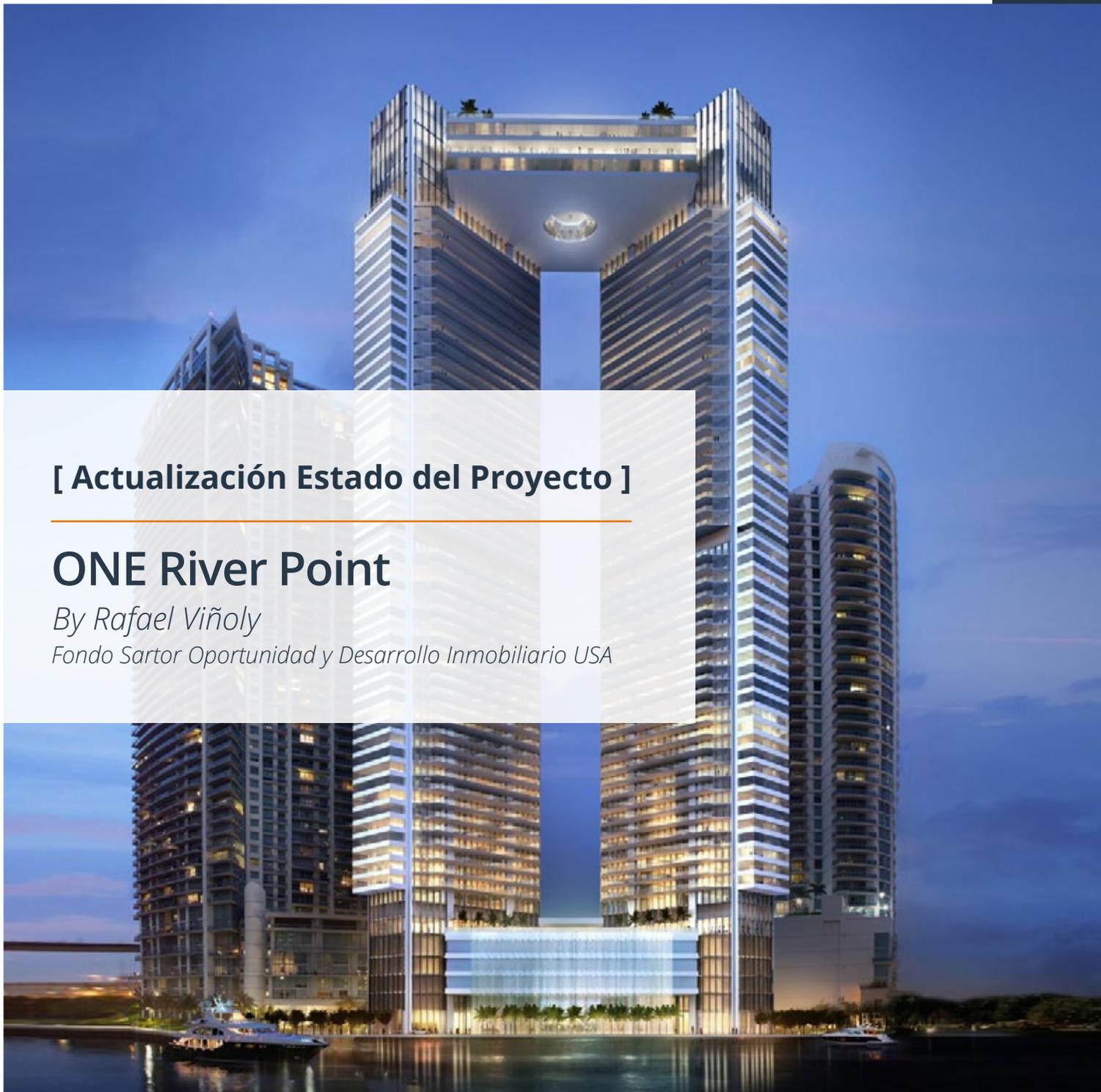


[Actualización Estado del Proyecto]

ONE River Point

By Rafael Viñoly

Fondo Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA



▶ MARCA

- En marzo 2023, el Desarrollador (Fortune International Group), **firmó una carta de intención (LOI)** con una empresa de luxury hospitality con la intención de negociar acuerdos definitivos para la provisión de marca y asesoramiento de servicios para el Proyecto
- Nombre de la empresa es confidencial. **La expectativa es que los documentos se firmen y ejecuten durante el tercer trimestre de 2023.**

▶ ASPECTOS FINANCIEROS

- 28 de diciembre de 2022: **Desarrollador cierra línea de crédito de U\$38 millones con Bank Of The Ozarks** para gastos de predesarrollo del Proyecto.
- **Reciente tasación de la propiedad valoriza el terreno en \$97.8 millones** (+10% sobre precio de adquisición).
- Precio de venta proyectado aumentado a \$1,575 por sqft. vendible (+30%), costo de construcción proyectado a 660 por sqft. vendible (+18%).
- Actualización en proyecciones de soft cost y futuro financiamiento de la deuda se comunicará posteriormente.

▶ DISEÑO

- Estudio de arquitectura dirigido por Jay Bargmann y Roman Viñoly tras la muerte de Rafael Viñoly en marzo de 2023.
- Desarrollador renegocia acuerdo con Rafael Viñoly Architects.

▶ CONSTRUCCIÓN

- Desarrollador colabora con Thorton Tomasetti en diseño estructural más rentable.
- Sugerencias para reducir acero y materiales de soporte en construcción de torres en proceso.



