



COLLIERS INTERNATIONAL | MONTEVIDEO

The Knowledge Report

OFFICE | FIRST QUARTER | 2009



Se prevé un aumento del 123% en el stock de oficinas An increase of 123% is foreseen in office inventories

OFERTA

En el transcurso de 2009 se incorporarán 62.000 m² en edificios de oficinas clase A y A+ a los 82.000 m² que conforman el inventario actual en el mercado de Montevideo.

En el 2010 serán 25.000 m² nuevos y en 2011 15.000 m² más, de acuerdo a los datos de edificios clase A y A+ que a fines del 2008 estaban en construcción.

En el 2009 se terminarán las obras de 5 nuevos edificios; 2 clase A+ (La Torre Ejecutiva y el WTC III) y 3 clase A (Imperium Building, Torre del Plata y Edificio S). Además del importante giro en calidad que está teniendo el mercado de oficinas, se observa una clara zonificación que va ordenando los principales emprendimientos de oficinas en la ciudad de Montevideo. Estos centros están conformados por: WTC y Montevideo Shopping; Plaza Independencia y la Torre Ejecutiva; Torre de Antel y Aguada Park; y aún débiles y menos definidas se encuentran Punta Carretas, Rambla Sur y Tres Cruces. Estos centros neurálgicos continúan con importantes inversiones (WTC III, IV y free zone) y atraen a otros inversores que proyectan edificios de menor escala en sus inmediaciones (clase A o B). En cuanto al tipo de oferta algunas de las nuevas torres apuntan a captar un tipo de empresa que trabaja en régimen de zona franca bajo un marco legal totalmente diferente al tradicional, regulado por la ley N° 15921. Por lo tanto la torre de Aguada Park Fase 1 con 18.700m² de oficinas, prevista para terminarse a fines de 2009 y la torre WTC free zone con 15.000m², prevista para 2011, satisfarán una demanda principalmente externa.

MARKET INDICATORS

2008 2009

VACANCIA
VACANCY



ABSORCION NETA
NET ABSORPTION



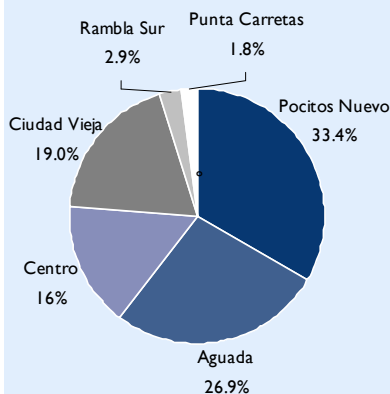
CONSTRUCCION
CONSTRUCTION



PRECIOS
PRICES

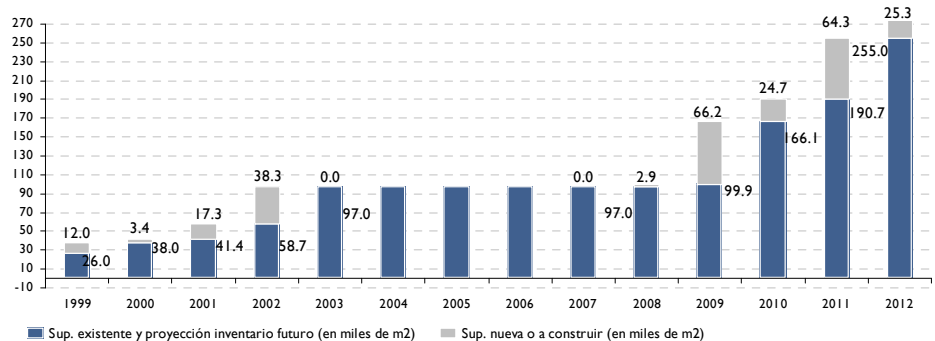


INVENTARIO INVENTORY



EVOLUCIÓN DEL INVENTARIO DE OFICINAS CLASE A, A+, Y B EVOLUTION OF CLASS A, A+, AND B OFFICE INVENTORIES

Evolución del inventario de edificios de oficinas categoría A A+ B
(en miles de m²)



EN SINTESIS

- El stock de edificios categoría A+ y A crecerá 123% con respecto al 2008 en los próximos 3 años.
- La demanda de espacios de oficinas con imagen corporativa seguirán en aumento. La vacancia promedio es de 4%.
- En el año 2009 existirá un reacomodamiento de las empresas en las nuevas torres que dejarán espacios disponibles para empresas de menor tamaño o empresas que no encontraban lugares para rentar.

