

Noviembre 2022

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Instalaciones de Servicios Industriales

1. Coconut Palm - Miami Dade, FL
2. Wintergreen - Hutchins, TX

AVISO LEGAL

Esta presentación es para fines informativos únicamente. La información incluida en la siguiente presentación constituye información general de Schatz Capital (“Schatz Capital”), o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias, a la fecha de dicha presentación. La información contenida en esta presentación deriva de fuentes públicas, de terceros en relación con información de la industria o de mercado y/o es de carácter informativo. De igual forma, la información incluida en dicha presentación contiene estimaciones y análisis subjetivos, así como juicios de valor. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas, de los estimados o proyecciones, de que todos los supuestos relacionados con dichos estimados o proyecciones hayan sido considerados o declarados o que dichas proyecciones se materializarán.

Esta presentación no constituye, o forma parte de, una oferta de venta o emisión de valores o una solicitud de oferta para comprar o adquirir valores en cualquier jurisdicción, actividades que sólo pueden llevarse a cabo de conformidad con la legislación aplicable. De igual forma, esta presentación no constituye una invitación para la realización de actividades de inversión, o una base para la celebración de cualesquier contrato o compromiso de cualquier forma. Específicamente, esta presentación no constituye un prospecto de colocación o cualesquier documento equivalente. Cualquier persona que reciba esta presentación no deberá de interpretar el contenido de la misma como una asesoría legal, fiscal o de inversión, en el entendido que dichas personas deberán consultar a sus propios asesores para tales efectos. Cualesquier oferta de valores que pretenda realizar Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias, en el futuro, únicamente en caso que pretenda realizarse y cuando pretenda realizarse, se llevará a cabo de conformidad con la legislación aplicable.

Ni Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias, ni sus socios, asesores, consejeros o representantes responderán (ni por negligencia, ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de esta presentación o su contenido, o que de manera alguna se relacione con esta presentación. Ni Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias, asesores, consejeros o representantes, asumen responsabilidad alguna en relación con la información aquí contendida, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita, u omisiones contenidas en dicha información.

Esta presentación contiene proyecciones y declaraciones sobre hechos futuros, objetivos o expectativas en relación con el Proyecto y las Inversiones o las estrategias descritas en el presente, y dicha información está actualizada a la fecha que en la misma se indica. Estas declaraciones incluyen descripciones referentes a las intenciones, creencias o expectativas actuales. Estas declaraciones pueden reconocerse por el uso de palabras tales como “espera”, “planea”, “estima”, “proyecta”, “anticipa”, o palabras de significado similar. Dichas declaraciones se encuentran basadas en expectativas actuales y proyecciones relacionadas con eventos y tendencias futuras, que podrán impactar el negocio de Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias, de igual forma, algunas de dichas declaraciones están basadas en condiciones de mercado actuales, las cuales podrán fluctuar o ser modificadas por eventos de mercado futuros o por cualquier otro motivo, por lo que no existe ninguna garantía sobre el desempeño futuro del negocio de Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias. Debido a que existen diversos riesgos e incertidumbre, el desempeño real podría ser materialmente distinto a aquel descrito en las declaraciones sobre hechos futuros. Por lo anterior, cualquier persona que reciba esta presentación deberá tomar en cuenta la naturaleza de dichas declaraciones sobre hechos futuro. No se realiza ninguna declaración respecto del desempeño futuro o respecto de las declaraciones sobre hechos futuros.

Cualquier persona que reciba esta presentación, al momento de recibirla, reconoce que la información aquí contenida es para fines informativos únicamente, no deberá ser considerada como una recomendación de comprar cualquier valor, y la misma no cubre, ni pretende cubrir todo lo que se requiere para contar con un entendimiento total en relación con el negocio de Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias ni toda la información que se requiere evaluar para tomar una decisión de Inversión. Dicha persona renuncia a cualquier derecho que pudiera tener en relación con la información incluida en esta presentación. La información incluida en el presente no es ni deberá ser considerada como asesoría legal, fiscal o de inversión. Ninguna otra autoridad gubernamental ha aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en esta presentación, o la adecuación o veracidad de la información aquí contenida.

