

Para el análisis del Mercado de Oficinas Clase A y A+ se consideran 4 corredores: el corredor de Santiago Centro, el corredor de Providencia, el corredor de Las Condes y el corredor de Vitacura. De manera independiente se analiza el corredor de Huechuraba, específicamente el sub sector de Ciudad Empresarial que por sus características se considera un producto diferente.

Adicionalmente el corredor de Las Condes se ha dividido en 4 subcentros: El Golf, El Bosque, Parque Araucano y Apoquindo Oriente, con el objetivo de no producir distorsiones en el cálculo del precio promedio ponderado, dado que estos subcentros se comportan de manera diferente con respecto a tipo de producto y precios, entre otras variables.

Oferta

Durante el tercer trimestre del año 2009 no se produjo ingreso de nueva superficie (Nota 1) al mercado de Oficinas clase A y A+, y al mercado de oficinas clase B ingresó una superficie de 6.950 m², correspondiente a un edificio de oficinas ubicado en el Corredor de Providencia (Nota 2). De esta manera finaliza el tercer trimestre con un stock de oficinas clase A y A+ de 1.416.816 m², correspondiente a un total de 94 edificios, los que se concentran en el Corredor de Las Condes, con un 69,7% del inventario total, seguido por el Corredor de Santiago con el 16,8%, el Corredor de Providencia con 10,4% y finalmente Vitacura con un 3,2%.

Con respecto a las oficinas clase B, el edificio ingresado corresponde al edificio de 9 pisos ubicado en Sotero Sanz N°100, con plantas de 520 m², el que se encuentra en venta con un 80% colocado.

De manera independiente se analiza el Corredor de Huechuraba, específicamente el sector denominado Ciudad Empresarial donde se registró el ingreso de dos nuevos edificios con una superficie de 12.428 m² (Nota 3), lo que corresponde al Edificio Art con una superficie de 7.145 m² y el edificio N°14 ubicado en Av. Del Valle 787 con una superficie de 5.283 m², ambos de 6 pisos. De esta manera finaliza el tercer trimestre con un stock de 192.686 m² y 37 edificios.

Nota 1: En el informe anterior se consideró el ingreso del edificio El Golf 80 (Clase A) para el tercer trimestre, el que se posterga para el cuarto trimestre.

Nota 2: En el informe anterior se consideró el ingreso del edificio Urban Office-Padre Mariano 70 ubicado en Providencia para el tercer trimestre, el que se posterga para el cuarto trimestre.

Nota 3: En el informe anterior se consideró para el Corredor de Huechuraba el ingreso de los edificios Santa Clara y Finning para el tercer trimestre, el que se posterga para el cuarto trimestre.

UBICACION DEL DE CORREDORES Y SUBCENTROS DE OFICINAS



- CORREDOR DE SANTIAGO
- CORREDOR DE PROVIDENCIA
- CORREDOR DE LAS CONDES
 - Subcentro El Bosque
 - Subcentro El Golf
 - Subcentro Parque Araucano
 - Subcentro Apoquindo Oriente
- CORREDOR DE VITACURA
- SUBCENTRO CIUDAD EMPRESARIAL
- SUBCENTRO LA DEHESA

Producción
4to Trimestre 2009

Producción 4to Trimestre 2009

A El Golf 80	5.321
A Edificio Magdalena 181	8.650
A+ Torre Titanium I	75.400
A Edificio Apoquindo 450I	22.236
A Edificio Parque Andino	23.300
B Los Militares 5620	6.500
B Estoril 100	6.980
B Centro Manquehue	5.160
B Flor de Azucenas 42	1.558
A Holanda 100	10.800
B Costanera Office	4.063
B Costanera Cosas	6.397
B Miguel Claro 177 (Actyvia)	3.850
B Urban Office-Padre Mariano 70	6.300
B Edificio Nexo	8.834
Total Superficie Clase A+,A (m²)	145.707
Total Superficie Clase B (m²)	49.642

