

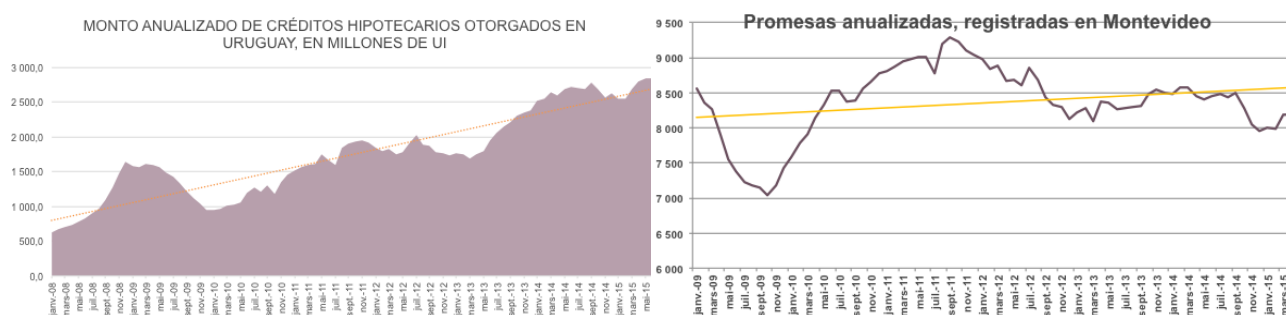


Julio Villamide & Asociados estructuró el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la marca Luminus. Los inmuebles Luminus Centro y Luminus Parque apuntan al público de clase media en Montevideo cuya demanda tanto en compra que alquiler es muy alta.

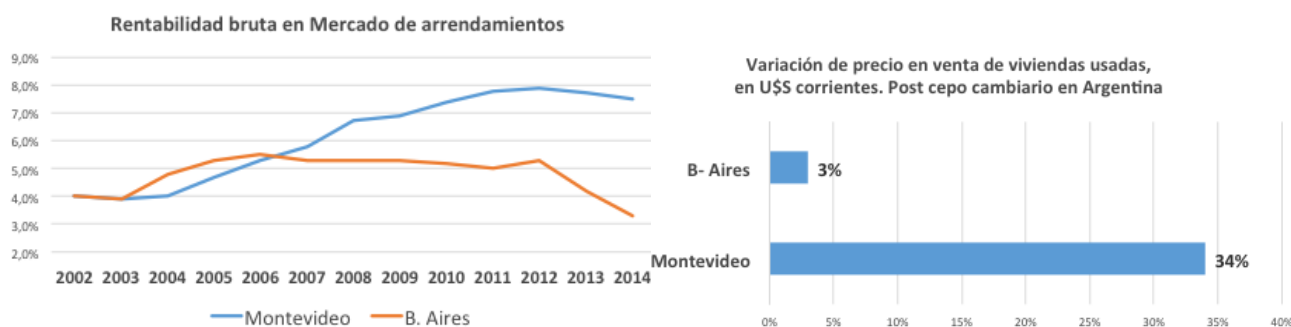
El presente documento se enfoca en los aspectos más destacables a la hora de invertir en Luminus.

I. Inversión en Montevideo

La aprobación de la **ley 18.795** aumentó la cantidad de inversores en el mercado inmobiliario siendo Montevideo la plaza preferida de los inversores por **seguridad** y **rentabilidad**. Montevideo es un mercado **estable** con baja volatilidad como podemos ver con las promesas registradas. A pesar de un contexto internacional más adverso, el monto anualizado de **créditos hipotecarios** otorgados en Uruguay aumentó **200%** desde la crisis económica de 2008 en términos reales y la mayor parte de los mismos fue a la compra de viviendas para la clase media.



Si comparamos con Buenos Aires, el valor promedio de las viviendas en Montevideo ha crecido **11 veces más** que el de Buenos Aires en dólares corrientes, después de la implantación del cepo cambiario en Argentina. Además la rentabilidad bruta del alquiler de una vivienda en Montevideo fue **2,3 veces superior** a Buenos Aires en 2014.





II. Inversión en Luminus Centro

Idealmente ubicado (para alquiler y/o reventa)

En el *Centro* hay un 47 % de inquilinos sobre el total de residentes del barrio, esto se traduce en una **alta demanda de inquilinos** para Luminus Centro y **buena perspectiva de renta** para los propietarios.

Más del 50 % de los hogares montevideanos tienen uno o dos integrantes, en el *Centro* la proporción de hogares unipersonales es de 51,2 % lo cual favorece el alquiler.

	% de Inquilinos	% de Propietarios	Edad promedio de los jefes de hogar *	Proporción de hogares unipersonales
Centro	47%	33%	44 años	51,2%
Media del Departamento	25%	48%	53 años	24,1%

*Con una población en edad de contraer un crédito

III. Inversión en Luminus Parque

Rentabilidad Neta: 7,4% por una unidad de un dormitorio con un alquiler de 652 US\$*

* En base a los alquileres actuales en la zona

La Blanqueada (CCZ04) es una zona que tiene una población de **clase media importante** con un **poder adquisitivo creciente**. En esa zona los ingresos promedios de la población aumentaron conjuntamente con la **demand de alquileres**.

Invertir en pre-venta es la posibilidad de aprovechar el margen de diferencia calculado del 23% entre primera preventa y precio de listo.

