

DATTA DEVELOPERS

INVERSIONES EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS

RONDA ABIERTA

CIERRE DE SUSCRIPCIONES 30 · 09 · 2026

O P O R T U N I D A D D E I N V E R S I Ó N · P U E R T O S D E L L A G O · E S C O B A R

NATIVAS II

Residencia de autor en Barrio Nativas. Arquitectura contemporánea en hormigón, listones y vidrio, integrada al paisaje de Puertos del Lago.

USD 470k

PRECIO DE VENTA EST.

241 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA

24 meses

PLAZO DE INVERSIÓN

USD 10.000

INVERSIÓN MÍNIMA

PRESENTACIÓN PARA INVERSORES · JULIO 2026

www.dattadevelopers.com.ar

Invertí en Real Estate con respaldo real

Somos una desarrolladora inmobiliaria especializada en captar capital de inversores para proyectos residenciales de alto potencial en Puertos del Lago, Escobar. Conectamos inversores con oportunidades reales, seguras y rentables — y ponemos nuestro propio capital en cada una.

Nuestra tesis es simple: comprar bien, construir con calidad de autor y vender antes que el mercado. La eficiencia de costos y la velocidad de venta son las dos palancas que sostienen el retorno del inversor.

20%

Compromiso propio

DATTA aporta un mínimo del 20% de equity en cada proyecto. En NATIVAS II son USD 77.000 propios. No solo gestionamos el dinero de nuestros inversores: ponemos el nuestro también.

Rentabilidad

Proyectos seleccionados con alto potencial de retorno en dólares, diseñados para maximizar tu inversión.

Seguridad

Invertís en proyectos respaldados por activos reales — inmuebles tangibles — con estructuras jurídicas sólidas.

Liquidez

Ventanas de liquidez mediante la publicación de tus tokens en el mercado secundario administrado por DATTA, para ceder posiciones antes del vencimiento.

Lo que nos diferencia

Profesionalismo

Cada proyecto se gestiona con estándares de primer nivel: desde la selección del terreno hasta la entrega final, cuidamos la mejor ecuación entre calidad y rentabilidad.

Gestión de costos

Foco permanente en la eficiencia de costos sin resignar calidad. Eso nos permite ofrecer retornos competitivos y proteger el capital de nuestros inversores.

Transparencia total

Acceso a información actualizada de cada proyecto, reportes periódicos y dashboard online. Sabés exactamente en qué está tu dinero y cómo evoluciona.

Activo real de respaldo

Tu inversión siempre está respaldada por un inmueble real. No invertís en un papel: invertís en ladrillos. Un activo tangible que protege tu capital.

EL PROCESO · ASÍ DE SIMPLE

01

Elegís tu inversión

Analizás las oportunidades y elegís proyecto y modalidad según tus objetivos.

02

Firmás carta de intención y mutuo

Todo con respaldo legal y documentación clara. El desembolso, recién con el proyecto aprobado.

03

Recibís tu retorno

Intereses semestrales durante la obra y capital — más utilidad, en Renta Mixta — a la venta.

Puertos del Lago, Escobar

Un desarrollo de más de 1.400 hectáreas frente al lago, desarrollado por Consultatio: uno de los emprendimientos urbanos más importantes del país. Seguridad, lagos navegables y amenities de primer nivel, a 45 minutos de la Ciudad de Buenos Aires.

1.400+

HECTÁREAS

45'

DE CABA

24/7

SEGURIDAD

Lago

NAVEGABLE

Barrio Nativas

- Lotes de buen porte y baja densidad de construcción
- Entorno natural consolidado, con arbolado propio
- Barrio en etapa de consolidación: la ventana de mayor valorización

Por qué invertir en esta zona

El corredor norte concentra la mayor demanda de vivienda premium suburbana. Puertos del Lago es su desarrollo insignia en Escobar: infraestructura terminada, comunidad en crecimiento y un mercado de reventa activo que sostiene los valores por m².



04 · EL PROYECTO

La residencia: obra moderna, calidad de autor

Vivienda de dos plantas de 241 m² en Barrio Nativas. Frente resuelto en pórticos de hormigón visto con paños de listones verticales oscuros, grandes superficies vidriadas y expansiones al jardín.

- Arquitectura contemporánea en dos volúmenes
- Living-comedor integrado con cocina isla
- Galería cubierta con expansión al jardín
- Grandes paños de vidrio: luz natural todo el día
- Materiales nobles y terminaciones premium

Superficie construida	241 m ²
Planta baja	149,6 m ²
Plantas	2
Precio de venta estimado	USD 470.000

Hormigón, listones y vidrio. Construida para durar

La casa se resuelve en una grilla de pórticos de hormigón visto que ordena toda la fachada. Entre ellos alternan paños de listones verticales oscuros — que filtran la luz y resuelven la privacidad — y grandes superficies vidriadas que conectan el interior con el parque.

