







**SAN NICOLAS**  
SHOPPING

**CRECER CON LA CIUDAD**



- ▶ Un espacio único en el corazón de San Nicolás
- ▶ 10.000 m<sup>2</sup>, 85 locales, supermercado y estacionamiento
- ▶ *Un master-plan* con hotel, edificio de oficinas y salas de conferencia y usos múltiples





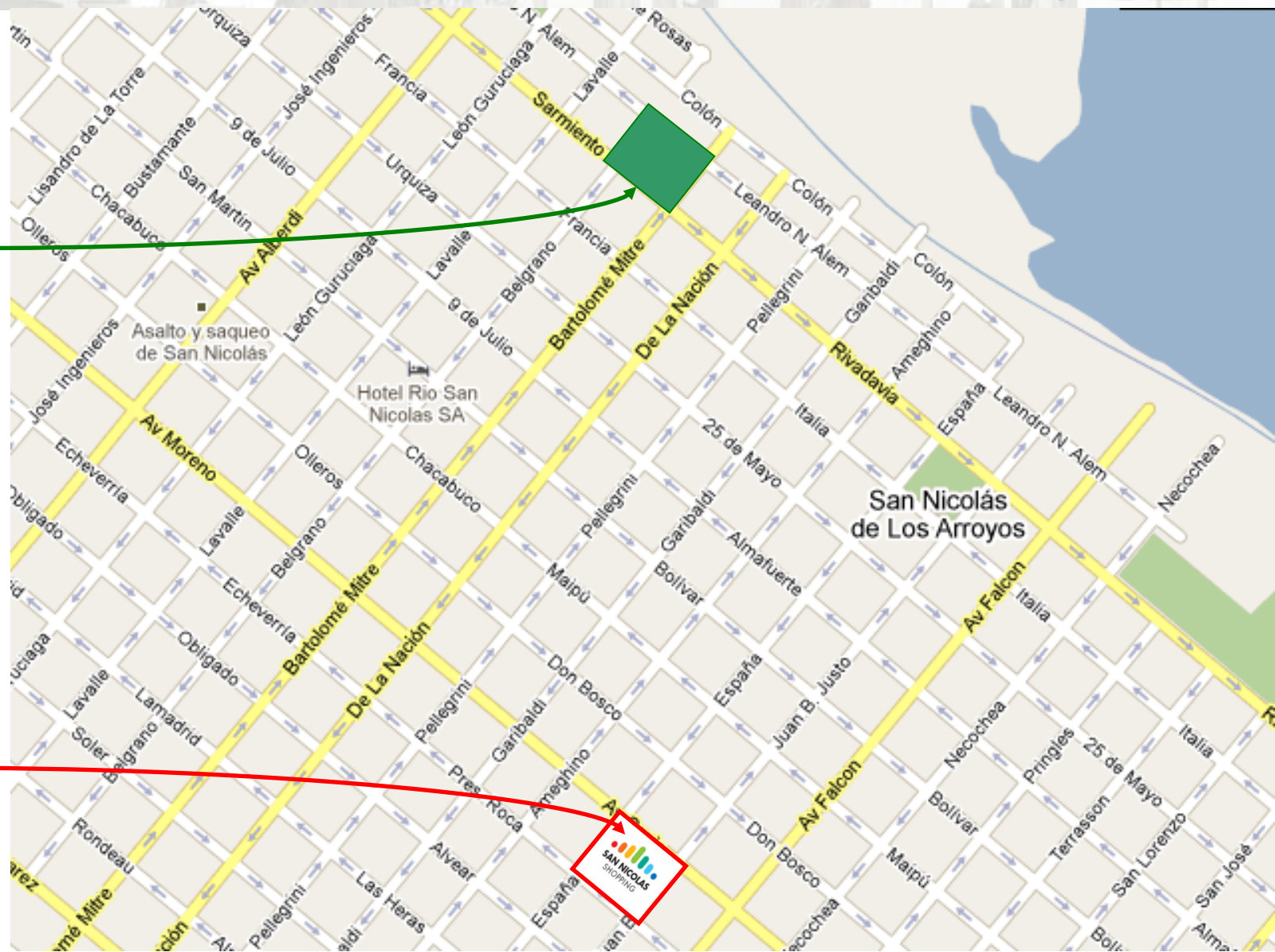
- ☆ Impacto positivo para la ciudad, **respetando la historia edilicia del predio.**
- ☆ La dirección del proyecto estará realizada por **PFZ Arquitectos**, referente indiscutido, en centros comerciales, en Argentina y en el exterior.
- ☆ **Mejora la calidad de vida** de la sociedad de San Nicolás.
- ☆ **Nuevos formatos comerciales y de servicios.**
- ☆ Llegada de **marcas internacionales.**
- ☆ Formatos de franquicias, predominantemente, **oportunidad para comerciantes locales.**
- ☆ Más de **1.000 puestos** de trabajo en la **etapa de construcción**, entre directos e indirectos y más de **700 directos a la apertura.**
- ☆ **Formalización de la economía:** empleo y consumo.
- ☆ **Retención y fidelización del consumidor local.**
- ☆ Contribución al **atractivo turístico** de la ciudad.
- ☆ **Lugar de encuentro para jóvenes y esparcimiento familiar.**
- ☆ **Uso racional de insumos y servicios.**



