



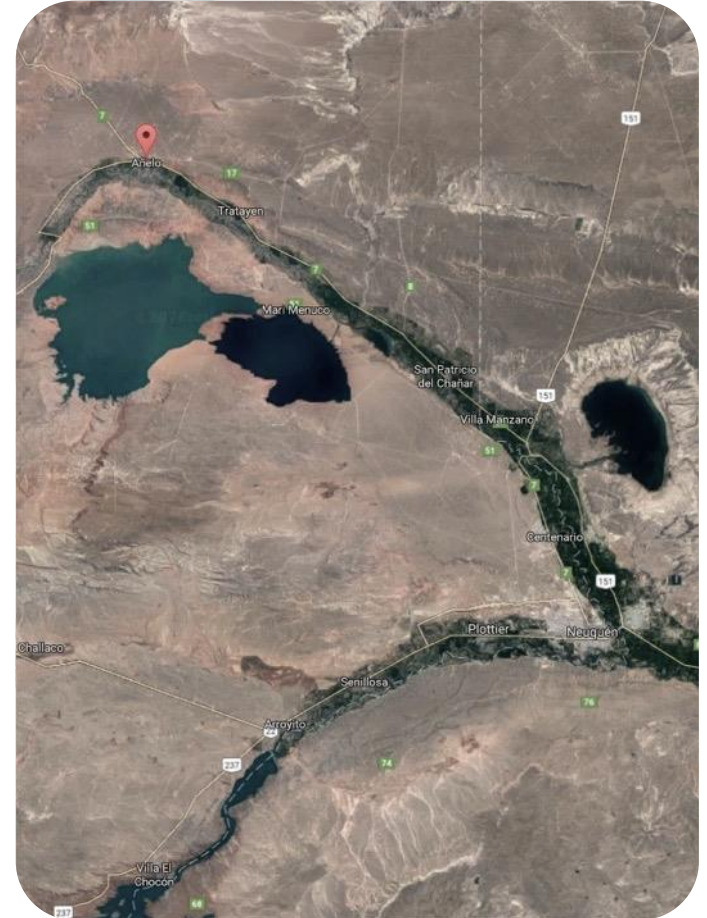
TIRIUM

NEUQUEN - AÑELO
VACA MUERTA
LAS MARIAS



UBICACIÓN

- I. Añelo está ubicado a **100 km de Neuquén Capital**
- II. **Mayor reserva** de hidrocarburos de la Argentina
- III. El efecto Vaca Muerta = **demanda inmobiliaria** en Neuquén
- IV. Añelo tuvo el **Mayor aumento poblacional** en la región, aprox. el 1.000% en 15 años
- V. **Valor de Alquiler más caro por m2** del país en su clase
- VI. La Baja del Petróleo no afectó los valores de alquileres
- VII. La **oferta inmobiliaria es muy escasa**
- VIII. Es una **oportunidad comprar** en este momento con **el precio del petróleo bajo**
- IX. **Anuncio de Inversiones**, públicas y privadas, en explotación energética e infraestructura
- X. **Alta revalorización proyectada del m2 a la venta**





1 Crowdium Añelo

2 DYPSA

3 Centro Comercial

4 Expansión Centro Comercial

5 **AÑELO - LAS MARÍAS**

6 Hotel DaVinci

7 Hotel Sol de Añelo

8 Centro Municipal & Bancario

¿Porqué Invertir en Añelo – Las Marías?

- 1** Por el **Éxito de Crowdium Añelo 1 y 2** (12% anual) lanzamos Añelo Las Marías
- 2** Lanzamos una cartera de **departamentos llave en mano próximos a terminarse (6 meses)**, totalmente equipados.
- 3** **Propiedad ya adquirida** y en titularidad del fideicomiso Añelo Las Marías.
- 4** Departamentos ubicados en el **centro neurálgico y comercial de Añelo**, entre las 2 rutas que recorren el éjido urbano. **Centro del Masterplan de la Ciudad.**
- 5** **Proyecto Premium** con características por metraje, calidad, ubicación y requerimientos sindicales muy superior a la oferta actual de Añelo.
- 6** **Demanda y Precios Correlativos** con el precio del petróleo.
- 7** Contrato de Alquiler con **Renta Garantizada y todos los gastos pagos.**

¿Porqué Invertir en Añelo – Las Marias?

8

Bajo riesgo constructivo: en 6 meses se finalizan los departamentos y se comienza a cobrar Alquiler por contrato.

9

Ahorro de todos los costos y tiempos de aprobaciones, permisos e inicio de Obra (12 meses de Obra + 6 Meses de Permisos Municipales).