SUPPLY

During 2009, 62,000 sq.m. of Class A and A+ office buildings, shall be added to the 82,000 sq.m., which make up the present market inventory in Montevideo. In 2010, 25,000 new sq.m. shall be added, and in 2011, 15,000 sq.m. more, according to data of Class A and A+ buildings that were under construction, at the end of 2008.

In 2009, 5 new building projects shall be finished: 2 Class A+ buildings (The Executive Tower and the WTC III), and 3 Class A buildings (Imperium Building, Del Plata Tower and Building S). Apart from the important turn in quality that the office market is experimenting, a clear 'zoning' is observed of the main office undertakings, in the city of Montevideo. These centers are conformed by: WTC and Montevideo Shopping; Independence Square and the Executive Tower; Antel Tower and Aguada Park; and still weak and less defined, are Punta Carretas, Southern Boulevard {Rambla Sur} and Tres Cruces. These neuralgic centers continue with important investments (WTC III, IV and Free Zone), and attract other investors that plan lower-scale buildings (Class A or B) in the surroundings. As to the type of supply, some of the new towers are aiming to capture the type of company that works within the Free Zone régime, under a totally different legal frame from the traditional one, which is

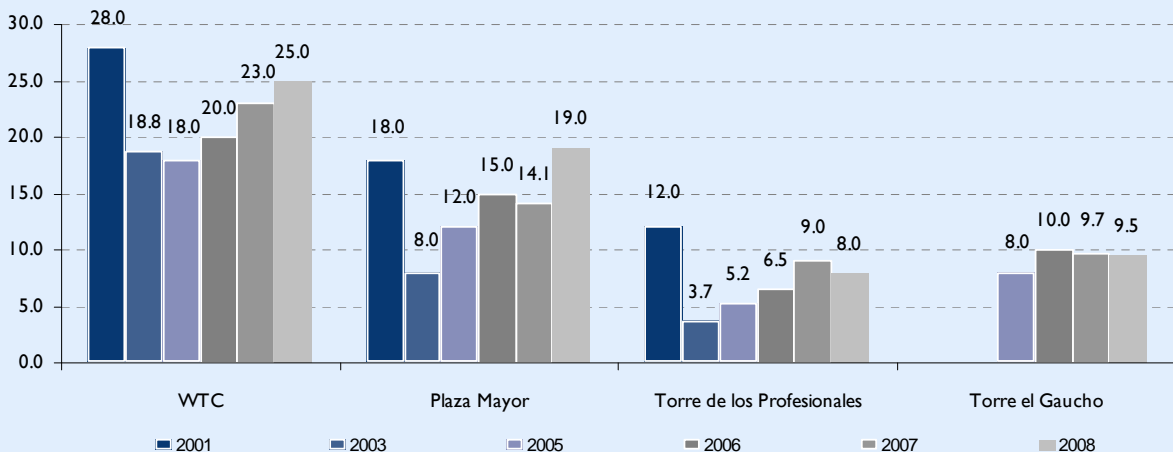
regulated by Law # 15921. Therefore, both the Phase I of the Aguada Park Tower with 18,700 sq.m. of office space, to be finished by the end of 2009, and the Free Zone WTC Tower with 15,000 sq.m., forecast for 2011, shall mainly satisfy an external/foreign demand.

DEMANDA

Las empresas extranjeras principalmente son las que demandan oficinas clase A+ y A. Estas compañías se ajustan a manuales de procedimiento de sus casas matrices y han ido orientando su locación hacia espacios que contengan una imagen corporativa renovada. Esta creciente demanda encontrará en el 2009 un nuevo stock de oficinas que permitirá una absorción inmediata de los espacios que cumplan con sus requisitos. Incluso con anterioridad a la inauguración de algunas de las torres ya se han vendido o alquilado casi en su totalidad. Ejemplo es la torre del WTC IV que aún no ha empezado a construirse y tiene el 90% de su superficie vendida. Existe mayor interés por este tipo de superficies; algo inexistente hace 10 años cuando solamente existían 12.000 m² de oficinas clase A+. Las empresas que aún no encuentran su espacio alquilan viviendas sobre los bulevares.

