

VISIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Cifras Clave

Estrategia de inversión	Valor Agregado
Monto total de la inversión:	\$ 65.640.000
Monto total de la deuda:	\$ 44.339.000
Monto total del capital Keystone:	\$ 4.801.000
Monto total del capital Forterra:	\$ 16.500.000
TIR estimada del inversor:	+/- 12-14%
Múltiplo del inversor estimado:	+/- 1.6x
Duración del proyecto:	3 años
Fecha Estimada de cierre:	Diciembre, 2024

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

- Ofrecemos la oportunidad de inversión en el desarrollo del complejo multifamiliar Hyve Dadeland en Miami, Florida. Consiste en la conversión de un edificio de oficinas de 12.500 m2 en un activo multifamiliar de 121 unidades de lujo, con 172 estacionamientos situado en Hyve South 9400
- Nuestra participación en la fase 1 transformará el edificio de oficinas Hyve 9400 en 121 unidades residenciales de lujo de studio, uno y dos dormitorios, muy funcionales y de alta calidad con ventanas resistentes a huracanes y terrazas privadas. Además, contará con gimnasio de última generación, sala de yoga y duchas, área de piscina estilo resort y salones multiuso. Adicionalmente, en esta fase también se desarrollarán nuevos carriles de circulación y redistribución del tráfico para garantizar una circulación fácil y segura que mejore el acceso de los residentes a las estaciones de metro próximas.
- Una vez concluida la fase 1, se dará inicio a la fase 2. Con la finalización de la fase 2 se venderán en bloque los edificios de la fase 1 y 2 en un período de 5 años, y luego se dará comienzo a la fase 3.
- El proyecto total tiene 3 fases: Hyve South (fase 1 y 2) y Hyve North (fase 3), un desarrollo de uso-mixto que consistirá en la conversión de edificios de oficinas existentes en unidades multifamiliares y el desarrollo de dos nuevos edificios, que en total sumarán 770 unidades residenciales.

Project Website: [Keystone.us/Property/HYVE](https://keystone.us/Property/HYVE)

Desarrollo de Torres de departamentos de lujo

Densificación de oficinas y locales comerciales

Conversión de oficinas a unidades residenciales

660 estacionamientos, desarrollo de torre residencial

Conversión de oficinas a unidades residenciales

HYVE NORTH

HYVE SOUTH

9150

Desarrollo Torre de 25 pisos, 365 unidades

9200 & 9300

Oficinas y locales comerciales 21.300 m2

9400

121 unidades residenciales 12.500 m2

9450

Desarrollo de torre de 10 pisos, 200 unidades residenciales

9500

84 unidades residenciales 8.700 m2

Activos de excelente calidad y plusvalía

- Hyve South 9400 está compuesto por unidades studio, de uno y dos dormitorios. El exterior se ha rediseñado con la estética moderna de Miami.
- Ofrece amplios espacios peatonales y bicisendas, amenities de lujo como piscina estilo resort con cabañas y jardín de rocas, canchas de pickleball y campos de golf, gimnasio de última generación, sala de yoga, sala de juegos, sala de proyección privada, coworking, espacios comunes al aire libre y pabellón de cocina con jardines.
- Las unidades tendrán techos con altura de 3,5 metros, terrazas privadas en las últimas plantas, amplio vestíbulo con conserjería y sala de estar para inquilinos, además de estacionamientos cubiertos y con espacios adicionales disponibles.

Planificación del desarrollo y permisos obtenidos

- Keystone ha proyectado Hyve Dadeland como una comunidad de viviendas planificadas, curando todos sus componentes para el éxito del proyecto.
- Las aprobaciones de los permisos de la fase 1 y el contrato final de construcción a precio máximo garantizado (GMP) están previstos para el segundo trimestre de 2024.
- El terreno y los edificios en los que se emplaza Hyve son propiedad de Keystone desde 2007 y funcionaron como oficinas desde 2017.

Partners experimentados

- Forterra Investment Partners es una empresa fundada en 1994 especializada en la adquisición de activos en dificultades y con alto potencial en Estados Unidos. Forterra se ha asociado a family offices y a desarrolladores para financiar inversiones de capital en el mercado en EE.UU. en proyectos de desarrollo y también de adquisición. Actualmente es socio de Keystone en un emblemático edificio de oficinas en Filadelfia, adyacente al Independence Hall y a Liberty Bell.
- Keystone es una empresa de inversión y desarrollo inmobiliario fundada en 1991 con sede en Filadelfia. Se especializa en el desarrollo, reurbanización, financiación, gestión inmobiliaria y de activos. Tiene 929.000 m2 de propiedades de oficinas en transacciones y 93.000 m2 de desarrollo futuro planificado, con un valor estimado de USD 2 billones. Ha innovado el mercado histórico de Filadelfia, desarrollando e invirtiendo en propiedades que ofrecen facilidades de colaboración y tecnologías integradas para sus inquilinos y la comunidad.

