

Una oportunidad histórica

Cómo invertir en la
construcción y ganar desde
un **30% en dólares.**





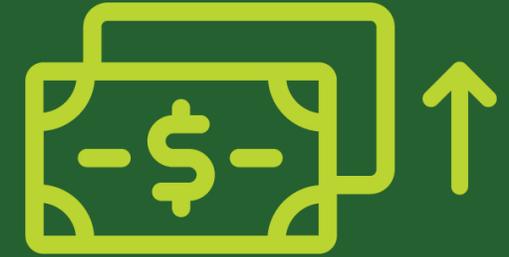
¿Por qué invertir en la
construcción?

¿Por qué hay que invertir en la construcción?

Cuando se produce un salto importante del tipo de cambio como los que vivimos tantas veces en la historia argentina y recientemente durante los años

2018/19 y ahora en 2020, la devaluación impacta

en forma inmediata abaratando los costos de la construcción.



Sube el valor del dólar



Baja el costo de la construcción

¿Por qué hay que invertir en la construcción?



Misma cantidad de dólares



Construyo más metros cuadrados

Costo del metro cuadrado

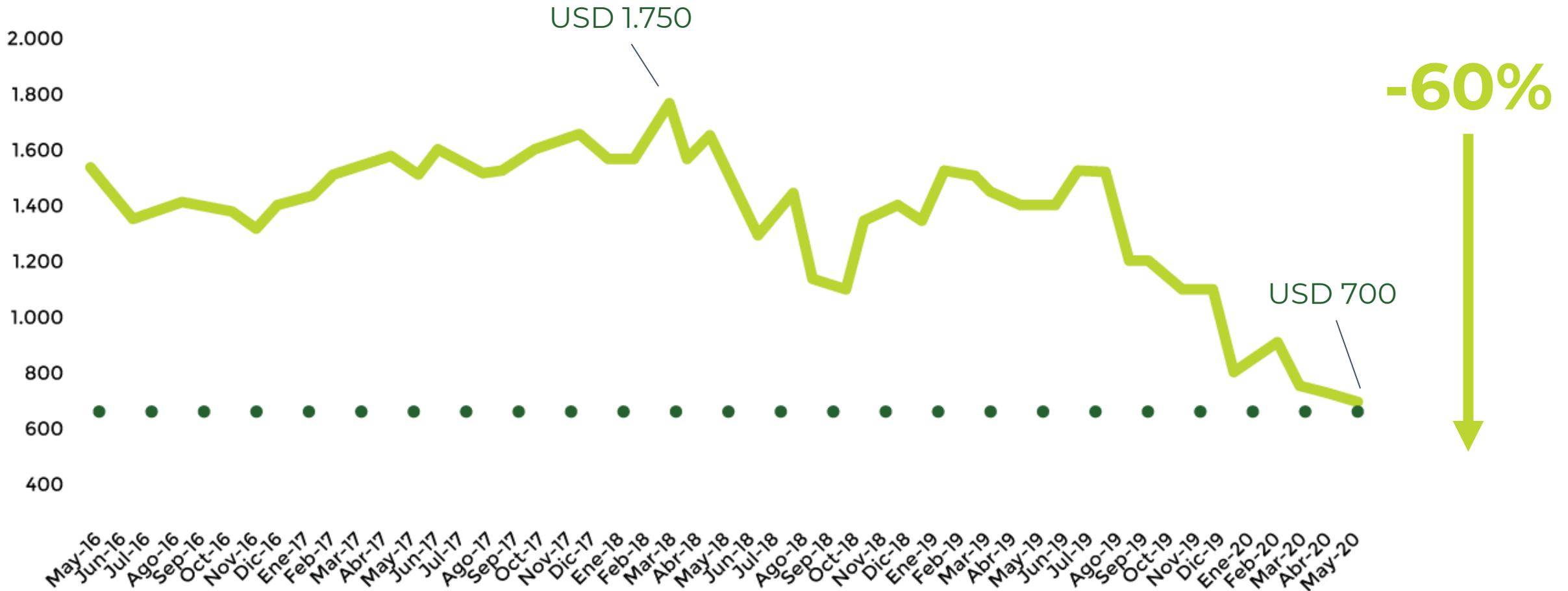
USD
1.750

En 2017

USD
700

En 2020

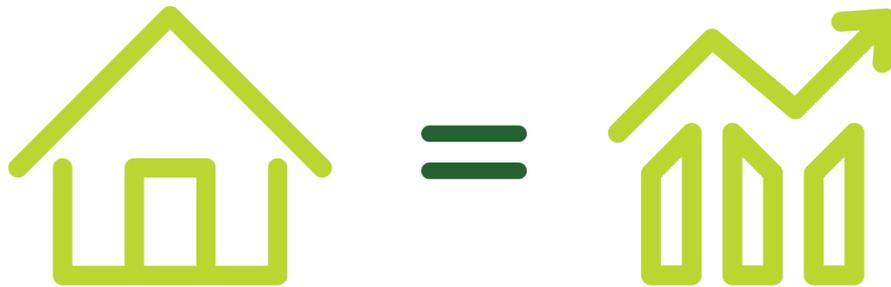
Estamos ante una oportunidad única





¿Por qué construir sobre lote propio será una gran oportunidad histórica?

La construcción de viviendas unifamiliares (***casas sobre lote propio***) se convertirá en una de las inversiones más rentables y uno de los sectores que encenderá el motor de la economía.



