



11\_2022

# people

9 de Julio



¿Qué es  
**people**?

¿Qué es  
**people?**

**ES EL NEGOCIO DEL FUTURO,  
PENSADO EN LAS NUEVAS  
GENERACIONES.**



¿Qué es  
**people?**

**ES EL NEGOCIO DEL FUTURO,  
PENSADO EN LAS NUEVAS  
GENERACIONES.**

**ALQUILERES TEMPORARIOS,  
ORIENTADOS A UNIVERSITARIOS  
Y NÓMADES DIGITALES.**



¿Qué es  
**people?**

**ES EL NEGOCIO DEL FUTURO,  
PENSADO EN LAS NUEVAS  
GENERACIONES.**

**ALQUILERES TEMPORARIOS,  
ORIENTADOS A UNIVERSITARIOS  
Y NÓMADES DIGITALES.**

**ES SER PARTE DE UN POOL DE  
RENTA EXCEPCIONAL Y SEGURO  
SIN QUE TE OCUPES DE NADA.**

¿Qué es  
**people?**

# Es coliving

- Departamentos privados
- Espacios comunes compartidos
- Comunidad

Una solución de vivienda pensada para los nuevos estilos de vida: cómodos departamentos privados dentro de edificios con múltiples áreas compartidas que permiten a nuestros residentes socializar, hacer amigos y conocer otras culturas.

## Beneficios para el residente

- 1** Vivir más allá de las paredes de su departamento.
- 2** Nunca sentirse solo y tener privacidad cuando la desea.
- 3** Que su vida se simplifique para dedicarse a lo que necesita.

## Beneficios para el inversor

- 1** La forma de monetizar m<sup>2</sup> muy por encima de los valores de mercado.
- 2** Un modelo de negocio que permite maximizar su inversión inmobiliaria.
- 3** Despreocuparse y cobrar una renta mensual.

people



9 de Julio





6 universidades con más de 60.000 estudiantes.  
+ 60 oficinas corporativas en un radio de 10 cuadras.

Un centro estratégico de demanda para alquileres temporarios con proyecciones de altas tarifas y altos niveles de ocupación.

El Distrito teatral, el Microcentro porteño, el Distrito Tecnológico y el Distrito de las Artes.

Excelente vida cultural, movilidad, transporte y espacios verdes.

# ubicación



Bernardo de Irigoyen 1142,  
CABA, Argentina



A una cuadra de la estación de Metro San Juan de la línea C y dos de la estación Independencia de la línea E, con conexión con toda la red de la Ciudad.



A 350 metros de la estación Estados Unidos del Metrobus, por donde circulan 11 líneas de colectivo.



Estaciones de Ecobici

**2.5 km**  
Casa de Gobierno

**+30**  
Bares y restaurantes

**3 km**  
Microcentro

**+20**  
Supermercados y minimercados

**4 km**  
Distrito de las Artes

**+15**  
Centros culturales de entretenimiento

**4 km**  
Distrito tecnológico

**+11**  
Locales y centros comerciales





## edificio

Terreno doble frente con local comercial en PB.

14 pisos + 1 subsuelo con amenities.

140 departamentos amoblados entre 24 y 51 m<sup>2</sup>.

+6.900 m<sup>2</sup> construibles con materiales y terminaciones de alta calidad.

