



EDIFICIO SANTIAGO DOWNTOWN 4
 Av. Lib. Bernardo O'Higgins N° 1449
 N° de Pisos: 21
 Locales Comerciales y Oficinas

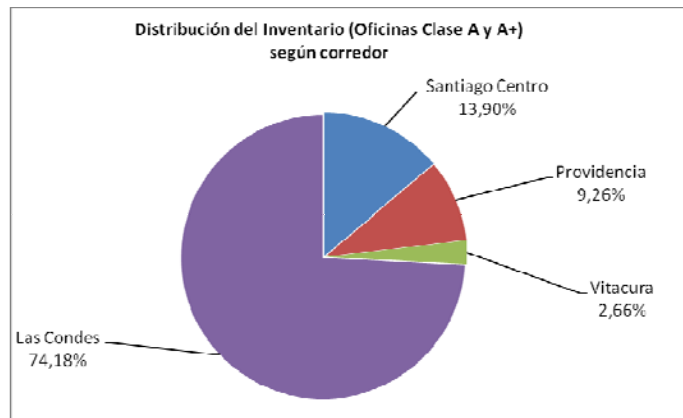
Fecha de Entrega: Año 2012

Oferta

Durante el tercer trimestre del año 2011 no hubo aumento en el inventario de oficinas clase A y A+ según los edificios que cuentan con Recepción Final al 31 de septiembre del 2011, que es el hito que marca el ingreso al stock de inventario de oficinas clase A y A+.

Se esperaba para este trimestre el ingreso de los Edificios Córdova Inmobilia y Rosario 100, del corredor de Las Condes, pues estaban en proceso de recibir la recepción final, lo cual no se concretó dentro del mes de septiembre.

Considerando lo anterior, finaliza el tercer trimestre con un stock de oficinas clase A y A+ de 1.707.848 m², correspondiente a un total de 109 edificios, concentrados con más del 70% del total en el corredor de Las Condes.



Dentro del corredor de Las Condes, es importante destacar el subcentro de Parque Araucano, que ha tenido un acelerado crecimiento, completando tres cuartos de su actual superficie en los últimos cinco años. Este corredor se encuentra en tercer lugar respecto a los demás sectores, y se proyecta que pueda superar la superficie total del corredor el Golf en los próximos años.

COMPOSICION DE OFICINAS – Junio 2011 v/s Septiembre 2011

CORREDOR	Junio 2011		Septiembre 2011	
	INVENTARIO M ²	N° Edificios	INVENTARIO M ²	N° Edificios
Santiago Centro	237.431	13	237.431	13
Providencia	158.096	10	158.096	10
Vitacura	45.383	5	45.383	5
Las Condes	1.266.939	81	1.266.939	81
Total Clase A, A+	1.707.848	109	1.707.848	109

Producción 2011 Oficinas Clase A y A+

De manera independiente se analiza el Corredor de Huechuraba, específicamente el sector denominado Ciudad Empresarial, el que no incorporó nuevos edificios este trimestre, por lo tanto el inventario se mantiene con una superficie de 193.981 m², correspondientes a 41 edificios. Para efectos de este análisis, se suma al inventario el edificio Portal Riesco, que aunque no pertenece a Ciudad Empresarial, es vecino a ésta y muestra un comportamiento similar, por lo que el inventario asciende a 42 edificios y una superficie de 200.931 m².

Producción 4to Trimestre del 2011

Para el cuarto Trimestre se espera una producción de 35.343 m² en el mercado de oficinas clase A y A+, correspondiente a cuatro edificios, Rosario Norte 100 con una superficie de 14.447 m², y Edificio Córdova de Inmobilia de 8.048 m², ambos ubicados en el subcentro de Parque Araucano; en Providencia, el Edificio Ombú con 3.848 m² y 9.000 m² correspondientes al edificio Espacio M, ubicado en Santiago Centro.

De esta manera, la producción del año 2011 será de 96.712 m² y se espera finalice el año 2011 con un stock de oficinas clase A y A+ de 1.743.191 m² correspondientes a 113 edificios.



