

# **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 más 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**.



# 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**



# 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.



# Análisis Financiero: Inversiones, retorno

Fideicomiso Año	UF	Cuota Parte
<b>INVERSIÓN</b>	<b>130.000 USD</b>	<b>20.000 USD</b>
Ingreso Anual Estimado	15.319 USD	2.357 USD
Ingreso Mensual Estimado Promedio	1.277 USD	196 USD
<i>Renta Anual Estimada en USD</i>	11,78%	11,78%
<b>Retorno de la inversión (años)</b>	<b>8,5</b>	<b>8,5</b>

**Consideraciones: Ingreso Anual Estimado**

- Se considera no alquilar 1 mes al año,
- Los costos de IIBB y los costos de administración del fideicomiso ya están descontados, siendo estos números la estimación neta a distribuir.
- El valor de alquiler utilizado para la simulación es un promedio del rango medio de precios actuales, sujeto a variaciones de mercado y actualizaciones.



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**.

\* 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.

# Análisis de Sensibilidad

		Meses de Alquiler (ingresos netos)					
		Bruto	Neto	9	10	11	12
Alquiler de UF	2.040 USD	1.184 USD	10.654 USD	11.837 USD	13.021 USD	14.205 USD	
	2.400 USD	1.393 USD	12.534 USD	13.926 USD	<b>15.319 USD</b>	16.712 USD	
	2.760 USD	1.602 USD	14.414 USD	16.015 USD	17.617 USD	19.218 USD	
Recupero (sobre esc. normal)				10,2	9,3	8,5	7,8

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 2.400 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.



# 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, con **Garantía de Calidad de 20 años.**

# Garabi Casas+: Distribución de cada módulo.



M<sup>2</sup> cubiertos  
**138**



Baños  
**6**



Capacidad  
**12** CAMAS



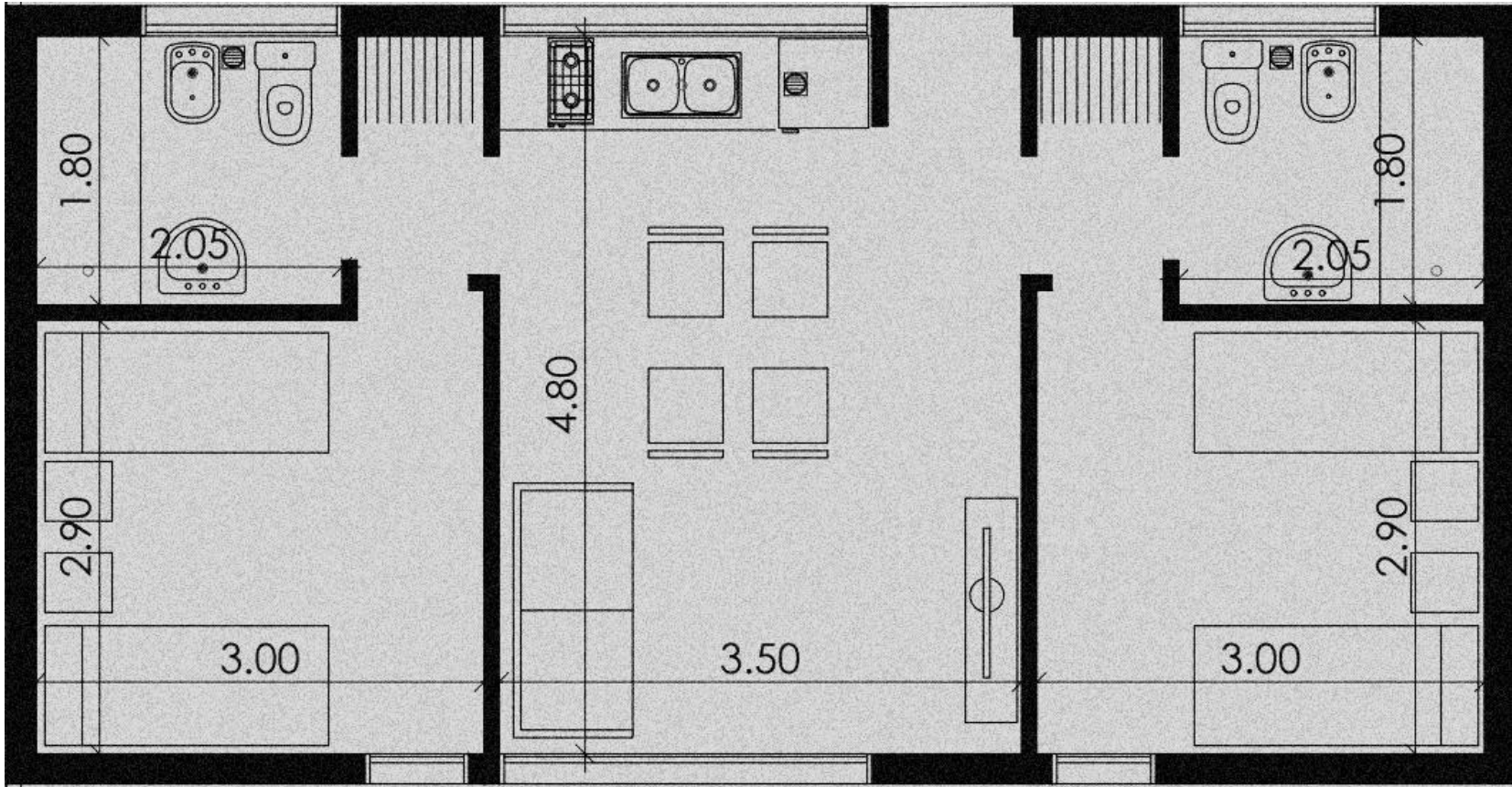
Unidad Funcional  
LIVING,  
COMEDOR, COCINA  
**2** HABITACIONES



