



**INVERTÍ EN LA PLAZA
MÁS RENTABLE DEL PAÍS**

crowdium
conectando inversiones

RESUMEN DE LA INVERSIÓN



24~28%

Rentabilidad **total estimada** en USD*



24 MESES

Duración **total estimada**



Renta y Revalorización

Tipo de proyecto

NEXT NEUQUÉN

Nueva estrategia de inversión inmobiliaria con renta trimestral en USD durante la obra y revalorización para venta convencional a precio de mercado, a estrenar y en la ciudad de mayor demanda del país, con salida proyectada en 24 meses.

Next Neuquén es un desarrollo inmobiliario residencial ubicado en una de las zonas de mayor crecimiento y proyección de la ciudad de Neuquén. La demanda habitacional sostenida presenta una oportunidad para invertir en un mercado con altísimos rendimientos impulsados por la industria del Oil & Gas en Vaca Muerta.

Con el éxito consolidado de sus predecesores, la marca NEXT llega a la capital argentina de la renta con una propuesta innovadora. El concepto Rental Design potencia el alquiler corporativo y temporario. Este proyecto te invita a ser dueño donde la rentabilidad se une al sector energético.



RENTAL DESIGN

La evolución del Real Estate llega a Santa Genoveva con una propuesta única de "Smart Living" diseñada para la renta corporativa.

De la mano de la desarrolladora NLK Capital y Next Living, desembarca en Neuquén Capital el primer edificio concebido íntegramente bajo el concepto de Rental Design. Ubicado estratégicamente en Av. Islas Malvinas 1212, sobre un lote pasante en el exclusivo barrio Santa Genoveva, este proyecto redefine la experiencia de habitabilidad para el ejecutivo moderno.

Next Neuquén es una torre de 14 pisos, que fusiona arte, tecnología y sustentabilidad. Cada metro cuadrado ha sido optimizado para maximizar la rentabilidad, ofreciendo departamentos totalmente equipados con domótica, cerraduras inteligentes y eficiencia energética (paneles solares y precalentadores de agua), características clave para reducir costos de mantenimiento y atraer al exigente público de la industria del Oil & Gas.

El edificio ofrece una experiencia de hotel de lujo con amenities premium pensados para el networking y el bienestar: un exclusivo Rooftop Business Lounge con vistas panorámicas a la ciudad, Coworking Space, jardines naturales en altura, un completo Wellness Zone & Gym y servicio de Laundry diseñado para la operación hotelera. Next Neuquén no es solo un edificio, es un ecosistema de servicios llave en mano que garantiza ocupación y valorización constante





