

LATIN AMERICA MARKET OVERVIEW

Newmark Grubb
Knight Frank

MEXICO

COSTA RICA

PERU

ARGENTINA

Argentina – Newmark Grubb BACRE

Brazil – Newmark Grubb Brasil

Chile – Newmark Grubb

Contempora Servicios Inmobiliarios

Colombia – Newmark Grubb Fonnega Gerlein

Mexico – Newmark Grubb Mexico City

Peru – Newmark Grubb

Contempora Servicios Inmobiliarios

Puerto Rico – Newmark Grubb Caribbean

Costa Rica – Newmark Grubb Central America

LATIN AMERICA STATISTICS ESTADÍSTICAS DE LATINOAMERICA

Junio/June 2016



Representando el 9% de la población mundial y con más de 600,000,000 habitantes, Latinoamérica presentó un fuerte crecimiento en los últimos años y se consolidó como un mercado de más de 22,400,000 metros cuadrados de oficinas Clase A. A pesar de que la situación económica general no demuestra una mejora respecto a los meses anteriores, el inventario de oficinas sigue aumentando. Luego de una década de crecimiento económico, México y Brasil representan los mercados financieros, industriales y de oficinas de mayor magnitud. Apalancado en los commodities y en las empresas de servicio visualizamos una tendencia con potencial de crecimiento en términos de inversión y desarrollo del mercado de capitales. Sin lugar a duda, creemos que el mercado latinoamericano será uno de los más atractivos para Inversión Extranjera Directa durante la próxima década.

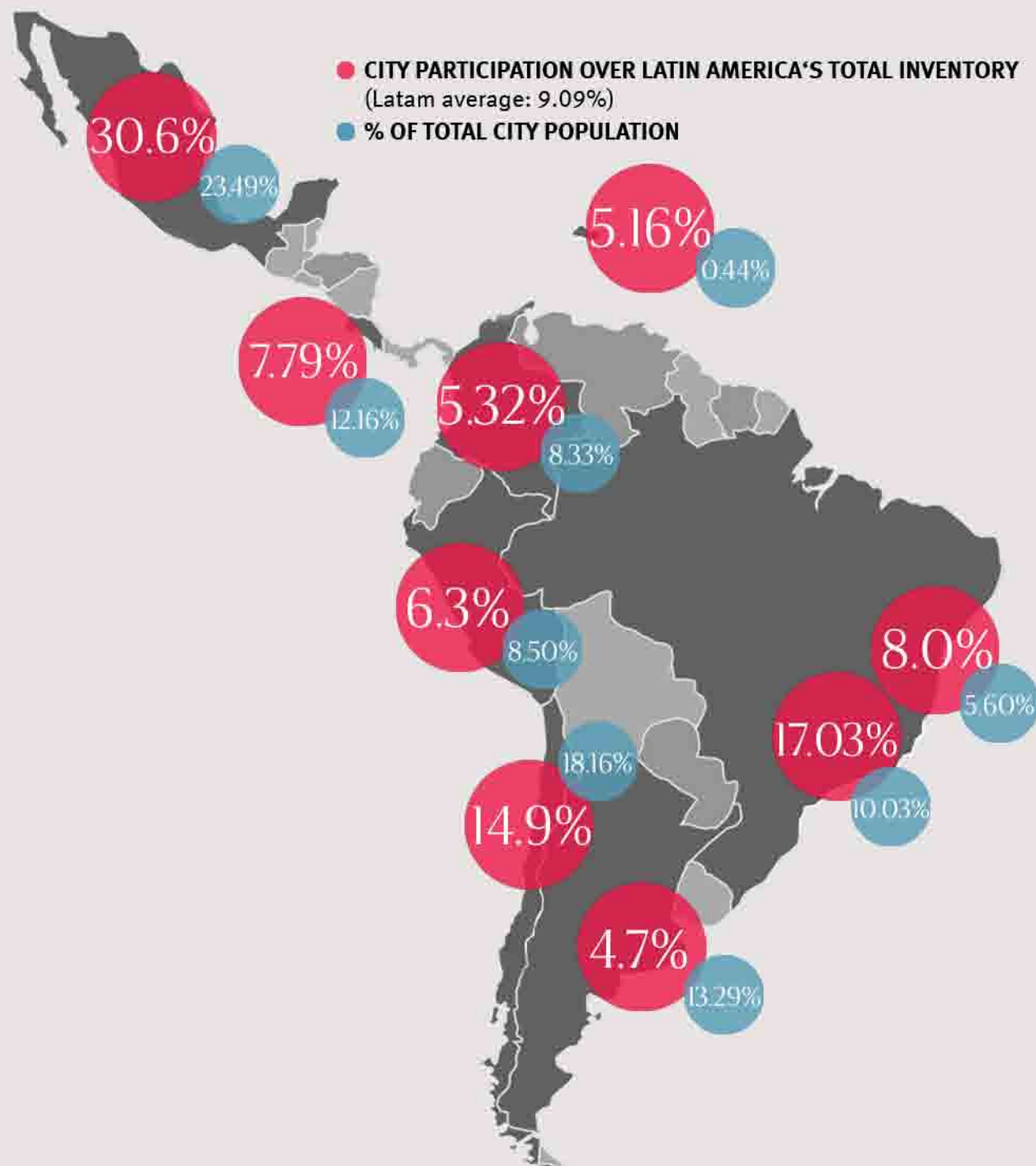
Representing 9% of the world's population and more than 600 million inhabitants, Latin America has grown strongly during the last decade. More than 22,400,000 square meters of Class A office space has been built. Although the general economic situation has not seen any improvement over the last few months, the inventory continues growing. After a decade of economic growth, Mexico and Brazil have the largest office and industrial markets in the region and are known as financial power centers, as well. Commodities and other services are the main activities in the region, with large potential for growth in terms of investment, financial and capital markets sophistication. Without a doubt, it is our belief that the Latin American market will become very attractive for Foreign Direct Investment in the next decade.

