

**OFFICE
HUB**
COSTANERA

Negocio de oficinas

Marzo 2024

cenco
malls

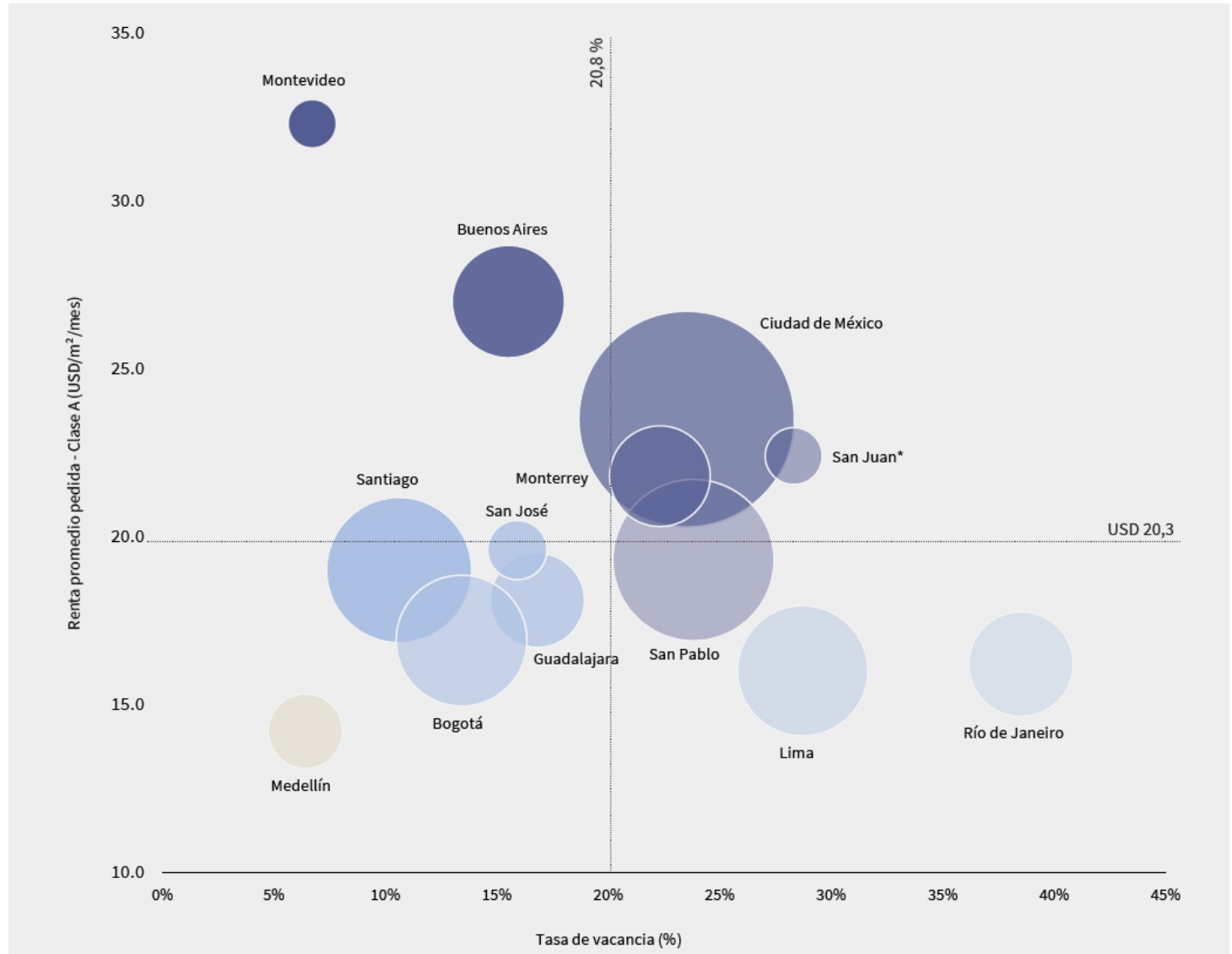




1.1 Diagnóstico general

A nivel regional, Santiago se muestra con precios dentro del promedio y una vacancia menor a otras ciudades

Vacancia y Renta edificios clase A en ciudades de **Latam**





1.2 Diagnóstico general

A nivel regional, Santiago se muestra con precios dentro del promedio y una vacancia relativamente baja