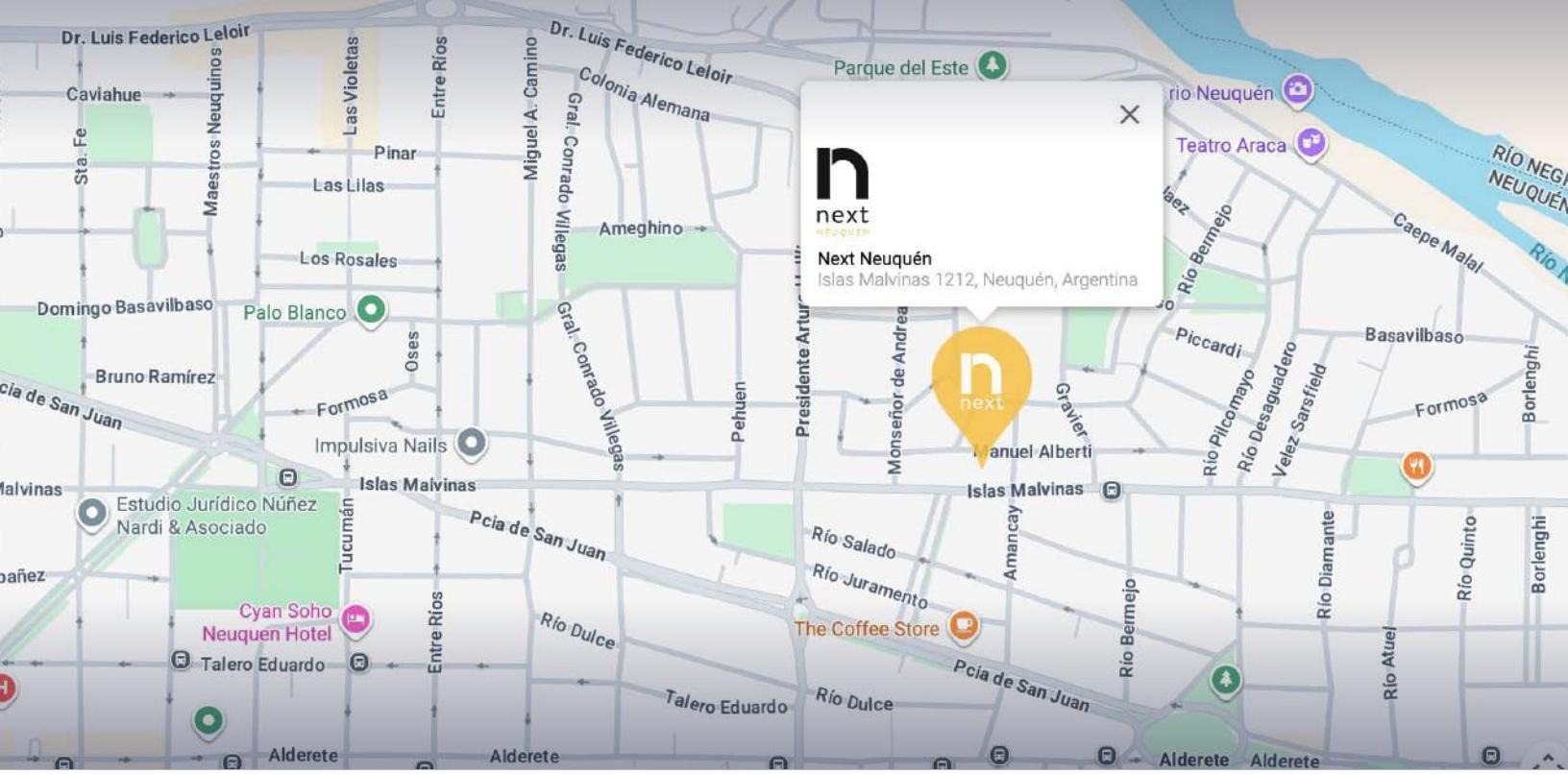
PROUESTA DE NEGOCIO

Captura de valor inmediata y rentabilidad operativa
en un mercado dolarizado

La adquisición estratégica Crowdium propone instrumentar la compra de **unidades de pozo en Next Neuquén** a un precio negociado con la desarrolladora. Gracias al volumen de la operación, estructurada con valores mayoristas y de contado, logramos acceder a un importante descuento sobre el precio de lista oficial.

Esta ventaja competitiva en la entrada es fundamental, ya que permite al inversor posicionarse por debajo del valor de mercado desde el día uno, generando un **margin de seguridad inmediato y potenciando el recorrido de apreciación del capital.**

La rentabilidad total estimada incluye la suma de, una renta del 1% trimestral -distribuido de forma periódica durante dos años- y la proyección de revalorización de las unidades a 24 meses. Es decir, los inversores percibirán un 8% en USD durante la construcción, mientras se aguarda la finalización de la obra y la venta de las unidades revalorizadas para **alcanzar la rentabilidad total estimada del 24~28% en dólares.**



Ubicado en Av. Islas Malvinas 1212, en el exclusivo barrio Santa Genoveva, Next Neuquén se posiciona en una de las zonas más cotizadas de la capital.

El proyecto se encuentra a minutos del centro financiero y administrativo, y posee acceso directo a las rutas que conectan con los yacimientos de Vaca Muerta. Esta ubicación garantiza una ocupación constante por parte de personal jerárquico y turismo corporativo.

¿Por qué invertir?

Efecto Vaca Muerta: Inversión en la zona con mayor crecimiento económico y demográfico del país.

Unidades Rental Design: tipologías eficientes pensadas para facilitar su posterior venta y defender el valor por m².

Adquisición con descuento: Compra mayorista por debajo del valor de mercado.

Ubicación Premium: Barrio Santa Genoveva, la zona residencial más buscada por Ejecutivos.



ESTRATEGIA DE SALIDA

Un modelo de doble rentabilidad: ingresos por alquiler durante la maduración y ganancia de capital al momento de la venta.

