



CONTEXTO ECONOMICO

✓ Año Electoral . Cambio de rumbo económico? Posible regreso al mercado de Capitales? Desaceleración economía regional?

✓ Crisis Brasileira... impacto en sus socios del Mercosur. Paridad cambiara retrasada? Perdida de competitividad?

✓ Bajo crecimiento PBI 2015.Expectativas de reconversión ciclo 2016-2017

✓ Paulatina Baja del riesgo país.(JP Morgan)

■ El 2015 es un año de elecciones Presidenciales, donde se postergan la toma de decisiones a la espera de un panorama económico y político mas certero. Las elecciones serán en el mes de octubre, mas próximo a esa fecha se verán definiciones.

■ La disyuntiva sobre el modelo económico a seguir para el próximo ciclo genera grandes incertidumbres en las empresas e inversores institucionales.

■ El próximo Gobierno se encontrará por un lado con un importante déficit fiscal y un canje de deuda con los bonistas, mientras que por el otro empresas demanda de crecimiento insatisfechas, no factibles por el actual entorno y una visión positiva de la Argentina versus los otros países de la Región.

■ Los analistas pronostican un decrecimiento económico para el corriente año, luego del crecimiento del 1,3% del año pasado. Esto se debe a la conjunción de factores locales y regionales. La desaceleración de la economía brasilera y algunas otras regionales, sumada a la caída de los precios de los commodities, pone presión sobre algunas variables económicas.

■ La actividad industrial cayó 2,3% en abril tras la contracción del 2,7% de la actividad industrial 2014.

■ La cotización de la divisa extranjera Dólar muestra una tendencia alcista en lo que va del año, alcanzando US\$ 1 = \$ 9,07 (BNA). Continúan las restricciones para la compra y giro de divisas, existiendo una amplia brecha entre el cambio oficial y paralelo.

■ La compra venta de inmuebles, ha repuntado luego de 8 meses de caída, con un crecimiento del 22% interanual, pero aún esta muy por debajo de su media histórica.

■ La tasa de variación anual del IPC en mayo de 2015 ha sido del 15,3%, 5 décimas inferior a la del mes anterior. La variación mensual del IPC (Índice de Precios al Consumo) ha sido del 1,0%, de forma que la inflación acumulada en el 2015 es del 5,7%.

■ El desempeño del comercio exterior en Febrero mostro con una caída anual de casi el 25%. Detrás de este comportamiento no solo están los problemas de competitividad propios de nuestro país, sino también el escaso dinamismo de Brasil.

■ ISAC (Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción) en febrero registro un record histórico para esa estacionalidad, respecto al año anterior con una suba acumulada del 3,8 % con una fuerte participación de la obra pública y una meseta en el sector privado.

■ El riesgo país de Argentina continúa lentamente en una tendencia de convergencia con el del resto de los países de la región, bajó un 0,16% hasta 618 puntos, el de Brasil, en particular, sube 4% hasta los 307 puntos.

Años	SERIE HISTORICA 2005 -2015									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dólar oficial	\$ 3,00	\$ 3,08	\$ 3,29	\$ 3,20	\$ 3,80	\$ 3,90	\$ 4,00	\$ 4,40	\$ 6,10	\$ 8,40
Inflación INDEC	9,60%	10,90%	8,50%	7,20%	7,70%	10,90%	9,50%	10%	10,90%	23,90%
Tasa de Desempleo	11,60%	8,70%	8,50%	8,50%	8,70%	7,90%	7,20%	7,20%	7,50%	7,5%
PBI %	9%	7%	7%	5%	0,90%	8%	7%	1,90%	3%	0,50%
Valor Clase AAA	\$15	\$18	\$25	\$30	\$33	\$32	\$30	\$29	\$28	\$27,5
Vacancia oficinas	6%	4%	4,00%	4%	7%	8%	7%	8%	9%	11%

