

BUENOS AIRES

RESEARCH & FORECAST REPORT



Mercado de Industrias / Industrial Market

CENTROS LOGÍSTICOS PREMIUM (CLP)

INDICADORES CLP | PLC INDICATORS

	S1-14	S2-14
VACANCY	↑	↑
ABSORPTION	↓	↓
RENTAL RATE	↓	↓

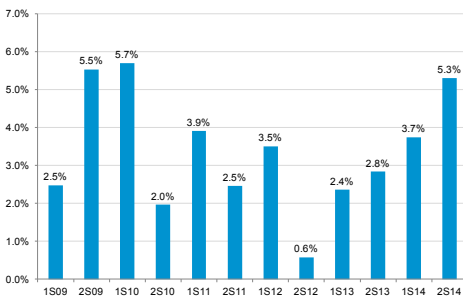
Durante el segundo semestre de 2014, se incorporaron más de 34 mil metros cuadrados al inventario de Centros Logísticos Premium (CLP). De este modo, el stock actual se ubica en 1.307.396 metros cuadrados, un 69% de los cuales se encuentran en Zona Norte de Gran Buenos Aires, un 29% en Zona Oeste y el 2% restante en Zona Sur. A lo largo del año se incorporaron más de 61 mil metros cuadrados nuevos al inventario.

La superficie disponible alcanzó un total de 69.668 metros cuadrados, lo que representa una tasa de vacancia de 5,3%, valor por encima al registrado en el primer semestre de 2014, cuando fue de 3,7%. Esta superficie se distribuye en un 53% en Centros Logísticos categoría A, 16% en categoría A+ y 31% en la categoría B.

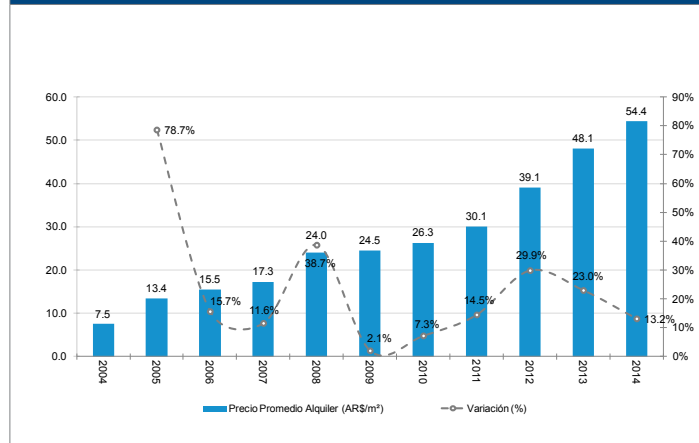
Al analizar el comportamiento de la demanda, se observa una absorción neta negativa de casi 20 mil metros cuadrados. Esto implica que se han desocupado más metros cuadrados de los que se han alquilado. El descenso se explica, por un lado, por el contexto macroeconómico nacional que ha generado una dilación en el proceso de toma de decisión de inversiones de las compañías, y por el otro, por la menor incorporación de nuevos metros al inventario, lo que representa una reducción en las opciones disponibles para las empresas que efectivamente se encuentran en la búsqueda de Centros Logísticos a ocupar.

ACTUALIZACIÓN CLP | PLC UPDATE

Vacancia CLP (m²) | PLC Vacancy (sq.m)



EVOLUCIÓN DE PRECIOS - CLP | MARKET RENTS EVOLUTION - PLC

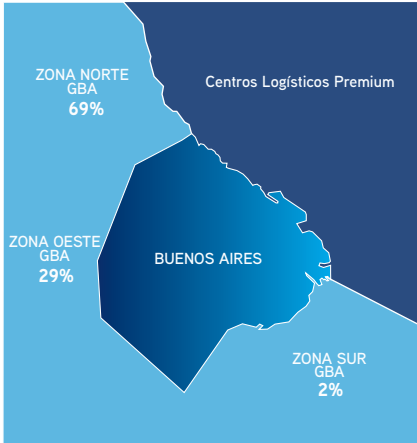


PRECIOS

Los precios promedio de alquiler pasaron de AR\$ 48,1 por metro cuadrado en 2013 a AR\$ 54,4 en el corriente año

PRICES

Market Rents went from AR\$ 48.1 per sqm in 2013 to AR\$ 54.4 per sqm in 2014.



