

- LANZAMIENTO -
NUEVO CONDO HOTEL

RENTAL SUITES CAMPANA



APART

Rental Suites CAMPANA

- UNA INVERSIÓN INTELIGENTE -

A paso del centro y en la mejor ubicación
de la ciudad de Campana.

./ RENTA RESIDENCIAL + HOTELERA = **8% vs. 2,5%** triplica una inversión
inmobiliaria tradicional

./ EDIFICIO Con modernos Amenities y Equipamiento Hotelero

./ UNIDADES - para Alquiler temporario -
36 Dptos. de 33 y 44 m2 totalmente equipados

./ POTENCIALES HUÉSPEDES Orientado al Sector Corporativo: empresarios, profesionales,
ejecutivos, técnicos y proveedores del interior y exterior
+ turismo local y regional.

./ PROTECCIÓN CONTRA LA INFLACIÓN
Actualización diaria de tarifas // Liquidación trimestral de beneficios

./ FIDEICOMISO AL COSTO | EQUIPO DE GESTIÓN CON TRAYECTORIA

01. UBICACIÓN

02. PROYECTO

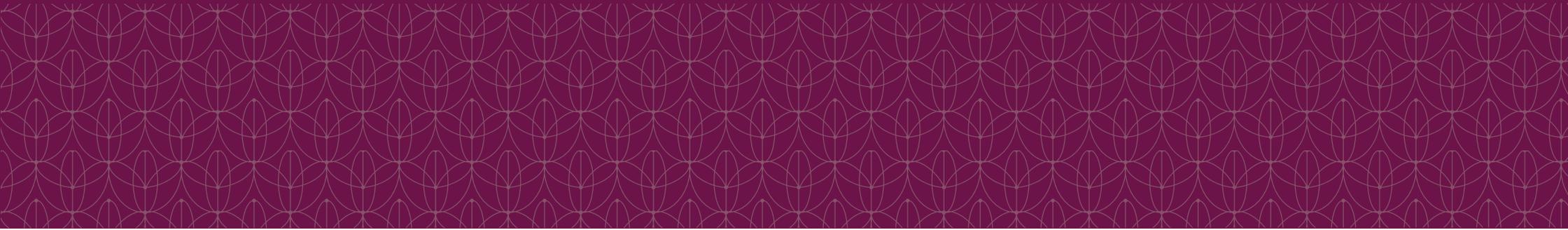
03. MODELO DE NEGOCIO

04. DEMANDA Y OFERTA

05. MODELO DE INVERSIÓN



01. UBICACIÓN



UNA UBICACIÓN ESTRATÉGICA

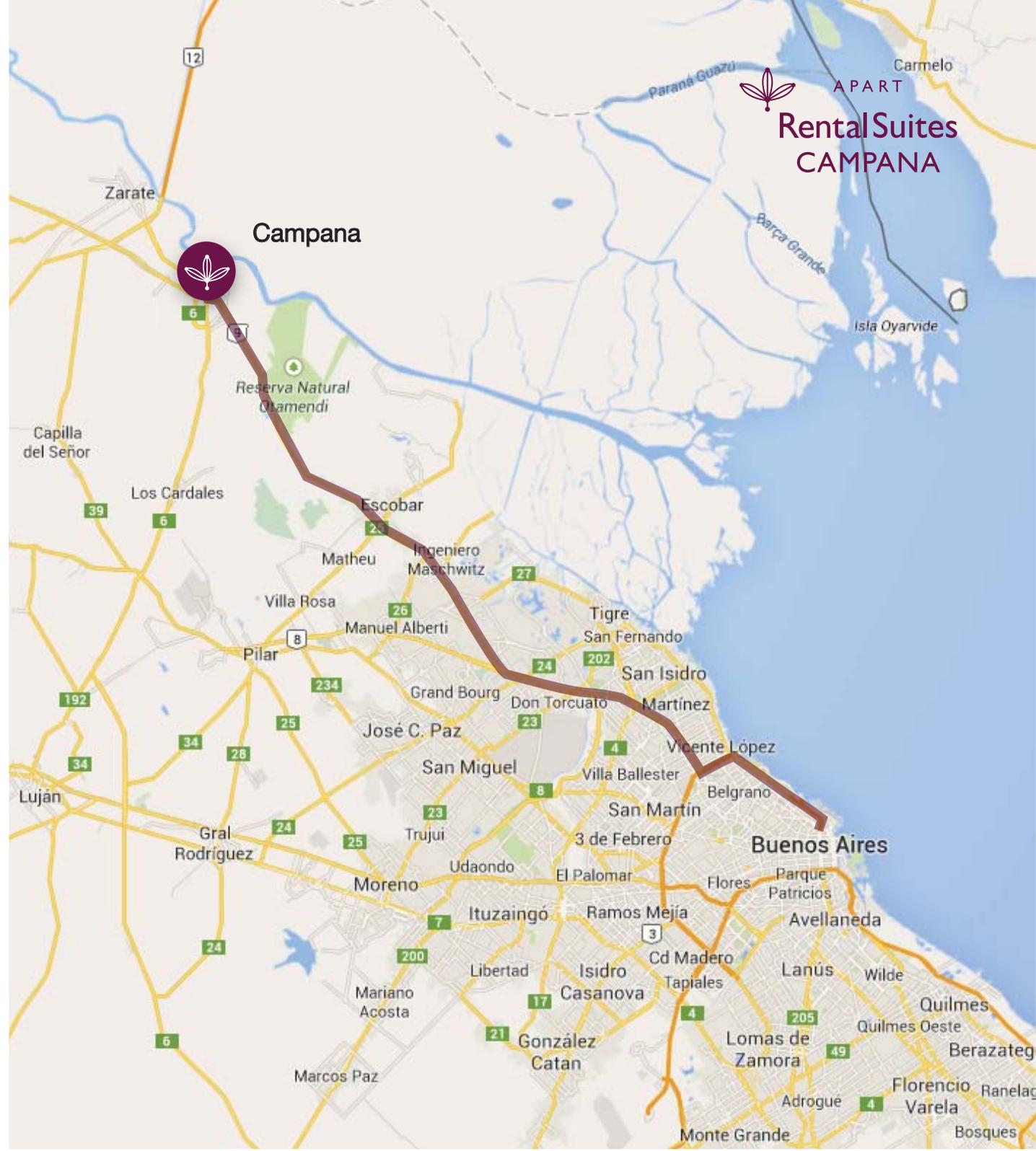
Colon 212, Campana, Buenos Aires

S 34° 09' 39.17"

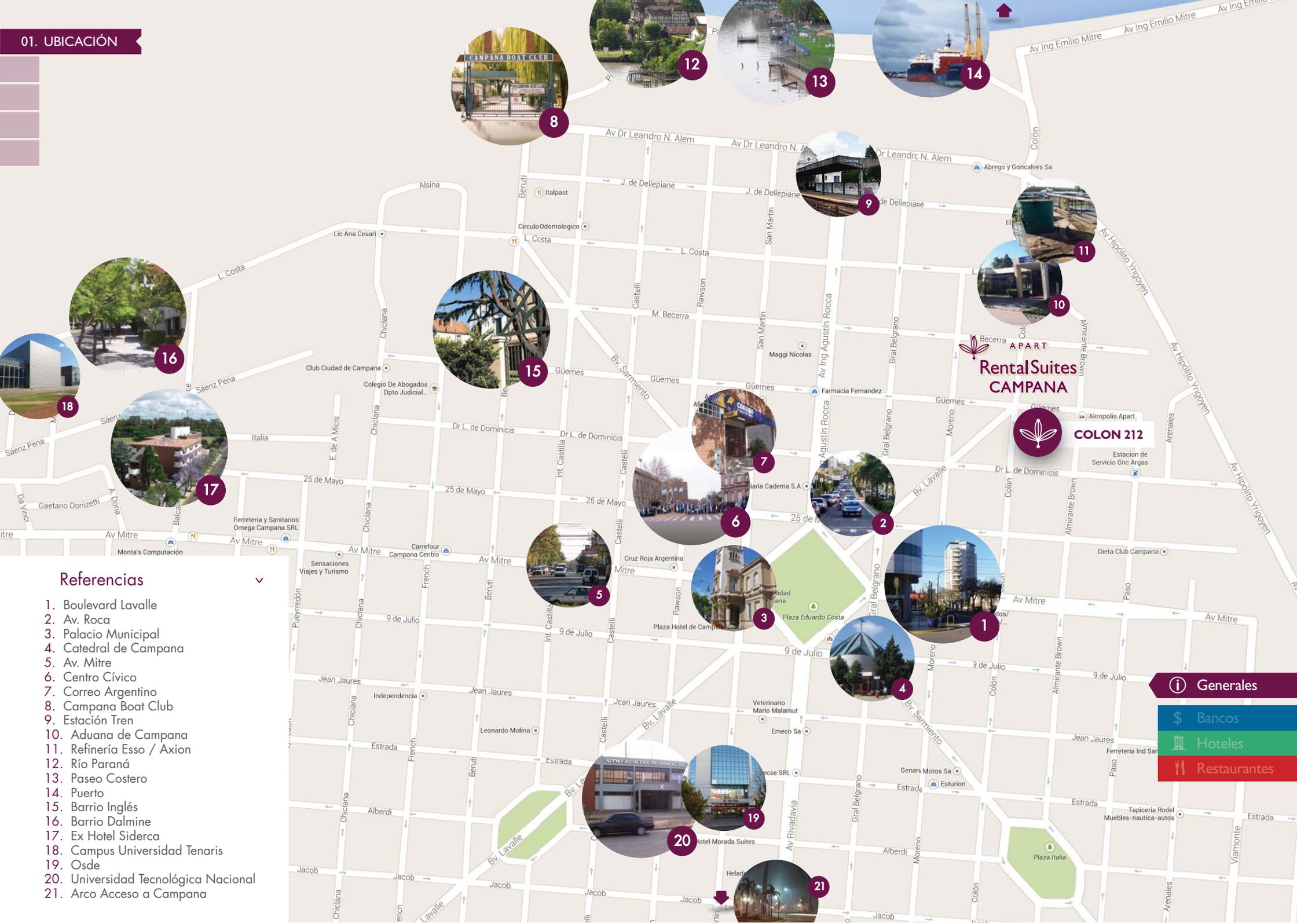
O 58° 57' 19.77"

Rental Suites Campana es un moderno edificio de Estudios y Suites, ubicado en la calle Colon 212 esq. Boulevard Lavalle, en el área residencial del casco urbano de la ciudad de Campana y a pocos metros de las principales avenidas y la plaza principal de la ciudad.

La zona se caracteriza por la combinación de casonas antiguas, edificios modernos, bancos, comercios, y diversas propuestas gastronómicas y de servicios, en un entorno seguro y de fácil acceso.



