



REAL HOUSE
PARTNERS

Junto a



Club Deal - HB Liberdade

Información de Inversión Confidencial

Desarrollo y Venta de Viviendas Multifamiliares

DISCLAIMER

Este resumen de negocios es confidencial y se proporciona únicamente con fines informativos. No debe utilizarse para ningún otro fin ni ponerse a disposición de ninguna otra persona sin el consentimiento expreso por escrito de Real House Partners, LLC ("la Compañía"). Los materiales se basan en parte en información interna mantenida por la Compañía y de fuentes que la Compañía considera fiables. Este resumen comercial ha sido elaborado por la Sociedad y contiene información seleccionada relativa a la Sociedad y a determinados bienes inmuebles (las propiedades) y no pretende ser exhaustivo. Las proyecciones financieras, incluidas las operaciones futuras y los ingresos previstos que figuran a continuación, se facilitan únicamente a efectos de referencia general; se basan en determinadas hipótesis relacionadas con la economía general, la competencia y otros factores que escapan al control de la Sociedad y, por lo tanto, están sujetas a variaciones significativas. Se facilitará información adicional y la oportunidad de inspeccionar las propiedades a las personas interesadas y calificadas. Ni la Sociedad ni ninguno de sus respectivos directivos o empleados ofrecen ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en cuanto a la exactitud o integridad de este resumen comercial, y no se derivará ningún compromiso u obligación legal de este resumen. Este resumen no pretende ser completo ni contener necesariamente descripciones exactas de todos los acuerdos implicados, ni pretende constituir un análisis jurídico de las disposiciones de los documentos. El material y las valoraciones descritas para las propiedades individuales en este documento están sujetas a cambios y la Compañía renuncia a cualquier obligación de actualizar este resumen después de la fecha del mismo.

Nada de lo contenido en el presente documento se considerará una oferta o solicitud de compra de valores, oferta que sólo podrá realizarse mediante la documentación adecuada, de conformidad con la legislación y/o la normativa aplicables.

La información financiera prospectiva aquí contenida representa proyecciones de acontecimientos futuros que pueden o no producirse y que se basan en hipótesis que pueden o no resultar exactas. No se debe confiar en estas proyecciones como una indicación de los resultados reales que podría obtener la sociedad. Ni la sociedad ni la sociedad colectiva ofrecen garantías de ningún tipo con respecto a la exactitud de estas proyecciones. Estas proyecciones han sido elaboradas por el socio colectivo y no han sido revisadas ni recopiladas por contables públicos independientes.

Resumen de Contenidos

1. Resumen de Inversión
2. El Activo (Ubicación y Demografía)
3. Información de Mercado
4. Proyecto
5. Análisis Económico
6. Equipo



Resumen de Inversión

- **Real House Partners** ha identificado la oportunidad de adquirir CD Liberdade (el “Activo”), un terreno ubicado en la calle Galvão Bueno 733–747 en el barrio Liberdade de la ciudad de San Pablo, Brasil, con el fin de aportarlo a un desarrollo y venta de viviendas multifamiliares llevado a cabo por Hausbau, desarrollador y partner local.
- El proyecto de desarrollo consiste en la unificación de tres terrenos y la posterior construcción de 258 unidades de viviendas multifamiliares con amenities más 500 m2 de espacios comerciales y 2 subsuelos de estacionamiento.
- El capital a fondear es de USD 950.000 para la adquisición del tercer terreno (5% del total del proyecto), necesario para completar la superficie del desarrollo. Esta inversión incluirá el costo del terreno y los gastos de escrituración por un valor total de USD 700.000 (con impuestos, tasas y costos de escrituración) y USD 250.000 para la aprobación del futuro proyecto en la municipalidad de San Pablo.
- Como contrapartida del aporte del terreno y el capital necesario para la aprobación del proyecto, recibiremos el 10,18% de las ventas futuras del emprendimiento, estimadas en USD 20.300.000, lo que resultaría en un ingreso neto en favor de nuestra inversión de USD 2.050.000.
- Se estima un plazo de duración de 48 meses, finalizando en 2027, que generará un múltiplo del 1.70x(70% de rentabilidad en 4 años) y una tasa interna de retorno (TIR) del 14% anual para los inversores.