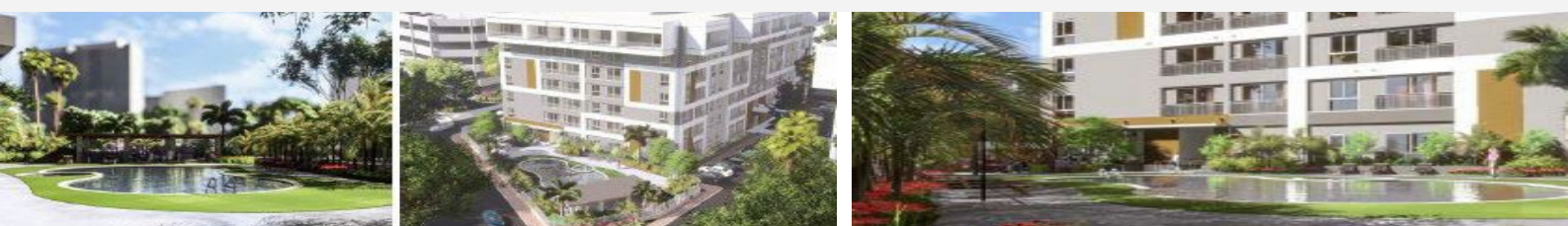
Ubicación Estratégica

- A 160 mts de la estación Dadeland South, terminal del sistema Metrorail de Miami, una vía que recorre 40 km conectando Hyve con el Aeropuerto Internacional de Miami (MIA), con paradas en Coral Gables, Brickell y dando acceso al centro de Miami. Excelentes vistas a Key Biscayne, al Océano Atlántico y al sur de Florida.
- Por autopista, Hyve está bordeado por la ruta 1 y la autopista Palmetto Expressway. Está a 15 minutos en auto de Coconut Grove y Coral Gables y 20-25 minutos de Brickell y el downtown de Miami.
- Fácil acceso a pie al centro de Dadeland y Dadeland Mall, así también como a diversos comercios, centros gastronómicos y los nuevos locales de Publix y Trader Joe's.
- El proyecto se encontrará a tan solo 23 minutos de distancia de Freedom Park, nuevo estadio del Inter de Miami.

Solidez del mercado

- En Dadeland y Pinecrest se han establecido condominios, hoteles, restaurantes, una vibrante vida nocturna y atracciones comerciales a pocos minutos a pie del Hyve.
- Dadeland atrae residentes por ser una comunidad segura y accesible a pie en una zona urbana con acceso inmediato a las principales carreteras y transporte público.

VISTA GENERAL DEL ACTIVO



VISIÓN DEL MERCADO

2.677.000

Población Dade
County, Miami

7%

Crecimiento
población
2020-2023

2%

Tasa de
desempleo

5,3%

Tasa de vacancia
Miami-Dade
county Q4/23

4,1%

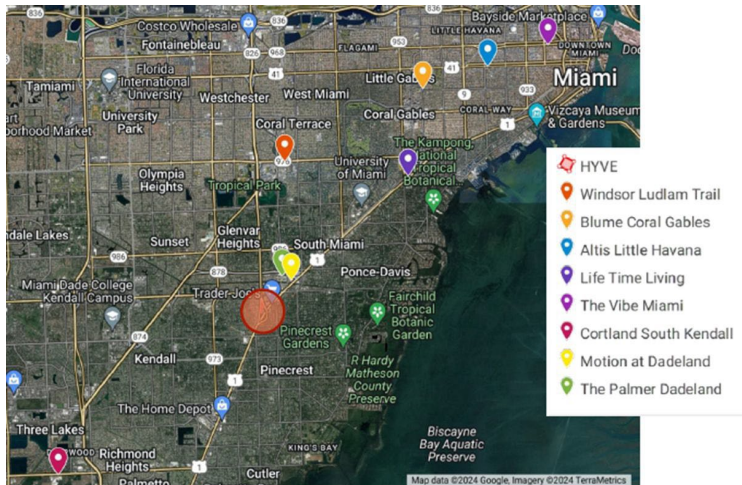
Crecimiento anual
empleo en Sur de
Florida en 2023

Condado de Dadeland

- El submercado de Dadeland está situado entre las prestigiosas comunidades Kendall y Pinecrest de Miami. Dadeland es fácilmente accesible a pie, está a pocos minutos de la playa, cuenta con 2 estaciones de Metrorail y una animada vida nocturna.
- Desde hace algunos años, las empresas de la región han sido atraídas por Dadeland debido a su ubicación y la oferta de espacio de oficinas de alta calidad.
- En 2023 el mercado de trabajo estuvo en auge en el sur de Florida, creándose más de 44.000 puestos de trabajo y una tasa de desempleo del 2%, más baja que el promedio nacional.
- Desde 2021 el condado Miami-Dade se ha beneficiado de una afluencia de personas con grandes patrimonios, que aportaron USD 6.400 millones en nueva riqueza a la zona metropolitana. Los antiguos residentes de Nueva York, Nueva Jersey, Massachusetts y California representan ahora el 50% de los ingresos brutos ajustados que llegan a Miami-Dade.