01. UBICACIÓN



Referencias

1. Boulevard Lavalle
2. Av. Roca
3. Palacio Municipal
4. Catedral de Campana
5. Av. Mitre
6. Centro Cívico
7. Correo Argentino
8. Campana Boat Club
9. Estación Tren
10. Aduana de Campana
11. Refinería Esso / Axion
12. Río Paraná
13. Paseo Costero
14. Puerto
15. Barrio Inglés
16. Barrio Dalmine
17. Ex Hotel Siderca
18. Campus Universidad Tenaris
19. Osde
20. Universidad Tecnológica Nacional
21. Arco Acceso a Campana

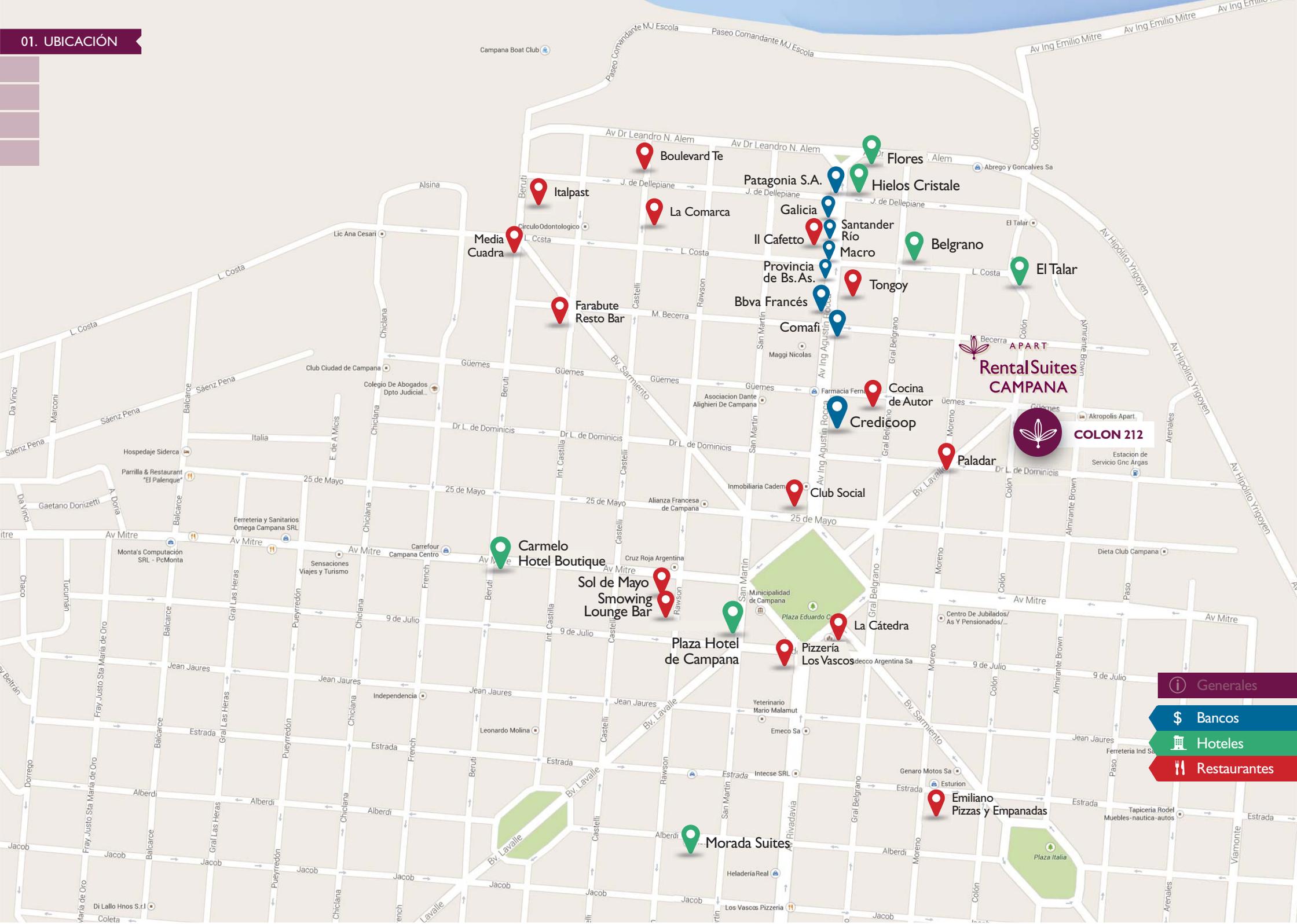
📍 Generales

💰 Bancos

🏨 Hoteles

🍴 Restaurantes

01. UBICACIÓN



Campana Boat Club

Paseo Comandante MJ Escola
Paseo Comandante MJ Escola
Av Ing Emilio Mitre
Av Ing Emilio Mitre
Av Ing Emilio Mitre

Av Dr Leandro N. Alem
Av Dr Leandro N. Alem
Av Dr Leandro N. Alem

J. de Dellepiane
J. de Dellepiane
J. de Dellepiane

L. Costa
L. Costa
L. Costa

M. Becerra
M. Becerra
M. Becerra

Güemes
Güemes
Güemes

Dr L. de Dominicus
Dr L. de Dominicus
Dr L. de Dominicus

25 de Mayo
25 de Mayo
25 de Mayo

Av Mitre
Av Mitre
Av Mitre



Boulevard Te



Flores



Italpast



La Comarca



Galicia



Santander Río



Macro



Provincia de Bs.As.