El negocio inmobiliario es un activo de valor

Cada activo financiero reacciona de distinta manera a los movimientos del tipo de cambio, a las restricciones cambiarias y a las variables de la economía.



Ante la caída de bonos y acciones del 50% en dólares.



Los inmuebles respondieron como refugio de valor.





Analicemos construir en **lote propio vs un departamento**

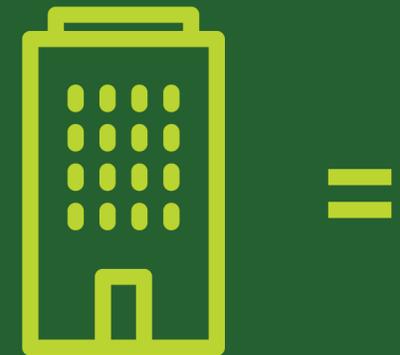
Analicemos Construir en lote propio vs un departamento.

Los precios de los departamentos no suelen bajar a la velocidad que lo hace el costo de la construcción.

En el mercado empiezan a convivir **costos y precios viejos, con costos y precios nuevos.**



¿Comprar un departamento o construir una casa?



Los departamentos mantienen su precio



La construcción baja sus costos

¿Comprar un departamento o construir una casa?

Los precios de los departamentos están caros respecto al costo de la construcción. Desde el **2017** el **dólar subió 6,70 veces** y los **precios bajaron apenas un 13%**. El costo de la construcción **bajó un 60% en dólares**.

