



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

**Oportunidad de Inversión**

**Fideicomiso al Costo**

Estimado Inversor,

Montevideo es una ciudad en pleno auge, elegida por algunas de las principales multinacionales para instalar sus headquarters para América Latina.

La seguridad jurídica y política, la ubicación estratégica entre Argentina y Brasil y su robusto crecimiento económico han sido algunos de los factores que han atraído a empresas como Raymond James, Tenaris, Wachovia y Merrill Lynch - entre otras- a instalarse en Montevideo.

Esta creciente entrada de empresas multinacionales ha incrementado la demanda de oficinas premium en Montevideo.

El exitoso track-record de sus actuales edificios, sus instalaciones de última generación, su óptima ubicación y prestigio a nivel internacional son solo algunos de los argumentos que posicionan al World Trade Center como el líder en el mercado de oficinas A+ de la ciudad.

Lo invitamos a invertir al costo en este excitante proyecto y quedamos a vuestra disposición para asesorarlo a través de su proceso de inversión.

Cordialmente,  
Terramar Servicios Inmobiliarios.



**TERRAMAR**<sup>®</sup>  
[www.terramar.com.uy](http://www.terramar.com.uy)

EXCLUSIVE AFFILIATE OF  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

# El Concepto

# El nuevo centro de negocios

Este nuevo integrante de la familia de WTC Montevideo está llamado a convertirse, tanto por su ubicación única como por sus características edilicias, en un ícono de la ciudad de Montevideo.

Sobre la calle Dr. Luis Bonavita, a pocos metros de la calle Cr. Luis E. Lecueder, y en pleno entorno del Complejo, **WTC 4** se constituirá en la Torre privada más alta de la ciudad, ya que contará con 40 pisos de altura.

Manteniendo las principales características de estructura y construcción del actual Complejo WTC, **WTC 4** contará con plantas diáfanas de 850 metros cuadrados, que permitirán la más libre distribución de funciones dentro de cada espacio, otorgando plena flexibilidad en el diseño de las oficinas, adaptándose cabalmente a los requerimientos de los potenciales locatarios.



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

# Imágenes













# Panorama del Mercado de Oficinas de Montevideo



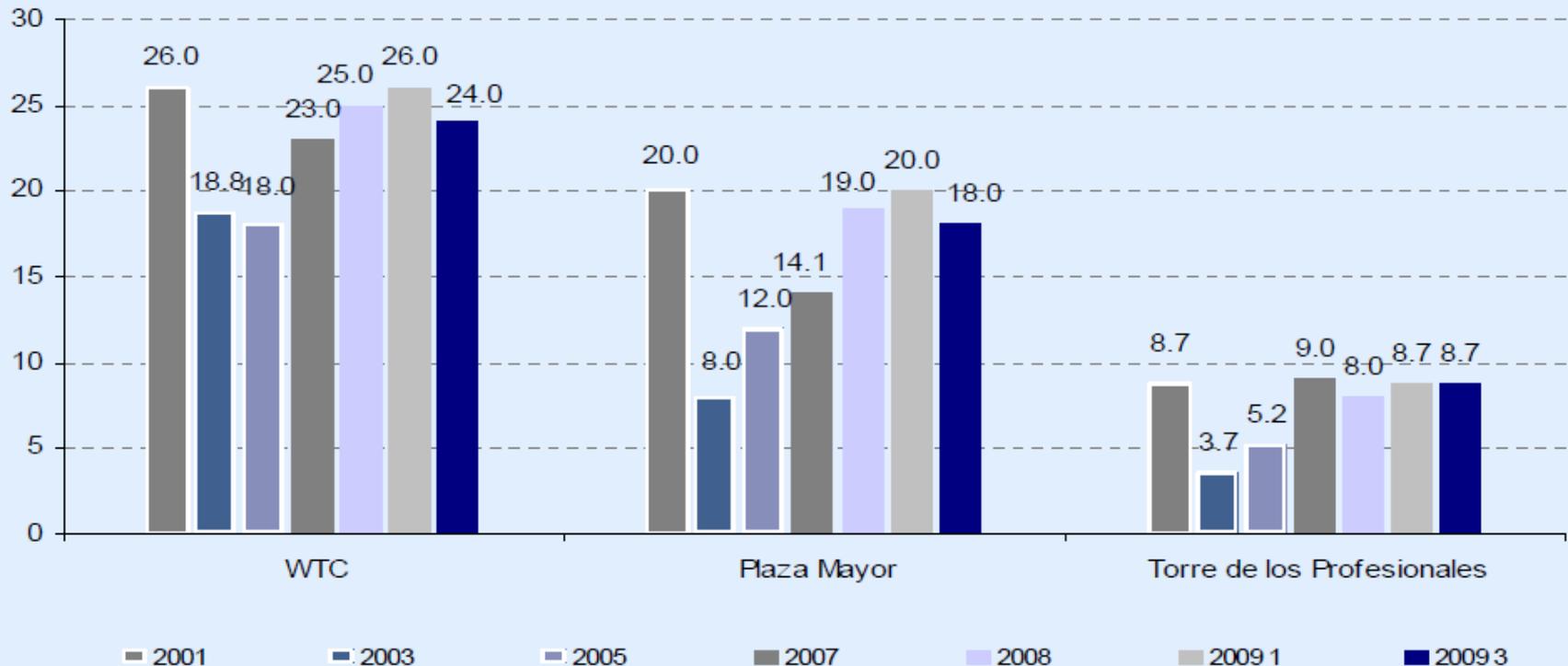
**TERRAMAR**<sup>®</sup>  
[www.terramar.com.uy](http://www.terramar.com.uy)