- ▶ San Nicolás y sus áreas de influencia tienen más de 400 mil habitantes, con uno de los **mayores poderes adquisitivos** de la provincia, que hoy se trasladan a otras localidades para comprar y entretenerse
- ▶ **LA OFERTA COMERCIAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SE AMPLIARÁ SOLO 20% A LO EXISTENTE**
- ▶ **FUERTE PRESENCIA DE ENTRETENIMIENTO CON INSTALACIONES DE ESTÁNDARES GLOBALES**
- ▶ La investigación de mercado realizada en San Nicolás y zonas de influencia, junto a la UTN, en Junio de 2009, señala que:
  - › **Más de 80% de los entrevistados mostraron interés** en visitar un nuevo centro comercial.
  - › **75% espera que haya locales comerciales, 59% gastronómicos, 45% cines y 44% supermercados**
- ▶ **ESTE PROYECTO INTERPRETA LA DEMANDA DE SAN NICOLÁS**



A POCAS  
CUADRAS  
DE LA PLAZA  
CENTRAL  
Y 10 MINUTOS  
DE LA RUTA 9



## UNA DE LAS REGIONES DE MAYOR PODER ADQUISITIVO DEL PAÍS



- ▶ La zona tiene los mayores rendimientos agrícolas a nivel mundial
- ▶ La región tiene una ubicación única en lo referente a infraestructura vial e industrias
  - › Es atravesada por la Ruta 9 (Panamericana)
  - › Cuenta con varios puertos industriales sobre el río Paraná, foco de exportaciones de granos, aceite vegetal y manufacturas de acero
  - › Tiene industrias instaladas: agro (Cargill), plantas de acero (Arcelor Mittal y Siderar) y generadoras de electricidad (AES)
  - › El NOBA cuenta con un sistema ferroviario que conecta cada una de las ciudades de la zona con Rosario (60km) y Buenos Aires (240 km)
- ▶ Es un centro de turismo religioso que recibe más de 2 millones de personas por año
- ▶ Atrae a ciudades como San Pedro, Pergamino, Ramallo y Villa Constitución










- ▶ GLA opera actualmente centros comerciales, más de 30.000 m<sup>2</sup> de área bruta locativa
- ▶ El Management Team de GLA está compuesto por profesionales con una larga trayectoria en la industria:
  - › Ex managers y directivos de las más prestigiosas compañías de real estate y retail de Argentina
  - › Experiencia en el desarrollo y administración de los centros comerciales más importantes del país







- ▶ GLA una empresa con una probada trayectoria y un Management muy experimentado en la industria.
- ▶ GLA es una empresa líder en la operación de centros comerciales y en el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios.
- ▶ GLA opera y asesora inversores, desarrolladores, empresas y centros comerciales en todo el país. Fue fundada en el 2008 y emplea 60 profesionales.
- ▶ Su experiencia en planeamiento estratégico comercial en el sector inmobiliario le permite operar centros comerciales de manera exitosa, creando y manteniendo el valor de sus activos y el de sus inversores.
- ▶ Actualmente GLA opera con éxito centros comerciales (Centro Comercial San Justo, Madero Center Shops, y Plaza Liniers Shopping Center), abarcando un total de más 30.000 m<sup>2</sup> de área bruta locativa.
  - › Adicionalmente, GLA presta servicios de asesoramiento al fondo de inversión Pegasus en su proyecto *BA Mall*, un centro comercial de 90.000 m<sup>2</sup> ubicado en el Gran Buenos Aires
- ▶ El equipo de GLA esta compuesto por profesionales con larga y probada trayectoria en la industria, habiendo ocupado importantes cargos en Alto Palermo S. A.(APSA), desarrollador y operador líder de centros comerciales en el país, e IRSA, una de las empresas más prestigiosas de Real Estate en la Argentina.
- ▶ GLA mantiene una importante red comercial compuesta de las más importantes marcas, franquicias nacionales e internacionales y excelentes relaciones de años con proveedores de productos y servicios de primera calidad.