Representando 9% da população mundial e mais de 600 milhões de habitantes, a América Latina apresentou forte crescimento nos últimos anos. Um mercado consolidado com mais de 22,4 milhões de metros quadrados de escritórios de classe A. Apesar da situação econômica global não apresentar uma melhoria nos últimos meses, o estoque continua crescendo. Após uma década de crescimento econômico, México e Brasil são os mercados que mais se destacam financeiramente e produção industrial. As principais atividades da região são commodities e serviços, onde há um grande potencial de crescimento de investimento e desenvolvimento do mercado financeiro. Acreditamos que o mercado Latino-americano é apontado como um dos mercados mais promissores para a próxima década.

SNAPSHOT

Junio/June 2016

- **23,249,464.00 SQM - 250,254,905.5 SF**
Total Class A office inventory in Latin America (rentable)
- **3,537,421.66 SQM - 38,076,453.01 SF**
Total available Class A area in Latin America
- **15.22%** Total average vacancy rate
- **21.84 US\$/SQM/MTH - 24.34 US\$/SF/YR**
Latin America average asking rent



PRIME MAX OFFICE RENT RANKING (US\$/sqm/month)

1Q 2016



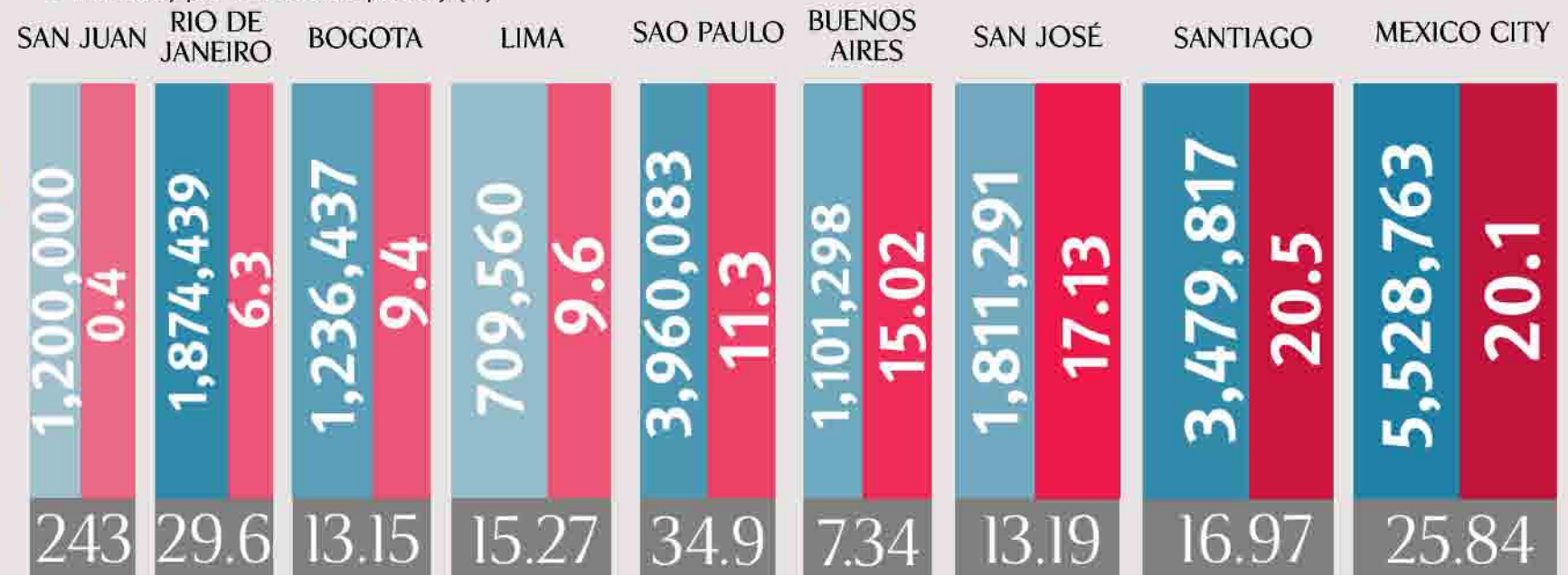
VACANCY RATE VS AVERAGE ASKING RENT

• Vacancy Rate (%)
• Average Asking Rent (US\$/sqm/month)



VACANCY RATE VS AVERAGE ASKING RENT

• Inventory (sqm)
• Inhabitants per city (MM people)
• Inventory per inhabitants per city (%)