EXCLUSIVE AFFILIATE OF  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# Evolución - Precios de Alquiler Mensual

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

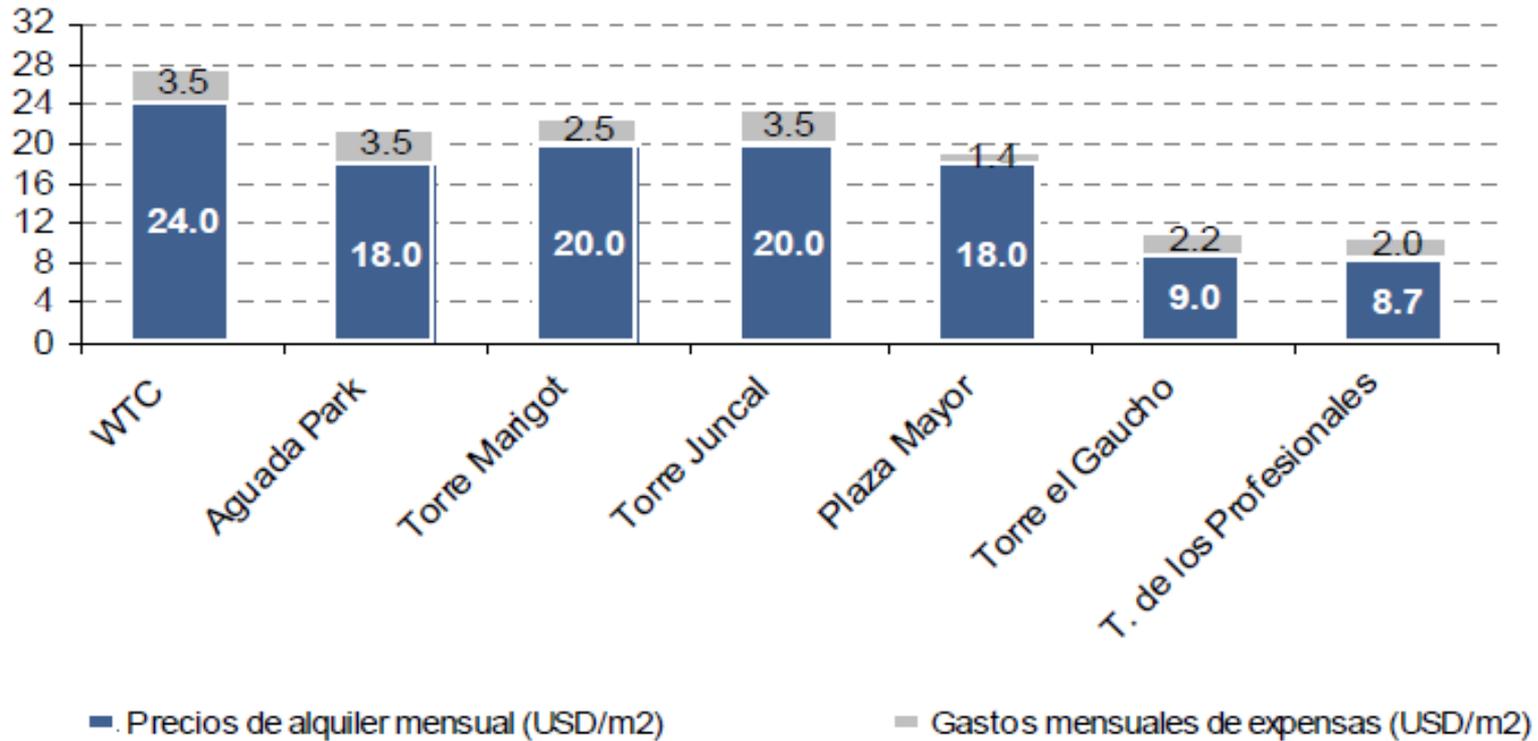
Evolución de precios de alquiler mensual  
promedio en (USD/m<sup>2</sup>)