Indicadores de mercado ciudades Latam

País	Ciudad	Stock total (Clase A y B)	Producción trimestral	Tasa de vacancia (%)	Absorción neta	Renta promedio Clase A (USD/m ² /mes)	Renta promedio Clase B (USD/m ² /mes)	Promedio precio de venta (USD/m ²)	Cap rate (%)
Argentina	Buenos Aires	2.027.119	0	15,5	6.391	27,0	21,0	5.000 - 2.500	6,5 - 11,0
Bolivia	Santa Cruz de la Sierra	182.010	18.380	-	-	15,8	8,2	2.138 - 939	8,0 - 11,0
Brasil	Río de Janeiro	1.762.479	0	38,5	13.912	16,2	14,9	2.000 - 1.800	9,0 - 12,0
Brasil	San Pablo	4.035.201	0	23,8	33.565	19,3	13,5	5.000 - 3.400	6,0 - 8,5
Chile	Santiago	3.374.692	7.125	10,6	43	19,0	15,0	4.000 - 3.300	9,5 - 12,0
Colombia	Bogotá	2.754.905	8.667	13,4	33.998	16,9	13,4	-	8,0 - 10,0
Colombia	Medellín	893.023	0	6,4	28.677	14,2	11,3	-	-
Costa Rica	San José	1.425.176	-	16,8	-	22,4	18,1	-	10,5
México	Guadalajara	563.256	37.637	14,9	4.914	19,6	-	-	9,0
México	Ciudad de México	7.494.567	4.480	23,5	24.087	23,5	20,2	4.000 - 2.500	7,8
México	Monterrey	1.624.918	23.793	22,3	8.880	21,8	16,5	3.000 - 1.250	8,5 - 11,0
Paraguay	Asunción	303.500	16.312	-	-	13,3	12,8	3.000 - 2.000	5,0 - 8,0
Perú	Lima	2.730.158	9.702	28,7	9.264	16,0	13,0	2.110 - 1.981	7,0
Puerto Rico	San Juan	519.062	-	28,3	-	22,4	15,4	4.125 - 2.846	6,5 - 9,5
Uruguay	Montevideo	345.959	0	6,7	5.504	32,3	17,2	6.000 - 2.500	6,0 - 8,5

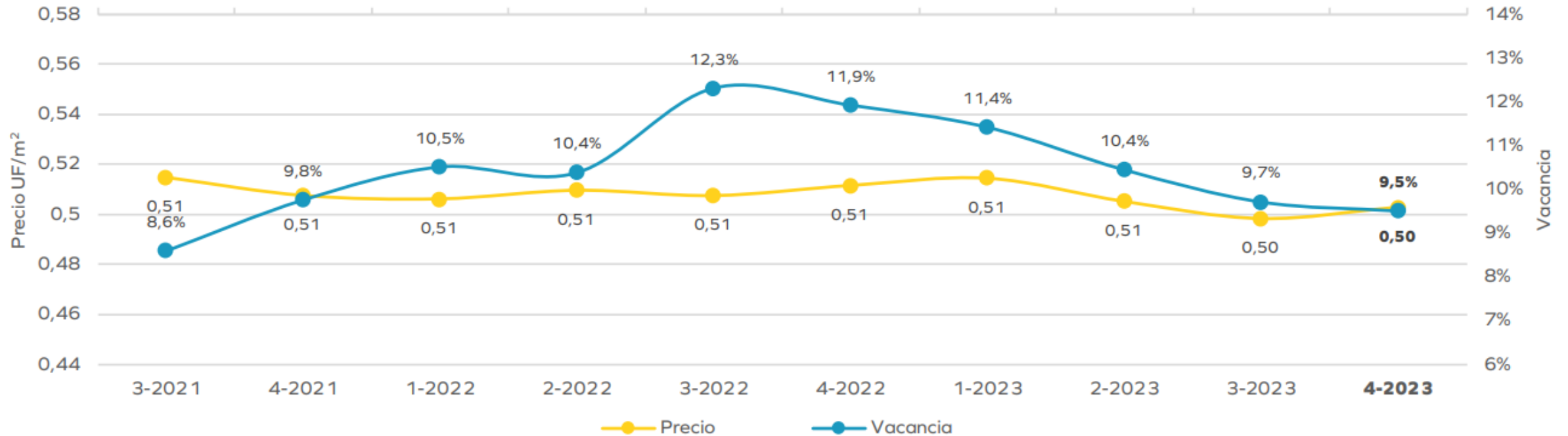




1.3 Diagnóstico general

Al mirar los indicadores específicos para **Santiago**, vemos una tendencia a la estabilización en tarifas y vacancia.