La superficie disponible alcanzó un total de 69.668 metros cuadrados, lo que representa una tasa de vacancia de 5.3%, valor por encima al registrado en el primer semestre de 2014, cuando fue de 3.7%.

The Total Available Area reached the 69,668 sqm and the Vacancy Rate hit the 5.3%, a figure above the one achieved during the first semester, at 3.7%.

El perfil de la demanda está definido principalmente por las empresas logísticas, las cuales ocupan el 40% de la superficie total de Centros Logísticos. Más atrás las siguen las Automotrices con el 13% y las de Consumo masivo con el 9%.

Los precios promedio de alquiler se redujeron un 12,5% en comparación con el semestre previo, pasando de U\$D 7,2 por metro cuadrado a U\$D 6,3. Esta baja es atribuible a las variaciones observadas en el mercado cambiario. Por otro lado, al analizar estos valores en moneda nacional, se verifica que han aumentado en un 13,2% interanual, al pasar de AR\$ 48,1 por metro cuadrado en 2013 a AR\$ 54,4 en el corriente año.

PREMIUM LOGISTICS CENTERS (PLC)

During the second semester of 2014 over 34,000 new sqm were added to the inventory of Premium Logistic Centers, reaching the 1,307,396 sqm. During 2014, over 61,000 new sqm were added to the inventory. The 69% of the PLC stock is located in the Northern Area of the Greater Buenos Aires, the 29% in the Western Zone and the remainder 2% in the Southern Area.

The Total Available Area reached the 69,668 sqm and the Vacancy Rate hit the 5.3%, a figure above the one achieved during the first semester, at 3.7%. The 53% of the available area is grade A quality, the 16% is grade A+ and the 31% is grade B.

This semester had a negative Total Net Absorption of 20,000 sqm, hence the amount of sqm that became available to lease during

this semester was larger than the amount of sqm let during this semester. This negative figure may have been caused by the high uncertainty affecting the main macroeconomic variables. This uncertainty makes companies to delay their investment decisions. Additionally, a diminished supply reduces the available options for companies looking for PLC's to lease.

Logistic services providers lead the demand for PLC's with 40% of the Total Occupied Area, followed by car manufacturers with 13% and FMCG companies with 9%.

Market Rents fell by 12.5% compared to the previous semester, going from U\$D 7.2 per sqm to U\$D 6.3. The fall may have been caused by uncertainty in the currency exchange market. In Argentine Pesos, Market Rents went from AR\$ 48.1 per sqm in 2013 to AR\$ 54.4 per sqm in 2014.

PARQUES INDUSTRIALES

Para la realización de este reporte se relevaron los Parques Industriales de Pilar, Campana, Tigre y el Sector Industrial Planificado de Almirante Brown. La oferta de lotes se mantiene sin cambios en comparación al primer semestre de 2014, a excepción del Parque Industrial Campana donde hay 3 lotes disponibles menos que el semestre anterior y del Parque Industrial Pilar donde la oferta de lotes aumentó en 1 unidad.

Los valores de venta por metro cuadrado presentaron subas en todos los sub-mercados relevados. En el Parque Industrial

ABSORCIÓN NETA

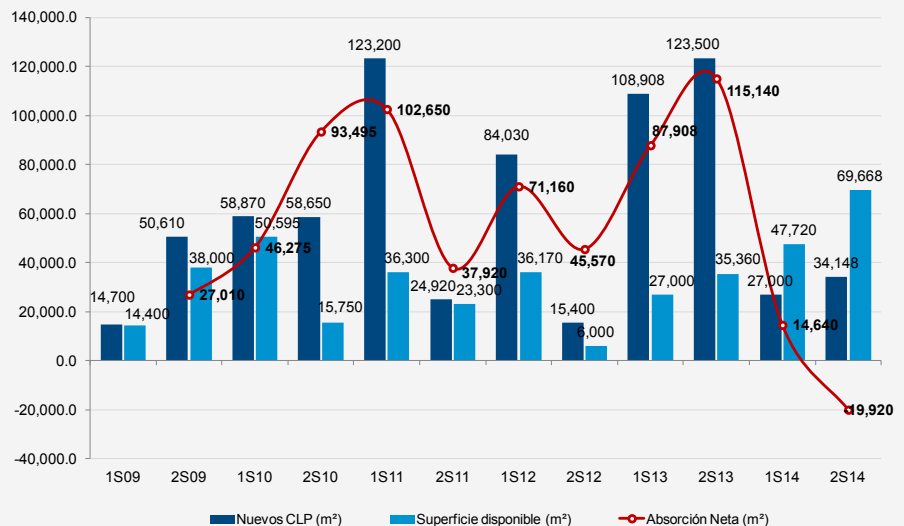
Este semestre presento una absorción neta negativa de casi 20 mil metros cuadrados. Esto implica que se han desocupado más metros cuadrados de los que se han alquilado.