Fuente:  
(2009)

COLLIERS  
INTERNATIONAL

## Precios promedio de alquiler de la oferta actual (USD/m<sup>2</sup>)



**Fuente:  
(2009)**

**COLLIERS  
INTERNATIONAL**

# Evolución - Precios de Alquiler Mensual

	RENT—LOCAL CURRENCY/MEASURE		TOTAL OCCUPANCY COST— LOCAL CURRENCY/MEASURE*	
	Current per local measure	% change 12 months	Current per local measure	% change 12 months
Bogota, Colombia	COP 66,500 sq.m. p.m.	2.3	COP 73,000 sq.m. p.m.	2.1
Buenos Aires, Argentina	US\$ 36.00 sq.m. p.m.	2.9	US\$ 47.78 sq.m. p.m.	6.8
Caracas, Venezuela*	VEF 295.55 sq.m. p.m.*	7.1	VEF 312.55 sq.m. p.m.	8.1
Guadalajara, Mexico	US\$ 22.25 sq.m. p.m.	-14.4	US\$ 25.79 sq.m. p.m.	-13.3
Lima, Peru	US\$ 18.00 sq.m. p.m.	2.9	US\$ 20.70 sq.m. p.m.	2.5
Mexico City, Mexico	US\$ 28.17 sq.m. p.m.	-4.6	US\$ 33.86 sq.m. p.m.	-4.1
Monterrey, Mexico	US\$ 24.45 sq.m. p.m.	-18.5	US\$ 28.42 sq.m. p.m.	-16.9
Montevideo, Uruguay	US\$ 28.00 sq.m. p.m.	0.0	US\$ 36.11 sq.m. p.m.	3.2
Panama City, Panama	US\$ 25.15 sq.m. p.m.	0.6	US\$ 28.91 sq.m. p.m.	0.5
Quito, Ecuador	US\$ 14.00 sq.m. p.m.	0.0	US\$ 16.50 sq.m. p.m.	3.1
Rio de Janeiro, Brazil	BRL 138 sq.m. p.m.	15.0	BRL 158 sq.m. p.m.	13.7

Fuente:  
(2010)

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

# Precios de Alquiler Mensual y Términos

	RENT—LOCAL CURRENCY/MEASURE		TOTAL OCCUPANCY COST US\$/ANNUM*			TOTAL OCCUPANCY COST EUROS [€]/ANNUM			TERMS	
	Current per local measure	% change 12 months	Current per sq. ft.	Current per sq. m.	% change 12 months	Current per sq. ft.	Current per sq. m.	% change 12 months	Typical lease term (yrs.)	Typical rent free (months)
Bogota, Colombia	COP 66,500 sq.m. p.m	2.3	US\$ 45.34	US\$ 488	9.7	€ 33.26	€ 358	17.8	3-5	1-2
Buenos Aires, Argentina	US\$ 36.00 sq.m. p.m.	2.9	53.26	573	6.8	39.08	421	14.7	3	1-3
Caracas, Venezuela*	VEF 295.55 sq.m. p.m.*	7.1	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1-3	1-3
Guadalajara, Mexico	US\$ 22.25 sq.m. p.m.	-14.4	28.75	309	-13.3	21.09	227	-6.9	1-3	Varies
Lima, Peru	US\$ 18.00 sq.m. p.m.	2.9	23.08	248	2.5	16.93	182	10.0	3-5	1
Mexico City, Mexico	US\$ 28.17 sq.m. p.m.	-4.6	37.75	406	-4.1	27.70	298	3.0	3-5	1-2
Monterrey, Mexico	US\$ 24.45 sq.m. p.m.	-18.5	31.68	341	-16.9	23.25	250	-10.8	5	2-3
Montevideo, Uruguay	US\$ 28.00 sq.m. p.m.	0.0	40.26	433	3.2	29.54	318	10.8	2-5	None
Panama City, Panama	US\$ 25.15 sq.m. p.m.	0.6	32.23	347	0.5	23.64	255	8.0	3-5	1-2
Quito, Ecuador	US\$ 14.00 sq.m. p.m.	0.0	18.39	198	3.1	18.39	198	3.1	2-5	1
Rio de Janeiro, Brazil	BRL 138 sq.m. p.m.	15.0	104.40	1,124	19.4	79.00	850	32.2	5	1-2