Apoquindo 6400
Av. Apoquindo N° 6400
N° de Pisos: 17
Locales Comerciales y Oficinas

Plantas Libres entre 40 y 100 m²
Fecha de Entrega: 3er trimestre 2011

Con respecto a las oficinas clase B, el tercer trimestre ingresó una superficie total de 9.726 m², correspondientes al edificio Apoquindo 6400, el cual se ubica próximo a la esquina de Avenida Apoquindo con calle Noruega, en el subcentro Apoquindo Oriente de Las Condes. Éste cuenta con 9.726 m² repartidos en 17 pisos. La planta por piso es de 572 m², la cual es divisible hasta en 6 oficinas por piso, que van desde los 40, hasta los 100 m².

Este edificio se encuentra casi en su totalidad vendido, sin perjuicio que en algunos casos el comprador fue un inversionista, quien ofrece en arriendo la superficie adquirida, por lo que igualmente aumentan la vacancia de oficinas clase B.

Se espera para el próximo trimestre un ingreso de 19.572 m² al mercado de oficinas clase B que corresponde a un total de 3 edificios, los cuales están ubicados en el corredor de Las Condes,

EDIFICIOS CLASE A Y A+ CUARTO TRIMESTRE



EDIFICIO CÓRDOVA
Alonso de Córdova 5600
Las Condes
Venta Usuario Final e
Inversionistas



ROSARIO NORTE 100
Rosario Norte 100
Las Condes
Venta Usuario Final e
Inversionistas



ESPACIO M
Morandé/ Compañía
Santiago
Arriendo



EDIFICIO OMBÚ
Andrés Bello 2113
Providencia
Arriendo

Producción Futura 2012



HERMANOS AMUNATEGUI
Amunategui 232- 256
N° de Pisos: 20
Planta libre de 1.125 m² y 771 m²
Fecha de Entrega: 4^o trimestre 2012

Finalmente para el Corredor de Huechuraba, se espera la incorporación de tres nuevos edificios para los próximos dos trimestres, los que corresponden al edificio Magnus II con 6.000 m², edificio Cóndor IV con 7.500 m² y el Edificio Vanguardia con 2.200 m².

Para el año 2012 se espera una producción de 252.834 m² de oficinas Clase A y A+, correspondiente a 12 edificios.

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M2
A	Las Condes	Parque Titanium (Torre 1)	19.500
A	Las Condes	Nueva Apoquindo (Torre 3)	14.325
A	Las Condes	Edificio Deloitte	14.737
A	Las Condes	Apoquindo Office	6.580
A	Las Condes	Nueva Las Condes 6000	24.620
A	Las Condes	Territoria El Bosque	14.737
A	Las Condes	Total Clase A,A+	94.499
A+	Providencia	Costanera Center (Torre 2)	72.000
A+	Providencia	Costanera Center (Torre 4)	15.000
A	Providencia	Total Clase A,A+	87.000
A	Santiago	Torre Huérfanos	22.300
A	Santiago	Santiago Downtown 4	20.000
A	Santiago	Puerto Centro	9.500
A	Santiago	Hermanos Amunategui	19.535
A	Santiago	Total Clase A,A+	71.335
Total Superficie Clase A,A+			252.834

Con respecto al corredor de Huechuraba, específicamente en Ciudad Empresarial, se espera la incorporación de 9 edificios el año 2012 con una superficie total de 50.000 m², los que corresponden a los siguientes edificios: Edificio Rotter & Krauss II de Inmobiliaria Visión, edificio Visión de Inmobiliaria Vista Pirámide, Edificio 17, Edificio Terrazas, Edificio P&G II, Magnus III y Magnus IV y dos edificios del Fondo Independencia, donde funcionaba el edificio corporativo de Shell antes del terremoto, el que sufrió daños y fue demolido para un nuevo proyecto.

Es importante destacar que la producción de oficinas para el 2012 se concentra principalmente en los terrenos del límite sur-oriente, a lo largo de Avenida del Valle, entre los que se puede hacer mención el edificio 17, que se ubicaría próximo a la intersección de esta calle con Avenida Santa Clara, contiguo al Edificio Corporativo de Rabobank. El proyecto de edificio pertenece a la Constructora Centro 2000, que tendrá un total de 6.000 m², repartidos en 5 pisos sobre el nivel del suelo y un subterráneo con un total de 104 estacionamientos; estaría listo para marzo.



