

## VISIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Cifras Clave	
Estrategia de la inversión:	Valor Agregado
Monto total de la inversión:	\$ 91.500.000
Monto total de la deuda:	\$ 56.000.000
Monto total equity Colony:	\$ 30.450.000
Monto total equity Forterra:	\$ 5.050.000
Rentabilidad total anual:	+/- 12%
Múltiplo del inversor estimado:	+/- 1.7x
Renta corriente anual estimada:	+/- 5%
Duración del proyecto	5 años
Fecha estimada de cierre	Junio, 2024

Cifras preliminares y están sujetas a cambios. Antes de impuestos

Precio de compra	Programa de renovación	Ocupación
\$ 80.000.000	\$ 4.230.000	97%

- Ofrecemos la oportunidad de participar en la adquisición de un complejo multifamiliar de 296 unidades Clase A, con jardines y amenities, distribuidos en 14 edificios de 3 plantas y una superficie rentable de 26.000 m<sup>2</sup>, ubicado en Mt. Laurel en New Jersey, Estados Unidos.
- El activo cuenta con unidades de uno, dos y hasta tres dormitorios, muy funcionales, con tasa de ocupación actual del 97%.
- El 82% de las unidades ya ha sido totalmente acondicionadas a las nuevas demandas de los inquilinos. Este proyecto prevé la renovación completa de las unidades restantes incluyendo la renovación de áreas comunes y nuevos amenities, además de las mejoras en el paisajismo que revalorizan toda la propiedad. Estas mejoras serán capitalizadas con el aumento de los valores de alquileres que actualmente se encuentran por debajo de los valores del mercado.
- La basta trayectoria y experiencia tanto de Forterra Investment Partners como de Colony Hills Capital les ha permitido conseguir financiación a una tasa fija equivalente a 5,4% por un plazo de 5 años (Freddie Mac) y un precio de compra del activo por debajo del mercado.

## ASPECTOS RELEVANTES DEL PROYECTO

### Localización

- El proyecto se encuentra ubicado en 1 Larchmont Pl, Mt. Laurel Township, New Jersey. Está a tan solo 31 minutos en auto de Filadelfia, 35 minutos de Trenton y a pocos minutos de la región más amplia de Delaware Valley.
- El activo cuenta con fácil acceso a una variedad de comercios, centros gastronómicos, oficinas y una alta gama de corporaciones incluyendo Comcast, Universidad de Pennsylvania, Lockheed Martin, Virtua Health, Campbell Soup Company, entre otras.
- La propiedad tiene accesos a pocos minutos de I-295, principal autopista interestatal, que une Filadelfia con Delaware y varios municipios de New Jersey, y la ruta 38 que conecta Filadelfia con el sur del estado de New Jersey.

## ASPECTOS RELEVANTES DEL PROYECTO

### Solidez del mercado y baja vacancia

- La región es reconocida por albergar importantes empresas del sector de Life-Science, telecomunicaciones, industria aeroespacial y salud, tales como Comcast, Lockheed Martin, Subaru of America, entre otras y prestigiosas universidades como Princeton y Rowan, lo que impulsa la necesidad de un numeroso mercado de trabajo de alto nivel educativo y un alto nivel de ingresos (con un ingreso familiar promedio que va desde \$ 148,383 a \$ 162,950 en un radio de 8 km).
- El submercado de Mt Laurel, posee una tasa de vacancia actual del 5,1% y ha estado constantemente por debajo del 5,2% durante la última década.

### Activos de excelente calidad y significativa plusvalía

- El activo de estilo-jardín de Clase A fue construido en 1999, está compuesto por un mix de unidades de uno, dos y hasta tres dormitorios y cuenta con amenities tales como playground, lavandería, seguridad 24/7, fitness center, piscinas, BBQ grill, campo de deportes, espacio de fogatas, club house y parque de mascotas, entre otros.
- Su actual propietario actualizó el 82% de las unidades con una inversión de USD 7 millones. La mayoría de las unidades renovadas están alquiladas a un valor 20% menor al del mercado, lo que proporciona un flujo de caja estable y una oportunidad excepcional de ajuste al mercado.

## VISIÓN GENERAL DEL ACTIVO

**1999**

Antigüedad de los edificios

**82%**

de un renovadas

**5%**

Tasa de vacancia del sub mercado

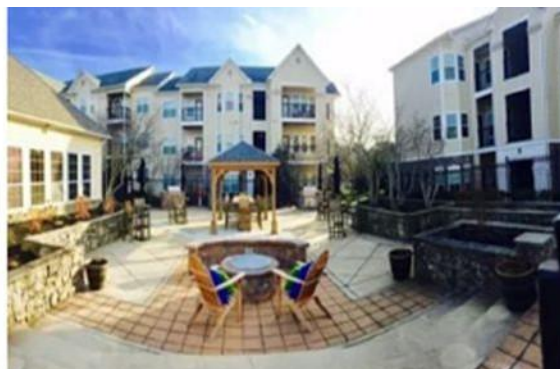
**26.000**

m2 alquilados

**97%**

Ocupación

Mix de Unidades	Unidades	% Unidades
1 dorm /1 baño	148	50%
2 dorm /1 baño	120	41%
2 dorm /2 baños	28	9%
<b>Total</b>	<b>296</b>	<b>100%</b>



## Mt. Laurel

- El submercado de Mount Laurel es un municipio ubicado en el condado de Burlington en el estado estadounidense de Nueva Jersey. Es uno de los mejores lugares para vivir en Nueva Jersey por ofrecer a los residentes una sensación suburbana dispersa y de tranquilidad con fácil acceso al centro urbano, grandes ciudades y al mercado de trabajo de grandes empresas y universidades.