**Fuente:  
(2010)**

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

# **Mercado de Oficinas Principales Conclusiones**



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

- **Los alquileres de oficinas A+ en Montevideo se han mantenido entre los USD 23 y USD 28 durante los últimos 5 años.**
- **El WTC comanda los precios de alquiler mensuales del segmento, acorde a su liderazgo indiscutido del mercado.**
- **Los datos recopilados del informe de oficinas de CB Richard Ellis, muestran que el término promedio de alquileres es de 2 a 5 años y la inexistencia de “free months” al firmar los mismos.**
- **Los plazos de los alquileres y la inexistencia de concesiones a inquilinos son indicadores de la buena salud del mercado.**
- **La tasa de ocupación del mercado A+ de Montevideo es de 95% según Colliers.**



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

# World Trade Center 4

## Cálculo de Rentabilidad



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

## Datos Actuales de Mercado

- Alquiler promedio: USD 25 x m<sup>2</sup> x mes
- Gastos estimados: USD 4 x m<sup>2</sup> x mes

## Cálculo de Rentabilidad para una oficina de 91 m<sup>2</sup> – Ej. Unidad 504

Ingresos por Alquileres:  $91\text{m}^2 \times 25 \text{ USD} \times 12 \text{ meses} = \text{USD } 27,300$  anuales

Gastos anuales:  $\text{USD } 4 \times 91 \text{ m}^2 \times 12 \text{ meses} = \text{USD } 4368$

Ingresos Netos Anuales:  $\text{USD } 27,300 - \text{USD } 4368 = \text{USD } 22,932$

