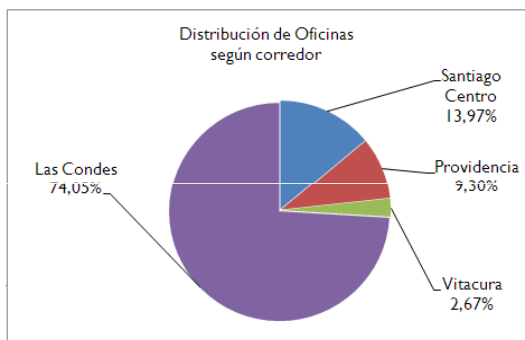


Oferta

Durante el primer trimestre del año 2011 ingresaron dos edificios al inventario de oficinas clase A y A+ según los edificios que cuentan con Recepción Final al 31 de Marzo del 2011, que es el hito que marca el ingreso al stock de inventario de oficinas clase A y A+. Estos edificios corresponden al Edificio de las Artes N°6 y N°8, de 22 pisos y una superficie de 26.391 m² cada uno, donde el primero fue adquirido en aproximadamente un 70% por Corpgroup para renta (arrendado el 50% a Unimarc) y el edificio N°8 fue adquirido en un 80% por la Compañía de Seguros Metlife para renta. Ambos edificios ingresaron al mercado con un % alto de colocación y se encuentran actualmente en proceso de comercialización.

Con el ingreso de estos dos edificios, finaliza el primer trimestre con un stock de oficinas clase A y A+ de 1.699.261 m², correspondiente a un total de 108 edificios, concentrados con más del 70% del total en el corredor de Las Condes.



De manera independiente se analiza el Corredor de Huechuraba, específicamente el sector denominado Ciudad Empresarial, el que no registró ingreso de nuevos edificios este trimestre, manteniendo el stock (post terremoto) de 40 edificios y una superficie construida de 192.305 m². 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 41 edificios y una superficie de 199.255 m²



Edificio de las Artes N°6 y N°8
Cerro El Plomo 5630, Las Condes
Sup. Util: 26.391 m² c/u
Planta Libre; piso tipo de 1.330 m², subdivisibles hasta en 4 oficinas por piso:
01: 437 m², 02: 325 m², 03: 294 m², 04: 252 m²
Fecha de entrega 1er trimestre 2011

COMPOSICION DE OFICINAS – Diciembre 2010 v/s Marzo 2011

CORREDOR	Diciembre 2010		Marzo 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	1.205.570	78	1.258.352	80
Total Clase A, A+	1.646.479	106	1.699.261	108

Cabe mencionar que a fines del 2010, se agregó un nuevo subcentro al corredor de Las Condes, el que hemos denominado Kennedy-Las Condes con el objetivo de identificar todos los proyectos que se están desarrollando en Avda. Kennedy, así como los proyectos futuros que se desarrollarán por Avda. Las Condes.

De esta manera, el análisis general del mercado de oficinas clase A, A+ y B considera 4 Corredores: corredor de Santiago, corredor de Providencia, corredor de Vitacura y finalmente el corredor de Las Condes que cuenta con cinco subcentros: El Golf, El Bosque, Parque Araucano, Apoquindo Oriente y Kennedy-Las Condes.

De manera independiente se analiza el corredor de Huechuraba, específicamente el Subcentro de Ciudad Empresarial.

El objetivo de segmentar el mercado en corredores y subcentros es no producir distorsiones en el cálculo del precio promedio ponderado, dado que los subcentros se comportan de manera diferente entre sí, con respecto a tipo de producto y precios.

Para los próximos tres trimestres, se espera una producción de 40.082 m² en el mercado de oficinas clase A y A+, correspondiente a un total de 4 edificios, de los cuales tres se ubican en el corredor de Las Condes y corresponden al edificio Oficinas de Córdova que cuenta con una superficie de 8.587 m²; el edificio Córdova-Inmobilia de 8.048 m² y el edificio Rosario Norte 100 con una superficie de 14.447 m², todos ubicados en el subcentro de Parque Araucano.

El cuarto edificio se ubica en Santiago Centro y corresponde a Espacio M, ubicado en Morandé con Compañía, en los ex terrenos de El Mercurio. Este edificio cuenta con 11 pisos, destinados los pisos 4 al 11 a oficinas con plantas libres de 1.180 m² aprox.

De esta manera, la producción del año 2011 será de 92.864 m² y se espera finalice el año 2011 con un stock de oficinas clase A y A+ de 1.739.343 m² correspondientes a 112 edificios.

