

INVERTÍ EN

Four Points by Sheraton Iguazú



**invertur
reality**
INVERTÍ EN TURISMO

**FOUR
POINTS**
BY SHERATON
IGUAZÚ - ARGENTINA



Real Estate Hotelero

Una **nueva forma de invertir en ladrillos**
con **rentas del 7-12% a largo plazo**
con respaldo de cadenas hoteleras
sin ocuparte del negocio

**Convertirte en
dueño de un Hotel**

Four Points by Sheraton Iguazú

FOUR
POINTS
BY SHERATON
IGUAZÚ - ARGENTINA

Pedio de 3.700 m²

120 habitaciones

Restaurant, lobby & lounge bar
Playroom & zona gamer
Gimnasio y piscina
Wellness Center
Salón para 250 asistentes
3 salas de reuniones
Estacionamiento

25 minutos del Aeropuerto - 18 km

20 minutos de las Cataratas - 15 km

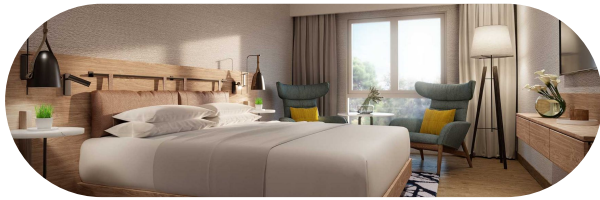
Una de las 7 maravillas naturales del mundo

 Ubicación en Google Maps

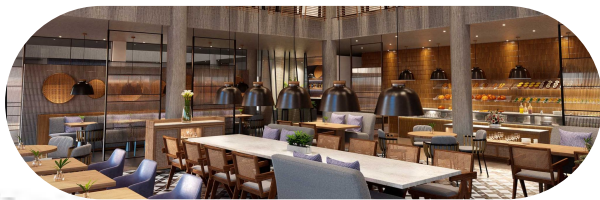


El hotel

La oportunidad



120 habitaciones



Restaurant



Piscina & Spa



Salones

Será el primer **Four Points by Sheraton de Argentina**

En uno de los destinos más importantes de Sudamérica, Cataratas del Iguazú, una de las **7 maravillas naturales del mundo**.

Con ocupaciones del 60-70% en hoteles de categoría.

SESIÓN DE INVERSIÓN

Invertí en Four Points by Sheraton Iguazú

Conocé los fundamentales, rentabilidad y beneficios de invertir



Damian Tabakman
Presidente
CEDU



Miguel Isanbizaga
Fundador Incuba Real Estate
Fiduciario Fideicomiso Hotelero
Puerto Iguazú