\$ Evolución del precio y la vacancia Oficinas Clase A+, A





1.4 Diagnóstico general

Indicadores de mercado para **Submercados Santiago**, Oficinas clase A

Índices del Mercado de Oficinas Clase A+/A

Submercado	Producción (m ²)	Inventario Acumulado	Participación de Mercado (%)	Vacancia (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción (m ²)	Precios Promedio de Arriendo (UF/m ²)	Precios Promedio de Arriendo (US/m ²)
Santiago	-	418.415	16,7%	56.519	13,5%	2.557	0,36	14,8
Nueva Apoquindo	-	250.069	10,0%	20.862	8,3%	-904	0,50	20,9
El Bosque - El Golf	-	919.461	36,6%	84.321	9,2%	6.384	0,52	21,7
Providencia	-	281.837	11,2%	51.310	18,2%	-2.086	0,49	20,5
Vitacura	-	86.388	3,4%	12.164	14,1%	152	0,53	22,2
Estoril - La Dehesa	-	75.153	3,0%	17.384	23,1%	272	0,41	16,9
Nueva Las Condes	-	420.960	16,8%	28.862	6,9%	716	0,54	22,4
Huechuraba	-	57.540	2,3%	3.736	6,5%	567	0,26	10,8
Total	-	2.509.823	100%	275.159	11,0%	7.657	0,47	19,5

Factores que mueven el mercado en la actualidad:

- Niveles de tasas de interés=> impactan financiamiento de la habilitación de oficinas.
- Importante oferta de oficinas habilitadas y amobladas: plug&play.
- Competencia oportunista: los subarriendos.
- Dicotomía presencial v/s tele trabajo: ¿Qué tan híbrido soy? ¿Cuántos puestos de trabajo necesito?

Office Hub Costanera
7% del Mercado oficinas
El Bosque/Golf

02

Negocio de oficinas

Cencosud Shopping





2.1 Negocios concretados en Santiago

El formato “grandes superficies” sobre 1.000 m² en los últimos 24 meses ha fluctuado entre el 8% y 18% de los cierres de negocio.