NET ABSORPTION

This semester had a negative Total Net Absorption of 20,000 sqm, hence the amount of sqm that became available to lease during this semester was larger than the amount of sqm let.

ACTUALIZACIÓN CLP | PLC UPDATE

Nuevos CLP - Sup. Disponible (m²) - Absorción Neta (m²) | New LPC - Available Area (sq.m) - Net Absorption (sq.m)



UPDATE Market Comparisons

CENTROS LOGÍSTICOS PREMIUM / PREMIUM LOGISTICS CENTERS

ZONA	INVENTARIO	NUEVOS CLP	TASA DE VACANCIA			SUP. DISPONIBLE	ABSORCIÓN NETA		PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER		
SUB MARKET	INVENTORY	NEW PLC	VACANCY RATE			AVAILABLE AREA	NET ABSORPTION		MARKET RENTS		
	m ² sq.m	m ² sq.m	%			m ² sq.m	m ² sq.m		USD/m ² USD/sq.m		
	2S14		1S14	2S14	2Svs1S	2S14	1S14	2S14	1S14	2S14	2Svs1S
ZONA NORTE GBA	900,398	13,800	4.1%	4.4%	▲	6,000.0	-5,360	-25,920	7.7	6.6	▼ -14.3%
ZONA OESTE GBA	363,998	20,348	3.2%	8.2%	▲	41,720.0	20,000	6,000	6.6	6.5	▼ -1.5%
ZONA SUR GBA	43,000	0	0.0%	0.0%	-	0.0	0.0	0.0	N/A	5.8	-
TOTAL	1,307,396	34,148	3.7%	5.3%	▲	47,720	14,640	-19,920	7.2	6.3	▼ -12.5%

Pilar el valor del metro cuadrado se sitúa en U\$D 61,7, lo que representa un aumento respecto del semestre anterior cuando el valor fue de U\$D 60,2 por metro cuadrado. El valor del metro cuadrado en el Parque Industrial Tigre se ubica en los U\$D 127,5, un 14% por encima del primer semestre del año pero solamente 5% por encima de los U\$D 122 por metro cuadrado registrados un año atrás. Los valores por metro cuadrado del Parque Industrial Campana registraron un aumento de 21%, pasando de U\$D 44,8 a U\$D 54,3 este semestre. En el Sector Industrial Planificado de Almirante Brown, el valor por metro cuadrado es de U\$D 71,4, un 11% por encima de los valores registrados en el primer semestre del año.

INDUSTRIAL PARKS

For the purpose of this report, Industrial

Parks located in Pilar, Campana, Tigre and Almirante Brown were surveyed. The supply of vacant land plots within the Industrial Parks remains unchanged compared to the previous semester. However, a new land plot became available in the Pilar Industrial Park and 3 plots were sold in the Campana Industrial Park.

Market Values across all sub-markets show increases compared to the first half of the year. The Market Value for the Pilar Industrial Park is at U\$D 61.7 per sqm, a 3% higher than the previous semester when it was at U\$D 60.2 per sqm. In the Tigre Industrial Park Market Values were increased by 14% compared to last semester and by 5% compared to 2013, now at U\$D 127.5 per sqm. The Campana Industrial Park presents the highest hike in price compared to the first semester of 2014, at 21%. Going from U\$D 44.8 per sqm in H1 2014 to U\$D 54.3 per