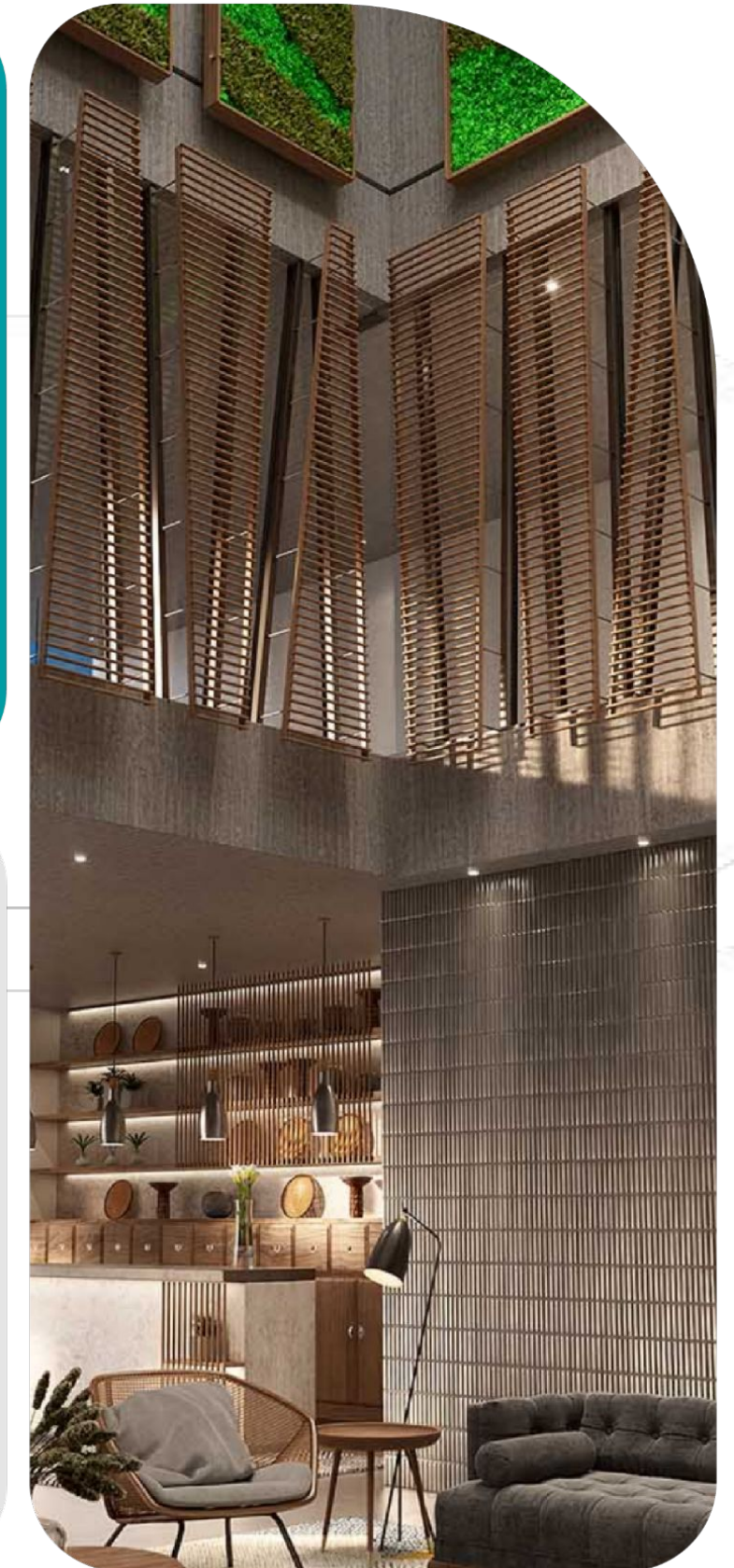
Mariano Carrizo
Managing Partner
SFC Worldwide



Ramiro Alem
CEO y Cofundador
invertUR

[Ver Sesión de Inversión](#)

[Visitar web](#)



Ubicación estratégica

Cataratas del Iguazú

7 Maravillas Naturales del Mundo

- ✓ 1 km de la Ruta 12.
- ✓ A 20 minutos del Parque Nacional
- ✓ A 25 minutos del Aeropuerto
- ✓ A 10 minutos del centro de Puerto Iguazú

Entorno natural y poco denso,
combinación perfecta de naturaleza
y proyección turística.

CIUDAD DEL ESTE
PARAGUAY 

FOZ DO IGUAÇU
BRASIL 

PUENTE
INTERNACIONAL

PUERTO IGUAZÚ
ARGENTINA 

FOUR POINTS
BY SHERATON
IGUAZÚ

CATARATAS
DEL IGUAZÚ



La marca **Four Points by Sheraton**

Es una marca de **MARRIOTT**
+9.000 hoteles, 30 marcas y presencia en +140 países

Four Points by Sheraton +300 hoteles en el mundo,
185 en desarrollo, se destaca por su diseño y confort