Producción 2011 Oficinas Clase A y A+



ESPACIO M
Morandé/Compañía
Ex Fachada El Mercurio
Nº de Pisos: 11
Supermercado, Locales Comerciales y Oficinas desde el piso 4 al 11.
Plantas Libres de 1.180 m²
Fecha de Entrega: 4º trimestre 2011

SUBCENTROS CORREDOR DE LAS CONDES



Sub Centro	Superficie Util (M ²)
El Golf	382.204
El Bosque	461.157
Parque Araucano	305.512
Apoquindo Oriente	96.479
Av. Kennedy-Las Condes	13.000
Total	1.258.352

Producción 2011 Oficinas Clase B



LOS MILITARES/MANQUEHUE
N° de Pisos: 12
Planta libre de 480 m²
subdivisible en oficinas desde 67 m²
Fecha de Entrega: 4^{to} trimestre 2011

Con respecto a las oficinas clase B, el primer trimestre del 2011 ingresó una superficie total de 11.480 m², correspondientes a 2 edificios, ambos ubicados en el corredor de Providencia: edificio Marchant Pereira 150 y Edificio Noguera Office con 8.270 m²

Se espera para los próximos tres trimestres un ingreso de 66.456 m² al mercado de oficinas clase B que corresponde a un total de 10 edificios.

Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M ²
Las Condes	Apoquindo 6400	9.726
Las Condes	Badajoz 100	7.983
Las Condes	Edificio Puerta Patagonia-Los Dominicos	8.000
Las Condes	Torre Alto Oriente	8.086
Las Condes	Los Militares 6971	5.380
Las Condes	Los Militares 5883-Brotec	6.106
Providencia	Altus - Arcadis	5.026
Providencia	Los Leones 220	4.068
Providencia	La Concepción 141	8.233
Providencia	Edificio Ombú	3.848
Total Clase B		66.456

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

Producción Futura 2012



NUEVA LAS CONDES 6000
Cerro El Plomo 6000
N° de Pisos: 18
Planta libre de 1.500 m²
Certificación LEED
Fecha de Entrega: 4^{to} trimestre 2012

Para el año 2012 se espera una producción de 243.175 m² de oficinas Clase A y A+, correspondiente a 12 edificios.

Clase	Corredor	Nombre Edificio / Ubicación	M ²
A	Las Condes	Parque Titanium (Torre 1)	19.500
A	Las Condes	Edificio Enrique Foster/Apoquindo	13.500
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	Alcantara 99	10.000
A	Las Condes	Nueva Las Condes 6000	24.620
A	Las Condes	Total Clase A,A+	103.262
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	23.413
A	Santiago	Santiago Downtown 4	20.000
A	Santiago	Puerto Centro	9.500
A	Santiago	Total Clase A,A+	52.913
Total Superficie Clase A,A+			243.175

Producción Futura 2013

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 367.864 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 84% se concentra en la comuna de Las Condes, donde destaca la segunda torre del Parque Titanium, la cual estaría en conversaciones para ser adquirida por un usuario final y la tercera torre de dicho parque, que estaría destinándose a hotel.

