

Edificio de Oficinas AAA

7MIL Libertador

Parque de Innovación

NUÑEZ,
CABA

NEWMARK



Descargo de Responsabilidad

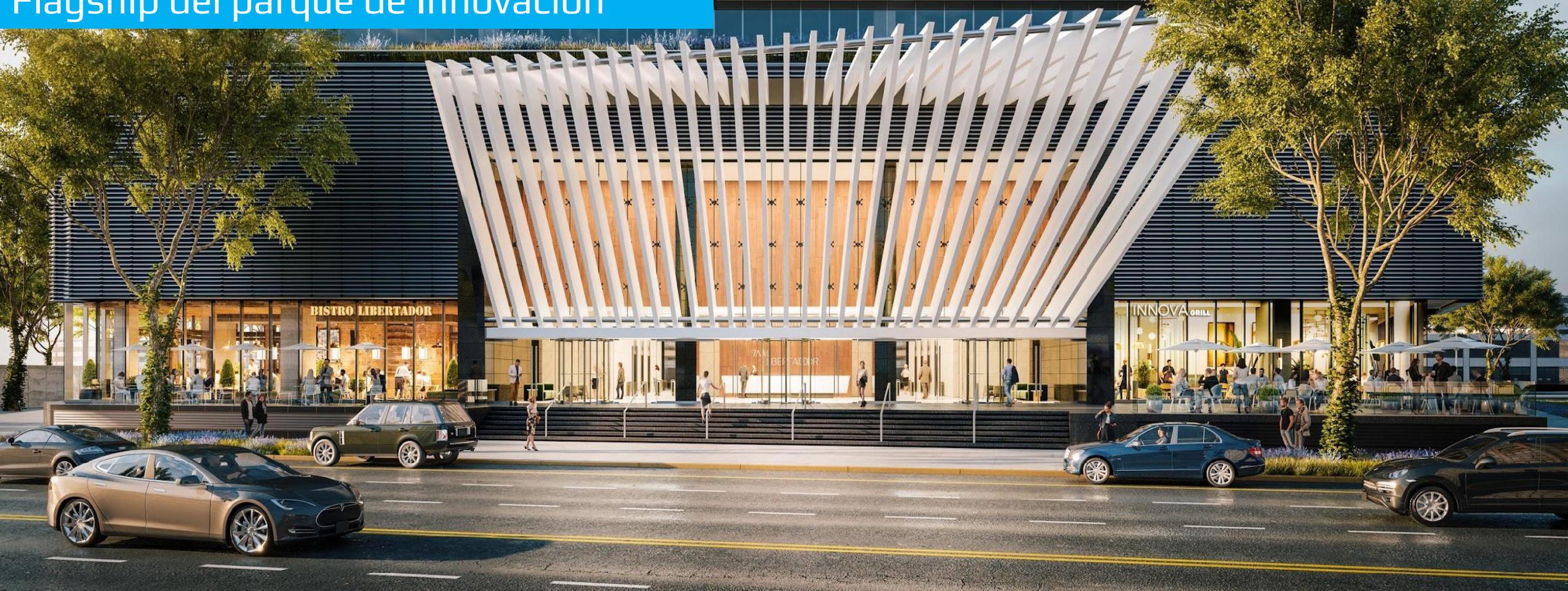
Esta presentación no es una oferta para la realización de una compraventa, transacción, inversión u operación comercial alguna. Cada destinatario de esta presentación acepta mantener en estricta confidencialidad toda la información, datos e imágenes contenida en ella. Esta presentación incluye ciertas afirmaciones, estimaciones, cifras, valores, montos, objetivos o proyecciones económicas (u otras) con respecto al resultado del Proyecto, las que reflejan suposiciones subjetivas por parte de BACRE S.A. ("Newmark") o del "Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración y Construcción TF Desarrollo" (C.U.I.T. N° 30-71803769-3) (el "Fideicomiso"), o del/de los Fiduciante/s o de TMF Trust Company (Argentina) S.A. (el "Fiduciario"), con respecto a dicho resultado. Estas afirmaciones, estimaciones, cifras, valores, montos, objetivos o proyecciones económicas (u otras) pueden no resultar correctas y no se puede garantizar que cualquier de las mismas sea alcanzable o se realice. Ninguno de Newmark, el Fideicomiso, el/los Fiduciante/s o el Fiduciario asume la responsabilidad de verificar ninguna de dichas afirmaciones, estimaciones, cifras, valores, montos, objetivos o proyecciones económicas (u otras). En consecuencia, ni Newmark, ni el Fideicomiso, ni el/los Fiduciante/s, ni el Fiduciario, ni ninguno de sus asesores u otra persona será responsable por ninguna pérdida o daño directo o indirecto sufrido por cualquier persona como resultado de asumir como ciertas o indicativas cualquier afirmación, estimación, cifra, valor, monto, objetivo o proyección económica (u otra), u omisión, de esta presentación. En todos los casos, las partes interesadas deberán llevar a cabo su propio análisis y verificación del Proyecto y de la información contenida en esta presentación.

Todas las imágenes, renders y planos incluidos en esta presentación son ilustrativas y no representan necesariamente el proyecto final. Las superficies y designaciones de las unidades y de los espacios propios y comunes son aproximadas; las superficies y designaciones definitivas resultarán de los planos finales de obra que sean aprobados por las autoridades competentes. Quedan debidamente reservados los derechos para introducir aquellas modificaciones que pudieran resultar necesarias o convenientes para el Proyecto.