Precio Final = USD 311,600

Rentabilidad =  $\text{USD } 22,932 / \text{USD } 311,600 = 7,3\%$



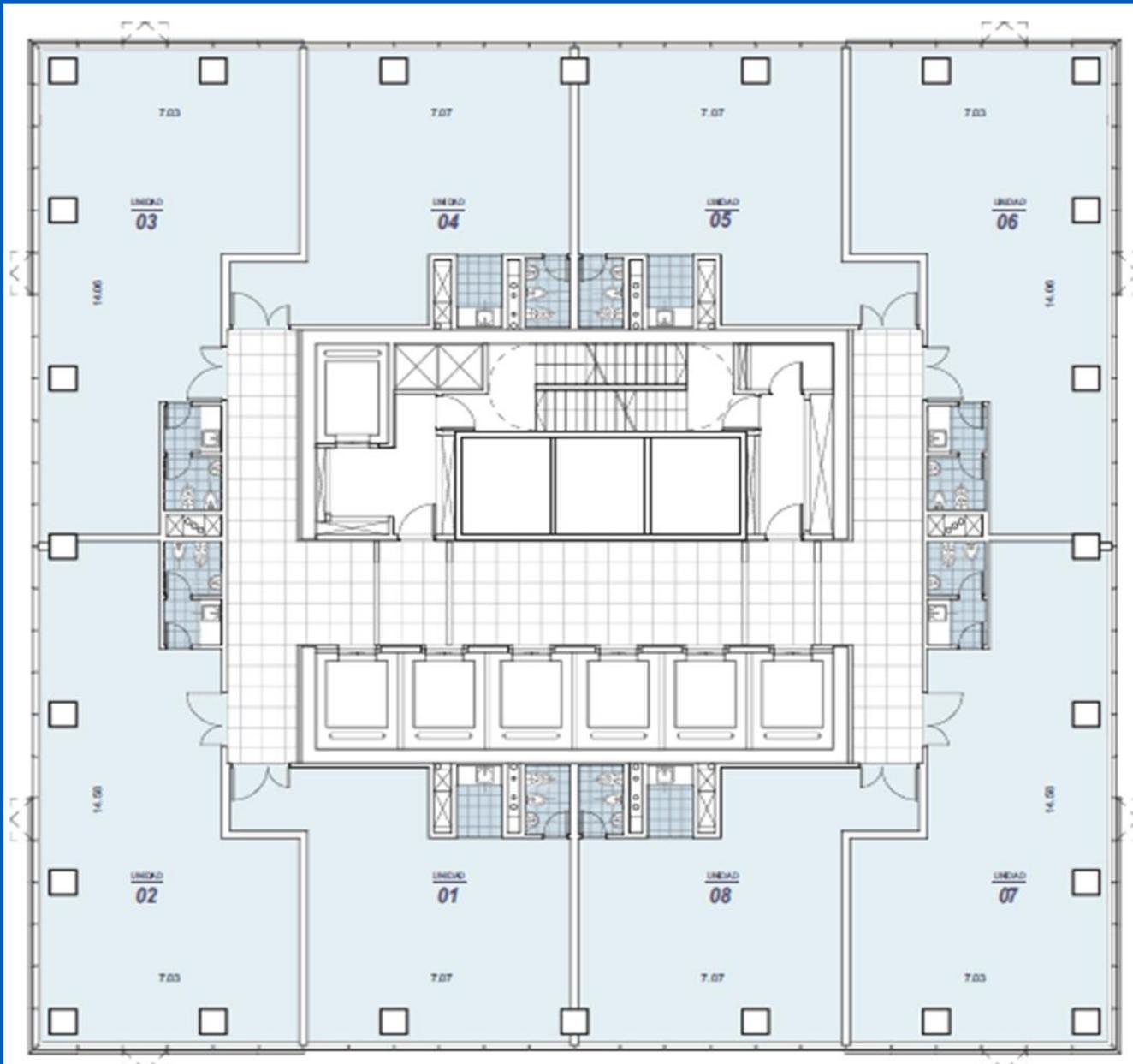


**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

# Últimas Plantas Disponibles

## Pisos 1 al 8



PLANILLA DE ÁREAS PROVISORIA SUJETA A AJUSTES DERIVADOS DE MODIFICACIONES DE OBRA Y PLANO DEFINITIVO.

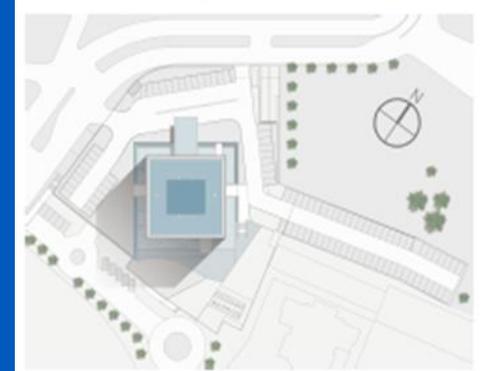
UNIDAD	ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
01	65.95	24.78	90.73
02	90.20	33.89	124.09
03	86.94	32.67	119.61
04	65.95	24.78	90.73
05	65.95	24.78	90.73
06	86.94	32.67	119.61
07	90.20	33.89	124.09
08	65.95	24.78	90.73

NOTA:  
LA PLANTA SE PODRÁ SUBDIVIDIR HASTA EN OCHO UNIDADES

\*EL ÁREA PRIVADA INCLUYE:  
-100% DE ÁREA INTERIOR  
-100% DE MUROS EXTERIORES  
-50% DE MUROS SEPARATIVOS  
-100% DE MUROS DE SEPARACIÓN CON ÁREAS COMUNES

EL ÁREA TOTAL INCLUYE ADÉMÁS LA CUOTA PARTE DE LOS ESPACIOS COMUNES DE PLANTA

**PLANTA TIPO  
PISOS 6 AL 26  
8 OFICINAS**



 = Unidades con vista al mar



**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

## **Datos Relevantes:**

- Las Torres I y II se encuentran 100 % ocupadas.**
- Se estima que la Torre III llegará a su máxima ocupación hacia fin de año.**
- La Torre 4 llegará a un 100% de ocupación antes de los 18 meses finalizada la obra.**
- La fecha de entrega del proyecto es Abril 2012. La obra está avanzada en un 60%.**
- WTC 4 se encuentra 73% vendido.**



