.

Por lo tanto, la estructura, precio, términos y condiciones de la operación se ajusta a aquellas que prevalecen en el mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles en el sector Apoquindo/Las Condes a la fecha.

La totalidad de los valores de mercado, actual, se sustentan en el INFORME DE VALORIZACIÓN Av. APOQUINDO N°6750 y Av. LAS CONDES N°6761, desarrollado por esta consultora, con fecha 22 de abril de 2016, cuyo Código Informe es B13063-16-13.



Cristian Lecaros Paúl
Socio Director
Transsa Consultores Inmobiliarios SpA.

Santiago, 12 de julio de 2016