

Añelo: Invirtiendo en el corazón del crecimiento energético Argentino.

En el vasto paisaje de la Patagonia, Añelo emerge como epicentro de la revolución energética. **Vaca Muerta**, una de las reservas de petróleo y gas no convencionales mas grandes del mundo, impulsa una demanda sin precedentes de viviendas.

Presentamos una oportunidad de inversión inmobiliaria única y rentable.





El auge de Vaca Muerta



Argentina en el mapa energético global:

La explotación de estos recursos ha atraído a miles de trabajadores y profesionales a la región. Además de las mas importantes empresas del sector (YPF, Shell, PAE, Vista, Chevron, Pluspetrol entre otras).



Crecimiento demográfico acelerado:

Entre 2010 y 2022, la población de Añelo pasó de 10,786 a 17,876 habitantes (+65.7%), además de unos 15.000 habitantes temporarios, relacionados con las actividades alrededor de Vaca Muerta.



Aumento en la demanda de viviendas:

La cantidad de viviendas se duplicó, pasando de 4,003 a 7,718 (+93%) y aun sigue siendo insuficiente para la cantidad de trabajadores que deben trasladarse desde la ciudad de Neuquén y sus alrededores diariamente.

Futuro prometedor: Actualmente, más de **15,000 trabajadores residen temporalmente** en Añelo, y se espera que la cifra llegue a **50,000 en los próximos años**.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.



Crecimiento demográfico y déficit habitacional



Escasez de Viviendas

A pesar del aumento del 93% en viviendas entre 2010 y 2022, aún sigue existiendo un déficit habitacional actual y proyectado a futuro.



Las empresas petroleras y de servicios afines

Están dispuestas a pagar **alquileres elevados por viviendas de calidad para sus trabajadores**, garantizando mejor calidad de vida, menores tiempos de traslado, más seguridad y ahorro de costos.

El crecimiento acelerado sigue presionando la infraestructura. La **oferta habitacional es insuficiente**, actualmente trabajan 35.000 personas y solo hay alojamiento para 8.000, Se estima que **su población se triplicara en los próximos 3 años**

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.



Detalles del Proyecto

Estructura del fideicomiso: Se generarán ingresos por alquiler de las UF, luego de canceladas todos los gastos pertinentes, el resultado será dividido equitativamente entre las cuota parte del fideicomiso, por lo que los inversores recibirán dividendos que se distribuirán mensualmente a cada cuota parte, garantizando transparencia y seguridad en la gestión de fondos.

Gestión operativa: El Fideicomiso contará con un equipo especializado en administración, gestión operativa, asesoría legal e impositiva. Además, dispondrá de equipos locales encargados del mantenimiento, la limpieza y la atención a los inquilinos, Asegurando y garantizando una gestión eficiente y efectiva durante el periodo establecido del fideicomiso.

Construcción de las casas: El fideicomiso comprará a **Garabí Casas+** las unidades habitacionales. La empresa se ocupará de la construcción completa de las mismas, dejándolas listas para ser equipadas con el mobiliario correspondiente, para luego ser alquiladas y habitadas.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.

El Proyecto: Fideicomiso de Renta Abierta en Añelo

Inversión accesible

Para inversores con capacidad de entre **USD⁽¹⁾ 20,000** para una cuota parte o **USD 90,000** una UF o la combinación de ambas.

Construcción de viviendas de alta calidad

Diseñadas y construidas por **Garabí Casas** para satisfacer las necesidades del mercado local.

Participación

El Fideicomiso estará integrado por **cuotapartes**, todas de igual valor y características, siendo **cada una equivalente a USD 10.000**. El valor mínimo de integración será de 2 cuotapartes, lo que representa un **aporte inicial de USD 20.000**.

Fideicomiso transparente y seguro

Dividendos netos distribuidos equitativamente para cada cuota parte

(1) Todos los valores expresados en dólares (USD) se refieren a la cotización del dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos), vigente en el mercado financiero argentino al momento de la elaboración del presente.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.