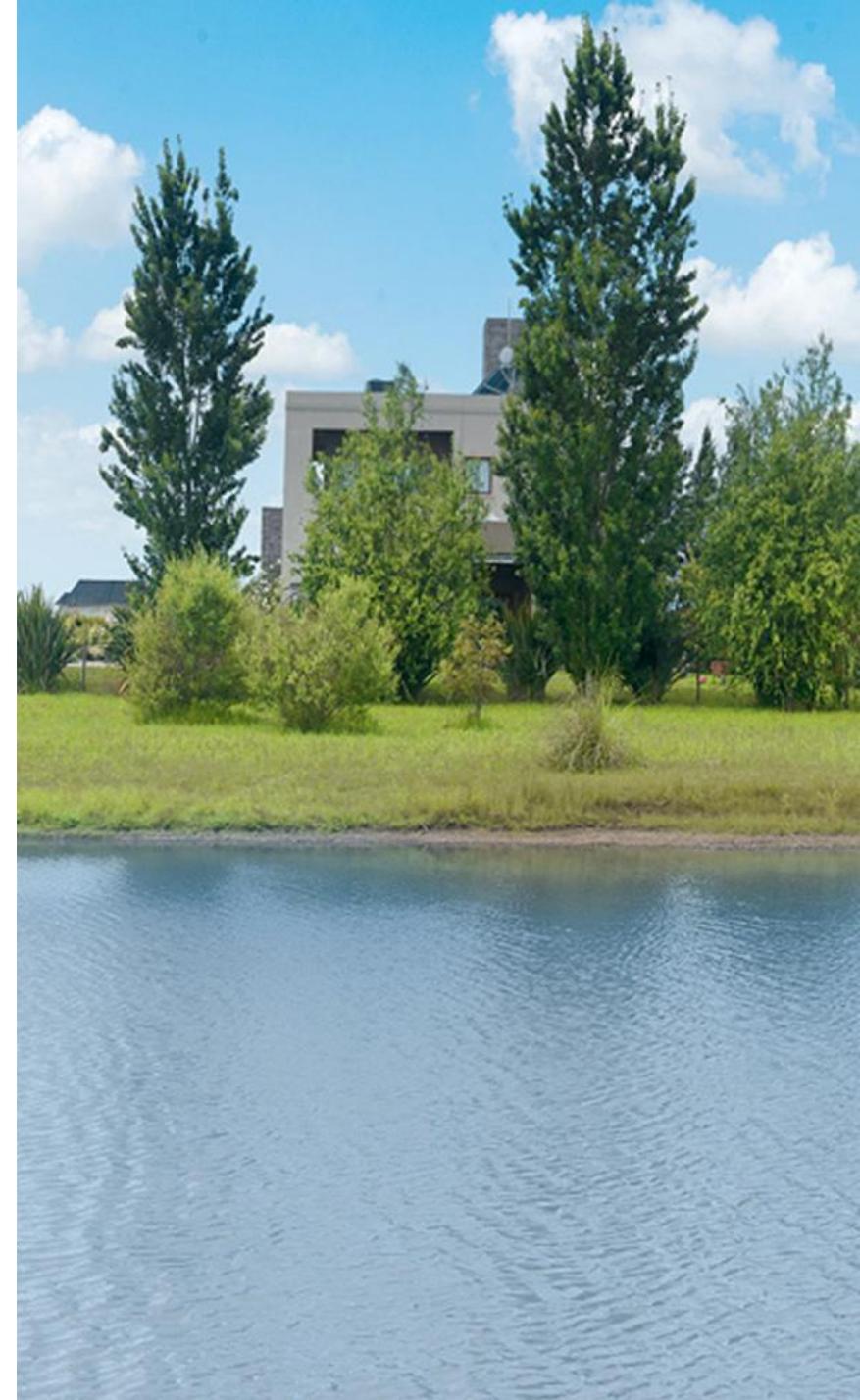
| | Tipo de cambio | Ajuste precio | |
|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| Octubre 2017 | Dólar BNA \$17,90 | Depto. usado CABA | USD 2.300 |
| Mayo 2020 | Dólar Blue \$120 | | USD 2.000 |
| | ↑ 6,70 VECES | | ↓ -13% |



¿Comprar un departamento o construir una casa?

Comprando un departamento uno paga el costo y precio viejo. Cuando uno construye, paga el costo y precio actual (*de mercado, en forma inmediata*)

| | Comprar en Caballito | Construir en lote propio |
|----------------------------|----------------------|---|
| Metros casa | 100 m ² | 200 m ² + 1000 m ² de parque |
| Valor m² | USD 2.800 | USD 700 |
| Cochera | USD 30.000 | USD 50.000 (Lote) |
| INVERSIÓN | USD 310.000 | USD 190.000 |





¿Hay mercado en el segmento
de los barrios?

¿Hay mercado en el segmento de los barrios?

Todos los productos inmobiliarios que ofrezcan una mejora en la calidad de vida, serán los más buscados del mercado. Con la cuarentena, las familias empezaron a darse cuenta que no estaban conformes con su vivienda.

Naturaleza / Calidad de vida / Forestación / Seguridad / Aire puro / Libertad / Energía solar / Bosque / Huerta orgánica.



