

TASACION DE DEPÓSITOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES

Tabla de Contenidos

Introducción

Certificado de Valuación 2

Identificación de la Propiedad

Ubicación 4

Tipo o Tipología de la Propiedad 5

Análisis del Mercado 6

Premisas y Propósito de la Valuación 7

Metodologías

Procedimiento 12

Caso de Estudio 13

Introducción

Certificado de Valuación

Estimado:

En base a su solicitud, hemos preparado el presente Informe de Valuación de la propiedad de referencia.

De acuerdo a sus instrucciones, hemos realizado la valuación de la propiedad de referencia, fundamentando nuestro informe en la investigación de mercado realizada, de acuerdo a ciertos parámetros y asunciones previstas.

Hemos estudiado los aspectos más relevantes del inmueble, entre los cuales se encuentran:.....

La propiedad sujeta a estudio se encuentra localizada:.....

El inmueble se ubica en la Ciudad de Trelew, Provincia.....

La propiedad se desarrolla en 2 naves/ depósitos/ edificios industriales/ etc....

En base a las consideraciones efectuadas sobre la propiedad de referencia, ubicación, características técnicas, usos, estado de conservación y de acuerdo al mercado de depósitos en la zona de referencia, estimamos que el Valor de Mercado Abierto (Libre) de Venta es el que se expone en el siguiente cuadro:

VALOR DEL INMUEBLE				
Premisa de Valuación	VMA	Fecha de Valuación	Conclusión de Valor U\$S	
Por Comparación	Venta	12/7/2023	U\$S	3.873.134,37

Identificación de la Propiedad Ubicación



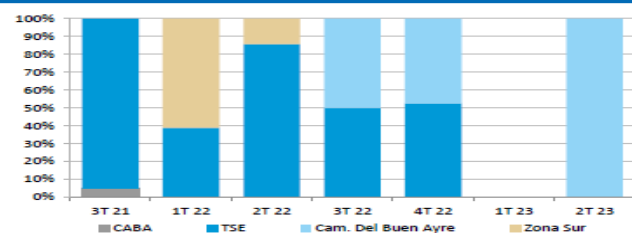
Identificación de la Propiedad Tipo o Tipología de la Propiedad



Identificación de la Propiedad -

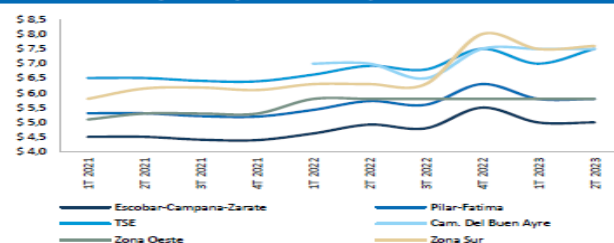
Análisis del Mercado

Absorción bruta trimestral por zonas (m²) 2021 - 2023

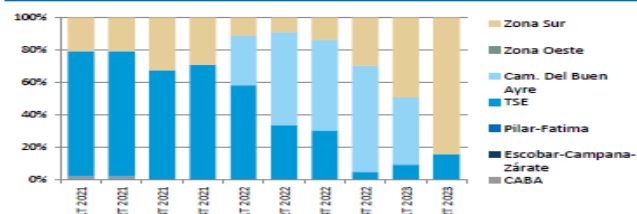


Zona Norte : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima
Zona Sur: Corredor Sur, Zona Oeste: Corredor Oeste
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

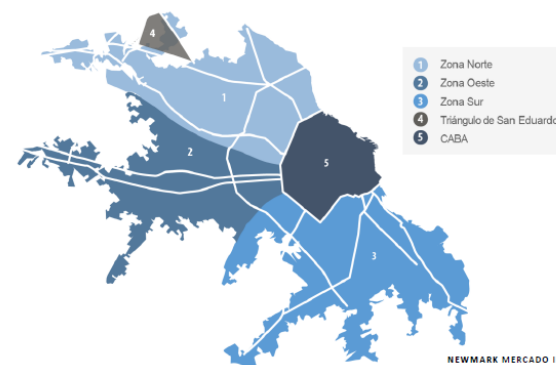
Precio de renta pedido (US\$/m²/Mes) 2021 - 2023



