

BUENOS AIRES

RESEARCH & FORECAST REPORT



Mercado de Oficinas / Office Market

INDICADORES | MARKET INDICATORS

	Q4-14	Q1-15
VACANCY RATE	↓	↑
NET ABSORPTION	↑	↓
CONSTRUCTION	↓	→
PRICES	→	↑

OFERTA

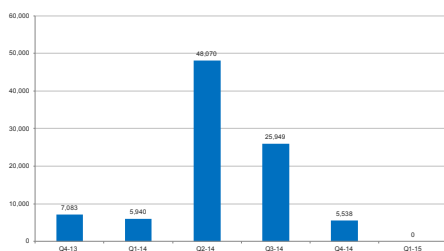
Durante el primer trimestre de 2015 el inventario total para las categorías A+ y A se mantuvo sin cambios en 1.646.885 m², debido a la ausencia nuevo stock entre el último trimestre del año pasado y el presente.

Respecto al comportamiento de la Tasa de Vacancia, ésta se incrementó levemente respecto al trimestre anterior ubicándose en 8,2%, lo que equivale a 135.381 m² disponibles en alquiler. Si analizamos esta variable dentro de cada categoría se puede apreciar que, en el segmento A+ ha descendido en comparación al trimestre anterior (desde un 7,2% al 6,9%), mientras que en el segmento A se detecta un leve aumento (pasó del 8,8% al 9,3%).

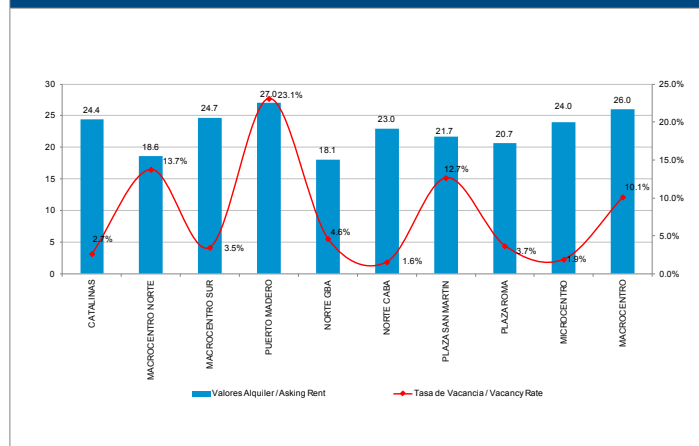
En cuanto a la distribución geográfica de la oferta, los sub-mercados Norte GBA, Puerto Madero y Macrocentro Sur concentran casi el 80% de la superficie disponible en alquiler durante este trimestre (32,9%, 26,1% y 20,2% respectivamente). Esto se debe principalmente a que estos sub-mercados han incrementado sostenidamente su stock

ACTUALIZACIÓN | UPDATE

Nuevos Edificios (m²) | New Buildings (sq.m)



PRECIOS POR ZONA | PRICES BY SUB-MARKET



PRECIOS

El precio promedio para los segmentos A+ y A se ubicó en los USD 23,7 por metro cuadrado, lo que representa un aumento del 0,9% con respecto al trimestre anterior cuando fue de USD 23,5 por metro cuadrado.

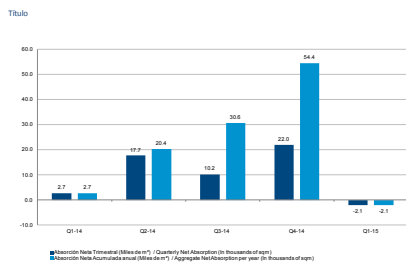
PRICES

The average market rent is USD 23.7 p/sqm, a 0.9% higher than USD 23.5 p/sqm achieved on Q4 2014.



La Absorción Neta durante el primer trimestre del año fue negativa, alcanzando los 2.168 metros cuadrados.

This quarter presents a negative total net absorption of -2,168 sqm.



por encima de la demanda durante los últimos 2 años.

SUPPLY

During the first quarter of 2015, the total inventory for the A and A+ categories remained unchanged at 1,646,885 sqm due to the lack of new stock additions between last year's last quarter and the current.

Additionally, the total vacancy rate presents a slight increase compared to the previous quarter, now at 8.2%, the equivalent to 135,381 sqm available to lease. The vacancy rate for A+ offices has been reduced from 7.2% to 6.9% this quarter. On the other hand, the rate for class A office space increased from 8.8% to 9.3%. When the geographical distribution of supply is analyzed, is noticeable that the Norte GBA, Puerto Madero and Macrocentro Sur sub-markets concentrate almost 80% of the area available to lease. This is the result of the stock oversupply that has not been absorbed by the demand, hence the high availability.