10

Unidades de aprox 70m2 se entregan **terminadas y equipadas**.

11

Cobro de alquiler asegurado del 1% mensual a partir del 7mo mes de integrado el capital. Renta distribuida trimestralmente.

12

Precio estimado de salida en 3 años: **2.800USD/m2**.

13

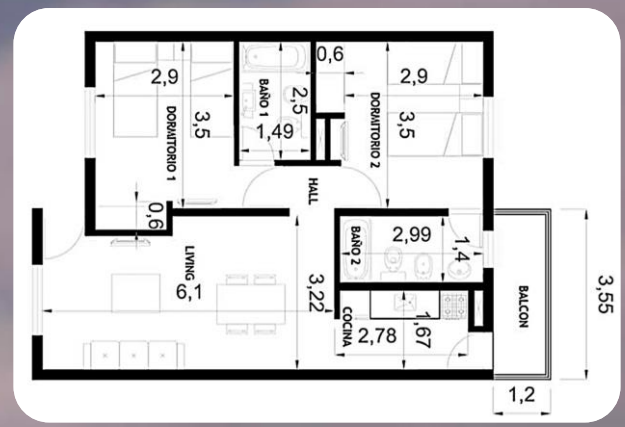
Multiples Estrategias de **Salida**.

TIR estimada a 3 años

15%

Retorno estimado en 36 meses

48%



Propuesta de Inversión

DIC
2017

Adquisición:

Se adquirió un terreno con una obra ya avanzada de un edificio de 12 departamentos de 3 ambientes (70m²). Al comprar próximo a terminarse, nos permite adquirirlos a un precio inferior a los valores de mercado, ahorrando 18 meses de obra y aprobaciones.

ENE/
MAR
2018

Fondeo & Obra:

Una vez adquiridos el terreno con el edificio, se inicia la etapa de fondeo donde habrá un período de obra de 6 meses.

JUL/
SEP
2018

Renta Garantizada:

Se percibirá un alquiler garantizado del 1% mensual a cobrarse a partir del 7mo mes de integrado el capital. El fideicomiso *Añelo Las Marías* cuenta con un seguro de caución que garantiza la renta durante todo el período. La misma será distribuida trimestralmente por la fiduciaria a los inversores por transferencia bancaria.

DIC
2020

Periodo de Revalorización y Venta/Salida:

Estimamos una revalorización del precio de los departamentos que permitirá vender las unidades aproximadamente en 2.800USD/m². Por encima de este valor se distribuirá el excedente en partes iguales entre Tirium y los inversores. Al valor estimado de salida, la rentabilidad de los alquileres generan una renta superior al 11% en USD por lo que la salida es atractiva para nuevos inversores por diferentes Alternativas:

- Venta en Bloque de todo el edificio.
- Venta de las unidades 1 a 1 a compradores individuales.
- Renegociación del contrato de locación con una mayor Renta y mantener la inversión con mayor retorno.
- Venta de las Cuotapartes a nuevos inversores (pudiendo mantenerse en el fideicomiso quienes así lo decidan).

Línea de Tiempo





“Los aportes efectuados serán depositados en una cuenta bancaria de titularidad de FINESTERRE S.A., C.U.I.T.: 33-71041675-9, con domicilio en Montevideo 1250, piso 4, departamento 404, CABA, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Añelo Las Marías.

TIRIUM es una marca comercial de Innovaciones Fiduciarias S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada, C.U.I.T. 30-71456685-3, con domicilio en San Martín 662 piso 1 depto, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien en los casos de operaciones inmobiliarias con existencia de intermediación, actúa a través de Newlink Real Estate y su corredor inmobiliario adherido, Juan Emilio de Antón, Reg. N°707, F:236, Tª 1 Cucicba matricula nro.: 6160 Tomo 1. folio 230”.

Se deja aclarado que ni TIRIUM, ni FINESTERRE SA, ni el Fideicomiso Las Marías Añelo, aseguran rendimientos ni rentabilidad de ningún tipo ni cuantía, ni la devolución del capital invertido. Los cálculos de rentabilidad estimada publicados son únicamente estimaciones realizadas por TIRIUM en base a estudios de mercado internos. Las inversiones están sujetas a las fluctuaciones de precios y riesgos inherentes al mercado en que se realizan. Los potenciales inversores deberán realizar su propio análisis de riesgo previo a la inversión en el Fideicomiso; así como también deberán evaluar la conveniencia de participar en un tipo de inversión que incluye restricciones contractuales a la transmisibilidad de derechos a terceros”.