Proyecto	Descripción
	<p>Con una inversión total de USD 25m, el centro comercial está integrado al predio de Wal Mart San Justo, un centro de alto tránsito comercial que es visitado por más de 8 millones de personas cada año. En una primera etapa, el centro comercial San Justo abrió al público en Diciembre de 2009, con 80 locales comerciales distribuidos en más de 10.000 m<sup>2</sup> de área bruta locativa, ofreciendo a sus visitantes comercios exclusivos de las principales marcas de moda, deportes, libros, música, electrónica, entretenimiento, gastronomía, un gimnasio, área de juegos para los más pequeños, lugares de esparcimiento para toda la familia y todas las comodidades y servicios propios de un centro comercial de primer nivel. En Junio de 2010 y con una inversión de USD 6m, inauguró la segunda etapa, que cuenta con un área de entretenimientos de 1.000m<sup>2</sup>, un auditorio, 8 locales gastronómicos y 15 locales comerciales que completan la propuesta comercial del Shopping.</p>
	<p>Ubicado en Pierina Dealessi y Macacha Güemes, en el dique IV de Puerto Madero, Madero Center es un paseo de compras a cielo abierto que cuenta en sus 4.000 m<sup>2</sup>, con una excelente selección de productos y marcas, y ofrece todas las comodidades necesarias para atraer a los habitantes de la zona y turistas. Entre otras, están presentes marcas como Paruolo, Kuna, Paul &amp; Shark, MacStation, Isadora, I Central Market, Winery y Mini Cooper, Banco Citibank, Salón de Belleza Leo Paparella, Banco Itau.</p>
	<p>GLA gerencia este centro comercial, mediante una alianza estratégica con Otto Garde y Cia., quien es propietaria de este espacio. Este centro comercial fue inaugurado en 1990 y se encuentra ubicado en una de las zonas de mayor tránsito de público de la Ciudad de Buenos Aires. Tiene una superficie de 18.000 m<sup>2</sup>, distribuidos en tres pisos comerciales y dos niveles de estacionamiento.</p>
<p><b>Galería Sudamérica</b></p>	<p>Ubicado en el área comercial del barrio de Flores en la Ciudad de Buenos Aires, con frente a la Avda. Rivadavia, consta de 5.550 m<sup>2</sup>. Los locatarios de este inmueble son Disco, Calzarte y Coniglio.</p>
<p><b>Edificio Sir John</b></p>	<p>Este inmueble de 2.700 m<sup>2</sup>, está ubicado en el área comercial de San Isidro, sobre la Av. del Libertador, en la Provincia de Buenos Aires.</p>





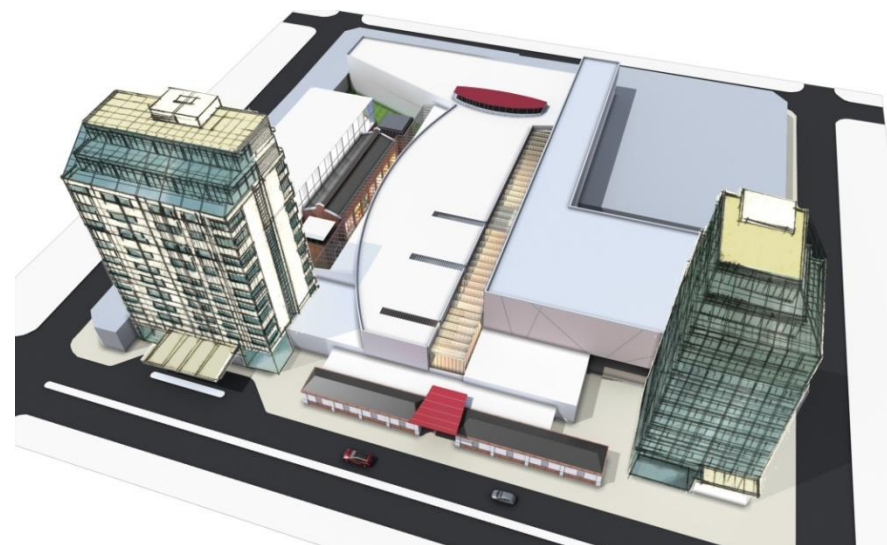
Proyecto	Descripción	Status
<b>Tortugas Open Mall</b>	GLA fue seleccionada para asesorar al management del emprendimiento. El centro comercial ubicado en Tortuguitas, Gran Buenos Aires, tiene como objetivo satisfacer la demanda de un consumidor que busca espacios amplios y exclusivos, que involucren marcas de categoría y servicios de calidad. En una superficie total de 90.000 m <sup>2</sup> , albergará 150 locales comerciales, 8 cines, 2 tiendas departamentales, 6 restaurantes y un hipermercado.	En proceso
<b>Fideicomiso Ruta 27</b>	GLA asesora a los inversores en el desarrollo de un emprendimiento inmobiliario sobre la Ruta 27. En este sentido, la consultora se encuentra elaborando el <i>master-plan</i> de los espacios comerciales, a partir de una exhaustiva investigación de las ofertas y demandas disponibles en esta zona.	Finalizado
<b>Ciudad Ribera</b>	En el primer semestre de 2009, GLA elaboró el <i>master-plan</i> de las áreas comerciales de Ciudad Ribera, el primer distrito ribereño planificado de Rosario. El complejo, que implicará una inversión total de USD 95m, estará integrado por 7 edificios y contará con todas las facilidades de una mini-ciudad: vivienda, salud, comercio, entretenimiento, oficinas, deportes y hoteles.	Finalizado
<b>La Normandina</b>	A fines de 2008, GLA estableció una alianza estratégica con la firma Interurban para brindar asesoramiento al complejo marplatense La Normandina, en la ciudad de Mar del Plata. Este acuerdo comprendió el armado del programa de formatos y superficies, la conceptualización y modelización del negocio, el Tenant Mix, y un <i>master-plan</i> .	Finalizado
<b>Centro Comercial Nordelta</b>	Desde julio de 2006 hasta Abril 2008, GLA realizó la reconversión de este centro comercial, reposicionándolo, asegurando su rentabilidad durante todo el proceso y dejándolo en una sólida posición financiera y comercial.	Finalizado



