

São Paulo Escritórios *Offices* Balanço 2009 *Year-end review*

- ↻ Estoque total | 2,544 milhões de m² *Total stock | 2.544 million sq.m.*
- ↻ Absorção líquida | 122.647 m² *Net absorption | 122,647 sq.m.*
- ↻ Absorção bruta | 204.974 m² *Gross absorption | 204,974 sq.m.*
- ↻ Novo estoque | 123.943 m² *New stock | 123,943 sq.m.*
- ↻ Taxa de vacância | 9,02% *Vacancy rate | 9.02%*



1º trimestre

- O estoque de alto padrão da cidade de São Paulo registrava 2,38 milhões de m² no primeiro trimestre de 2009.
- Os espaços vagos somavam aproximadamente 177 mil m², equivalente a uma taxa de vacância de 7,4%.
- O período apresentou expansão dos espaços ocupados, resultando em uma absorção líquida positiva de 15,3 mil m².
- Na média geral da cidade os preços pedidos de locação se mantiveram estáveis em relação ao último trimestre de 2008: R\$72/m². Os espaços classe AA apresentaram variação entre R\$45 e R\$140/m², perfazendo uma média ponderada de R\$81/m². Já para espaços classe A, a faixa de valores ficou entre R\$34 e R\$120/m², resultando em média ponderada de R\$62/m².
- O período contou com a entrega de dois edifícios classe AA localizados na região Marginal o que acrescentou cerca de 30 mil m² ao estoque de alto padrão da cidade de São Paulo.

1st quarter

- The stock of high-end office space in São Paulo city stood at 2.38 million sq.m. in the first quarter of the year.
- Vacant space was roughly 177,000 sq.m., giving a vacancy rate of 7.4%.
- The period saw expansion in the amount of space occupied, with positive net absorption of 15,300 sq.m.
- Average rental asking prices in the city remained stable in relation to the final quarter of 2008 at R\$72/sq.m. Prices for Class AA space ranged from R\$45/sq.m. to R\$140/sq.m., with a weighted average of R\$81/sq.m. Those for Class A space lay between R\$34/sq.m. and R\$120/sq.m. with a weighted average of R\$62/sq.m.
- The quarter saw delivery of two Class AA buildings located in the Marginal regional. These added around 30,000 sq.m. to the high-end stock in the city.

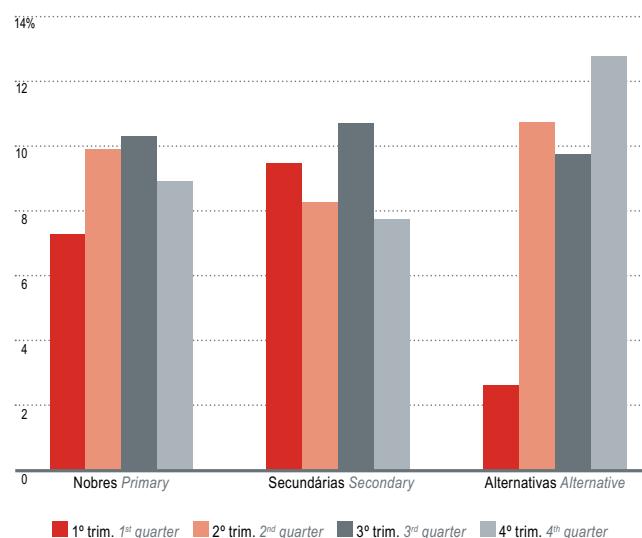
2º trimestre

- No 2º trimestre, o estoque de alto padrão cresceu de 2,3% em relação ao trimestre anterior, registrando 2,43 milhões de m².
- Com o aumento do estoque a taxa de vacância elevou dois pontos percentuais atingindo 9,4%, com pouco mais de 230 mil m² vagos.
- A absorção líquida no período foi de apenas 3,6 mil m², apresentando sinais de retração já que, apesar do saldo levemente positivo, foram registradas devoluções que somaram cerca de 10 mil m².
- Apesar do aumento da oferta e redução dos níveis de demanda, os preços pedidos de locação aumentaram em média 3% e média ponderada de R\$74/m². Para os espaços classe AA, a média foi R\$84/m² e para a classe A, R\$64/m².
- Foram entregues quatro novos edifícios de escritórios de alto padrão, sendo um Classe AA, na região Itaim e três Classe A, dois em Alphaville e um na Paulista, totalizando aproximadamente 50 mil m².