Con respecto a las oficinas clasificadas como A y A+, para el cuarto trimestre del 2009 se espera que ingresen al mercado 145.707 m² correspondientes a 6 edificios: 5 edificios en el Corredor de Las Condes y un edificio en el Corredor de Providencia. En el corredor de las Condes ingresarán 134.907 m² los que corresponden a Torre Titanium, el que cuenta con 52 pisos y una superficie de 75.400 m² lo que equivale al 40,8 % de la superficie total considerada para el 2009 y que actualmente se encuentra disponible para arriendo con plantas de 1.450 m² y 2.000 m²; el otro edificio que ingresará a fines del 2009 corresponde al Edificio Apoquindo 450I ubicado en el subcentro de Apoquindo Oriente con una superficie de 22.236 m² que fue adquirido por el fondo de inversiones administrado por Prudential Real Estate y que se encuentra actualmente disponible para arriendo con plantas de 1.300 m²; el edificio Magdalena 181 ubicado en el subcentro de El Golf que cuenta con 18 pisos y una superficie de 8.650 m² y se encuentra disponible para arriendo y finalmente el Edificio Parque Andino ubicado en el subcentro de Parque Araucano con una superficie de 23.300 m² y que se encuentra disponible para arriendo con plantas de 1.240 m². En el corredor de Providencia ingresará el Edificio Holanda 100 con una superficie de 10.800 m² y plantas de 1.000 m².

De esta manera, considerando los 38.742 m² ingresados los primeros tres trimestres del 2009 (26.665 m² el primer trimestre; 12.077 m² el segundo trimestre; 0 en el tercer trimestre), se espera una producción total de 184.449 m² para el 2009, finalizando el año con un stock de 1.562.523 m².

Con respecto al mercado de oficinas clase B, para el cuarto trimestre se espera la incorporación de 9 nuevos edificios con una superficie total de 49.642 m², los que corresponden al Edificio Urban Office con una superficie de 6.300 m²; Costanera Office con 4.063 m²; Costanera Cosas 6.397 m²; Edificio Actyva con 3.860 m² todos ubicados en el Corredor de Providencia. En corredor de Las Condes se espera el ingreso de 18.640 m² correspondientes a tres edificios: Edificio Los Militares 5620 con 6.500 m²; Estoril 100 con 6.980 m²; Edificio Flor de Azucenas 42 con 1.558 m² y Centro Manquehue con 5.160 m². Finalmente en el Corredor de Vitacura ingresará el edificio Nexo, ubicado en Nueva Costanera 4085 con una superficie de 8.834 m².

En el subcentro de Ciudad Empresarial, para el cuarto trimestre se espera un ingreso de 11.161 m² correspondientes a 2 edificios: Edificio Finning con 6.000 m² y Edificio Santa Clara con 5.161 m². De esta manera, se espera finalice el año con un stock de oficinas de 203.847 m² correspondientes a 39 edificios.

COMPOSICION DE OFICINAS – Septiembre 2009

INVENTARIO FINAL

CORREDOR

	M ²	Edificios
Santiago Centro	237.431	13
Providencia	147.295	9
Vitacura	45.383	5
Las Condes	986.707	67
Total	1.416.816	94
Ciudad Empresarial	192.686	37



Edificio Alonso de Córdova 5900
Oficinas en Venta y Arriendo
15 pisos ; Sup. Util: 6.920 m²
Plantas de 510 m²
Entregado 1er Trimestre 2009

Producción Futura 2010



*Edificio Arrau – Nueva Las Condes
Sup. Util: 21.500 m²
Plantas de 1.300, subdivisibles en
hasta 4 oficinas por piso.
Fecha de entrega : Junio de 2010*



*Edificio Alcántara/Apoquindo
Sup. Util: 20.200 m²
Plantas de 1.300, subdivisibles en
hasta 4 oficinas por piso.
Fecha de entrega : Agosto de 2010*