Bbva Francés



Comafi



Credicoop



Cocina de Autor



Paladar



Club Social



Carmelo



Sol de Mayo



Smowing Lounge Bar



Plaza Hotel de Campana



Pizzeria Los Vascos



La Catedral



Morada Suites



Emiliano Pizzas y Empanadas

Becerra A PART
Rental Suites CAMPANA

COLON 212

Generales

Bancos

Hoteles

Restaurantes

01. UBICACIÓN

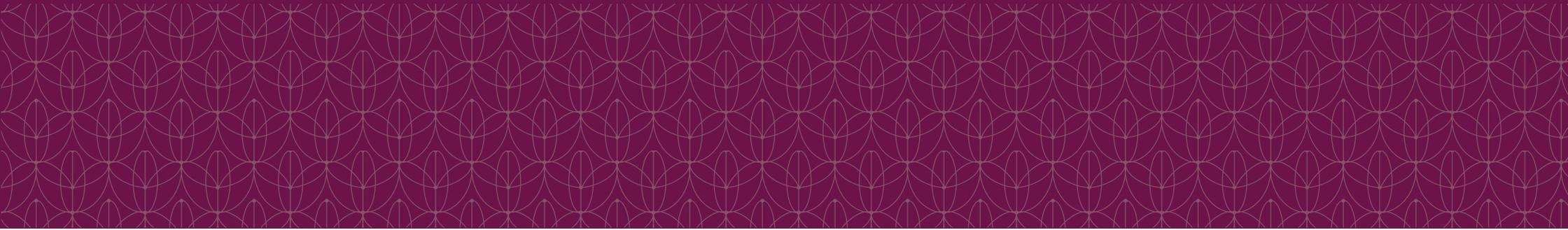
02. PROYECTO

03. MODELO DE NEGOCIO

04. DEMANDA Y OFERTA

05. MODELO DE INVERSIÓN

02. PROYECTO



DISEÑO, CALIDAD & CONFORT

Rental Suites Campana fue diseñado para responder en forma eficiente a las necesidades de alojamiento de viajeros que requieren un elevado estándar de diseño, confort, servicios privacidad y seguridad.

El edificio de 13 pisos incluye 28 unidades de 1 amb. (Estudios) y 8 unidades de 2 amb. (Suites), totalmente amoblados y equipados, 2 salas de reunión integrables, salón desayuno, gym, pileta climatizada, jacuzzi, solarium, y un área de spa con sauna seco, sauna húmedo, ducha escocesa, vestuario, sala de masajes y sala de relax.

Todas las unidades y las áreas de servicio, han sido pensadas para satisfacer las exigencias de huéspedes tanto por estadías cortas como de larga duración.





AMENITIES & SERVICIOS



Recepción
front desk las 24 hs.
Servicio jornada completa



Desayuno
Estilo continental



Room service
Servicio diario de mucama y ropa blanca



Internet wifi
Sin cargo, en todo el edificio



Estacionamiento propio
Área de estacionamiento privado
y cocheras de cortesía



Grupo electrógeno
100% en todo el edificio



**Piscina climatizada in-out,
sauna & jacuzzi**



Solarium
Con excelentes vistas



Gimnasio
Completamente equipado
con máquinas profesionales



Salas de reunión y auditorio
Áreas de reunión equipadas para uso personal,
grupal, presentaciones y conferencias



Seguridad
Seguridad privada, cerraduras electrónicas
y sistema CCTV



**Sistema de detección
y extinción de incendio**



Recepción



Gimnasio



Comedor



Sala de Reunión



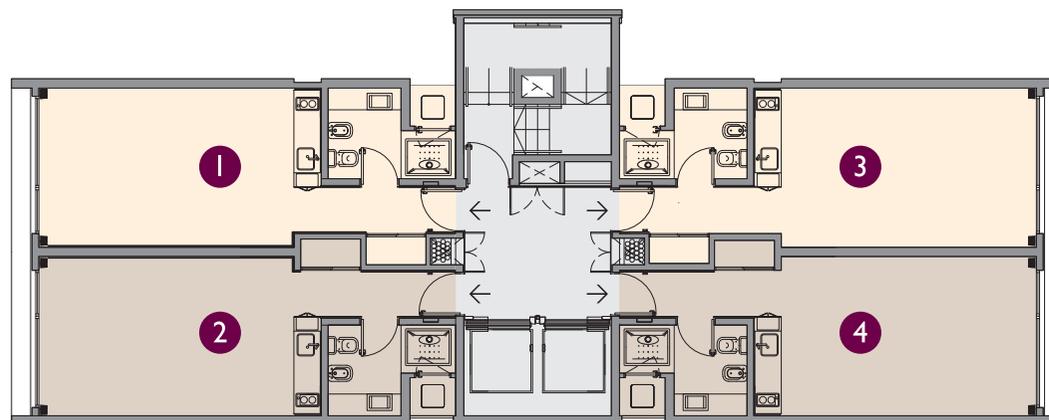
UNIDADES TIPO

▶ ESTUDIO

Departamento 1 Ambiente de 33 m² con estar-dormitorio, kichinette, baño completo y placard.