Edificio de Oficinas Corporativas AAA

45.550 m2 rentables / 100 mts altura

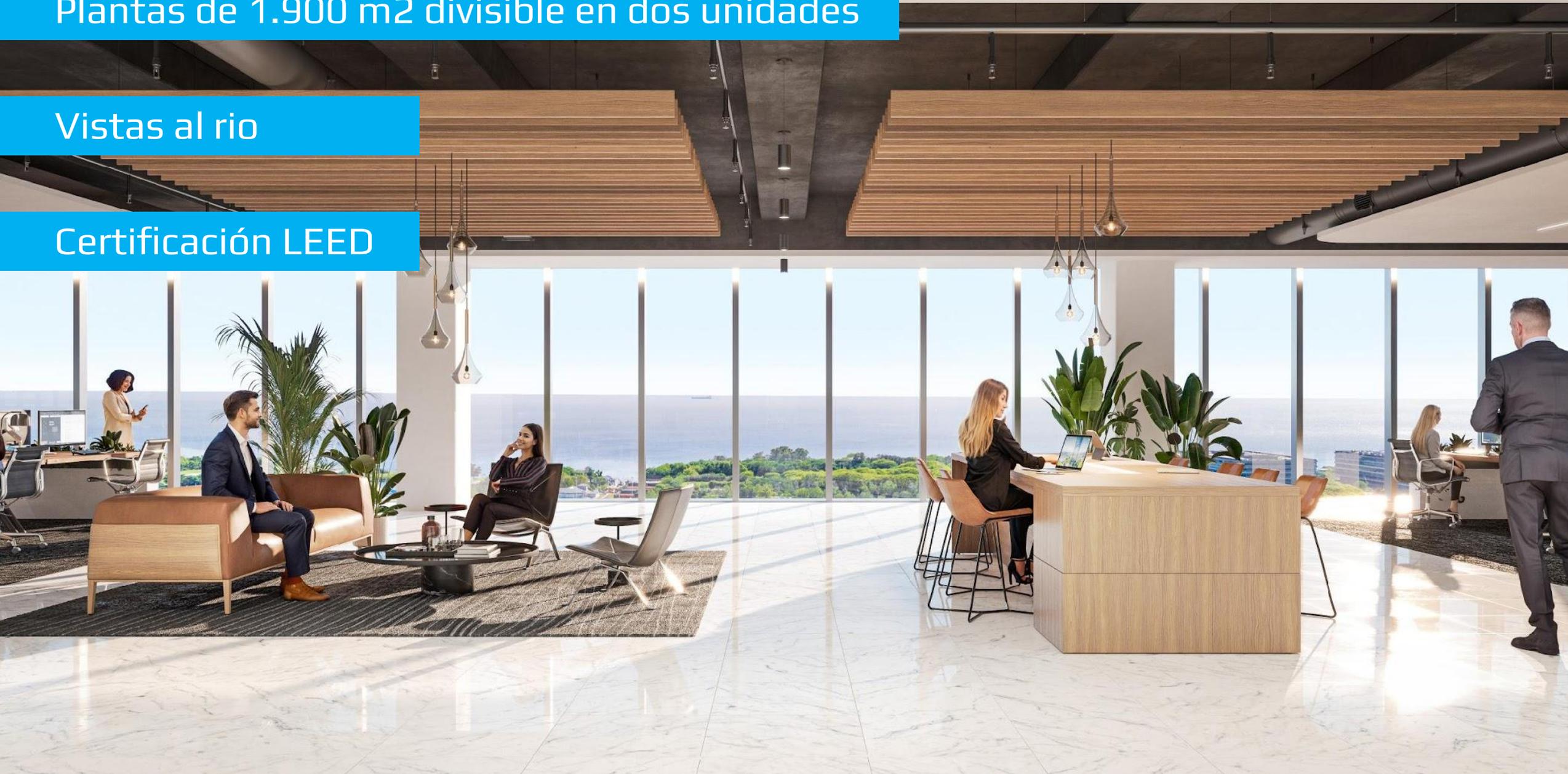
Flagship del parque de Innovación



Plantas de 1.900 m² divisible en dos unidades

Vistas al río

Certificación LEED



Diseño Arq. Carlos Ott

Entorno Unico

Conectividad



Ubicación

📍 Parque de Innovación, Nuñez,
Ciudad de Buenos Aires,
Argentina

NEWMARK



UBICACIÓN: Nuñez, Ciudad de Buenos Aires, Argentina

- 🕒 Microcentro: 30'
- 🕒 Aeropuerto nacional: 20'
- 🕒 Aeropuerto internacional: 40'

PARQUE DE INNOVACIÓN



Estación FF.CC. Mitre

Estación Subte Congreso de Tucumán

Esc. Técnicas ORT
Kaszek Ventures
Universidad Abierta Interamericana

Estación FF.CC. Belgrano Norte

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo

Facultad de Ciencias Exactas y Naturales

Instituto IFIBYNE (CONICET-UBA)

Cero + infinito (UBA)