Esta presentación está siendo entregada de forma estrictamente confidencial a un número selecto de personas con el fin de proporcionar cierta información acerca de Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias. Cualquier persona que reciba esta presentación está de acuerdo y se obliga a causar que sus correspondientes directores, funcionarios, empleados y representantes mantengan su contenido y cualquier discusión en relación a la misma estrictamente confidencial. La información contenida en esta presentación no podrá ser copiada, reproducida, redistribuida o citada a, o por cualquier otra persona, y no podrá ser revelada al público, en su totalidad o en parte, para cualquier propósito. Todos los nombres comerciales / marcas y/o desarrollos mencionados en la presente, son propiedad de sus respectivos dueños. Dichos nombres comerciales / marcas y/o desarrollos son mencionados con el único fin de resaltar la experiencia laboral de los miembros de Schatz Capital, o cualquiera de sus afiliadas y subsidiarias.

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

La presente oportunidad consiste en la adquisición, desarrollo, operación y venta de un portafolio con dos proyectos de instalaciones de servicios industriales:

1. **Coconut Palm:** desarrollo y gestión de un estacionamiento de tráilers de 1,400 espacios en 59.7 acres en Miami-Dade, Florida.
2. **Wintergreen:** desarrollo y gestión de un patio de almacenamiento industrial al aire libre en 78.84 acres en Hutchins, Texas .

Ambos terrenos ya han sido adquiridos y están en procesos finales para iniciar obra en los próximos meses.



LA ZONA | COCONUT PALM



Coconut Palm se ubica en el submercado de South Dade. Está ubicado a ~64 km del Puerto de Miami, del centro de Miami y los intercambios con la I-75 y la I-95, lo que permite a los conductores llegar al ~80% de la población de Florida en dos horas. También se encuentra a 0.8 km del cruce de cuatro vías con la carretera Ronald Reagan Turnpike, misma que recorre 502,955 km de norte a sur a través de 11 condados y cruza con las carreteras interestatales 95, 4 y 75.

El condado de Dade identificó la necesidad de 12,000 espacios adicionales de estacionamiento para tráilers. Actualmente hay más de 3,000 conductores de tráilers con licencia comercial que residen en South Dade y más de 19,000 en todo el condado. Dentro de South Dade no hay una oferta competitiva para estacionamiento y en los últimos años han cerrado varios sitios que operaban ilegalmente.

El sur de Florida tiene un mercado limitado de oferta debido a que prácticamente no hay terrenos disponibles para el desarrollo futuro dentro de la zona con accesibilidad a carreteras.

El submercado industrial de South Dade se encuentra en rápida expansión y ha experimentado un aumento significativo de proyectos industriales en los últimos dos años. Aproximadamente 1.6 km al sur de la propiedad se encuentra el propuesto *Parque Logístico de South Dade*, un parque industrial planificado de 800 acres (3.23 km²) que ha solicitado ampliar la Zona de Desarrollo Urbano. Si se aprueba, se prevé el desarrollo de 464,515 a 557,418 m² de almacenes de distribución industrial de gran tamaño y usos auxiliares de oficina y hotel. En 2020, Amazon compró 77 acres (311,608 m²) y construyó un centro de distribución de 74,322 m² a 1.5 km de la propiedad. FedEx alquiló recientemente 22,018 m² para una instalación de distribución regional.