Análisis Financiero: Inversiones, retorno

Fideicomiso Añelo III	Casa	Aporte Ref.
INVERSIÓN	100.000 USD	20.000 USD
Ingreso Anual Estimado	16.266 USD	3.253 USD
Ingreso Mensual Estimado Promedio	1.356 USD	271 USD
Renta Anual Estimada en USD	16,27%	16,27%
Retorno de la inversión (años)	6,0	6,0

Fondeo total estimado: USD 900.000

Consideraciones: se considera un escenario estabilizado de 11 meses cobrados al año. Los costos operativos, IIBB, administración y seguros ya están descontados. El alquiler mensual utilizado para la simulación es USD 2.600 por casa. Los valores son estimativos y pueden variar según ocupación, costos y contratos.

* Todos los valores expresados en dólares (USD) se refieren a la cotización del dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos), vigente en el mercado financiero argentino al momento de la elaboración del presente.



El **Proyecto es altamente atractivo**, teniendo en cuenta la inversión inicial requerida, la alta generación de ingresos, la tasa de retorno y consecuentemente el horizonte de inversión hacen de este fideicomiso una **oportunidad única**.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.

Análisis de Sensibilidad

			Meses de Alquiler (ingresos netos)			
	Bruto	Neto	9	10	11	12
Alquiler Casa	2.210 USD	1.257 USD	11.313 USD	12.570 USD	13.827 USD	15.084 USD
	2.600 USD	1.479 USD	13.308 USD	14.787 USD	16.266 USD	17.744 USD
	2.990 USD	1.701 USD	15.303 USD	17.003 USD	18.704 USD	20.405 USD
Recupero (sobre esc. normal)			7,5	6,8	6,1	5,6

Este análisis de sensibilidad nos permite identificar los distintos escenarios posibles, teniendo en cuenta 2 variables, el **valor de alquiler** de la UF y por otro lado escenarios de **cantidad de meses** de alquiler por año, partiendo de un escenario que consideramos realista, es decir el de 11 meses al año con USD 2.600 de renta bruta por UF.

La diferencia de valor Bruto y Neto ronda casi el 42%, generados por el impacto de IIBB y los costos de administración del Fideicomiso.

* Todos los valores expresados en dólares (USD) se refieren a la cotización del dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos), vigente en el mercado financiero argentino al momento de la elaboración del presente.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.





Garabi Casas+: Construcción de Confianza

1

Calidad & Experiencia

Construcciones con Sistema Wood Frame destacadas por su calidad superior. Con años de experiencia y profesionalismo, perfeccionando la construcción de este tipo de viviendas.

2

Sostenibilidad

La madera es un recurso renovable. Reduce la huella de Carbono, Eficiencia térmica y energética comprobada. Construcción limpia con reducción de residuos. Genera Valor