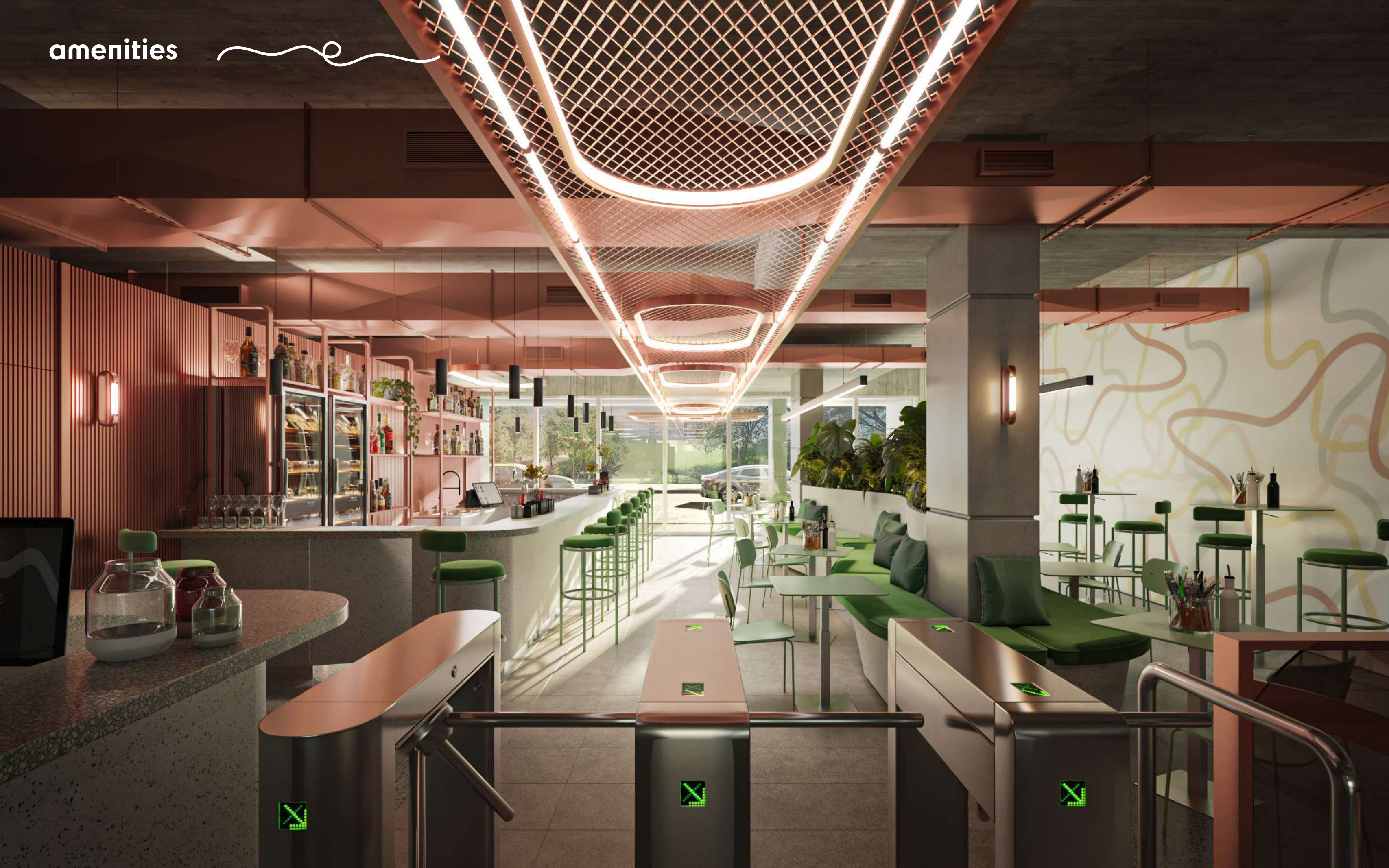
+500 m<sup>2</sup> de servicios distribuidos en todo el edificio: Rooftop, Skybar, Gimnasio, Vestuario, Coworking, Bar, Jardín interno y Laundry. Todos con amoblamiento inteligente.

+800 m<sup>2</sup> para explotación comercial (PB y 1er piso) con entrada y circulación interna independientes.





amenities





amenities







ESTUDIOS  
SIN BALCÓN



tipologías



ESTUDIOS  
SIN BALCÓN





tipologías



ESTUDIOS  
CON BALCÓN



tipologías



**ESTUDIOS  
CON BALCÓN**





tipologías



**SUITES  
(1 DORMITORIO)  
CON BALCÓN**





tipologías



SUITES  
(1 DORMITORIO)  
CON BALCÓN





SUITES  
(1 DORMITORIO)  
CON BALCÓN





amenities







# modelo de negocio

people



**1** COMPRÁ TU  
DEPARTAMENTO  
EN PEOPLE  
Y TE ADHERÍS AL  
POOL DE RENTA

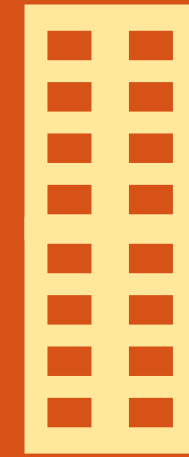
**2** PEOPLE  
ADMINISTRA  
EL POOL Y LO  
OPERA COMO  
ALQUILER  
TEMPORARIO