Estrategia de la Inversión:	Valor Agregado
Monto Total de la Inversión:	USD 18.055.000
Monto Total Adquisición Terrenos:	USD 4.600.000
Equity CD Liberdade:	USD 950.000
Duración del Proyecto:	48 meses
TIR estimada del inversor:	+– 14,0%
Múltiplo del inversor estimado:	+–1.70 x

Resumen de Inversión

OPORTUNIDAD DEMERCADO ESPECÍFICA

- El Activo se estará adquiriendo un 20% por debajo del precio del mercado.
- Se estima el déficit habitacional de Brasil en aproximadamente 5.9 millones de unidades. El déficit habitacional de San Pablo está estimado en 1.2 millones de unidades, con una demanda anual estimada de 10.600 millones de dólares, donde 52% corresponden al mercado de clase media.
- La formación de nuevos hogares es de aproximadamente 100.000 unidades/año dentro de la gama de 3-10 salarios medios. Los compradores primerizos de clase media son los compradores clave. Fuentes de financiación tales como FGTS (fondo de garantía) y los ahorros en cuentas de “poupança” permiten el acceso a tipos de interés hipotecarios accesibles, y a menor precio en relación a los del mercado, para la compra de la primera vivienda. Todo esto se ve acompañado por la amplia disponibilidad de créditos hipotecarios a largo plazo para este tipo de unidades, que aseguran una salida rápida de la inversión.

LOCALIZACIÓN ESTRATÉGICA

- Liberdade es un barrio tradicional dentro de la ciudad de San Pablo. Tiene 70.000 habitantes y alta afluencia turística. Está abastecida de comercios, centros gastronómicos de calidad y calles pintorescas.
- Se ubica a menos de 1 km de la Av. Paulista, a 5 minutos a pie de la estación Sao Joaquim (conecta el centro de la ciudad con la zona sur) y a 2 estaciones de la línea verde del metro que recorre la Av. Paulista y conecta con la Zona Oeste (llegando al barrio de Vila Madalena). A 9 km del aeropuerto de Congonhas, y cercano a uno de los mayores campus de la universidad privada FMU.



Resumen de Inversión

MERCADO PUJANTE

- Brasil es una de las economías más sólidas y estables de América Latina, con un PBI de USD 2 trillones y una población de 214 millones de habitantes. Por su nivel de actividad, inflación controlada, volumen de mercado de consumidores y sistema político estable, los fondos de inversión inmobiliaria (FII) están aumentando las inversiones multifamiliares en el país. La tasa de urbanización nacional continúa aumentando y se calcula que alcanzará el 91% en 2030.
- El Estado de San Pablo, con su capital homónima, es el principal centro financiero y mercado con un sólido crecimiento. Su economía participa en más del 30% del PBI nacional. Dentro del Estado de San Pablo habitan 47 millones de personas, solamente en la ciudad de San Pablo residen 22.7 millones de habitantes.

SOCIO LOCAL

- Hausbau creada en 2012, es una desarrolladora y comercializadora de proyectos residenciales en Brasil que ha desarrollado más de 20 proyectos que representan un total de más de 6.000 unidades residenciales con un valor de venta de aproximadamente 300 millones de dólares. Sus estándares constructivos y de selección de terrenos tienen en consideración el impacto ambiental, cuenta con nivel A de certificación de calidad PBQP-H-SIAC. Es una empresa B-Corp, certificada con ISO 9001.



El Activo

Ubicación y Demografía

Ubicación Estratégica

Liberdade es uno de los barrios con mayor atractivo turístico de San Pablo, despiertan especial interés sus tiendas, restaurantes japoneses y los bares.

La reciente revitalización de la región central de San Pablo ha incentivado a los consumidores paulistas a percibir este distrito con una perspectiva diferente. Esto ha provocado el aumento del valor de los proyectos inmobiliarios, cuya oferta se ha pluralizado, ofreciendo alternativas que se adecuan a los distintos perfiles de clientes.

USD 2.000

Valor del m²
promedio Barrio de
Liberdade

+24%

Incremento en los
Alquileres

1.2 M m²

Déficit Habitacional
Estado de San
Pablo



214 Millones de
Habitantes a nivel Nacional

47 Millones de Habitantes
en el Estado de San Pablo

22,7 Millones de Habitantes
en la ciudad de San Pablo

Accesibilidad y centros de interés

- 1km de distancia de Av. Paulista.
- 5 min a pie de Estación de Metro Sao Joaquim.
- 9 km de Aeropuerto Congonhas.
- 20 min del Campus de la Universidad FMU.