Una vez adquiridas las unidades, se mantendrá la inversión hasta la finalización de la obra, momento en el cual se procederá a su comercialización en el mercado a través de operadores inmobiliarios especializados.

La Fiduciaria (Compañía Fiduciaria Americana) administrará el capital, la renta trimestral y el proceso de venta de las unidades. Crowdium, junto a su equipo de especialistas, definirá el timing y el precio óptimo de salida, con el objetivo de



maximizar el retorno para los inversores.

La estrategia de adquisición en pozo, sumada al crecimiento sostenido del mercado inmobiliario de Neuquén y al diferencial del Rental Design, permite proyectar un incremento sustancial del valor de las unidades al momento de su venta.

Entre la renta y la venta los inversores podrán percibir un retorno del 24~28%* en dólares.





FAQS PREGUNTAS FRECUENTES DE NEGOCIO

¿Qué obtengo con mi inversión?

Cada inversor recibirá un porcentaje de participación en el fideicomiso equivalente a una cantidad de m^2 y dinero remanente en la cuenta bancaria del fideicomiso para afrontar los gastos de mantenimiento del proyecto durante todo el plazo estimado de inversión. Este porcentaje corresponderá al cociente entre la inversión sobre el capital fideicomitido total.

¿A qué valor se dolariza mi inversión?

Para el caso de una inversión en pesos, nos ocuparemos de dolarizar tu capital tomando como referencia el tipo de cambio MEP resultante de la operación de compra venta de bonos por parte de la cuenta comitente del Fideicomiso Global al cual transferiste los fondos. Esta operación se realiza dentro de los 5 a 7 días hábiles de confirmada tu transferencia en pesos.

¿Qué seguridad tiene mi inversión sobre el proyecto?

La seguridad de los proyectos inmobiliarios en construcción está dada por la trayectoria del desarrollador y la constructora. En este caso, NLK DEVELOPERS como Desarrollador, DINAMO con su arquitectura y dirección y BUCK HNOS. con su vasta experiencia en construcciones residenciales.

En segundo lugar, Crowdium logró negociar con el desarrollador una renta temprana que brinda ingresos durante la obra.

La adquisición de las unidades se realiza mediante boleto de compra y venta a

titularidad del fideicomiso. Tanto los activos como el aforo se reservan en el fideicomiso particular que dá vida al proyecto.

¿Cuándo recibo los retornos de mi inversión?

Una vez finalizada la etapa de fondeo y adquiridas las unidades, los inversores percibirán una renta trimestral dolarizada que se distribuirá según el porcentaje de participación de cada inversor**. Finalmente, al cabo de 24 meses, plazo en el que se estima la entrega de las unidades, comienza la etapa de comercialización. Luego de cada operación de venta exitosa, la fiduciaria se encargará de distribuir el resultado a los inversores de acuerdo a su porcentaje de participación.

¿Cómo me aseguran que mi dinero se usará en lo que estoy invirtiendo?

Tú inversión estará resguardada en las cuentas bancarias o comitentes del fideicomiso en dólares hasta completar el cupo necesario para la compra mayorista de los departamentos. Todo es administrado por una fiduciaria pública registrada en la Comisión Nacional de Valores (CNV). Crowdium en ningún momento tiene acceso al capital invertido ya que el dinero es transferido directamente a la cuenta del fideicomiso.

¿Qué pasa si se demora el plazo estimado de inversión?

Los plazos son estimados. En caso de demoras en la construcción o en la venta final para maximizar el precio de salida, el fideicomiso puede extender los plazos para proteger el valor de la inversión, manteniendo informados a los inversores y buscando siempre la mejor rentabilidad final.

La comercialización será administrada por la fiduciaria e impulsada por inmobiliarias especializadas. En el caso que se demore el proceso de venta, continuarán los esfuerzos comerciales para lograr comercializar el total de las unidades. Los inversores, como únicos beneficiarios del fideicomiso recibirán el resultado por las operaciones.

RESPONSABLES DEL PROYECTO



NLK

Concepto y desarrollo

Es una desarrolladora de trayectoria que diseña y construye edificios residenciales, barrios privados y edificios Build to Suit en Argentina. Desde 2015, NLK es un holding compuesto por compañías que trabajan en sinergia para crear y potenciar negocios de alto impacto en el mercado de las finanzas y real estate.