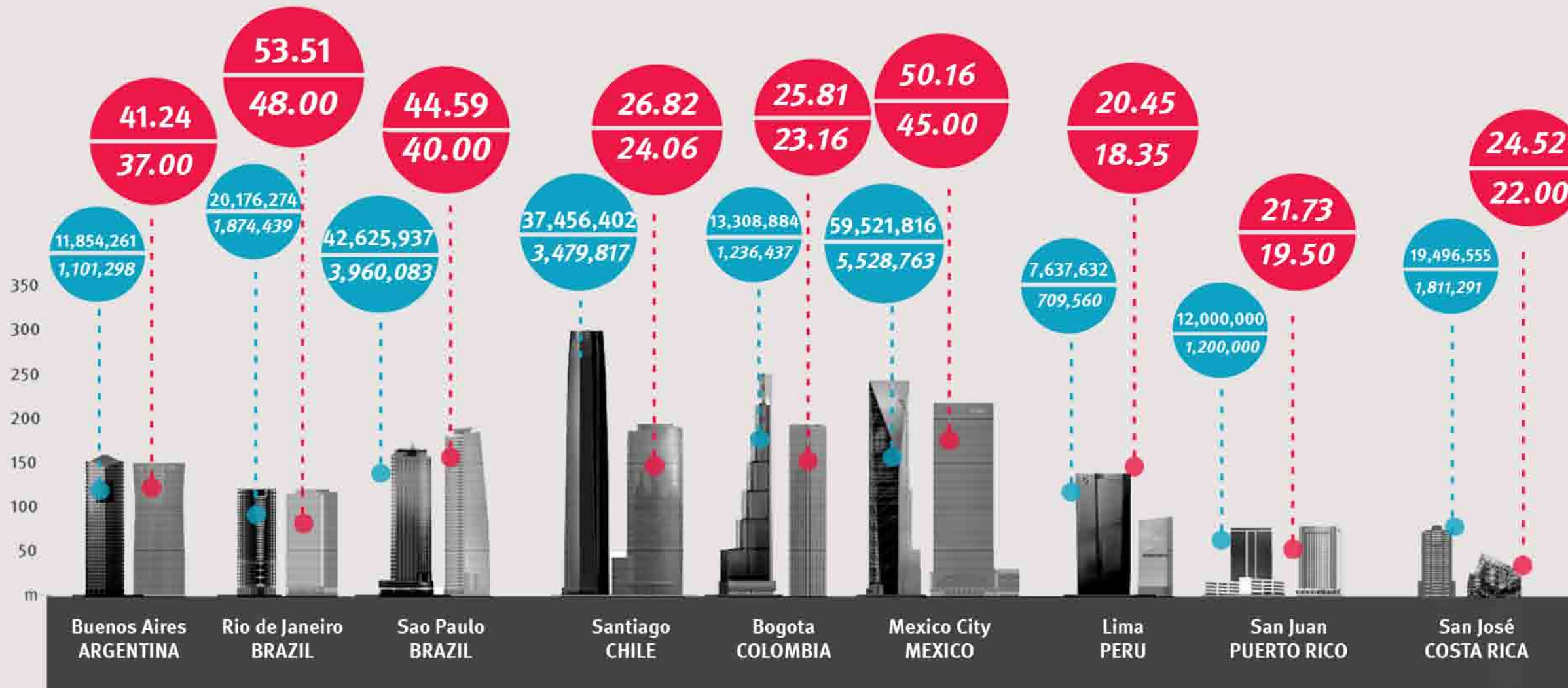


AVERAGE LATAM INVENTORY PER INHABITANTS: 20.81% (EXCLUDING SAN JUAN)

Junio/June 2016

LATIN AMERICA'S TALLEST BUILDINGS

LOS EDIFICIOS MÁS ALTOS



ALCANZANDO EL CIELO

Como podemos observar la tendencia mundial de desarrollar edificios verticales también es verificada en Latinoamérica. Cada vez se construyen más proyectos en altura que son ocupados por compañías que buscan transmitir una imagen corporativa frente al resto del mundo.

RAISING THE SKYLINE

Developing vertical buildings is a global trend that also takes place in Latin America. More and more projects are built up and occupied by companies that are seeking to demonstrate a sophisticated business image to the rest of the world.

Junio/June 2016



ALCANÇANDO O CÉU

A tendência global de verticalização de edifícios, também ocorre na América Latina. Cada vez mais empreendimentos de grande porte são construídos, sendo ocupados por empresas que pretendem transmitir boa imagem corporativa.