**ESTADISTICAS DE MERCADO – EDIFICIOS CLASE A+, A y B
MARKET OVERVIEW – CLASS A AND A+ BUILDINGS**

**Evolución promedio de precios de alquiler mensual
(USD/m²)**





IN SHORT

- The present stock of Class A+ and A buildings will grow 123 % with regard to 2008 in the next 3 years.
- The office spaces with corporate image demand will continue in increase. The average vacancy is 4 %.
- In 2009 will exist a rearrangement of companies in the new towers that will leave spaces available for companies of minor size or companies that were not finding places to rent.



DEMAND

Foreign companies are those that mainly require Class A+ and A offices. These companies follow procedure manuals of their home offices, and have oriented their location search towards spaces that have a renewed corporate image. This increasing demand, shall encounter in 2009, a new office stock that will allow immediate absorption of those spaces that comply with their requirements. Even before the inauguration of some of the towers, these offices have already been nearly totally sold or leased. An example of this is the Tower of the WTC IV, which has not yet commenced its construction, and is already 90% sold. Greater interest exists for these kind of areas; something non-existent 10 years ago, when only 12,000 sq.m. of Class A+ offices existed. Those companies that have still not found their required space, are renting housing facilities on the boulevards.

PRECIOS

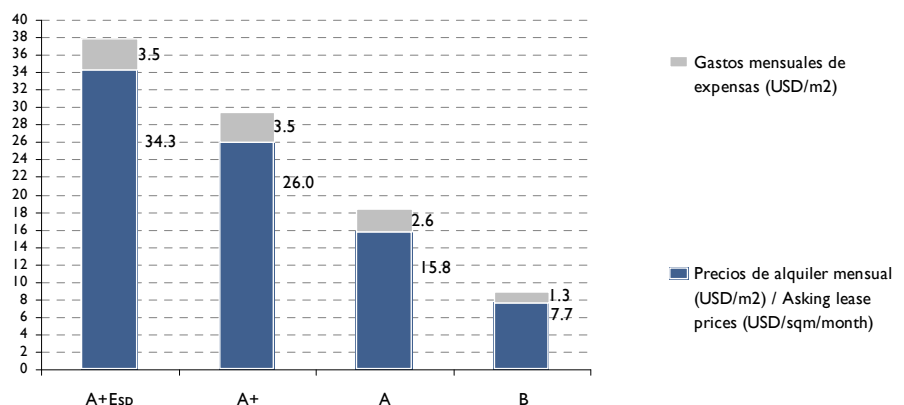
La plaza ofrece una diversidad de precios que varían en relación a la cercanía con los centros neurálgicos ya mencionados. Estos tienen una infraestructura comercial dentro de la ciudad que los hace particularmente atractivos. Los valores han mantenido su tendencia al alza en los primeros meses del 2008 y, a partir del último cuatrimestre no han variado hasta la fecha. En promedio el precio de las oficinas clase A+ es de USD/m² 25;

las oficinas clase A en Punta Carretas y Rambla Sur están en USD/m² 20 y clase A en Ciudad Vieja USD/m² 18. Las oficinas clase B, dependiendo de la zona, promedian los USD/m² 8. Los proyectos particulares como son los destinados a zona franca y la torre ejecutiva (A+ Especiales), tienen valores más altos debido a que los primeros estarán exentos de impuestos y los segundos compartirán el edificio con el Presidente de la Nación. Las torres en régimen de zona franca se supone que promediarán los USD/m² 32.

PRICES

The market offers a variety of prices, which vary according to their closeness to the neuralgic centers, previously mentioned. These have a commercial infrastructure within the city, which makes them especially attractive. The values have maintained their 'high' tendency during the first months of 2008 and have not varied as from the last quarter till nowadays. Average Class A+ office prices are of USD/sqm 25; Class A offices at Punta Carretas and Southern Boulevard {Rambla Sur}, are at USD/sqm 20, and the Class A offices in Ciudad Vieja (Old Town) are at USD/sqm 18. Class B offices, depending on the zone, are at an average of USD/sqm 8. Particular projects, such as those destined to the Free Zone and the Executive Tower (Special A+ offices), have higher values, due to

Precios promedios de alquiler mensual por categoría de edificios de oficinas (USD/m²)



the fact that those in the free zone are exempt of taxes, and the Executive Tower shall share the building with the Presidential Offices of the Uruguay. The towers in the Free Zone régime, are expected to average USD/sqm 32.