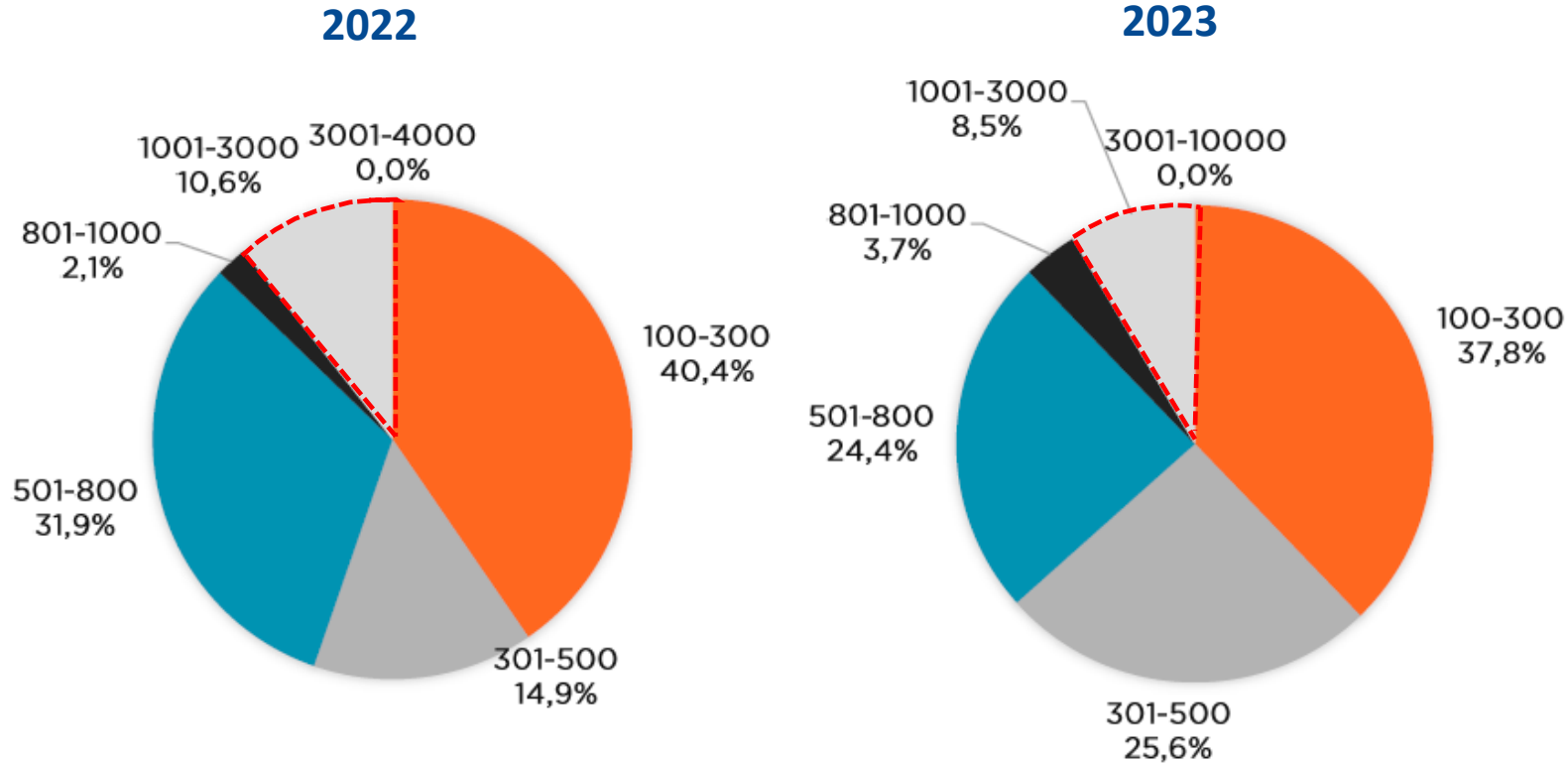


Gráfico: cantidad de negocios por tamaño de superficie arrendada



Formatos de 300 m² a 1.000 m² representan

entre el 48%-53% del mercado

Potencial de incrementar nuestro mercado x5





2.2 Los Activos

Descripción

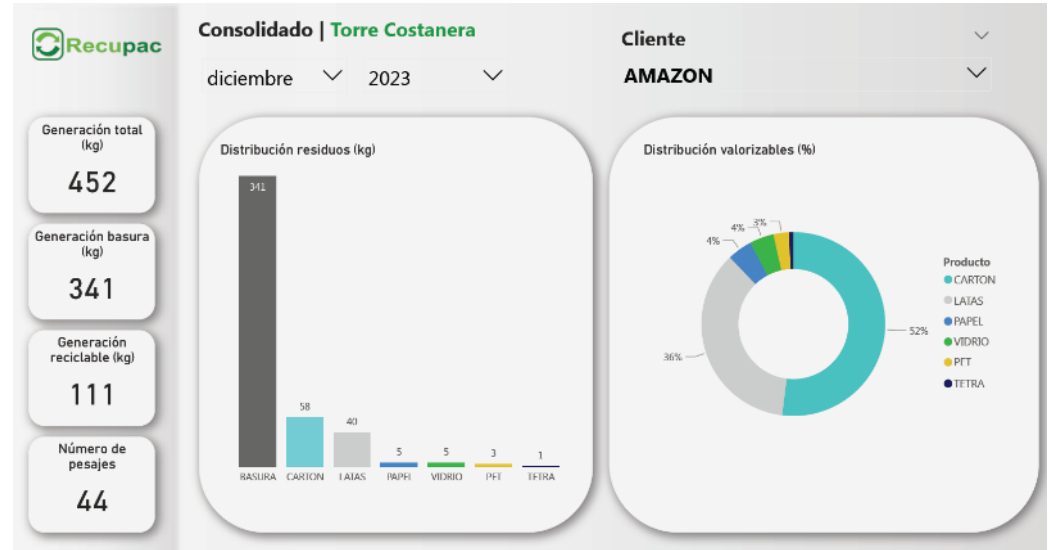
El complejo de oficinas Office Hub se compone de 2 torres clase A++

Características más destacadas:

- Certificación LEED Gold
- Energía 100% proveniente de fuentes renovables
- Programa de reciclaje de residuos
- 100% respaldo energía con generadores
- Simulacros anuales de evacuación y simulacros de red húmeda.

Siempre al día:

- Remodelaciones
- Programa de beneficios para arrendatarios
- Nuevo Bicicletero



5. CONTRATO DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON ADMINISTRADORA TMO S.A.

Identificación del Cliente	
Razón Social	Administradora TMO S.A.
Giro Principal	Otras actividades de servicios de apoyo a las empresas N.C.P.
RUT	76.166.801-3
Dirección	Av. Kennedy 9001, Las Condes, Santiago, Chile
Tipo de Cliente	Libre

Vigencia	
Fecha de inscripción	24/02/2021
Fecha de inicio de suministro	01/04/2018
Fecha de término de suministro	31/03/2026

Total Energía Contratada	
Bloque de suministro 2022 [MWh/año]	5.000
Energía real consumida año 2022 [MWh/año]	6.802

6. DECLARACIÓN DEL SUMINISTRADOR

En cumplimiento de lo acordado entre AES Andes S.A. y Cencosud Retail S.A. y sus empresas asociadas, AES Andes S.A., en su calidad de suministrador, declara que la totalidad del suministro entregado a Cencosud durante el año calendario 2022 se encuentra respaldado por Energías Renovables inyectadas al SEN por el Proveedor o sus filiales, o por terceros con los cuales el Proveedor ha celebrado contratos de suministro, por un volumen equivalente a 364.560 MWh.