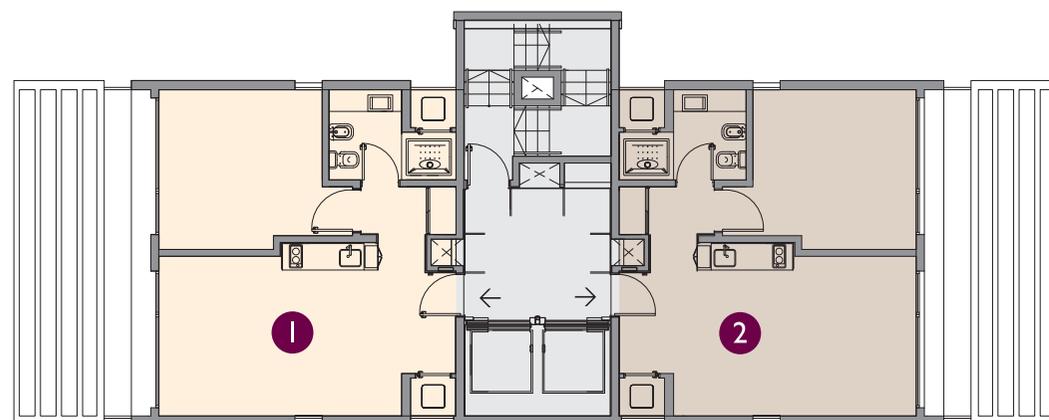
▶ SUITE

Departamento 2 Ambientes 44 m² con estar-comedor, kichinette, dormitorio, placard y baño completo



STUDIOS
1 AMBIENTE
PISOS 3° AL 9°

33 m²



SUITES
2 AMBIENTES
PISOS 11° AL 13°

44 m²

LAS UNIDADES

Departamentos de 33 y 44 m² aproximadamente con un cuidado diseño de interiores que privilegia la funcionalidad, el estilo y el confort. Disponen de: anafe, microondas, heladera y vajilla completa y se entregan totalmente amoblados y equipados.