Universidad T. Di Tella

Digital House

POLO EDUCATIVO

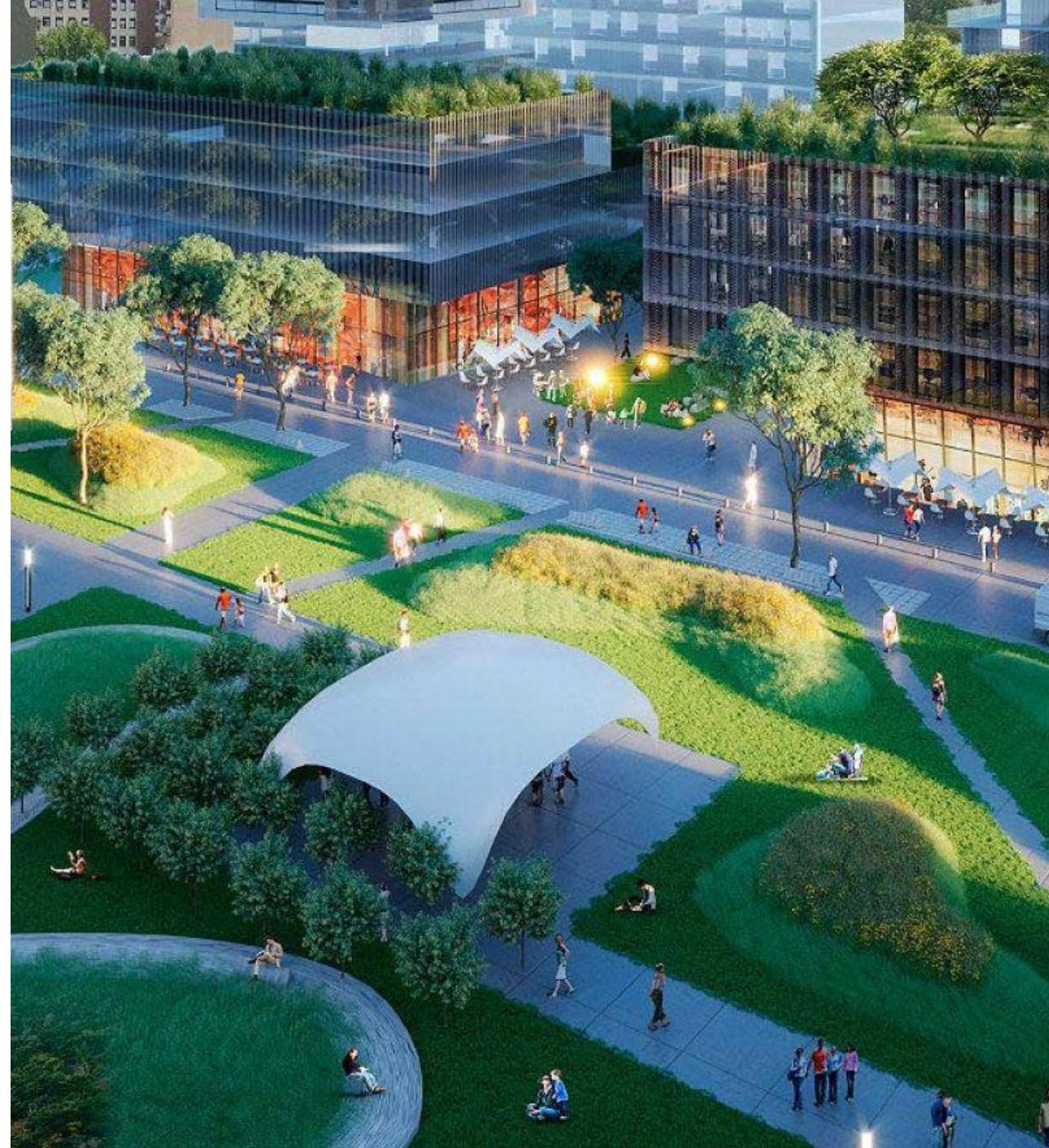
BARRIO PREFERENCIAL

CERCANÍA

*Toda la información provista en el presente es confidencial. Las imágenes, planos, medidas, valores y demás especificaciones no son de carácter vinculante. Las mismas son aproximadas y a título informativo e ilustrativo

Ubicación

- Ubicación del predio está dentro del ya consolidado barrio de Núñez dentro de la trama Norte de la CABA. El mismo cuenta con excelente accesibilidad vehicular tanto por autopistas, avenidas y calles, como así también por transporte público, colectivos varios y trenes. La zona de influencia es considerada de usos mixtos consolidándose en los últimos años como uno de los sectores con mayor desarrollo urbano de la ciudad tanto en viviendas unifamiliares y multifamiliares, como edificios de oficinas corporativos, comercios varios, universidades y colegios, en general es una zona de alto poder adquisitivo.
- Colectivos: 15, 28, 29, 34, 37, 42, 57, 107, 130, 152, 160, 166
- Trenes: Núñez (MITRE) // Ciudad Universitaria (Belgrano Norte), Ciudad Universitaria (BELGRANO NORTE)



Entorno Parque de Innovación

NEWMARK



Parque de Innovación

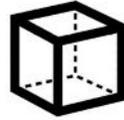
- Es un nuevo espacio en la Ciudad de Buenos Aires que va a potenciar las actividades de emprendedores, estudiantes e investigadores, facilitando el encuentro entre ellos y generando sinergias con instituciones innovadoras públicas y privadas del país y el mundo. El PI tendrá especial foco en educación, salud y tecnologías exponenciales. Será un campus que reunirá instituciones públicas y privadas destinadas a la innovación, la enseñanza superior y la investigación científica aplicada.
- La iniciativa abarca la intervención de 12 hectáreas en la Zona C, de las cuales el 65% se destina a espacios públicos, a la apertura de calles, la instalación de servicios y plazas, que disfrutarán todos los vecinos de la Ciudad. En el resto del espacio, se instalan universidades públicas y privadas, institutos terciarios orientados a la formación en nuevas tecnologías y un Campus Abierto para atraer actividades educativas de prestigiosas instituciones del interior del país y del mundo. También se radicarán instituciones de investigación en salud, empresas tecnológicas, oficinas y espacios de coworking.

Objetivos

- Contribuir al desarrollo económico sustentable
- Generar el mejor entorno de trabajo
- Atraer a los actores clave del ecosistema de innovación pública y privada ofreciendo talento, infraestructura, servicios y tecnología
- Mejorar el acceso a la Ciudad
- Facilitar una RED COLABORATIVA que potencie las empresas, instituciones y clusters económicos .
- Garantizar un nuevo espacio accesible y de disfrute para los vecinos