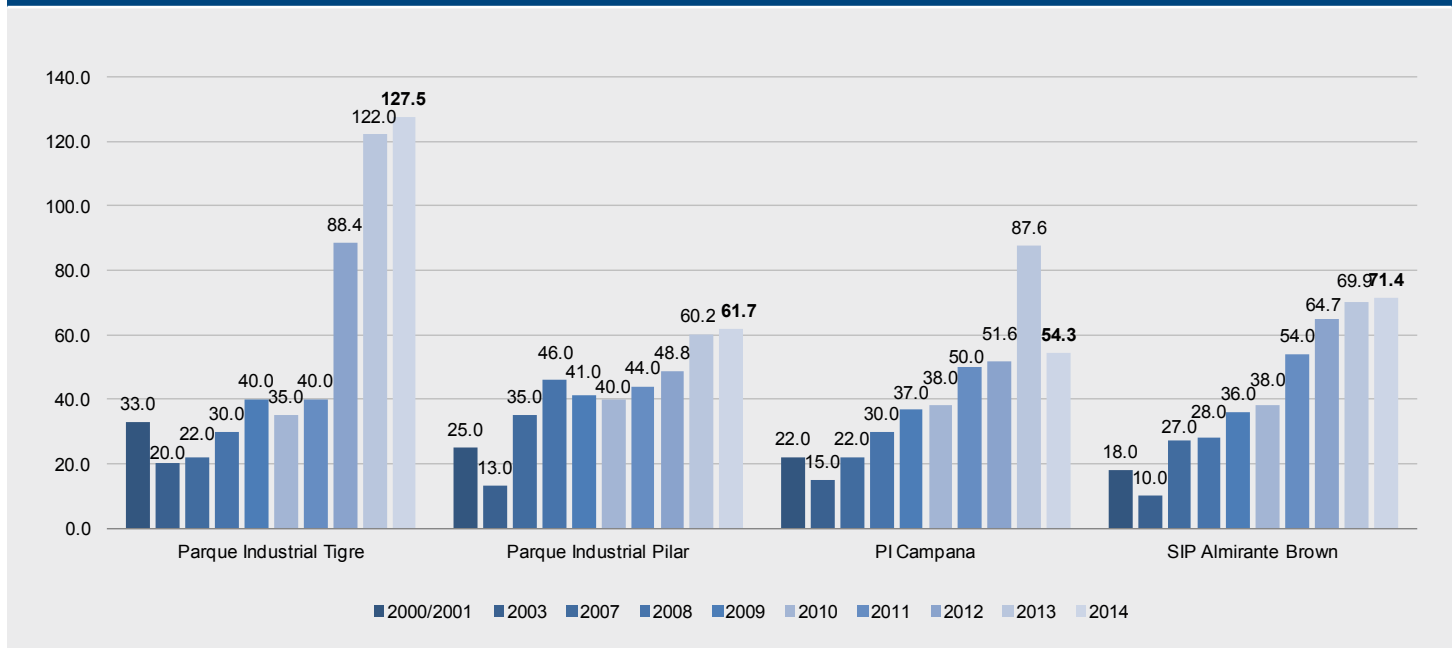
sqm this semester. In the Almirante Brown Industrial Park prices grew by 11% compared to the previous semester, now at U\$D 71.4 per sqm.

NAVES INDUSTRIALES

Al igual que en semestres previos, se realizó un relevamiento de naves industriales que se encuentran fuera de parques industriales, en buen estado de conservación y con una superficie de entre 1.000 y 3.000 m², ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires y las Zonas Norte, Oeste y Sur del Gran Buenos Aires.

Las naves industriales ubicadas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires son las mejor cotizadas del mercado ubicándose en U\$D 6 por metro cuadrado, lo que representa un aumento del 1,8% con respecto al primer semestre del año cuando el valor

EVOLUCIÓN | EVOLUTION Precios Promedio de Venta - Parques Industriales (USD/m²) | Market Values - Industrial Parks (USD/sq.m)



fue de U\$D 5,9 por metro cuadrado. Por otro lado, las naves industriales ubicadas en la Zona Norte GBA vieron su valor reducirse un 5.8% en comparación al semestre anterior, ahora el metro cuadrado se cotiza a U\$D 5,5. La Zona Oeste GBA mantuvo sus alquileres constantes respecto del semestre pasado en U\$D 4,8 por metro cuadrado. Finalmente, las propiedades industriales localizadas en la Zona Sur GBA vieron el aumento de valores más pronunciado del año. Los alquileres aumentaron un 11% respecto del primer semestre del año, alcanzando el valor de U\$D 4,3 por metro cuadrado. A pesar de este aumento, Zona Sur GBA continúa siendo el sub-mercado de naves industriales con los valores más bajos.

unchanged compared to the first semester of the year at U\$D 4.8 per sqm. Despite a 11% hike in prices compared to the first half of the year, warehouses located in the Southern Area of the Greater Buenos Aires show the lowest Market Rents at U\$D 4.3 per sqm.