COCONUT PALM



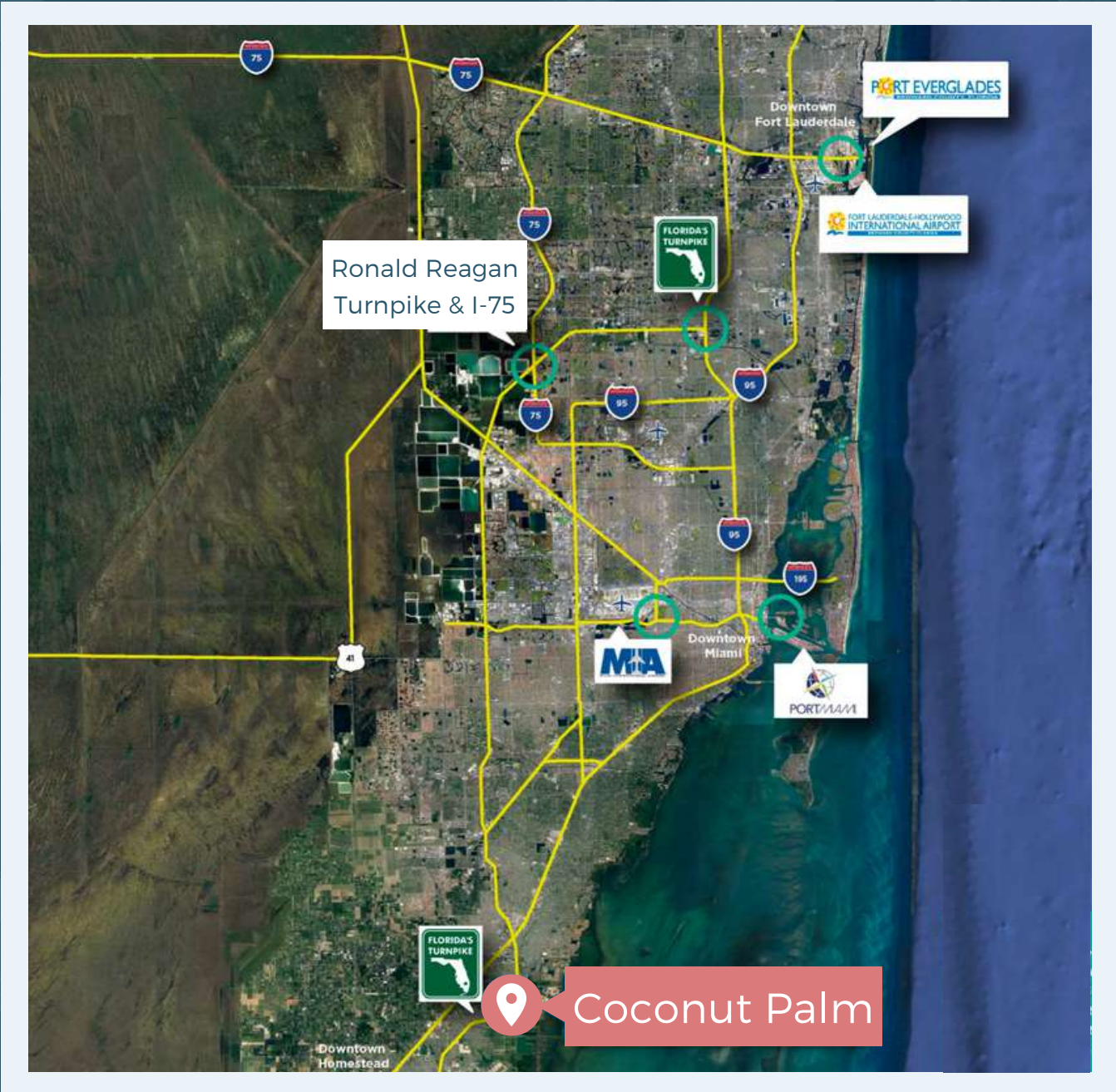
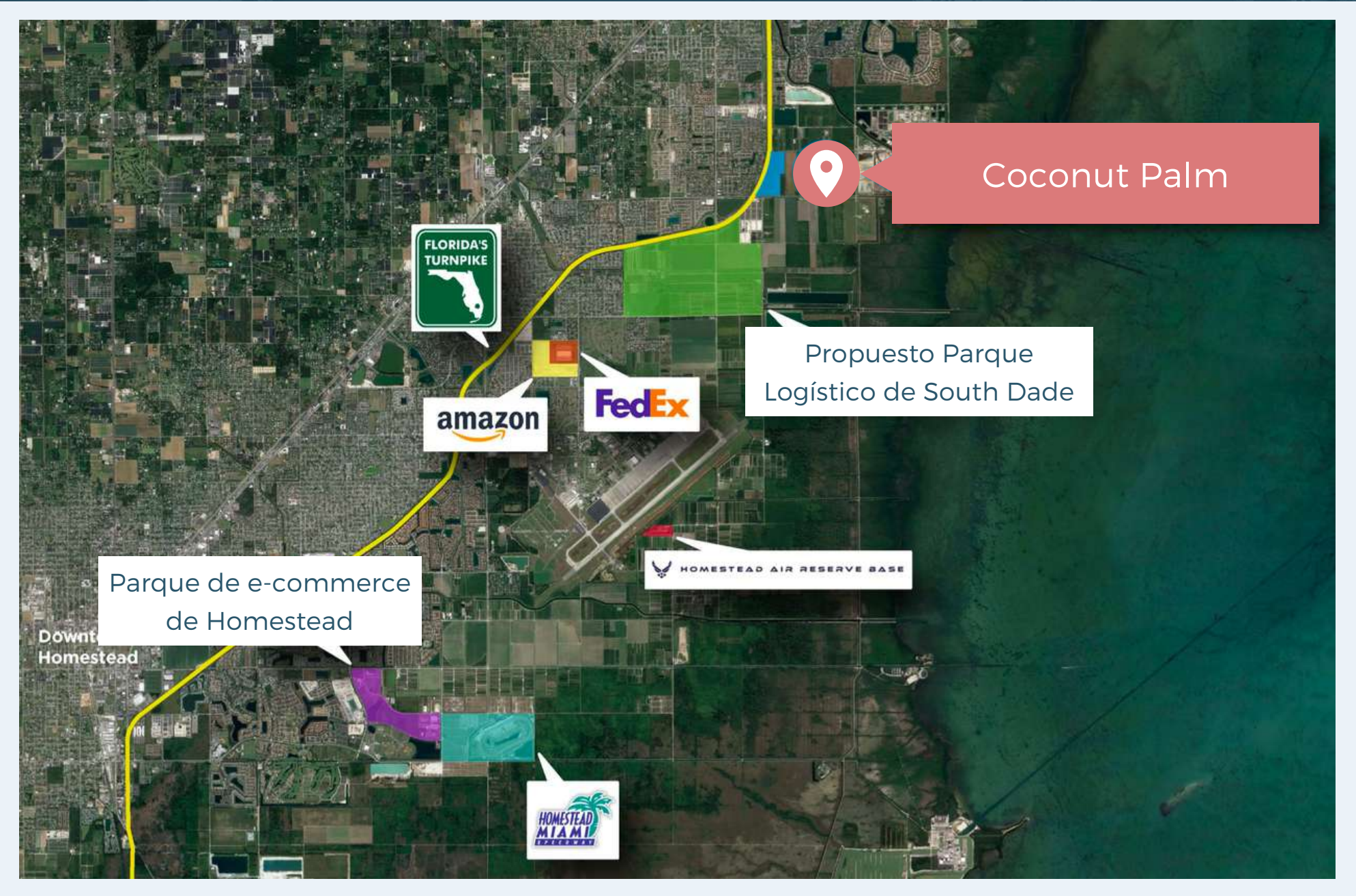
El presente proyecto consiste en adquirir un terreno de 59.7 acres (241,597 m²) para desarrollar un **estacionamiento de tráilers de 1,400 espacios** en el **centro logístico de Miami-Dade, Florida** que cuenta con una oferta restringida.