Javier Dib
Javier Dib
 Gerente General
 AES Andes S.A.

ESPACIOS DISPONIBLES DE OFFICE HUB COSTANERA

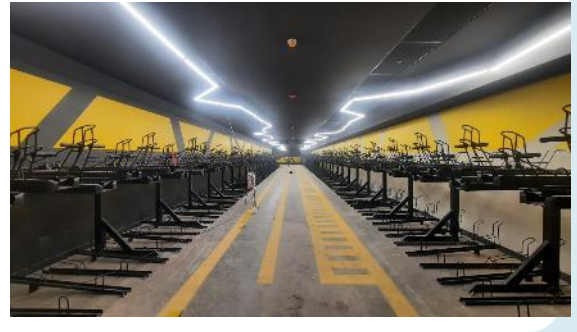
ESPACIOS SIN COSTO PARA LAS EMPRESAS DE OFFICE HUB COSTANERA Y VITACURA*

- MEZZANINA**
Espacio de oficina con distribución de áreas comerciales de la torre. Muy luminosa, completa, con sala de breakout.
 • PISO 2 (132 M²)
 • CAPACIDAD 300 PERSONAS
 • EN MODALIDAD COCTEL
- SALA DE DIRECTORIO**
Salón que puede ser usado como sala de reuniones o sala de conferencias.
 • PISO 45
 • CAPACIDAD 10 PERSONAS
- SHOWROOM**
Espacio amplio con salas independientes y muy luminosa, completa, con sala de breakout.
 • PISO 45 (280 M²)
 • CAPACIDAD 80 PERSONAS
 • MODALIDAD COCTEL



OTROS BENEFICIOS DE TRABAJAR EN OFFICE HUB COSTANERA

- CONVENIO EXCLUSIVO PARA EMPRESAS**
 • 20% DCTO. (Cencosud)
 - 20% DCTO. (Wilde)
 - 20% DCTO. (SKY)
 - 15% DCTO. (Cencosud)
 - 15% DCTO. (Starbucks)

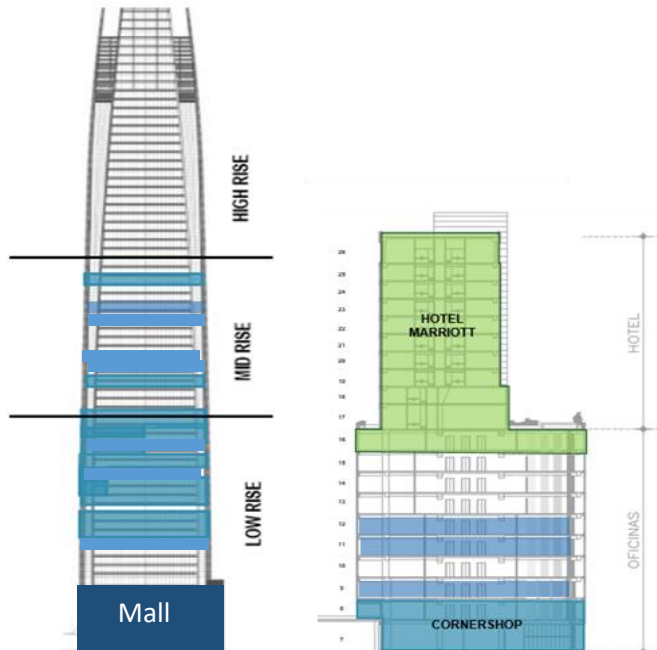




2.3 Los Activos

Evolución de m2 colocados desde 2020

Año	Industria	M ²
2015-2019		28.455
2020	Biopharma	1.140
2020	Infraestructura	1.697
2020	Cuidado personal	1.241
2021	E-commerce	3.286
2021	Servicios digitales	1.622
2022	Logística	1.670
2022	Consultoría	2.980
2022	Tecnología	1.665
2022	Holding	432
2023	Alimentación	447
2023	Materias Primas	1.356
2023	Consultoría	341
2023	Banca	371
	Total	46.703



71,9%

ocupación
vs 67,8% en 2022
vs 49,7% en 2019

65.000 m²

GLA total
vs 67,8% en 2022
vs 49,7% en 2019

+18.000 m²

Colocados desde 2019
A pesar de estallido social y
pandemia

+53.114 m²

Pendientes de recibir
municipalmente.