Superficie disponible (m²) 2021- 2023



Mapa de zonas relevadas



Identificación de la Propiedad

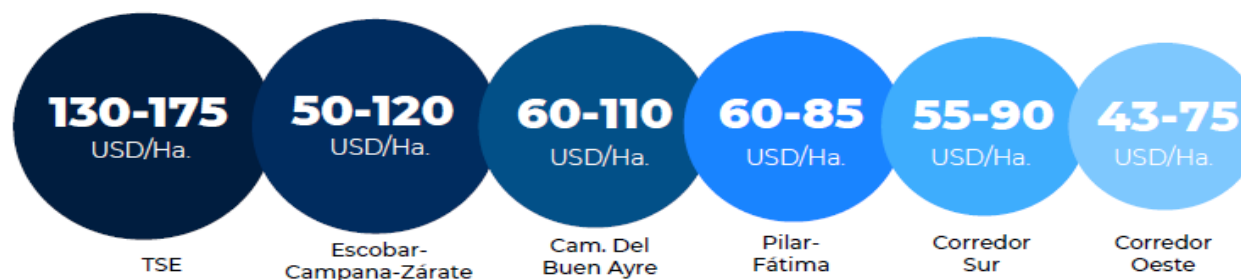
Análisis del Mercado

Estadísticas del Mercado							
Centros logísticos Clase A	Zona	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Absorción neta (m ²)	Superficie en construcción (m ²) (m ²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
Escobar-Campana-Zárate	Norte	75.000	-	-	-	55.000	5,0
Pilar-Fátima	Norte	237.397	-	-	-	54.000	5,8
TSE	Norte	644.108	4.500	0,7%	-	70.500	7,5
Cam. Del Buen Ayre	Norte	70.000	-	-	20.000	-	7,5
Zona Oeste	Oeste	91.350	-	-	-	-	5,8
Zona Sur	Sur	401.000	23.640	5,9%	-	45.000	7,6
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	-	-	-	12,0
Total		1.561.855	28.140	1,8%	20.000	224.500	7,6

Tierras en Parques industriales

Durante el periodo, la Zona Norte continúa siendo el polo de atracción de la demanda del mercado, se registraron ventas en el corredor Escobar-Campana-Zarate de aproximadamente 35 hectáreas y en Pilar- Fátima por 1,4 hectáreas.

El área del TSE continúa mostrando los mayores valores de asking price del mercado. Se observa la heterogeneidad de la oferta de terrenos y sus valores, dependiendo del corredor, donde Escobar-Campana-Zarate y el Corredor Oeste, muestran las mayores variaciones dentro de su oferta de precios.



Mapa de zonas relevadas

Premisas y Propósito de la Valuación

Metodologías

La premisa del presente estudio es obtener el Valor de Mercado Abierto (Libre) de Venta de la propiedad valorada.

El Valor de Mercado Abierto (Libre) de Venta, a través de:

- la Metodología Comparativa (homologación de atributos de inmuebles comparables)
- la Metodología de Reposición (el costo de sustituir un inmueble a fecha de hoy, por uno equivalente en cuanto a utilidad)
- la Metodología por Teoría de la Renta o Capitalización Directa (aplicación de una tasa de capitalización a los ingresos totales por alquiler que produce el bien en el mercado, y que finalmente nos determina el valor del bien tasado)

Propósito del Estudio

El Valor de Mercado Abierto (Libre) de Venta de la propiedad se define como: “el mejor precio que razonablemente se podría obtener por la venta del inmueble de haber sido realizada sin condiciones y al contado, a la fecha de valoración, suponiendo:

- a) Un propietario dispuesto a comprar;
- b) Que, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y la situación del mercado, haya habido, con antelación a la fecha de valoración, un período de tiempo razonable para la adecuada comercialización del inmueble, para llegar a un acuerdo sobre precio y condiciones para realizar la operación comercial;
- c) Que la situación del mercado, el nivel de precios y otras circunstancias, en cualquier fecha anterior supuesta para la realización de la compra venta, fueran los mismos que en la fecha de valoración;
- d) Que no se tenga en cuenta cualquier oferta superior de un inquilino con interés especial en la adquisición; y que las partes contratantes en la transacción hayan actuado con conocimiento de causa, prudentemente y sin coacción.

Se define como aquel valor que puede lograrse por la propiedad en un plazo de marketing normal de 180 a 270 días, entre un propietario y un locador voluntarios, no influenciados por variables propias excepcionales, ajenas al mercado.

