

BUENOS AIRES
3T15 MERCADO INDUSTRIAL

EXPECTATIVA ANTE EL CAMBIO: DINAMISMO EN EL MERCADO

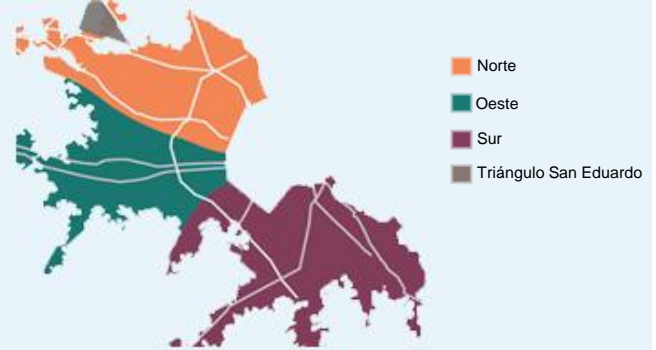
Contexto General

El Mercado Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 1,792,500 m² totales relevados de depósitos Clase A y 4,278 has. de parques industriales, representando el 50% de la totalidad del país. El porcentaje de vacancia durante el T315 se mantiene en niveles muy similares al trimestre anterior. A su vez, el valor de renta presenta un leve aumento alcanzando los U\$7.64/m². La incertidumbre que presenta el contexto económico actual y los comicios electorales que se llevarán a cabo durante el mes de Octubre de este año, producen cierta pasividad en el ámbito del real estate. Más allá de esto, las expectativas de cambios en el futuro contexto económico genera cierta dinámica. Mediante los incentivos estatales, la cantidad de parques industriales durante la última década aumentó en casi un 300 por ciento. Hoy existen más de 350 parques consolidados en todo el país, los cuales son ocupados por más de 350,000 personas y unas 8,000 empresas. El 90% de estas empresas radicadas son PYMES.

Parques Industriales y Logísticos

El área sobre la cuál profundizamos nuestro estudio subdivide en 3 sectores: Norte, Oeste y Sur. Las elección de locación en cada uno de estos sectores, no solamente tiene que ver con la calidad y costo del edificio ofrecido, sino que también se relaciona con la conectividad de cada uno de ellos con el resto de la región. El Corredor Sur se caracteriza por su desarrollo consolidado tradicional alrededor del ámbito productivo. Presenta acceso directo mediante rutas nacionales al resto del país. Se destaca allí el Polo Industrial Ezeiza con 500 has más otras 85 has a ser incorporadas en su sexta etapa de desarrollo.

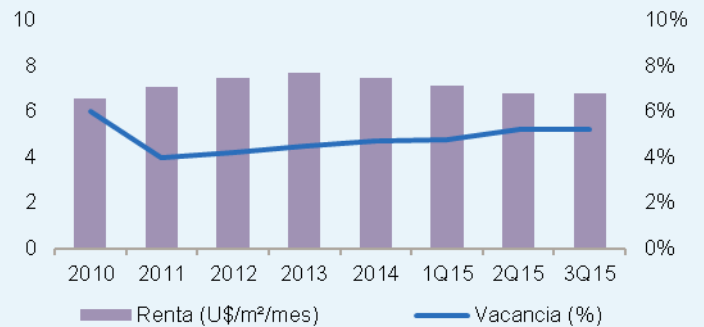
Submercados



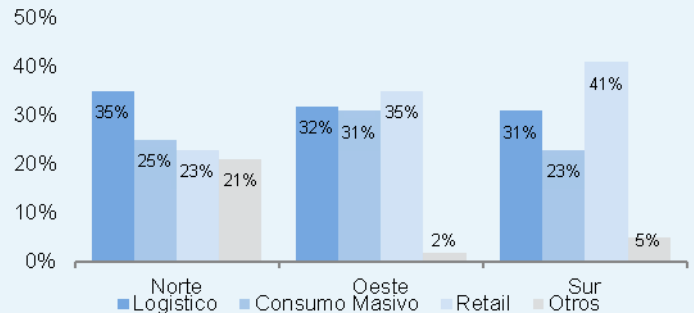
Fuente: Newmark Grubb BACRE

Análisis de Mercado - Depósitos Premium Clase A

Valor de Renta Promedio vs. Vacancia



Actividades por Submercado



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Argentina

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población	41,450,000
PBI Nominal MM 2013	U\$D 609,889
PBI Nominal per capita 2014	U\$D 12,521
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	7.5%