DEMANDA

En el primer trimestre del corriente año se registró una absorción neta negativa de 2.168 m², lo que indica que se han liberado más metros cuadrados de los que se han

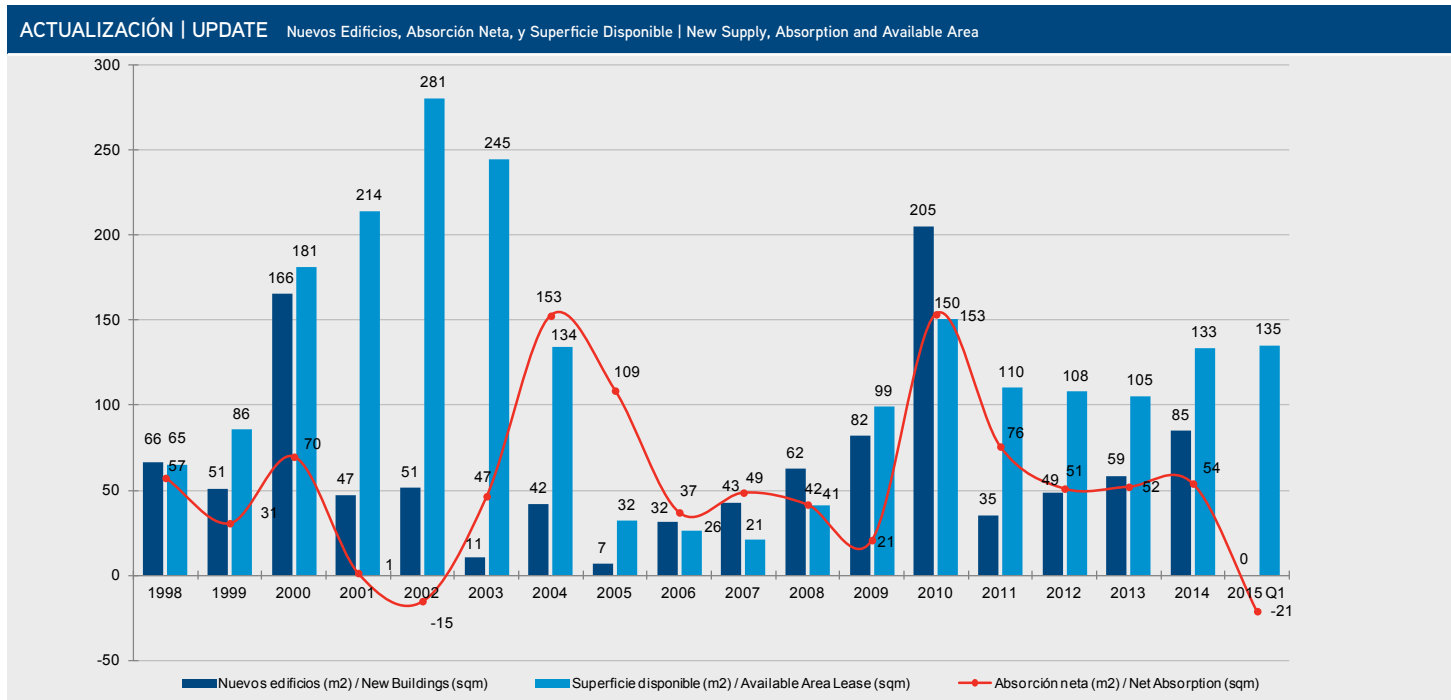
ocupado. Al considerar el comportamiento de la demanda en cada segmento se detecta que en la categoría A+ se absorbieron 2.299 m² durante este trimestre. Mientras que en el segmento A se han desocupado 4.467 m².

Con relación al comportamiento de los distintos submercados, se observa que Catalinas y Macrocentro Sur evidencian absorciones positivas alrededor de los 2.000 m² cada uno. Por otro lado, los submercados Norte GBA y Puerto Madero mostraron números negativos, -5.107 m² y -3.495 m² respectivamente.

DEMAND

The first quarter of 2015, presents a negative total net absorption at -2,168 sqm, indicating that an excess of rentable area is currently available to lease. The net absorption for A+ office space was positive at 2,299 sqm, hence the aforementioned area was occupied during this semester. However, 4,467 sqm of class A offices became vacant.