*De esta manera, entendemos por **Valor de Mercado Abierto (Libre) de Venta**, a una fecha determinada, al precio por el cual dos partes estarían dispuestas a realizar una operación de compra venta sobre un inmueble, tras haber participado de un proceso de comercialización razonable y contando con toda la información necesaria para realizar dicha transacción.*

CONDICIONES GENERALES Y PRESUNCIONES

- 1.- EL PROFESIONAL no asume responsabilidad alguna por el status legal de cada una de las propiedades valuadas en el presente trabajo, asumiendo la información dada por el cliente como válida y certera.
- 2.- Las propiedades son tasadas libres de todo gravamen, inhibición y sobre la base de títulos perfectos.
- 3.- Se asume que las propiedades están responsablemente y competentemente gerenciadas.
- 4.- EL PROFESIONAL asume como cierta la información entregada por el propietario a través de su personal o terceras partes como verídica. EL PROFESIONAL no asume responsabilidad ni garantías por dicha información o cualquier duda o equívoco en el suministro y/o contenido de las mismas.
- 5.- Todas las ingenierías, planos, superficies informadas son asumidas como correctas. Dicha información es incluida en el presente reporte a título informativo para el lector.
- 6.- Se asume en el presente trabajo que no existen problemas estructurales, de suelos ni daños en las estructuras resistentes de los edificios a valorar. EL PROFESIONAL no asume responsabilidad alguna por dichas condiciones y su impacto en la presente valuación si lo tuviere.
- 7.- EL PROFESIONAL asume en el presente trabajo que las propiedades objeto de la presente valuación se encuentran habilitadas y conforme las normativas vigentes municipales, provinciales si correspondiere y en un todo de acuerdo a las disposiciones específicas de incendio, seguridad y toda otra regulación y legislación vigente.
- 8.- Con excepción de los casos donde se mencione expresamente, EL PROFESIONAL no ha considerado en el presente reporte y trabajo de valuación la existencia de materiales peligrosos, contaminación ambiental y de suelos en propiedad alguna. El

tasador no tiene conocimiento de la existencia de dichos materiales. De todos modos, el tasador no está calificado para determinar la existencia o no de contaminación o presencia de materiales peligrosos en las propiedades.

9.- EL PROFESIONAL asume que en los casos en los que no se ha informado lo contrario, las propiedades y terrenos tienen norma urbanística y uso conforme aprobado. Se expresará fehacientemente en el presente reporte de tasación cuando así no ocurra.

10.- EL PROFESIONAL asume que la información suministrada por el cliente en cuanto a límites, superficies y dimensiones de las parcelas son ciertas y de acuerdo a títulos de propiedad.

11.- El presente informe de valuación no incluye valuación de las maquinarias de producción si hubiere, equipamiento móvil en el caso de inmuebles comerciales ni residenciales sino solo aquellos ítems definidos como inmobiliarios.

El presente informe de tasación se realizó asumiendo las presentes condiciones particulares:

1.- La distribución total o parcial del presente trabajo de valuación así como la divulgación del mismo sin consentimiento de las partes y del cliente corren por cuenta y riesgo de quien la hiciere sin previo consentimiento, deslindando EL PROFESIONAL las responsabilidades por el uso indebido de la presente información considerada confidencial.

2.- La presente valuación se realizó para cada edificio no considerando el portafolio como un valor agregado sino la suma de las partes. EL PROFESIONAL no se responsabiliza por la utilización parcial de los datos vertidos en el presente informe para su posterior utilización en otra valuación.

3.- El objeto de la presente valuación es la obtención de valores por medio de diferentes análisis a fin de obtener el valor de mercado de cada una de las propiedades del portafolio analizado.

Declaración de Condiciones específicas al presente trabajo:

1.-EL PROFESIONAL certifica que los contenidos del presente informe son ciertos y correctos

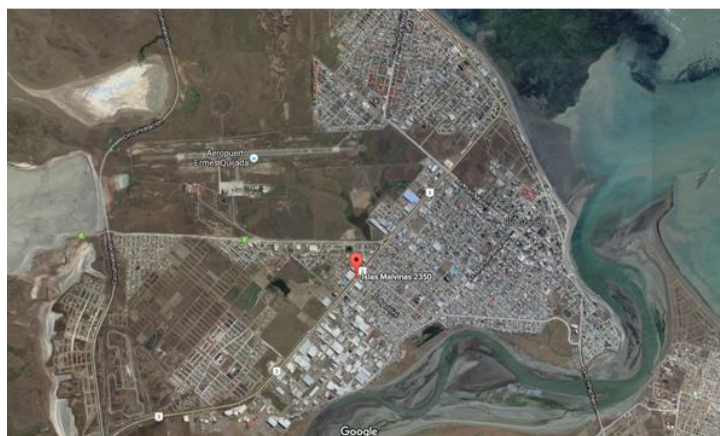
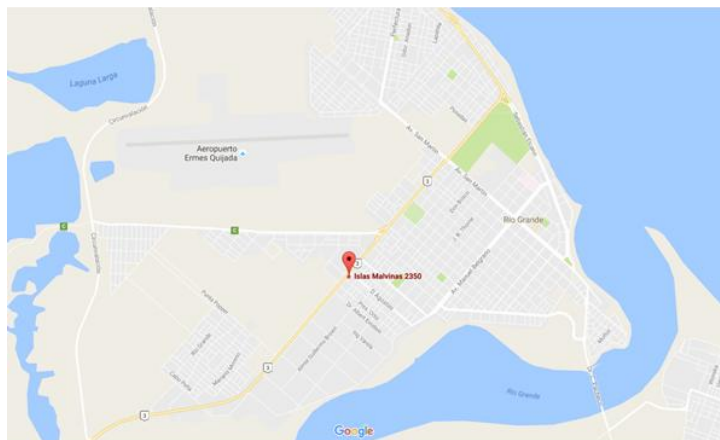
2.- Los contenidos del presente reporte en tanto a informes de mercado, valores, opiniones y conclusiones están limitados al contexto del presente trabajo.