Notas que hablan del tema

El segmento de barrios cerrados cumplen todos los requisitos para **vivir rodeado de naturaleza y además permite captar la baja de la construcción.**





Nuestro **Desarrollo** **Inmobiliario**



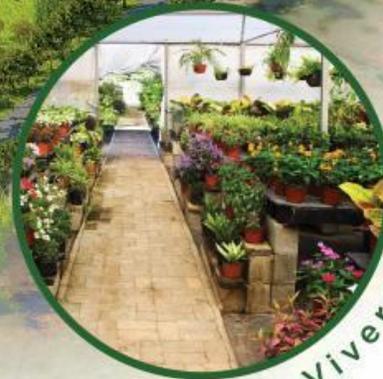
Energía Solar



Huerta orgánica



Ecoparque



Vivero



La Magdalena

Muy pronto vas a disfrutar
del nuevo boulevard
100% en hormigón

www.barriolamagdalena.com.ar

20







ESTANCIA 
La Magdalena
BARRIO PRIVADO



Viví en La Magdalena,
viví en Canning.

www.barriolamagdalena.com.ar



Crowdfunding





Nuestro diseño **Casas de autor**

ESTANCIA 
La Magdalena
BARRIO PRIVADO

 **SAT** | GROUP



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-



Nuestro Diseño -Casas de autor-





Detalle de la inversión

Objetivos



Información detallada

Objetivo:

Realizar una construcción de entre 170 y 180 metros cuadrados (150 cubiertos + 40-60 mts semi-cubiertos, en donde se destaca un diseño exclusivo de excelente calidad constructiva, en un lote de aprox. 1.000 metros.

Una casa de estas dimensiones es el producto más demandado en el mercado, a diferencia de casas de mayor metraje en donde cuesta encontrar un comprador. Y permite vender a un ticket accesible.



Características de la inversión

Plazo de la inversión total: 18-20 meses (construcción + Venta).

- 12-14 meses proyecto + obra (autorizaciones municipales, planos y armado del proyecto, trabajos preliminares de la obra, proceso de edificación).
- 6 meses de venta (es un tiempo tentativo, teniendo en cuenta que no es necesario concluir la obra para comenzar a vender la unidad).





Valor de la inversión

| INVERSIÓN LOTE + CASA (LLAVE EN MANO) | INVERSIÓN INICIAL USD |
|---|-----------------------|
| TERRENO (1000 METROS) | 40.000 |
| 50% IMPUESTOS SELLOS (0,6) | 240 |
| | |
| PROYECTO DE LA CASA | BONIFICADO |
| CONSTRUCCIÓN CASA 170 M2 - 529 DÓLARES M2 | 89.930 |
| COSTO ADMINISTRACIÓN DE OBRA | 9.440 |
| DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN BARRIO | 1.900 |
| DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL | 1.330 |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS - TRABAJOS PRELIMINARES | 1.350 |
| COLEGIO ARQUITECTOS | 1.000 |
| COMISIÓN COMERCIAL VENTA DE LOTE 4% | BONIFICADO |
| NIVELACIÓN+PAISAJISMO+GRAMA BAHIANA+CERCO | 5.100 |
| PILETA 3X7 MTS - HORMIGON CON VENECITAS + LUCES | 6.000 |
| | |
| EXPENSAS 18 MESES | 2.000 |
| ARBA 18 MESES | 320 |
| IMPUESTO MUNICIPAL 18 MESES | 270 |
| TOTAL DE LA INVERSION | 158.880 |



Rentabilidad Proyectada

| COSTO | VALOR DE VENTA | % |
|------------------------|-----------------------|------------|
| USD 158.880 | 280.000 | 76% |
| | 250.000 | 57% |
| | 240.000 | 51% |
| | 230.000 | 45% |
| | 220.000 | 38% |
| | 210.000 | 32% |
| | 200.000 | 26% |





CÓMO INVERTIR:

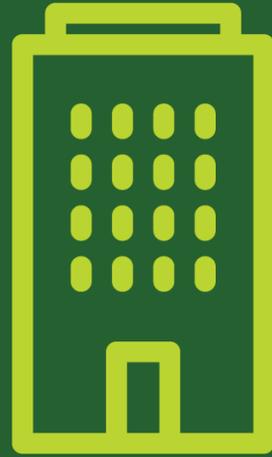
Los inversores pueden ingresar con la modalidad desde módulos de USD 3.000

Rendimiento proyectado:

Expectativa 30-50% en USD*

*La Casa puede venderse antes de tiempo y captar una tasa efectiva más alta.