The geographical distribution of demand shows positive net absorptions on the Catalinas and Macrocentro Sur sub-markets (around 2,000 sqm each). Contrariwise, The Norte GBA and Puerto Madero sub-markets present negative net absorption figures at -5,107 sqm and -3,495



UPDATE Market Comparison

CLASE A Y A+ / CLASS A AND A+

ZONA	INVENTARIO	NUEVOS EDIFICIOS	SUP. DISPONIBLE	TASA DE VACANCIA			ABSORCIÓN NETA		PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER		
SUB MARKET	INVENTORY	NEW BUILDINGS	AVAILABLE AREA	VACANCY RATE			NET ABSORPTION		AVERAGE MARKET RENTS		
	m ² sq.m	m ² sq.m	m ² sq.m	%			m ² sq.m		USD/m ² USD/sqm		
	Q1	Q1	Q1	Q4 2014	Q1 2015	Q4vsQ1	Q1	Acumulado	Q4 2014	Q1 2015	Q4vsQ1
CATALINAS	196,815.0		5,221	3.8%	2.7%	▼	2,266	2,266	26.9	24.4	▼ -9.4%
MACROCENTRO	21,470.5		2,951	10.3%	13.7%	▲	-730	-730	17.1	18.6	▲ 8.7%
MACROCENTRO NORTE	55,913.4		1,947	3.9%	3.5%	▼	216	216	26.8	24.3	▼ -7.9%
MACROCENTRO SUR	118,419.6		27,343	24.9%	23.1%	▼	2,134	2,134	25.8	27.0	▲ 4.7%
MICROCENTRO	222,692.9		10,309	5.0%	4.6%	▼	915	915	17.9	18.1	▲ 0.9%
NORTE CABA	94,070.5		1,469	1.4%	1.6%	▲	-166	-166	22.1	23.0	▲ 4.0%
NORTE GBA	351,608.5		44,489	11.2%	12.7%	▲	-5,107	-5,107	22.4	21.7	▼ -3.3%
PLAZA ROMA	100,605.5		3,707	5.0%	3.7%	▼	1,331	1,331	21.7	20.7	▼ -4.8%
PLAZA SAN MARTIN	135,952.1		2,602	2.3%	1.9%	▼	468	468	21.8	24.0	▲ 9.9%
PUERTO MADERO	349,337.0		35,343	9.1%	10.1%	▲	-3,495	-3,495	24.8	26.0	▲ 4.9%
TOTAL	1,646,885		135,381	8.1%	8.2%	▲	-2,168	-2,168	23.5	23.7	▲ 0.9%

sqm respectively.

PRECIOS

Durante este trimestre los valores promedio de alquiler para los segmentos A+ y A se mantuvieron estables con una mínima variación alcista del 0,9%, ubicándose en USD 23,7 por metro cuadrado, cuando el trimestre anterior fue de 23,5 USD/m².

Al analizar el comportamiento de los precios en cada categoría, se verifica que el segmento A+ alcanzó un valor de USD 25,5 por metro cuadrado, tan solo 0,2% por debajo del valor registrado el trimestre anterior (25,6 USD/m²). Por otra parte, en el segmento A el valor promedio de alquiler

se ubicó en USD 22,7 por metro cuadrado. Al considerar los valores locativos para cada sub-mercado, se puede apreciar que Macrocentro Sur es actualmente el sub-mercado mejor cotizado con precios promedio solicitados de USD 27 por metro cuadrado, motivados por la reciente incorporación de más de 40.000 m² de oficinas a estrenar. Contrariamente, edificios específicos en otros sub-mercados históricamente mejor cotizados ven sus precios reducirse paulatinamente debido a la progresiva obsolescencia de su stock.

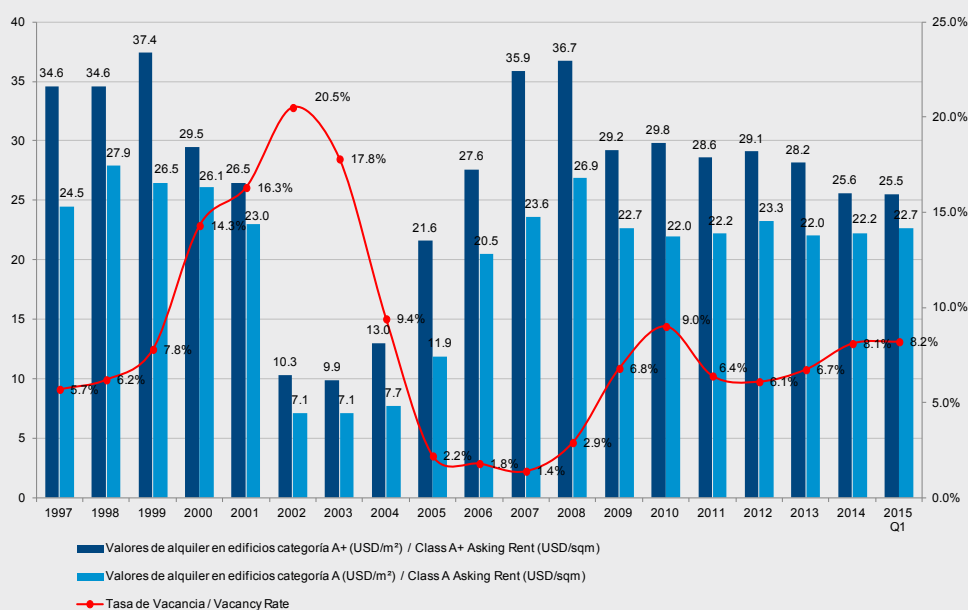
PRICES

During the first quarter of 2015 the market

rents for A and A+ offices remain stable with a minimal increase of 0.9%, going from 23.5 USD/sqm to 23.7 USD/sqm. Compared to the previous quarter, A+ market rents decreased 0.2% going from 25.6 USD/sqm to 25.5 USD/sqm. Rent for Class A office space is currently at 22.7 USD/sqm.