# EL PROYECTO en SAN NICOLÁS



- ▶ GLA está desarrollando el proyecto del Shopping en la ciudad de San Nicolás desde el año 2009.
  - › El Centro Comercial tendrá un área bruta locativa de 10.000 m<sup>2</sup> con 85 locales comerciales, un supermercado de tamaño medio y estacionamiento cubierto.
  - › Será parte de un *master plan* que contempla el desarrollo de un hotel, un edificio de oficinas, salas de conferencias y usos múltiples, en la misma manzana.



- › RESCATAREMOS LOS EDIFICIOS HISTÓRICOS y el capital emocional.
- › Se estima completar el desarrollo dentro de los próximos 24 meses.
- › La tasa de capitalización esperada se encuentra en el rango del 12-14%.

# ¿CÓMO SERÁ SAN NICOLÁS SHOPPING?

14

## IMAGENES DEL PROYECTO

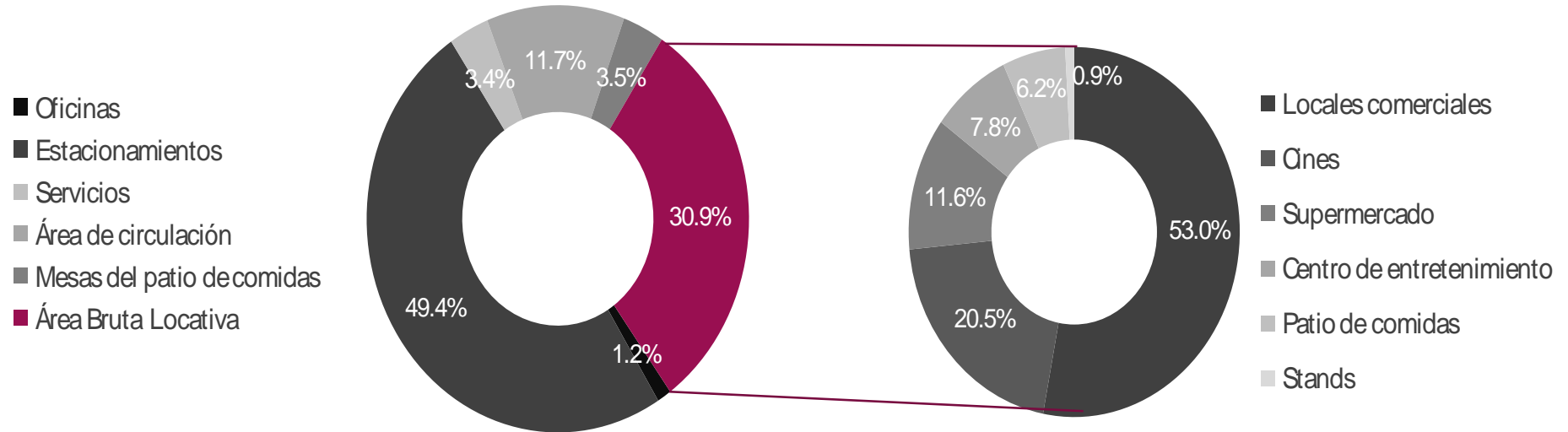






<b>Inversión</b>	USD 24.500.000
<b>Mano de obra</b>	Más de 1.000 puestos de trabajos directos e indirectos en la construcción del centro comercial. Más de 700 trabajos directos para su apertura
<b>Superficie</b>	10,684 m <sup>2</sup> de área bruta locativa Áreas comunes 6,680.5 m <sup>2</sup>
<b>Locales</b>	85 locales
<b>Entretenimiento</b>	4 cines de ultima tecnología: 2,115 m <sup>2</sup> – Arteplex, una compañía local, ya ha firmado una carta de intención Parque de entretenimiento : 810 m <sup>2</sup> – Hay una carta de intención firmada por Cartoon Network Patio de comidas:1,178 m <sup>2</sup>
<b>Estacionamiento</b>	Más de 500 cocheras gratuitas: 16,440 m <sup>2</sup>
<b>Servicio adicional</b>	Supermercado 1,200 m <sup>2</sup> – Disco (Cencosud) ya ha firmado una carta de intención para participar en el proyecto
<b>Dirección del proyecto</b>	Pfeifer – Zurdo Arquitectos
<b>Inversores</b>	GLA e inversores locales
<b>Gerencia</b>	GLA
<b>Ubicación</b>	Ciudad de San Nicolás, Provincia de Buenos Aires

EL *MIX* DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ES CLAVE PARA EL ÉXITO



- ▶ El *mix* propuesto por GLA estará sujeto a cambios constantes de acuerdo al análisis de las transacciones.

