

## VISIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Cifras Clave	
Estrategia de la Inversión:	Valor agregado
Monto Total de la Inversión:	USD 82.500.000
Monto Total de Deuda:	USD 48.300.000
Monto Total Equity :	USD 34.200.000
Duración del Proyecto:	4 años
Rentabilidad anual (TIR) estimada del inversor:	+ - 12%
Múltiplo del inversor estimado:	+ - 1.53x
Fecha estimada de cierre:	Junio 2025

Cifras preliminares y están sujetas a cambios. Antes de impuestos.

Precio de adquisición:	Programa de renovación:	Tasa de capitalización:
\$76.000.000	\$6.300.000	6,3%

- **Real House Partners** junto a **Taurus Investment Holdings** ofrecen la oportunidad de invertir en la adquisición del portfolio industrial de Minneapolis, estado de Minnesota en EE.UU., que consta de 16 propiedades Clase B con un total de 59.000 m2. Taurus Investment Holdings ha asegurado este portfolio por USD 76.000.000 (\$1.281/m2), con una cap-rate de 6.3%.
- En la actualidad, el portfolio está alquilado en un 96% a 71 inquilinos, con una duración promedio de los contratos 2,9 años y un margen del 33% de revalorización a precios del mercado. Los edificios están distribuidos en seis parques industriales de Minneapolis, que van desde un único edificio de 3.066 m2 hasta un parque de seis edificios con un total de 24.473 m2.
- El mercado industrial de Minneapolis, el 14º más grande de EE.UU., es uno de los mejores del país, con una tasa de vacancia industrial del 3,7% y una tasa de vacancia de depósitos de poca profundidad (Shallow Bay) del 1,9%.
- El Portafolio ha registrado un promedio del 98% de ocupación desde 2017, lo que pone de relieve los diseños altamente funcionales y las excelentes ubicaciones de los activos.

## ASPECTOS RELEVANTES DEL PROYECTO

### Mercado de alto rendimiento

- El mercado industrial general de Mineápolis y el de depósitos industriales de poca profundidad se encuentran entre los de mejor rendimiento del país. Mientras que el mercado general (33 M m2, el 14º más grande de EE.UU.) tiene un 3,7% de vacancia, el mercado de depósitos industriales poco profundos(16 M de m2) sólo tiene un 1,9% de vacancia según CBRE.
- De los 42.735 m2 de desarrollo especulativo en curso, el 45% ya ha sido pre alquilado, lo que deja sólo 23.226 m2 disponibles en todo el mercado (0,07% del inventario total).
- 15 empresas de la lista Fortune 500 tienen su sede en Minnesota, entre ellas Target, Best Buy, 3M, General Mills, Ameriprise Financial y UnitedHealthGroup. Minneapolis es la 16ª área metropolitana más grande de EE.UU. y la 11ª con mayor renta per cápita.

### Flujo de caja sólido y diversificado

- Los 16 edificios están alquilados en un 96% a 71 inquilinos con una variada lista de inquilinos internacionales, nacionales y regionales. Con un tamaño promedio de inquilino de 790 m2, ningún inquilino que se renueve durante el periodo de tenencia representa más del 10% del total de metros cuadrados alquilados, y no más del 22% de los metros cuadrados de la cartera se renuevan en un año determinado, la cartera proporciona un fuerte flujo de caja diversificado.

### Edificios funcionales con importantes beneficios

- Con una altura libre promedio de 19' y una ocupación media del 98% desde 2017, los activos están bien posicionados para una demanda continua de inquilinos. Los alquileres in situ de los 71 inquilinos del portfolio están un 33% por debajo del mercado, permitiendo que la tasa de capitalización del primer año (6,3%) aumente a la salida (~8,8%).

## ASPECTOS RELEVANTES DEL PROYECTO

### Por debajo del costo de reposición

- El precio de compra (USD 1.281/m<sup>2</sup>) es un 40% inferior al precio estimado de reposición (~ USD 2.368/m<sup>2</sup>), lo que pone de manifiesto los altos costos de construir edificios similares de pequeñas dimensiones.
- Esta barrera de costos ha limitado significativamente la entrada al mercado de nueva oferta de pequeños depósitos y ha dado lugar a un fuerte crecimiento de la demanda. Según CoStar, el inventario de activos industriales menores a los 4.600 m<sup>2</sup> ha crecido menos de un 0,5% acumulado en los últimos cinco años, mientras que el inventario de edificios de más de 9.300 m<sup>2</sup> ha crecido un 13% en ese mismo periodo.

### Partners experimentados

- En la actualidad, Taurus Investment Holdings posee alrededor de 1,2 millones de m<sup>2</sup> de activos industriales alquilados en más de un 97% a más de 600 inquilinos.
- En toda la cartera existente, Taurus Investment Holdings ha firmado 110 contratos de alquiler por un total de 130.000 m<sup>2</sup> en 2024. El aumento promedio de los alquileres con respecto a los que vencían fue del 36%, con un incremento anual promedio del 3,8%.