Miami

- Los precios de la vivienda se dispararon en la pandemia debido al masivo traslado de personas de otros estados a Florida. Esa migración ha continuado aún después de la pandemia.
- Florida añadió más de 365.000 residentes en 2023, lo que implica 1.000 nuevos habitantes/día al año. Más personas se mudaron a Florida que a cualquier otro estado.



Sur de Florida

- A pesar de la reciente ralentización del crecimiento de la demanda principalmente por el aumento de ingreso de nuevas unidades, el mercado de viviendas multifamiliares del sur de Florida sigue siendo formidable.
- Debido al aumento de oferta de unidades residenciales en 2023, se prevé una disminución de entrega de nuevas unidades para el 2025. Sin embargo, la demanda de apartamentos sigue siendo fuerte debido a la solidez del mercado laboral y al problema de la vivienda asequible.
- Los alquileres se han estabilizado y crecieron a un ritmo más normalizado en 2023, como en todo EE.UU., aunque Miami sigue siendo uno de los mercados metropolitanos más demandados y el interés de los inversores sigue siendo elevado.

Comparables	Año	Ud	Sub-Mercado	Fecha de venta	Precio	USD/Unidad	Distancia
The Palmer Dadeland	2018/20	844	Dadeland	Oct-21	USD 371.100.000	USD 439.692	1,6 km
Motion at Dadeland	2019	294	Dadeland	Oct-21	USD 114.000.000	USD 387.755	1,6 km
Cortland South Kendal	2020	408	Kendall	Nov-21	USD 160.273.000	USD 392.826	12,8 km
Life time Living	2021	495	Coral Gables	Ago-22	USD 341.963.059	USD 690.834	8 km
Blume Coral Gables	2019	100	Coral Gables	Oct-22	USD 42.500.000	USD 425.000	11,2 km
Hyve South	Nuevo	405	Dadeland / Kendall		USD 196.211.616	USD 484.473	

- Forterra junto con el grupo Keystone desarrollaron un plan de negocio a 5 años que consistirá en dos fases. La primera radica en la conversión de un edificio de oficinas existente a uno residencial, compuesto por 121 unidades funcionales de lujo (Hyve 9400) y una segunda fase en la que se realizará la reconversión de espacio de oficinas y de estacionamiento a 284 unidades residenciales de lujo (200 – Hyve 9450 y 84 – Hyve 9500) y 426 estacionamientos subterráneos.
- En esta ocasión participaremos de la fase 1, la financiación se realizará mediante un préstamo de construcción otorgado por OceanView Life and Annuity Company de USD 33 millones, un préstamo C-PACE (otorgado a construcciones sustentables) de USD 10,2 millones y aportes de capital por parte de los socios de USD 21,8 millones. El costo total de esta primera fase es de USD 65 millones.
- Está previsto que la construcción comience en el segundo trimestre de 2024 y finalice en marzo de 2025, momento en el que comenzarán a ocuparse las unidades. Se estima que los alquileres de las viviendas se estabilizarán en agosto de 2025.
- En 2025 se iniciará la fase 2, en tanto se alquila la fase 1. La construcción de la fase 2 utilizará un préstamo para la construcción independiente de la fase 1, un préstamo C-PACE a 30 años y aporte de capital privado estimado en USD 14,9 millones. El costo de la fase 2 se estima en USD 88 millones.

ESTRATEGIA DE SALIDA

- Tras la estabilización de los edificios de la fase 1 y 2, el total de las unidades residenciales será de 405 entre los tres edificios, sumando las unidades de estacionamientos, (Hyve 9400 – Hyve 9450 – Hyve 9500), las cuales se venderán en bloque en el plazo de salida estimado de 5 años.
- Estimando una tasa de capitalización del 5,5% en el plazo de 5 años, la inversión podría proporcionar a los inversores una rendimiento total anual (TIR) de 14–16% y un múltiplo total de inversión de 2x.

Ejemplo de inversión	
Inversión	(100.000)
Año 1	–
Año 2	3.136
Año 3	57.000
Resultado final	160.000

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 en Estados Unidos.

Keystone Property Group, fundada en 1991, es una empresa de inversión y desarrollo inmobiliario con sede en Filadelfia dedicada al desarrollo, reurbanización, financiación, gestión inmobiliaria y de activos. Tiene 929.000 m2 de propiedades de oficinas en transacciones y 93.000 m2 de desarrollo futuro planificado, con un valor estimado de USD 2 billones. Ha innovado el mercado histórico de Filadelfia, desarrollando e invirtiendo en propiedades que ofrecen facilidades de colaboración y tecnologías integradas para sus inquilinos y la comunidad. Ha convertido con éxito una serie de edificios de oficinas en apartamentos de alquiler, como el de Lyndon at The Curtis, Filadelfia.



Pablo Giunta
Founder & CEO



(+54)11 4185-6272



pablo@señorhouse.com.ar

Daniela Suez
Gerenta de inversiones



(+54)11 5994-8664



daniela@señorhouse.com.ar



Natalia Bilinkis
Gerenta de propiedades



(+54)11 4673-5881



natalia@señorhouse.com.ar

Franco Giunta
Asesor



(+54)11 3459-2503



franco@señorhouse.com.ar