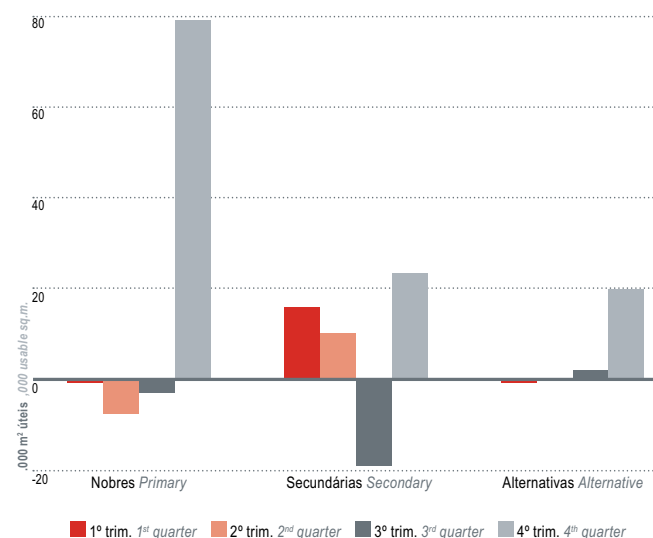
2nd quarter

- The 2nd quarter saw the stock of high-end office space grow by 2.3%, compared with the previous quarter, to reach 2.43 million sq.m.
- This increase in stock helped push the vacancy rate up by two percentage points to 9.4%, with slightly over 230,000 sq.m. of space lying empty.
- Net absorption in the period was just 3,600 sq.m. While this was marginally positive there were nevertheless signs of a market retraction, for example some 10,000 sq.m. of space was handed back.
- Despite the increased supply and the reduced levels of demand, rental asking prices rose by an average of 3% to reach a weighted average of R\$74/sq.m. For Class AA space the average asking price was R\$84/sq.m.; for Class A it was R\$64/sq.m.
- Four new high-end office buildings were delivered during the quarter. One of these was a Class AA development in the Itaim region, while three were Class A: two in Alphaville and one in the Paulista region. Total space added was around 50,000 sq.m.

Taxa de vacância Vacancy rate | AA + A



Absorção líquida Net absorption | AA + A



3º trimestre

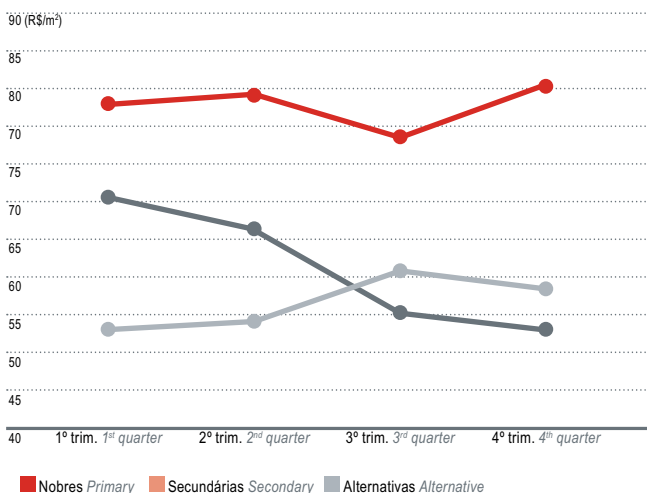
- Sem conclusão de novos empreendimentos o estoque permaneceu inalterado no terceiro trimestre de 2009.
- A taxa de vacância apresentou nova alta, acumulando 2,87 pontos percentuais no ano, atingindo 1,4% - maior taxa dos últimos nove trimestres. No 2º trimestre de 2007, a taxa de vacância registrava 11,6%.
- O mercado mostrou retração da demanda, registrando absorção líquida negativa de 19mil m². A retração foi identificada em seis das 12 regiões monitoradas.
- Os valores de locação retraíram, a média geral dos preços pedidos de locação ficou 10,8% abaixo do trimestre anterior. O segmento AA apresentou média ponderada de R\$81/m² e R\$66/m² no segmento A.

3rd quarter

- Total stock remained unaltered in the third quarter of 2009, when no new developments were delivered.
- The vacancy rate rose again to stand at 10.3%, making an increase of 2.87 percentage points since the start of the year. It was the highest vacancy rate of the last nine quarters – in the second quarter of 2007, the rate was 11.6%.
- The market demonstrated reduced demand, with negative net absorption of 19,000 sq.m. The slowdown could be seen in six of the 12 regions tracked.
- Rental values also fell, and the average rental asking price was 1.4% below that of the previous quarter. The Class AA and Class A segments had weighted average asking prices of R\$81/sq.m. and R\$66/sq.m. respectively.

