



Neuquén
VACA MUERTA
Tierra de oportunidades

AÑELO
NUEVO
URBANIZACIÓN

**Oportunidad única
de inversión**

UBICACIÓN

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.

La oportunidad de inversión radica en la 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 esta situación irá profundizándose a medida que se incrementen los niveles de explotación tanto de gas como de petróleo.



VENTAJAS DE INVERTIR EN AÑELO NUEVO

Contratos de alquiler temporales

Contratos de alquiler temporales, no regidos por ley de alquileres residenciales. Se ajustan periódicamente en pesos tanto por inflación como por oferta (escasa e insuficiente) y demanda (insatisfecha y creciente) de viviendas en la zona.

Pool de rentas

Posibilidad de participar de un pool de rentas (mitigando riesgos de vacancia individual). Sos dueño de tu unidad (escritura) y recibís tu renta sin ocuparte de nada.

Alta Rentabilidad

Rentabilidad estimada (alquileres) de más del 10 % anual en USD MEP.

Construye Acindar

(Grupo Arcelor Mittal). Respaldo y garantía post-venta. Construcción modular de gran calidad y velocidad (los tiempos de construcción se reducen a la mitad en comparación a la construcción tradicional).

Urbanización

Con su Paseo Comercial de 1.650 m2 destinado a locales comerciales y servicios, Añelo Nuevo aporta un punto de encuentro para el pueblo, inexistente a la fecha, y viviendas a escala de máxima calidad y ahorro energético. Viviendas - Oficinas - Amenities - Parquización - Paseo Comercial y de Servicios con cámaras de acceso - Plan Iluminación Urbana

Proyecto Apto Blanqueo. Ley 27.743

AÑELO NUEVO

PASEO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Con su Paseo Comercial de 1.650 m² destinado a locales comerciales y servicios, Añelo Nuevo aporta un punto de encuentro para el pueblo, inexistente a la fecha, y viviendas a escala de máxima calidad y ahorro energético.

Viviendas

Oficinas

Amenities

Parquización

Paseo Comercial y de Servicios

Vigilancia con cámaras de acceso

Plan Iluminación Urbana



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN RENTA

Ejemplo unidad 1 dormitorio en Edificio 7, 8 o 9

| | |
|--|---------------------------|
| Precio de compra | USD 112.000 |
| Amoblamiento y equipamiento | USD 4.900 |
| <u>Inversión Total</u> | <u>USD 116.900</u> |
| Renta abril 2024 antes Imp. Gcias. | \$ 1.120.000 |
| Renta abril 2024 antes Imp. Gcias. USD MEP al 23/4/24 | USD 1.113 |
| Estimación Renta anual en USD MEP al 23/4/24 | USD 13.360 |
| <u>Estimación Renta anual</u> <u>(USD 13.360 / USD 116.900)</u> | <u>11,92%</u> |

| Estimación Renta Anual Promedio | Promedio últimos 7 años | promedio últimos 7 años (sin pandemia) |
|---|-------------------------------|---|
| Renta mensual estimada en USD MEP unidad 1 dor | USD 617 | USD 714 |
| * Rentabilidad Anual Estimada Añelo | 11,71% | 13,20% |
| * Rentabilidad Anual Estimada CABA | 2,96% | 3,43% |
| Cuantas veces es mas rentable Añelo que CABA | 4,06 | 3,96 |

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN POOL DE RENTA

Ejemplo unidad 1 dormitorio 35 / 38 m2 en Edificio 1, 2 y 3

| Pool de Rentas | Febrero 2024 | Marzo 2024 |
|---|--------------|--------------|
| Alquiler Bruto x unidad 1 dormitorio 35 / 38 m2 | \$ 1.428.000 | \$ 1.589.364 |
| Servicios Rentals: seguridad, limpieza, electricidad, TV x cable, internet, mantenimiento, etc. | \$ 428,400 | \$ 556.277 |
| Ganancias antes de Impuesto a las Ganancias en \$ | \$ 999.600 | \$ 1.033.087 |
| Ganancias antes de Impuesto a las Ganancias a valor USD MEP, 3/4/24 USD 1 = \$1.003 | USD 1.000 | USD 1.030 |