**3** RECIBÍS TU  
RENTA SIN  
HABERTE  
OCUPADO  
DE NADA

SIMPLE / SEGURO / RENTABLE

## RENTAS SUPERIORES A LAS DEL MERCADO TRADICIONAL

En comparación a las verticales  
del mercado



people

RINDE ENTRE 3 Y 5 VECES  
MÁS QUE UNA PROPIEDAD  
SIMILAR



oficinas  
tradicionales

4%



departamento

2%





# Un convenio imbatible

People ha firmado un convenio privado con la UAI (Universidad Abierta Interamericana) que cuenta con más de 30.000 estudiantes en la zona, de los cuales el 30% no son originalmente de Buenos Aires y eso genera una demanda real de alquileres para sus estudiantes del interior del país y del extranjero.



**ESTUDIANTES DE OTRAS  
UNIVERSIDADES\***



**TRABAJADORES  
REMOTOS**



**ASOCIACIONES CON  
GRANDES EMPRESAS  
INTERNACIONALES**



**NÓMADES DIGITALES\*\***



**TURISTAS EXTRANJEROS POR  
MEDIO DE ASOCIACIONES  
CON AGENCIAS DE VIAJES**

\* El 90% de los estudiantes del CBC tienen menos de 24 años, y el 40% es del interior y exterior, y necesitan soluciones de vivienda. Esta tendencia se repite y hasta se incrementa en las Universidades Privadas. Un promedio de 100.000 estudiantes universitarios.

\*\* Personas que aprovechan la libertad que les da la tecnología para poder vivir y trabajar desde cualquier parte del mundo. El número de nómades digitales aumentó un 49% entre 2019 y 2020. Para el 2035 se prevé que existan un billón de personas que trabajen de forma remota.



**#1 ciudad  
para estudiar  
de LATAM y 22  
en el Mundo.**

(QS ranking - 2022)



**637.000  
estudiantes  
de grado y  
posgrado.**

(SPU - 2020)



**+10.000  
estudiantes  
de otras  
localidades  
llegan por año  
a la ciudad.**

(2019)



**+108.000  
estudiantes  
internacionales.**

(SPU - 2020)



**+50  
instituciones  
de educación  
superior.**

# Buenos Aires, nuevamente elegida como la mejor ciudad de la región para estudiantes extranjeros\*

\*\*Informe Nuevos Residentes 2022 (UBA)

Solo el CBC (Ciclo Básico Común) cuenta con 68.896 estudiantes activos al al 31 de agosto de 2022.  
El promedio de edad de los inscriptos es de 20 años\*\*

## 48% del resto de América

Ecuador (32,4%)  
Colombia (15,5%)  
Brasil (15,2%)  
Perú (13%)  
Venezuela (9,4%)

# Testimonios\*

\*Informe Nuevos  
Residentes 2022 (UBA)

“En Buenos Aires me gusta todo. Las oportunidades y eso de que lo que sea lo tenés y lo tenés que buscar nomás. Después igual se te hace medio complicado, no es todo tan fácil.”

Estudiante del exterior.

“Me costó conseguir un lugar para vivir lindo, medianamente lindo, aceptable. Y ahora recién estamos bien”

Estudiante del exterior.

“[...] alquiler es un lío porque te piden propiedad en Buenos Aires.”

Estudiante del exterior.

“Es muy difícil alquilar un departamento por la garantía ...”

Estudiante del exterior.

“Buenos Aires me ha acogido bien, me ha tratado bien. Gente muy amable, muy respetuosa.”

Estudiante del exterior.

“La ciudad pues, si, todo. Es bonita, lo malo es que todo es lejos. Todo me queda muy lejos.”

Estudiante del exterior.



# Principales problemas a la hora de conseguir vivienda\*\*

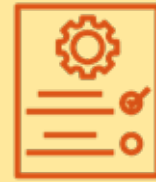
\*\*Informe Nuevos Residentes 2022 (UBA)



**DÉFICIT EN  
LA OFERTA DE  
ALOJAMIENTOS**



**COSTO  
ELEVADO**



**REQUERIMIENTOS  
PARA EL INGRESO**

# Existe una demanda de alojamiento para estudiantes insatisfecha.

\*Informe Nuevos Residentes 2022 (UBA)

1.100 camas distribuidas en 31 residencias universitarias.

**69%**

estudiantes que vienen desde el interior del país o el extranjero, comparten su residencia con otras personas.