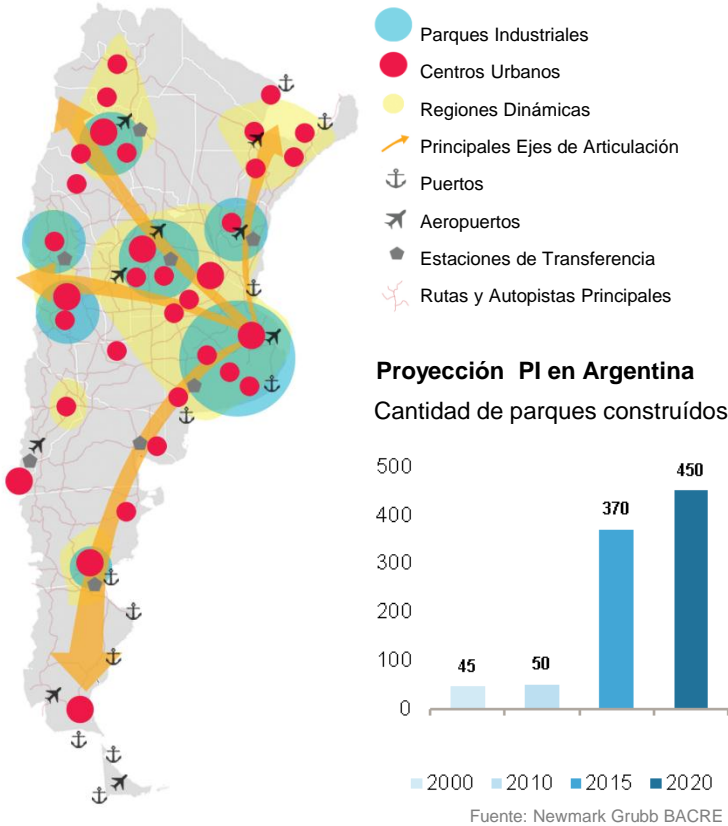


Principales Indicadores

Depósitos Premium	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m ²)	1,79MM	1,77MM	1,7MM	↑
Vacancia (%)	4.94%	5.2%	4.6%	→
Valor Renta Promedio	U\$7.64	U\$6.83	U\$7.6	→
En Construcción (m ²)	315,000	75,000	180,000	↑

* Los parámetros con los que se han categorizado los inmuebles relevados en el 3Q2015 no son los mismos que en el trimestre anterior. Debido a dicha recategorización, los datos de este informe no son comparables con los informes anteriormente ejecutados.

BUENOS AIRES
3T15 MERCADO INDUSTRIAL



La Zona Norte es claramente la más demandada, con proyectos de mayor categoría. Estratégicamente ubicada en relación a su conectividad con las principales rutas y autopistas que unen el puerto de Buenos Aires, con los principales ejes industriales del país; y también a nivel internacional, con accesibilidad directa a través de la ruta del Mercosur con países limítrofes como Uruguay, Paraguay y Brasil. Este corredor sigue siendo el centro de atención del Mercado Industrial con los valores de renta más elevados, tanto para la compra de tierras, como para el alquiler de depósitos industriales. Los emprendimientos destacados de la zona son los que se encuentran dentro del Triángulo de San Eduardo. En relación al inventario de Depósitos Premium, se incorporarán aproximadamente 150.000m² en éste corredor a lo largo del próximo año.

Finalmente, el Corredor Oeste se consolida lento pero sostenidamente, cobrando relevancia gracias a la conectividad con Rutas Provinciales y Nacionales. Los principales proyectos en desarrollo se encuentran en el área aledaña a Morón y Gral. Rodríguez. Tanto en estos desarrollos como en otros del sector, se estarán incorporando superficie de tierra y nuevos centros industriales y logísticos.

