

SOLDATI

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

Vaca Muerta | Una oportunidad
única para el país

Añelo | Una oportunidad única
para nuestros inversores

Según estiman los especialistas, para el año 2040 casi el 15% de la matriz energética mundial serán las energías renovables.

Mientras que la energía proveniente de combustibles fósiles seguirá ocupando un alto porcentaje, más del 80%.



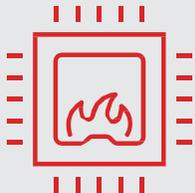
De los hidrocarburos dependen



La producción de alimentos



El transporte



La calefacción



La electricidad



La iluminación



Las telecomunicaciones



Las tecnologías



Vaca Muerta es una formación rocosa de más de 35.000 km² de los cuales 30.000 se encuentran en la provincia de Neuquén y el resto se reparte entre Mendoza, La Pampa y Río Negro.

Es la segunda reserva de gas no convencional del mundo y la cuarta reserva de petróleo no convencional del mundo, un verdadero tesoro energético. Hay más gas no convencional que en Rusia y más petróleo no convencional que en Venezuela.

Se lo define no convencional por el método de extracción.

Vaca Muerta tiene **4 propiedades geológicas** que la distinguen como una formación de shale única en el mundo:

1

Importante cantidad de Carbón Orgánico Total (TOC).

2.

Alta presión.

3.

Buena permeabilidad.

4.

Gran espesor (entre 80 m y 700 m comparado a USA que tiene entre 50 m y 250 m).

A su vez, a diferencia de lo que ocurre con otras formaciones de shale, se encuentra alejada de centros urbanos, lo que facilita notablemente las operaciones.





Otra ventaja es que se encuentra a una profundidad mayor a los 2.500 metros, muy por debajo de los acuíferos de agua dulce, lo cual hace más segura su extracción y disminuye los riesgos ambientales.



Además, en esta región existe una importante actividad de producción de gas y petróleo convencional, por lo que se cuenta con la infraestructura necesaria para el desarrollo del shale.



Vaca Muerta

Era, apenas nueve años atrás, una potencial nueva fuente de hidrocarburos para el país.

Desde entonces, su dinamismo fue exponencial y hoy pareciera ser la única llave para salir de los desequilibrios macroeconómicos del país.

Del primer acuerdo que firmó YPF con la petrolera estadounidense Chevron, la noche del 16 de julio de 2013, a la llegada de nuevos jugadores, la producción no convencional de petróleo y gas pasó a representar **más del 44 % y más del 55 %, respectivamente, del total del mercado de hidrocarburos.**



Se calcula que en **Vaca Muerta** hay enterrados 2.000 billones y medio de dólares, algo así como 4 veces el valor anual de toda la economía argentina (PBI).

En **Vaca Muerta** habría combustible para abastecer al país durante los próximos 150 años.



El impacto de **Vaca Muerta** en Neuquén es impresionante. Añelo es el pueblo más cercano a los yacimientos en explotación, tuvo una ola inmigratoria notable, **pasó de 10.744 habitantes en 2010 a los 17.893 en la actualidad** y de 4.003 viviendas a 7.718 según el Censo de 2022. Es la localidad que más creció en el país en los últimos 12 años. El crecimiento de la población está limitado por la falta de viviendas existiendo una oportunidad única en el desarrollo de negocios inmobiliarios.

Se estima que transitan el pueblo por día **unos 25.000 operarios**, gran parte de ellos con traslados desde Neuquén de casi 2 horas tanto a la ida como a la vuelta. Esto les genera a las empresas importantes costos, riesgos de vida por accidentes en las rutas y una menor productividad.



PRINCIPALES EMPRESAS PRODUCTORAS DE PETRÓLEO EN ARGENTINA.

AÑO 2020. M3 ANUALES

NOTA: El petróleo no incluye gasolina |

FUENTE: Instituto Argentino de Petróleo y Gas (IAPG)

EMPRESA	PRODUCCIÓN
YPF	12.858.550
PAN AMERICAN ENERGY SL	6.054.089
PLUSPETROL S.A.	1.483.421
VISTA OIL & GAS ARGENTINA SAU	1.042.616
SINOPEC ARGENTINA EXPLORATION INC	897.446
TECPETROL S.A.	701.140
COMPAÑÍAS ASOSIADAS PETROLETAS S.A.	684.440
SHELL ARGENTINA S.A.	589.493
TOTAL AUSTRAL S.A.	519.859
PETROQUÍMICA COMODORO RIVADAVIA S.A.	503.860
CAPEX S.A.	426.919
CHEVRON ARGENTINA S.R.L	294.709
ENAP SIPETROL ARGENTINA S.A.	293.495
EXXONMOBILE EXPLOTATION ARGENTINA S.R.L	273.927
PETROLEOS SUDAMERICANOS S.A.	190.482

PRINCIPALES EMPRESAS PRODUCTORAS DE GAS EN ARGENTINA.

