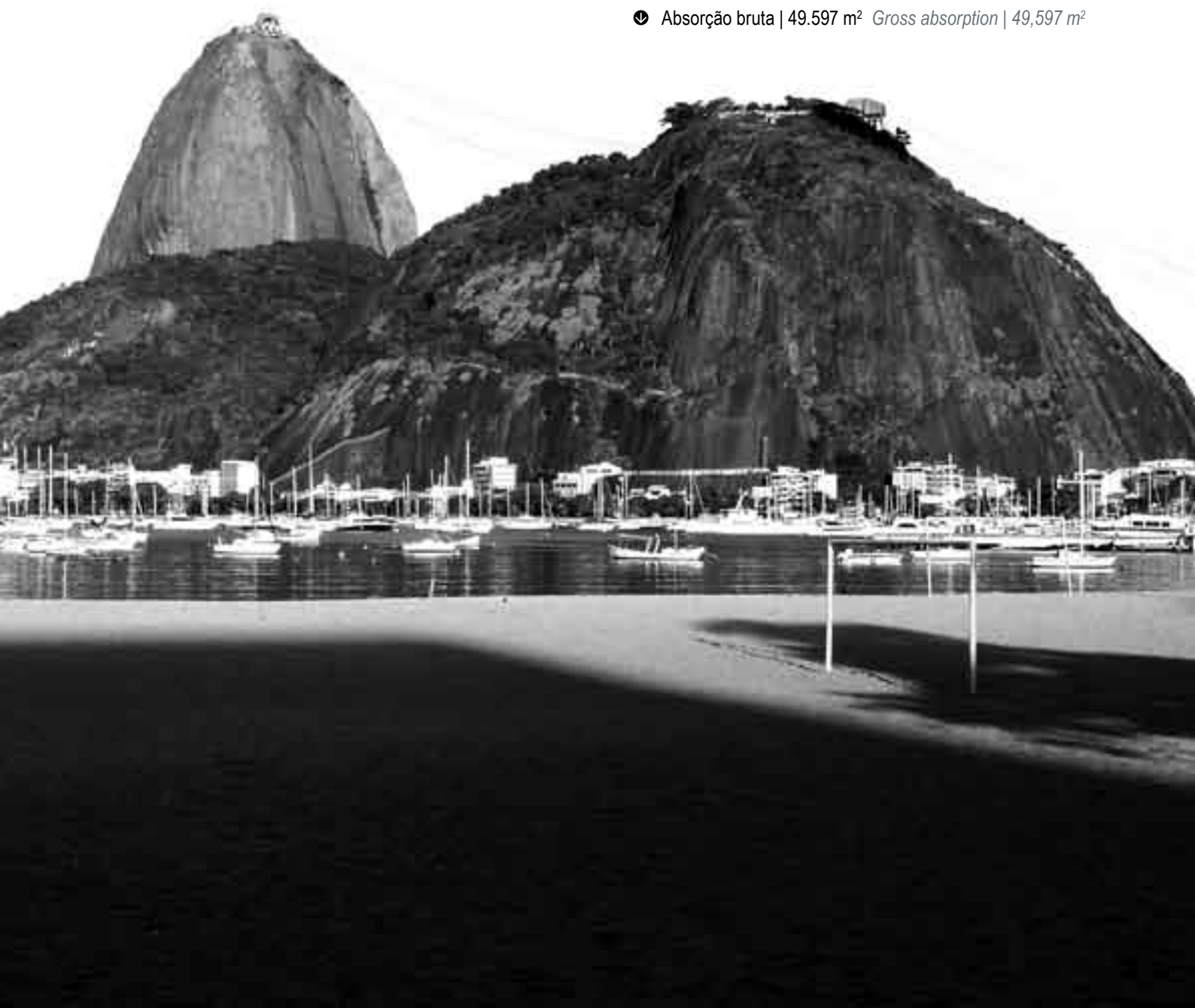


Rio de Janeiro
Escritórios *Offices*
2º sem. 2008 *2nd half 2008*

-
- ↕ Estoque total | 876.308 m² *Total stock | 876,308 m²*
 - ↕ Absorção líquida | 36.225 m² *Net absorption | 36,225 m²*
 - ↕ Novo estoque | 25.693 m² *New stock | 25,693 m²*
 - ↕ Taxa de vacância | 3,76% *Vacancy rate | 3.76%*
 - ↕ Absorção bruta | 49.597 m² *Gross absorption | 49,597 m²*



Oferta

- O mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro registrou, no 1º semestre de 2008, taxa de vacância 2,6 pontos percentuais superior ao 2º semestre de 2007, atingindo 6,05%, equivalentes a 50 mil m² vagos.
- Já no 2º período de 2008, os espaços vagos na cidade reduziram por volta de 34% em relação ao 1º semestre, comprimindo a taxa de vacância para 3,76%.
- O ano de 2008 encerrou com índice de vacância nos mesmos patamares do final de 2007, mantendo a segunda menor média histórica registrada desde 1997.