SOLO UN ESPECIALISTA PUEDE PONER EN VALOR EL PREDIO ACTUAL





*Ejemplos de solo algunos de los proyectos recuperados.*



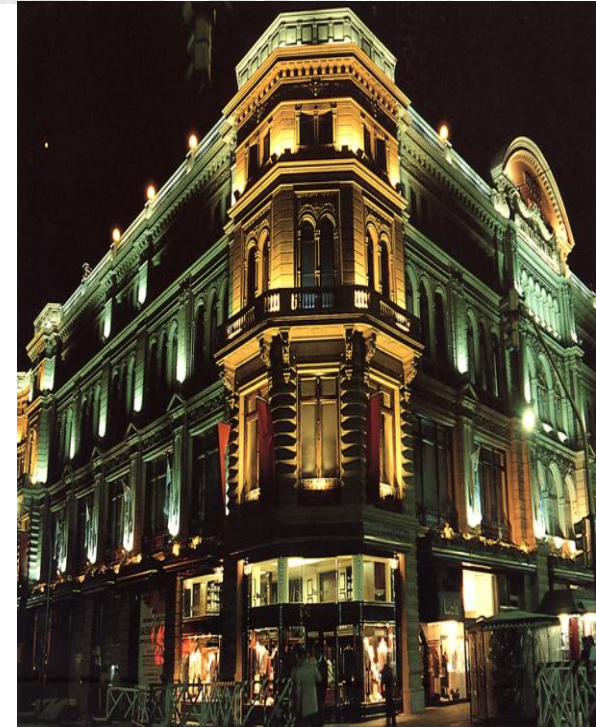
## **PfZ Arquitectos**

El estudio nace en el año 1992 con la denominación Pfeifer-Zurdo Arquitectos. Juan Pfeifer y Oscar Zurdo, jugaron un rol importante en el diseño y la ejecución de proyectos que frecuentemente fueron citados como los iniciadores de la Industria del Shopping en Argentina.

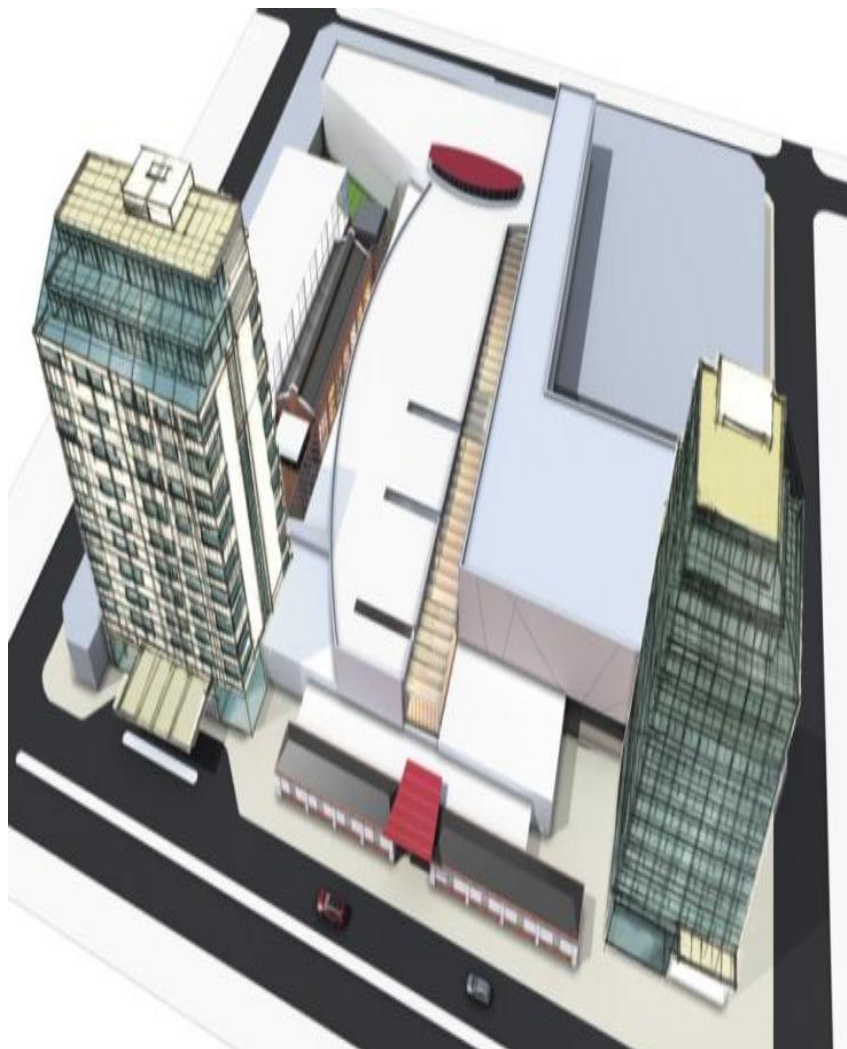
En el 2002, a diez años del inicio del Estudio, incorporan en carácter de socios Eduardo Di Clérico, Walter Pfeifer y Amelia Qüesta, refundando entonces el estudio como