El terreno ya se adquirió y se espera que la construcción empiece en marzo 2023 con un periodo de construcción estimado de 12 meses, seguidos de un periodo de 15 meses para rentar y estabilizar la propiedad.

Esta oportunidad incluye la fusión de 5 lotes con cuatro propietarios distintos. El sitio ha sido aprobado para estacionar vehículos comerciales, incluyendo: tractores, remolques, equipos de construcción y agrícolas; lo que permite desarrollar el estacionamiento para tráilers en el mercado de Miami, que cuenta con mucha demanda y grandes limitaciones de terreno.



COCONUT PALM | MIAMI-DADE



LA ZONA | WINTERGREEN



Dallas-Fort Worth cuenta con tres grandes líneas ferroviarias, ocho terminales intermodales, tres grandes aeropuertos comerciales y el Aeropuerto Fort Worth Alliance, considerado el primer aeropuerto 100% industrial del mundo, situado a 64 km de la propiedad.

Dallas-Fort Worth ofrece a los distribuidores acceso al 37% de la población estadounidense en 24 horas y al 93% en 48 horas. Más de 600 transportistas operan desde el área metropolitana de DFW. Con fácil acceso al Triángulo de Texas (la zona entre DFW, Houston y San Antonio), los inquilinos pueden llegar a más de 25 millones de personas en cuestión de horas.

La propiedad se encuentra al este de la terminal intermodal de Union Pacific Dallas, que alberga transportistas, empresas de logística e instalaciones de distribución, incluidas instalaciones de Amazon, Fed Ex, Procter & Gamble, Unilever y Toyota. Debido a la cercanía a esta terminal intermodal, hay una fuerte demanda de estacionamiento de tráilers, remolques y de almacenamiento de contenedores en la zona.

Varias empresas se han expandido o trasladado a DFW en los últimos años, impulsando inversiones de más de \$8,000 millones de dólares, por lo que la zona se encuentra en rápida expansión.

- Walmart está construyendo un centro de distribución e instalación de almacenamiento en dos edificios con un total de 176,516 m² por \$800 millones de dólares en Lancaster, a 9 km de Hutchins.
- Al sur de la propiedad, Logistics Property Co. está desarrollando *Southport Logistics Park*, un parque industrial planificado de 252 acres (1,019,810 m²) que contendrá 343,741 m² de nuevos almacenes de distribución de clase A.