AÑO 2020. M3 ANUALES

EMPRESA	PRODUCCIÓN
YPF	12.337.379
TOTAL AUSTRAL S.A.	11.897.633
TECPETROL S.A.	4.996.971
PAN AMERICAN ENERGY SL	4.797.872
PAMPA ENERGÍA S.A.	2.216.606
COMPAÑÍA GENERAL DE COMBUSTIBLES S.A.	1.836.040
PLUSPETROL S.A.	1.644.173
ENAP SIPETROL ARGENTINA S.A.	1.384.538
CAPEX S.A.	643.387
VISTA OIL & GAS ARGENTINA SAU	569.592
EXXONMOBILE EXPLOTATION ARGENTINA S.R.L	501.264
PLUSPETROL ENERGY S.A.	427.610
SINOPEC ARGENTINA EXPLORATION INC	373.270
OILSTONE ENERGÍA S.A.	318.994
PETROQUÍMICA COMODORO RIVADAVIA S.A.	287.186

FUENTE: Instituto Argentino de Petróleo y Gas (IAPG)



VACA MUERTA

¿Es sólo un Tesoro Energético?

AÑELO

Tierra de oportunidades



AÑELO
NUEVO

URBANIZACIÓN

La estratégica ubicación respecto a las áreas de explotación de gas y petróleo no convencional, hicieron de Añelo el epicentro industrial de Vaca Muerta y la locación ideal para el surgimiento de la Urbanización AÑELO NUEVO.

Con su Paseo Comercial, Añelo Nuevo aporta un punto de encuentro para el pueblo, inexistente a la fecha, y viviendas a escala de máxima calidad y ahorro energético.

- **Paseo Comercial y de Servicios**
- **Viviendas - Oficinas**
- **Amenities - Parquización**
- **Vigilancia con cámaras de acceso**
- **Plan Iluminación Urbana**



OPORTUNIDAD

Demanda insatisfecha de alquileres de viviendas para Empresas Petroleras, de Servicios Petroleros y de Servicios Generales en Añelo, tanto a nivel operativo como gerencial.

Se estima que ésta situación irá profundizándose a medida que se incrementen los niveles de explotación tanto de gas como de petróleo.

Ventajas

- Contratos de alquiler temporales, no regidos por ley de alquileres residenciales.
- Contratos que se ajustan periódicamente en pesos tanto por inflación como por la actividad y demanda del gas y petróleo, industrias con precios dolarizados.
- Construcción modular de gran calidad y velocidad (los tiempos de construcción se reducen a la mitad en comparación a la construcción tradicional).