ARGENTINA – INDICADORES MACROECONOMICOS	
Población Argentina	41 M Habitantes
Población Buenos Aires	2,8 M Habitantes
PBI US\$ (2014)	US\$ 336 Mil millones
Riesgo País JPM (EMBI)	618 BPS
PBI % (2015 e)	1%
Balanza comercial 2014	US\$ 6,686 M
Tasa de desocupación	7%
Inflación Anual INDEC	15%
Dólar 1 US\$=	\$Ars 9,08



MERCADO OFICINAS

- ✓ Mercado cauto a la espera de señales.
- ✓ Nuevos players como propietarios. Empresas como usuarios finales.
- ✓ Catalinas distrito con mayor obra nueva en construcción. (130.000 m2)
- ✓ Nueva tendencia- COMPRA vs. ALQUILER
- ✓ Oferta escasa de STOCK TERMINADO a la VENTA. Oportunidad proyectos en POZO.
- ✓ Valores de Alquiler de oficinas es uno de los mas bajos de la región.
- ✓ Doble tipo de cambio afecta retorno.

El sector corporativo, esta en estrecha relación con la situación económica. Las incertidumbres y las indefiniciones de las empresas se reflejan en el mercado, con una situación frenada o detenida sin grandes movimientos.

Continúa la tendencia por la búsqueda de activos para compra, como manera de resguardo del Capital, pero con un menor ímpetu que el semestre pasado. Son casos puntuales y específicos. Con un volumen de oferta escaso para la superficie solicitada. Debido a esto en muchos casos se han adquirido proyectos en pozo, pagaderos en pesos.

Los años próximos encontrara nuevos propietarios como players, generando un mercado mas atomizado. Hay que ver como afectará esta situación al desempeño del mismo en función a la demanda y la nueva oferta a incorporarse.

Hay que ver impacto sobre el mercado de las ventas de compras que se hicieron forzadas en su momento.

El índice de vacancia esta estable, respecto al último semestre. Para el sector Clase A/AAA la vacancia fue del **10,5%**, con valores de alquiler con un leve retroceso, con promedio de **US\$ 26,6 + IVA m2/mes**. Mientras que las oficinas Clase B, tienen un índice de vacancia del **15,5%** y un valor de alquiler de **US\$ 18 +IVA/M2/mes**. Se espera que los valores hayan tocado su piso sin mayores ajustes.

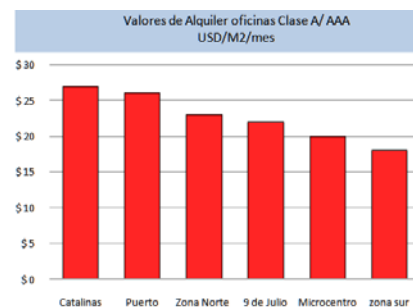
SUBMERCADOS

La Zona Norte, esta dividida en 3 sub zonas: eje Av. Del Libertador, Eje Panamericana y Zona DOT. Estos sectores continúan con la preponderancia en la búsqueda de nuevo espacio por parte de las empresas. Se están consolidando estas zonas como distritos de oficinas. En breve por comenzar las obras la segunda torre de oficinas en el Complejo Al Rio, Torre Norte, con casi 28.000 m2 útiles. Los valores se ubican entre los **US\$ 20 a US\$ 25 +IVA/ m2/mes** para el Eje Panamericana, mientras que el eje Av. Del Libertador los valores van entre **US\$ 24 a US\$ 28 + IVA / m2/mes**.

En la otra cara se encuentra el **Microcentro**, que ha perdido vigencia. La obsolescencia física de los inmuebles, así como la congestión vehicular por estar próximo al radio de protestas, son los factores mas importantes. En un futuro próximo, sería importante la **reconversión de usos** para darle un nuevo dinamismo a la zona, evitando así su vaciamiento.

El Eje **Av. De Julio** se afianza como eje de oficinas, favorecido por su excelente accesibilidad y conectividad con las vías rápidas de circulación. Algunos de los ejemplos mas significativos son: Belgrano Office, Altman Eco Office y Lima 1111. Los valores de alquiler van desde **US\$ 22 a US\$ 25 + IVA /m2/mes**.