Estructura

Hormigón armado, con pórticos de hormigón visto como recurso expresivo. Construcción sólida, de mínimo mantenimiento y vida útil largísima.

Envolvente

Paños de listones verticales que funcionan como parasol: regulan el asoleamiento y la privacidad sin resignar luz natural.

Aberturas

Carpinterías de aluminio de alta prestación con vidriado doble. Grandes paños fijos y corredizos que integran living y jardín.

Terminaciones

Cocina con isla equipada, baños completos, pisos continuos y climatización. Producto terminado, listo para habitar.

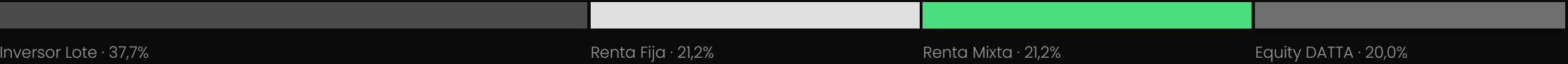
La calidad constructiva es nuestra principal herramienta de rentabilidad. Una obra bien ejecutada, con materiales nobles y diseño de autor, se vende antes y a mejor precio. Por eso no resignamos calidad: es lo que sostiene el valor del activo que respalda tu inversión.

Estructura de capital

El proyecto se fondea con cuatro tranches. El terreno ya está aportado por el inversor lote y DATTA compromete su propio capital por el 20%. Las posiciones abiertas son Renta Fija y Renta Mixta, en partes iguales.

TRANCHE	ESTADO	% PROYECTO	MONTO	CONDICIONES
Inversor Lote	CERRADO	37,7%	USD 145.000	Aporte del terreno. Participación sobre el valor total del proyecto.
Renta Fija	ABIERTA	21,2%	USD 81.500	8% anual en USD, pagos semestrales. Capital devuelto a la venta.
Renta Mixta	ABIERTA	21,2%	USD 81.500	5% anual + 20% de la utilidad del proyecto al cierre.
Equity DATTA	COMPROMETIDO	20,0%	USD 77.000	Capital propio del desarrollador, comprometido en cada proyecto.
Objetivo de ronda		100%	USD 385.000	Precio de venta estimado USD 470.000 · plazo 24 meses.

REPARTO DEL CAPITAL · USD 385.000



Precio de venta estimado de la unidad: USD 470.000 · Utilidad estimada del proyecto: USD 85.000 · Plazo estimado: 24 meses · Cuotapartes de inversión (tokens) de USD 10.000.

Ya está cubierto el 57,7%.

Quedan USD 163.000.

CAPITAL COMPROMETIDO

USD 222.000 de USD 385.000

57,7%

LOTE + EQUITY DATTA · CERRADO

USD 163.000

RESTANTES PARA COMPLETAR LA RONDA

USD 81.500 en Renta Fija · USD 81.500 en Renta Mixta

16 cuotapartes

CUPOS DISPONIBLES DE USD 10.000 (APROX.)

8 en Renta Fija · 8 en Renta Mixta

RENTA FIJA + RENTA MIXTA · ABIERTO

30/09/2026

FECHA LÍMITE DE SUSCRIPCIÓN

Al completarse la ronda se inicia la obra

Los cupos son limitados y se asignan por orden de suscripción. El tramo del lote y el equity de DATTA ya están cerrados: lo que queda abierto son exclusivamente las posiciones de Renta Fija y Renta Mixta. Al completarse la ronda, se inicia la obra de forma inmediata.

Renta Fija · 8% anual en USD

Para el inversor que busca previsibilidad. Tasa fija acordada desde el inicio, intereses semestrales durante toda la obra y capital devuelto a la venta del inmueble. No depende del resultado comercial del proyecto.

- ✓ Tasa acordada desde el inicio: 8% anual (4% semestral)
- ✓ Cobro de intereses cada 6 meses, en dólares
- ✓ Capital respaldado por activo real
- ✓ Documentación legal completa: carta de intención + mutuo
- ✓ Retorno total en 24 meses: 16% en dólares

¿Para quién es esta modalidad?

Para el inversor que prioriza previsibilidad sobre techo de retorno: quiere saber exactamente cuánto va a cobrar y cuándo, sin exposición al resultado comercial de la venta. Cobra en dólares cada 6 meses desde el mes 6 y recupera el capital íntegro a la venta de la unidad.

EJEMPLO · INVERSIÓN DE USD 20.000

MOMENTO	COBRO	ACUMULADO
Mes 6	USD 800	USD 800
Mes 12	USD 800	USD 1.600
Mes 18	USD 800	USD 2.400
Mes 24 + venta	USD 800 + capital	USD 3.200
Total recibido		USD 23.200

16% · independiente del resultado de la venta

de retorno total en 24 meses, en dólares

Renta Mixta · 5% anual + 20% de la utilidad

Para el inversor que busca maximizar su retorno: intereses semestrales garantizados más una participación del 20% de la utilidad del proyecto, distribuida entre los inversores de Renta Mixta al cierre de la venta.