WINTERGREEN

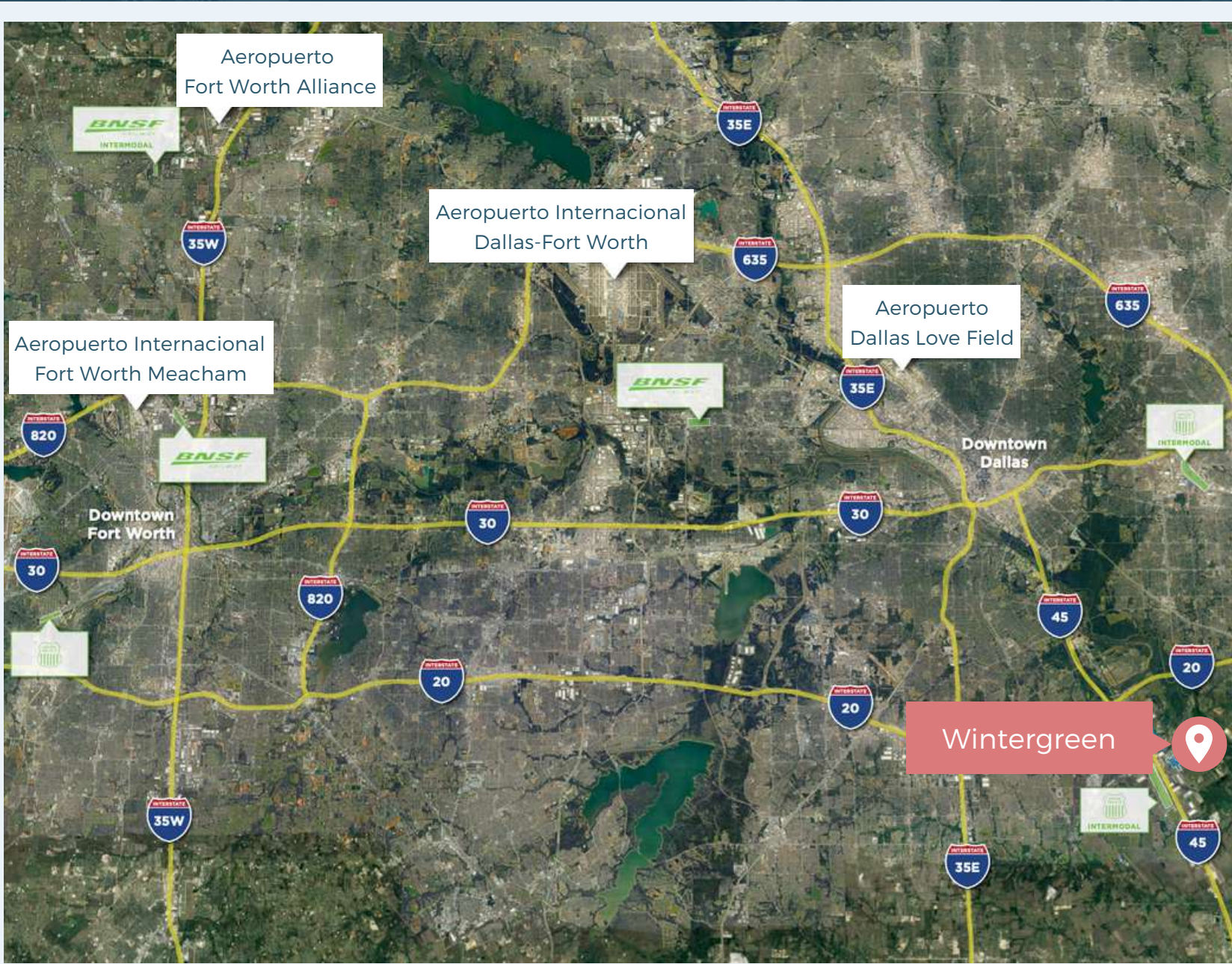
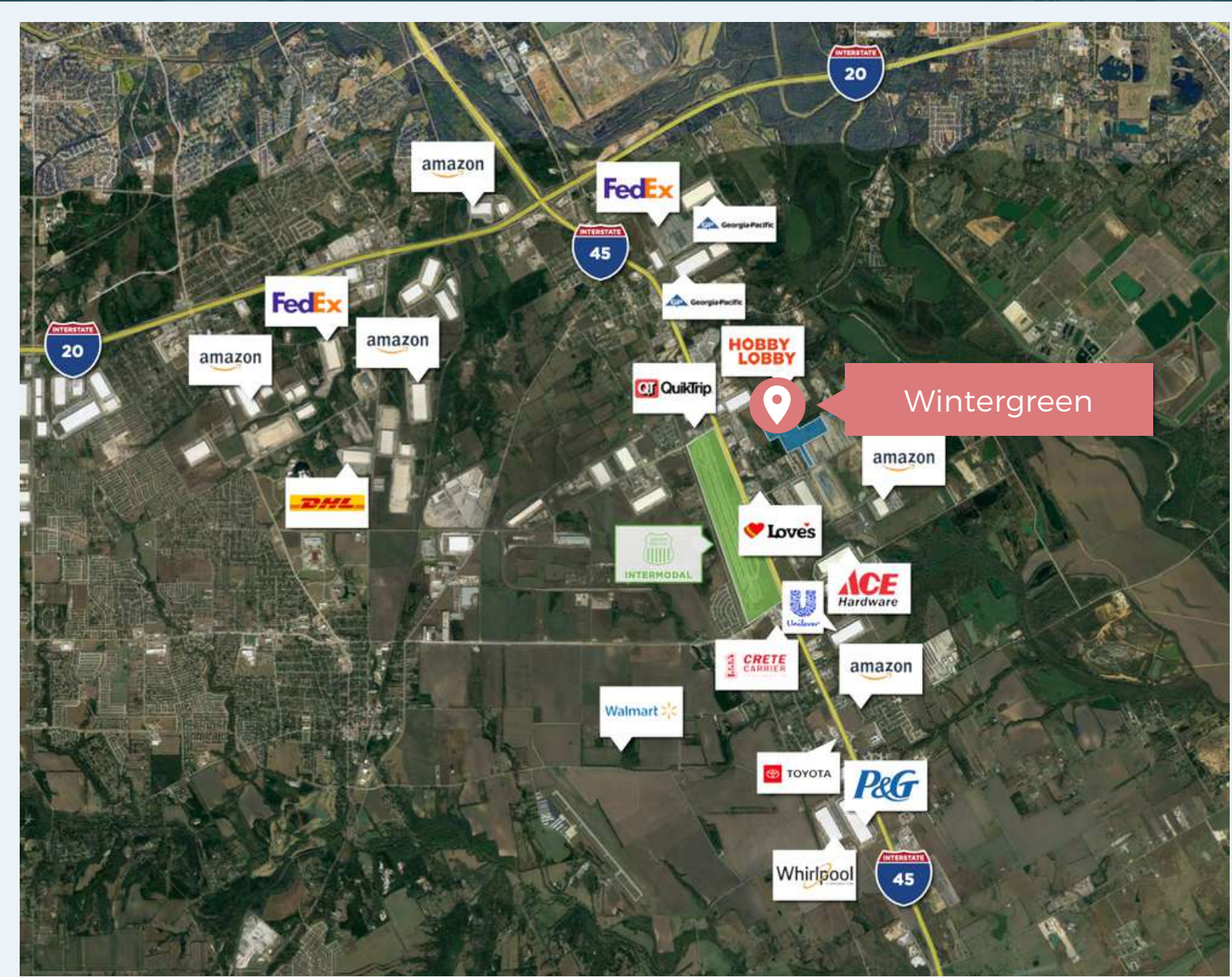