Supply

- The vacancy rate in the market for top-quality offices in Rio de Janeiro reached 6.05% in the first half of 2008, equivalent to 50,000 m² of empty space. This rate was 2.6 percentage points higher than in the second half of 2007.
- In the second half of 2008 the volume of empty space in the city fell by around 34% compared to the first half, reducing the vacancy rate to 3.76%.
- The year ended with the vacancy rate standing at roughly the same level as at the end of 2007, so maintaining what was historically the second lowest average registered since 1997.

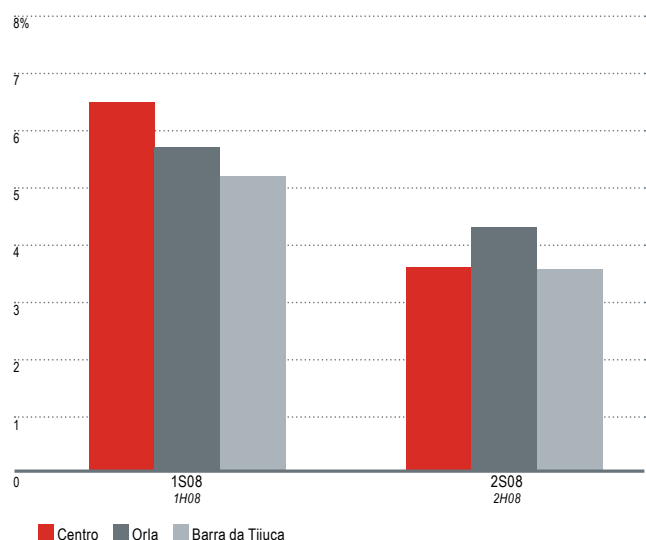
Demanda

- A absorção líquida na 1ª metade de 2008 registrou aumento acentuado em relação ao 2º semestre de 2007, sendo absorvidos cerca de 16 mil m² de escritórios de alto padrão na cidade.
- O 2º semestre manteve a tendência de aumento e o acréscimo de espaço ocupado foi da ordem de 36 mil m².
- O ano de 2008 apresentou o 2º maior nível de absorção líquida desde 2003, acumulando cerca de 63 mil m², índice 2,4 vezes superior ao nível registrado em 2007.

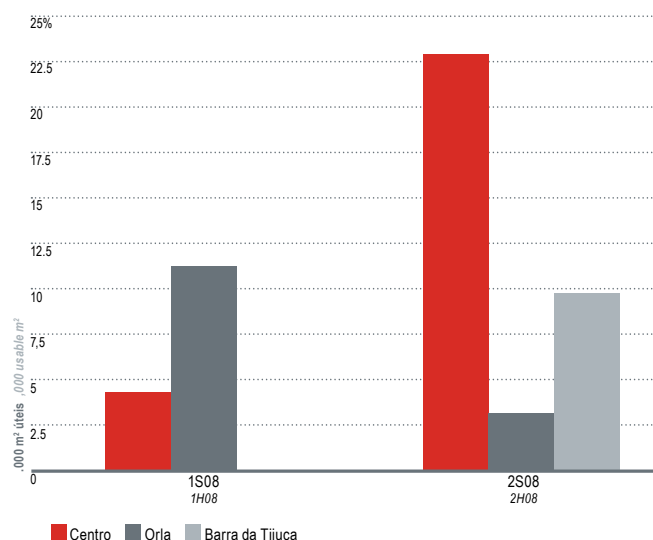
Demand

- Net absorption in the first half of 2008 showed a marked increase over the second half of 2007 – some 16,000 m² of top-quality office space was absorbed in the city.
- The second half maintained much the same rhythm and total occupied space grew by around 36,000 m².
- The year as a whole produced the second highest level of net absorption since 2003, with an annual total of around 63,000 m², 2.4 times higher than the level registered in 2007.

Taxa de vacância *Vacancy rate*



Absorção líquida *Net absorption*



Preços

- O ano de 2008 acumulou crescimento de 10% nos valores médios de locação, sendo a média geral ponderada de R\$67/m² e R\$74/m² apurados nos 1^o e 2^o semestres respectivamente.
- O segmento classe AA apresentou média ponderada de R\$78/m² no 1^o semestre e R\$76/m² no 2^o semestre; para os edifícios classe A, a média ponderada foi, respectivamente, de R\$61/m² e R\$72/m² no 1^o e 2^o períodos.
- A maior apreciação durante o ano foi referente aos edifícios classe A, cuja valorização foi de cerca de 31% em relação ao ano de 2007.

