

INFORME DE DIVISIÓN
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A.

DOCUMENTO PARA SER PRESENTADO AL
CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LOS ACCIONISTAS
DE ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A.

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA DIVISIÓN DE
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A.**

El presente informe tiene por objeto analizar la división de ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A (en adelante también la “Sociedad”) que ha sido propuesta por sus accionistas mayoritarios INVERSIONES PREVISIONALES DOS SpA e INVERSIONES PREVISIONALES CHILE SpA. La operación consistiría en dividir ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A en dos sociedades: una que sería su continuadora legal y que conservaría la misma personalidad jurídica y el nombre de la actual Sociedad Indivisa; y, la otra que se formaría a consecuencia de la división bajo el nombre de “ADMINISTRADORA DE INVERSIONES AMERICANA S.A.” (en adelante también la “Nueva Sociedad”), la cual sería una sociedad anónima, cuyo objeto será invertir en toda clase de bienes raíces y derechos constituidos sobre ellos, y en toda clase de bienes corporales e incorporeales, incluyendo derechos en sociedades, acciones, valores mobiliarios, títulos de crédito y efectos de comercio, administrar tales inversiones y bienes, explotar éstos en cualquier forma por cuenta propia o ajena y percibir sus frutos y rentas, para lo cual se le asignarían los activos, los pasivos y el patrimonio que más adelante se individualizan.

Se propone que la referida división de ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A se lleve a cabo conforme a los siguientes criterios:

- (a) Serviría de base al proceso de división el balance individual de la sociedad ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A al 30 de junio de 2021.
- (b) De las cuentas de activos que ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A tenía a esa fecha, sólo se asignarían a “ADMINISTRADORA AMERICANA

DE INVERSIONES S.A.” los activos que a continuación se individualizan:

(i) Caja en Efectivo, equivalente a una asignación en efectivo por un total de \$ 20.000.000.000 (veinte mil millones de pesos). Se deja constancia que en los Estados Financieros este activo se encuentra registrado en la expresada suma total de \$ 20.000.000.000 (veinte mil millones de pesos) en la cuenta “Efectivo y Equivalente al Efectivo”.-

(ii) Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas, correspondientes a créditos que AFP Habitat tiene por cobrar a sus empresas filiales “Habitat Andina S.A.” y “Habitat América S.A.” por un total de \$ 140.743.437.500 (ciento cuarenta mil setecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y siete mil quinientos pesos) y \$ 7.286.112.500 (siete mil doscientos ochenta y seis millones ciento doce mil quinientos pesos) respectivamente. Las condiciones de financiamiento consideran un plazo veinticuatro meses con vencimiento en el mes de mayo del año dos mil veintitrés y fueron pactados a una tasa de interés variable de TAB 90 + 0,32%.

Se deja constancia que los intereses por cobrar de la cuota trimestral vigente se encuentran registrados en la partida “Cuentas por cobrar a empresas relacionadas” dentro de los activos corrientes, por un valor total de \$ 108.123.446 (ciento ocho millones ciento veintitrés mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos); mientras que el saldo del capital adeudado por un total de \$ 148.029.550.000 (ciento cuarenta y ocho mil veintinueve millones quinientos cincuenta mil pesos) se encuentran contabilizados como “Cuentas por cobrar a empresas relacionadas” dentro de los activos no corrientes.

(iii) El total de la inversión en la filial “Habitat Andina S.A.”, la cual está contabilizada por el método de la participación, la cual alcanza al 99,9% (noventa y nueve coma nueve por ciento) del total de las acciones emitidas por dicha compañía, correspondiente a un total de 34.835.130 (treinta y cuatro millones ochocientos treinta y cinco mil ciento treinta) acciones de dicha filial. Se deja constancia que, a su vez, “Habitat Andina S.A.” es titular de un 99,99% de participación en la filial Peruana “Habitat Perú S.A.”; un 95% de las empresas colombianas “Colfondos S.A. Pensiones y Cesantía” y “Suma Ltda.”; y un 99,99% de la empresa chilena “Habitat América S.A.”