El Activo

Ubicación y Demografía

Barrio de Liberdade:

Liberdade es un distrito de la zona central de San Pablo, cercano al centro histórico y la Avenida Paulista.

A principios del siglo pasado la comunidad japonesa comenzó a ocupar la zona. En la actualidad, también alberga otros pueblos asiáticos que han elegido Brasil como su nuevo hogar. Las famosas farolas rojas son la marca registrada de Liberdade e iluminan las principales calles, otorgándole un atmósfera pintoresca que atrae a muchos turistas que aprovechan la variedad gastronómica con comidas típicas y fiestas tradicionales.

Accesibilidad:

Las estaciones Liberdade, São Joaquim y Vergueiro, pertenecientes a la Línea Azul del metro, conectan Liberdade con otras regiones, tales como el centro de San Pablo, la Avenida Paulista y la Praça da Luz.

Varias líneas de autobús conectan con puntos de la capital, garantizando el acceso y la rapidez.

Salud:

En las inmediaciones del barrio se encuentran centros médicos tales como el Hospital Servidor Público Municipal y el Centro de Apoio Psicosocial Infante Juvenil III Sé, además de las clínicas privadas Leforte Liberdade, Hospital Bandeirantes, AC Camargo Cancer Center, entre otros.

Educación:

Entre los establecimientos educativos se destacan: públicos tales como el Colegio Presidente Roosevelt, ETEC Carlos de Campos y el CEI Diret Içami Tiba y privados, entre ellos el Colegio Júlio Verne, Colegio Santo Agostinho y Colegio Itatiaia. La Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado, la Universidad Cruzeiro do Sul, Uninove y el FMU (Facultades Municipales Unidas) tienen campus universitarios en Liberdade.

Entretenimiento:

Liberdade se caracteriza por su ambientación oriental y sus atracciones turísticas, tales como bares, festivales y celebraciones tradicionales que tienen lugar en diferentes épocas del año. Los festivales atraen a miles de aficionados y simpatizantes, uno de los más conocidos es el Festival de Verano Otaku, organizado por el CCSP (Centro Cultural São Paulo). También se puede visitar el Museo Histórico de la Inmigración Japonesa (Rua São Joaquim, 381)

Durante los fines de semana el barrio recibe a cientos de visitantes que quieren tener más contacto con la cultura oriental, como el mercado tradicional de comidas y artesanías. También se puede visitar el Jardín Oriental, que cuenta con un lago con carpas y una feria gastronómica especializada en la cocina oriental.

70.000
Habitanes

3,7 km²
Superficie



Información de Mercado



Brasil

Con un PBI de USD 2 trillones y una población de 214 millones de habitantes Brasil es una de las principales economías de América Latina. Su tasa de urbanización a nivel nacional continúa aumentando y se calcula que alcanzará el 91% en 2030. Es la segunda economía Latinoamericana por nivel de actividad y por volumen de consumidores. Ha logrado posicionarse como número 12° en el ranking de las mayores economías a nivel mundial.

Brasil logró reducir la inflación a más de la mitad entre junio y diciembre del 2022, gracias a una política monetaria agresiva. Los altos precios de las materias primas, la amplia demanda exterior y la expansión fiscal favorecieron el crecimiento en 2022. La demanda externa de bienes de Brasil se ha mantenido mejor que la de los países de la región. La reapertura de China y una buena cosecha de soja probablemente ayuden a evitar que el nivel de actividad de Brasil caiga este año.

Se espera que en T1/23, el PIB brasileño avance un 1,2% en una comparación desestacionalizada con el último trimestre de 2022, y aumente un 2,7% con respecto al T1/22. Para el acumulado de 2023, se considera que la economía se recuperará progresivamente a lo largo del año, registrando un crecimiento del 1,4%. Se estima una expansión del PIB de +2,0% en 2024.