▶ OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE

- Una vez tomada la decisión sobre el arquitecto y los acuerdos definitivos con la marca, el proceso de desarrollo del Proyecto progresará mucho más rápido.
- Con el arquitecto y los aportes de nuestro nuevo consultor estructural, el Desarrollador espera finalizar el diseño del Proyecto y obtener aprobaciones adicionales que pueden ser necesarias para nuestro plan de sitio, el cual les recordamos ya se encuentra aprobado.
- Simultáneamente a esto, se definirá el posicionamiento global del Proyecto (con la ayuda de la marca de la empresa) y comenzará la preparación de los materiales de marketing.
- El Desarrollador actualmente espera lanzar las ventas del Proyecto durante el primer trimestre de 2024, tratando de aprovechar la temporada alta en el sur de la Florida.

Fondo Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA

ONE River Point

By Rafael Viñoly



EDIFICIO ICÓNICO EN MIAMI

2

Impresionantes
torres anguladas

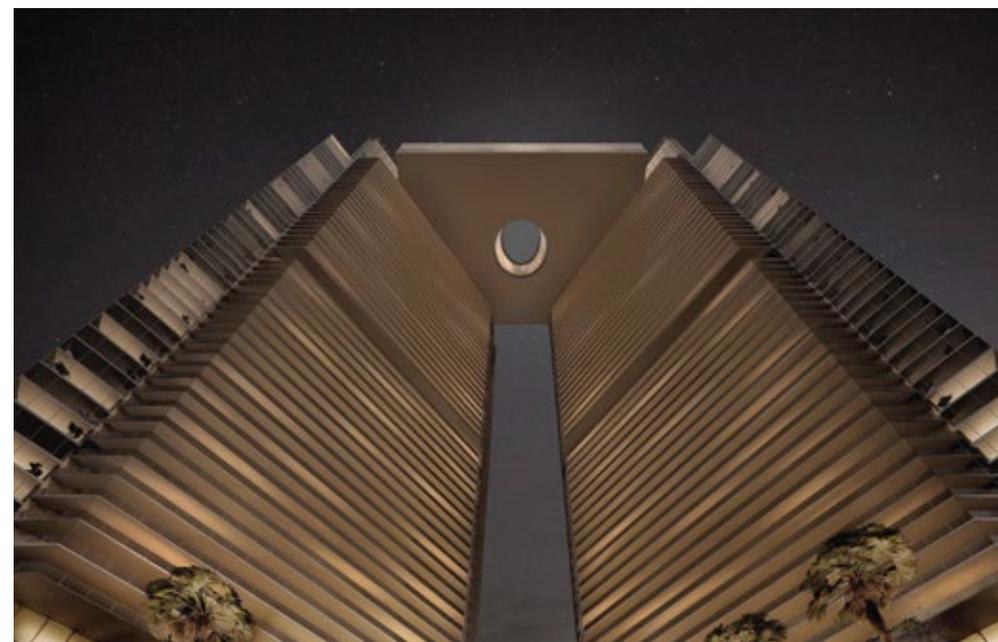
Diseño de Rafael Viñoly, arquitecto con gran prestigio y renombre a nivel mundial.

Proyecto
ONE River Point

El **Fondo Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** ha seleccionado este proyecto ícono en Miami y queremos que nuestros clientes puedan ser parte de esta **gran oportunidad**.

El concepto arquitectónico del desarrollo One River Point ha sido creado por el **arquitecto Rafael Viñoly**, reconocido por ser uno de los principales arquitectos a nivel mundial con más de 60 obras íconos.

El proyecto está con permiso de construcción "ready to sale" **aprobado y listo para comenzar su etapa de desarrollo y venta**.



Dirección

24 SW 4th St.
Miami, FL 33130

Terreno

7.266 m²
100 mt frente al canal

M² Construcción

67.170 m²

Número de Folio

01-0113-050-2010

ATRATIVOS DEL SECTOR

 **BOATING**

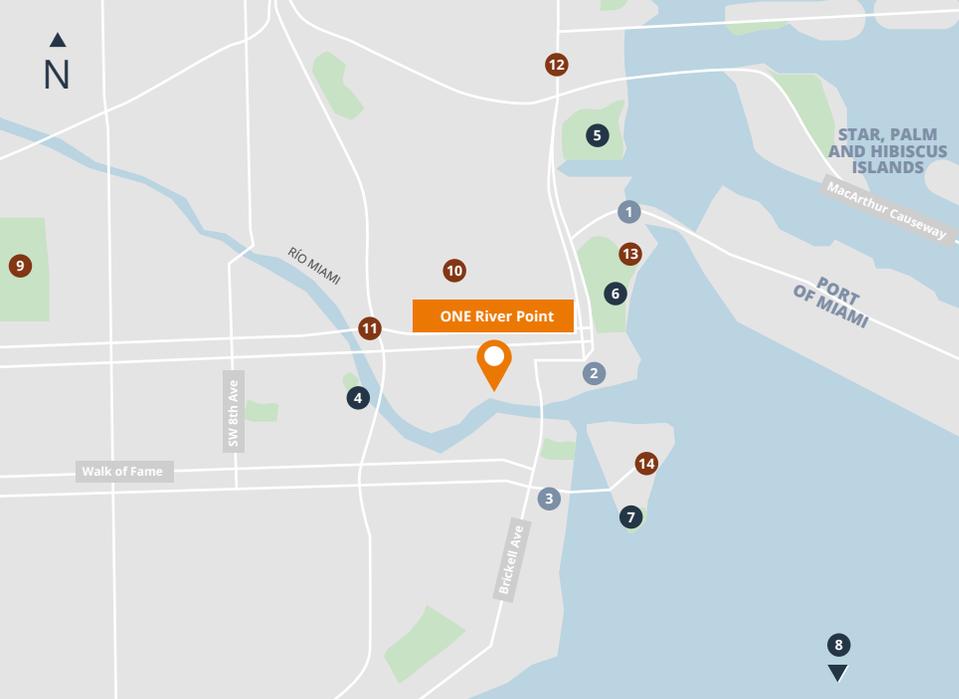
- 1 Bayside Marina
- 2 Epic Marina
- 3 Vice City Marina