**PfZ Arquitectos / Pfeifer-Zurdo-Di Clérico-Pfeifer-Qüesta**, tal como se lo conoce a la fecha.

Han desarrollado Shoppings en Argentina, Chile y España. Parc Central en Tarragona,, Moraleja Green Madri, El Tormes, Salamanca, entre otros, también emprendimientos de usos mixtos y de entretenimientos.





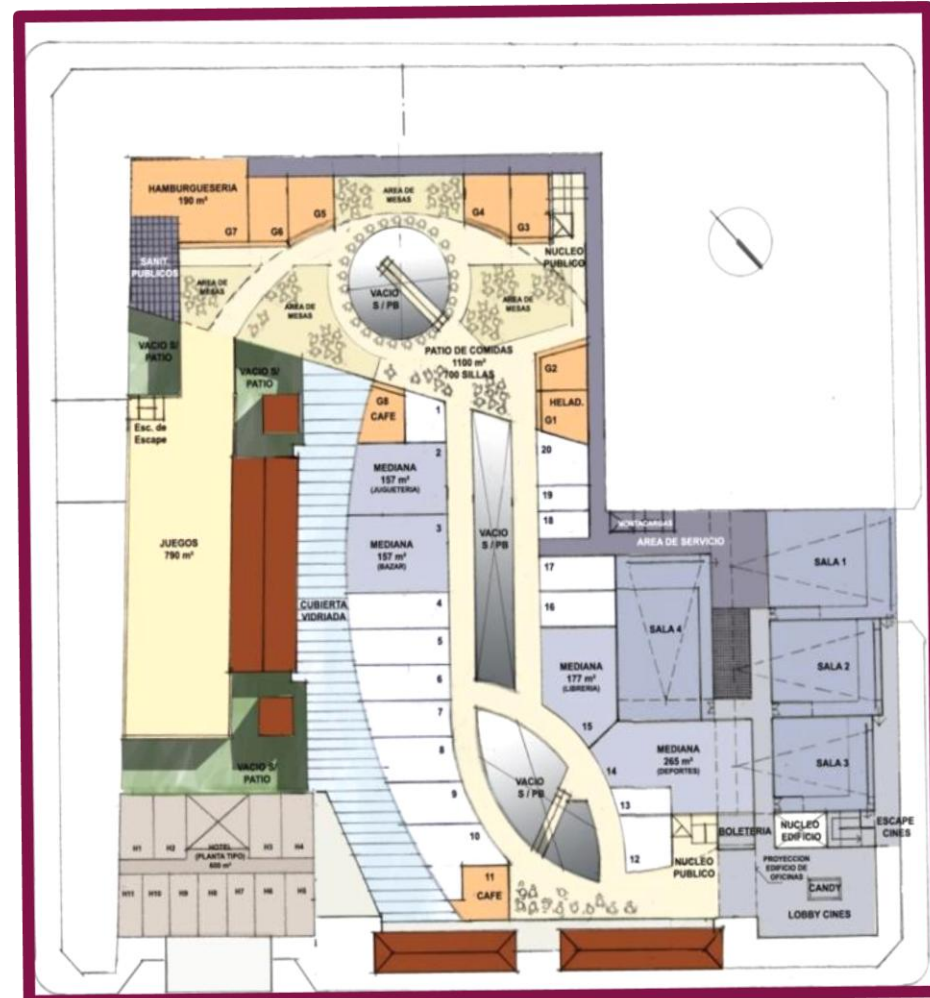
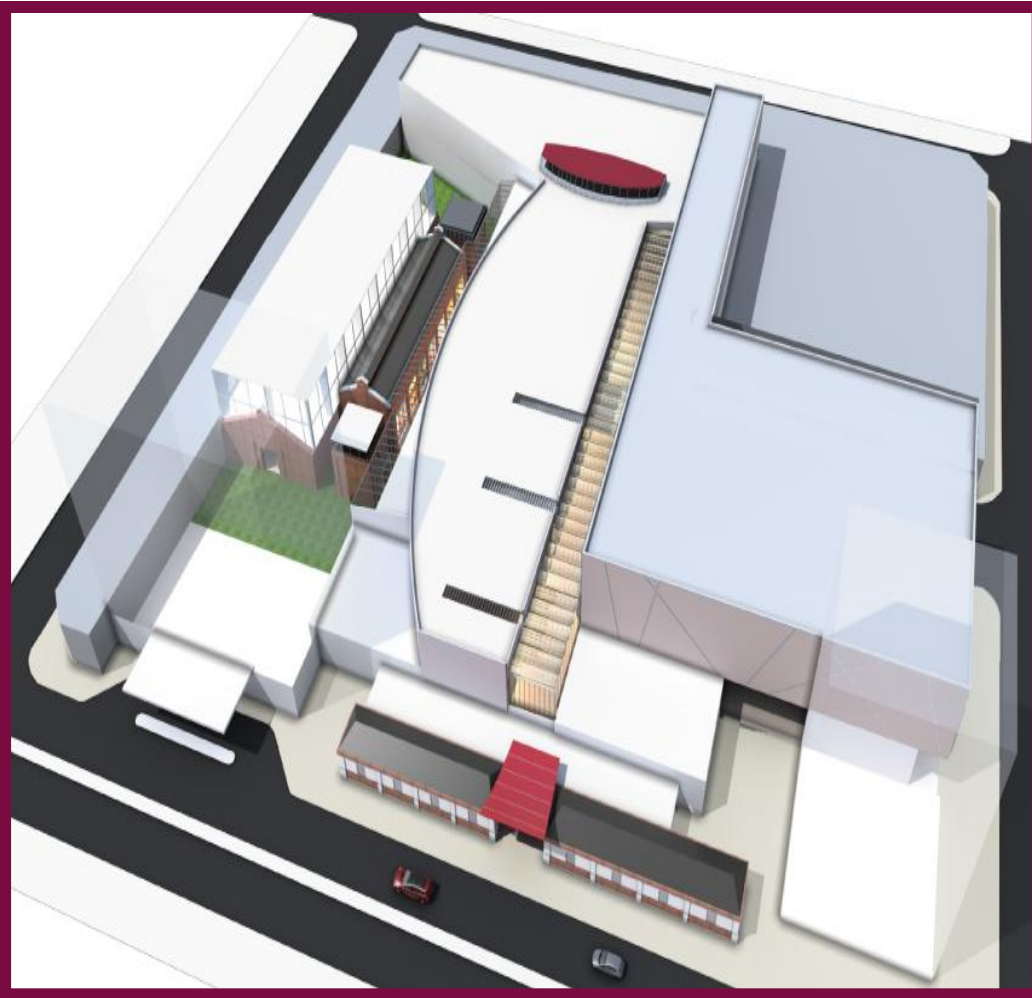