3

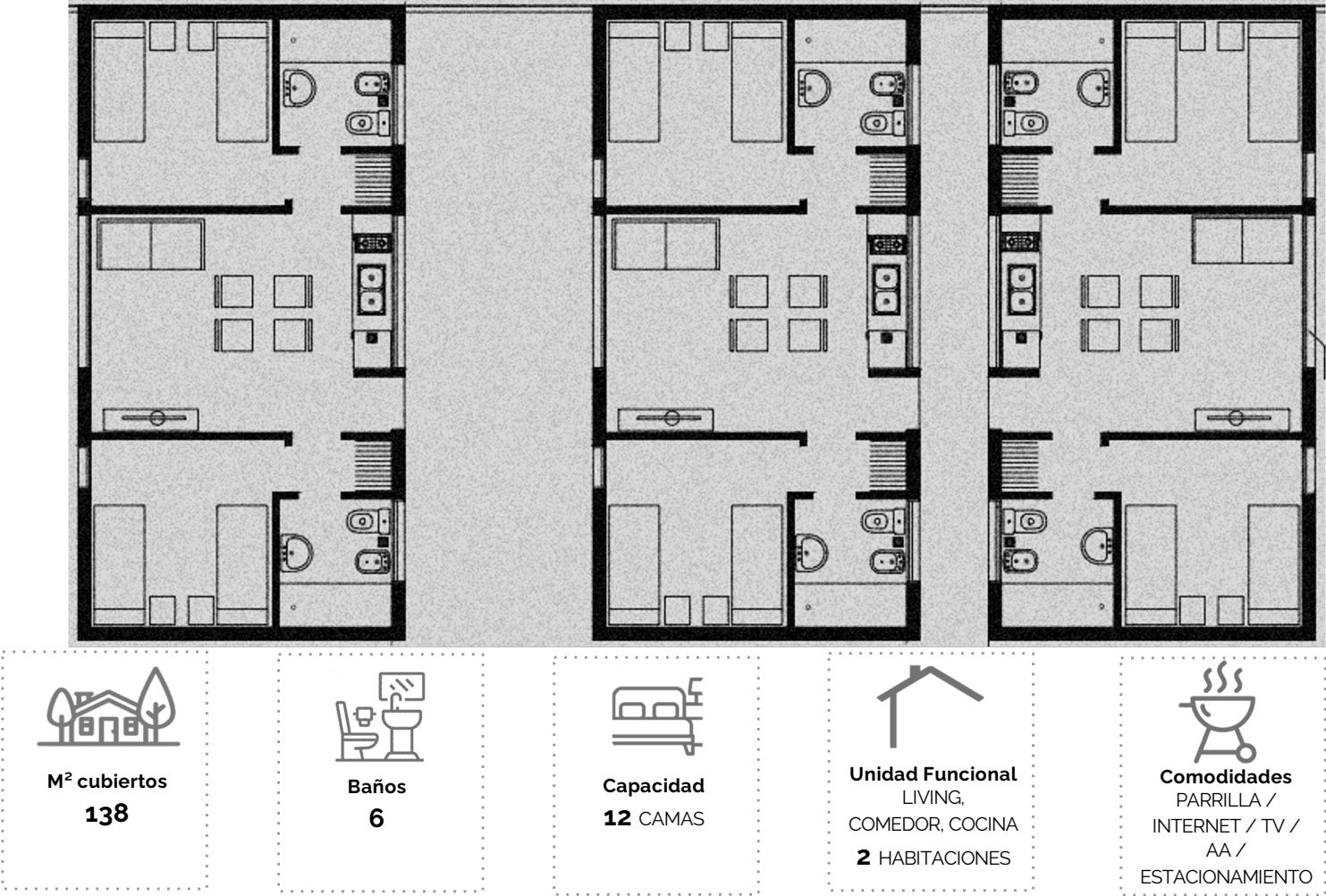
Velocidad garantizada

Este tipo de construcción es ideal para el proyecto, debido a que tiene tiempos muy favorables en comparación con otros métodos, permitiéndonos generar renta mucho antes que otros.

Seleccionamos a **Garabí Casas**, porque sus construcciones se destacan por su alta calidad, rapidez y sostenibilidad.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.

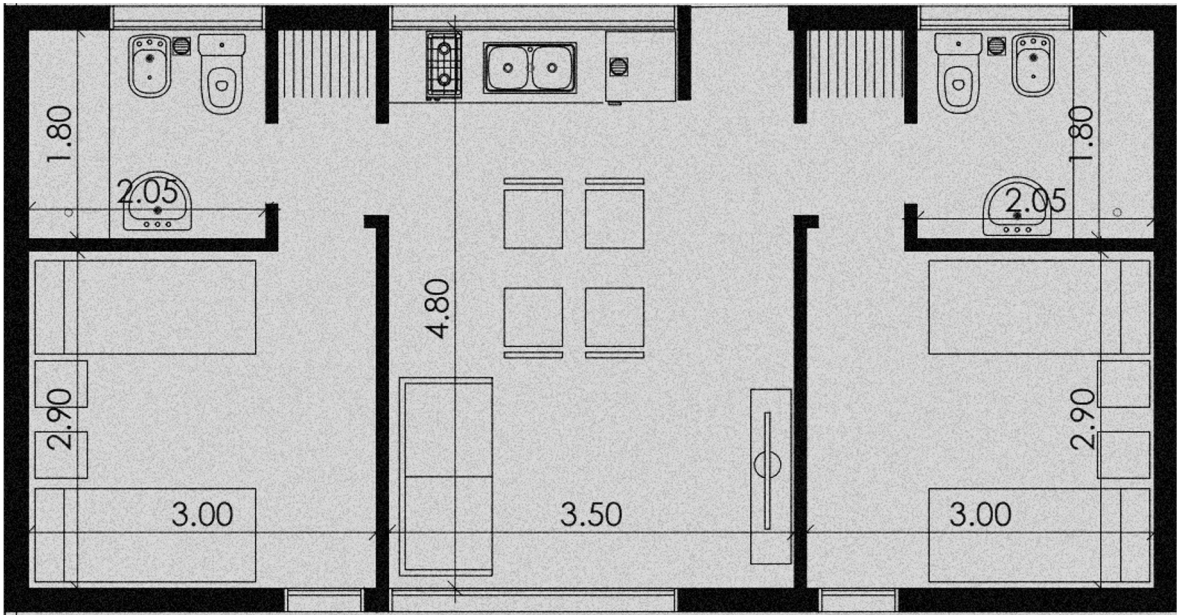
Garabi Casas: Distribución de cada lote.