ESCENARIO DEL PROYECTO	UTILIDAD	INTERÉS BASE	PARTICIPACIÓN	TOTAL 24 M	EQUIV. ANUAL
En línea · retorno 20%	USD 77.000	10,0%	+18,9%	28,9%	14,4%
Venta al precio estimado (USD 470.000)	USD 85.000	10,0%	+20,9%	30,9%	15,4%
Por encima · retorno 25%	USD 96.250	10,0%	+23,6%	33,6%	16,8%
Excepcional · retorno 30%	USD 115.500	10,0%	+28,3%	38,3%	19,2%

Metodología

El 20% de la utilidad total del proyecto se distribuye entre el pool de Renta Mixta (USD 81.500) en proporción al capital aportado. Ejemplo con USD 20.000 en el escenario "en línea": USD 2.000 de intereses + USD 3.779 de participación = USD 5.779 (28,9%).

14,4 – 19,2%

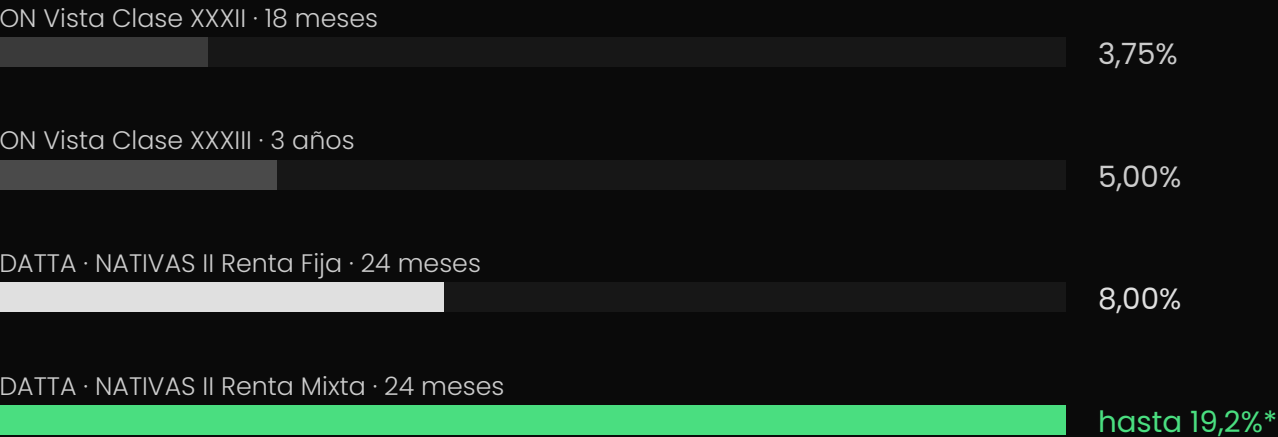
EQUIVALENTE ANUAL EN USD SEGÚN ESCENARIO

Pool de RM de USD 81.500: más utilidad por dólar invertido que en rondas anteriores.

Los retornos proyectados son estimaciones y no constituyen garantía de rentabilidad; la participación depende del resultado comercial final del proyecto.

El mercado convalida 3,75% en dólares. Nosotros pagamos el doble, o más

El 16/07/2026, Vista Energy Argentina —una de las principales emisoras corporativas del país— licitó dos Obligaciones Negociables en dólares. El resultado marca el precio del dinero en USD hoy, y el diferencial de tasas a favor de DATTA:



* Renta Mixta: equivalente anual según escenario (14,4% en línea a 19,2% en el escenario excepcional). Fuente: resultados de licitación ONs Vista Energy Argentina S.A.U., Clases XXXII y XXXIII, 16/07/2026. Instrumentos de distinta naturaleza y perfil de riesgo; comparación de tasas nominales en USD a modo de referencia de mercado.

USD 291M

Demanda para solo USD 150 M emitidos

39% / 20%

Prorrates: lo que recibió cada inversor de lo ofertado

2,1x

DATTA RF paga más del doble que la ON a plazo comparable

El dólar quieto también pierde

Mantener dólares en efectivo no es neutro: con una inflación de EE.UU. proyectada del 4,2% anual, en 24 meses pierden un 7,9% de su poder adquisitivo. En cambio, invertidos en DATTA generan retorno nominal en dólares. Comparativa sobre USD 100.000:

ALTERNATIVA	CAPITAL INICIAL	CAPITAL A 24 MESES	RESULTADO
Dólares quietos (poder adquisitivo, inflación 4,2% anual)	USD 100.000	USD 92.100	- 7,9%
NATIVAS II · Renta Fija (8% anual)	USD 100.000	USD 116.000	+ 16,0%
NATIVAS II · Renta Mixta (escenario en línea)	USD 100.000	USD 128.900	+ 28,9%
NATIVAS II · Renta Mixta (venta a precio estimado)	USD 100.000	USD 130.900	+ 30,9%

Entre 24 y 39 puntos porcentuales de ventaja en 24 meses

invirtiendo en NATIVAS II en lugar de mantener los dólares quietos.