### Comparables de Tasas de Vacancia

**3,70%**  
Total mercado

**1,9%**  
Depósito de  
menor tamaño

**2,3%**  
Promedio del  
micro mercado

### VISIÓN GENERAL DEL ACTIVO

6 propiedades

16 edificios

59.090 m<sup>2</sup>

71 inquilinos

96% ocupado



### Total de 71 inquilinos, 96% de ocupación

**1994**  
Promedio antigüedad  
edificios

**5,8 mts**  
Altura promedio

**790 m<sup>2</sup>**  
Promedio tamaño  
de inquilinos

**2,9 años**  
Promedio duración  
contratos alquiler

**3.693 m<sup>2</sup>**  
Promedio tamaño  
de edificios

**3,7%**  
Tasa de vacancia  
del mercado

**1,9%**  
Tasa de vacancia  
depósitos Shallow Bay

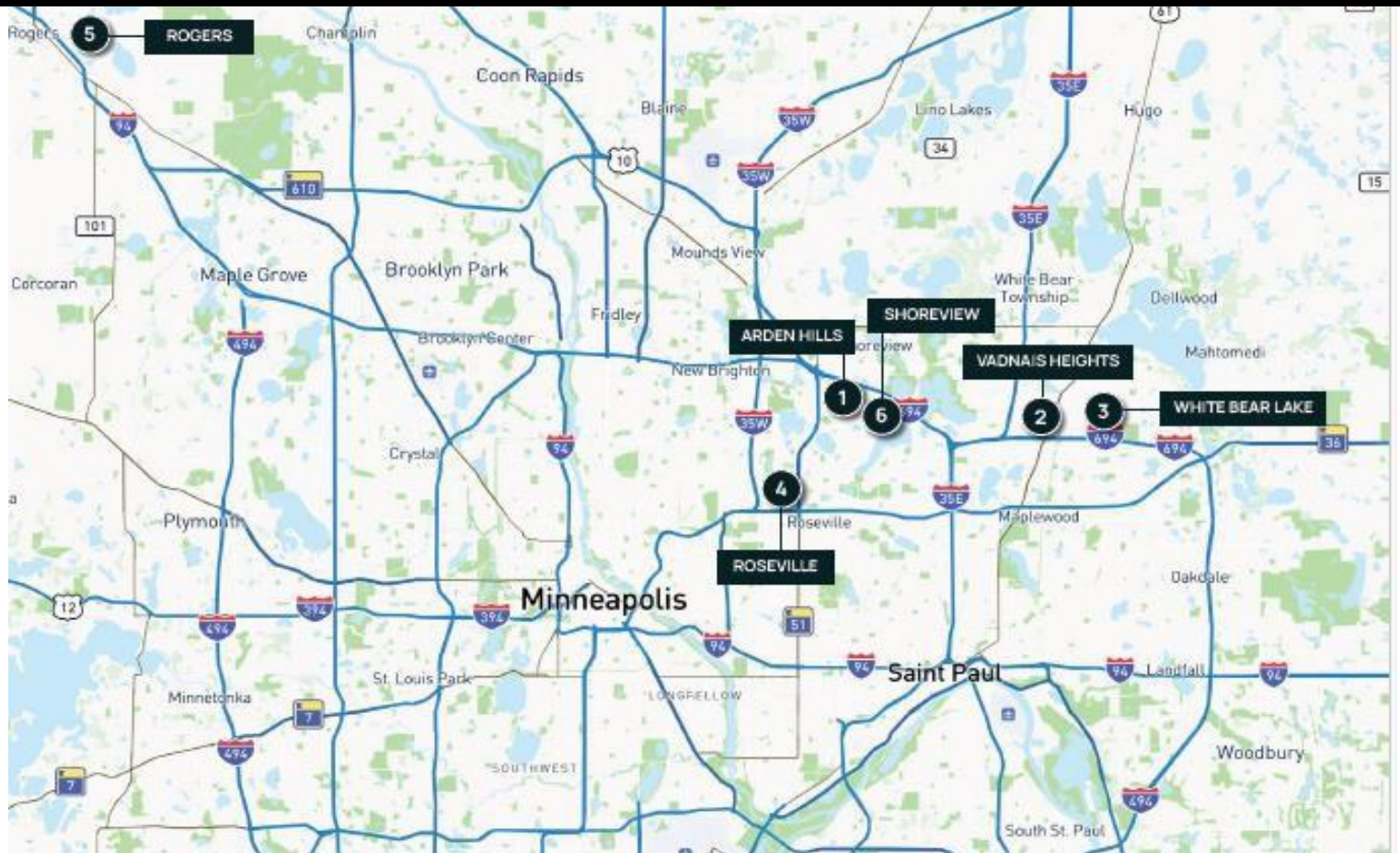
**33%**  
Alquileres por debajo  
de valores del  
mercado