Por el nivel de avance de los proyectos que iniciaron su construcción durante el año 2008, podemos estimar una producción de edificios clase A y A+ de 41.700 m² para el año 2010, lo que corresponde al ingreso de 2 edificios en el corredor de Las Condes: el Edificio Arrau con 21.500 m² de Nueva Las Condes ubicado en el subcentro de Parque Araucano y el edificio ubicado en Alcántara con Apoquindo de la Constructora FFV con 20.200 m² que fue adquirido por los Fondos de Inversión Euroamerica e ING, y parte de su superficie se encuentra en comercialización.

Para el mercado de oficinas clase B, se espera el ingreso de 31.332 m², correspondientes a 5 edificios: en el Corredor de Las Condes el edificio de 16 pisos ubicado en Apoquindo 5583 con una superficie de 4.960 m² y plantas de aprox. 200 m² y dos edificios de 10 pisos cada uno ubicados en Avda. Las Condes 11.283, uno de los cuales corresponderá al edificio corporativo de Nestlé y el otro se comercializará en arriendo; y en el Corredor de Providencia, específicamente en el nuevo polo de oficinas que se está formando en torno a la Av. Andrés Bello, se considera el ingreso del edificio Noguera Office, ubicado en la calle del mismo nombre con Av. Andrés Bello, el que contempla 14 pisos y superficie de 8.372 m² y el edificio Proespacio de 10 pisos, ubicado en Almirante Pastene 244.

En el subcentro de Ciudad Empresarial, se considera una superficie de 18.000 m² correspondientes a 3 edificios: Edificio El Cóndor III, con una superficie de 7.000 m²; edificio Patio Mayor con 6.000 m² y Edificio Horizonte Axis con 5.000 m²

Cabe mencionar que existe la probabilidad que alguno de los proyectos que se consideran para el año 2010 no alcancen a recibir su recepción municipal ese año, hito que se considera para ingresar el edificio a la producción anual.

PROYECTOS CON FECHA DE ENTREGA 4to Trimestre de 2009



*Edificio Titanium
Isidora Goyenechea/El Bosque,
Las Condes
Sup. Util: 83.600 m²
Plantas de 1.460 a 2.000 m²
Fecha de entrega 4to trimestre 2009*



*Edificio Parque Andino
Cerro El Plomo, Las Condes
Sup. Util: 22.236 m²
Plantas de 1.240 m² por piso
Fecha de entrega 4to trimestre 2009*



*Edificio Apoquindo 4501
Las Condes
Sup. Util: 7.840 m²
Plantas de 700 a 1.350 m²
Fecha de entrega 4to trimestre 2009*

Producción Futura
2011

Edificio Territoria Luz
Las Condes
Fecha de entrega año 2011

Variación de la estimación de Producción:
Los proyectos de Edificios de Oficinas tienen una duración mínima de 24 meses (aprox.), desde que se inicia la construcción hasta que se obtiene la recepción final e ingresa al mercado, por lo que la estimación de producción para el 2011 va sufriendo modificaciones a medida que avanzan los meses y principalmente se va aclarando el panorama económico dado que muchos proyectos que cuentan con permiso de edificación se han detenido producto de la incertidumbre económica.