Comodidades  
PARRILLA /  
INTERNET / TV /  
AA /  
ESTACIONAMIENTO

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.

# Garabi Casas+: Plano y dimensiones de cada UF



**M<sup>2</sup> cubiertos**  
**46**

**Baños**  
**2**

**Habitaciones**  
**2**

**LIVING,  
COMEDOR,  
COCINA**

**Comodidades**  
PARRILLA /  
INTERNET / TV / AA  
/ ESTACIONAMIENTO

# Garabi Casas+: Detalles técnicos

## Techo

Paneles PUR50: chapa-poliuretano 50mm.

## Fundación

Sobre dados de hormigón

## Revestimiento exterior

Chapa acanalada negra con terminaciones y zinguería

## Revestimiento interior

Machimbre pintado resistente a golpes + Placas de Yeso

## Estructura

Madera impregnada CCA bajo vacío-presión en autoclave

## Instalaciones

Incluye cableado eléctrico y plomería completa.



## Ventanas

Aluminio Línea Módena DVH

## Pisos

Cerámicos

## Baños y cocina

Sanitarios Ferrum Andina. Griferías FV Newport en baños y FV Swing en cocina.

Termotanque eléctrico 1ª calidad.

## Mobiliario

Casas equipadas completamente con mueble de cocina + alacena y placares.

## Puertas

Puerta principal de chapa reforzada inyectada en poliuretano, puertas interiores marca Gromanti.

Imagen de carácter ilustrativo



## **Conclusión:** Invierta en el Futuro Energético y Habitacional de Argentina

- **Añelo** representa una oportunidad sin igual.
- **Beneficiese** de retornos financieros atractivos.
- **Contribuya** al desarrollo de una comunidad en crecimiento.
- **Invierta** en su futuro y en el de Argentina.

# 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.





# Preguntas Frecuentes

## 6. ¿Se puede escriturar individualmente?

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

## 7. ¿Qué pasa si quiero vender?

Sin problema alguno, cada propietario puede vender su cuota parte en el momento que lo desee. El nuevo titular pasará a tener los mismos derechos y obligaciones que tenía su anterior dueño, sin posibilidad de alterar ninguna de las cláusulas ya existentes.

## 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.