Puerto Madero, es un moderno distrito de oficinas donde se conjuga el uso de oficinas con la actividad residencial. En breve el grupo Raghya va finalizar Madero Riverside con 16.000 m2 en la cabecera del Dique IV de oficinas AAA. Hay pisos disponibles en el complejo Juana Manso 999, con valores que van desde los **US\$ 24 a US\$ 28 + IVA /m2/mes**



Distribución del Mercado de oficinas Clase A/ AAA Stock Total: 1.3 Millones M2

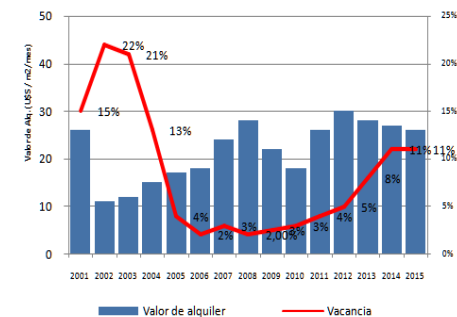


La zona de **Parque Patricios y Barracas**, son nuevos mercados en formación, que contribuyen a la descentralización del Microcentro. El Gobierno de la Ciudad esta trasladando varias sedes a estas zonas. En **Parque Patricios** se ubica la "Nueva Sede de Gobierno", en un emblemático edificio del Arq. FOSTER, mientras que en el edificio **Canale** en **Barracas** se encuentra otra sede.

BUENOS AIRES OFICINAS 2015	
STOCK TOTAL (A/ AAA)	1,3 Millones M2
M2 EN OBRA	300.000 M2
VACANCIA A/ AAA	10,5 %
VALOR ALQUILER A/AA	US\$ 26,5 + IVA M2/MES (BNA)
VACANCIA CLASE B	15,5 %
VALOR ALQUILER B	US\$ 18 + IVA M2/MES (BNA)