**31%**

posee una vivienda para su uso propio\*

público general 

# Extranjeros y alumnos del interior del país\*\*

\*\*Presentación CRUP  
Dr Rodolfo N. De Vincenzi  
GCBA Residencias Universitarias

**4,9%**

alumnos de grado

**8,5%**

de los alumnos de posgrado son extranjeros

**Aprox. 121.000**

(79% en CABA: 96.000).

A ello se le suman 15.000 alumnos aprox. que vienen anualmente a realizar alguna actividad académica por movilidad.

**people**



ventajas



# ventajas del modelo people

## maximizar tarifas

- 1 Por su ubicación estratégica.
- 2 Por el revenue management.
- 3 Por la llegada a mercados B2C y B2B además de los acuerdos universitarios.
- 4 Por la monetización de todos los m2 del edificio.
- 5 Por los contratos únicos, flexibles y all inclusive, inéditos en el mercado (menor oferta/mayor precio).

people

ventajas



# ventajas del modelo people

## optimizar costos

- 1 Por nuestra economía de escala.
- 2 Por nuestra operación eficaz gracias al know how existente.
- 3 Por nuestra menor necesidad de personal.
- 4 Por nuestra mínima vacancia.

people

# beneficios de la inversión en people

- 1 Una inversión con todas las garantías del mercado inmobiliario.
- 2 Unidades listas para habitar con título de propiedad de cada una.
- 3 La permanencia del desarrollador en la operación del negocio.
- 4 Una renta súper atractiva.
- 5 Delegar la administración de tu unidad en PEOPLE.
- 6 Un riesgo bajo, siempre sos dueño de tu unidad.

# tareas de people como operador

People tiene como objetivo gerenciar la operación integral de las unidades y las distintas experiencias de los espacios.

Diseña y ejecuta la estrategia de marketing y comercialización, multiplicando las demandas y las operaciones.

- 1 Estructurar un sistema de contratos únicos, flexibles y con todo incluido.
- 2 Generar ocupación.
- 3 Centralizar la contratación y prestación de servicios.
- 4 Brindar servicio de check-in/check out y conserjería a través de building manager + App.
- 5 Realizar limpieza de UFs y áreas públicas. Mantenimiento integral del edificio.
- 6 Convertir amenities tradicionales en espacios para coliving.
- 7 Curación de la comunidad.
- 8 Armado de actividades.



# objetivos de people como operador

- 1 Maximizar ocupación y tarifas. Eficientizar costos para generar mejores márgenes.
- 2 Para quienes vienen a vivir, hacer que el arribo a la ciudad sea una experiencia gratificante.
- 3 Para los inversores, generarles la mejor renta sin que tengan que ocuparse de nada.

**people** es vivir con amigos.

**people** es flexibilidad a la hora de firmar un contrato.

**people** es menos barreras de ingreso.

**people** es tener tu departamento equipado.

**people** es tu vida en la ciudad.

**people** es decirle chau a las garantías inmobiliarias.

**people** es tener amenities para pasar tu tiempo libre.

**people** es una comunidad.

desarrolla 

**Rosbaco & Partners es una empresa con más de 30 años de experiencia en desarrollos inmobiliarios, arquitectura y construcción. Cuenta con el respaldo de 500.000 m2 construidos, 42 edificios terminados y más de 1.000 unidades entregadas. Hoy, liderada por un grupo joven de innovadores inquietos, curiosos, apasionados y comprometidos, continúa realizando proyectos integrales de excelencia, vanguardia e innovación.**

**contacto**



**Desarrolla / Comercializa / Opera**



**+54 11 5320-9936**

**comercial@rosbacopartners.com**

**Av. Libertador 6810,  
4to Nuñez, Bs. As., Argentina**

**www.rosbacopartners.com.ar**

La información contenida en este documento esta a disposición únicamente para fines informativos, es limitada y específica de Rosbaco Group S.A. y de ninguna manera deberá ser interpretada como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo, ni constituye una invitación o recomendación alguna a realizar ningún tipo de inversión financiera, económica o cualquier actividad prevista por la Ley No 21.526 de Entidades Financieras, la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y/o la Ley N° 20.091 de Entidades de Seguros. Este documento puede contener declaraciones sobre hechos futuros que se basan en expectativas actuales, proyecciones y suposiciones sobre eventos futuros y tendencias que puedan afectar al emprendimiento, sus operaciones y perspectivas financieras.