Alcance



340 MIL m²

A CONSTRUIR



32 PARCELAS



+ 164 MIL m²

YA VENDIDOS CON USO DE INNOVACIÓN

LEY N° 5.558



3.000
Empleos directos



18.000 Estudiantes
+ 2.000 Docentes
/ Investigadores

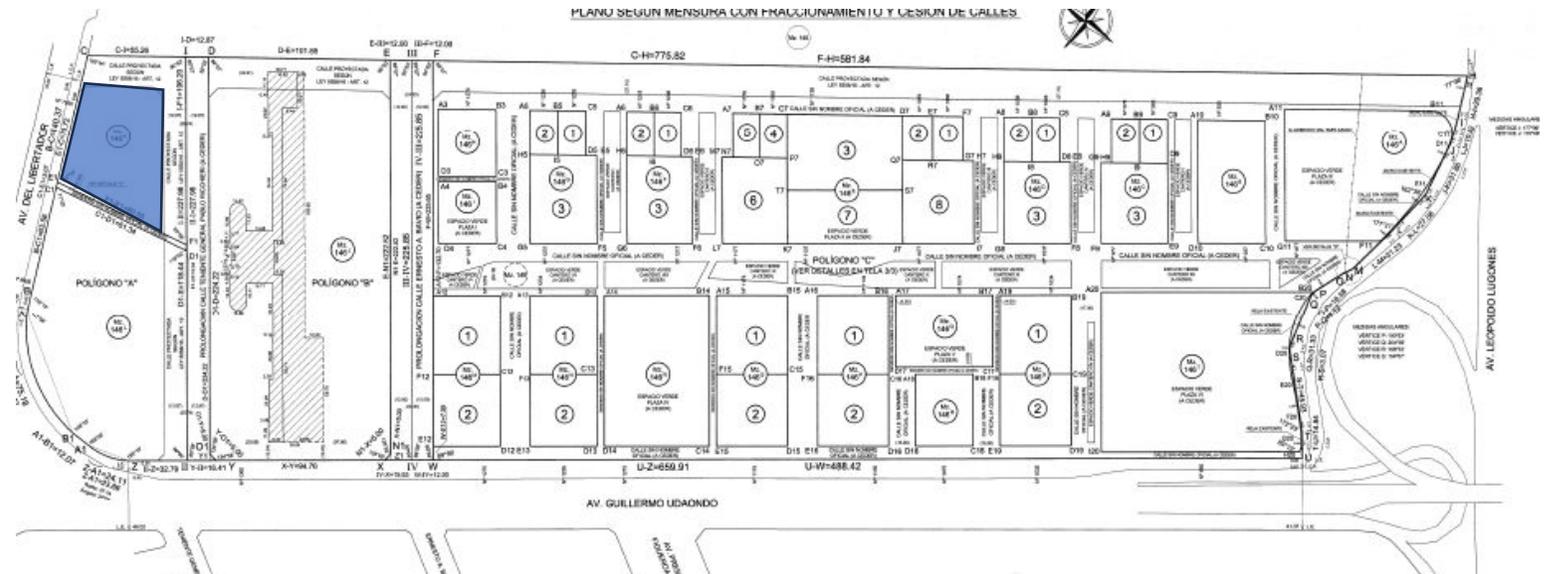


+ 6.000 Residentes
30% Estudiantes



+11.000
Empleados

Parcela Objeto Dentro de Parque de Innovación

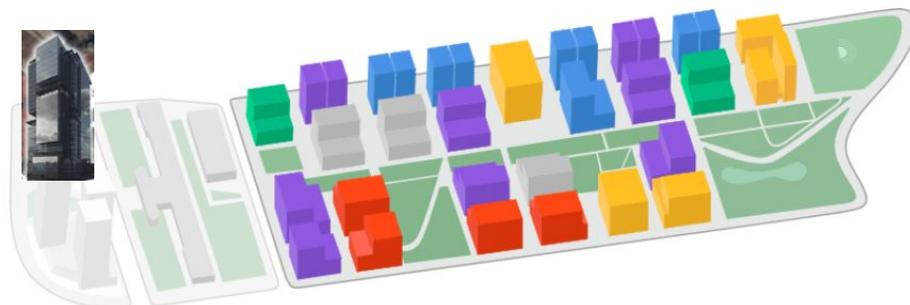


Entorno

- Masterplan
General Zona C 12has

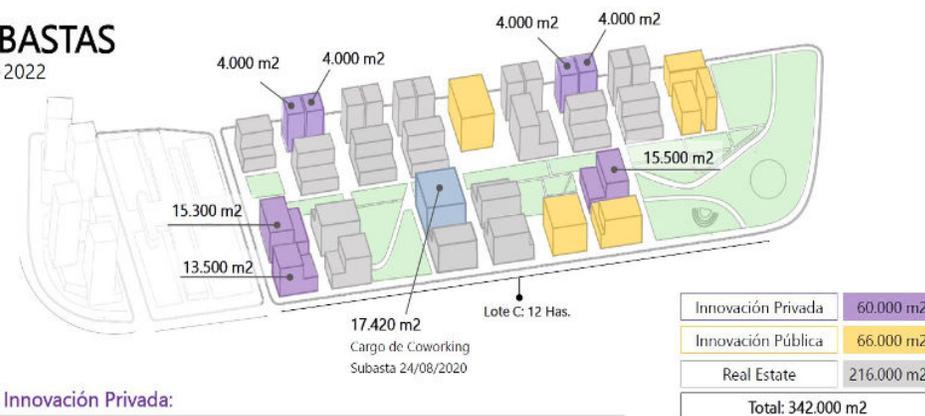
Masterplan

Innovación Pública	19%
Innovación Privada*	16%
Innovación Privada	31%
% destinado a Innovación:	66%
Oficinas	7%
Usos Mixtos	13%
Residencial	14%
% destinado a usos Complementarios:	34%
Total m2:	100%



* Espacios gestionados por Ente Público No Estatal de Gobernanza Mixta
Aceleradoras, incubadoras, venture capital, emprendedores, PyMEs y departamentos de grandes empresas.

SUBASTAS 2020-2022



Usos Innovación Privada:

- Investigación en Salud
- Educación Superior
- Instituto Terciario / Escuela de Programación
- Empresas Tecnológicas (TIC's)
- Residencia Universitaria
- Espacio de Coworking

2020



El proyecto Diseño Arq. Carlos Ott

NEWMARK



Características Generales

- Edificio de oficinas corporativas AAA desarrollado en 3 SS + Lobby + 3 EP + 21 niveles de oficinas + Niveles 2 técnico. (45.550 m2 rentables / 76.100 m2 construibles)
- Plantas de 1.900 m2 rentables, posible de ser subdivididas en dos semipisos, se entrega con piso técnico.
- 2 locales apto-gastronómicos en PB con acceso independiente, y un espacio de co-work
- 21 ascensores de alta velocidad. 14 principales, 3 ascensores de cabotaje, 2 de servicio, 1 ascensor terraza técnica, y 1 para acceso de bicicletas.
- Grupo electrógeno y batería con 100% de redundancia
- Certificación LEED gold.
- Cumple normas de incendio NFPA.
- Energía eléctrica hasta 1400KVA y baterías de litio (redundancia 100% por 5hs).
- Espacios para bicicletas y vestuarios
- 6 plantas de estacionamientos con acceso por rampa doble con carga para vehículos eléctricos
- Terrazas privadas.