Principales sectores económicos: agronegocios, servicios, ind. manufacturera y construcción. Los servicios e industria representan el 90% del PBI nacional. De los 2.9% de crecimiento de la actividad económica en 2022, los servicios fueron responsables por el 2.4%. Crecimiento por sector en 2022: Servicios (4.2%), Industria (1.6%), Agro (-1.7%), Consumo familias (4.3%), Consumo gobierno (1.5%), Inversiones (0.9%), Exportaciones (5.5%) e Importaciones (0.08%)

El mercado de Real Estate en Brasil es fuerte, resistente y maduro, con claras muestras de poder de superación en cada ciclo, volviéndose más innovador e inteligente. El optimismo para 2023 también se refleja en el desempeño de la Caixa Econômica Federal, el principal agente de crédito y financiación inmobiliaria, con cerca del 70% del mercado, quien anunció el aumento de las operaciones para la vivienda, ofreciendo más subsidios y ventajas.

San Pablo

El estado de San Pablo es el más desarrollado económicamente. Está situado en la Región Sudeste del país y su capital es la ciudad de San Pablo, el mayor centro urbano en términos de población de Brasil. El Estado cuenta con una sólida base industrial y agrícola. Es una economía muy diversificada basada en la alta productividad y la tecnología. Su PBI representa aproximadamente el 31.2% del PBI nacional, siendo el 26.8% generado por el sector de la construcción.

Por otro lado, las universidades y centros de salud con mayor prestigio del país se encuentran en San Pablo. La cultura local también es muy diversa debido a los movimientos migratorios internos y externos que han llegado al estado, lo que genera buenas oportunidades de negocio. La ciudad ocupa el 1er lugar en el índice de ciudades

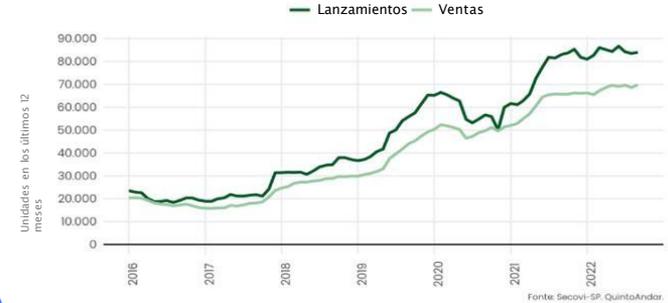
emprendedoras, según un informe elaborado por Endeavor Brasil.

Información de Mercado Multifamiliar

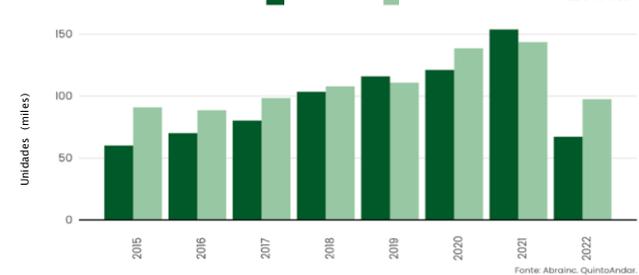
Tendencias del mercado multifamiliar

- El mercado inmobiliario brasileño ha crecido con fuerza en los últimos años, a pesar de las turbulencias de la pandemia, debido a la mejora de las condiciones de financiación de la vivienda que han favorecido el auge del sector inmobiliario. En 2022 la recuperación de la economía de Brasil ha sido más fuerte de lo esperado, lo cual ayudó al sector inmobiliario a contrarrestar el aumento de los tipos de interés.
- La ciudad de San Pablo concentra aproximadamente el 30% de los lanzamientos inmobiliarios de Brasil.
- La rentabilidad de los alquileres se mantiene estable, garantizando una rentabilidad constante a los inversores: se proyecta una rentabilidad promedio anual del 6,7% para los apartamentos de menores metrajés. Actualmente, los tipos de interés hacen menos atractiva la inversión en alquiler, sin embargo se estima que el Banco Central debería iniciar un ciclo de disminución de los tipos de interés en el segundo semestre de 2023, lo que favorece a los inversores de propiedades para alquilar a largo plazo.
- Según Secovi, en febrero/23 se vendieron 4.645 nuevas unidades residenciales en la ciudad de San Pablo, de marzo de 2022 a febrero de 2023 las ventas totalizaron 70.610 unidades. El indicador VSO (Ventas sobre oferta), que mide el porcentaje de ventas en relación al total de unidades ofertadas, fue del 6,6%. En los últimos 12 meses, el VSO fue del 51%.
- En marzo/ 23 el precio de venta de los inmuebles residenciales subió en promedio 0,42%, según el índice FipeZap+. El avance se aceleró en relación a febrero, con un incremento del 0,38%, respecto al mes anterior, situándose por encima de la subida del 0,05% del Índice General de Precios – Mercado (IGP–M), el indexador de