* Datos obtenidos de la renta actual de la operación de los Edificios 1, 2 y 3

ALTA RENTABILIDAD (estimada)

| Promedio Anual | Año 2018 | Año 2019 | Año 2020 (Pandemia) | Año 2021 (Pandemia light) | Año 2022 | Año 2023 | Primer trimestre Año 2024 |
|--|----------|----------|---------------------|---------------------------|----------|----------|---------------------------|
| Renta mensual estimada en USD MEP unidad 1 dor | USD 600 | USD 670 | USD 250 | USD 500 | USD 600 | USD 700 | USD 1000 |
| * Rentabilidad Anual Estimada Añelo | 13,50% | 15,00% | 5,00% | 11,00% | 12,00% | 12,00% | 13,50% |
| * Rentabilidad Anual Estimada CABA | 4,50% | 3,40% | 1,60% | 2,00% | 2,50% | 3,00% | 3,75% |
| Cuántas veces es más rentable Añelo que CABA | 3,00 | 4,41 | 3,13 | 5,50 | 4,80 | 4,00 | 3,60 |

* Rentabilidad estimada a moneda constante





MASTERPLAN

Primera Etapa

Descubrí la primera etapa de nuestro emocionante Master Plan, sobre un terreno de 15.412 m², con un importante avance de obra e impactante % de edificios vendidos.

¡Tu oportunidad de ser parte de un proyecto en crecimiento está aquí!

 15,412 m² DE SUPERFICIE DE TERRENO

 9 EDIFICIOS





AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO



AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO



AÑELO NUEVO - UNIDAD MODELO

AÑELO NUEVO

MEMORIA DESCRIPTIVA

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 colocará 0.60 m cerámicos esmaltados gris o similar. En la zona de Baño, en el sector ducha se colocará cerámicos esmaltados 31x53 blanco o similar.

CIELORRASOS: Se dejará Hormigón visto. Se realizará cielorraso suspendido en baños y en cajones de cocina.

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

MARMOLERÍA 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.

CARPINTERÍAS: 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.

INSTALACIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE: La distribución de agua fría y caliente se ejecutará en termofusión, 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.

GRIFERÍA 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.

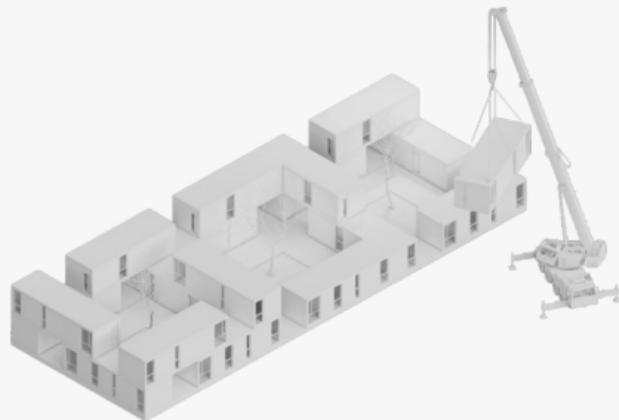
INSTALACIÓN TV – INTERNET: Cada ambiente contará con una toma de TV e Internet.

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

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

AÑELO NUEVO **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. EFICIENCIA

DESARROLLADORA

base cuatro

DESARROLLA

www.basecuatro.com.ar

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
- PARAÍSO TOWN HOUSES – Benavidez



PARTNERS ESTRATÉGICOS

SOLDATI

MASTER BROKER

www.soldati.com

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

PARTNERS ESTRATÉGICOS

ArcelorMittal Acindar

CONSTRUYE

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.



GERENCIAMIENTO

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.Lider reconocido en la industria con presencia en distintos puntos de Latinoamérica, es una empresa regional, con una lógica global y conocimiento de mercado localServicios:

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



GERENCIA DE OBRA

Empresa con mas de 30 años de experiencia, que propone la incorporación de procesos industriales a la construcción. Permitiendo 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.

AÑELO NUEVO - RENDERS







DICIEMBRE
2022



MARZO
2023



MAYO
2023



JUNIO
2023



OCTUBRE
2023



DICIEMBRE
2023



ENERO
2024



MARZO
2024



ABRIL
2024



MAYO
2024



JUNIO
2024



JULIO
2024



www.añelonuevo.com.ar