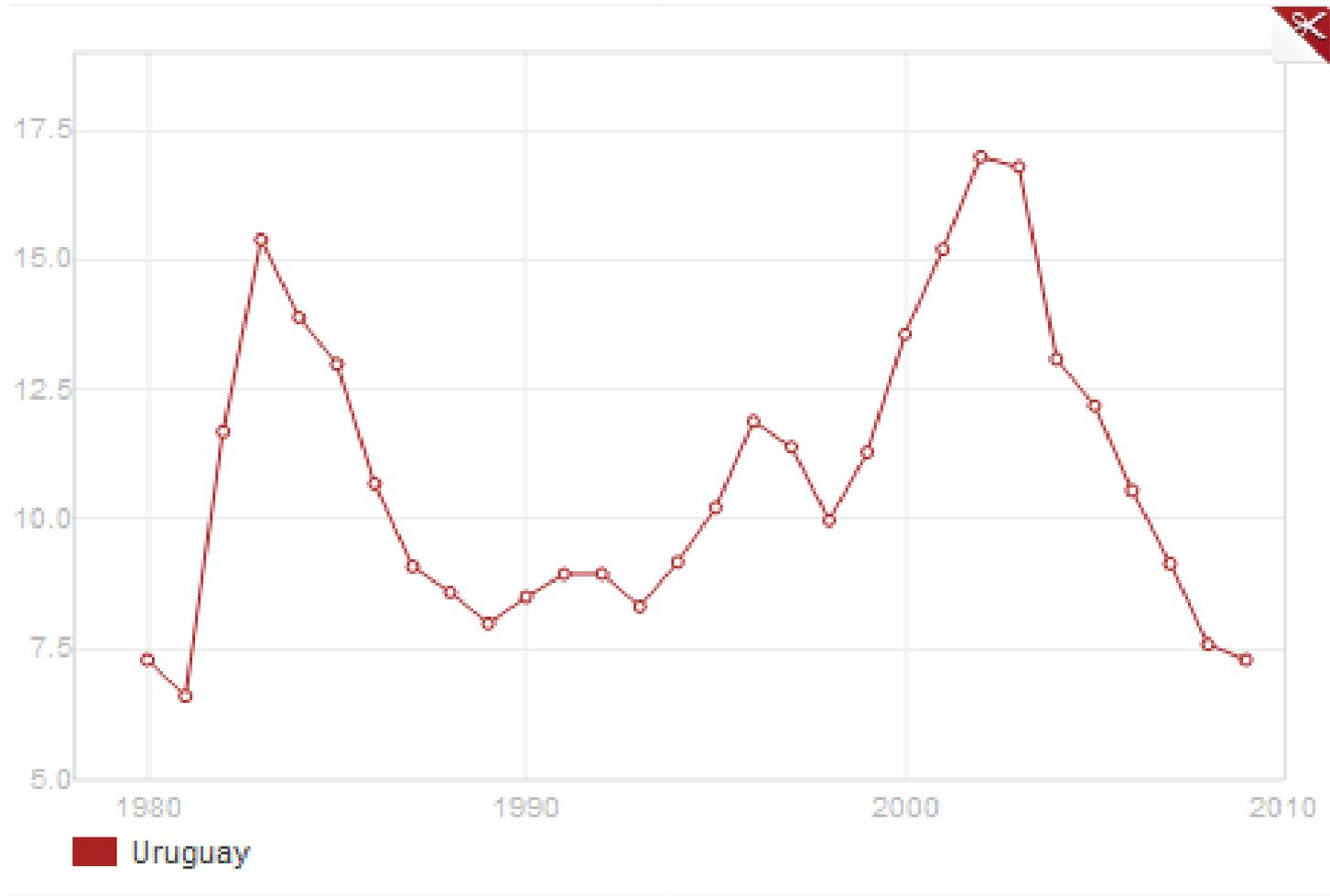
**WTC 4**

World Trade Center  
Montevideo

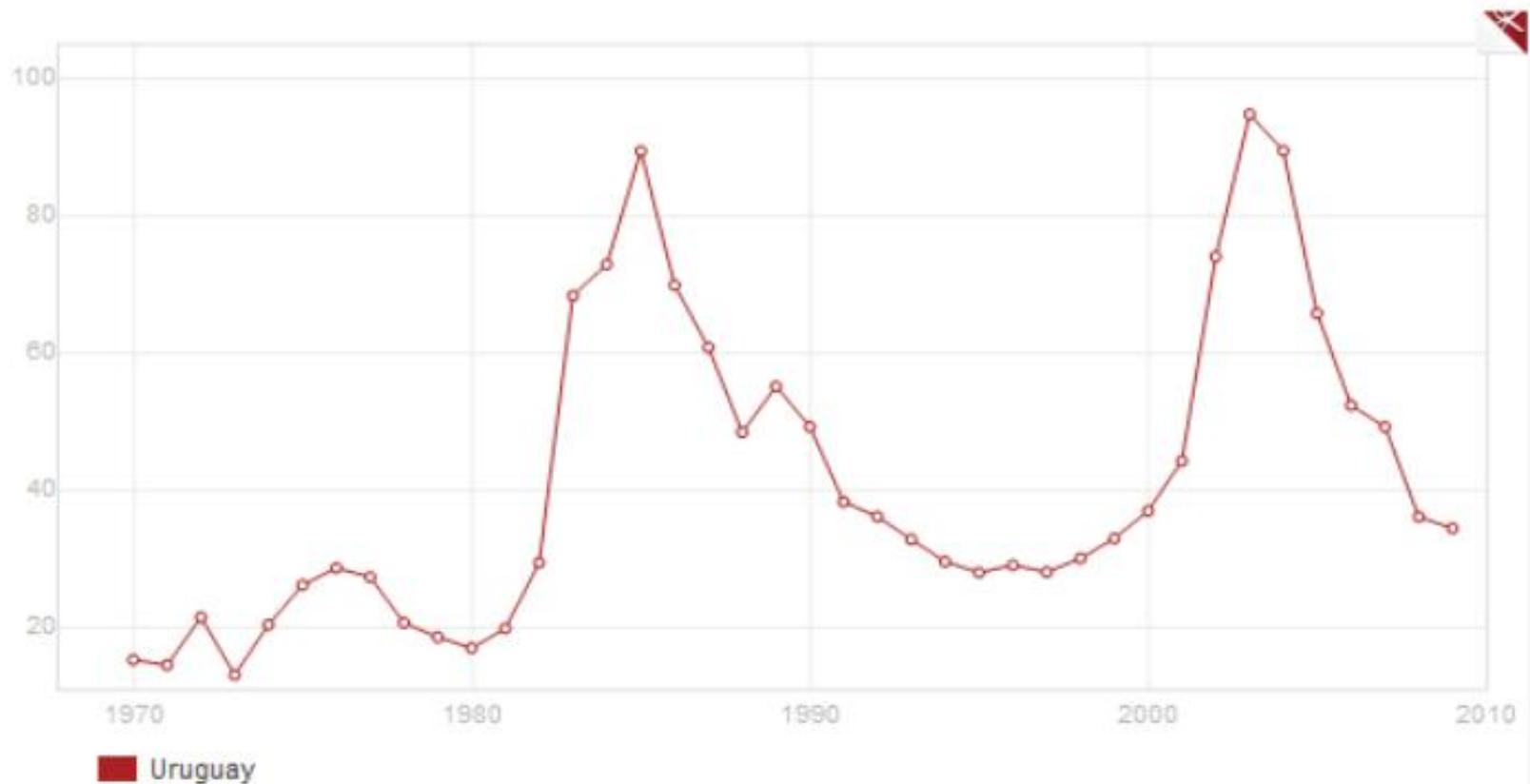
# Uruguay

## Principales Indicadores Económicos

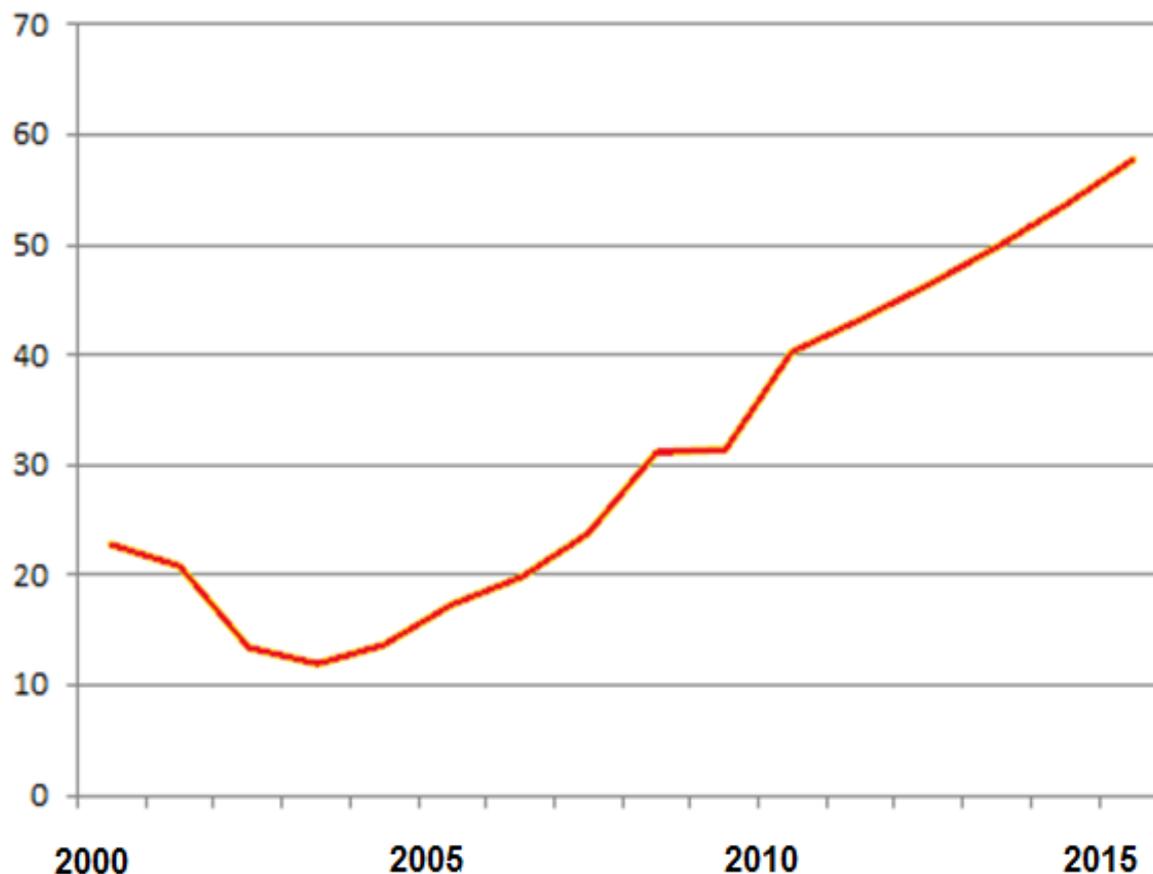