2.4 Nueva propuesta de valor



Producto tradicional:

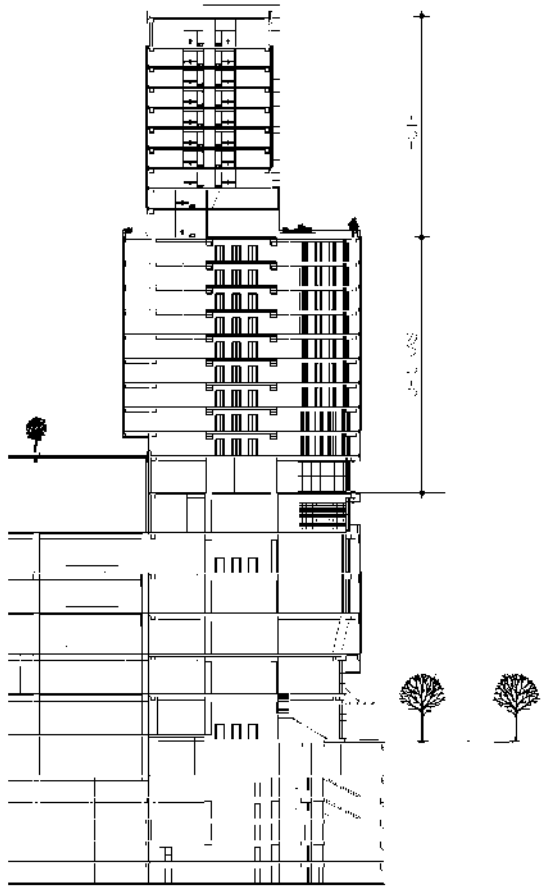
- Superficies de 1.500 m² promedio por piso.
- Se entregan en obra gruesa.

Nuevos Formatos de menor tamaño

- Piso 34 en Gran Torre Costanera + Piso 9 en Torre Vitacura se dividen en 4 oficinas de menor tamaño.
- Se entregan con una habilitación standard sin mobiliario.
- Este formato busca incrementar velocidad de colocación al permitirnos acceder a empresas locales y de menor tamaño (30 a 60 colaboradores) que buscan oficinas tipo open plan flexible y con entrega inmediata.