## New Jersey

- La región central de Nueva Jersey es uno de los mercados de viviendas más dinámicos y diversos de Nueva Jersey. Por albergar empresas de renombre en el sector farmacéutico y una localización estratégica con respecto a Filadelfia y Nueva York, cuenta con importante mano de obra cualificada. La prosperidad de la zona impulsó una suba del 47% de los alquileres en la última década, mientras que el inventario ha aumentado un 21%. La tasa de vacancia de la región se ha mantenido relativamente estable en los últimos 24 meses, a pesar de la pandemia, lo que evidencia una demanda persistente y una presión al alza de los alquileres en el futuro.



Comparables	Año	Ud.	Dirección	Fecha de Vta.	Precio	USD/Ud.	Distancia
Briggs & Unions	2019	490	12000 Knox Way.	Abr-22	USD 158.000.000	USD 322.449	1,9 km
Burrough 's Mills	2003	308	1Burroughs Mill Cir.	May-23	USD 77.882.000	USD 252.864	12,2 km
St. James Apartments	2004	304	200 W Washington Sq.	Oct-22	USD 220.187.250	USD 724.300	23,5 km
SOLO on Chestnut	2021	281	4233 Chestnut St.	Mar-22	USD 88.000.000	USD 313.167	28 km
Mansion at Bala	2010	276	4700 City Ave.	Jun-22	USD 88.000.000	USD 318.841	29 km
<b>Mt. Laurel Crossing</b>	<b>1999</b>	<b>296</b>	<b>1Larchmont Pl.</b>	<b>Abr-24</b>	<b>USD 80.000.000</b>	<b>USD 270.270</b>	-

**Confidencial/Sólo para inversores seleccionados** \* Este es un documento preliminar destinado a informar en general a los inversores potenciales y no constituye una oferta.

\* Los resultados pasados no son indicativos de resultados futuros y no puede garantizarse que se alcancen dichos resultados o resultados comparables.

## PLAN DE NEGOCIO

- Forterra junto a Colony Hills Capital han desarrollado un plan de negocio a cinco años que consta de la adquisición de Mount Laurel Crossing por un costo total de USD 91,5 millones (302.000 USD/Ud.), el cual incluye USD 80 millones de adquisición del activo, USD 4,2 millones de gastos de capital y costos de cierre. El activo ya ha recibido por parte de su anterior propietario una inyección para mejoras de capital por USD 7 millones, renovando así el 82% de las unidades funcionales.
- Con la nueva inyección de capital se invertirán aproximadamente USD 5.936/unidad en renovaciones en 53 apartamentos específicos y un promedio de USD 7.025/unidad en la remodelación de las áreas comunes, amenities adicionales y la expansión del gimnasio. También se instalarán estaciones de carga para vehículos eléctricos, se realizarán mejoras significativas en el paisajismo y en los carteles de señalización, entre otros proyectos de renovación.
- Con las renovaciones y mejoras del activo se incrementarán los alquileres para ajustarlos a los comparables del mercado dentro de este submercado, se estima que esta suba será de USD 100/unidad en la renta mensual.
- De la inversión total, USD 35,5 millones serán financiados con equity aportado por Heitman LLC y Forterra Mt Laurel LLC. Los restantes USD 56 millones se financiarán con la institución financiera Freddie Mac a una tasa fija de 5,4% por 5 años.

## ESTRATEGIA DE SALIDA

- Tras la estabilización del flujo generado por el activo, el mismo será vendido en bloque al mercado luego de un período de retención de 5 años.
- El Proyecto se adquirió en USD 91.500.000 y se venderá, teniendo en cuenta una tasa de capitalización de 5,25%, a un valor total de USD 119.800.000, lo que podría resultar, posterior a su venta en una rentabilidad anual total (TIR) neta de 12%, considerando una renta corriente anual promedio de 5%, y un múltiplo total de inversión de 1.7x.

Ejemplo de inversión	
Inversión	(100.000)
Año 1	4.016
Año 2	7.004
Año 3	5.937
Año 4	3.922
Año 5	149.684

Partners experimentados:

**Forterra Investment Partners LLC**, fundada en 1994, está especializada en la adquisición de activos en dificultades y con alto potencial en Estados Unidos. Forterra se ha asociado tanto a family offices como a patrocinadores directos para financiar inversiones de capital en el mercado local, tanto en proyectos de desarrollo como de adquisición.

**Colony Hills Capital** es una firma de inversión y consultoría que se especializa en la valuación, adquisición y gerenciamiento comercial en real estate especializada en multi-family housing. Desde 2008 ha realizado transacciones por más de USD 1 billón, tiene USD 500 millones de activos en gerenciamiento, 34 comunidades de departamentos y más de 11.000 barrios cerrados Clase A y B. Ha desarrollado una plataforma con tecnología blockchain, big data e inteligencia artificial que está en continua evolución para servir a sus negocios

**Confidencial/Sólo para inversores seleccionados** \* Este es un documento preliminar destinado a informar en general a los inversores potenciales y no constituye una oferta.

\* Los resultados pasados no son indicativos de resultados futuros y no puede garantizarse que se alcancen dichos resultados o resultados comparables.





**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