 **PARQUES & RECREACIÓN**

- 4 Parque José Martí
- 5 Maurice Ferré Park
- 6 Bay Front Park
- 7 Brickell Key Park
- 8 Historic Virginia Key Beach Park

 **ENTRETENIMIENTO**

- 9 LoanDepot Park: Marlin's Stadium
- 10 Van Gogh: The immersive experience
- 11 The Wharf Miami
- 12 Adrienne Arsht Center
- 13 Skyviews Miami Observation Wheel
- 14 FTX Arena: Miami Heat's Arena



PROYECTO APROBADO
"READY TO SALE"

453 Unidades

Dos torres de 65 pisos con 434 departamentos y 19 estudios. Ambas estarán rodeadas por un Skybridge que cuenta con un Skycenter de 5.100 metros cuadrados.

67.170m² y +100mt de frente siendo **una de las últimas propiedades de su tipo en esta extraordinaria ubicación.**

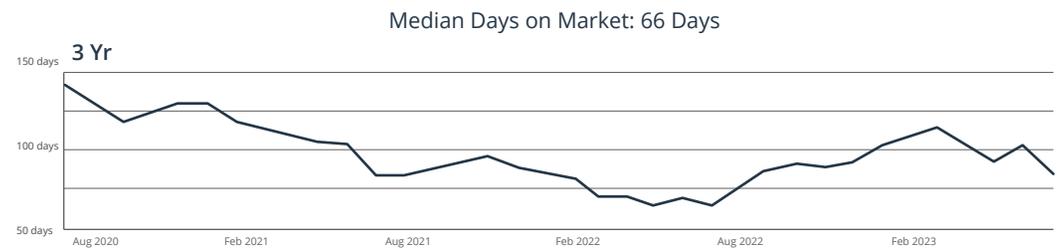
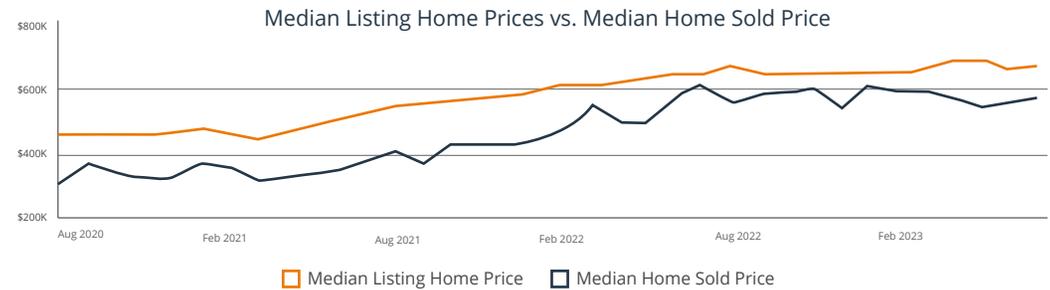
-  65 Pisos de doble altura
-  282,84 mts de altura (928 ft.)
-  Área de sky club en piso superior (5.100 m²)

-  453 Unidades residenciales
-  240 Unidades en East Tower
-  194 Unidades en West Tower
-  19 Unidades en placa de ambas torres



MERCADO INMOBILIARIO EN EL SECTOR

Se encuentra en 24 SW 4th Street en el centro de Miami, continuo a Brickell, el conocido distrito financiero de Miami, con una gran cantidad de firmas financieras, tecnológicas y de abogados. Además, podrán acceder a una variedad de restaurantes y comercio, incluido el centro de la ciudad de Brickell, que está justo al otro lado del río de la propiedad. La propiedad está rodeada de parques e instalaciones recreativas, como el Parque José Martí y el Parque Bayfront.



One average, homes in 33130 sell after 66 days on the market. The trend for median days on market in 33130 has gone up since last month, and slightly down since last year.

▶ RELACIÓN PERFECTA

A pesar de que en el último tiempo los precios de estas propiedades han subido, hoy existe una alta demanda. Además, se ha podido apreciar que cada vez son menos los días en que las propiedades permanecen disponibles en el mercado. En definitiva, el mercado inmobiliario del sector se encuentra al alza con un público interesado en el mismo sector.