D I N A M O

Dinamo

Proyecto y dirección

Con base en La Plata desde 2002 y en Neuquén desde 2006, el estudio Dinamo es líder en proyectos arquitectónicos desafiantes de la Patagonia. Con más de 20 proyectos exitosos y una constante actividad académica, el estudio ha acumulado experiencia en esta zona, cuyas condiciones climáticas y geográficas imponen un desafío riguroso.

RESPONSABLES DEL PROYECTO



Buck Hnos Constructora

Constructora con 15 años de trayectoria en Neuquén, dedicada al desarrollo y ejecución de obras civiles y edilicias con altos estándares de calidad, eficiencia y compromiso.



ST y AS Gerenciamiento de obra

Profesionales de la arquitectura, real estate y construcción. Con más de 25 años de experiencia y 2.000.000 de m² realizados o intervenidos, orientados a la generación de valor a través de la consultoría, la arquitectura, Project management y la capacitación de profesionales y empresas del sector.



(+54 9) 11 4141-0758



(+54 9) 11 2240-4746



hola@crowdium.com.ar

Comunicación por WhatsApp
Lunes a viernes de 10:00 a 18:00

Comunicación por teléfono
Lunes a viernes de 10:00 a 18:00

Nuestro equipo está a disposición
para asesorarte en cada paso de tu
inversión

**LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS QUE OFRECE CROWDIUM DE DESARROLLADORES NO SON CONSIDERADOS TÍTULOS O VALORES
NEGOCIAZBLES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 26.831 DE MERCADO DE CAPITALES.**

Los aportes efectuados serán depositados en una cuenta bancaria de titularidad de CFA COMPAÑIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A., C.U.I.T.: 30-68900126-9, con domicilio en San Martín 491 - 4o piso - Oficina 15 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripta en el registro de fiduciarios financieros de la Comisión Nacional de Valores a través de la resolución Nro 11.630, obteniendo el registro Nro 10 de fiduciarios inscriptos, que actúa en carácter de fiduciario de los fideicomisos ordinarios mediante los cuales se estructuran las inversiones (los "Fideicomisos Crowdium"). Crowdium S.R.L es una sociedad de responsabilidad limitada, C.U.I.T. 30-71498571-6, con domicilio en Husares 2110, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y actúa como [Administrador/Asesor de Inversiones] de los Fideicomisos Crowdium. CFA Cía Fiduciaria Americana S.A. y Crowdium S.R.L no aseguran rendimientos ni rentabilidad de ningún tipo ni cuantía, ni la devolución del capital invertido. Los cálculos de rentabilidad estimada publicados en www.crowdium.com.ar son únicamente estimaciones realizadas por Crowdium S.R.L. en base a estudios de mercado internos. El registro de fiduciarios no implica que los fideicomisos en los que CFA actúe se encuentren sujetos al contralor de la CNV, cuya competencia sólo alcanza a los fideicomisos financieros emitidos bajo el régimen de oferta pública. Las inversiones están sujetas a las fluctuaciones de precios y riesgos inherentes al mercado inmobiliario. Los potenciales inversores deberán realizar su propio análisis de riesgo previo a la inversión en los fideicomisos Crowdium. Ni Crowdium S.R.L. ni CFA Cía Fiduciaria Americana S.A. prestan asesoramiento de ningún tipo a los inversores, que deberán consultar a sus propios asesores antes de realizar la inversión en los Fideicomisos Crowdium. "Se hace saber al público inversor que, conforme lo dispone el artículo 1673 del Código Civil y Comercial de la Nación, el registro de Fiduciarios Financieros no implica que los fideicomisos en los que estos actúen se encuentren sujetos al contralor de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, cuya competencia sólo alcanza a los fideicomisos financieros emitidos bajo el régimen de la oferta pública", CNV.

* La rentabilidad estimada se calcula sobre el monto invertido descontando los gastos iniciales correspondientes a la comisión de los canales de comercialización 5% y el IVA correspondiente. El tipo de cambio a tomar será el que el Fiduciario efectivamente obtenga en oportunidad de convertir los fondos invertidos a dólares.

** La renta dolarizada será distribuida de forma mensual en pesos argentinos al valor del tipo de cambio MEP del día de la distribución.