**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.

## VISIÓN GENERAL DEL ACTIVO

#	Nombre	Submercado	Área rentable mts	Año	Altura mts	Oficina %	Ocupación	Duración contrato años	Alquileres MTM (Mes a mes)
1	1160 Red Fox	Arden Hills	1.405	1998	5,4	27	92%	1,78	23%
	1235 Red Fox	Arden Hills	4.023	2015	6,7	25	100%	1,92	28%
	1253 Red Fox	Arden Hills	4.674	2015	7,3	30	100%	1,75	32%
2	1374 E County Road	Vadnais Heights	3.716	1994	5,4	14	100%	2,75	46%
3	1700 Buerkle Road	White Bear Lake	5.110	1994	6,1	45	100%	6,08	44%
	1800 Buerkle Road	White Bear Lake	4.246	1992	5,4	25	100%	6,08	46%
	1805 Buerkle Road	White Bear Lake	4.560	1993	5,4	24	100%	2,52	34%
	1825 Buerkle Road	White Bear Lake	4.413	1993	5,4	32	100%	1,28	54%
	1851 Buerkle Road	White Bear Lake	3.716	1993	5,4	49	100%	3,04	32%
	1871 Buerkle Road	White Bear Lake	2.428	1993	4,9	27	100%	1,54	19%
4	1928 W County Road C	Roseville	2.759	1983	4,9	15	91%	1,49	34%
	1950 W County Road C	Roseville	1.821	1973	5,4	13	59%	2,83	6%
	1965 County Road C	Roseville	2.973	1986	5,4	21	82%	2,35	30%
5	20998 134th Avenue N	Rogers	3.066	2005	4,9	22	100%	2,18	24%
6	565 Shoreview Park	Shoreview	4.236	1986	6,1	29	79%	1,94	36%
	605 W County Road E	Shoreview	5.946	1981	5,4	20	100%	3,55	24%
<b>Total Portfolio / Promedio ponderado</b>			<b>59.091</b>	<b>1994</b>	<b>5,8</b>	<b>27</b>	<b>96%</b>	<b>2,9</b>	<b>33%</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.

**33,2 M m<sup>2</sup>**  
Total Inventario

**3,7%**  
Vacancia Total Mercado

**306.580 m<sup>2</sup>**  
Absorción neta interanual

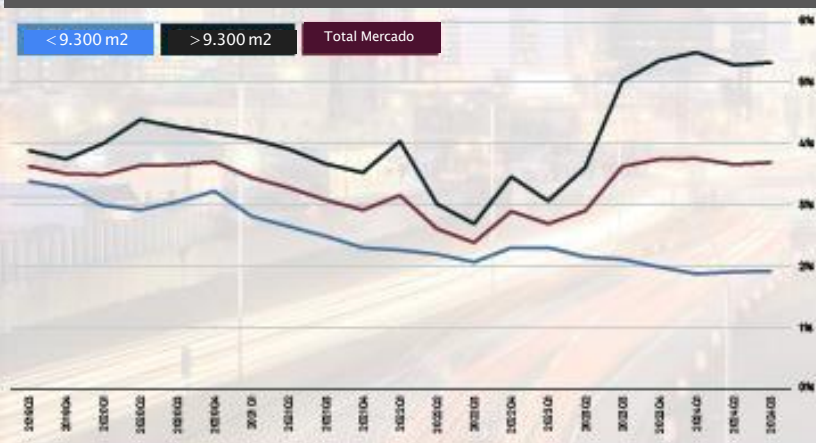
**1,9%**  
Vacancia Mercado  
Shallow Bay

**19% (Q2/24)**  
Crecimiento interanual  
alquileres

**14°**  
Mercado industrial más  
grande de EE.UU.

- El mercado de Mineápolis/St. Paul, que abarca 33 millones de m<sup>2</sup>, sigue mostrando un sólido rendimiento. Por tercer trimestre consecutivo, la tasa de vacancia del mercado se mantuvo estable en el 3,7% y se ha mantenido por debajo del 4% desde el primer trimestre de 2019. El alquiler en el mercado de Mineápolis sigue siendo sólido con una absorción positiva de 306.500 m<sup>2</sup> en lo que va del año.
- Los depósitos Shallow Bay son un segmento especialmente fuerte del mercado industrial. Actualmente con un 1,9% de vacancia, la vacancia de estos depósitos se ha mantenido por debajo del 3% desde el primer trimestre de 2021 y solo ha superado el 5% durante un trimestre (T1/2015) en la última década.
- Desde 2017, este portfolio industrial ha mantenido una tasa de ocupación media anual del 98,5%. En los últimos tres años, la ocupación solo ha caído por debajo del 95% durante un mes, lo que refuerza la demanda constante y sólida de estos activos.