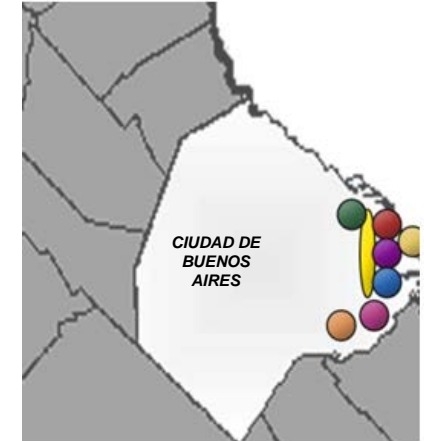
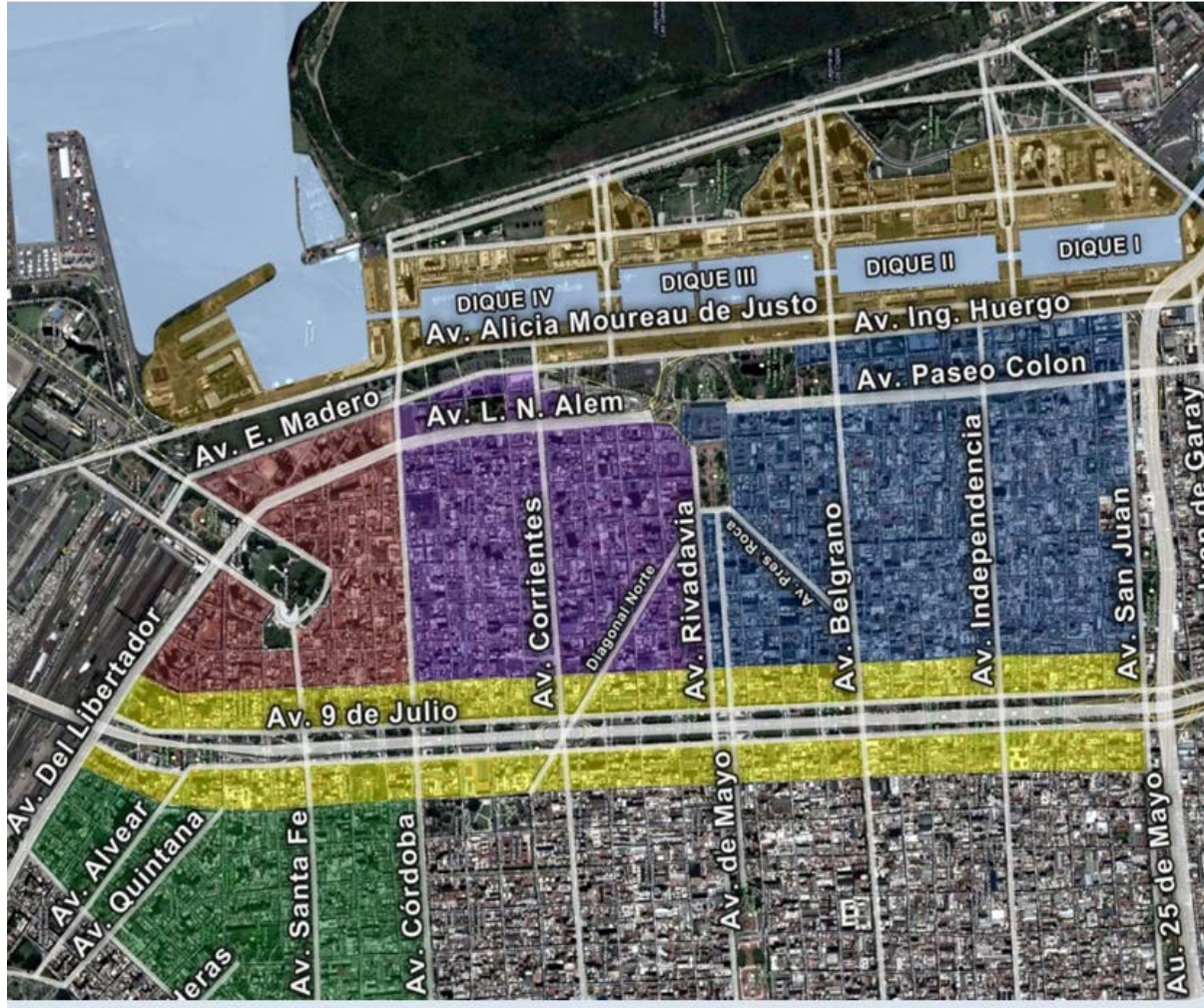
MERCADO INDICADORES		
AÑO	2014	2015
VACANCIA	↔	➔
PRECIOS	↔	➔
CONSTRUCCION	⬆	⬆

Valor Alquiler Versus Vacancia Serie Histórica 2001 -2015 Vacancia 11% / Valor de Alquiler **US\$ 26** por m2/mes





MERCADO DE OFICINAS CIUDAD DE BUENOS AIRES



- Av. 9 de Julio
- Microcentro
- Retiro
- Puerto Madero
- Macrocentro
- Centro



MERCADO DE OFICINAS GRAN BUENOS AIRES



-  Eje Libertador
-  Eje Panamericana
-  Zona DOT

REGLAS DE MERCADO	
LEY DE ALQUILERES	Ley Nº 23.091
RECISION DE CONTRATO	Si, el inquilino después de 6 meses puede rescindir el contrato pagando 1,5 mes de alquiler. Luego de 1 año deberá pagar solo 1 mes.
MESES DE GRACIA	A negociar con el propietario. Plazo habitual 2 meses.
AJUSTES DE CONTRATO	No esta permitido por la ley. Solo se pueden pactar de antemano contratos escalonados.
MONEDA DE PAGO	Pesos Argentinos Dólar a cambio BNA
UNIDAD DE MEDIDA	US\$/ ARS \$/M2 UTIL /MES + IVA
EXPENSAS	A cargo del inquilino
IVA (Impuesto al Valor Agregado)	21 %
PLAZO MINIMO CONTRATO COMERCIAL	3 AÑOS
BROKERAGE FEE ALQUILER	5% monto del contrato
BROKERAGE FEE VENTA	4% valor de venta