	JUNIO/JUNE 2016	ARGENTINA	BRAZIL	CHILE	COLOMBIA
LEASE TERMS	Plazo de Locación	2 a 5 años (50 máximo)	5 a 10 años	3 a 5 años	5 años
	Typical Lease Term	2 to 5 years (50 maximum)	5 to 10 years	3 to 5 years	5 years
	Prazo da Locação	2 a 5 anos (50 máximo)	5 a 10 anos	3 a 5 anos	5 anos
	Cotizado en	US\$ DOLARES / m ² / mes	\$ REALES / m ² / mês	UF / m ² / mes	COPS / m ² / mês
UNIT STANDARDS	Rents quoted in	US\$ DOLARES / sqm / month	\$ REAIS / sqm / month	UF / sqm / month	COPS / sqm / month
	Cotação	US\$ DOLARES / m ² / mês	BRL / m ² / mês	UF / m ² / mês	COPS / m ² / mês
	Area	Metros Cuadrados -m ² -		Square Meters -sqm-	
	Area				
DISPOSAL	Área				
	Costo Adicional (+IVA)	Seguro de la propiedad, Impuesto de Bienes Inmuebles y servicios	Condominio, Impuesto Inmuebles, Servicios públicos y construcción	Mantenimiento de áreas comunes garage, utilidades (IVA=19%)	Utilidades, gastos administración edificio, seguro (IVA=16%)
	Additional Cost (+VAT)	Building Insurance, Property Tax & Services	Condominium, Property Tax, Utilities, building insurance	Common Area Maintenance, Parking Storage, Utilities (VAT=19%)	Utilities, Building administration fee, Insurance (VAT=16%)
	Custo Adicional impuestos	Construção Predial, Imposto sobre a Propriedade e serviços	Condomínio, Imposto sobre a Propriedade e seguro construção	Manutenção da área comum garage, utilities IVA (19%=19%)	Água e luz, taxa de administração do edificio, seguro (IVA=16%)
PAYMENTS	Estacionamiento	una cada 60/100m ²	una cada 35m ²	una cada 30/50m ²	una cada 50m ²
	Parking Space Ratio	one for each 60/100 sqm	one for each 35 sqm	one for each 30/50 sqm	one for each 50 sqm
	Vagas de Estacionamento	uma para cada 60/100m ²	uma para cada 35m ²	uma para cada 30/50m ²	uma para cada 50m ²
	Subarrendamiento	No es por ley	Necesaria la aprobación del propietario	Aprobación LL requerida para partes no vinculadas	Si se incluye como cláusula debe ser aprobado por el propietario
OTHERS	Sublease	Not by law	Landlord's approval is required	LL approval required for unrelated parties	It must be approved by the Landlord
	Sublocação	Não por lei	Anuência do proprietário é necessária	Necessária aprovação do PP para partes não relacionadas	Se incluída como cláusula obrigação ser aprovado proprietário
	Frecuencia Pago Renta	Mensual por adelantado	Mensual pasado el mes	Mensual	Mensual
	Frecuency Rent Payable	Monthly in advance	Monthly	Monthly	Monthly
OTHERS	Frequência pagamento	Mensal antecipado	Mensal postecipado	Mensal	Mensal
	Garantía	% del costo de ocupación	Garantía Bancaria (% costo ocupación anual)	Uno a dos meses de renta	Constitución de un certificado de depósito o garante internacional
	Guarantee	% of the occupancy cost	Bank Guarantee (% year occupancy cost)	One to two months' rent	International deposit certificate or guarantor
	Garantia	% do custo de ocupação	Garantia Bancária (% custo ocupação anual)	um a dois meses	Certificado de deposito internacional ou fiador
OTHERS	Derecho Renovación	No es por ley	Después de 5 años de contrato existe derecho de renovación	Por mutuo acuerdo	Automática a menos se exprese lo contrario por cualquier parte
	Right to Renewal	Not by law	A renewal right applies after a 5-year contract	By mutual agreement	Automatic unless expressed otherwise by either party
	Direito de Renovação	Não por lei	Após 5 anos do contrato	Por mútuo acordo	Automático ou negociado entre as partes
	Revisión de Renta	No es por ley	Posible por ley, cada 3 años	Acordado mutuamente o mediante consultor	Cada 2-3 años o de acuerdo con lo establecido en el contrato
OTHERS	Rent Review	Not by law	Permitted by law, every 3 years	Mutually agreed or through a consultant	Every 2-3 years as per what is set out in the contract
	Revisão de aluguel	Não por lei	Possível por lei, a cada 3 anos	Acordado mutualmente ou por mediador	Cada 2-3 anos ou de acordo com o que foi estabelecido
	Práctica de Medida	Área usable = superficie+servicios	ABNT No 12.721	Arrendamientos con base de SBA	Código de Comercio
	Measuring Practice	Usable area = area + services	ABNT No 12.721	Leases based on GLA	Code of Commerce
OTHERS	Medidas Utilizadas	Área útil = área + serviços	ABNT No 12.721	Locação com base em ABL	Código de Comercio
	Quién paga Honorarios	Por inquilinos y propietarios	Depende el caso	Inquilino 2%, Propietario 2%	El inquilino paga de acuerdo a la duración del contrato
	Who Pays the Fee	By landlords and tenants	It depends on each case	Tenant 2%, Landlord 2%	Fee paid by the tenant based on the term of the contract
	Quem paga a comissão	Propietario e locador	Depende do caso	Inquilino 2 %, Propietário 2%	O inquilino paga de acordo com a duração do contrato de locação
OTHERS	Acondicionamiento	Propietario no provee mejoras	No suele haber	Arrendamientos con base de SBA	Considerado si se negocia
	Tenant Improvement	Landlord doesn't provide fitting-out	No tenant improvement	Leases based on GLA	Considered if negotiated
	Benfeitorias	Propietário não fornece subsídios	Sem benfeitorias adicionais	Arrendamento com base em ABL	Considerado se negociado
	Propiedad	Estructura multi-propietario	Estructura multi-propietario	Mezcla estratos y total propiedad	Estructura multi-propietario
OTHERS	Ownership	Multionwner structure	Multionwner structure	Mix of strata and fully owned	Multionwner structure
	Propriedade	Estrutura multi-propietario	Estrutura multi-propietario	Multi e único propietario	Estrutura multi-propietario