3.- EL PROFESIONAL y el tasador declara no tener conflicto de interés alguno en las propiedades que componen el presente portafolio ni posición o interés alguno a título personal o corporativo con las mismas.

4.- No existe prejuicio o predilección alguna por parte del tasador o EL PROFESIONAL por alguna de las propiedades y o las partes involucradas en el presente trabajo.

5.- El presente trabajo y los análisis, opiniones y conclusiones han sido desarrolladas y preparadas en el presente reporte en un todo de acuerdo a lo estipulado por el Código del Ejercicio Profesional del CPAyU de la República Argentina, el Code of Professional Practice of the Appraisal Institute y siguiendo los Uniform Standards of the Appraisal Institute (USPAP) y de acuerdo a Normas IFRS 13 (International Financial Reporting Standard) sobre Fair Value Measurement.

Procedimiento y Caso de Estudio

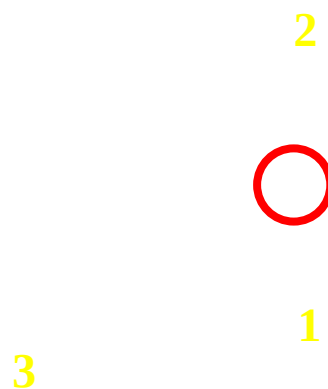


- Ubicación
- Usos
- Infraestructura y Servicios
- Análisis del Sitio y del Sujeto
- Superficie
- Mejoras
- Ingreso y Egreso
- Topografía
- Suelo
- Servidumbres y Usurpaciones
- Servicios Públicos y Suministros
- Cuestiones Ambientales
- Zonificación

Metodología

El enfoque realizado para la obtención del Valor de Mercado Abierto (Libre) de Venta por metodología comparativa se basa en comparar el inmueble objeto con propiedades similares que se encuentren expuestas en el mercado inmobiliario.

Inmuebles Comparables en Venta



Cuadro de Homogeneización de Atributos de Propiedades Comparables en Venta

Análisis de comparables en Venta		Sujeto	1	2	3		
	Dirección	Islas Malvinas 235/5	Mosconi 580	Almafuente 562	Tomas Bridges 3080		
	Localidad	Río Grande	Río Grande	Río Grande	Río Grande		
Información de la propiedad							
	Superficie Terreno (m2)	4.629	5.500	2.400	7.700		
	Superficie Construida total (m2)	4.683	5.500	1.700	3.000		
Información financiera							
	Valor de Venta (U\$S)	n/a	3.500.000	1.200.000	2.200.000		
	Valor Unitario de Venta Superficie Construida (U\$S/m²)	n/a	636,36	705,88	733,33		
	Valor Unitario de Venta Terreno(U\$S/m²)	n/a	636,36	500,00	285,71		
Análisis de ponderación de comparables							
	Ubicación	⬆️	5%	⬆️	5%	⬇️	-10%
	Superficie	➡️	0%	⬆️	5%	⬆️	40%
	Calidad Constructiva	⬇️	-10%	⬇️	-10%	⬇️	-30%
	Antigüedad	⬇️	-15%	⬇️	-15%	⬇️	-20%
	Estado de Mantenimiento	⬇️	-10%	⬇️	-5%	⬇️	-30%
	Factor de negociación precio	⬆️	10%	⬆️	10%	⬆️	15%
Ponderación total		⬇️	-20%	⬇️	-10%	⬇️	-35%
Valor Unitario Comparable Homologado (U\$S/m²)			763,64	776,47		990,00	
%Dentro del Valor Homogeneo			40%	40%		20%	
Promedio de Comaprables		USD 843,37					
Promedio Ponderado Comparable Homologado (U\$S/m²)		USD 814,04					
Valor Sujeto		USD 3.812.162,34					