En los Estados Financieros este activo se encuentra registrado en la suma total de \$ 30.857.546.185 (treinta mil ochocientos cincuenta y siete millones quinientos cuarenta y seis mil ciento ochenta y cinco pesos) en la cuenta “Inversiones en coligadas contabilizadas por el método de la participación”.-

(iv) Las siguientes propiedades, plantas y equipos, correspondientes a cuatro sucursales y el edificio corporativo de AFP HABITAT: (a) Sucursal de Puerto Montt, ubicada en la calle Urmeneta 310, de la ciudad de Puerto Montt, la cual cuenta con un total de 250 metros cuadrados y un estacionamiento. (b) Sucursal de Coyhaique, ubicada en la calle Eusebio Lillo N° 20, de la ciudad de Coyhaique, la cual cuenta con un total de 69 metros cuadrados. (c) Sucursal de La Serena, ubicada en la calle Los Carrera N°330, de la ciudad de La Serena, la cual cuenta con un total de 292 metros cuadrados distribuidos en un primer piso con 229 metros cuadrados y un segundo piso con 63 metros cuadrados. (d) Sucursal Morandé, ubicada en la calle Morande N°330, de la comuna de Santiago, la cual cuenta con un total de 1.143 metros cuadrados distribuidos en tres plantas, un piso zócalo, primer y segundo piso. (e) Edificio Corporativo de AFP Habitat, ubicado en Marchant Pereira 10, de la comuna de Providencia, el que considera un total de 2.690 metros cuadrados clasificados como comercial, 15.299 metros cuadrados de oficinas, 1.356 metros cuadrados de bodegas y 103 estacionamientos.

Se deja constancia que en los Estados Financieros estos activos se encuentran registrados por un valor total neto de depreciación de \$ 21.973.619 346 (veinte y un mil novecientos setenta y tres millones seiscientos diecinueve mil trescientos cuarenta y seis pesos), en la cuenta “Propiedades Plantas y Equipos”.

- (c) Como consecuencia de lo señalado en la letra (b) precedente, con motivo de esta división se asignan a ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. activos que en los Estados Financieros figuran en un total de \$ 220.968.838.977 (doscientos veinte mil novecientos sesenta y ocho millones ochocientos treinta y ocho mil novecientos setenta y siete pesos).-

-
- (d) La asignación de los valores mobiliarios singularizados en la letra B/ anterior comprende el traspaso a ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. de la totalidad de los derechos que a la Sociedad Indivisa le corresponden o podían corresponderle en su calidad de titular de las mismas, sin excepción alguna, de modo que abarca todos los derechos en el capital social, sus revalorizaciones e incrementos, utilidades, excesos de aportes y, en general, toda suma, crédito o cargo que tales inversiones generen, incluyendo todas las comisiones y otros beneficios que ellas devenguen.-

Los inmuebles singularizados en la referida letra B) se asignan y traspasan como especies o cuerpos ciertos; en el estado en que se encuentran; con todo lo construido, plantado y edificado en ellos; con todos sus cierres, servicios, instalaciones y demás bienes adheridos o destinados a los mismos; con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas; con los gravámenes, hipotecas, arrendamientos y prohibiciones que los afecten; libres de todo tipo de embargo, juicio, acción resolutoria y de cualquier otra limitación del dominio; con todas sus contribuciones fiscales, municipales y demás servicios al día.-

La asignación de los créditos y derechos a la Nueva Sociedad se efectúa, además, con todos los derechos, acciones, privilegios, prendas e hipotecas que la Sociedad Indivisa pudiera tener tanto contra el deudor principal como contra cualquier tercero obligado solidaria o subsidiariamente al pago de tales deudas.-

- (e) Conjuntamente con los activos mencionados en la letra B/ anterior, a ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. se le asignan la siguiente obligación de la Sociedad Indivisa: Deuda que la Sociedad Indivisa mantiene con Banco Santander Chile derivada de una operación de leasing celebrada durante el año 2018, por un valor original de doscientas quince mil unidades de fomento, cursado a 180 meses plazos y con una renta mensual de mil trescientas nueve coma treinta y seis unidades de fomento, con el cual se arrendaron con opción de compra los siguientes activos, todos ellos ubicado dentro del edificio corporativo de AFP Habitat, ubicado en Marchant Pereira 10: 1.011 metros cuadrados considerados como locales comerciales, 3.117 metros cuadrados de oficinas distribuidos entre los piso 2 al 4, 122 metros cuadrados de bodega y 23 estacionamientos.

