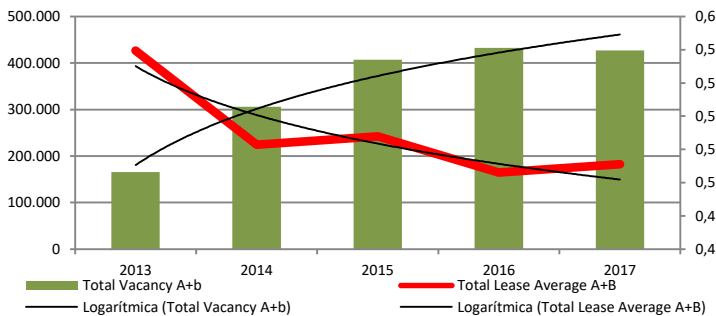


Valores de Arriendo Oficinas Santiago v/s Provincias

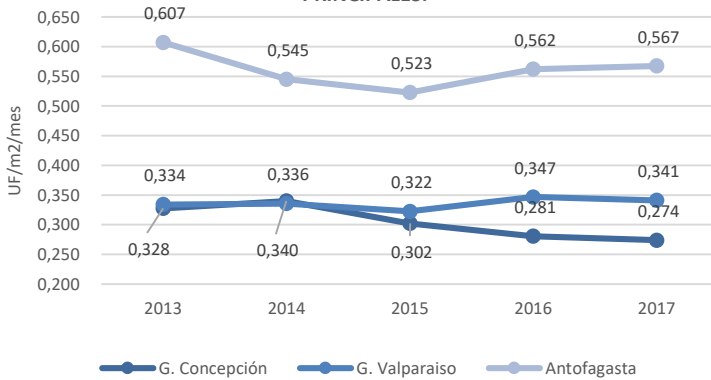
31 marzo 2017, Santiago, Chile

Evolución del mercado de oficinas en Santiago Clase A+B

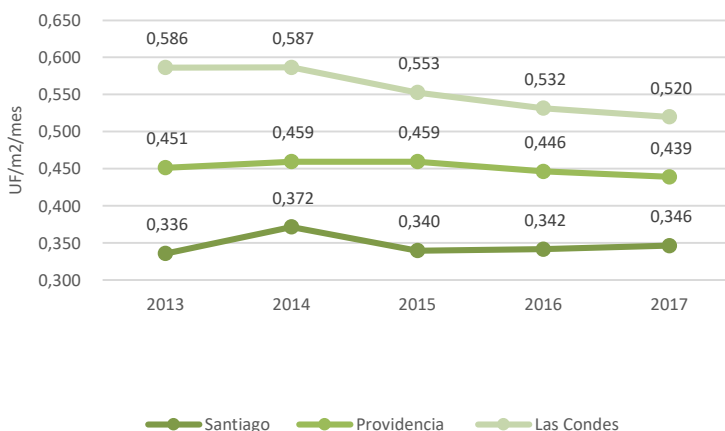


Evolución de valores por comunas analizadas:

VALORES DE ARRIENDO PARA MERCADOS REGIONALES PRINCIPALES:



VALORES DE ARRIENDO PARA PRINCIPALES COMUNAS DE SANTIAGO:

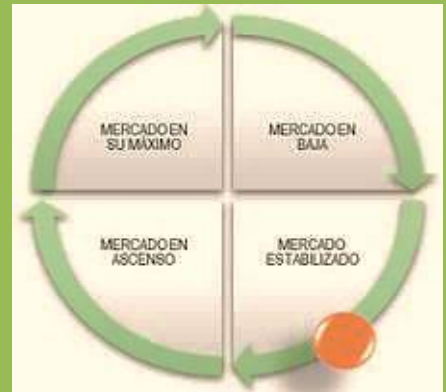


SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA DEL MERCADO DE OFICINAS:

- A pesar del escenario económico adverso que ha experimentado el mercado de oficinas desde el año 2013- en adelante y que no mejoraría este año dado que se espera un crecimiento bajo el 2% y no alcanzará el 3% para el año 2018 (B. Central) principalmente por la baja en actividad económica (IMACEC) y una baja sostenida en la inversión interna. El mercado de oficinas en especial el mercado de Santiago Metropolitano ha evidenciado una estabilización en tasas de vacancia y valores de arriendo gracias a una disminución de la oferta disponible lo que permite vislumbrar una recuperación.

APRECIACIÓN DEL ESTADO ACTUAL:



CIFRAS MERCADO COMBINADO DE OFICINAS CLASE A Y B, Santiago:

- Vacancia:** La vacancia global de oficinas ha mostrado un cambio de tendencia desde el 2T 2016 en especial en el mercado clase A bajando la barrera del 7% a finales del 2016, con una tasa combinada para mercados A y B de 9,24%
- Analizando valores combinados para las comunas mas relevantes de Santiago tenemos los siguientes valores de arriendo al 1T 2017:
 - Santiago: 0,35 UF/m2/mes
 - Providencia: 0,44 UF/m2/mes
 - Las Condes: 0,52 UF/m2/mes

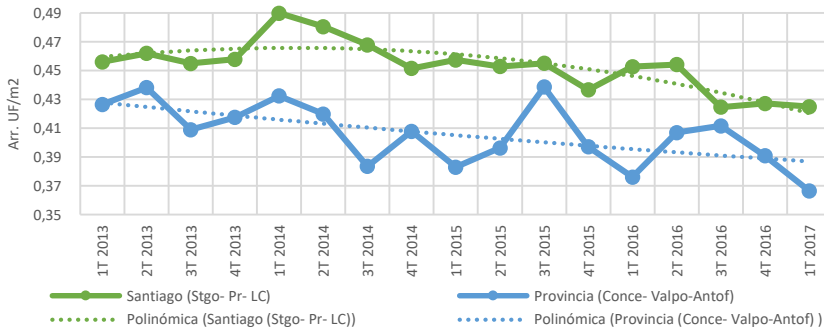
CIFRAS MERCADO COMBINADO DE OFICINAS CLASE A Y B, Provincias:

- En base a centro s urbanos relevantes identificamos los siguientes mercados relevantes, donde se identifican valores de arriendo unitario 1T 2017:
 - Gran Concepción: 0,27 UF/m2/mes
 - Gran Valparaíso: 0,34 UF/m2/mes
 - Antofagasta: 0,57 UF/m2/mes

Green Figures (Cont.)

Confeccionado por Arenas & Cayo SA®

COMPARACIÓN DE VALORES PROMEDIO COMUNAS SELECCIONADAS DE SANTIAGO V/S MERCADOS REGIONALES:



Analizando valores promedio tenemos que persiste una tendencia a la baja tanto en Santiago como en regiones con una mayor volatilidad en este último grupo principalmente por la influencia de Antofagasta.

Se estima que en especial en regiones los valores tiendan a recuperarse a partir del segundo trimestre.

En el caso de Santiago Metropolitano dado el menor peso de la comuna de Santiago en comparación con Las Condes y Providencia, verá retrasado su recuperación especialmente en base a como se comporten las expectativas, en la medida que exista interés por invertir en superficie de oficinas.

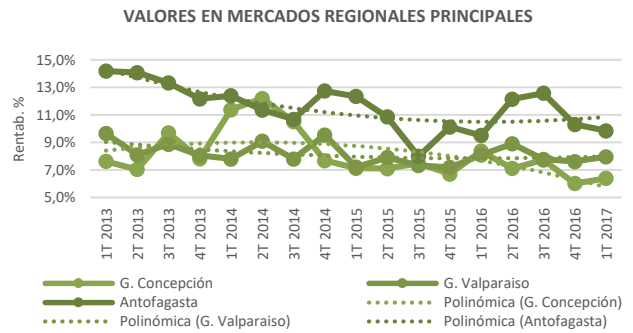
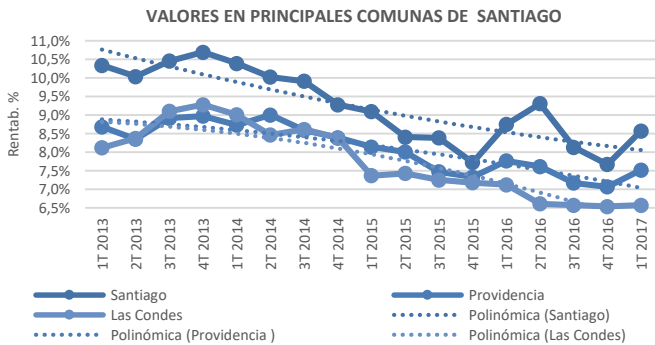
Santiago no presenta el peso específico ni vigor suficiente en su mercado interno como para impulsar una recuperación de valores de arriendo en los próximos trimestres.

RENTABILIDAD: Valores comunas de Santiago analizadas v/s Valores mercados regionales analizados

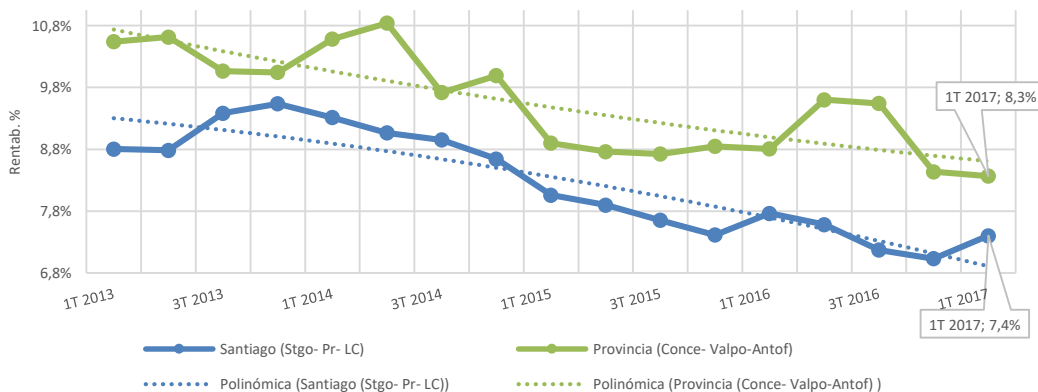
En base a valores unitarios de arriendo anualizado v/s valores de venta podemos determinar los mercados más rentables en el momento.

Sólo se analizaron mercados relevantes de oficinas en Santiago

En regiones Salvo el Gran Concepción se muestra una tendencia al alza en las rentabilidades donde destaca Antofagasta que posee un comportamiento resiliente a la baja generalizada en rentabilidades. Esto implica un atractivo mercado de inversión para el 2017.



Comparación de valores promedio comunas seleccionadas de Santiago v/s Mercados Regionales



Al analizar el comportamiento de los mercados vemos que existe un claro desacople del mercado regional que ha tenido un comportamiento. Se estima que el mercado de Santiago evidenciará bajas rentabilidades durante todo el 2017 dado que a medida que se recuperen los mercados de Las Condes y Providencia, le restará demanda a Santiago, lo que retrasaría la recuperación global hasta inicios del 2018.