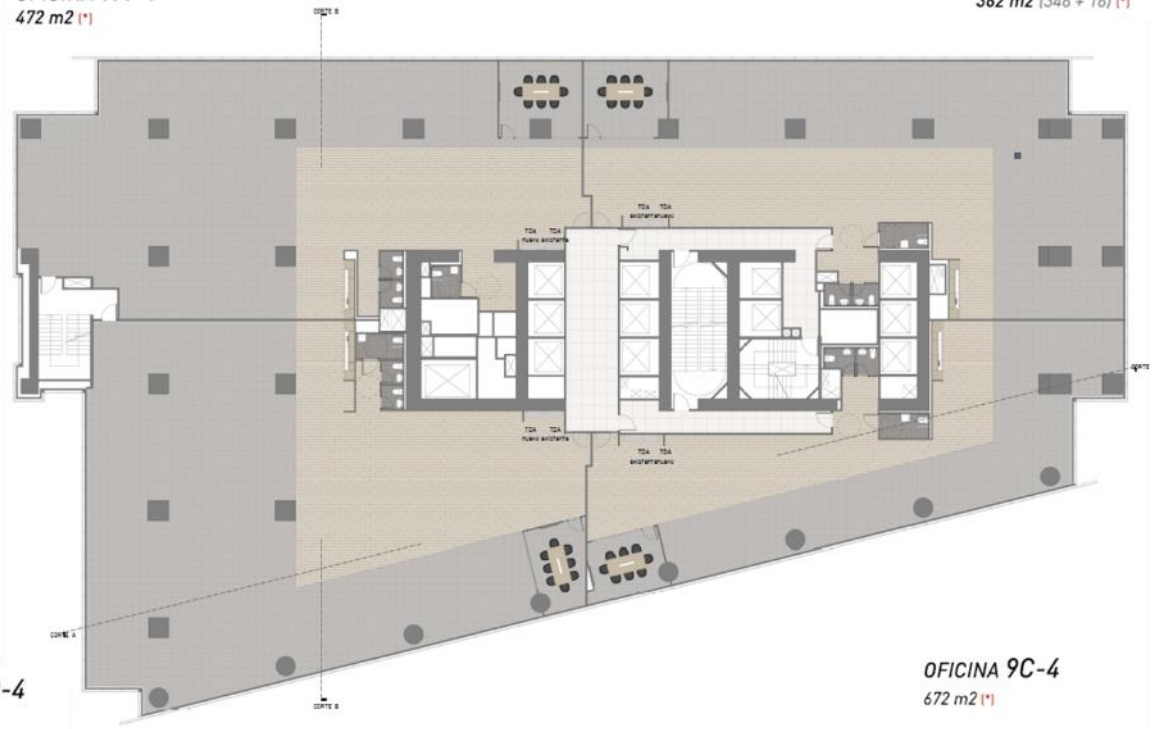
2.5 Torre Vitacura



0001 - EDIFICIO
PARALELO AVDA. LOS LEONILS

OFICINA 9A-4
472 m2 (*)

OFICINA 9B-4
362 m2 (346 + 16) (*)

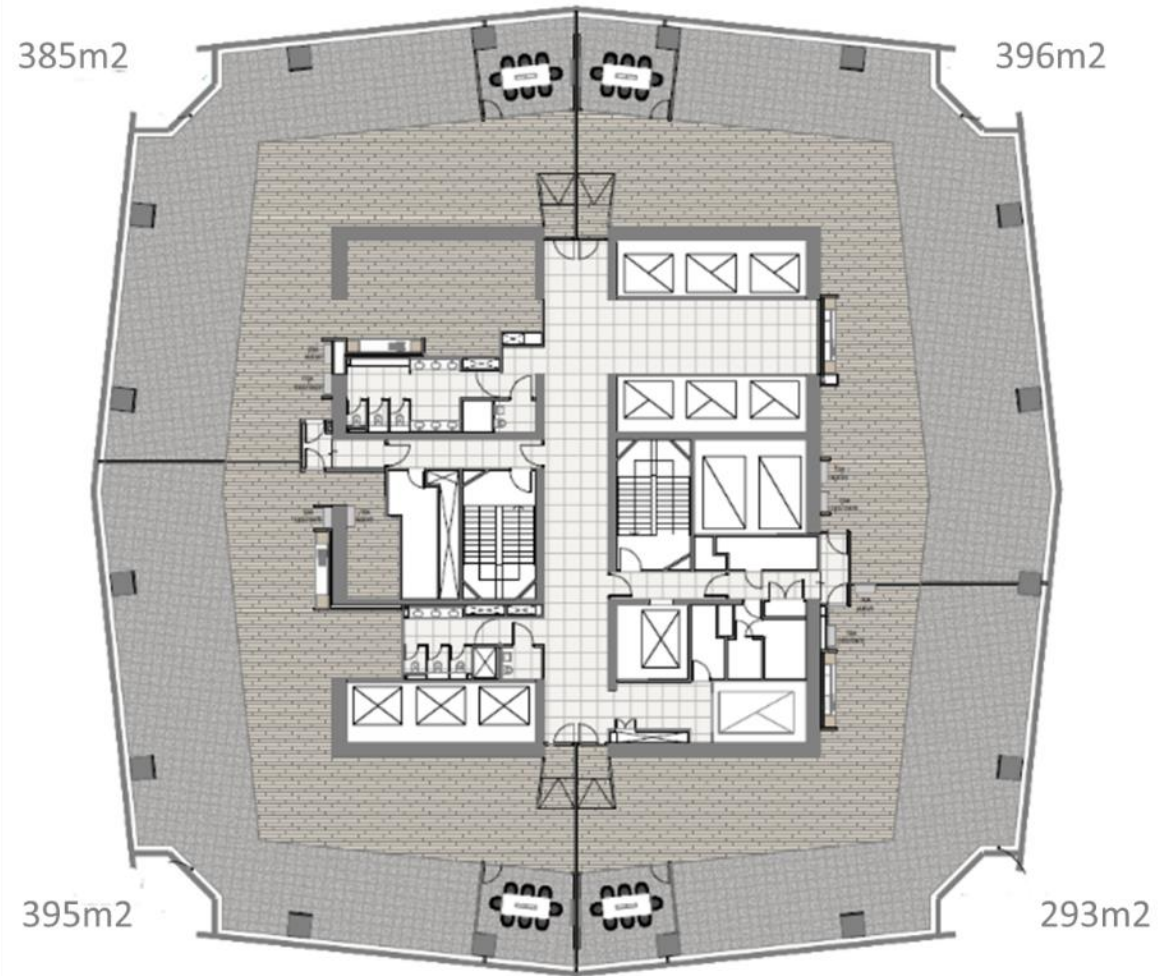
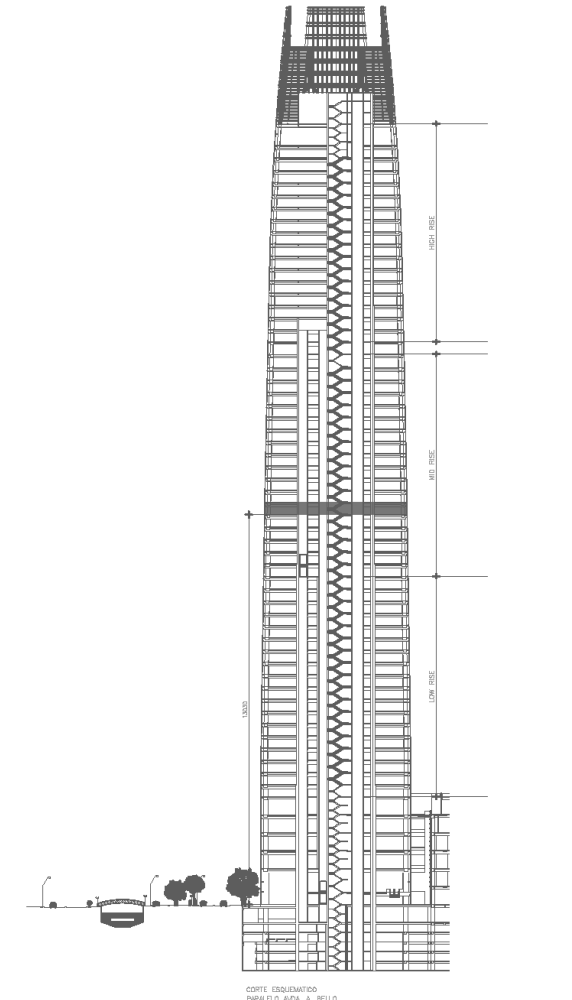