**ANÁLISIS
FINANCIERO**

► **CONSTRUCCIÓN Y CIERRE**

TIEMPO TOTAL: 56 MESES

**Julio
2022**

Mes
inicial

**2do Semestre
2024**

Inicio de
construcción

**Octubre
2026**

Fin de
obra

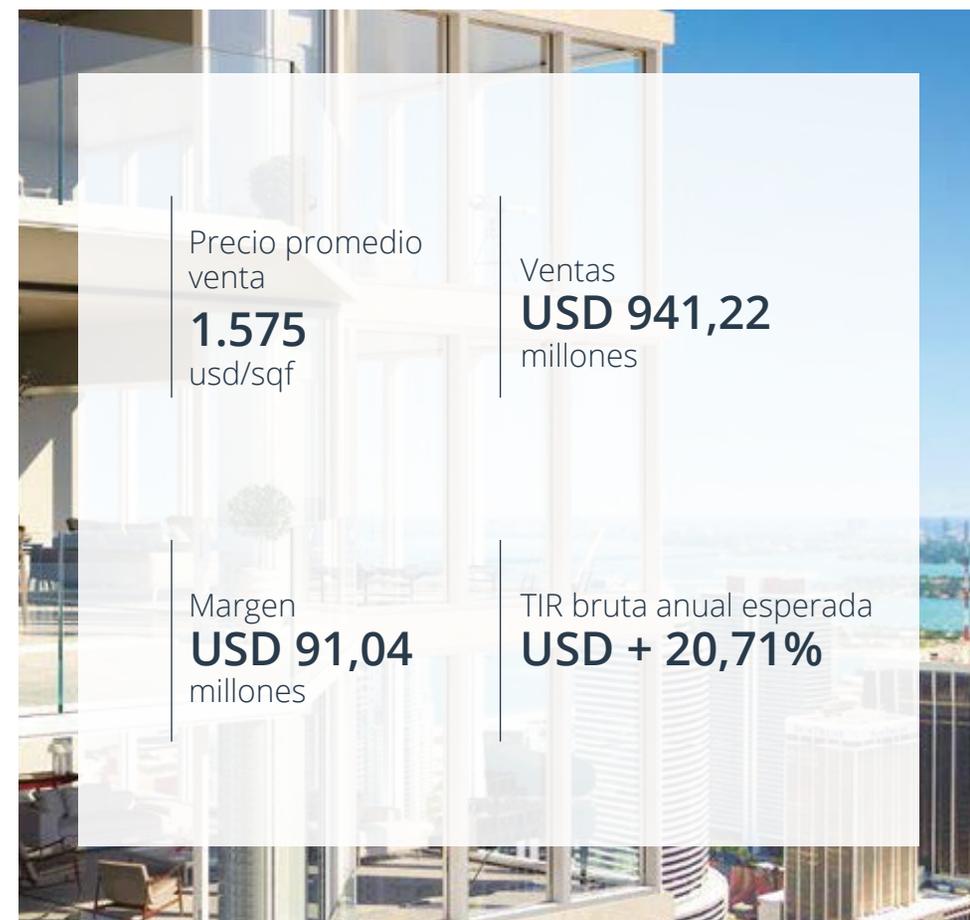
**Febrero
2027**

Fin del
proyecto

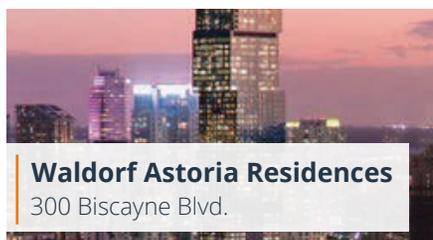
► **VELOCIDAD DE VENTA**

Ventas		Unidades	Unidades/ mes
Ventas al inicio de la construcción	33%	145	21
Ventas durante la construcción	67%	289	7
Ventas de estudios	Al cierre	19	5
Total ventas residenciales		453	9

Fuentes		Usos	
Investor Cash Equity	\$60,30	Land	\$98,46
Fortune Cash Equity	\$6,70	Hard Costs	\$423,52
Deferred Land Payment	\$30,00	Soft Costs	\$206,05
Construrction Loan	\$571,94	Interest Expenses	\$89,36
Use of Deposits	\$87,65	Total Uses	\$817,39
Closings/Revenues	\$60,80		
Total Sources	\$817,39		



**PROYECTOS
COMPARABLES**



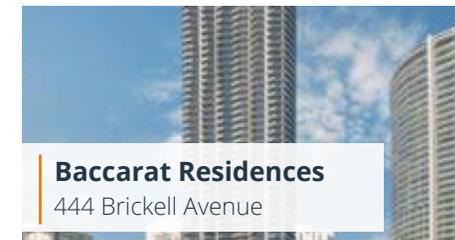
Waterfront Bayfront
Developer PMG
N° of Stories 100
N° of Units 360
Status Presales-Contracts
Expected Completion Date 2025
Avg. Price/SF (last sales) \$1,600
Sold 85%
Deposits 40% by Groundbreaking
Commissions 6% paid at Groundbreaking
Celling heights 10 feet



Waterfront Bayfront
Developer OKO Group
N° of Stories 47
N° of Units 135
Status Under Construction
Expected Completion Date 2023
Avg. Price/SF (last sales) \$1,400
Sold 90%
Deposits 50% by Top Off
Commissions 6%
Celling heights 10.8 feet



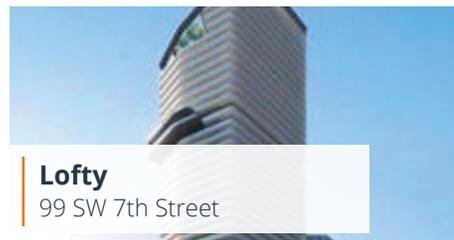
Waterfront Bayfront
Developer Coto Group
N° of Stories 66
N° of Units 391
Status Under Construction
Expected Completion Date 2023
Avg. Price/SF (last sales) \$1,500
Sold 95%
Deposits 50% by 18 mos. after contract
Commissions 6%
Celling heights 10. feet