EDIFICIO 17
1er Trimestre 2012
5 pisos
Sup. Construida : 6.000 m²

Producción Futura 2013



EDIFICIO PARQUE LYON

El proyecto contempla un edificio 15 pisos, con una planta de 1.300 m² aprox, contará con 6 niveles de estacionamientos, con capacidad para 500 autos. Se encontrará dotado con con sistema de punta para detección de incendios, CCTV, eficiencia energética, control centralizado y sistema domótico.

Los proyectos de Edificios de Oficinas tienen una duración entre 18 y 24 meses, dependiendo del tamaño del proyecto, 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 2013 va sufriendo modificaciones a medida que avanzan los meses. Por esta razón, se utiliza el término Producción Variable, para aquellos proyectos donde existe probabilidad que, si no se inician las obras durante este año, ingresen al mercado el año 2014.

De esta manera, se estima para el año 2013 una producción total de oficinas clase A y A+ de 351.379 m² correspondiente a 22 edificios, de la cual un 40% podría trasladarse al año 2014.

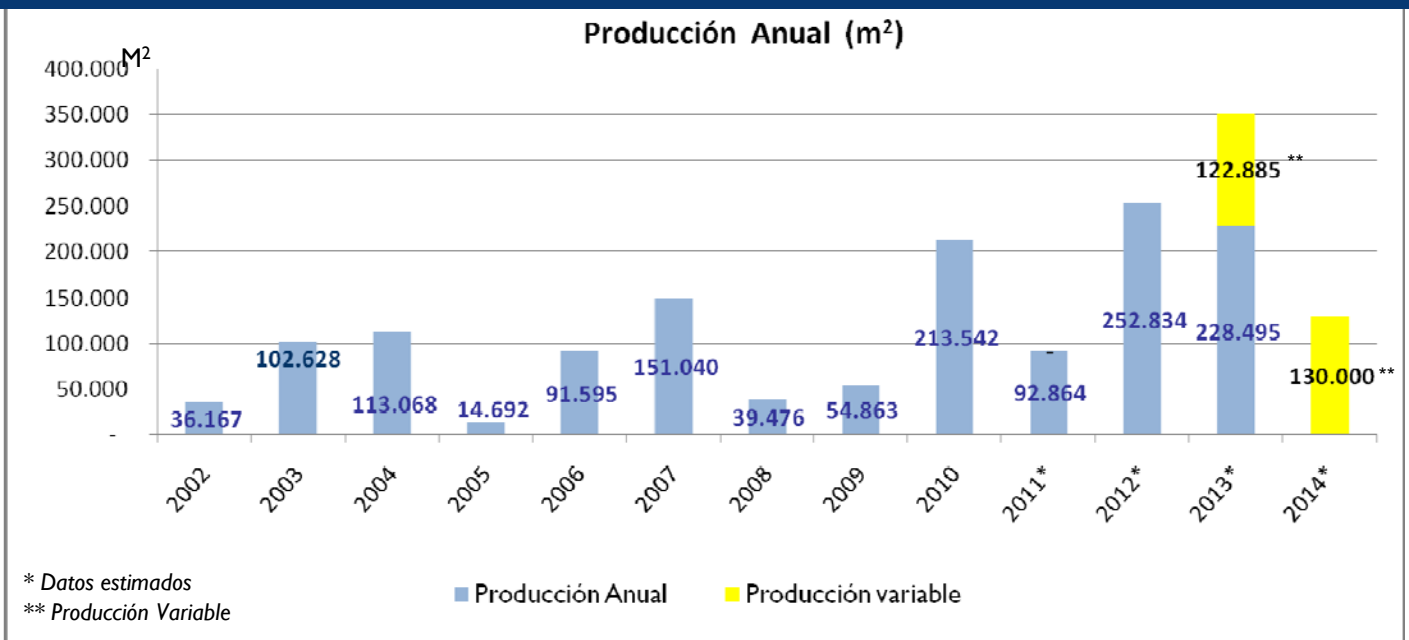
Importante mencionar que del total de oficinas que ingresarán el 2013, el 90% se concentra en la comuna de Las Condes, donde podemos destacar Torre I del Proyecto Nueva Apoquindo, en los ex terrenos de la Scuola Italiana.

Cabe mencionar que los proyectos del 2013 y 2014 tienen tendencia en emplazarse a lo largo de Avenida Apoquindo, densificándose principalmente entre Américo Vespucio y Manquehue, que corresponde a los sucentros de Escuela Militar y Apoquindo Oriente. Entre éstos podemos destacar un edificio en los ex terrenos del Metro y los terrenos que ocupaba Blockbuster.