	JUNIO/JUNE 2016	COSTA RICA	MEXICO	PERU	PUERTO RICO
LEASE TERMS	Plazo de Locación	3 a 5 años	5 a 10 años (mínimo 3)	3 años	3 a 5 años (hasta 10)
	Typical Lease Term	3 to 5 years	5 to 10 years (3 minimum)	3 years	3 to 5 years (10 maximum)
	Prazo da Locação	3 a 5 anos	5 a 10 anos (mínimo 3)	3 anos	3 a 5 anos (até 10 anos)
	Cotizado en	UF / m ² / mes	US\$ / m ² / mes	US\$ / m ² / mes	US\$ / pies cuadrados / año
UNIT STANDARDS	Rents quoted in	UF / sqm / month	US\$ / sqm / month	US\$ / sqm / month	US\$ / SF / year
	Cotação	UF / m ² / mês	US\$ / m ² / mês	US\$ / m ² / mês	US\$ / pés quadrados / ano
	Area				Pies cuadrados
	Area				SF
DISPOSAL	Área				Pés quadrados
	Costo Adicional (+IVA)	Mantenimiento de áreas comunes y servicios públicos	CAM entre US\$ 4.50 / m ² / mes a US\$ 5.50 / m ² / mes (IVA=16%)	Seguro edificio, mantenimiento, estacionamiento, utilidades (+18%)	Seguro edificio, mantenimiento, e impuestos
	Additional Cost (+VAT)	Common Area maintenance, utilities	CAM between US\$4.50/sqm/month & US\$6.00/sqm/month (auditable)	Building insurance, maintenance, Parking, utilities (+ 18%)	Building Insurance, Property Tax and Services
	Custo Adicional impostos	Manutenção da área comum, serviços públicos	CAM entre US\$ 4,50 / m ² / mês A US\$ 6,00 / m ² / mês (auditable)	Seguro do edificio, condomínio, estacionamiento, água e luz (+18%)	Seguro edificio, imposto e Serviços
PAYMENTS	Estacionamiento	Una cada 25/30m ²	una cada 30m ²	una cada 40/50m ²	5/1000 SF
	Parking Space Ratio	One for each 25/30 sqm	one for each 30 sqm	one for each 40/50 sqm	5/1000SF
	Vagas de Estacionamento	Uma para cada 25/30 m ²	uma para cada 30m ²	uma para cada 40/50m ²	5/1000 SF
	Subarrendamiento	El propietario debe aprobar previamente	Permitido, debe ser incluido en el contrato de arrendamiento	Aprobación LL requerida para partes no vinculadas	Necesaria la aprobación del propietario
OTHERS	Sublease	the owner must first approve	Allowed, but must be included in the lease contract	LL approval required for unrelated parties	Landlord consent is required
	Sublocação	o proprietário deve primeiro aprovar	Permitidos, mas devem ser incluídos no contrato de locação	Aprovação PPnecesário para partes não relacionadas	Necessário anuenciado proprietário
	Frecuencia Pago Renta	Mensual por adelantado	Mensual	Mensual por adelantado	Mensual por adelantado
	Frecuency Rent Payable	Monthly in advance	Monthly	Monthly in advance	Monthly in advance
	Frequência pagamento	Mensal antecipado	Mensal	Mensal antecipado	Mensal antecipado
	Garantía	Uno a dos meses de renta	Garantía corporativa o fianza, 2 meses de renta de deposito + renta por adelantado	Alquiler de dos meses o Carta de Garantía Bancaria	Equivalente a uno o dos meses de alquiler
	Guarantee	One to two months' rent	Corporate guarantee or bond, a 2-month rent deposit and one rent payment	Two Months' Rent or Bank Guarantee Letter	One or Two Months deposit required