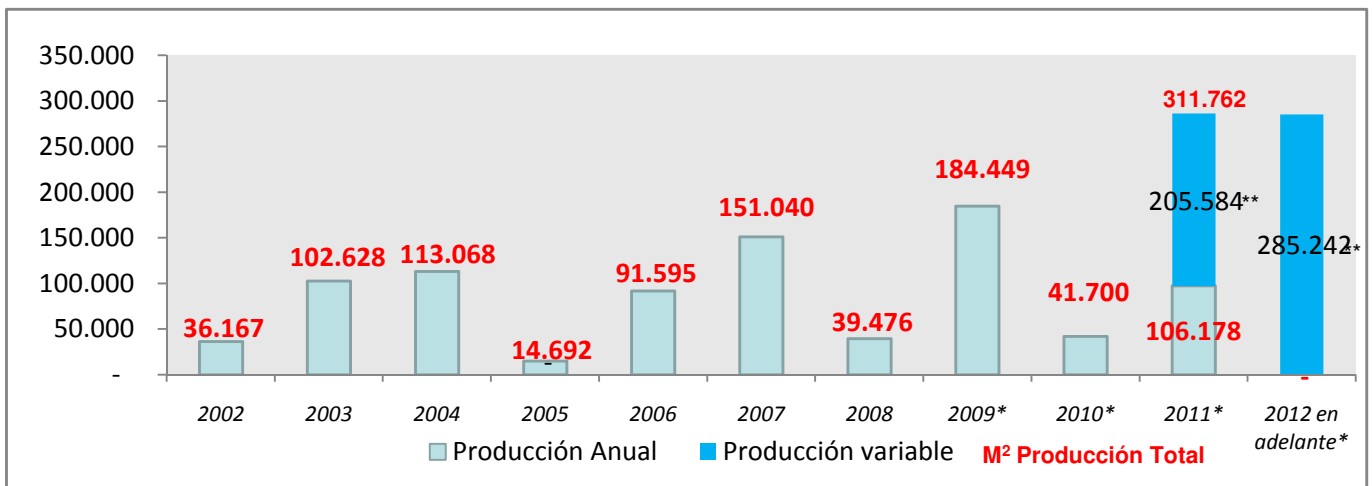
De acuerdo a la información manejada con los desarrolladores, una superficie cercana a 320.000 m² debería ingresar al mercado de oficinas Clase A y A+ durante el año 2011, considerando que las obras de Costanera Center se retoman el primer trimestre del 2010, con lo cual ingresarían a fines del 2011 76.840 m² correspondientes a la Torre 2 y 4 de dicho proyecto, lo que representa cerca del 25% del total estimado para el 2011.

Sin embargo, del total estimado para el 2011, una superficie cercana al 65%, es decir, 205.584 m² (nota 2) correspondiente a 10 proyectos podrían demorar su fecha de entrega para el 2012 ó en algunos casos no llevarse a cabo.

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
A	Las Condes	Edificio 6 y 8, Nueva Las Condes	49.300
A	Las Condes	Parque Sur-Parque Araucano	21.915
A	Las Condes	Edificio Córdova-Inmobilia	8.172
A	Las Condes	Apoquindo 4668 -Paz	6.961
A	Las Condes	Apoquindo 6368	10.830
A	Santiago	Espacio M	9.000
			106.178
A	Las Condes	Territoria El Bosque	14.737
A	Las Condes	Edificio Fortaleza II-A. de Córdova	10.440
A	Las Condes	Enrique Foster, Inarco	5.627
A	Las Condes	Alonso de Cordova 5491	7.983
A	Las Condes	Manquehue Norte 170-224 IO Connell	15.920
A	Las Condes	Los Militares 5883/Urano	5.151
A+	Providencia	Costanera Center (Torre 2 y 4)	76.840
A	Santiago	Torre Huerfanos	23.413
A	Santiago	Santiago Downtown 4	20.000
A	Santiago	Moneda 1640	25.473
			205.584
Total Superficie Clase A+,A			311.762
Total Superficie Clase B			64.934

Nota 2: Producción Variable: Corresponde a la superficie incierta, donde no existen los antecedentes suficientes que aseguren la realización del proyecto en las fechas indicadas.