Prices

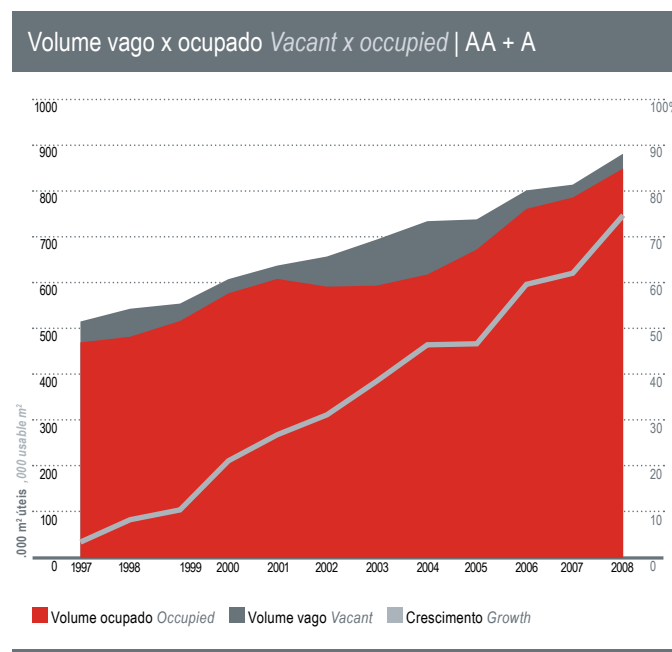
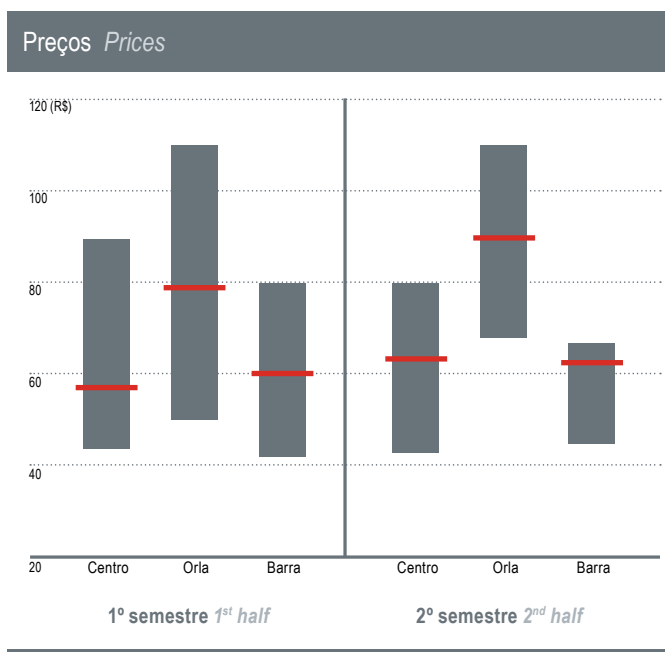
- Average rental prices grew by 10% through 2008. The general weighted average price was R\$67/m² in the first half and R\$74/m² in the second half.
- The Class AA segment had weighted average prices of R\$78/m² in the first half of the year and R\$76/m² in the second, while for Class A buildings the weighted averages were, respectively, R\$61/m² and R\$72/m² in the first and second halves.
- The greatest increase during the year was seen in Class A office space, where the price rose by around 31% in comparison with 2007.

Novo estoque

- No 1^o semestre de 2008 o mercado carioca recebeu um novo empreendimento localizado na região Centro (sub-região Cidade Nova) com cerca de 25 mil m², e um outro na região Orla de cerca de 12 mil m², sendo este resultado de um retrofit.
- Durante o 2^o semestre foram entregues dois novos edifícios classe A na cidade, ambos na região Centro e resultados de retrofit. Juntos, os empreendimentos somam aproximadamente 26 mil m².
- Caso as informações levantadas junto às incorporadas e construtoras se mantiverem, deverão ser entregues na cidade durante o próximo ano cerca de 163 mil m² de edifícios de alto padrão concentrados, principalmente, na região Centro, que deverá receber aproximadamente 89% desse novo estoque.
- Se confirmado esses números, 2009 deverá registrar um novo estoque recorde que representará praticamente todo o volume entregue na cidade desde 2005.

New stock

- During the first half of 2008 the Rio de Janeiro office market received two new developments. One was in the Cidade Nova micro-region, which is part of the Center region, adding roughly 25,000 m² of space; the other in the Orla region provided around 12,000 m², the result of a retrofit.
- Two new Class A buildings were delivered in the second half of the year, both retrofits in the Center region and totaling around 26,000 m².
- According to indications received from developers and builders, the city is likely to receive some 163,000 m² of high-end office space through 2009. Approximately 89% of this will be located in the Center region.
- Assuming these predictions by developers and builders hold good, 2009 will see record new stock that will be equivalent to virtually the total volume delivered in the city since 2005.