The exchange rate in 2009 ranged between US\$ 1.00 = R\$ 1.741 and R\$2.315, registered 31st December and 31st March respectively.

Preços Prices | AA + A



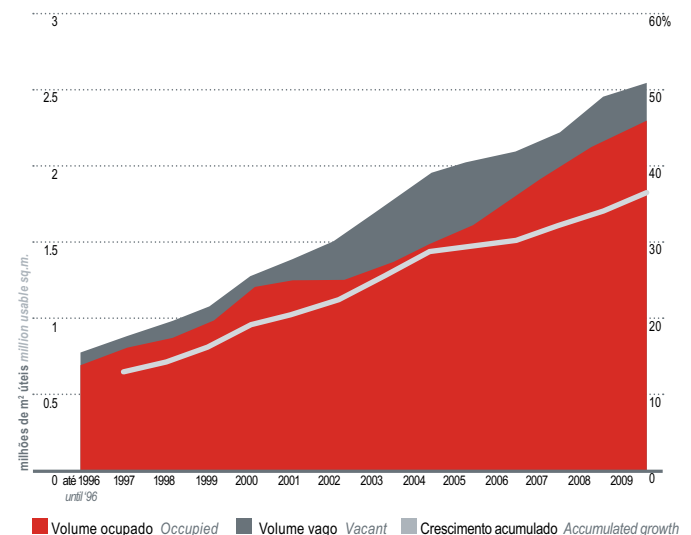
Balanço do ano

- Em 2009, o estoque de escritórios de alto padrão da cidade de São Paulo apresentou crescimento de 7%, equivalente a 200 mil m², dos quais 62% (cinco edifícios) foram concluídos no último trimestre do ano.
- A taxa de vacância foi crescente durante os três primeiros trimestres do ano, voltando a retrair no último período, encerrando 2009 com vacância de 9%.
- No último trimestre do ano, a demanda retomou e registrou absorção líquida positiva de 122 mil m², o balanço do ano foi de um acréscimo de 136 mil m² nos espaços ocupados em relação a 2008.
- Os valores de locação oscilaram durante os últimos 12 meses, mas encerrou 2009 estável, comparado ao final de 2008, sendo que a inflação acumulada do ano (IGP-M) foi de -1,71%. A média ponderada geral foi de R\$73/m², R\$81/m² para classe AA e R\$66/m² para classe A.

The year in review

- The total stock of high-end office space in the city of São Paulo grew by 7% during the year, equivalent to 200,000 sq.m. of new space. Of this, 62% came from five buildings completed in the last quarter of the year.
- The vacancy rate grew through the first three quarters of 2009, before falling back again in the final period to end the year at 9%.
- Demand started recovering in the last quarter of 2009 and positive net absorption stood at 122,000 sq.m. Overall, the year saw an increase of 136,000 sq.m. in space occupied, when compared with 2008.
- Rental values oscillated during 2009 but ended the year stable compared to the end of 2008. Brazil had cumulative deflation of -1.71% during 2009, as measured by the IGP-M index. The overall average rental asking price was R\$73/sq.m., with Class AA space averaging R\$81/sq.m. and Class A space R\$66/sq.m.

Evolução do estoque Stock evolution | AA + A



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 que cobrem o mercado em 60 países.

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 sq.m. 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 sq.m., complete building supervision and management system (BMS) and highly efficient elevators.

Class A. Good use of usable/carpet/private area, over 500 sq.m. 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 sq.m., 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.

Regiões nobres. Principais e mais valorizados corredores comerciais, onde se concentram importantes empresas: Paulista, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Berrini.

Regiões secundárias. Próximas às regiões nobres, com menor número de empreendimentos de alto padrão: Centro, Jardins, Verbo Divino e Marginal.

Regiões alternativas. Regiões em processo de consolidação, fora do eixo tradicional de desenvolvimento de escritórios: Barra Funda, Moema e Alphaville.

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 sq.m. asked by owner for the rental and/or purchase; **New stock.** Total usable sq.m. 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; **Primary areas.** The main commercial corridors where there is a high density of important corporations. The areas with the highest market value are Paulista, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia, and Berrini; **Secondary areas.** Those that are near primary areas with a smaller number of high-grade developments. The Secondary Areas are Centro, Jardins, Verbo Divino, and Marginal; **Alternative areas.** Regions in the process of consolidation far-away from the traditional office development axis.