Waterfront Riverfront
Developer Related Group
N° of Stories 75
N° of Units 360
Status Presales-Reservations
Expected Completion Date 2025
Avg. Price/SF (last sales) \$1,150
Sold 80%
Deposits 40% by Top Off
Commissions 6%
Celling heights 10 feet



Waterfront Bayfront
Developer Terra Group
N° of Stories 20
N° of Units 96
Status Under Construction
Expected Completion Date 2023
Avg. Price/SF (last sales) \$1,400
Sold 100%
Deposits 50% by Top Off
Commissions 6%
Celling heights 11 feet



Waterfront Riverfront
Developer Newgard Development
N° of Stories 35
N° of Units 380
Expected Completion Date 2024
Avg. Price/SF (last sales) \$1,100
Sold 90%
Deposits 50% by Top Off
Commissions 6%
Celling heights 9-11 feet

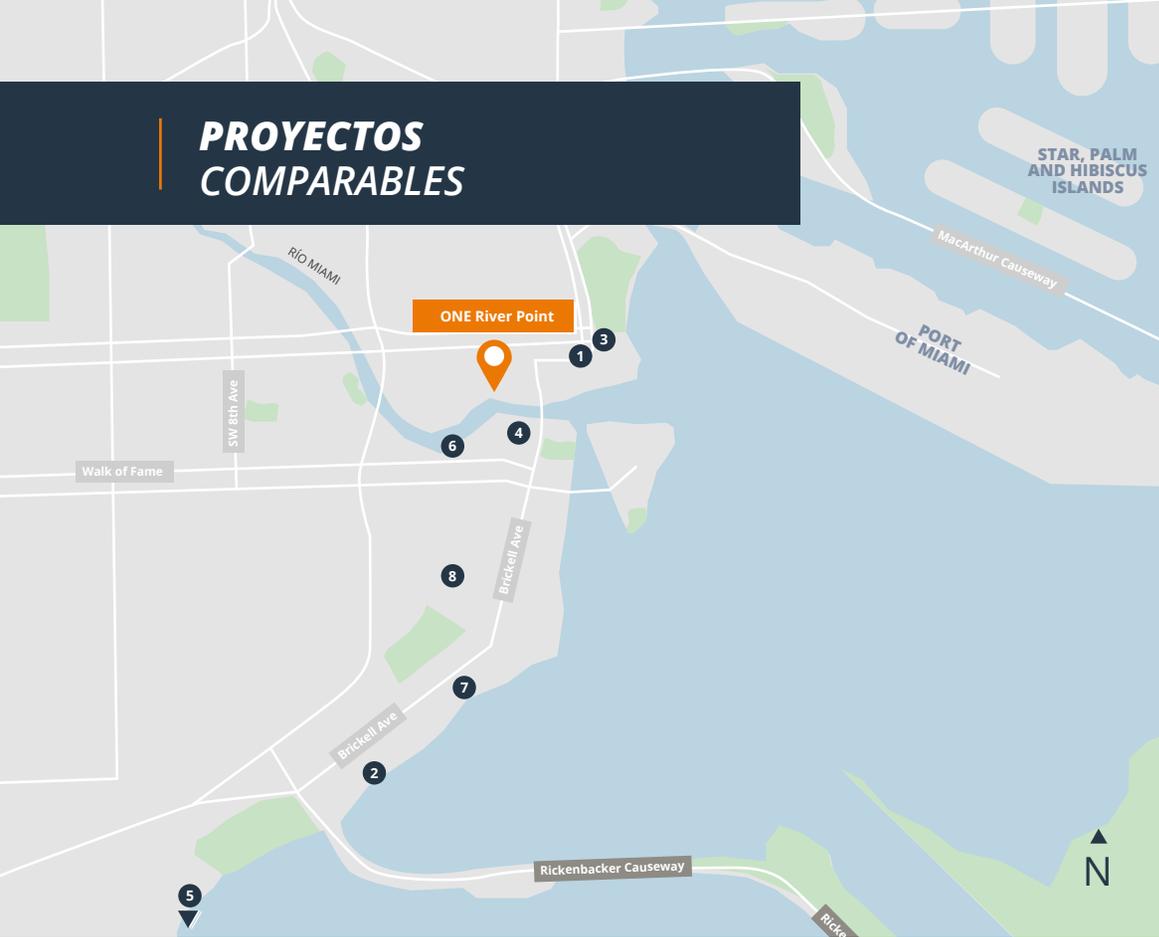


Waterfront Bayfront
Developer Related Group / Integra
N° of Stories 48
N° of Units 149 (East Tower)
Status Presales-Reservations
Expected Completion Date 2026
Avg. Price/SF (last sales) \$2,000
Sold 25%
Deposits 40% by Top Off
Commissions 6%
Celling heights 11 feet



Waterfront No
Developer Mast Capital
N° of Stories 80
N° of Units 397
Status Presales-Reservations
Expected Completion Date 2026
Avg. Price/SF (last sales) \$1,300
Sold 25%
Deposits 40% by Top Off
Commissions 6%
Celling heights 10 feet