45.550 m² RENTABLES

76.100 m² DE CONSTRUCCIÓN

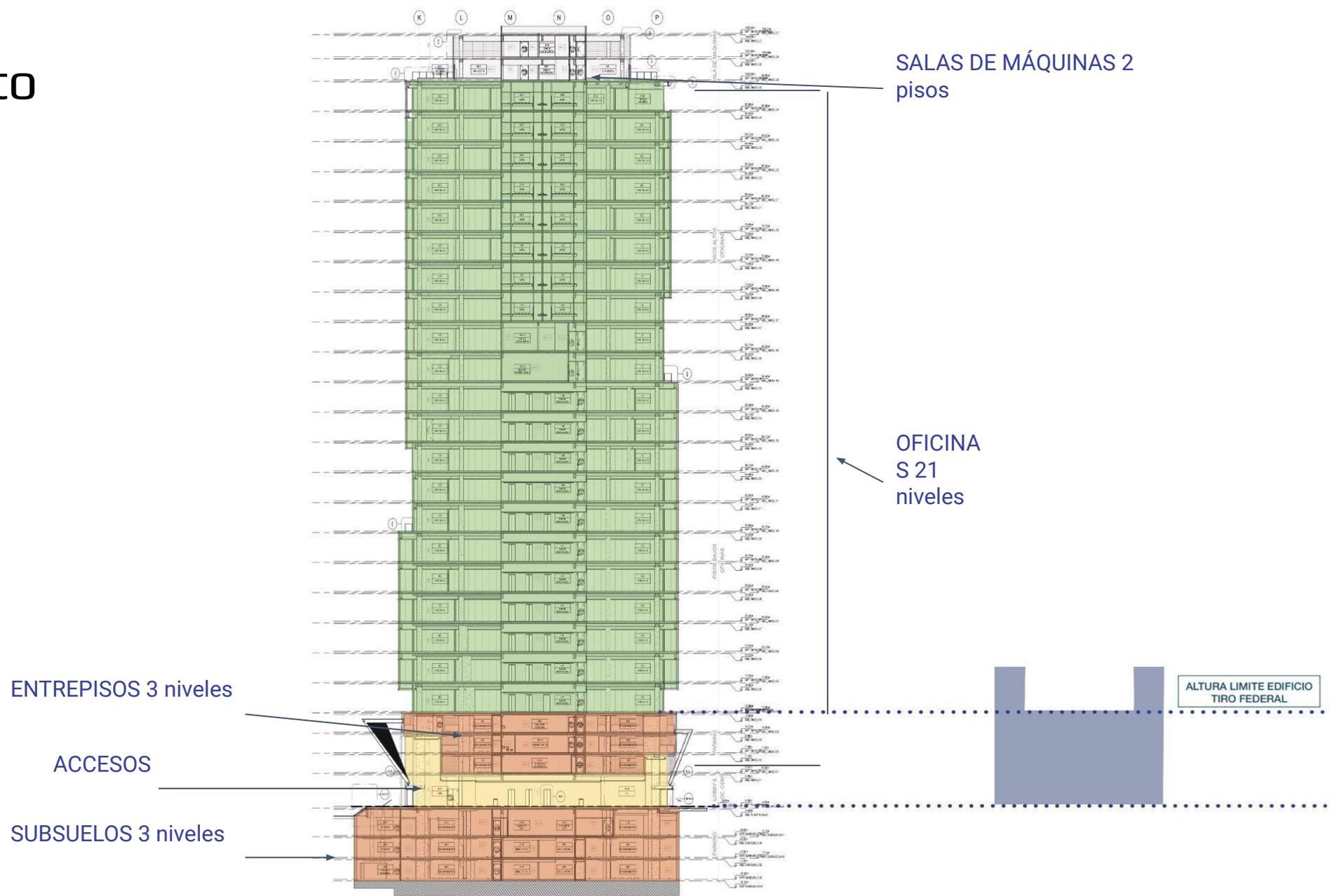
402 COCHERAS

NEWMARK



El Proyecto

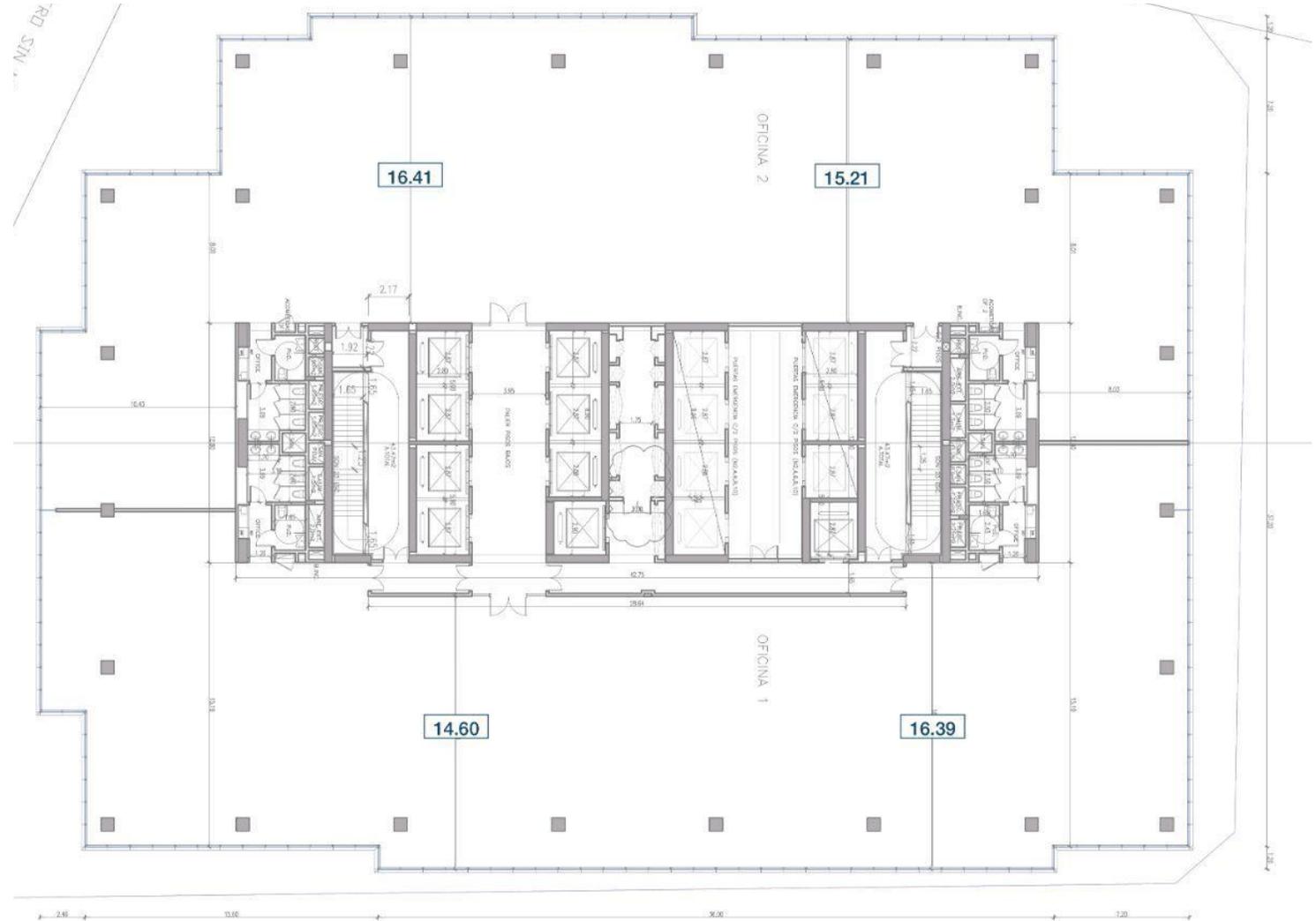