Depósitos Premium

	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (U\$/m ² /mes)
NORTE	1,277,750	86,887	6.8%	\$8.0
OESTE	44,375	843.12	1.9%	\$6.4
SUR	470,375	940.75	0.2%	\$6.8

Parques Industriales y Logísticos

	Inventario Total (has.)	Vacancia Total (has.)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta de Tierra (U\$/m ²)
NORTE	2,920	1994.3	68.3%	\$122.62
OESTE	278	70.05	25.2%	\$71.34
SUR	1,080	70.02	6.5%	\$83.61

BUENOS AIRES
3T15 MERCADO INDUSTRIAL

CONTEXTO ECONOMICO

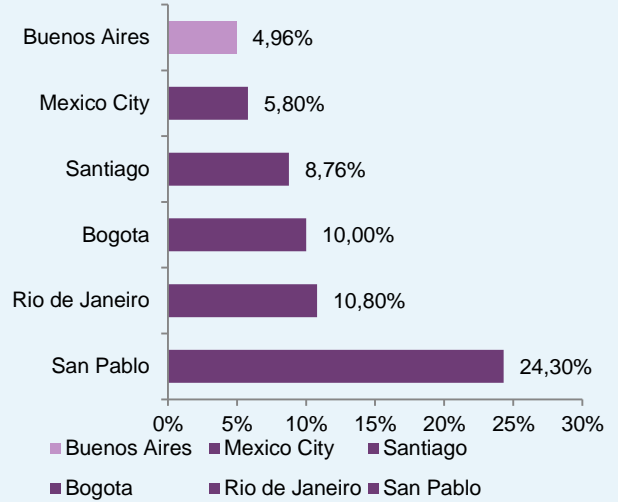
La incertidumbre generada por las elecciones en octubre de este año, luego de doce años de la asunción del gobierno actual, hace prever un 2016 con poca actividad inmobiliaria, al menos durante 1T16. Recién durante el 2T16 se percibirá cuál será la proyección real para los años próximos.

Propietarios, inquilinos e inversores, se encuentran expectantes a la espera de estabilidad de las principales variables económicas, tanto del tipo de cambio e inflación, como de la actividad económica en general.

Con respecto al mercado inmobiliario, por ser el trimestre actual un período de transición, no hubo mayor variación en el índice de ocupación.

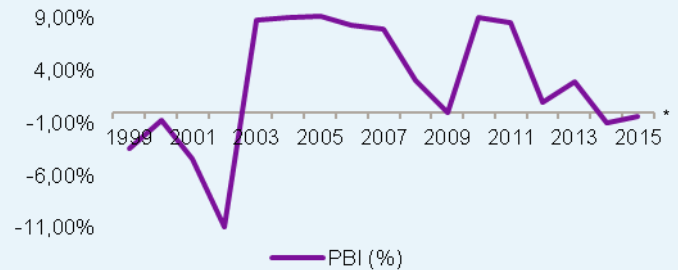
El desarrollo de Brasil impacta sensiblemente en la economía Argentina y su actual contexto reseco, no tardará en reflejarse en la actividad de nuestro país. Los valores de renta de la región se encuentran a la baja, posicionando al mercado latinoamericano como uno de los más atractivos para la Inversión Extranjera Directa durante la próxima década.