Macrocentro Sur is the most valuable sub-market at 27 USD/sqm. This increase in value may be caused by the addition of over 40,000 sqm of newer and more valuable office stock to the sub-market. On the other hand, other sub-markets' rents are gradually reducing due to the progressive obsolescence of its office stock.

EVOLUCION | EVOLUTION Precios de Alquiler por Categoría y Vacancia | Average Market Rents and Vacancy



TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia total durante el actual trimestre se ubicó en 8,2%.

VACANCY RATE

The total vacancy rate for Q1 2015 is 8.2%.

PROYECCIÓN

A lo largo de 2015 se estima la incorporación de más de 78.000 m² de nuevas oficinas al inventario. En Catalinas se espera la finalización de la Torre Consultatio Catalinas Norte casi 15 años después de la última incorporación al sub-mercado, cuyo inventario se incrementará en un 21% con este ingreso. Asimismo, en Plaza San Martín se aguarda la inauguración de dos emprendimientos, Bellini Esmeralda y Alem 882, los que sumarán alrededor de 22.000 m² a casi 20 años de la última incorporación de stock al sub-mercado. Otros sub-mercados que continuarán aumentando su inventario a lo largo del año son Norte CABA y Macrocentro Sur. Por otra parte, a lo largo de este año se espera una recuperación en los valores promedio de alquiler.

PROJECTION

During 2015, the addition of over 78,000 sqm of new office stock is expected. In Catalinas, the completion of the Consultatio Catalinas Norte tower will increase the inventory by 21%, 15 years after the last stock addition to the sub-market. More than 20 years after the last addition to the Plaza San Martín inventory, two new buildings (Alem 882 and Bellini Esmeralda) are expected to be completed during this

year. These buildings will add 22,000 sqm to the stock. Other sub-markets expecting inventory additions are Norte CABA and Macrocentro Sur. The latter added over 40,000 sqm during last year. Additionally, market rents are expected to grow this year.

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

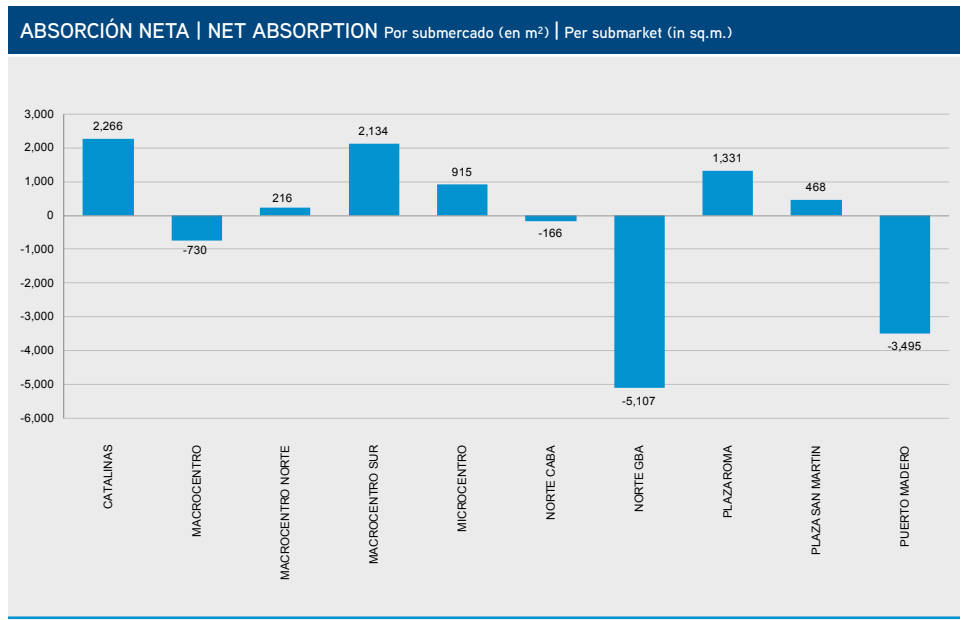


RESEARCHER:

Buenos Aires
Juan Sorochin
Analista | Investigación de Mercado
Cerrito 866, piso 2
Ciudad de Buenos Aires, ARG, C1010AAR
TEL +54 11 4819 9500
FAX +54 11 4819 9545

Este documento ha sido elaborado por Colliers International y es 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.



Accelerating success.