01. UBICACIÓN

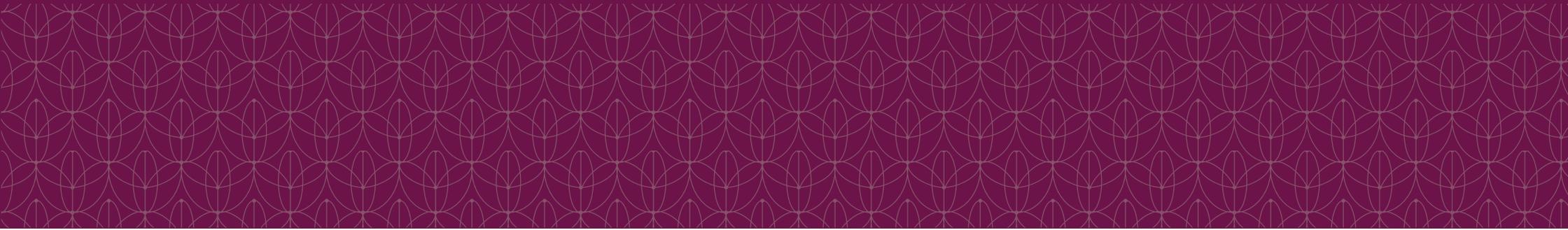
02. PROYECTO

03. MODELO DE NEGOCIO

04. DEMANDA Y OFERTA

05. MODELO DE INVERSIÓN

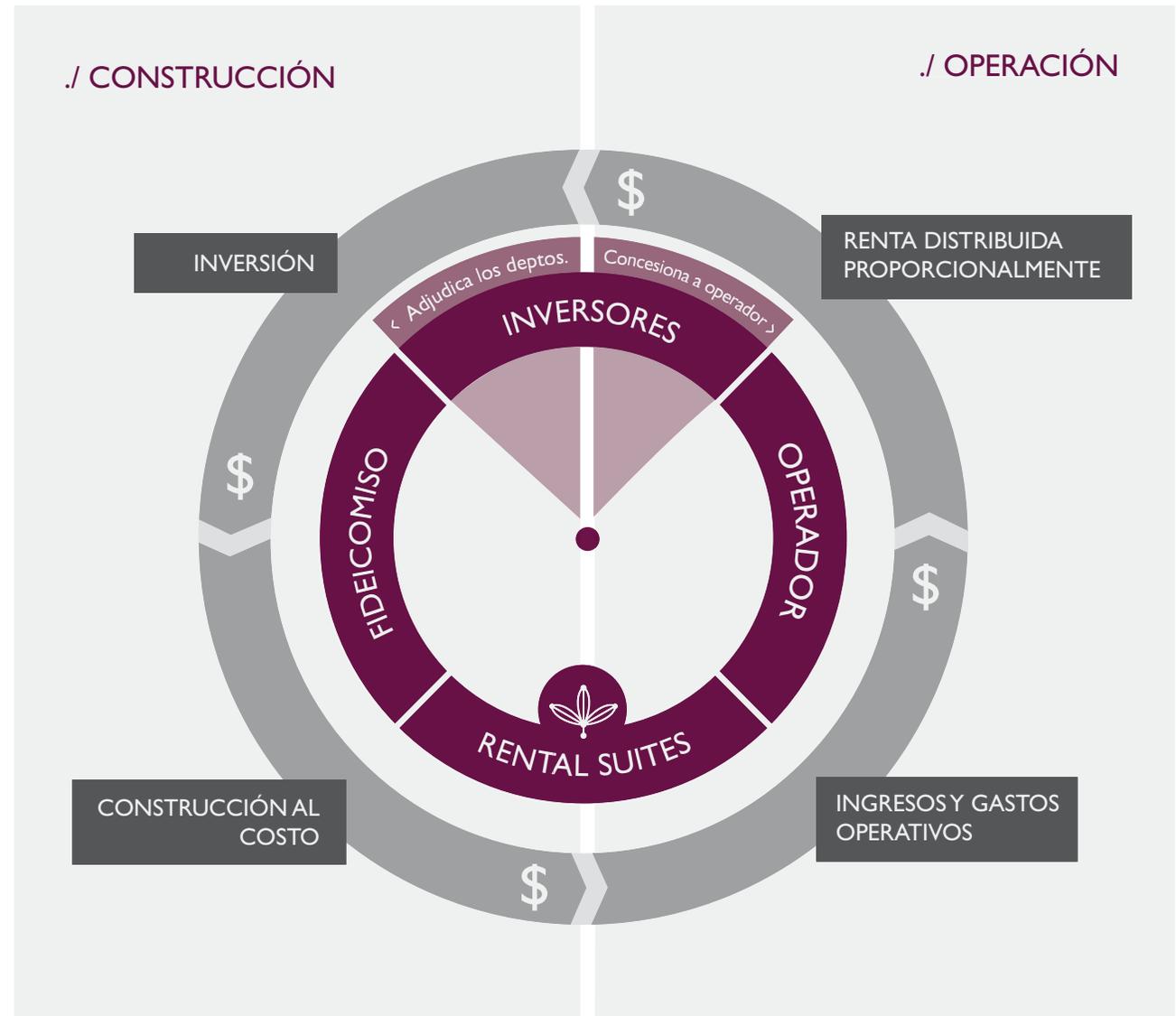
03. MODELO DE NEGOCIO



MODELO DE NEGOCIO

La inversión, construcción y equipamiento se realizarán al costo a través de un fideicomiso. Finalizada la construcción y una vez concluido el Fideicomiso, se afectará el edificio al régimen de Propiedad Horizontal y adjudicará los 36 departamentos a los inversores. Simultáneamente, desde la finalización de las obras, PK50 será responsable de la administración, mantenimiento y gestión comercial de la explotación hotelera bajo el formato y estilo simil Apart Hotel. Su principal objetivo será el de maximizar la renta generada por la operación.

El producido de la explotación conjunta de todas las unidades será distribuido por el Operador entre los inversores/propietarios de forma proporcional a la inversión.



. CONSUMIDORES VINCULADOS

Potenciales usuarios corporativos del Polo Campana - Zarate que representa más de 100 empresas de servicios, industrias, centros de logística, sumados a: Aduana, Tribunales, Puerto, Zona franca, y los viajeros que se movilizan a través de la conexión estratégica que representa la ubicación de Campana respecto del interior del país (Ruta 9, 6, Complejo Zarate Brazo Largo, etc).

. SEGURIDAD JURIDICA

Los inversores se benefician con la elevada renta de la explotación hotelera asociada a la confiabilidad que brinda poseer una escritura de la propiedad.

. MEJOR PERFORMANCE FRENTE A LA INFLACIÓN

Las tarifas diarias por las estadías de los huéspedes tienden a evolucionar según el precio de la demanda hotelera. Este valor, por no estar afectado a factores de sensibilidad social como el alquiler tradicional, históricamente ha seguido muy de cerca la inflación o incluso la superan, por lo que la renta proyectada de nuestra propuestas muestra una performance muy superior a las alternativas de inversión más tradicionales.

. ECONOMIAS DE ESCALA

El Operador aprovechará la escala del proyecto para gestionar compras y contrataciones en forma más eficiente que en el caso de propietarios individuales.



. MENOR VALOR DE ADQUISICIÓN

El modelo de construcción al costo gestionado por empresas y profesionales de reconocida trayectoria permitirá a los inversores adquirir las unidades a un valor inferior al de reposición. Además, el modelo de negocio permite a los inversores recuperar IVA de la construcción de su unidad.

. EXPLOTACIÓN INTENSIVA

En la etapa de operación, Rental Suites Campana será comercializado sobre la base de alquileres temporarios simil Apart Hotel para estadías cortas (diarias o semanales), lo que derivará en una explotación intensiva de los espacios y en mayores rentas por metro cuadrado que las producidas por las inversiones inmobiliarias tradicionales.

. RENTA MÁS ESTABLE

El modelo de explotación propuesto ofrece a los inversores una renta diversificada y más estable en la que se minimiza el riesgo de afrontar períodos de vacancia con costos fijos a cubrir, propia de los alquileres tradicionales.

RENTAL SUITES CAMPANA

VS.

INVERSIÓN TRADICIONAL

El inversor recibe una renta del 8% (valor promedio estimado) en base a tarifas diarias ajustables mensualmente

El inversor no debe ocuparse de la renovación de los contratos, del análisis de las garantías, del cobro del alquiler, del mantenimiento ni del reemplazo del inquilino o del mobiliario.

El inversor cobra un porcentaje de renta de la operación de todo el edificio, por lo que su renta está diversificada.

Rental Suites Campaña se ocupa de la comercialización integral del ApartHotel para lograr mejores ratios de ocupación, precios y servicios.

Los huéspedes desarrollan un gran sentido de pertenencia con las prestaciones ofrecidas por Rental Suites Campaña, lográndose altos niveles de fidelización.

El inversor recibe una renta del 2,5% aproximadamente, ajustable por contrato cada dos años.

Los Inmuebles con contratos a 2 años están expuestos a ocupación y posterior juicio de desalojo, El inversor normalmente se ocupa de todos estos menesteres que consumen tiempo y energías. Si lo da en administración a terceros, pierde rentabilidad.