Número de unidades lanzadas y vendidas a Sep/22
San Pablo



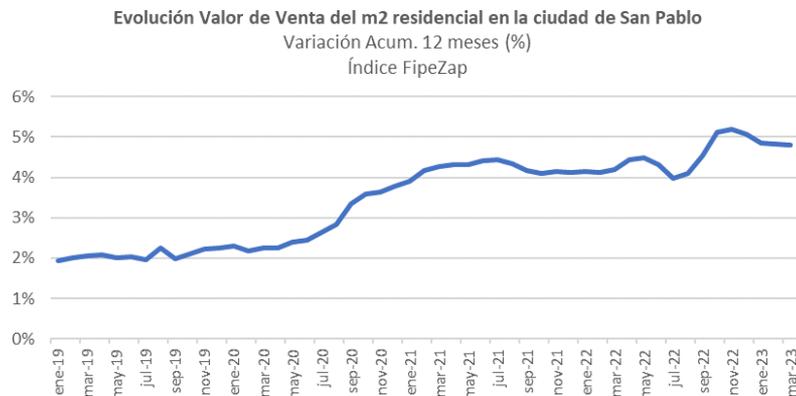
Número de unidades lanzadas y comercializadas a Jun/22
Brasil



Información de Mercado Multifamiliar

Mercado residencial Liberdade

Liberdade está localizado en una área de zona de eje estructurador denominada “Mejor Zonificación”, que permite construir más de 4 veces la superficie del terreno, por encontrarse en zona de urbanización de interés de la ciudad. El valor promedio del m² es de USD 2.000, el valor promedio de las unidades vendidas es de USD 84.000.



Fuente: Índice FipeZap, Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas)

La Encuesta de Valor de Alquiler Residencial Secovi SP registró un aumento del 14,43% en el acumulado de abril de 2022 a marzo de 2023. Considerando el mismo período analizado, los cambios en los precios de alquiler estuvieron por encima del IGP M (Índice General de Precios de Mercado), que registró una variación de 0,17% según la Fundación Getúlio Vargas.

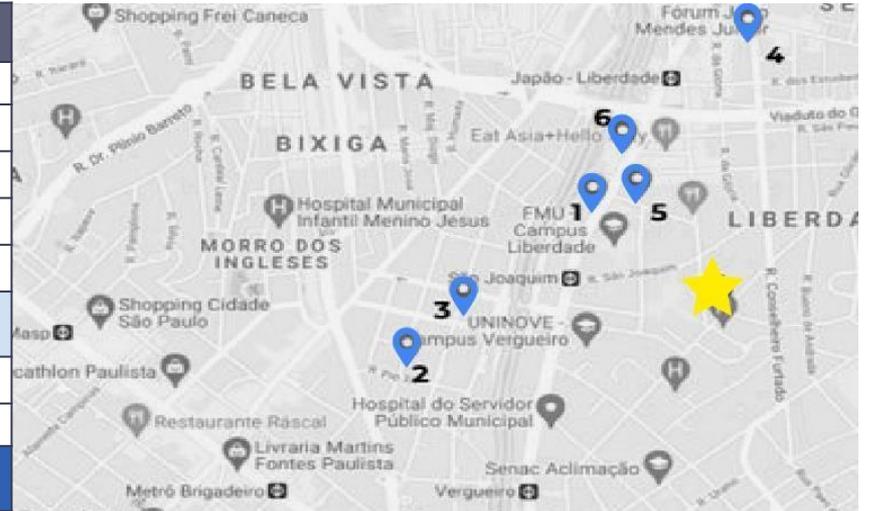
Localizaciones con mayor índice de Rentabilidad	
Más Rentables	%
Vila Almeida	12,8%
Cidade Mae do Céu	9,8%
Liberdade	8,8%
Menos Rentables	%
Vila Ester	2,8%
Ibirapuera	3,4%
Cidade Jardim	3,5%