HOTELES

Vaca Muerta: Ocupación hotelera al 95% en Añelo y baja en Neuquén capital

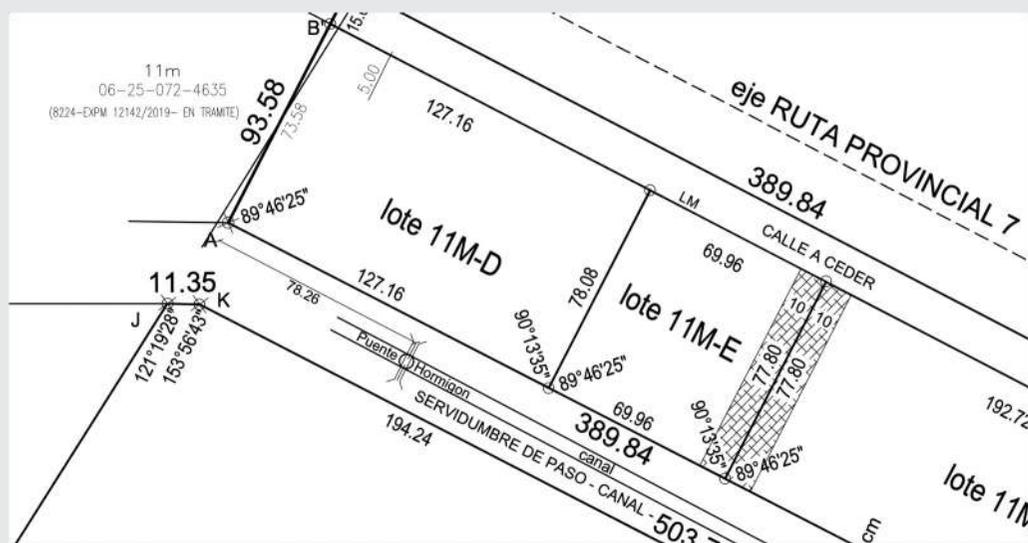
Lunes 20 de Septiembre de 2021

ALTA RENTABILIDAD (estimada)

Promedio Anual	Año 2018	Año 2019	Año 2020 (Pandemia)	Año 2021 (Pandemia light)	Año 2022	Año 2023 (inicio)
Renta mensual estimada en USD módulo en Añelo	USD 600	USD 670	USD 250	USD 500	USD 650	USD 680
* Rentabilidad Anual Estimada Añelo	13,50 %	15,00 %	5,00 %	11,00 %	12,00 %	12,20 %
* Rentabilidad Anual Estimada CABA	4,50 %	3,40 %	1,60 %	2,00 %	2,50 %	2,00 %

* Rentabilidad estimada a moneda constante

Primer Etapa:



La primer etapa se encuentra en ejecución, estimándose la entrega de sus primeros 6 edificios de planta baja y dos pisos, en el segundo trimestre del 2023.