El Fideicomiso constará **con módulos de 3 UF** cada uno en la localidad de Añelo, Prov. de Neuquén.
La cantidad de módulos se definirá luego de cerrado el proceso de comercialización.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.

Garabi Casas: Plano y dimensiones de cada UF



M² cubiertos
46



Baños
2



Habitaciones
2



LIVING,
COMEDOR,
COCINA



Comodidades
PARRILLA /
INTERNET / TV / AA
/ ESTACIONAMIENTO

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.

Garabi Casas: Detalles tecnicos

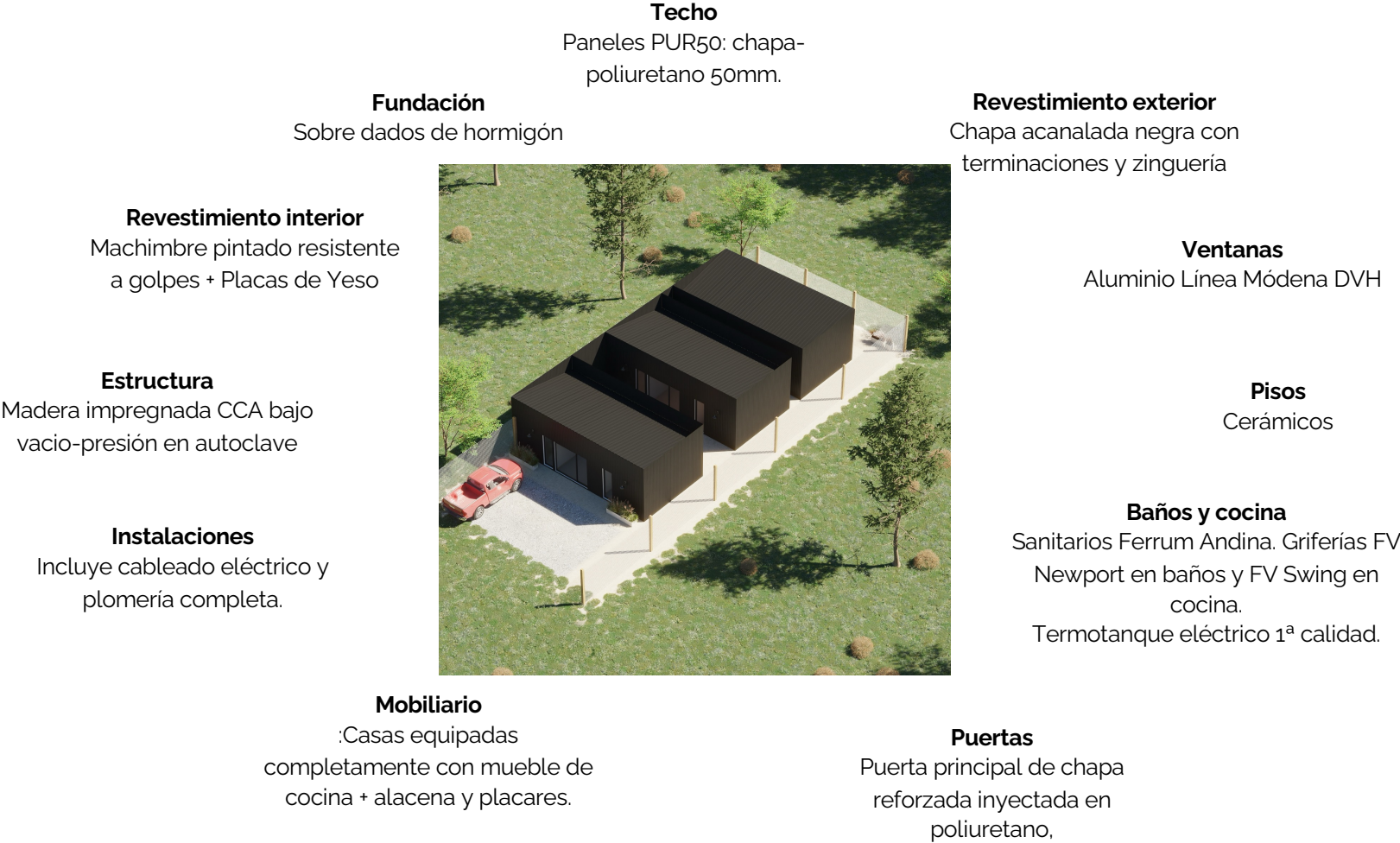


Imagen de carácter ilustrativo

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.

Preguntas Frecuentes

1. ¿Cada propietario tiene que ocuparse de alquilar la unidad y de su mantenimiento?

NO, el Fideicomiso tiene una administración designada que se ocupa de todo: alquilar las unidades a las petroleras, el mantenimiento de las mismas y el servicio de limpieza junto con el recambio de sábanas y toallas.

2. ¿Cuánto es el gasto mensual?

Es un porcentaje del valor de la locación, que incluye a administración y demás servicios. El importe correspondiente a la renta neta, presentado en el proyecto, que recibe cada propietario tiene descontado el costo de dicho servicio.

3. ¿La renta es en dólares o en pesos? ¿Cada cuánto se actualiza?

Todos los contratos con las empresas son en pesos e incluyen IVA, se actualizan generalmente cada 3 meses con renovación automática.

4. ¿Cuál es la duración de los contratos de alquiler?

En general, los contratos son por 1 año, renovables automáticamente.

5. ¿Quién factura? ¿Cómo se cobran los alquileres?

El Fideicomiso emite una factura a las empresas locatarias. Luego paga a los equipos locales por el servicio de Housing, paga por los costos asociados al fideicomiso y luego transfiere el saldo neto a cada propietario según los datos bancarios que haya informado.

6. ¿Se puede escriturar individualmente?

NO. El fideicomiso es el dueño de los activos y el inversor es dueño de una parte del fideicomiso.



Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.



Preguntas Frecuentes

7. ¿Qué pasa si quiero vender?