- Corte transversal



El Proyecto

- Planta tipo Batería Baja

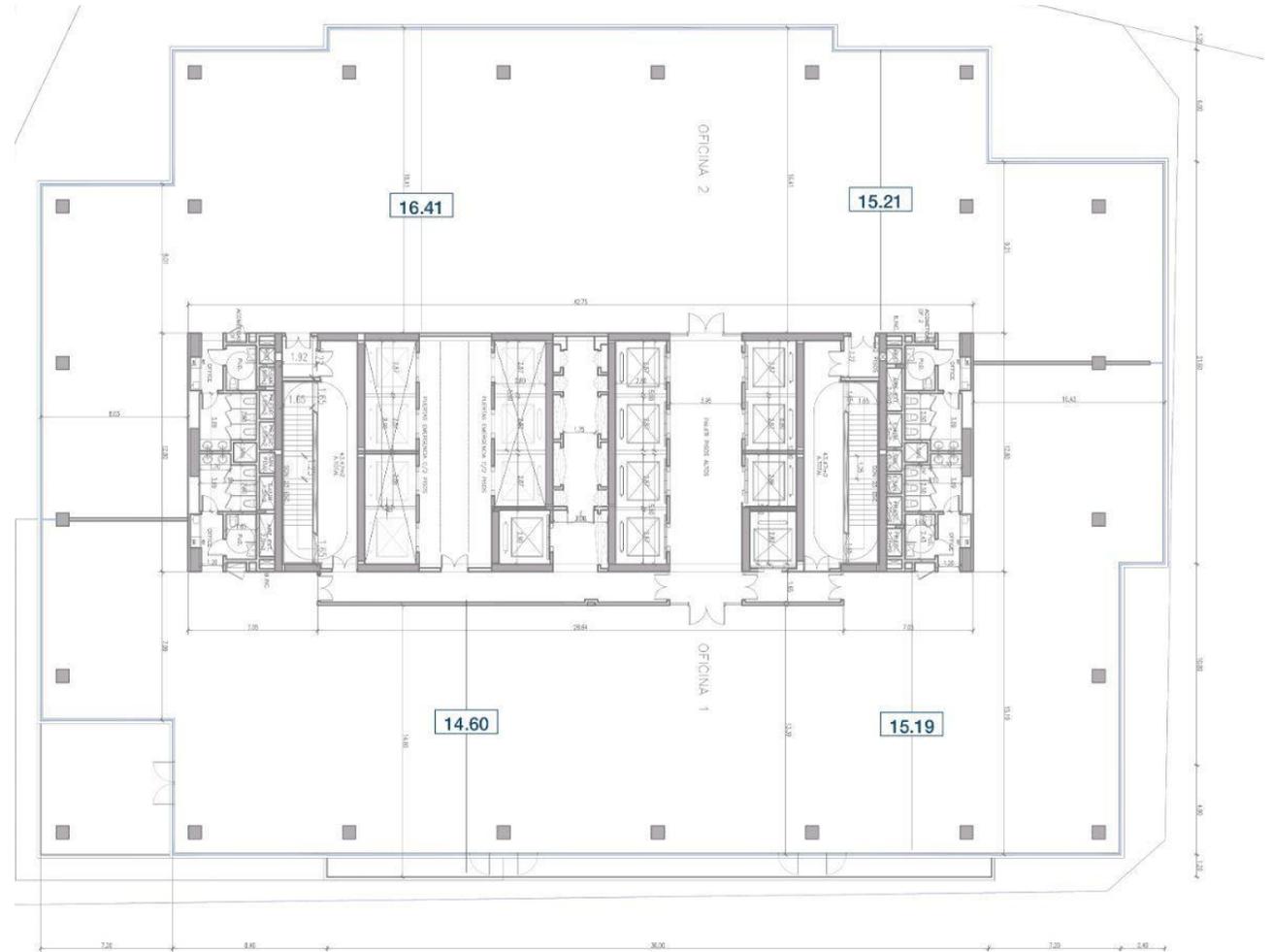
ALFOMBRA: 1954,50 m²
HALL PPAL: 57,66 m²
SANITARIOS: 120,99 m²
EXPANSIONES: -