Pesquisa imobiliária

O conhecimento norteia os negócios e serviços da Jones Lang LaSalle. A empresa investe amplamente em pesquisa para orientar o desenvolvimento imobiliário e as estratégias de investimento de seus clientes.

O Departamento Global de Pesquisa supervisiona e coordena as atividades de mais de 350 profissionais de pesquisa que cobrem o mercado em 60 países ao redor do mundo.

No Brasil, a equipe de Pesquisa da Jones Lang LaSalle vai a campo periodicamente para levantar informações sobre o mercado de escritórios das principais capitais e alimentar um banco de dados que conta com mais de 13 milhões de m² cadastrados e constantemente atualizados.

Este esforço visa garantir o fornecimento de informações com a máxima precisão e embasar análises de qualidade para a tomada de decisão.

Real estate research

Knowledge is what guides Jones Lang LaSalle's business and services. The company invests extensively in market research in order to provide clients with the real estate services that best meet their objectives.

The Global Research Department supervises and coordinates the activities of over 350 research professionals covering real estate markets in 60 nations.

In Brazil, Jones Lang LaSalle's Research team conducts periodic field surveys to gather information on the office markets of its principal cities and continuously update its real estate database, which contains detailed information on more than 13 million square meters of constructed area. This effort aims to guarantee the supply of highly precise information essential to the decision-making process.



Classificação dos edifícios

Não há norma oficial para classificação de edifícios ou terminologia. Para a Jones Lang LaSalle, edifícios são segmentados nas classes AA, A, B e C, a partir de análise e pontuação de 160 itens. A empresa não usa outros termos encontrados no mercado, como Triple A e A+.

Classe AA. Ótimo aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil do andar maior que 800 m², pé-direito (do piso ao forro) superior a 2,70 m, sistema de ar-condicionado central moderno com controladores, sistema redundante de telecomunicações, piso elevado instalado, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:30 m², sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS) completo, alta eficiência no transporte vertical (elevadores).

Classe A. Bom aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil do andar superior a 500 m², sistema de ar-condicionado central, pé-direito (do piso ao forro) superior ou igual a 2,60 m, andar preparado para receber piso elevado, bom sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS), boas instalações de telecomunicações, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:40 m², boa eficiência no transporte vertical (elevadores).

Classification of buildings

There is no official norm for the classification of buildings or terminology. For Jones Lang LaSalle, buildings are segmented in classes AA, A, B, and C, based on analyses and punctuation of 160 characteristics. The company does not use other terms found in the market, such as Triple A or A+.

Class AA. Excellent use of usable/carpet/private area, over 800 m² of usable floor area, clear floor-to-ceiling height of at least 2.70 meters, modern central air conditioning system (CAC) with Variable Air Volume (VAV), redundant telecommunication systems, installed raised floors, parking space to usable area ratio greater or equal to 1 space per 30 m², complete building supervision and management system (BMS) and highly efficient elevators.

Class A. Good use of usable/carpet/private area, over 500 m² of usable floor area, central air conditioning system, clear floor-to-ceiling height of at least 2.60 meters, floor plates designed to receive raised floor installation, good building supervision and management system (BMS), good telecommunication system, parking space to usable area ratio greater or equal to 1 space per 40 m², and efficient elevators.

Glossário

Estoque Total. Total de m² úteis de escritórios cuja obra já se encontra concluída.

Taxa de Vacância. Porcentagem de escritórios vagos, calculada em relação ao estoque total.

Preço Pedido. Preço por m² útil pedido pelo proprietário para locação e/ou venda.

Novo Estoque. Espaço em m² entregue ou previsto para ser entregue no período analisado.

Absorção Líquida. Aumento ou diminuição real de espaço ocupados entre períodos.

Absorção Bruta. Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período analisado.

Área Útil. Inclui carpete, sanitários, copas, depósitos e outras áreas passíveis de uso efetivo.

Glossary

Total Stock. Total usable square meters of completed office space; **Vacancy Rate.** Percentage of vacant office space calculated in relation to the total stock; **Asking Price.** Price per usable sqm asked by owner for the rental and/or purchase; **New Stock.** Total usable sqm delivered or due to be delivered during the analyzed period; **Net Absorption.** Increase or decrease of occupied space from one period to another; **Gross Absorption.** Sum of all space occupied during the analyzed period; **Usable Area.** Includes the carpet, lavatories, pantries, storage and other areas available for use.