La Compañía **SAT Group**

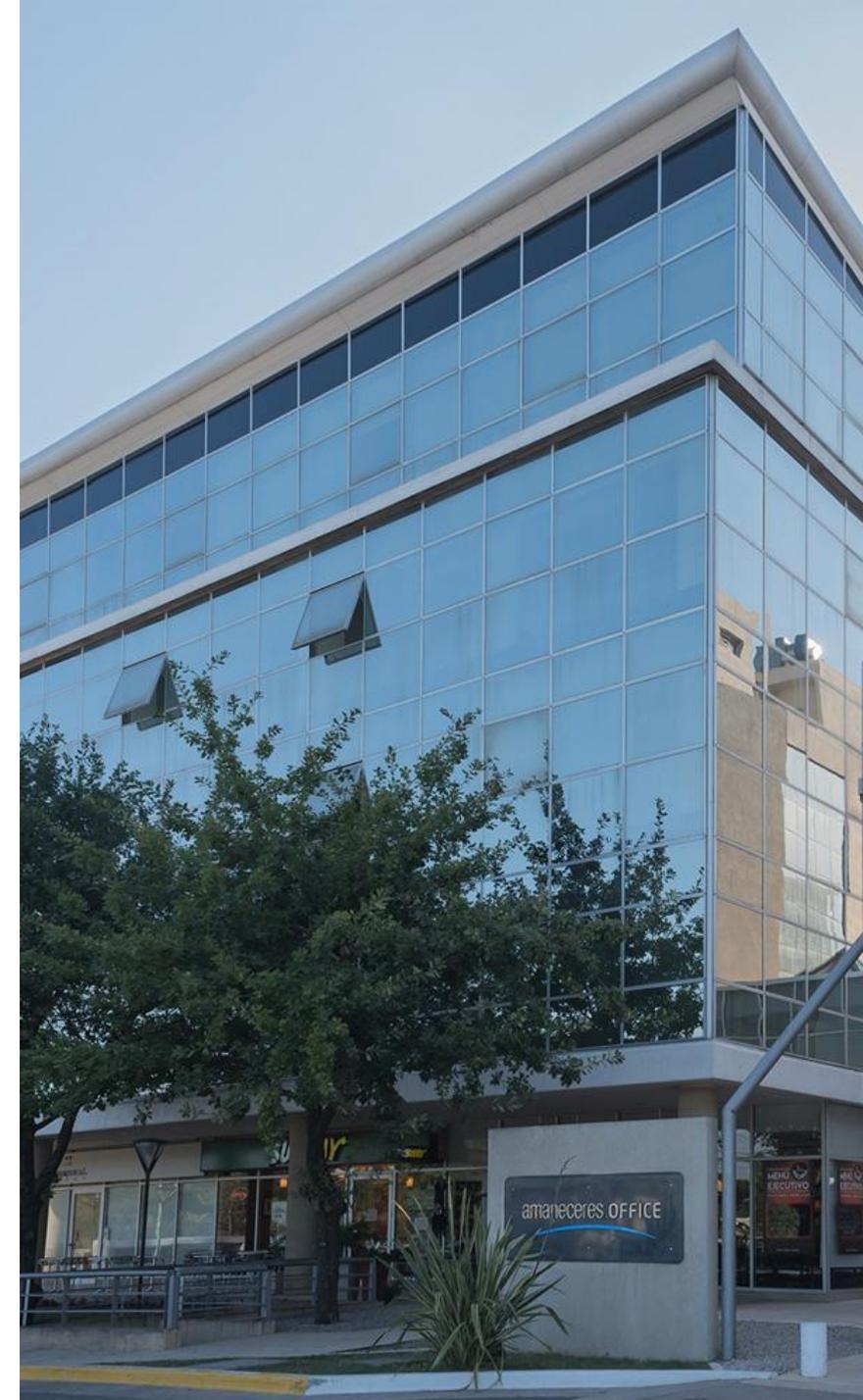




La Compañía SAT Group

SAT Group es una empresa consolidada y con una larga trayectoria en el **desarrollo de negocios inmobiliarios** globales. Sus socios cuentan con más de 20 años de experiencia y se han dedicado exitosamente a crear **proyectos sólidos, sustentables, innovadores**, con ubicaciones excepcionales y con visión moderna.