El inversor cobra renta sólo por su unidad. Si la misma está desocupada, no cobra renta y debe cubrir los gastos que genera la propiedad.

El inversor debe salir a la búsqueda de nuevos inquilinos.

Los inquilinos buscan precio, calidad y seguridad y comparan con cientos de otras opciones de alquiler. Ante un cambio de escenario están más dispuestos a mudarse antes de que finalice el contrato.

01. UBICACIÓN

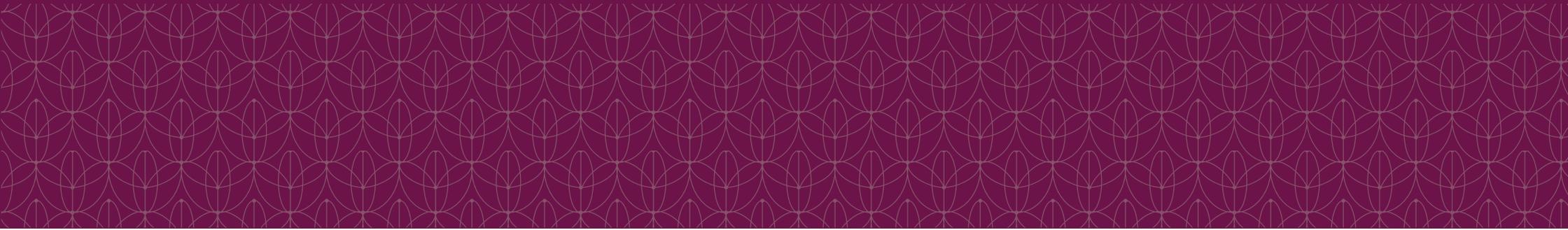
02. PROYECTO

03. MODELO DE NEGOCIO

04. DEMANDA Y OFERTA

05. MODELO DE INVERSIÓN

04. DEMANDA Y OFERTA



DEMOGRAFÍA

Campana tiene un total de

94.333 habitantes

(INDEC, 2010)



47.506

- HOMBRES -

46.827

- MUJERES -

Junto con la ciudad de Zárate,
 forman la aglomeración llamada

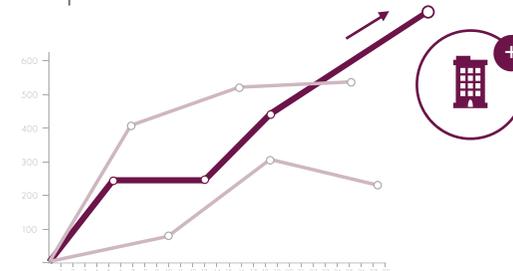
ZÁRATE - CAMPANA

siendo la población total de ésta de:



208.602 habitantes

lo cual sumado a la actividad generada por
 el Polo Estratégico Industrial Zárate-Campana,
 amplia exponencialmente la demanda de alojamiento
 temporario.



POLO ESTRATÉGICO INDUSTRIAL ZÁRATE-CAMPANA



Por su ubicación, su infraestructura, sus vías de comunicación y sus puertos, hacen de estas ciudades el polo estratégico industrial más grande del país.

La existencia de importantes establecimientos industriales, pymes y comercios especializados en todo tipo de servicios para la industria, proporciona una considerable ventaja a la hora de la inversión, debido al ahorro de costos, tanto para la etapa de construcción o ampliación de las plantas, como para las posteriores tareas de mantenimiento y producción.

Asimismo, la estrecha vinculación de las ciudades con el río, facilita las salidas e ingresos de mercaderías e insumos para aquellas empresas vinculada con el comercio exterior.

La aduana de Campana es la segunda en recaudación del país, sumando a esto la posibilidad del traslado de algunas operaciones del puerto de Buenos Aires a la zona de Zárate-Campana supondrá un mayor movimiento de camiones y buques, lo que implica un crecimiento en la actividad productiva de la zona.



Las ciudades de Zárate y Campana están integradas al denominado corredor Norte de Buenos Aires, teniendo como eje la estructuración de la Ruta Nacional N°9.

Este corredor ha concentrado en los últimos años los mayores niveles de inversión del país como consecuencia, entre otras razones, de su posición relativa respecto a las ciudades de Rosario y Buenos Aires, su excelente accesibilidad fluvial y las condiciones naturales de entorno que brinda la pampa ondulada.

Esta micro región posee un fuerte predominio de los sectores secundarios y terciarios en la conformación de la estructura económica, y es allí donde se muestran los mayores niveles de competencia, complementariedad y relación.

HOTELERIA / ALQUILER TEMPORARIO



El proyecto incluye 28 Unidades (Estudios) de 33m² y 8 Unidades (Suites) de 44 m², para un total de 13140 noches de alojamiento por año.

Por su estratégica localización, confort, diseño y servicios, RentalSuites Campana atraerá no solo a los usuarios del mercado corporativo, sino también a turistas del interior del país y los Campanenses, quienes tendrán una opción hoy no disponible en la zona, para alojar a sus familiares, amigos, celebrar noches de boda, reuniones íntimas o cualquier otro evento que requiera un alojamiento de nivel y confort para ocasiones especiales.