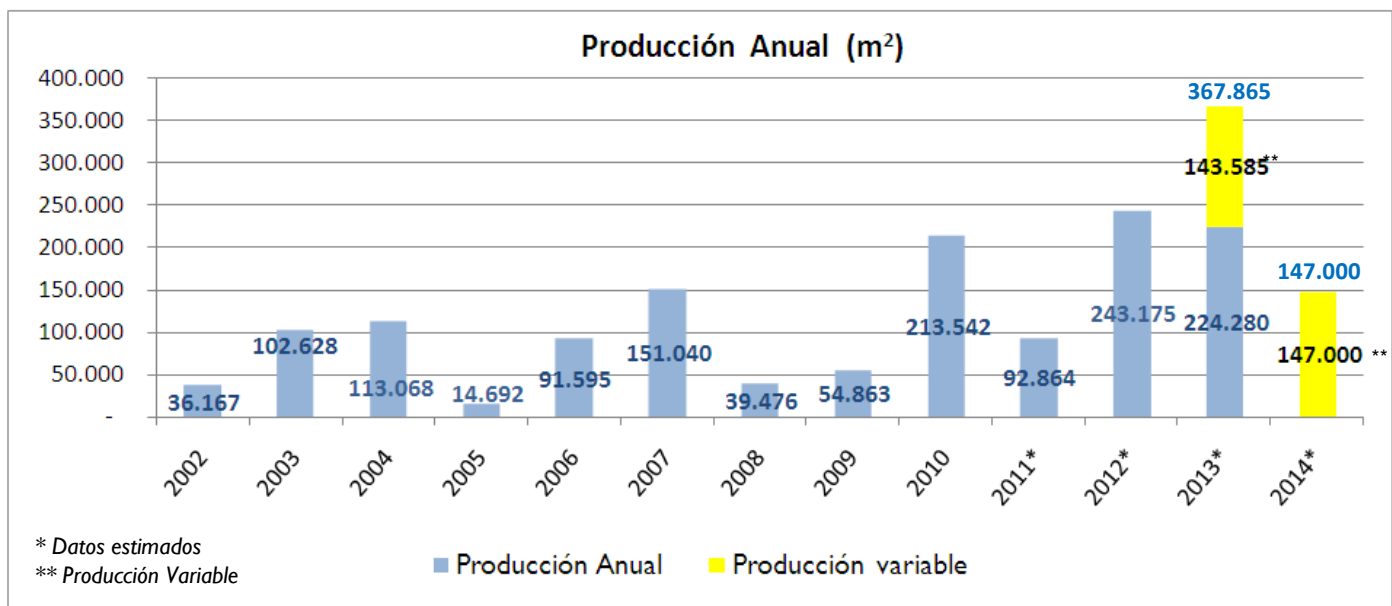
Adicionalmente, el subcentro de Parque Araucano utilizaría los últimos terrenos disponibles sin construcción para el desarrollo de edificios de oficinas tal como el proyecto en desarrollo en Cerro El Plomo 5855 y Los Militares 5890 de Constructora Belfi; el proyecto de edificio Corporativo de Lan Chile, ubicado en Presidente Riesco, entre los edificios Parque Andino y Arrau.

El subcentro de Apoquindo Oriente aportará más de 130.000 m² al mercado de oficinas clase A y A+ con proyectos como el edificio de oficinas que se ubicará en Manquehue Norte con Apoquindo, las dos torres de oficinas que se ubicarán en los ex terrenos de la Scuola Italiana (la primera torre ingresará al mercado el año 2012 y cuenta con un contrato de arriendo a largo plazo con ING) y las dos torres de oficinas en desarrollo en Apoquindo con Badajoz y Apoquindo con Flor de Azucenas



Edificio Territorio Luz
Las Condes
Fecha de entrega estimada 2013

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



Evolución Trimestral de Tasa de Vacancia

TASA VACANCIA %

Corredor	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11
Santiago Centro	0,08%	0,65%	1,68%	2,18%	1,61%	1,52%	0,88%	2,97%	2,97%	2,68%	1,64%
Providencia	0,12%	1,07%	1,47%	2,66%	3,26%	3,24%	2,50%	1,90%	1,41%	2,48%	1,49%
Vitacura	2,99%	1,50%	0,42%	0,77%	0,57%	0,98%	1,07%	0,57%	0,35%	0,99%	0,62%
Las Condes	0,19%	1,09%	3,19%	5,04%	3,78%	2,88%	6,21%	6,86%	4,99%	5,38%	5,08%
Total Clase A,A+	0,26%	1,03%	2,69%	4,18%	3,26%	2,63%	4,88%	5,60%	4,21%	4,59%	4,14%