La marca Four Points by Sheraton

Los números de
Four Points by Sheraton
en el mundo

61.2%

Ocupación
promedio

USD
130.46

Tarifa
promedio

 Web Four Points Marriott



El destino Cataratas del Iguazú

7 Maravillas Naturales del Mundo



+1.55M
Turistas en 2023
al PN Iguazú



**Turistas
todo el año**



+Turistas vs 2019
Turistas en 2023 al
PN Iguazú



**60-70%
ocupación**
Promedio en hoteles



**Destino
internacional**
Tarifas en USD

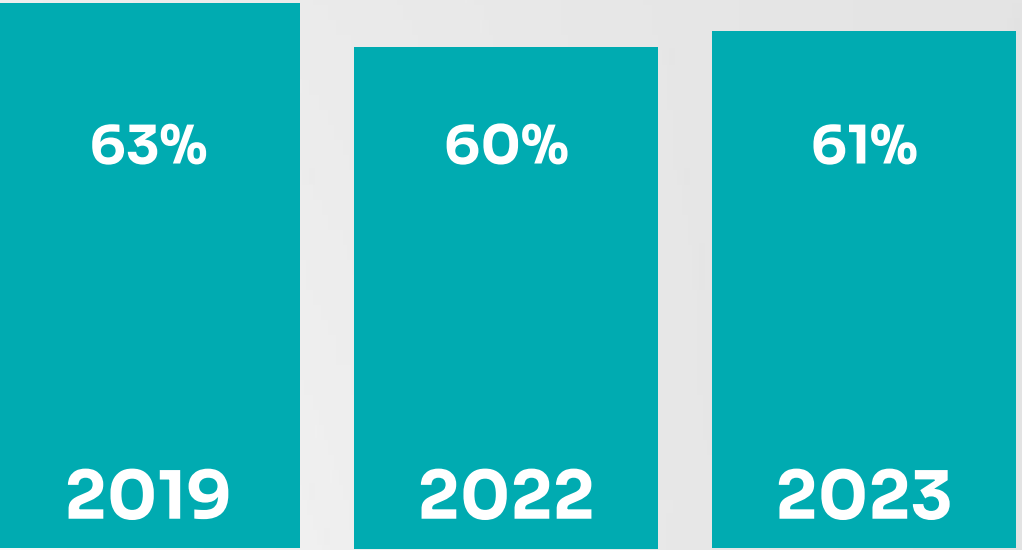


Posicionamiento
Nacional e
Internacional

** +1M nacionales (65%) y +525mil extranjeros (45%)*



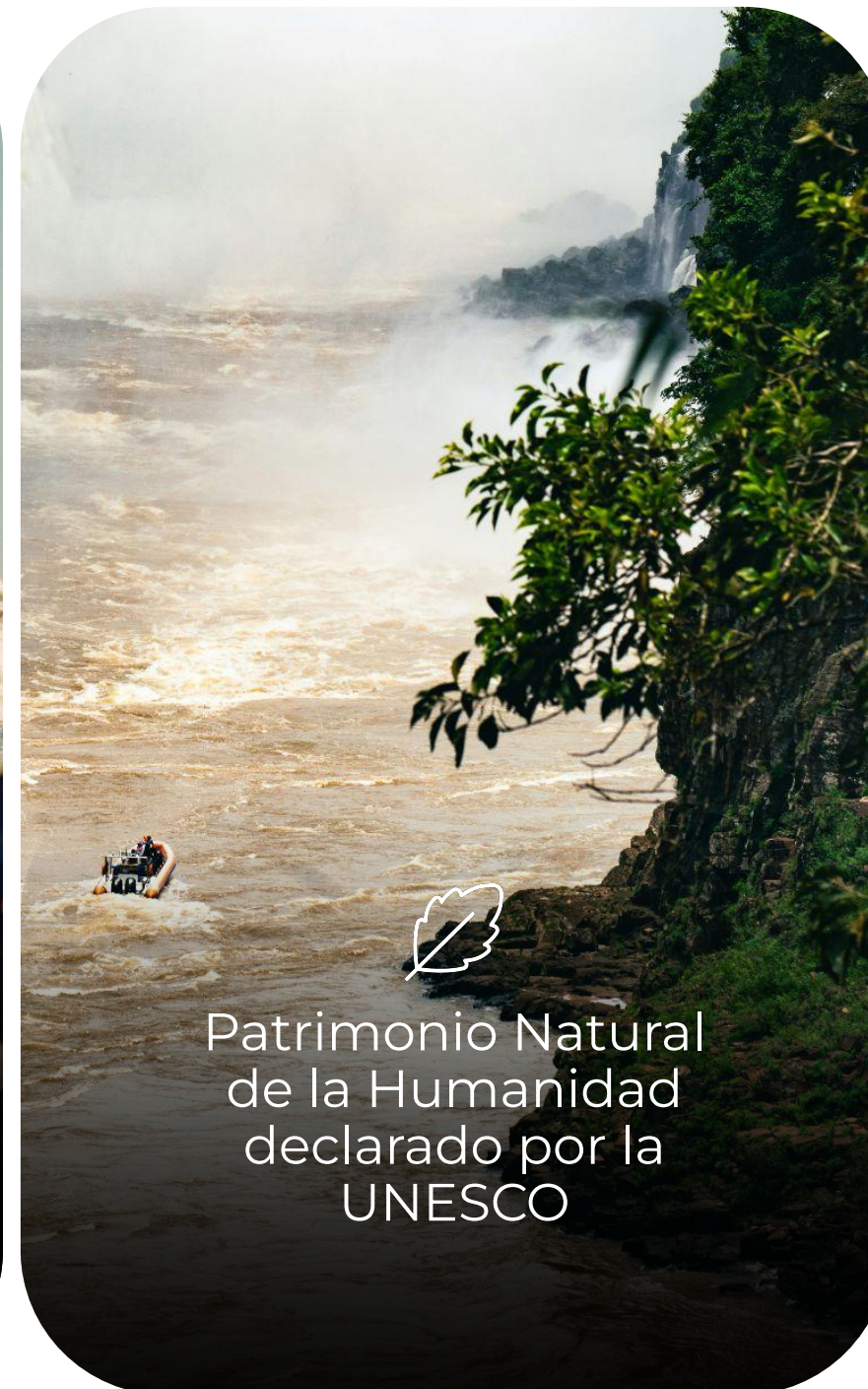
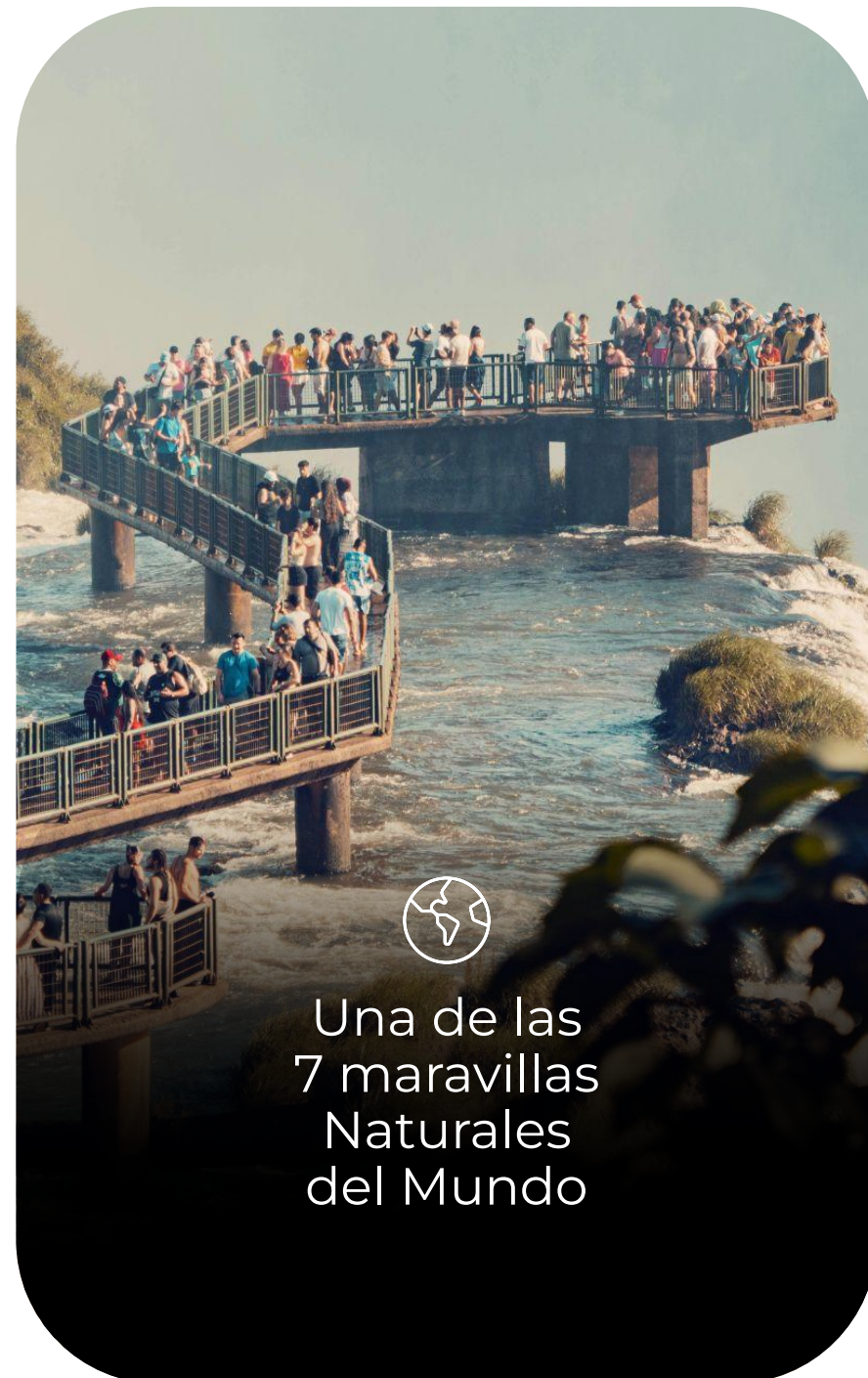
Llegada de turistas