01. UBICACIÓN

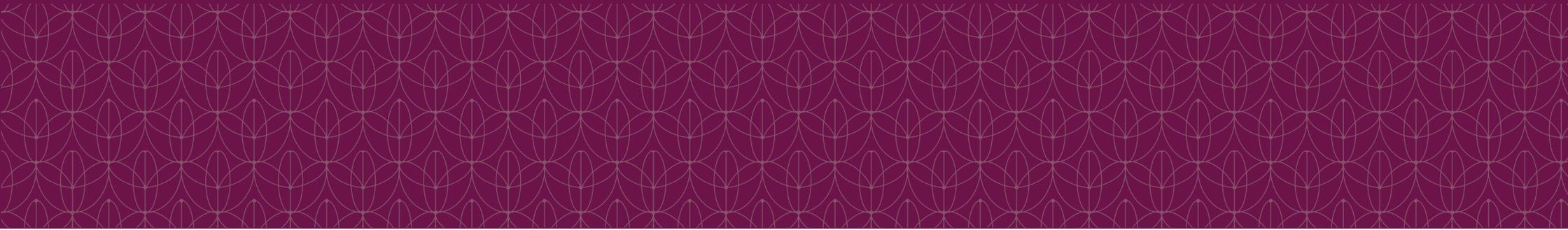
02. PROYECTO

03. MODELO DE NEGOCIO

04. DEMANDA Y OFERTA

05. MODELO DE INVERSIÓN

05. MODELO DE INVERSIÓN



EJEMPLO DE INVERSIÓN

↳ TIPO UNIDAD	ESTUDIO 1 AMB	SUITE 2 AMB
Unidad Funcional	5D	10A
Superficie (m2)	33	44
Participación	2,52%	3,45%
INVERSIÓN TOTAL	\$ 968.280	\$ 1.327.681
Departamento	\$ 841.144	\$ 1.153.355
Mobiliario, Equipamiento, etc.	\$ 142.880	\$ 195.914
Recupero IVA (Const., Equip., Mobiliario)	\$ 15.744	\$ 21.588
RENTA ANUAL	\$ 75.831	\$ 103.816
Ingresos (Estadías y Servicios)	\$ 199.717	\$ 273.422
Costos Operativos (Fijos y Variables)	\$ 123.886	\$ 169.606
RENTA ESTIMADA	8%	8%

PROGRAMA DE INVERSIÓN

Contra la adhesión al fideicomiso: se abona un 28% del costo y el saldo en 18 cuotas en pesos ajustables por Índice CAC, Indicador General + una cuota final de ajuste (Nº19) entre costo real y proyectado.

Aclaraciones:

Valores a Mayo 2014. No incluye costos de escrituración ni retención del impuesto a las ganancias, los que serán a cargo del beneficiario. Unidades con mayor inversión total tienen mayor participación total.

COMPARATIVA HOTELERA ZONAL

TIPO	HOTEL 1 RUTA 9	HOTEL 2 RUTA 9	HOTEL 3 CÉNTRICO	HOTEL 4 PRÓXIMO	APART ALEJADO	RENTALSUITES CAMPANA CÉNTRICO
Tarifa std. en \$ (+ IVA)	\$ 900	\$ 700	\$ 800	\$ 600	\$ 550	\$ 840
Tamaño Habitación std. (m2)	23	28	20	20	25	33
Desayuno Buffet	•	•	•	•	–	•
Conserjería 24hs	•	•	•	•	?	•
Servicio Mucama 7/7	•	•	•	•	–	•
Set Vajilla	–	–	–	–	•	•
Gimnasio	•	•	–	–	–	•
Piscina climatizada	?	?	–	–	–	•
Spa	•	•	–	–	–	•
Business Center	•	•	–	–	–	•
Salas de Reunión	•	•	–	–	–	•
Estacionamiento	•	•	•	•	–	•
Grupo Electrógeno 100%	?	?	–	–	–	•
Detección & Extinción Incendio	?	?	–	–	–	•
Vigilancia Privada	?	?	–	–	–	•
Emergencias Médicas	?	?	?	?	–	•

EL FIDUCIARIO ▶



NUESTRA MISIÓN

Superar las expectativas de los clientes, promover el crecimiento de nuestros colaboradores, maximizar la rentabilidad de los inversionistas, generar vínculos estratégicos con los proveedores e impulsar el desarrollo de las comunidades en las que desarrollamos nuestra actividad.



Ing. Nicolás
Rosarios

Co-fundador de PK50,
Ingeniero industrial (UCA,1983).
Ex Director y Gte. Gral. del Claridge Hotel.
Fundador y Director Financiero de Sieco SA.



Ing. Ricardo Francisco
Rubinat

Co-fundador de PK50, Ingeniero civil (UBA,1982),
Especializado en Dirección y Ejecución de Obras
de Infraestructura, ex Gerente de Abastecimiento
del Claridge Hotel y Dir de Sieco SA.



Arq. Ricardo Luis
Kisielnicki

Co-fundador de PK50, Arquitecto (UBA,1982).
Socio del estudio BKM Arqtos.,
Fundador y Director de Sieco S.A.
Fundador y Director de Operaciones PMC
Argentina S.A.



A PART

Rental Suites CAMPANA

Desarrolla



Tel 4766 3358 / 4763 1611
Malabia 11 Piso 1 Of. 6 Boulogne, BsAs
info@pk50.com.ar

> PROYECTOS
DESARROLLADOS



Rental Suites

PILAR



Rental Suites

Valeria House



Rental Suites

Valeria Playa

www.pk50.com.ar

www.rentalsuitespilar.com.ar

www.valeriahouse.com.ar

www.valeriaplaya.com.ar