El Proyecto

- Planta tipo Batería Alta

ALFOMBRA: 1879,56 m²
HALL PPAL: 57,66 m²
SANITARIOS: 120,99 m²
EXPANSIONES: 51,84 m²



El Proyecto

- Superficies Venta

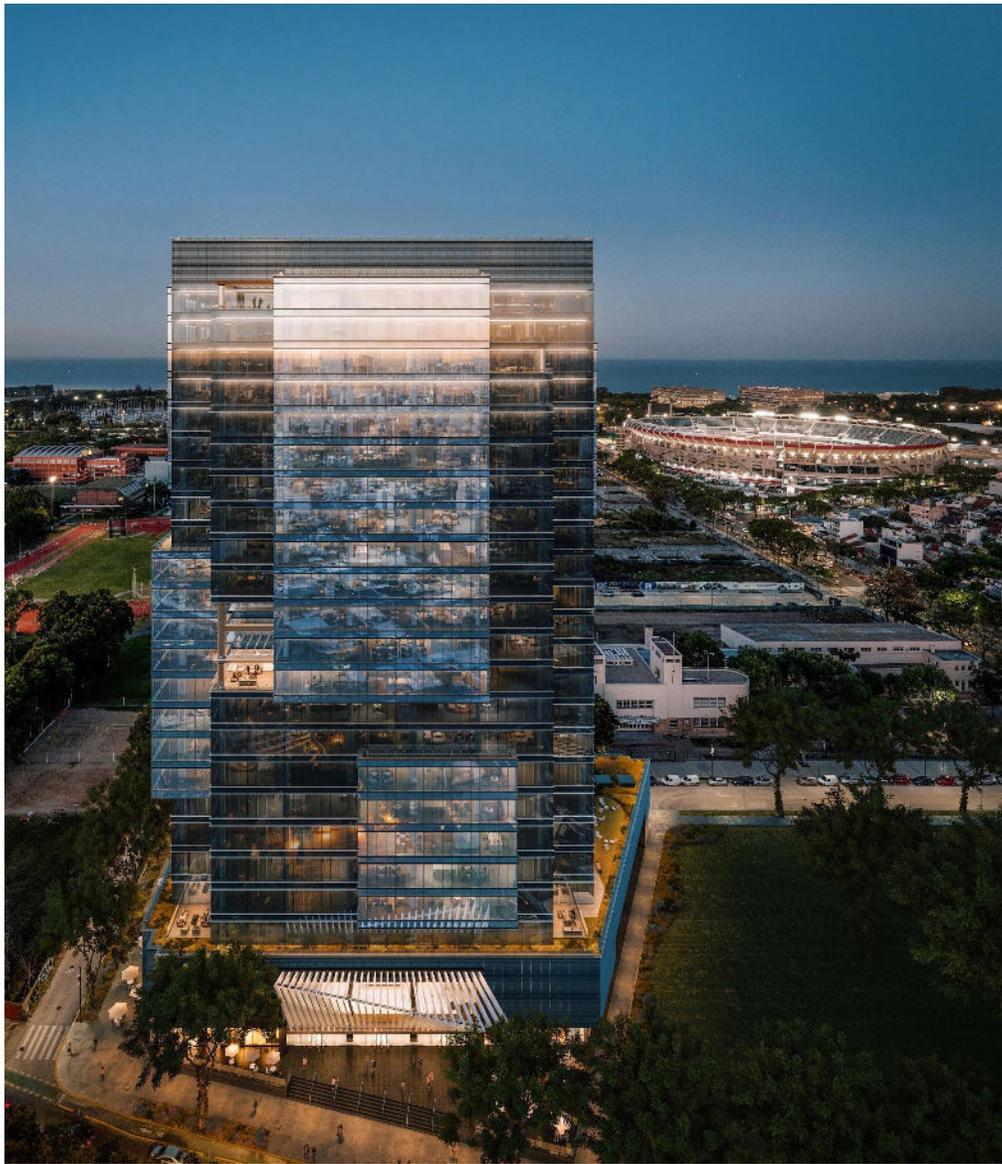
	ALFOMBRA	HALLES	BAÑOS/OFFICE	TERRAZAS	COLUMNAS	COWORK	LOCALES COMERCIALES	S.MAQ USO EXCLUSIVO
PISO EPS/25º	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISO 25º	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISO 24º	1706,88	57,26	88,32	151,46	9,31	0,00	0,00	22,23
PISO 23º	1939,32	57,26	88,32	46,45	11,27	0,00	0,00	22,23
PISO 22º	1987,25	57,26	88,32	42,92	11,27	0,00	0,00	22,23
PISO 21º	2047,05	57,26	88,32	0,00	11,27	0,00	0,00	22,23
PISO 20º	2047,05	57,26	88,32	0,00	11,27	0,00	0,00	22,23
PISO 19º	2047,05	57,26	88,32	0,00	11,27	0,00	0,00	22,23
PISO 18º	2047,05	57,26	88,32	0,00	11,27	0,00	0,00	22,23
PISO 17º	1914,67	57,26	88,32	0,00	11,27	0,00	0,00	22,23
PISO 16º	1776,41	57,26	71,19	22,58	11,27	0,00	0,00	0,00
PISO 15º	1835,90	57,26	71,19	35,80	11,76	0,00	0,00	0,00
PISO 14º	1846,74	57,26	71,19	0,00	11,13	0,00	0,00	0,00
PISO 13º	1894,67	57,26	71,19	0,00	11,13	0,00	0,00	0,00
PISO 12º	1894,67	57,26	71,19	55,69	11,13	0,00	0,00	46,89
PISO 11º	1946,39	57,26	71,19	0,00	11,76	0,00	0,00	0,00
PISO 10º	1940,41	57,26	71,19	0,00	17,74	0,00	0,00	0,00
PISO 9º	1964,82	57,26	71,19	0,00	17,74	0,00	0,00	46,89
PISO 8º	1964,82	57,26	71,19	0,00	17,74	0,00	0,00	0,00
PISO 7º	1905,33	57,26	71,19	0,00	17,74	0,00	0,00	0,00
PISO 6º	1905,33	57,26	71,19	0,00	17,74	0,00	0,00	46,89
PISO 5º	1905,33	57,26	71,19	0,00	18,82	0,00	0,00	0,00
PISO 4º	1750,55	57,26	71,19	35,00	18,82	0,00	0,00	0,00
PISO 3º	0,00	0,00	71,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISO 2º	0,00	0,00	71,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISO 1º	0,00	0,00	71,19	0,00	0,00	323,24	0,00	0,00
PLANTA BAJA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1203,33	0,00
1º SUBSUELO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º SUBSUELO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3º SUBSUELO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL SUPERFICIES	40267,70	1202,46	1845,51	389,89	282,72	323,24	1203,33	318,49
VALORACION %	100%	100%	100%	30%	100%	100%	100%	100%
SUBTOTAL SUPERFICIES VALORADAS	40267,70	1202,46	1845,51	116,97	282,72	323,24	1203,33	318,49