Cada inversor puede ceder su cuotaparte en el Fideicomiso, total o parcialmente, en cualquier momento. Antes de concretarla, debe ofrecerla a los demás inversores existentes, que tienen un derecho de preferencia para adquirirla en las mismas condiciones acordadas con el tercero interesado. Si ninguno ejerce esa prioridad dentro del plazo previsto, la cesión al tercero queda habilitada en los términos informados, y una vez perfeccionada el nuevo titular pasará a tener los mismos derechos y obligaciones que tenía el inversor anterior, sin posibilidad de alterar ninguna de las cláusulas ya existentes. El Fideicomiso no ofrece, promociona ni autoriza ningún tipo de mercado secundario por el cual el inversor pueda ofrecer libremente su cuotaparte a terceros.

8. ¿Quién paga los servicios e impuestos municipales?

Los servicios de Agua, Luz, internet, tasas municipales e impuestos los paga la administradora o el fideicomiso, y los descuenta del valor de alquiler antes de pagar a los beneficiarios.

9. ¿El equipamiento de las casas están incluidas en el precio de venta?

SI, el precio de cada cuota parte incluye todo, es un proyecto llave en mano, que contempla el equipamiento de la casa, lista para alquilar.

10. ¿Que tipo de USD es utilizado para análisis del Proyecto?

Todos los valores expresados en dólares (USD) en este documento se refieren a la cotización del dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos), vigente en el mercado financiero argentino al momento de la elaboración del presente. Este tipo de cambio puede diferir de otras cotizaciones oficiales o paralelas, y se utiliza aquí como referencia para reflejar una conversión representativa dentro del contexto económico local.

Aunque la información contenida en el presente informe ha sido obtenida de fuentes que el Fideicomiso considera confiables, tal información puede ser incompleta o parcial. La información contenida en el presente informe no asegura rendimientos futuros de ningún tipo, ni suplanta la toma de decisiones de inversión, con el debido y previo asesoramiento legal, fiscal y contable a cargo del inversor.