Se deja constancia que en los Estados Financieros este pasivo se encuentra registrado por la suma de \$ 343.519.789 (trescientos cuarenta y tres millones quinientos diecinueve mil setecientos ochenta y nueve pesos) en la cuenta “Préstamos que devengan intereses” dentro de los pasivos corrientes; y \$ 4.594.478.740 (cuatro mil quinientos noventa y cuatro millones cuatrocientos setenta y ocho mil setecientos cuarenta pesos) en la cuenta “Préstamos que devengan intereses” del pasivo no corriente.-

- (f) Como consecuencia de lo señalado en la letra (e) precedente, con motivo de esta división se asignan a ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. pasivos que en los Estados Financieros figuran en un total de \$ 4.937.998.529 (cuatro mil novecientos treinta y siete millones novecientos noventa y ocho mil quinientos veintinueve pesos).-

- (g) Las deudas u obligaciones que se haría cargo la Nueva Sociedad se le asignarían en la misma forma y términos en que ellas fueron contraídas por la Sociedad Indivisa; beneficiando a ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. todos los plazos, condiciones, modalidades, garantías y excepciones que benefician o gravan a la Sociedad Indivisa, ya que la intención es sólo el reemplazo o subrogación de la persona del deudor de las obligaciones que se traspasan, manteniéndose inalterables las restantes condiciones, derechos y obligaciones que de dichos pasivos emanen para los acreedores y deudores.-

- (h) La Continuidora legal de la Sociedad Indivisa conservará todos los restantes activos que ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. tenga a la fecha en que esta división surta sus efectos, esto es, con la única excepción de los activos asignados a la Nueva Sociedad conforme a la letra B) anterior.- En consecuencia, cualquier otro activo que sea o que en futuro se declare que a esa fecha pertenecía al patrimonio de la Sociedad Indivisa, figure o no en sus inventarios o balances, pertenecerá en forma exclusiva a la continuadora legal de ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A.-

-
- (i) Además, la Continuidadora Legal de la Sociedad Indivisa continuará siendo la única responsable de todos los pasivos u obligaciones que ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. tenga a la fecha en que esta división surta sus efectos, cualquiera sea su causa u origen, a excepción únicamente de las obligaciones asignadas a la Nueva Sociedad conforme a la letra E) anterior.- En consecuencia, cualquier pasivo u obligación que en futuro se declare que a esa fecha estaría adeudado por la Sociedad Indivisa, figure o no en sus inventarios o balances, será de la exclusiva responsabilidad y cargo de la continuadora legal de ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A.
- (j) Los activos y pasivos que se asignan a ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. se radicarán en ella al valor con el cual figuran en la contabilidad de la Sociedad Indivisa el día primero del mes calendario siguiente en que los acuerdos de división surtan sus efectos, por cumplirse las condiciones que se establezcan al efecto (en adelante la “Fecha de Separación”), día desde el cual se entenderá efectuada la entrega material de los bienes asignados a la Nueva Sociedad y ésta asumirá los pasivos que se hará cargo.-
- (k) Sin embargo, si para proceder a la entrega, tradición y/o asignación de dichos activos se requirieren de formalidades especiales para tener pleno efecto jurídico y sean oponibles a terceros, provengan ellas de la ley o de convenciones contractuales de la Sociedad Indivisa, se cumplirán con dichas formalidades especiales a contar de la Fecha de Separación, mediante la ejecución de los actos o el otorgamiento de los instrumentos públicos o privados que se precisen, los cuales se entenderán complementarios a los acuerdos de división.- Con todo, la asignación de tales activos surtirán sus efectos y la entrega material de los mismos se entenderá efectuada a contar de la Fecha de Separación y, mientras no se celebren o ejecuten tales actos o contratos complementarios dando cumplimiento a las referidas formalidades, las operaciones, negocios, resultados, contratos, derechos y obligaciones que graven, beneficien, afecten o alteren de cualquier modo dichos bienes con posterioridad a esa fecha, y los actos y contratos que la Nueva Sociedad quisiera realizar respecto de ellos, serán ejecutados o celebrados por ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A., en su carácter de continuadora legal de la Sociedad
-