**PONER EN VALOR EL PREDIO ACTUAL**



**RECUPERAR LA HISTORIA DE SAN NICOLÁS**

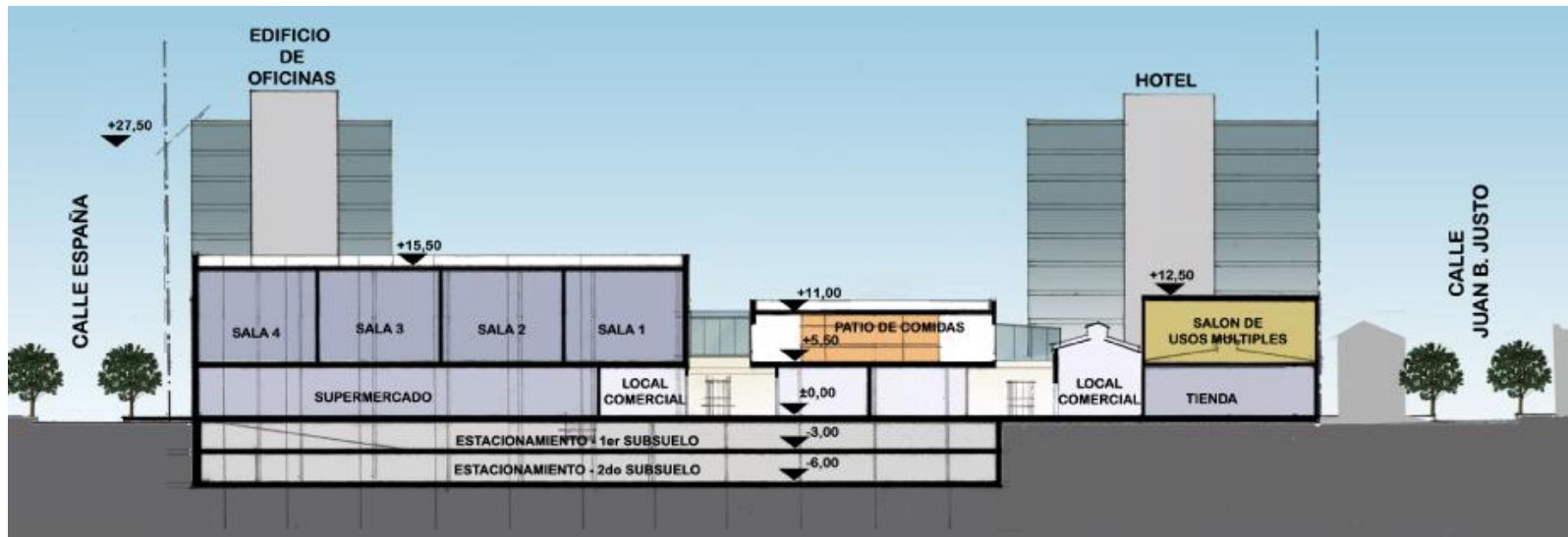
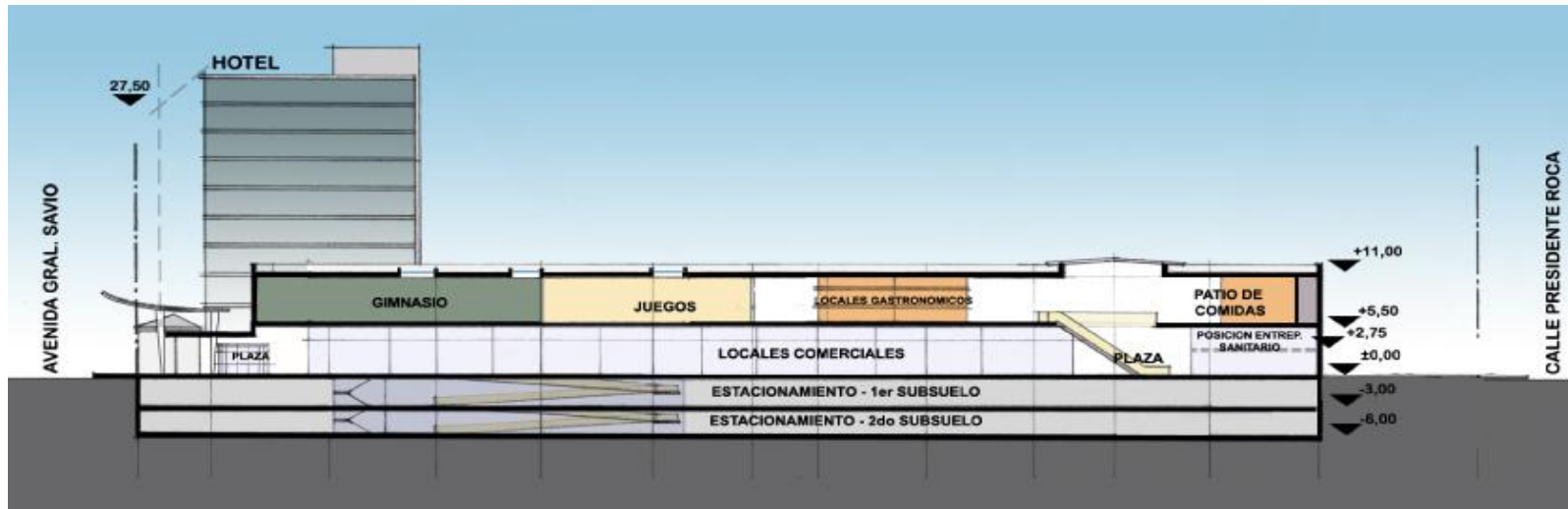








# CORTES SAN NICOLÁS SHOPPING





- ▶ Hasta ahora, GLA ha obtenido los siguientes permisos:
  - › Noviembre 2009: Aprobación del acuerdo de preservación del patrimonio sobre el terreno sobre el cual el dueño se compromete a mantener y preservar la infraestructura
  - › Noviembre 2009: Se aprueba el diseño preliminar por la autoridad municipal de San Nicolás
- ▶ Se espera que se complete la construcción en un período aproximado de 24 meses, desde el cierre financiero, el cual se estima en Diciembre 2010.
- ▶ El centro comercial se completará en las siguientes etapas:
  - › Enero – Marzo 2011: Desarrollo del *master-plan* definitivo (listo para licitación) y presentación ante autoridades locales para su aprobación
  - › Marzo – Junio 2011: Aprobación de planos, lanzamiento y licitación de la obra
  - › Julio 2011-Diciembre 2012: Período de construcción
  - › Enero 2013: Inauguración estimada del centro comercial

Año	2010	2011												2012												
Mes	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01
Cierre financiero																										
Desarrollo del master plan																										
Aprobación del proyecto, lanzamiento y licitaciones																										
Construcción																										
Inauguración del centro comercial																										



- **COMO INVERSOR**
- **COMO LOCATARIO**
- **COMO CONTRATISTA DE OBRA**
- **COMO EMPLEADO (MÁS DE 1.000 PERSONAS ENTRE DIRECTOS E INDIRECTOS)**
- **COMO CONSUMIDOR / CLIENTE**
- **COMO GRUPO DE AFINIDAD JUNTO A HOTELES, GASTRONOMÍA, ENTES TURÍSTICOS, ENTRE OTROS**



# LOS ESPERAMOS!



[www.glaweb.com.ar](http://www.glaweb.com.ar)

 **GLA** | ESTRATEGIA  
RETAIL  
REAL ESTATE