Fuente: ImovelWeb, Index São Paulo

Información de Mercado Comparables

Comparables de terrenos

Ubicación	Tamaño	Valor del Terreno	USD/m2
Rua Conselheiro Furtado	171 m2	510.204	2.984
Rua Tamandaré	1.987 m2	4.897.959	2.472
Rua Conde do Pinhal	872 m2	1.836.735	2.106
Terreno cercano a Estación metro	1.820 m2	3.673.469	2.018
Rua Tamandaré 137	318 m2	612.245	1.925
Rua Galvão Bueno 747 – Proyecto Liberdade	320 m2	500.000	1.563
Rua Tamandaré 100	430 m2	612.167	1.424
Rua Glicério	1.500 m2	1.938.776	1.293
		Valor Promedio Mercado USD/M2	2.032



Comparables de emprendimientos cercanos



Precio de venta lote a ser adquirido está 20% por debajo del mercado

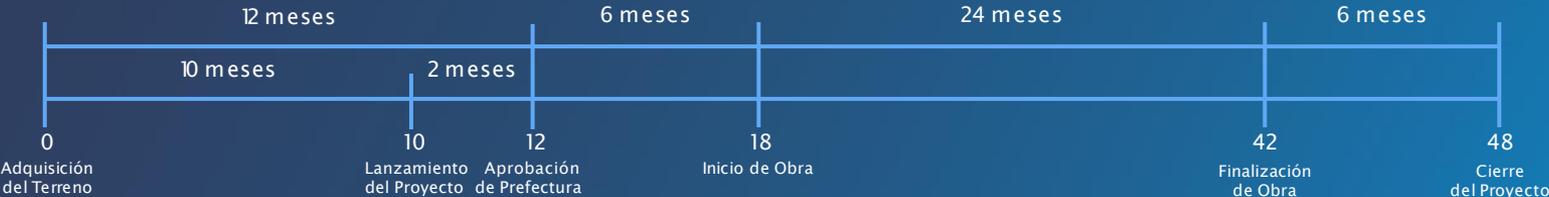
Proyecto



Terreno

Renders de Desarrollo

Pipeline del Proyecto



Análisis Económico - Financiero

Capitalización

Se realizará una inversión de USD 950.000 para adquirir el terreno ubicado en la Calle Galvao Bueno 347 en el barrio de Libertade de la ciudad de San Pablo. El lote de 320 m2 será adquirido a un valor de USD 1.563/m2 por un total de USD 500.000, adicionalmente se abonarán tasas y costos de escrituración, y el restante será destinado al pago de permisos, aprobaciones e impuestos.

Como primera etapa se aportará dicho terreno al proyecto de desarrollo llevado a cabo por Hausbau (partner local) y en una segunda instancia se comenzará con el desarrollo de 258 unidades de viviendas residenciales con amenities, más 500 m2 de comercios a la calle y 2 subsuelos de estacionamientos, para su posterior venta.

Resumen de la Operación	
Inicio de la Inversión	nov-23
Periodo de retención de la inversión	4 años
Finalización de la inversión	nov-27
Valuación de Inversión	USD 18.055.000
Valuación / m2	USD 1.300 / m2

Superficie	
Terreno Hausbau 1	320 m2
Terreno Hausbau 2	780 m2
Terreno Hausbau 3	400 m2
Superficie Total del terreno	1.500 m2
Total m2 construibles	14.000 m2
Total m2 rentables	9.300 m2

Detalle de Inversión	
Consto de adquisición de Terrenos	4.592.735
Inscripción y Registro de Adquisición	24.694
ITBI e ITPU	199.126
Aprobación de Proyectos y Concesión de Derechos	594.680
Demolición	198.226
Costo de Construcción + Áreas Comunes	6.932.844
Gerenciamiento y Seguro de Obra	727.684
Post-Obra y Tasa de Seguimiento	78.418
Fees del Desarrollador	1.301.034
Honorarios Legales	23.787
Asesoramiento y Hon. Contables	17.900
Gastos de Marketing	839.346
Comisiones de venta	1.049.182
Gastos Bancarios y Costos Administrativos	677.965
Régimen Esp. De Tributación	797.379
Total de Inversión	18.055.000

¡Muchas gracias!



www.realhouse.lat



Olleros 2411, oficina 803



Pablo Giunta
Founder & CEO
+54 9 11 4185-6272
pablo@realhouse.lat



Daniela Suez
Gerenta de inversiones
+54 9 11 5994-8664
daniela@realhouse.lat



Natalia Bilinkis
Gerenta de propiedades
+54 9 11 4673-5881
natalia@realhouse.lat



Franco Giunta
Asesor
+54 9 11 3459-2503
franco@realhouse.lat