EVOLUCION DE LA PRODUCCION ANUAL HISTORICA Y PROYECTADA



* Datos estimados

** Producción Variable

Producción Futura
2012

Edificio Territoria Luz
Las Condes
Fecha de entrega año 2012

Desarrollo de Nuevos
polos de Oficinas

Proyectos 2012-en adelante

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
A	Las Condes	Santa Rosa Las Condes	83.966
A	Las Condes	Isidora Goyenechea/El Bosque	35.000
A	Las Condes	Edificio Corporativo Lan Chile	20.000
A	Las Condes	Alonso de Córdova 5760 -5734 -Inverko	5.266
A	Las Condes	Manquehue Norte/San Olav/Cora Mayer	5.360
A	Las Condes	Cerro El Plomo 6000/Manquehue Norte	24.096
A	Las Condes	Territoria Luz	14.000
A	Las Condes	Apoquindo 2909	9.726
A	Las Condes	Apoquindo 3133	11.225
A	Las Condes	Cerro El Plomo/Rosario Norte/Los Militares	56.903
A	Providencia	Ricardo Lyon 327	19.700
Total Superficie Clase A+,A			285.242

El fuerte crecimiento que ha experimentado el mercado de oficinas los últimos años, ha significado el uso del ya escaso terreno disponible en los sectores tradicionales dando pie al desarrollos de nuevos polos de oficinas, los que se han enfocado a un mercado específico según las características de las ubicaciones.

Por ejemplo, el subcentro que se ha desarrollado en el sector Norte de Av. Providencia y el eje Andrés Bello, responde al cambio reciente en la normativa que anteriormente no permitía edificar en altura, por lo que un edificio de oficinas no era rentable. Hoy en día, la normativa permite un máximo de hasta 14 pisos y se vislumbran más de 10 proyectos entre La Concepción y Av. Pedro de Valdivia. Por otro lado, un nuevo polo de oficinas nació en el eje Apoquindo, entre el Metro Escuela Militar y Manquehue, impulsado por la extensión de la Línea I del Metro hacia Los Dominicos. Al menos 13 edificios con más de 100 mil estacionamientos se vislumbran en ese sector, sin contar los potenciales proyectos a desarrollar en terrenos del tramo Manquehue – Los Dominicos. Finalmente, el mercado que se ha ido desarrollando en el subcentro de La Dehesa se caracteriza por ser edificios que utilizan la máxima constructibilidad en altura, máximo 8 pisos con oficinas promedio de 40 m2 pensadas para empresas de tamaño pequeño, emprendedores, empresas familiares, que utilizan el vehículo como medio de transporte.

DESARROLLO DE NUEVOS POLOS DE OFICINAS



- ① Subcentro Av. Providencia y eje Andrés Bello.

9 Proyectos ; 70.000 m² aprox.

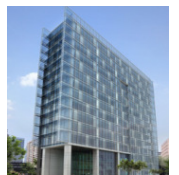
Edificio Proespacio
Almirante Pastene 244
Entrega 2010



- ② Subcentro Apoquindo Oriente

11 Proyectos ; 105.000 m² aprox.

Edificio Córdova Inmobilia
Alonso de Córdova 5600
Entrega 2011



- ③ Subcentro La Dehesa

4 Proyectos ; 18.000 m² aprox.

Edificio Costanera-La Dehesa
Av. Raul Labbe 12613
Entrega 2010



Disponibilidad y Tasa de Vacancia

EDIFICIOS EN OFERTA – NO DISPONIBLES EN FORMA INMEDIATA

Muchos de los edificios que ingresarán al mercado el cuarto trimestre del 2009 se encuentran en Oferta, sin embargo no se consideran en el cálculo de la tasa de vacancia pues aún no han sido entregados, por lo tanto no representan la disponibilidad actual.

El tercer trimestre del 2009 finaliza con una tasa de vacancia de 3,26% para el mercado de oficinas clase A+ y A, correspondiente a 46.192 m² con la siguiente distribución: 37.310 m² en el corredor de Las Condes; 258 m² en el Corredor de Vitacura; 3.819 m² en el Corredor de Santiago y 4.805 m² en el Corredor de Providencia.