Indivisa, quien actuará como mandataria y por orden y cuenta de la Nueva Sociedad y, por consiguiente, se radicarán en esta última los derechos y obligaciones que de allí emanen y serán de su beneficio y cargo las operaciones y resultados que los afecten.-

- (l) Para la materialización y perfección de la cesión de las deudas u obligaciones referidas en la letra E/ anterior, se solicitará al acreedor la novación por cambio de deudor de los mencionados pasivos.- Mientras no se efectúen dichas novaciones o si por cualquier causa uno o más de los acreedores no aceptaren la novación, las respectivas obligaciones continuarán cumpliéndose por ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. en la forma pactada, quien deberá proveer a la Continuada Legal de la Sociedad Indivisa de los fondos suficientes y en tiempo oportuno para el pago de las cuotas de capital, reajustes e intereses, incluso penales, de todas y cada una de dichas deudas u obligaciones.- ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. pagará los pasivos por los cuales se le provea de fondos por orden y cuenta de la Nueva Sociedad, conforme a las instrucciones de ésta y en la forma convenida en el respectivo crédito.- Lo anterior, en ningún caso obsta a la posibilidad que ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. pague anticipadamente los pasivos que se le asignan.-
- (m) Todos los actos, operaciones, negocios y contratos que a la Fecha de Separación la Sociedad Indivisa hubiere ejecutado, convenido, celebrado o contraído respecto de los activos y pasivos asignados a la Nueva Sociedad y que se encuentren en negociación, proposición, vigencia, ejecución o que por cualquier concepto hubieren derechos u obligaciones pendientes entre las partes o que ellos emanaren en el futuro, serán asumidos por la Nueva Sociedad.- ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. sustituirá a la Sociedad Indivisa en tales operaciones, negocios, actos o contratos de tal forma que su materialización, ejecución y demás actos para llevarlos a cumplido término corresponderá a la Nueva Sociedad a contar de esa fecha, siendo de su exclusivo beneficio o cargo los derechos, obligaciones y resultados que emanaren de los mismos.-

Los restantes actos, operaciones, negocios y contratos que a la Fecha de Separación la Sociedad Indivisa hubiere ejecutado, convenido, celebrado o contraído se

entenderán efectuados por la continuadora legal de la Sociedad Indivisa a su propio nombre y riesgo.-

(n) Todos los gastos, derechos e impuestos que se generen como consecuencia de la división y de las inscripciones, subinscripciones y publicaciones que se practiquen en su virtud y demás trámites que de ella se deriven, serán de cargo de ambas sociedades resultantes de la división, a prorrata de los patrimonios asignados a cada una de ellas.-

(o) Finalmente considerando los traspasos de activos señalados en la letra B) y pasivos, individualizados en la letra E) del presente documento, habría que distribuir el patrimonio de la Sociedad Indivisa entre ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. y ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES S.A. de la siguiente forma: (i) A la Continadora Legal de la Sociedad dividida: \$ 274.849.424.653 (doscientos setenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos veinticuatro mil seiscientos cincuenta y tres pesos); y, (ii) A la Nueva Sociedad: \$ 216.030.840.448 (doscientos dieciséis mil treinta millones ochocientos cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos) .