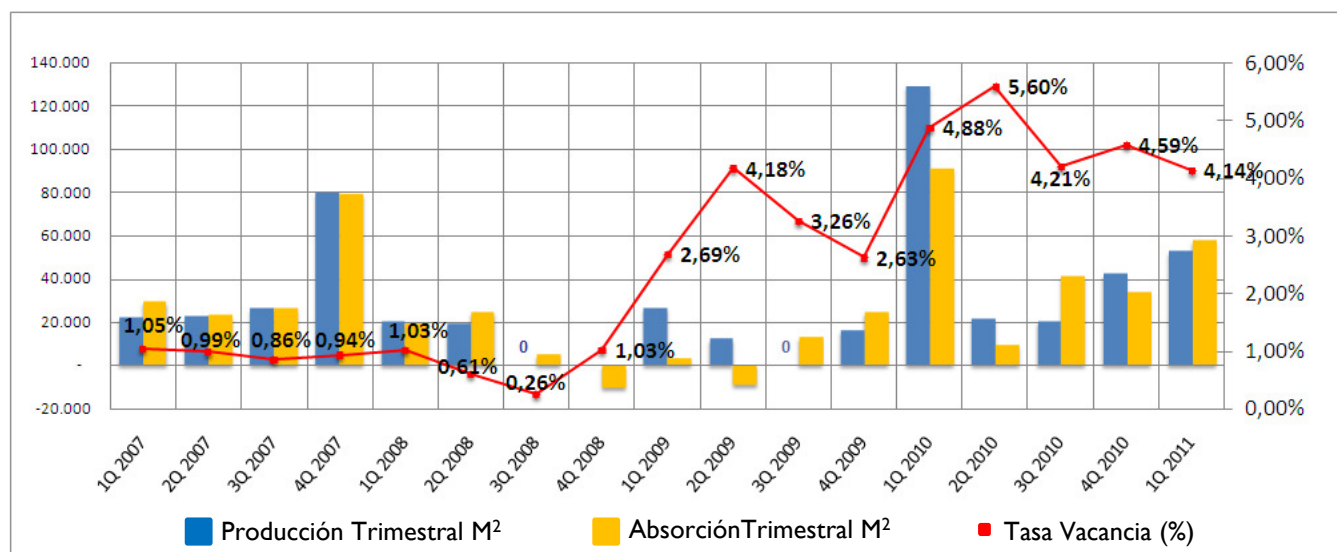
DISPONIBILIDAD M²

Corredor	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11
Santiago	186	1.555	3.987	5.181	3.819	3.606	2.084	7.051	7.051	6.367	3.898
Providencia	170	1.578	2.163	3.917	4.805	5.130	3.953	3.004	2.225	3.928	2.358
Vitacura	1.356	683	191	350	258	445	486	258	160	450	280
Las Condes	1.806	10.231	31.483	49.715	37.310	28.522	69.654	78.408	58.070	64.836	63.889
Total Clase A,A+	3.518	14.047	37.824	59.163	46.192	37.703	76.177	88.721	67.505	75.581	70.426

Con respecto al **Corredor de Huechuraba**, específicamente el subsector de Ciudad Empresarial, la tasa de vacancia al finalizar el primer trimestre del 2011 fue de 11,05% correspondientes a 22.023 m². Cabe mencionar la metodología empleada para el cálculo de la vacancia que considera la disminución del inventario producto del terremoto en 5 edificios lo que equivale a una superficie de 24.762 m². Lo que suceda en los próximos meses dependerá de las soluciones que se estén negociando y de la confianza que le de el mercado a este centro de negocios.

Ciudad Empresarial	Sep-08	Dic-08	Mar-09	Jun-09	Sep-09	Dic-09	Mar-10	Jun-10	Sep-10	Dic-10	Mar-11
TASA DE VACANCIA (%)	8,90%	7,80%	15,10%	13,10%	13,20%	10,1%	10,8%	6,98%	10,3%	11,03%	11,05
DISPONIBILIDAD	14.061	12.287	26.446	23.535	25.434	20.473	20.135	12.920	19.863	21.973	22.023

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



Absorción

La absorción neta mostrada el primer trimestre del 2011 fue de 57.938 m², inferior a la mostrada en igual periodo del año pasado que fue de 91.110 m². Cabe mencionar que la absorción promedio anual de los últimos diez años ha sido de 92.000 m² y de acuerdo a nuestras estimaciones, se espera una absorción similar a la del año pasado que fue de 175.000 m²)

Precios

Los precios de arriendo no han mostrado cambios, sin embargo los precios de venta han mostrado una tendencia al alza, debido a que hoy no existen alternativas de oficinas en venta. Cabe mencionar que los edificios Clase A y A+ son adquiridos, en la mayoría de los casos, por Inversionistas institucionales como Fondos de Inversión y Compañía de Seguros como negocio de renta, quienes posteriormente salen a arrendar estas superficies.

Finalmente, el precio promedio de oficinas clase A y A+ mostrado a Marzo del 2011 es de 0,536 UF/M² y para cada corredor 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 0,57 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, como mencionamos anteriormente, dada la escasez de oferta se han realizado transacciones de oficinas Clase A en 70 UF/m², sin perjuicio que su valor de tasación sea mucho menor. 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 75 UF/M², para el corredor de Providencia fluctúa entre 60y 65 UF/m², para el corredor de Vitacura fluctúa entre 62 y 68 UF/m² y para el corredor de Santiago fluctúa entre 40 y 44 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