En la comuna de Providencia está proyectado el ingreso al mercado de aproximadamente 33.000 m², corresponden a dos anteproyectos aprobados el año 2010. Los terrenos no se encuentran aun intervenidos.

Uno de los edificios mencionados es el Parque Lyon, el cual presenta una interesante propuesta en el sector con un pasaje interior que comunica las dos calles de Ricardo Lyon y Guardia Vieja. Se proyecta una gran plaza con juegos de agua y esculturas otorgando gran presencia a la calle Ricardo Lyon. Esta gran plaza privada se tratará con un diseño que logre un aporte urbanístico a la ciudad.

EVOLUCION DE LA PRODUCCION ANUAL HISTORICA Y PROYECTADA (Oficinas Clase A y A+)



Evolución Trimestral de Tasa de Vacancia

TASA VACANCIA %

Corredor	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11	Jun-11	Sep-11
Santiago Centro	1,68%	2,18%	1,61%	1,52%	0,88%	2,97%	2,97%	2,68%	1,64%	1,62%	0,90%
Providencia	1,47%	2,66%	3,26%	3,24%	2,50%	1,90%	1,41%	2,48%	1,49%	0,38%	0,68%
Vitacura	0,42%	0,77%	0,57%	0,98%	1,07%	0,57%	0,35%	0,99%	0,62%	4,59%	1,15%
Las Condes	3,19%	5,04%	3,78%	2,88%	6,21%	6,86%	4,99%	5,38%	5,08%	3,70%	1,77%
Total Clase A,A+	2,69%	4,18%	3,26%	2,63 %	4,88 %	5,60%	4,21%	4,59 %	4,14	3,13	1,53

DISPONIBILIDAD M²

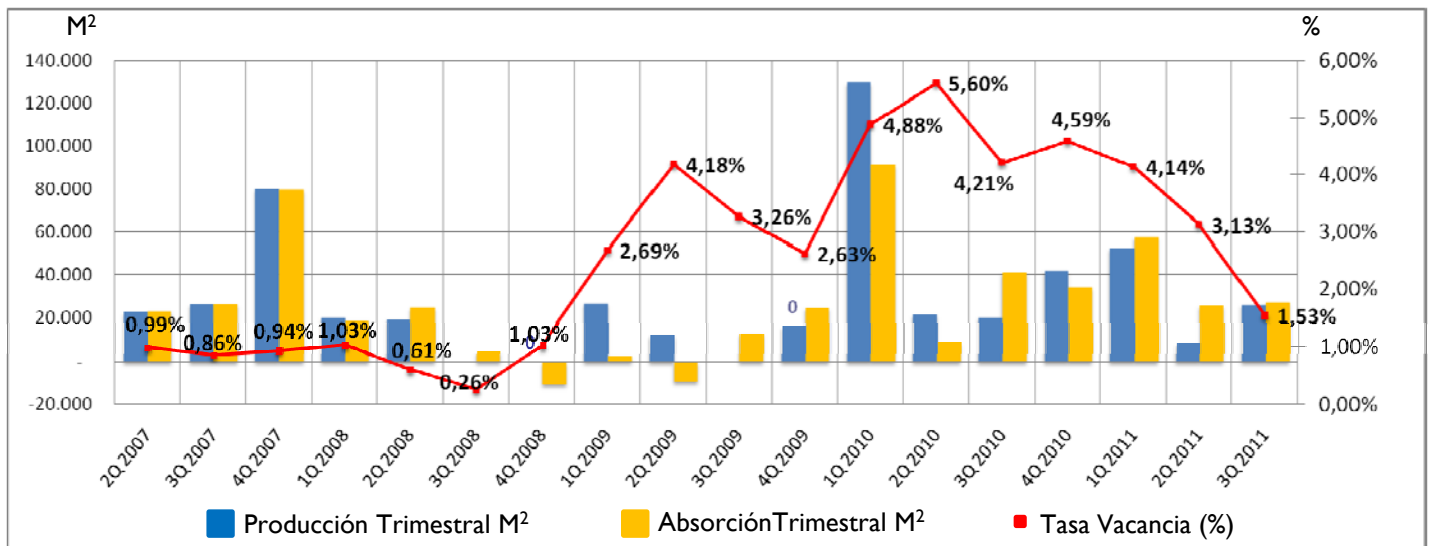
Corredor	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11	Jun-11	Sep-11
Santiago	3.987	5.181	3.819	3.606	2.084	7.051	7.051	6.367	3.898	3.851	2.134
Providencia	2.163	3.917	4.805	5.130	3.953	3.004	2.225	3.928	2.358	601	1.079
Vitacura	191	350	258	445	486	258	160	450	280	2.081	520
Las Condes	31.483	49.715	37.310	28.522	69.654	78.408	58.070	64.836	63.889	46.864	22.419
Total Clase A,A+	37.824	59.163	46.192	37.703	76.177	88.721	67.505	75.581	70.426	53.397	26.152