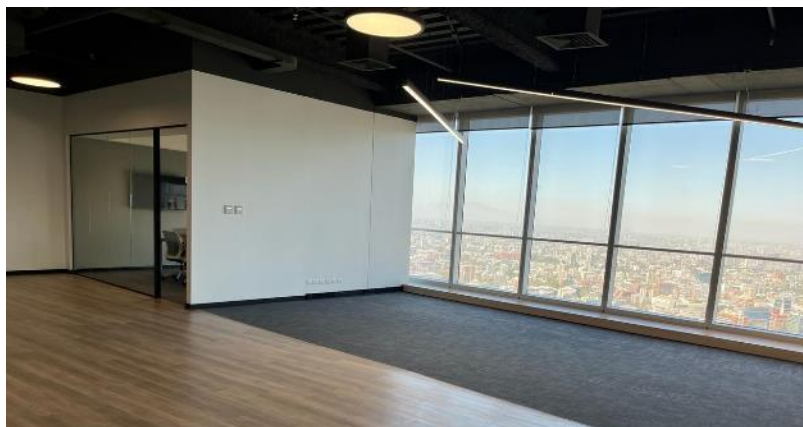
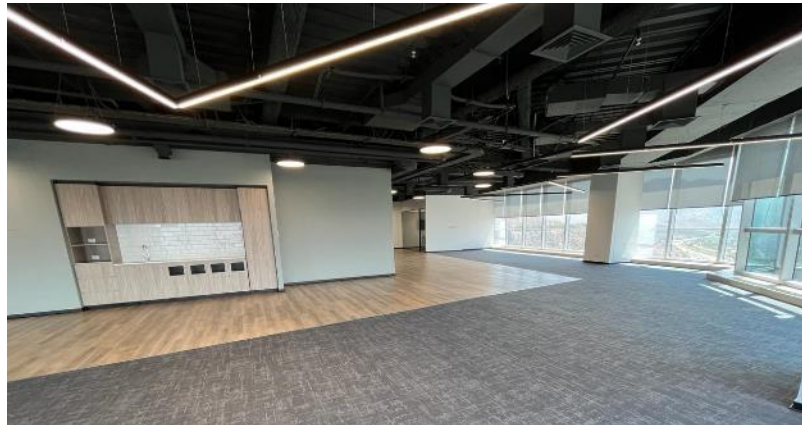
OFICINA 9D-4
563 m2 (*)

OFICINA 9C-4
672 m2 (*)



2.6 Torre Costanera





TORRE COSTANERA
Nuevo producto



cenco^o
malls