COMPARABLES DE VACANCIA EN MINEÁPOLIS



Mientras que la desocupación de los edificios de más de 9.300 m<sup>2</sup> ha aumentado en los últimos años con la nueva oferta, la desocupación de los activos de menor tamaño ha seguido disminuyendo en los últimos cinco años sin registrarse nueva oferta. En la actualidad, los edificios de menor superficie sólo están vacíos en un 1,9% en todo el mercado (340 puntos básicos menos que los depósitos de más de 9.300 m<sup>2</sup>).

EN LOS MEDIOS

**El espacio disponible en las pequeños depósitos industriales de Mineápolis sigue siendo históricamente reducido**  
CoStar 27 de septiembre de 2024

*La escasez de nuevas construcciones destinadas a pequeños inquilinos mantiene la disponibilidad entre las más bajas del país.*  
La escasez de espacio industrial disponible para pequeños y medianos inquilinos ha prevalecido en las Twin Cities y en la mayor parte de EE.UU. durante más de cinco años, y el boom de la construcción industrial que comenzó durante la pandemia no ha conseguido remediar la situación.

**El fuerte descenso de la oferta industrial mantiene la tasa de vacancia en Mineápolis entre los más bajos de la nación.** CoStar 16 de septiembre de 2024

*Una ola récord de construcción empieza a retroceder mientras la demanda sigue resistiendo.*  
En el último año, la construcción industrial en las Twin cities se ha ralentizado hasta alcanzar su nivel más bajo en más de 10 años, después de haber alcanzado su máximo a mediados de 2022, debido a los elevados tipos de interés, la inflación de los precios de la mano de obra y los materiales, y el retroceso de los préstamos a la construcción.

## PLAN DE NEGOCIO

- Taurus Investment Holdings ha suscrito un plan de negocio de cuatro años para este portfolio industrial, que incluye USD 3,6 millones en mejoras de capital y otros USD 2,7 millones para mejoras de inquilinos y costos de alquiler.
- Durante el periodo de retención, el 69% de la superficie alquilable estará sujeta a la renovación de los alquileres a los valores del mercado, con un ajuste del 33% basado en los valores actuales de los alquileres del mercado.
- Dada la fortaleza del mercado de Mineápolis/St. Paul, la localización estratégica, la naturaleza altamente funcional y la demanda de los activos, se estima mantener un alto nivel de ocupación y aumentar el Ingreso Operativo Neto en un 43% durante el periodo de retención.

## ESTRATEGIA DE SALIDA

- Taurus Investment Holdings prevé un período de retención de cuatro años para todos los activos del portfolio. Mediante la ejecución de nuestro plan de negocio, proyectamos que el Ingreso Operativo Neto podría crecer de 4,8 millones de dólares en el primer año a 6,9 millones de dólares al momento de la salida.
- Este Ingreso Operativo Neto, basado en una tasa de capitalización de salida del 6,25%, podría equivaler a un precio de venta de 110,3 millones de dólares (USD 1.862/m<sup>2</sup>). Este valor de salida sigue estando muy por debajo del costo de reemplazo estimado de ~USD 2.368/m<sup>2</sup> en la actualidad.
- Considerando un periodo de retención de cuatro años, la inversión podría proporcionar a los inversores una TIR neta de +-12%, un múltiplo de +-1,53x

### EJEMPLO DE INVERSIÓN

Inversión	\$ 1.000.000	
Tiempo	Renta	Venta
Año 1	\$ 57.300	-
Año 2	\$ 62.600	-
Año 3	\$ 71.500	-
Año 4	\$ 82.400	\$ 256.200
Retorno	\$ 1.530.000	

### Partners experimentados:

**Taurus Investment Holdings** es una empresa inmobiliaria global de capital privado con más de 45 años de experiencia como socio general, inversor y operador. Actualmente activa en Estados Unidos, Europa, Reino Unido, Asia y Sudamérica, la empresa realiza inversiones estratégicas de valor agregado, core-plus y oportunidades de desarrollo. En toda América del Norte y Europa, Taurus Investment Holdings es reconocida como uno de los principales operadores propietarios de inmuebles comerciales, tanto de gestión directa como conjunta. Hasta la fecha, Taurus Investment Holdings ha comprado y vendido más de 6,5 millones de m<sup>2</sup> de inmuebles residenciales, oficinas, retail y otros activos comerciales en todo el mundo, con un valor total de adquisición de más de 11 billones de dólares.

## Real House Partners

Olleros 2411, Oficina 803  
C.A.B.A. Argentina

(+54911) 4185-6272  
[info@realhouse.lat](mailto:info@realhouse.lat)  
[www.realhouse.lat](http://www.realhouse.lat)

### 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.