TOTAL VENTA	45560,42
--------------------	-----------------

*Verifica FOT aprobado por código: 46.616m2



NEWMARK



NEWMARK



Equipo

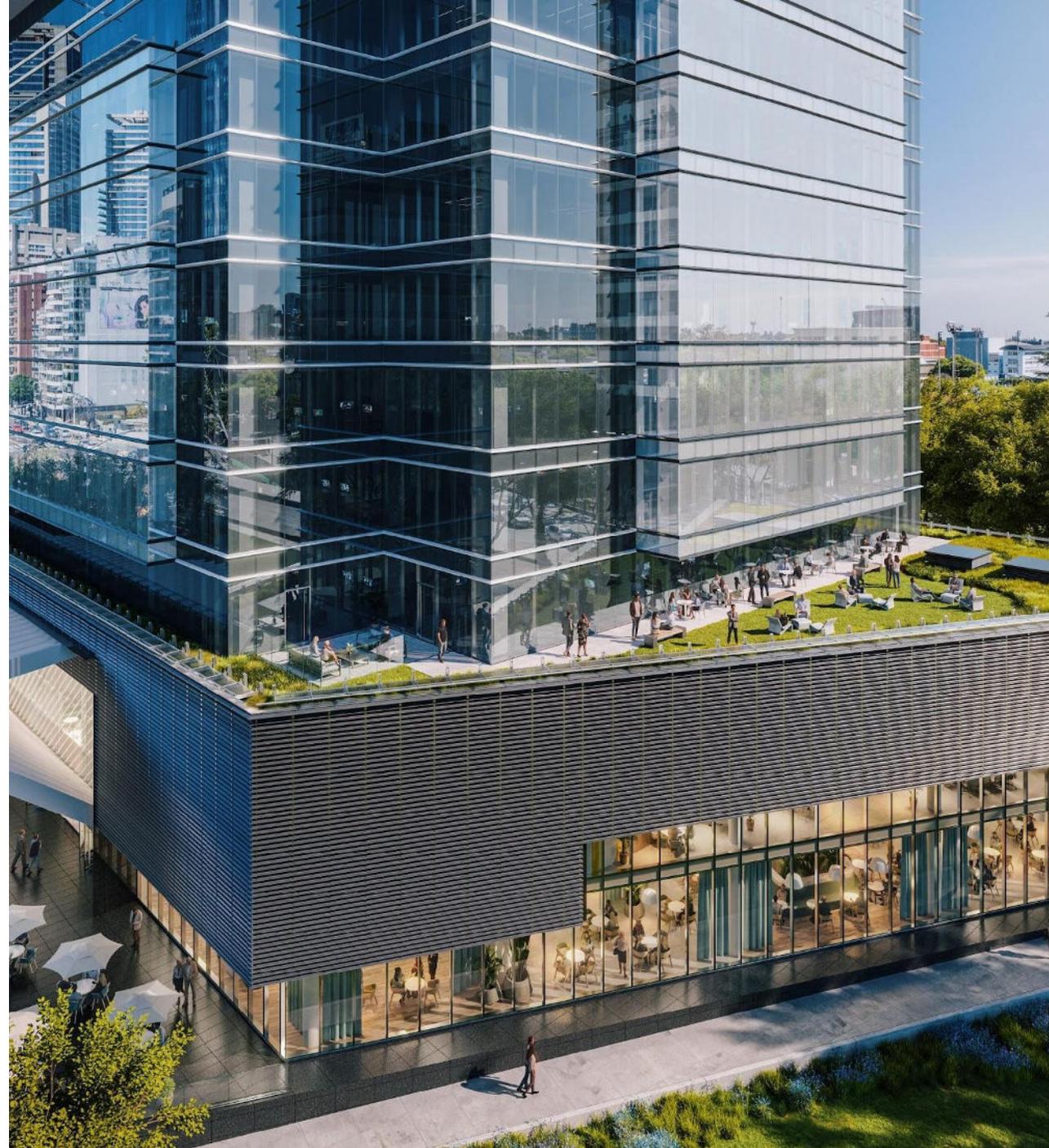
NEWMARK



Equipo

- Desarrollador: **Libertador Innovation Development S.A.**
- PM y responsable: **Juan Areco**
- Constructor Manager: **Sposito & Asociados**
- Arquitecto: **Carlos OTT**
- Arquitecto proyectista: **Gonzalo Suarez Aboy**
- Agente inmobiliario: **Newmark**
- Agencia de comunicación: **Neoscape**
- Fiduciario: **TMF Trust**

NEWMARK



AMÉRICA DEL NORTE

Canada
Estados Unidos

LATINOAMERICA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
Mexico
Panama
Perú
Puerto Rico

EUROPA

Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Holanda
Irlanda
Italia
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

ASIA-PACIFICO

Australia
Camboya
China
Corea del Sur
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Filipinas
Singapur
Taiwan
Tailandia

AFRICA

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbawe

ORIENTE MEDIO

Arabia Saudita
Emiratos Árabes

Para más información:

Buenos Aires

Maipú 1300, 6° Piso
Buenos Aires, C1006ACT
Argentina
t +54-11-4311-9500

nmrk.com

Preparado por:

Fernando Novoa

Director
t +54 11 4311 9500
fnovoa@ngbacre.com.ar

Domingo Speranza

Presidente
t +54 11 4311 9500
dsperanza@ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur

Director
t +54 11 4311 9500
awinokur@ngbacre.com.ar

NEWMARK