# Desempleo



# Deuda Externa como % del PBI



# Evolución del PBI en USD (Billones)

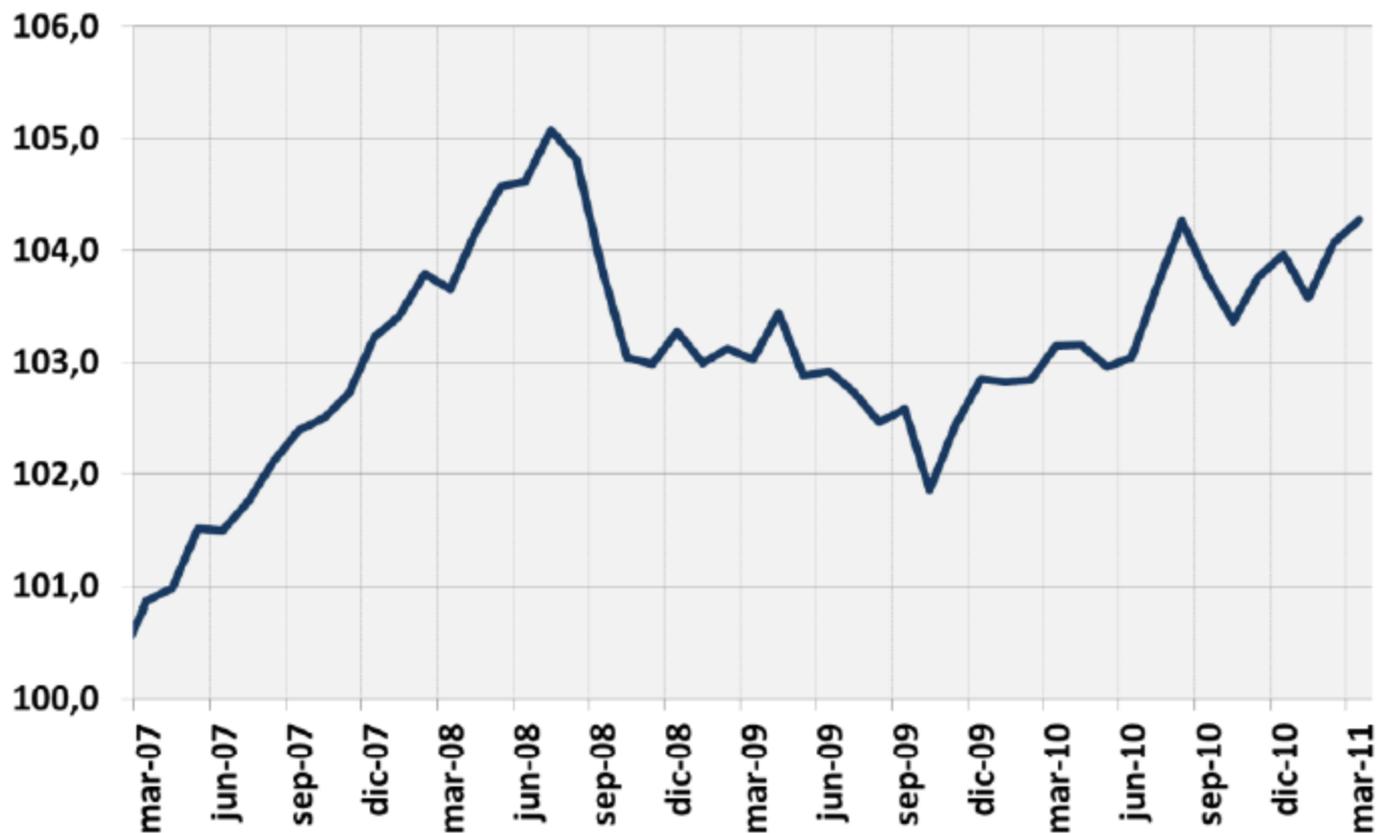


**TERRAMAR**<sup>®</sup>  
[www.terramar.com.uy](http://www.terramar.com.uy)

EXCLUSIVE AFFILIATE OF  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# Índice de Fortaleza Financiera

IFF CPA Ferrere (Ene 2007=100)



# Otros Indicadores Económicos

**Índice de Precios al Consumidor (Var. Anual): 8.34%**

**Desempleo: 6.3%**

**Índice del Costo de la Construcción (Var. Anual): 11,89%**