La vacancia de este trimestre presenta una importante baja, a la mitad que el trimestre pasado, principalmente por la baja producción de superficie de oficinas. Es el caso de Las Condes, que disminuyó la disponibilidad en un 50%, en parte por la rápida ocupación de los espacios de Edificio las Artes, que había ingresado hace pocos meses al inventario. Se espera que el pronto ingreso, en el trimestre próximo, de los Edificios Rosario 100 y Córdova de Inmobilia, se absorban en formada rápida ante la importante demanda de oficinas.

En el Subcentro de **Ciudad Empresarial** la vacancia se ha mantenido constante en los últimos trimestres, pero el siguiente trimestre se espera que esta vacancia disminuya de forma importante, pues los edificios que se entregan próximamente se encuentran casi en su totalidad previamente colocados, esto sumado a la gran actividad comercial que se está cerrando en este sector.

Ciudad Empresarial ⁵¹	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11	Jun-11	Sep-11
TASA DE VACANCIA (%)	15,10%	13,10%	13,20%	10,1%	10,8 %	6,98%	10,3%	11,03%	11,05	10,95%	9,59%
DISPONIBILIDAD	26.446	23.535	25.434	20.473	20.135	12.920	19.863	21.973	22.023	22.005	19.518

EVOLUCION TRIMESTRAL DE PRODUCCION – TASA DE VACANCIA - ABSORCION (Oficinas Clase A y A+)



Absorción

La absorción neta mostrada el tercer trimestre del 2011 fue de 27.245 m², considerablemente inferior a la mostrada en igual periodo del año pasado que fue de 41.433 m², así mismo la absorción acumulada hasta septiembre del 2011 alcanza 110.797 m², inferior a igual periodo del 2010, que fue de 141.500 m².

Precios

Independiente de la baja vacancia mostrada en este trimestre respecto al trimestre anterior, no han subido los precios de manera considerable, lo que ha permitido la alta colocación de superficies. Esto se produce principalmente porque muchos de los dueños de las oficinas son inversionistas que están dispuestos a mantener los precios del trimestre anterior con el objetivo de colocarlas en el más corto plazo posible.

Finalmente, el precio promedio de arriendo de oficinas clase A y A+ mostrado a Junio del 2011 es de 0,565 UF/m² y para cada corredor son los siguientes: en el Corredor de Santiago para oficinas en arriendo en torno a 0,43 UF/m², el Corredor de Providencia 0,52 UF/m²; el Corredor de Las Condes 0,60 UF/m², el Corredor de Vitacura 0,50 UF/m² y finalmente el subcentro de Ciudad Empresarial a 0,37 UF/m², siendo el corredor que experimentó la mayor disminución en este trimestre.

Con respecto a precios de venta, como mencionamos anteriormente, dada la escasez de oferta, se han realizado transacciones de oficinas Clase A a usuario final en torno a 63 UF/m² para plantas libres sin habilitar, y para plantas habilitadas en torno a 75 UF/M². Los precios de venta para superficies entre 200 y 350 m², planta libre no habilitada, para el corredor de Las Condes fluctúan entre 60 y 70 UF/M², para el corredor de Providencia fluctúa entre 56 y 61 UF/m², para el corredor de Vitacura fluctúa entre 55 y 60 UF/m²; para el corredor de Santiago fluctúa entre 40 y 45 UF/m² y finalmente para el subcentro de Ciudad Empresarial el valor promedio es de 41 UF/m²



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 DE ARRIENDO