**PROYECTOS
COMPARABLES**

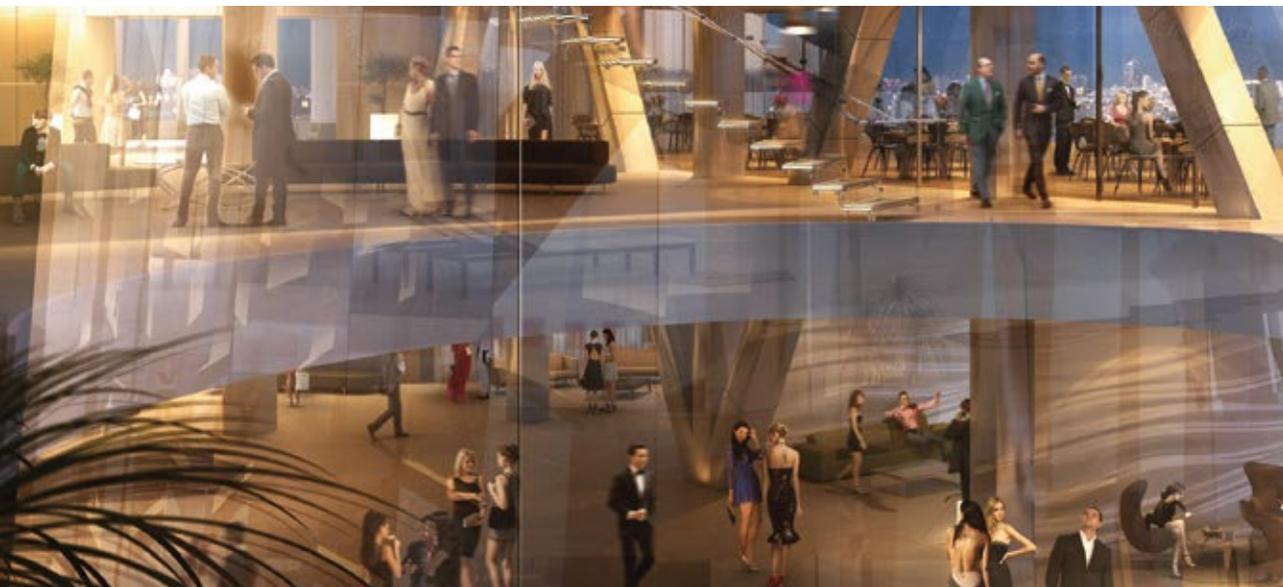


One River Point

24 SW 4th St.
Miami
FL 33130

Precio promedio
venta
1.226
usd/sqf

- ① Waldorf Astoria Residences (Precio promedio venta \$1,600)
- ② UNA Residences (Precio promedio venta \$1,400)
- ③ Aston Martin Residences (Precio promedio venta \$1,500)
- ④ Baccarat Residences (Precio promedio venta \$1,150)
- ⑤ Mr. C Residences (Precio promedio venta \$1,400)
- ⑥ Lofty (Precio promedio venta \$1,100)
- ⑦ St. Regis Miami (Precio promedio venta \$2,000)
- ⑧ Cipriani Residences (Precio promedio venta \$1,300)



**EMPRESAS PARTICIPANTES
EN EL PROYECTO**

**FORTUNE
INTERNATIONAL
GROUP**

Fortune International Group es una empresa de desarrollo, venta y corretaje de bienes raíces con sede en Miami, Florida. Reconocida como una de las tres corredoras de propiedades más importante de Florida.

35 años

experiencia en
Real Estate EE.UU.

+ **1** ^{USD}
billón

en adquisiciones

+ **1** ^{USD}
billón

capital
levantado

+ **900** mil

metros cuadrados
en proyectos
terminados

+ **3** mil

unidades en
proyectos

+ **22** mil

participación en
ventas de proyectos.

Principales ejecutivos



EDGARDO DEFORTUNA
President and CEO



EDUARDO IMERY
Executive Vice President and CFO



ANA CRISTINA DEFORTUNA
Executive Vice President

Más información de Fortune International Group [aquí](#)

**EMPRESAS PARTICIPANTES
EN EL PROYECTO**



KAR PROPERTIES es una firma de desarrollo e inversión inmobiliaria enfocada principalmente en ciudades clave, como Nueva York y Miami. El equipo tiene más de 50 años de experiencia combinada en adquisiciones, desarrollo, inversión y gestión de activos. Dirigido por el fundador y CEO, el Sr. Shahab S. Karmely, KAR Properties, con sede en Nueva York, ha adquirido, reposicionado y monetizado con éxito más de 250 mil metros cuadrados de oficinas, uso mixto de lujo y espacio industrial.

50 años

experiencia en
inversión y bienes
raíces

+250 mil

metros cuadrados
de oficinas y
espacios de lujo

+450 mil

metros cuadrados
de supervisión de
gestión de activos

Principales ejecutivos



SHAHAB S. KARMELY
CEO of KAR
Properties

Más información de KAR Properties [aquí](#)

Fondo Sartor

Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA

OBJETIVOS

- ▶ Aprovechar oportunidades off-market generadas en conjunto con nuestros socios comerciales.
- ▶ Invertir en proyectos de desarrollo inmobiliario, de unidades residenciales, situados en los Estados Unidos de América.