El presente proyecto consiste en adquirir un terreno de 78.84 acres (319,054 m²) para desarrollar como **patio de almacenamiento al aire libre y estacionamiento de tráilers bajo gestión** en el dinámico centro logístico de Dallas-Fort Worth, Texas.

El terreno ya ha sido adquirido y la construcción empezará en diciembre 2022 con un periodo estimado de construcción de 8 meses, seguidos de un periodo estimado de 17 meses para rentar y estabilizar la propiedad.



WINTERGREEN | DALLAS-FORT WORTH



FINANCIEROS

ESTRUCTURA DE CAPITAL

COCONUT PALM		
Deuda	\$ 35,638,426	58.28%
Capital	\$ 25,512,169	41.72%
TOTAL	\$ 61,150,595	100.00%

WINTERGREEN		
Deuda	\$ 17,920,225	59.39%
Capital	\$ 12,254,061	40.61%
TOTAL	\$ 30,174,286	100.00%

RENTAS PROYECTADAS*

COCONUT PALM	USD
Inicial (mes 20)	\$ 300
Estabilización (mes 36)	\$ 390
*Rentas mensuales por espacio.	

WINTERGREEN	USD
Inicial (mes 13)	\$ 200
Estabilización (mes 31)	\$ 240
*Rentas mensuales por espacio.	

INDICADORES ESTIMADOS

PORTAFOLIO	
Monto a levantar	\$4,498,293 USD
Participación en Coconut Palm	9.60%
Participación en Wintergreen	14.43%
TIR*	14.00 - 17.00%

*Antes de impuestos. | Escenarios modelados a 5 años.

Se cerraron financiamientos para ambos proyectos con las siguientes condiciones:

1. **Coconut Palm:** Lake Forest Bank & Trust Company | Tasa variable: 290bps + 1M SOFR. Una vez que se alcance el ratio de cobertura de servicio de deuda mínimo, la tasa se reduce a 265bps + 1M SOFR.
2. **Wintergreen:** Simmons Bank | Tasa variable: 300bps + 1M SOFR, con piso de 4.00%.

OTROS PROYECTOS EN EJECUCIÓN

1. En operación | 2. En desarrollo | 3. Vendido



NTP Miami, Hialeah, FL | 1



Hartman, Dallas, TX | 3



Wilbarger, Fort Worth, TX | 1



Double Eagle, Fort Worth, TX | 2



Soutel, Jacksonville, FL | 1



Gun Club, Jacksonville, FL | 1



Imeson, Jacksonville, FL | 1



Old Kings, Jacksonville, FL | 2



Getwell, Memphis, TN | 2



SCHATZ |

capital | never stop dreaming

info@schatzcapital.com

noviembre 2022