Esta disminución de la tasa de vacancia con respecto al trimestre pasado, no cambia nuestra estimaciones de finalizar el año con una tasa de vacancia en torno al 7%. Esta disminución se explica por el nulo ingreso de superficie nueva al mercado durante este trimestre, y también a la reactivación de un par de empresas del sector de ingeniería y minería, quienes al retomar proyectos específicos, han utilizado cerca del 15% de la vacancia del trimestre anterior.

Evolución Trimestral de Tasa de Vacancia

TASA VACANCIA %

Corredor	Jun-07	Sep-07	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09
Santiago Centro	1,34%	1,48%	1,34%	1,30%	0,18%	0,08%	0,65%	1,68%	2,18%	1,61%
Providencia	0,35%	0,60%	0,83%	0,19%	0,00%	0,12%	1,07%	1,47%	2,66%	3,26%
Vitacura	2,13%	0,00%	0,83%	1,39%	1,17%	2,99%	1,50%	0,42%	0,77%	0,57%
Las Condes	0,90%	0,99%	0,86%	1,08%	0,79%	0,19%	1,09%	3,19%	5,04%	3,78%
Total Clase A	0,98%	0,98%	0,94%	1,03%	0,61%	0,26%	1,03%	2,69%	4,18%	3,26%

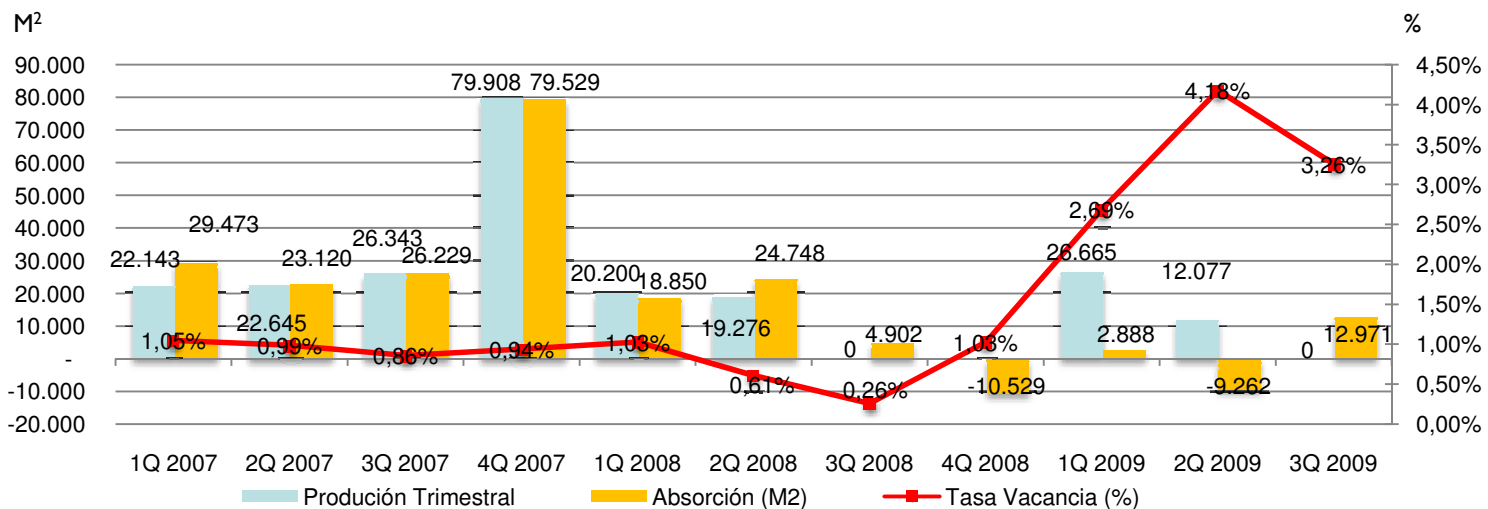
DISPONIBILIDAD M²

Corredor	Jun-07	Sep-07	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09
Santiago	3.100	3.100	3.192	3.088	416	186	1.555	3.987	5.181	3.819
Providencia	512	887	1.225	282	0	170	1.578	2.163	3.917	4.805
Vitacura	967	0	375	631	531	1.356	683	191	350	258
Las Condes	7.470	8.176	7.750	9.891	7.473	1.806	10.231	31.483	49.715	37.310
Total Clase A	12.049	12.163	12.542	13.892	8.420	3.518	14.047	37.824	59.163	46.192

Con respecto al Corredor de Huechuraba, específicamente el subsector de Ciudad Empresarial, muestra una tasa de vacancia de 13,2 % correspondientes a 25.434m², manteniéndose con respecto al trimestre pasado.

Ciudad Empresarial0	Jun-07	Sep-07	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09
TASA DE VACANCIA (%)	4,50%	5,00%	7,60%	7,10%	6,60%	8,90%	7,80%	15,10%	13,10%	13,20%
DISPONIBILIDAD	5.608	7.419	11.158	10.622	10.601	14.061	12.287	26.446	23.535	25.434

EVOLUCION TRIMESTRAL DE PRODUCCION – TASA DE VACANCIA - ABSORCION



Absorción