HIGHLIGHTS DEL FONDO

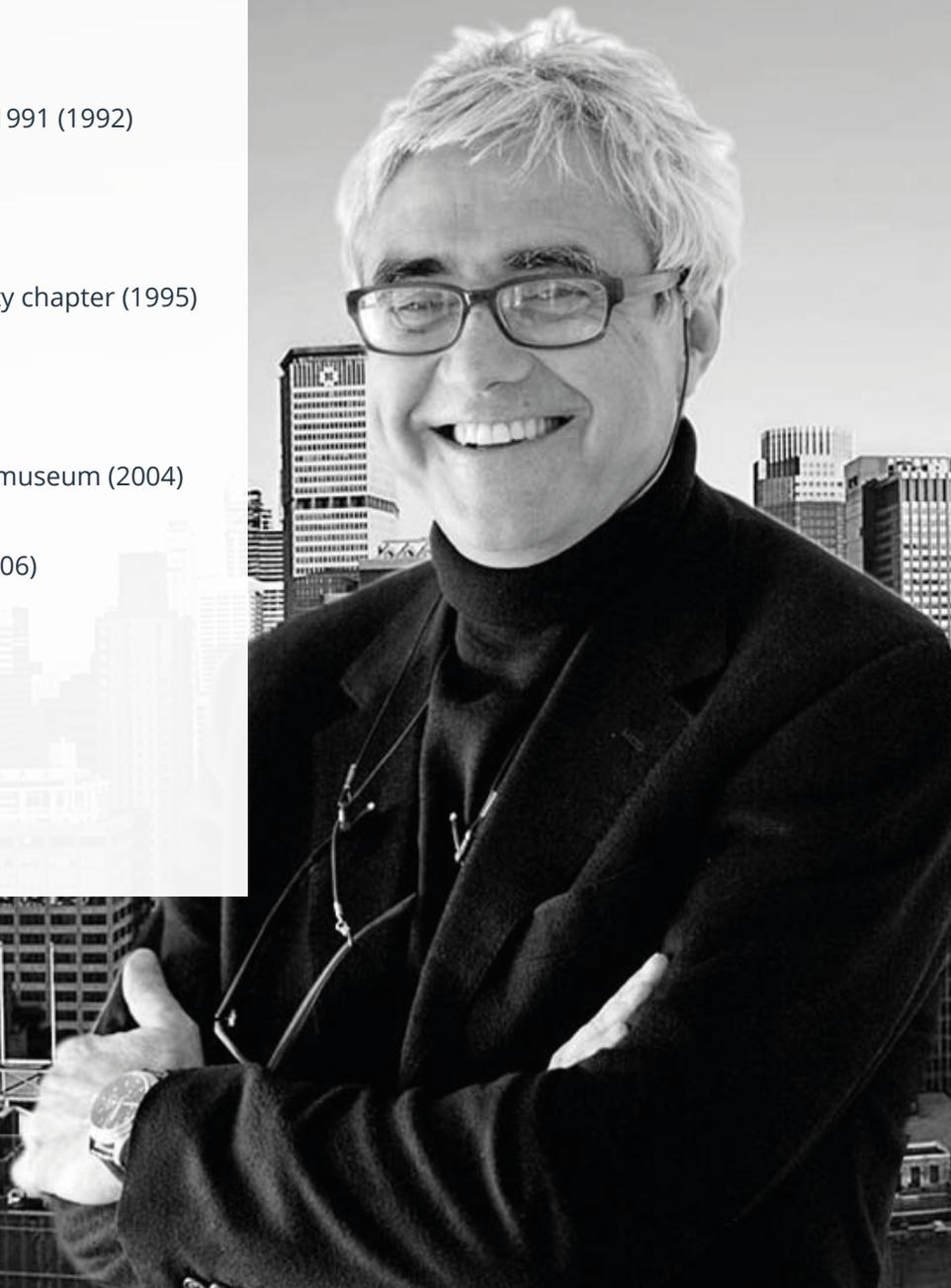
- ▶ **Inicio del Fondo:** Noviembre 2021.
- ▶ **Endeudamiento**
El endeudamiento financiero no podrá exceder una vez el patrimonio del Fondo.
- ▶ **Tipo de Fondo**
Fondo Público NO rescatable.
- ▶ **Moneda**
USD.
- ▶ **Ticket mínimo**
USD 100.000.
- ▶ **Liquidez**
>0,01% de los activos del Fondo debe ser de alta liquidez.
- ▶ **Dividendos**
El Fondo distribuirá al menos el 30% de los Beneficios Netos percibidos anualmente.
- ▶ **Duración del Fondo**
5 años + 2 años prorrogables conforme acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- ▶ **Devolución de capital:**
El Fondo, en caso de no existir nuevos proyectos de inversión una vez transcurrido el plazo de nueve meses contados desde la finalización del proyecto, podrá realizar disminuciones parciales de capital, en la forma, condiciones y plazos que el Reglamento Interno indica.
- ▶ **Diversificación**
> 90% de los activos debe ser invertido en proyectos de desarrollo inmobiliario en Estados Unidos.