INDUSTRIAL WAREHOUSES

For the purpose of this report, warehouses located outside Industrial Parks in the Autonomous City of Buenos Aires and The Greater Buenos Aires Area were surveyed. The surveyed warehouses are in a reasonable state of repair and range in size from 1,000 sqm to 3,000 sqm.

The warehouses located in the City of Buenos Aires have the highest Market Rents at U\$D 6 per sqm, a 1.8% increase compared to the previous semester when these properties were valued at U\$D 5.9 per sqm. Contrariwise, prices for warehouses in the Northern Area of the Greater Buenos Aires decreased by 5.8%, now at U\$D 5.5 per sqm. Market Rents for warehouses in the Western Area of the Greater Buenos Aires remain

**485 offices in
63 countries on
6 continents**

United States: 148
Canada: 44
Latin America: 25
Asia Pacific: 184
EMEA: 84

- \$2.1 billion in annual revenue
- 135 million square feet under management
- Over 15,800 professionals



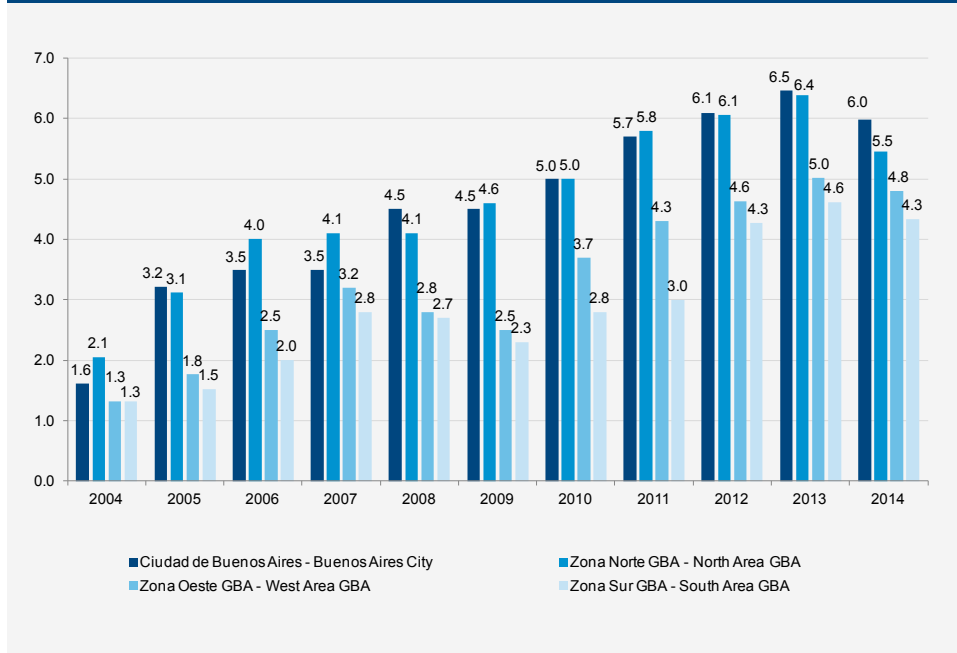
RESEARCHER:

Buenos Aires
Juan Sorochin
Analista | Investigación de Mercado
Cerrito 866, piso 2
Ciudad de Buenos Aires, ARG, C1006ACT
TEL +54 11 4819 9500
FAX +54 11 4819 9545

Este documento ha sido elaborado por Colliers International y de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. Colliers International no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.com.ar

Colliers International ofrece servicios inmobiliarios a nivel mundial, a través de 15,800 profesionales especializados en más de 485 oficinas distribuidas en 63 países. Colliers tiene ingresos de hasta US\$ 2.1 mil millones, un volumen anual en valor de transacciones de más de US\$ 80 mil millones y maneja más de 135 millones de metros cuadrados en administración.

EVOLUCIÓN | EVOLUTION Alquiler de Naves Industriales (USD/m²) | Market Rents Industrial Warehouses (USD/sq. m.)



Accelerating success.