La entrega de los siguientes 3 edificios, que constan de planta baja y 5 pisos y cuyos zócalos conforman el Paseo Comercial sobre el frente de la Ruta Provincial Nro. 7, se estima

A partir del primer trimestre de 2024. La primera etapa del Paseo Comercial aportará a la comunidad de Añelo unos 1.650 m² de locales comerciales y de servicios, y promete ser el punto de encuentro en la zona. Esta primer etapa se encuentra emplazada en los lotes 11 M-D y 11-E, ambos con una superficie de 15.500 m², ubicados en el Departamento de Añelo, Provincia de Neuquén.

SOLDATI



AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

SOLDATI



AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

SOLDATI



ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

SOLDATI



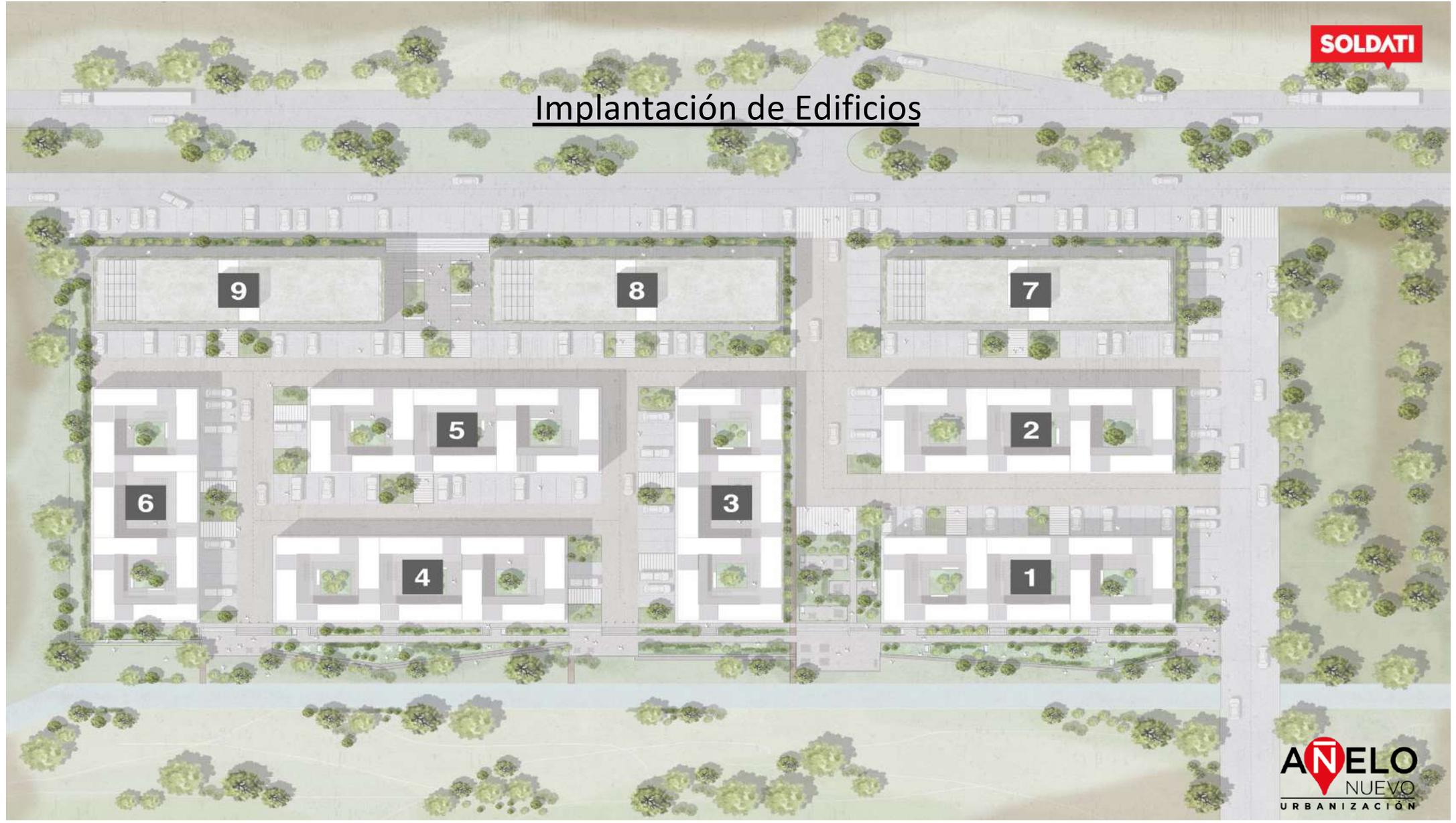
AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