Los retornos DATTA se expresan en valores nominales en USD; la pérdida de los dólares quietos corresponde al poder adquisitivo según el CPI de EE.UU. proyectado (4,2% anual).
Análisis orientativo; no constituye asesoramiento de inversión.

Cuotapartes digitales y seguimiento en tiempo real

Tokens de USD 10.000

Tu inversión se instrumenta en cuotapartes digitales (tokens) de USD 10.000 cada una, identificadas individualmente. Podés invertir cualquier monto: la diferencia se cubre con un token de ajuste.

NAT2-RM-003

- Tokens RF (Renta Fija) y RM (Renta Mixta)
- Verificación online de autenticidad de cada token
- Verificación on-chain en Fase 2 · red Polygon

Liquidez: mercado secundario administrado por DATTA para ceder o adquirir posiciones antes del vencimiento.

Portal del inversor

Tu inversión, siempre visible. Cada inversor accede a un dashboard exclusivo:

- Portfolio de tokens en tiempo real
- Historial de pagos y cronograma semestral
- Informes de avance de obra con fotos
- Estado del proyecto y de la ronda
- Acceso al mercado secundario

Operativo hoy para NATIVAS I — el mismo sistema se aplica a NATIVAS II.

No es nuestro primer proyecto en Puertos del Lago

EN CONSTRUCCIÓN

NATIVAS I

Desarrollo residencial en Barrio Nativas. Ronda completa, 27 tokens en circulación e informes de avance publicados.

Renta Fija	10% anual
Renta Mixta (esp.)	12% anual
Financiamiento	cerrado

RONDA ABIERTA

RIBERAS 10

Residencia de autor en Barrio Riberas, 210 m² con frente en hormigón visto y cercanía directa al lago.

Renta Fija	8% anual
Renta Mixta (esp.)	hasta 14% anual
Financiamiento	abierto

PIPELINE

ORILLAS 39

Desarrollo residencial en Barrio Orillas. Próxima oportunidad del pipeline DATTA.

Renta Fija	10% anual
Renta Mixta (esp.)	14% anual
Financiamiento	pipeline

Rondas cerradas con éxito y obra en marcha en el mismo masterplan. Conocemos el producto, el barrio y el comprador final.

Paso a paso: de la intención al retorno

01

Suscripción

Elegís modalidad (Renta Fija o Mixta) y monto. Te enviamos el detalle completo de la operación y la documentación del proyecto.

02

Carta de intención

Comprometés tu capital y reservás tu cupo en la ronda. En esta etapa no hay ningún desembolso.

03

Aprobación del proyecto

Completada la ronda y aprobado el proyecto, te lo comunicamos formalmente y coordinamos la firma.

04

Firma del mutuo

Firmás el contrato de mutuo: tasa, plazos, cronograma de pagos y respaldo del activo.

05

Transferencia y tokens

Recién con el mutuo firmado transferís el capital. Se emiten tus cuotapartes (NAT2-RF / NAT2-RM) y se activa el portal.

06

Cobros y cierre

Cobrás intereses cada 6 meses. A la venta: devolución del capital más tu participación si sos Renta Mixta.

Tu dinero no se mueve hasta que el proyecto está aprobado y el mutuo firmado. Primero el compromiso documentado, después el desembolso. Cada paso queda respaldado legalmente.

¿Listo para invertir en NATIVAS II?

—

Escribinos y te enviamos la carta de intención y el detalle completo de la operación. La ronda cierra el 30/09/2026 y los cupos se asignan por orden de suscripción.

QUEDAN USD 163.000 · 16 CUOTAPARTES

E M A I L

ventas@dattadevelopers.com.ar

W E B · S I M U L A D O R

www.dattadevelopers.com.ar

I N S T A G R A M

[@dattadevelopers_](https://www.instagram.com/dattadevelopers_)

W H A T S A P P

+54 9 11 4430 3368

Aviso legal: los rendimientos proyectados en esta presentación son estimaciones basadas en los supuestos del modelo de negocio de DATTA Developers y no constituyen promesa ni garantía de rentabilidad. La participación en utilidades de la Renta Mixta depende del resultado comercial final del proyecto. Toda inversión se formaliza mediante documentación legal completa entregada antes del compromiso de capital. Este material es informativo y no constituye asesoramiento financiero.