PROYECCION

El enfriamiento de la economía mundial, la crisis del norte, a la que se suma el ingreso a un año electoral tanto en Uruguay como en Argentina son factores que repercutirán en la economía uruguaya. El crecimiento del PIB bajará sensiblemente y se deteriorarán los índices económicos.

Como contrapartida, en los primeros meses de 2009 y de acuerdo a proyectos comentados por los desarrolladores, habrá en construcción en el transcurso de 2009 una gran cantidad de edificios de vivienda así como de oficinas. Este escenario en el contexto de la coyuntura actual aparece como prometedor con respecto a que se mantendrá el nivel de inversiones en el país, aunque a un ritmo más lento que en años anteriores.

A mediados del año 2009 se empezarán a construir el WTC IV, en Pocitos nuevo y la Torre Mega en ciudad vieja, mientras algunos de los proyectos que se han dilatado en el tiempo son la torre Ceminter y el Columbus City Center entre otros.

Estos proyectos y algunos más se empezarán a materializar hacia fines del 2009 una vez conocidos los efectos en nuestro país de la crisis mundial.

En el 2009 aumentará un 75% la oferta de oficinas mientras que la demanda se mantendrá ante un escenario de recesión mundial.

Es de prever que la vacancia que hoy está en el entorno de 5% tienda a subir, y que la recuperación de precios del m² de oficinas se frene hasta que la actividad mundial se reestablezca.

FORECAST

The 'cooling' of the World economy, and the northern crisis, added to an 'election year', both in Uruguay as well as Argentina, are factors that will have a repercussion on the Uruguayan economy. The Internal Gross Product shall noticeably decrease, and economic indexes shall deteriorate.

On the other hand, in the first months of 2009, and according to projects commented by developers, a large amount of housing buildings, as well as office buildings, shall be under construction during 2009. This scenario within the context of the present situation, appears to be promising, with regard to maintaining the investment levels in the country, even though at a slower pace than that of previous years.

By mid-2009, construction shall commence on the WTC IV, in the new zone of Pocitos (Pocitos Nuevo), and the Mega Tower in the old city, whilst some of the projects that have been delayed, are the Ceminter Tower and the Columbus City Center, amongst others. These projects as well as some others, shall start to materialize towards the end of 2009, once the effects of the World Crisis on Uruguay, are known.

In 2009, the supply of offices shall increase by 75%, whilst demand shall remain faced with a World Recession scenario. It is expected that today's vacancies, which are approximately at a 5%, shall tend to rise, and that the recovery of prices per sq.m. of office space shall be halted, until world activities are re-established.

293 OFFICES IN 61 COUNTRIES
ON 6 CONTINENTS

USA 99
Canada 19
Latin America 18
Asia Pacific 65
EMEA 95

\$2 billion in annual revenue
80.7 million square meters under management
11,000 Professionals

CONTACT INFORMATION

Buenos Aires
Argentina
Maipú 1300
Piso 16
Ciudad de Buenos Aires CI006ACT
Tel: (54 11) 4315 - 2100
Fax: (54 11) 4313 - 2100

Preparado por / Prepared for:
Arq. Gerardo Viñoles Gil, MBA.
gerardo@vinoles.com
Tel: (598) 2 99 694656

Las consultas relacionadas con información de este documento deben dirigirse al Área de Investigación y Desarrollo, al número antes mencionado. Este documento ha sido preparado por Colliers International con fines publicitarios y de información general solamente. Colliers International no garantiza esta información ni hace declaraciones de ningún tipo, expresas o implícitas, sobre la misma, incluyendo a título enunciativo solamente, garantías de contenido, precisión y confiabilidad. Toda parte interesada debe realizar sus propias investigaciones respecto de la exactitud de la información. Colliers International excluye claramente todos los términos, condiciones y garantías inferidos o implícitos que surjan de este documento, y toda responsabilidad por pérdidas y daños derivados de aquéllos. Colliers International es una empresa mundial de compañías afiliadas de titularidad y operación independientes.

Questions related to information herein should be directed to the Research Department at the number indicated above. This document has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. Colliers International is a worldwide affiliation of independently owned and operated companies.