Cuadro de Homogeneización de Atributos de Propiedades Comparables en Alquiler



Cuadro de Homogeneización de Atributos de Propiedades Comparables en Alquiler

Análisis de comparables en Alquiler		Sujeto	1	2	3		
	Dirección	Elas Malvinas 2355	Ruta 3 KM 2821 (Diarco)	Elas Malvinas 2700	Ruta 3 KM Ingreso a la ciudad		
	Localidad	Rio Grande	Rio Grande	Rio Grande	Rio Grande		
Información de la propiedad							
	Superficie Construida total (m2)	4683	6375	1750	1500		
	Superficie Terreno (m2)	4629	8875	4850	5000		
Información financiera							
	Valor unitario alquiler mensual (u\$s/mes/m2)		USD 7,06	USD 6,50	USD 6,40		
	Valor alquiler mensual (u\$s/mes)		USD 45.000,0	USD 11.375,0	USD 9.600,0		
	Cap Rate Anual		10%	10%	10%		
	Valor de Mercado Abierto Libre (u\$s)		USD 5.400.000	USD 1.365.000	USD 1.152.000		
	Valor Unitario de Venta Superficie Construida (U\$/m²)		USD 847,06	USD 780,00	USD 768,00		
Análisis de ponderación de comparables							
	Ubicación	⬇️	-10%	➡️	0%	⬇️	-15%
	Superficie	➡️	0%	➡️	0%	➡️	0%
	Calidad Constructiva	➡️	0%	⬇️	-5%	➡️	0%
	Antigüedad	⬆️	10%	⬇️	-5%	➡️	0%
	Estado de Mantenimiento	⬆️	5%	⬇️	-5%	➡️	0%
	Factor Negociación Precio	⬆️	5%	⬆️	5%	⬆️	5%
	Ponderación total	⬆️	10%	⬇️	-10%	⬇️	-10%
	Valor Unitario Comparable Homogenizado (U\$/m²)		USD 782,35	USD 858,00		USD 844,80	
	% Dentro del Valor Homogenizado		30%	40%		30%	
Promedio de Comaprables		USD 821,72					
Prom. Pron. Comparable Homologado (U\$/m²)		USD 825,35					
Valor Sujeto		USD 3.886.094,77					

Valor por Reposición Depreciada

El costo de construcción asignado a la superficie construida se deprecia considerando la antigüedad, el estado de conservación y la obsolescencia del inmueble, a la fecha de valuación.

Estimamos correcto determinar que el costo de construcción de una propiedad de similares características, ubicación, uso, y calidad, entre otros aspectos de interés, se ubica en un rango que oscila entre los siguientes valores.

Superficie cubierta depósitos y áreas anexas: entre U\$D 575 y U\$D 625 por m²

Oficinas y Anexos: entre U\$D 675 y U\$D 725 por m²

Ponderando las áreas de cada sector construido sobre el total de metros se obtiene el siguiente valor: entre U\$D 600 y U\$D 620 por m²

Cuadro de valores

Valor físico = Valor unitario de reposición * Sup. construida * Coef. Estado * Coef. antigüedad

En este caso:

Valor físico: U\$D 610 por m² * 48.287 m² * 88% = USD 3.920.300.-

Que es el *Valor de Reposición Depreciado de la Construcción*

REVISIÓN Y CONCILIACIÓN DE VALORES

Metodología por Comparables

Metodología por Capitalización de Ingresos

Metodología por Reposición

De esta manera exponemos el valor obtenido por cada metodología aplicada en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE VALORES SEGÚN METODOLOGÍA VALUATIVA				
Metodología de Valuación	Superficie Construida m2	Valor Unitario U\$S/m2	Conclusión de Valor U\$S	
Por Comparación	4629	814,0	U\$S	3.812.162,34
Por Capitalización	4629	839,7	U\$S	3.886.940,77
Por Reposición	4629	846,9	U\$S	3.920.300,00

Basados en el análisis precedente, el tasador aplico un promedio simple entre los valores obtenidos por cada metodología valuada. Detallamos a continuación el Valor de Mercado Abierto (Libre) de Venta del bien valuado.

VALOR DEL INMUEBLE				
Premisa de Valuación	VMA	Fecha de Valuación	Conclusión de Valor U\$S	
Por Comparación	Venta	12/7/2023	U\$S	3.873.134,37

Muchas Gracias!