Para tales efectos, se ha propuesto que las cuentas patrimoniales se distribuyan de la siguiente manera entre las sociedades resultantes de la división: (a) El resultado del Ejercicio 2021, ascendente a \$ 60.621.464.271, lo conservaría en su totalidad la continuadora legal; (b) La cuenta “Otras Reservas” se distribuiría entre las sociedades según ellas se identifican con los activos y obligaciones asignados o que conserva cada cual, de modo que a la Nueva Sociedad le correspondería (\$ 22.259.847.025) de ellas y el saldo de (\$ 18.795.201.410) la conservaría la Continadora Legal; y, (c) Las restantes cuentas patrimoniales se asignaría y/o conservarían a prorrata de las sumas que a cada sociedad le falta para conservar su patrimonio.

De este modo, las cuentas patrimonial de la Sociedad Indivisa se distribuirían de la siguiente forma:

CUENTA PATRIMONIAL	SOCIEDAD INDIVISA	CONTINUADORA LEGAL	NUEVA SOCIEDAD
Capital emitido	1.763.918.447	872.102.219	891.816.228
Otras reservas	-41.055.048.435	-18.795.201.410	-22.259.847.025
Utilidad acumulada		232.151.059.573	237.398.871.245
Utilidad ejercicio	60.621.464.271	60.621.464.271	
TOTAL PATRIMONIO	490.880.265.101	274.849.424.653	216.030.840.448

De este modo, las cuentas de activos, pasivos y patrimoniales que la Sociedad tenía conforme su balance de división se asignarían y distribuirían de la siguiente forma entre las dos sociedades:

Cuenta	ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. M\$	Continuadora	Nueva Entidad
		ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. M\$	ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	75.198.166	55.198.166	20.000.000
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	239.453	239.453	
Deudores comerciales y cuentas por cobrar, neto	5.767.604	5.767.604	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	159.943	51.820	108.123
Pagos anticipados	991.693	991.693	
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	-	-	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	82.356.859	62.248.736	20.108.123
Encaje	403.092.175	403.092.175	
Otros activos financieros	-		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	148.029.550		148.029.550
Inversiones en coligadas contabilizadas por el método de la participación	35.485.365	4.627.819	30.857.546
Activos intangibles, Neto	15.340.868	15.340.868	
Propiedades, planta y equipo, Neto (*)	29.845.819	7.872.200	21.973.619
Activos por impuestos diferidos	6.828	6.828	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	631.800.605	430.939.890	200.860.715
TOTAL ACTIVOS	714.157.464	493.188.626	220.968.838

(*) En consideración a la valorización bajo IFRS 16 sobre los futuros contratos de arriendos de oficinas y sucursales que sostendrá la continuadora, esta deberá reconocer dentro de sus activos "Propiedades Plantas y Equipos" el derecho a uso de estos inmuebles por un total de M\$14.585.205.

Cuenta	ADMINISTRDORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. M\$	Continuadora	Nueva Entidad
		ADMINISTRDORA DE FONDOS DE PENSIONES HABITAT S.A. M\$	ADMINISTRADORA AMERICANA DE INVERSIONES M\$
Préstamos que devengan intereses	1.515.373	1.171.853	343.520
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	37.372.024	37.372.024	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	333.206	333.206	
Provisiones	303.506	303.506	
Cuentas por Pagar por impuestos corrientes	2.067.554	2.067.554	
Pasivos acumulados (o devengados)	6.615.395	6.615.395	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	48.207.058	47.863.538	343.520
Préstamos que devengan intereses (**)	102.865.841	98.271.362	4.594.479
Pasivos por impuestos diferidos	71.616.526	71.616.526	
Obligación por beneficios post-empleo	587.774	587.774	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	175.070.141	170.475.662	4.594.479
Capital Emitido	1.763.918	872.102	891.816
Otras Reservas	-41.055.048	-18.795.201	-22.259.847
Resultados Retenidos (Ganancias y pérdidas acumuladas)	530.171.394	292.772.524	237.398.871
TOTAL PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS	490.880.265	274.849.425	216.030.840
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	714.157.464	493.188.626	220.968.838

(**) En consideración a la valorización bajo IFRS 16 sobre los futuros contratos de arriendos de oficinas y sucursales que sostendrá la continuadora, esta deberá reconocer dentro de sus pasivos "Préstamos que devengan intereses" la obligación futura de estos arriendos de estos inmuebles por un total de M\$14.585.205.