UNA IDEA DE RAFAEL VIÑOLY

- ✓ Uno de los arquitectos más reconocidos de la historia
- ✓ Premio Konex, diploma al mérito arquitectura período 1987 -1991 (1992)
- ✓ The national academy national academician (1994)
- ✓ Medal of honor, American Institute of Architects, New York City chapter (1995)
- ✓ Honorary doctorate, Maryland university (1997)
- ✓ National design award finalist, cooper-hewitt national design museum (2004)
- ✓ International fellow, the royal institute of british architects (2006)
- ✓ Design honor, salvadori center

Más información de Rafael Viñoly [aquí](#)



Proyecto
ONE River Point



Proyecto
ONE River Point

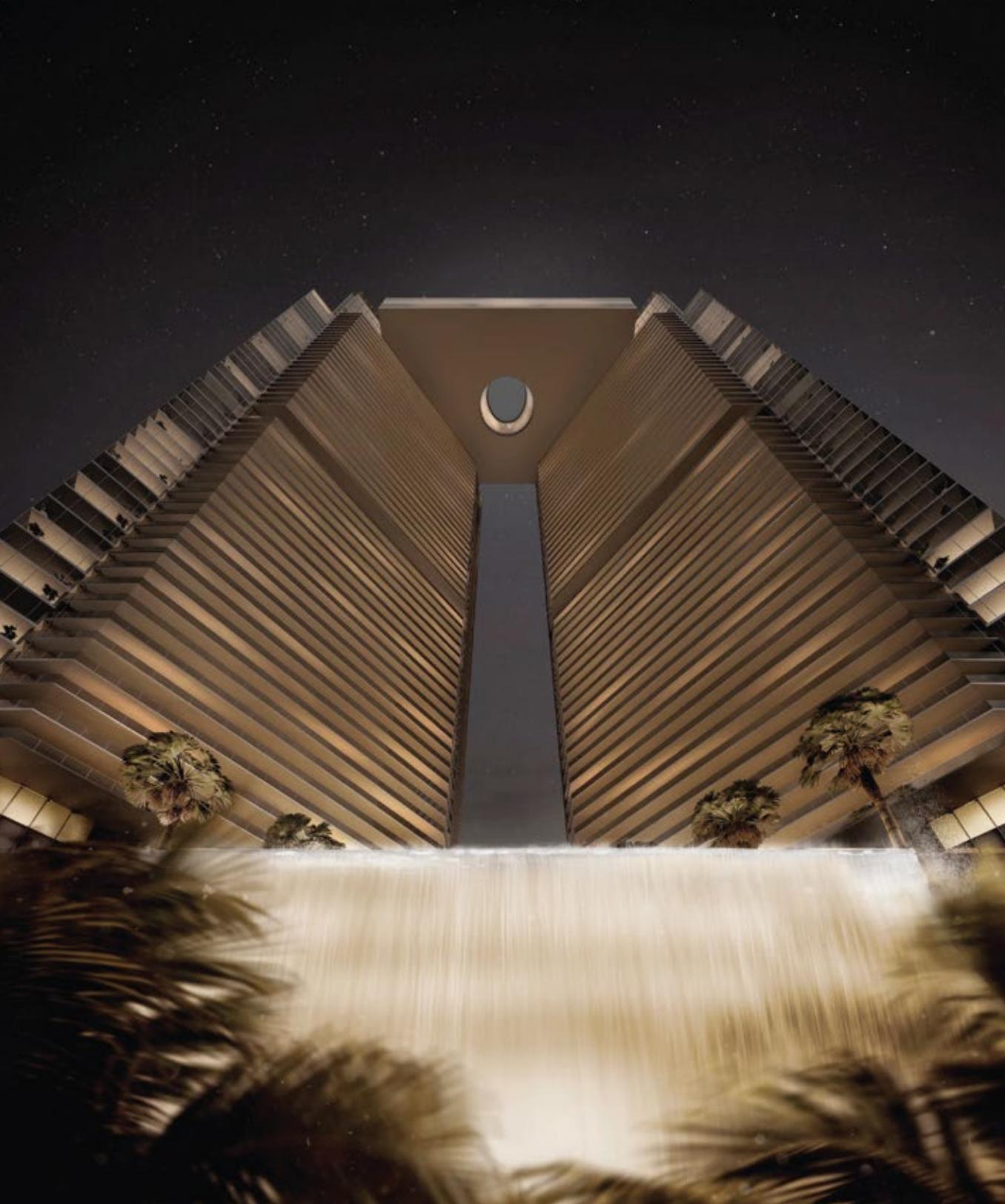


Proyecto
ONE River Point



Proyecto
ONE River Point





*Proyecto
ONE River Point*

SARTOR
Finance Group

DISCLAIMER

La información contenida en el presente documento es de carácter confidencial y de propiedad de SARTOR S.A., de sus filiales y relacionadas. Por tanto, cualquier persona natural o jurídica al recibir el presente documento, reconoce y acepta que tanto ésta, como sus empresas relacionadas, sus representantes, accionistas, apoderados directores o empleados:

(i) No podrán reproducir o distribuir a otras personas el presente documento, ya sea en forma total o parcial, a menos que cuenten con el previo consentimiento por escrito de SARTOR S.A., de sus filiales o relacionadas;

(ii) Deberán mantener en carácter estrictamente confidencial, toda la información contenida en el presente documento, a menos que ésta sea de conocimiento público o que haya sido autorizada su divulgación por SARTOR S.A., sus filiales o relacionadas;

(iii) Deberán devolver este documento o la información que éste contiene, si SARTOR S.A., sus filiales o relacionadas lo solicita;

(iv) Deberán tomar todas las medidas necesarias para que la información contenida en el presente documento se mantenga con carácter confidencial.

Asimismo, la información contenida en este documento se ha entregado con carácter meramente informativo y no constituye una oferta de venta o una solicitud de compra o venta de algún valor, de acciones en sociedades de cuotas en un fondo de inversión. Las rentabilidades esperadas respecto a las inversiones indicadas en este documento no están aseguradas, pues depende en muchos casos, de factores externos ajenos a SARTOR S.A., de sus filiales o relacionadas.