SOLDATI



AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

Implantación de Edificios



Unidades Edificio Nro. 7 – 8 - 9

Unidad Monoambiente



UN AMBIENTE- STUDIO
COCINA INTEGRADA
BARRA DESAYUNADORA
BAÑO COMPLETO
PLACARD

SUP 27 M2



SOLDATI

ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

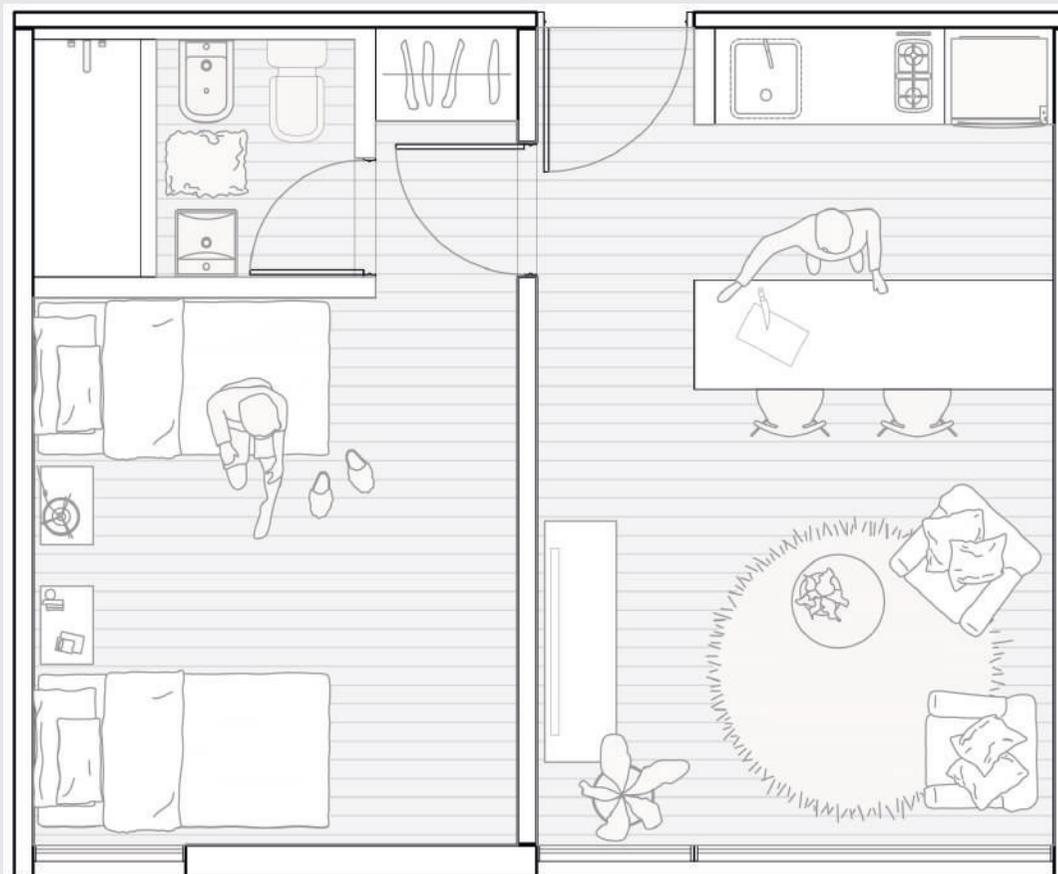
SOLDATI



ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

Unidades Edificio Nro. 7 – 8 - 9

Unidad 2 Ambientes



DOS AMBIENTES
ESTAR/ COCINA INTEGRADA
BARRA DESAYUNADORA
BAÑO COMPLETO
DORMITORIO CON PLACARD

SUP 36 M2



SOLDATI

ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

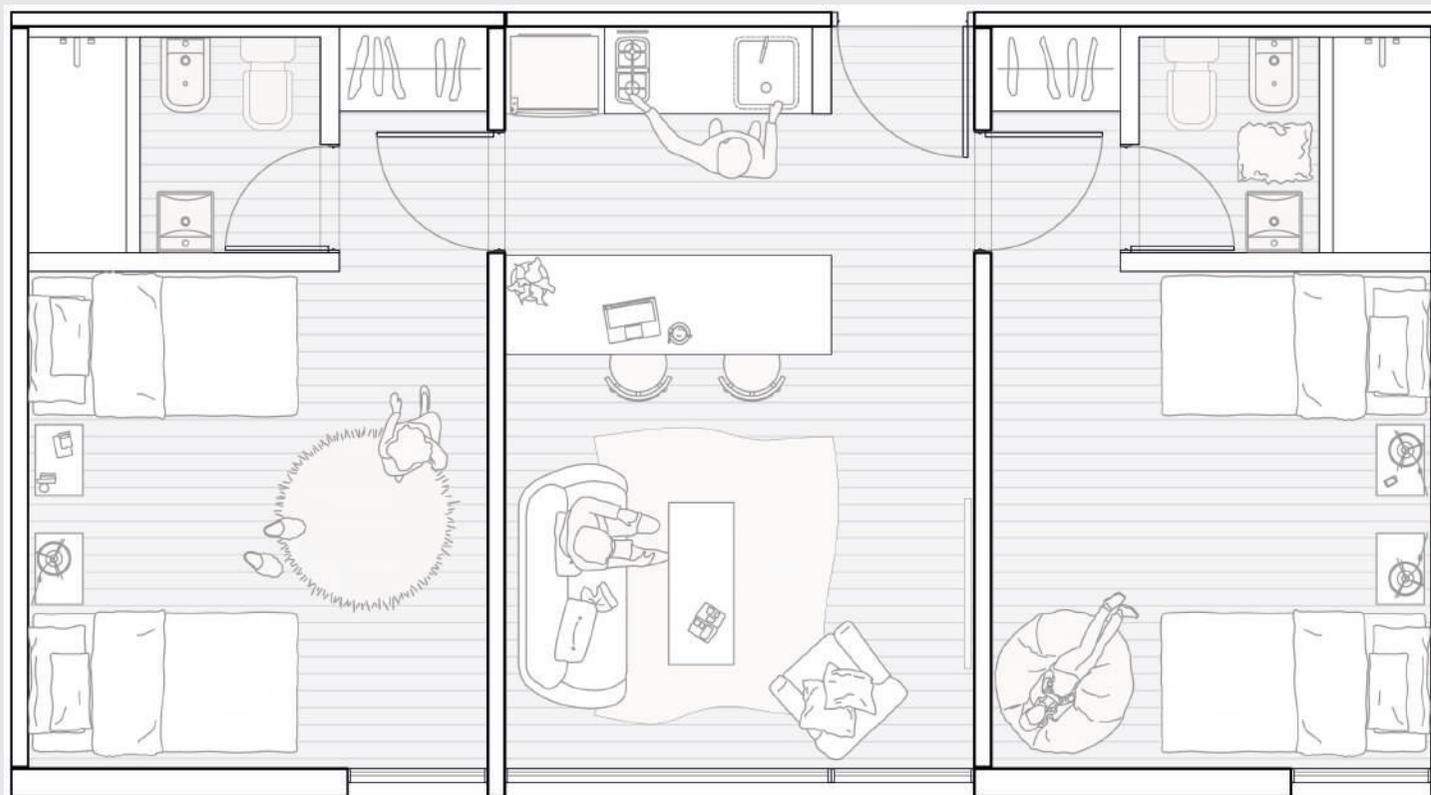
SOLDATI



ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

Unidades Edificio Nro. 7 – 8 - 9

Unidad 3 Ambientes



TRES AMBIENTES
ESTAR/ COCINA INTEGRADA
DOS BAÑOS COMPLETOS
DORMITORIOS CON PLACARD

SUP 54 M2



SOLDATI

ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

SOLDATI



ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN



SOLDATI

**Unidad
Modelo**

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN



SOLDATI

**Unidad
Modelo**

ANELO
NUEVO
URBANIZACIÓN



SOLDATI

**Unidad
Modelo**

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN



SOLDATI

**Unidad
Modelo**

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN



SOLDATI

**Unidad
Modelo**

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

SOLDATI



**Unidad
Modelo**

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

► SISTEMA CONSTRUCTIVO: INDUSTRIALIZADO A TRAVÉS DE PANELES PREMOLDEADOS DE HORMIGÓN

TECNOLOGÍA

- Construcción rápida, vivienda terminada en 6 meses.
- **Paneles de Hormigón Autoportantes**, permiten construcciones sin necesidad de reforzar la estructura.
- Construcción **industrializada y modular**, vivienda llave en mano terminada en fábrica, **reduce errores, desperdicios, desvíos y costos.**

EFICIENCIA

- **Sistema Eficiente:** Acústica y energéticamente, reducen el consumo. Ahorro de hasta un 40% de energía en el acondicionamiento.