Ocupación hotelera total - Iguazú
*60-70% en hoteles de categoría

Puerto Iguazú

Destino posicionado nacional
e internacionalmente



Beneficios para el inversor



Título de propiedad
bien raíz



Rentas 7-12% a largo plazo
la hotelería es un negocio de largo plazo



Revalúo del capital invertido
por la marca y operación hotelera profesional



Te desentendés de la operación
lo hará un operador hotelero profesional



Entrás a una industria
en pleno ciclo de expansión

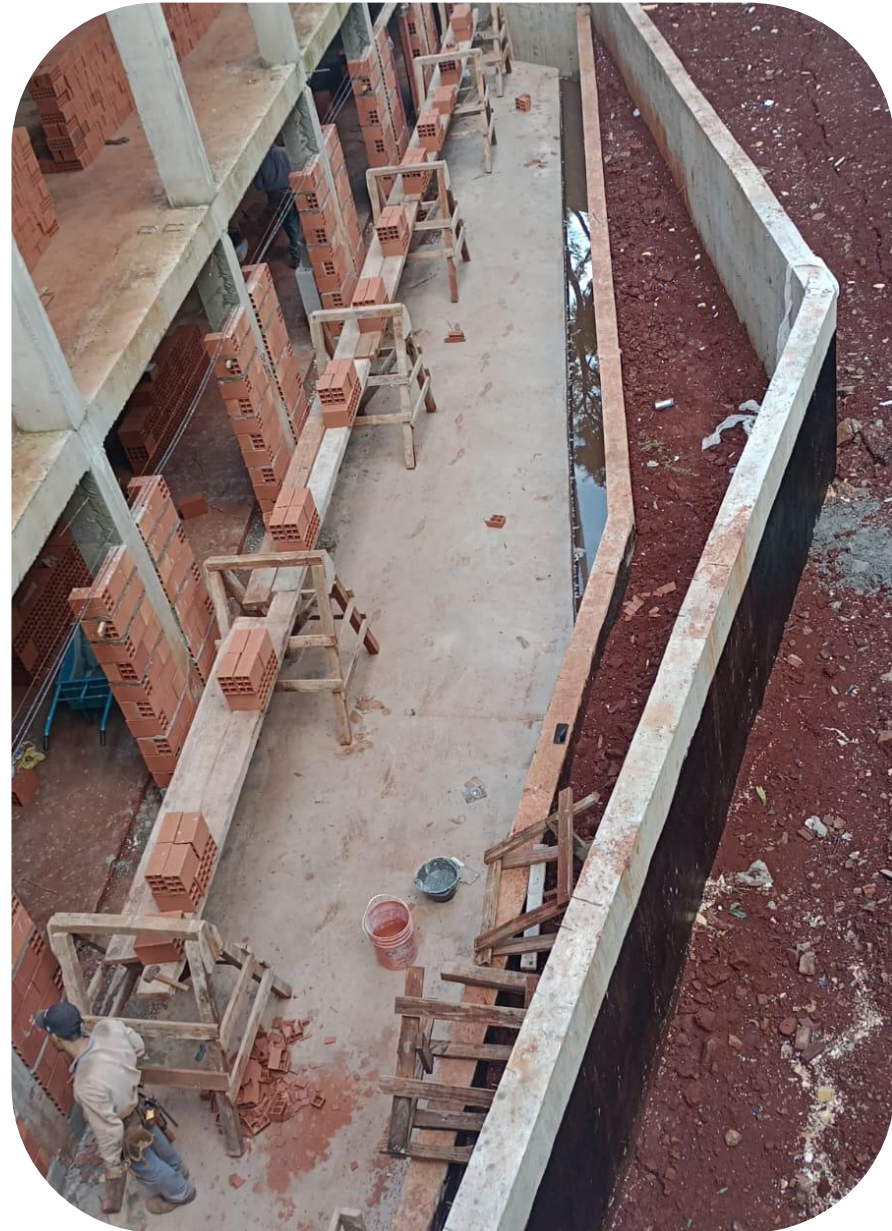




¿Cómo es el modelo de negocio?

El inversor **adquiere una unidad** que **afecta a la explotación hotelera** a cambio de una **renta**

Obtenés un **título de propiedad** (seguridad del ladrillo) **participando del negocio hotelero** (ganancias netas) en proporción a tu participación en la inversión del hotel



Valores & financiación

Ticket
de entrada

**USD
159.720**

Totalmente
equipadas

**30%
anticipo +
cuotas**

USD 47.916 + cuotas
ajustadas por CAC
hasta Apertura

Apertura
del Hotel

**Enero
2027**

*10% descuento pago contado en 1 o hasta en 6 cuotas ajustadas por CAC
Oportunidad de inversión fraccionada
Valores vigentes a Junio de 2025*

La experiencia del desarrollador

INCUBA desarrollos inmobiliarios hoteleros, fundada en 2013 por el Cdor. Miguel Angel Isanbizaga y el Arq. David Gómez en Misiones.

En mayo de 2018 inauguró el Merit Iguazú, hoy City Falls Iguazú que en breve se convertirá en el nuevo **City Express by MARRIOTT Iguazú**, hotel de 3 estrellas en el centro de Puerto Iguazú, de 87 habitaciones estructurado con 77 inversores.



[Web City Falls Iguazú](#)

Números del Mérit Iguazú en 2023

70.64%

Ocupación promedio anual

8.9%

Rentabilidad anual en USD

10 años impulsando las
inversiones en turismo

10 años conectando
inversores con oportunidades

Es el momento de
invertir en Hoteles

de fondear los **hoteles** que necesita el país para crecer

 invertur.la



invertur reality

INVERTÍ EN TURISMO



INVERTUR.LA/REALTY

HABLEMOS@INVERTUR.LA

+54 9 11 3043-6296

 Chateá con nosotros