Latinoamérica: Vacancia



Fuente: Newmark Grubb BACRE 3T15

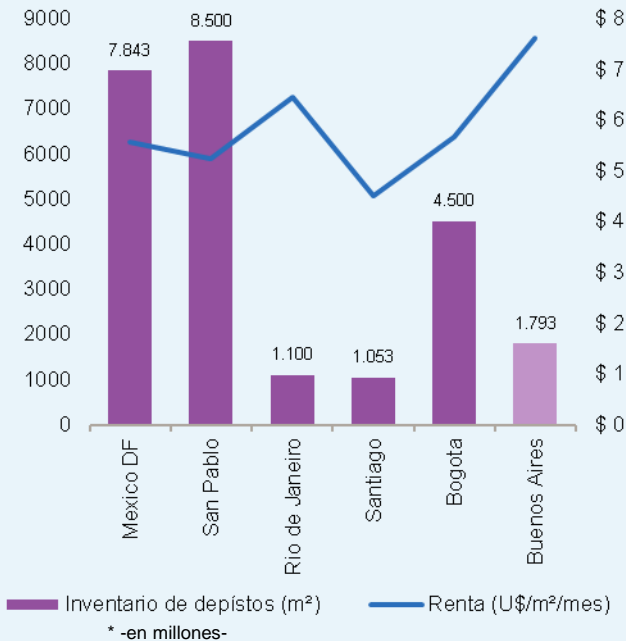
Tasa de Desempleo



Fuente: Banco Mundial
*Valor estimado 2015 Banco Mundial

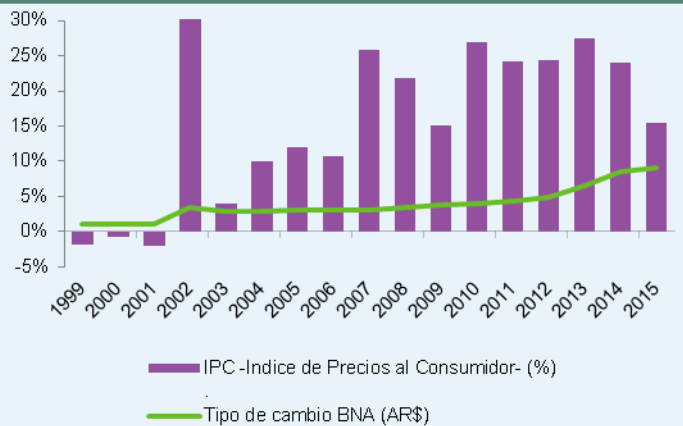
Latinoamérica: Comparativa de Mercados

Inventario Depósitos vs. Valor de Renta Promedio



Fuente: Newmark Grubb BACRE 3T15

Cambio Oficial BNA - IPC



1999-2007 se utilizó fuente INDEC
2008-2014 Índice calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor calculados por los institutos provisionales de estadísticas

Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC

BUENOS AIRES

3T15 MERCADO INDUSTRIAL

Newmark Grubb Bacre

HEADQUARTERS

1515 Olazabal St, Suite C203
CABA 1428, Argentina
+5411 4787 6889
www.ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur

Co-founder and Director
Industrial Manager
+54 114.787.6889
awinokur@ngbacre.com.ar

Melina Szeinberg

Market Research
Newmark Grubb BACRE
+54 114.787.6889
mszeinberg@ngbacre.com.ar

Los parámetros con los que se han categorizado los inmuebles relevados en el 3Q2015 no son los mismos que en el trimestre anterior. Debido a dicha recategorización del inventario, los datos de este informe no son comparables con los informes anteriormente ejecutados.

Glosario de Términos

Absorción

Unidad de medida que indica el cambio en la ocupación del espacio rentable.

Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en que momento quedó vacante.

Nuevo Inventario

Total de nuevos metros cuadrados rentables que ingresan al mercado en el trimestre actual, y que se suman al inventario total. Se incorporan cuando se obtiene el final de obra.

Inventario Total

Sumatoria de metros cuadrados rentables habilitados que hay en el mercado.

Espacio Ocupado

Total de metros cuadrados que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

Espacio Rentable

Total de metros cuadrados según BOMA considerando área de alfombra, servicios y circulaciones propias de cada unidad que un inquilino rentará.

En Construcción

Los edificios en construcción son aquellos que, a través del tiempo y luego del desarrollo de la obra, van a incorporar metros cuadrados de superficie alquilable al inventario

Vacancia

Espacio rentable medido en terminos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta sobre los metros ocupados.



Newmark Grubb Knight Frank has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents.

Newmark Grubb Knight Frank Research Reports are also available at www.ngkf.com/research

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Grubb Knight Frank (NGKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NGKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications.

Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.



Please recycle,
whenever possible