- **Etiquetado Energético Nivel B**, cumple con los estándares exigidos por la secretaría de hábitat (Norma IRAM 11.900/2017 Presentaciones energéticas en viviendas)
- **Sistema sustentable**, ahorrando 10% del material al momento de la construcción.

MEMORIA DESCRIPTIVA

SOLDATI

PISOS Y SOLADOS: En los ambientes estar comedor, paso y dormitorios el piso será de EGGER o similar. En la zona de cocina sobre mesada se colocara 0.60 m cerámicos esmaltados gris o similar. En la zona de Baño en el sector ducha se colocara cerámicos esmaltados 31x53 blanco o similar.

CIELORRASOS: Se dejara Hormigón visto. Se realizaran cielorraso suspendido en baños y en cajones de cocina.

REVESTIMIENTOS: El mismo se realizará en la zona de Baño se colocara cerámicos esmaltados 31x53 blanco o similar Se realizara un revestimiento sobre la mesada de cocina.

MARMOLERIA Y MESADAS: Las mesadas serán de granito tipo gris mara o similar. Su espesor será 0,025 m.

MUEBLES EN GENERAL: Se proveerá mueble bajo mesada. No se incluye alacena. Se proveerá frentes de placard. No se incluye interior de placard.

CARPINTERIAS: Ventanas, marcos y hojas de todo el edificio serán de PVC. Puertas de acceso, puerta Oblak 2331 madera frente 90 cm marco cerradura.

PUERTAS PLACAS INTERIORES: Marco de chapa doblada N° 18 y hojas tipo placa con bastidor de madera y enchapadas en pino o similar. Espesores o escuadrías de marcos y hojas: ídem materiales.

VIDRIOS: De todo el edificio serán del tipo DVH.

INSTALACION DE AGUA FRIA Y CALIENTE: La distribución de agua fría y caliente se ejecutará en termo fusión, IPS o similar calidad.

ARTEFACTOS SANITARIOS: Inodoro, bidet y receptáculo para ducha in situ. Griferías: 2 canillas y pico largo BrCr para lavatorio, cuadro de ducha c/ 2 canillas y transferencia BrCr , 2 canillas y transferencia BrCr para Bidet, 1 juego mezclador c/ pico móvil p/cocina BrCr y una canilla de servicio BrCr. Se proveerán además las llaves de paso, válvulas exclusas y válvulas de limpieza necesarias. Inodoro, será tipo pedestal sifónico enlozado tipo ANDINA de Ferrum o similar con depósito mochila exterior enlozado y contará con una tapa de inodoro de plástico de alto impacto blanco reforzado.