Esto llevó a convertirlos en un grupo empresarial especialista, que **brinda soluciones** a medida en **negocios e inversiones y también en desarrollos Inmobiliarios y de infraestructura.**





La Compañía SAT Group

La tendencia en los negocios inmobiliarios globales, es **detectar verdaderas oportunidades** de compra concretas en diferentes partes del mundo y realizar las **acciones profesionales** tendientes a agregar **valor al emprendimiento y a la comunidad**, realizando una gestión activa de management inmobiliario.

Estancia La Magdalena, es uno de nuestros proyectos inmobiliarios más destacados y cuenta con un equipo de profesionales especializado de primer nivel.





Otras empresas del grupo





Nuestras **Autoridades**





Fiduciario del fideicomiso La Magdalena

Ing. Francisco Pertierra Cánepa

Es ingeniero agrónomo. A su vez, realizó una Maestría en Administración de Empresas en la prestigiosa Escuela de Negocios de la Universidad del CEMA en Argentina, obteniendo el título de MBA y un postgrado en Formación Dirigencial en la Escuela del Centro de Estudios e Investigación para Dirigentes Agropecuarios en Argentina.

Actualmente es el presidente de la Asociación Argentina de Fideicomisos y Fondos de inversión Directa (AAFyFID).





Auditor y Contador externo

Julio Carson

Contador Público, egresado de la Universidad Nacional de Lomas de Zamora, y Magister Universitario en Gestión Empresarial y Cadena de Suministro, egresado de la Universidad Politécnica de Valencia (España).

Es docente del Sistema Federal de actualización Profesional (SFAP) de F.A.C.P.C.E. y del Consejo profesional de Ciencias Económicas de la provincia de Buenos Aires.

Hasta noviembre de 2017, se desempeñó en el cargo de vicepresidente primero del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la provincia de Buenos Aires.





CEO de SAT GROUP

Dr. Leonardo Rocco

Es Contador Público, especializado en asesoramiento financiero y desarrollo de negocios. Conferencista, consultor económico y financiero.

Es fundador y Presidente de la Escuela Argentina de Finanzas Personales S.A..

Es Director de la revista especializada “Cultura Inve\$t” y Co – responsable del sitio www.mundodinero.com.ar.

Es Co – Fundador de Buscatufondo.com, primer sitio comparativo de FCI de Argentina.

Es titular de la Comisión Fiscalizadora de la Asociación Argentina de Fideicomisos y Fondos de Inversión Directa.

Es autor del libro “InvertARTE”, el arte de dominar tus finanzas e inversiones.



VICEPRESIDENTE de SAT GROUP

Lic. Mariano Otálora

Licenciado en Administración de Empresas, especializado en Planificación Financiera Personal y en Mercado de Capitales. Escritor “Best-Seller” con más de 120.000 ejemplares vendidos. Conductor y productor general del programa ¿Qué hacemos con los pesos? que se emite por la señal A24. Director del Portal de noticias MundoDinero. Conferencista, consultor económico y financiero.

Autor de 7 libros: “Cómo pagar menos impuesto sin evadir”, “Del colchón a la inversión”, “Inversiones para todos”, “¿Qué hacemos con los pesos?” y “Amor sos la inversión de mi vida”, editados por el Grupo Editorial Planeta y "los Próceres y el dinero" y "Créditos UVA, la guía definitiva", editados por Sudamericana.

Director Titular de SAT GROUP

Dr. Gustavo Nobile



Abogado, egresado de la UBA. Especializado en asesoramiento penal tributario y tributario de empresas nacionales y multinacionales.

Integrante del estudio Lucuy & Asociados hasta el año 2017.
Miembro del Centro Argentino de Estudios en lo Penal Tributario.

Se ha desempeñado en la actividad docente en la cátedra de Finanzas Públicas de la Universidad de Buenos Aires, Departamento de Derecho Tributario y disertado en el Departamento de Posgrado de la Universidad de Belgrano.

Ejerce profesionalmente como defensor técnico en causas por evasión simple, agravada y asociación ilícita tributaria.

Abogado defensor ante el Fuero Penal Económico en causas aduaneras, penal cambiarias y en procesos denunciados por la UIF y la PROCELAC por lavado de activos.



Muchas gracias!