La absorción neta mostrada el tercer trimestre del 2009 fue de 12.971 m², superior a la mostrada en igual periodo del año pasado que fue de 4.902 m² y muy por sobre el promedio de los últimos 4 trimestres móviles, donde dos trimestres mostraron una absorción negativa debido a la contracción económica que afecta al país producto de la crisis financiera internacional. Sin embargo, a partir de este trimestre podemos hablar de una reactivación económica, sin perjuicio que mantenemos nuestra estimación de vacancia en torno al 7% para diciembre del 2009, la que se explicará más que por el lado de la demanda, por el lado de la oferta y el fuerte ingreso de nueva superficie de oficinas clase A y A+ al mercado.

Precios

La situación económica y el aumento en las expectativas de reactivación, han mantenido los precios en niveles similares a la pre-crisis financiera. La disminución en precios que se esperaba no ha sido tal, sin perjuicio se estima que los precios tiendan a bajar a medida que se incorpore la nueva superficie.

Finalmente, los precios mostrados a Septiembre del 2009 son los siguientes: en el Corredor de Santiago para oficinas en arriendo en torno a 0,40 UF/m², el Corredor de Providencia 0,50 UF/m²; el Corredor de Las Condes 0,55 UF/m², el Corredor de Vitacura 0,52 UF/m² y finalmente el subcentro de Ciudad Empresarial a 0,39 UF/m².

Con respecto a precios de venta, el Corredor de Las Condes muestra un precio promedio de 55 UF/m²; el Corredor de Providencia de 50 UF/m²; el Corredor de Vitacura de 52 UF/m²; el corredor de Santiago de 40 UF/m² y finalmente Ciudad Empresarial con 39 UF/m² de venta.

LAS CONDES SubCentro	Superficie Util (M2)	Nº Edificios	Precios UF/M2
El Golf	348.511	28	0,58
El Bosque	385.756	23	0,57
Parque Araucano	185.538	10	0,51
Apoquindo Oriente	66.902	6	0,52
Total	986.707	67	0,559



Para mayor Información, contactar a
Francisco Rojas
Gerente División Oficinas
Lorena Tapia
Gerente Desarrollo y Estudios

GPS Global Property Solutions

Av. Bicentenario 3883, Of. 702
Vitacura.
Santiago – Chile
Fono: (56 2) 489 9000
Fax: (56 2) 489 9001
Email: info@gpsproperty.cl
www.gpsproperty.cl

EVOLUCION DE TASA DE VACANCIA TRIMESTRAL y PRECIOS ARRIENDO

Precio
UF/M² %