GRIFERIA Y ACCESORIOS: Las griferías en general serán de marca reconocida en el mercado tipo KANSAS de FV o similar estándar.

ARTEFACTOS: Se Proveerá el artefacto Termotanque 65 lts.. Se Proveerá el Artefacto anafe.

INSTALACION TV – INTERNET: Cada ambiente contará con una toma de TV e Internet.

ASCENSORES ELECTROMECHANICOS: Capacidad 6 pasajeros, 5 paradas. Marca Condor o similar.

INSTALACION AIRES ACONDICIONADOS: Se incluye la instalación y provisión de aires acondicionados tipo Inverter de 3.000 kcal, para las unidades funcionales.

Empresa desarrolladora con más de 14 años en el mercado desarrollando productos de excelencia.

- Selective Soho – Armenia 2245 – CABA
- INDIGO – Fitz Roy 1885 – CABA
- INDIGO – HUMBOLT 1986 – CABA
- GARDA – Manuel Urgarte 1515 - CABA



DESARROLLA

Empresa Inmobiliaria con más de 40 años de trayectoria brindando un servicio profesional, con una marca sana, cuidada, reconocida y prestigiosa; y referentes en la atención y fidelización de sus clientes.

Con oficinas en Recoleta, Retiro, Botánico, Palermo Hollywood, Belgrano, Vicente López, Nordelta y Neuquén, con equipos especializados en el:

- Mercado Residencial
- Mercado Internacional (USA, Uruguay, Paraguay, España, Panamá)
- Emprendimientos e Inversiones
- Desarrollos Comerciales



MASTER BROKER



Empresa siderúrgica productora de aceros que abastece a los sectores de la construcción civil, petróleo, energía, automotriz, agro e industria en general. Con más de 75 años de historia en el país, es líder en el mercado interno, y actualmente como parte del Grupo Arcelor Mittal, es el principal productor siderúrgico y minero a escala mundial. El acero forma parte de la vida cotidiana y no podríamos vivir de la manera que lo hacemos sin él. Puentes, autopistas, edificios, automóviles, ferrocarriles, electrodomésticos, herramientas de mano y muchos objetos más no existirían sin el acero como componente.



CONSTRUYE

Empresa con mas de 20 años de experiencia que gestiona de manera integral proyectos inmobiliarios, industriales y de infraestructura. Ofrece una completa gama de servicios. Gestión de proyectos, permite administrar los plazos, respetar los tiempos prometidos, cumplir con los costos previstos y administrar los posibles riesgos. Líder reconocido en la industria con presencia en distintos puntos de Latinoamérica, es una empresa regional, con una lógica global y conocimiento de mercado local

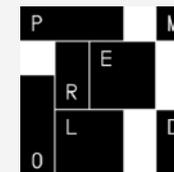
Servicios:

- CONSTRUCCIÓN MANAGEMENT
- GERENCIAMIENTO DE PROCESOS LEED
- DUE DILIGENCE
- SERVICIOS DE PRE CONSTRUCCIÓN



GERENCIAMIENTO

Empresa con mas de 30 años de experiencia, que propone la incorporación de procesos industriales a la construcción. Permitted de esta manera disminuir tiempos y costos de la construcción tradicional. Mediante la organización, racionalización y la incorporación de tecnología se logran optimizar los recursos y tiempos de ejecución. El sistema Constructivo PREMOLD permite adaptarse a las necesidades del cliente, aportando el nivel de terminaciones solicitado y otorgando gran eficiencia térmica que genera un ahorro considerable de la energía utilizada en el acondicionamiento de los edificios.



GERENCIA DE OBRA

Avance de Obra – 22 Octubre 2022



Avance de Obra – 22 Noviembre 2022



Avance de Obra – 22 Diciembre 2022



Avance de Obra – 10 Enero 2023



Avance de Obra – 10 Febrero 2023



Avance de Obra – 10 Febrero 2023



Avance de Obra – 27 Febrero 2023



Avance de Obra – 15 Mayo 2023





SOLDATI

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

¡MUCHAS GRACIAS!