	Garantia	De um a dois meses do aluguel	Carta fiança, 2 meses de depósito mais o primeiro mês de aluguel	Dois aluguéis ou fiança bancaria	Depósito de um ou dois meses
	Derecho Renovación	Automática a menos se exprese lo contrario por cualquier parte	Derecho de 1 o 2 renovaciones, dependen del plazo 2 o 5 años	Normalmente unilateral	El inquilino puede tener una o dos opciones para extender el contrato
	Right to Renewal	Automatic unless expressed otherwise by either party	The term of two renewals varies from 2 to 5 years	Typically Unilateral	Tenant may have one or two options to extent the lease
	Direito de Renovação	Automático a menos que expresse em contrário por qualquer parte	Direito de 1 ou 2 renovações dependendo do prazo 2 ou 5 anos	Normalmente unilateral	Inquilino pode ter uma ou duas opções para extensão do contrato
	Revisión de Renta	En cada renovación del contrato	Anual	En cada renovación del contrato	Inquilino puede solicitar revisión de alquiler (90% generalmente)
	Rent Review	At each contract renewal	Yearly	At each contract renewal	Tenant can request a rent review (usually 90% of the market value)
	Revisão de aluguel	Em cada renovação do contrato	Anual	Em cada renovação do contrato	Inquilino pode solicitar uma revisão do aluguer (geralmente 90%)
	Práctica de Medida	BOMA	Conforme a las normas BOMA	Área bruta locativa	BOMA
	Measuring Practice	BOMA	Under BOMA Standards	Gross leasable area	BOMA
	Medidas Utilizadas	BOMA	Mormas da BOMA	Área bruta locável	BOMA
	Quién paga Honorarios	Propietario o Inquilino	Propietario paga cuota	Propietario paga 1 mes de alquiler o 3% importe de transaccion de venta	Propietario o Inquilino
	Who Pays the Fee	Landlord or Lessor	Landlord pays real estate fee	Landlord pays one month's rent or 3% for a sale transaction	Landlord or Lessor
	Quem paga a comissão	Proprietário ou Locador	Proprietário paga taxa	Proprietário paga 1 mês de aluguel ou 3% da transação venda	Proprietário ou Locador
	Acondicionamiento	El propietario puede realizar mejoras	Se entrega en Obra Gris o Acondicionado	Normalmente no es considerado	Normalmente no es considerado
	Tenant Improvement	The owner can analyze make improvements	It's delivered in Shell or Built Out condition	It is not typically considered	Typically its not considered
	Benefeitorias	O proprietário pode analisar fazer melhorias	Ele é entregue em perfeito estado	Normalmente não é considerado	Normalmente não é considerado
	Propiedad	Estructura multi-propietario	Pertenece a 1 propietario o compañía	Mezcla estratos y total propiedad	Fondos e inversores de Real Estate
	Ownership	Multionwner structure	It belongs to 1 owner or company	Mix of strata and fully owned	Real Estate Funds & Investors
	Propriedade	Estrutura multi-propietario	Pertence a 1 proprietário ou empresa	Misto multi e único proprietário	Fundos e investidores imobiliários

Argentina

Domingo Speranza
dsperanza@ngbacre.com.ar
+54 114.787.6889

Brazil

Marina Cury
marina.cury@newmarkgrubb.com.br
+5511 2737.3130

Chile

Patrick Quijada, CCIM
pquijada@contempora.com
+56-2 2230.1072

Colombia

Juan Pablo Jimenez
jpjimenez@ngfg.co
+57 312.452.0786

Costa Rica

Carlos Roberto Robles
crobles@ngcentralamerica.com
(506) 2203-5171

Mexico

Giovanni D'Agostino
gdagostino@ngkf.com.mx
+52 55.5980.2000

Peru

Jorge Didyk
jdidyk@contempora.com.pe
+511 277.8400

Puerto Rico

Hector Aponte
haponte@ngcarib.com
+787 460.5555

Republica Dominicana

Hector Aponte
haponte@ngcarib.com
+ 787 460.5555

**North America**

Canada
United States

Latin America

Argentina
Brazil
Chile
Colombia
Costa Rica
Dominican Republic
Mexico
Peru
Puerto Rico

Europe

Austria
Belgium
Czech Republic
France
Germany
Ireland
Italy
Netherlands
Poland
Portugal
Romania
Russia
Spain
Switzerland
United Kingdom

Asia-Pacific

Australia
Cambodia
China
Hong Kong
India
Indonesia
Japan
Malaysia
New Zealand
Singapore
South Korea
Taiwan
Thailand

Africa

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
South Africa
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

Middle East

Saudi Arabia
United Arab Emirates



Please recycle,
whenever possible

Sustainably
Newmark Grubb Knight Frank

