

Georgetown Personal Warehouses

Bodegas Industriales con contrato NNN (Triple Net Lease)

Asegura tu bodega con precio preferencial en preventa, selección prioritaria y beneficios exclusivos para inversionistas Finanz Butik.





Información Importante

El rendimiento pasado no garantiza resultados futuros. Licensed Real Estate Broker: Finanz Butik Realty es un orgulloso corredor de Real Estate licenciado en el estado de Florida, cumpliendo con los altos estándares del Departamento de Regulación Comercial y Profesional de Florida. Nuestro número de licencia de broker es CQ1069965.

Las inversiones están sujetas a riesgos, incluyendo, pero no limitado a, la volatilidad del mercado y los riesgos asociados con las inversiones subyacentes. Podría perder dinero, incluyendo el capital invertido. Invertir en fondos de inversión que adquieren activos inmobiliarios, incluidas las sociedades de inversión inmobiliaria (REITs), implica riesgos únicos similares a los asociados con la propiedad directa de bienes raíces, como cambios en los valores inmobiliarios, impuestos a la propiedad, leyes y regulaciones de uso de suelo y zonificación, tasas de interés, flujo de caja de los activos inmobiliarios subyacentes, oferta y demanda, y la habilidad gerencial y solvencia del emisor.

PRODUCTOS DE INVERSIÓN: • NO ASEGURADOS POR LA FDIC • NO SON DEPÓSITOS U OBLIGACIONES DE, NI ESTÁN GARANTIZADOS POR, FINANZ BUTIK GLOBAL CORP O CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS • SUJETOS A RIESGO DE INVERSIÓN, INCLUYENDO LA POSIBLE PÉRDIDA DEL CAPITAL INVERTIDO.

INFORMACIÓN IMPORTANTE: Los inversionistas deben darse cuenta de que una inversión en acciones de un fondo implica un alto grado de riesgo y que una inversión solo es adecuada para inversionistas sofisticados que comprenden los riesgos asociados con la estrategia de inversión del fondo y tienen la capacidad y disposición para aceptar el riesgo de pérdida de capital como resultado de la inversión.

La información en este documento puede informar sobre ciertos productos y servicios de inversión ofrecidos por FINANZ BUTIK GLOBAL CORP O CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS (en conjunto, "Finanz Butik"). Ninguna información publicada en el documento constituye una solicitud, oferta o recomendación para realizar cualquier transacción. Los productos, servicios, información y/o materiales referenciados en estas páginas web pueden no estar disponibles para todas las personas o residentes de ciertas jurisdicciones.

Cualquier información sobre rendimiento mostrada en el documento se presenta neta de todos los gastos, incluyendo tarifas de administración, tarifas de rendimiento y otros costos relacionados con el portafolio. Los retornos asumen la reinversión de todo el capital (incluyendo distribuciones, donde sea aplicable) de forma mensual. El rendimiento pasado no es indicativo de retornos futuros.

RIESGOS GENERALES Y CONSIDERACIONES:

Cualquier punto de vista, estrategia o producto discutido en este documento puede no ser apropiado o adecuado para todas las personas y está sujeto a riesgos. Los inversionistas pueden recuperar menos de lo que invirtieron, y el rendimiento pasado no es un indicador confiable de resultados futuros. La asignación de activos no garantiza ganancias ni protege contra pérdidas. Nada en este documento debe considerarse de forma aislada para tomar una decisión de inversión. Se le insta a considerar cuidadosamente si los servicios, productos, clases de activos o estrategias discutidos son adecuados para sus necesidades. También debe considerar los objetivos, riesgos, cargos y gastos asociados con un servicio, producto o estrategia de inversión antes de tomar una decisión de inversión. Comuníquese con su representante de Finanz Butik para obtener información adicional sobre sus objetivos personales de inversión. Debe estar consciente de los riesgos generales y específicos relacionados con los asuntos discutidos en este documento. Usted, de manera independiente y sin ninguna dependencia en Finanz Butik, tomará su propio juicio y decisión con respecto a cualquier inversión o estrategia referenciada en este documento.

NO DEPENDENCIA:
La información contenida en este documento se considera confiable, aunque Finanz Butik no garantiza su exactitud, confiabilidad o integridad, ni acepta responsabilidad por cualquier pérdida o daño (ya sea directo o indirecto) que surja del uso total o parcial de los materiales de este documento. No debe hacerse ninguna representación o garantía con respecto a cálculos, gráficos, tablas, diagramas o comentarios contenidos en este documento, que se proporcionan únicamente con fines de ilustración/referencia. Los puntos de vista, opiniones, estimaciones y estrategias expresadas en este documento constituyen nuestro juicio basado en las condiciones actuales del mercado y están sujetas a cambios sin previo aviso. Finanz Butik no asume el deber de actualizar ninguna información en este documento en caso de que dicha información cambie. Los puntos de vista, opiniones, estimaciones y estrategias expresados pueden diferir de los expresados por otras áreas de Finanz Butik, puntos de vista expresados para otros propósitos o en otros contextos, y el contenido no debe considerarse como un informe de investigación. Cualquier resultado y riesgo proyectado se basa únicamente en ejemplos hipotéticos citados, y los resultados y riesgos reales variarán dependiendo de las circunstancias específicas. Las declaraciones a futuro no deben considerarse como garantías o predicciones de eventos futuros.

Nada en este documento se interpretará como la creación de un deber de cuidado hacia usted o hacia cualquier tercero, ni como una relación de asesoramiento. Nada en este sitio web se considerará como una oferta, solicitud, recomendación o asesoramiento (ya sea financiero, contable, legal, fiscal u otro) realizado por Finanz Butik y/o sus funcionarios o empleados, independientemente de si dicha comunicación fue hecha a su solicitud. Finanz Butik y sus afiliadas y empleados no brindan asesoramiento fiscal, legal o contable. Debe consultar a sus propios asesores fiscales, legales y contables antes de realizar cualquier transacción financiera.

Los acuerdos celebrados por, y las divulgaciones proporcionadas a los clientes con respecto a los diferentes productos y servicios proporcionados por Finanz Butik deben leerse cuidadosamente, ya que contienen información importante, incluyendo nuestra prestación de servicios para información importante sobre la capacidad en la que estaremos actuando.

DEBIDA DILIGENCIA:

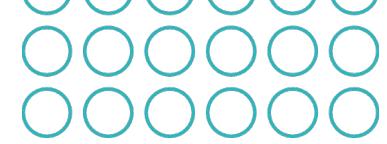
Finanz Butik Global Corp utilizará la información personal que usted proporcione para realizar verificaciones de antecedentes en cumplimiento con las leyes relevantes de los EE.UU. Su consentimiento para este propósito se reconoce, y sus datos serán manejados con cuidado y con protecciones de privacidad en vigor. Si tiene alguna pregunta, por favor contáctenos. Gracias por su cooperación.

CONTENIDO DE TERCEROS:

Esta publicación puede contener información, datos, enlaces u otros contenidos de terceros. Aunque FINANZ BUTIK GLOBAL CORP O CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS únicamente proporciona información de fuentes que considera precisas, dicha información está sujeta a cambios. Por lo tanto, no podemos garantizar la exactitud o puntualidad de dicha información. Nunca debe depender de este contenido y siempre debe consultar la fuente junto con los materiales de la oferta para obtener la información más precisa y actualizada. Además, FINANZ BUTIK GLOBAL CORP O CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS no participó en la preparación de este contenido de terceros ni lo respalda o aprueba.



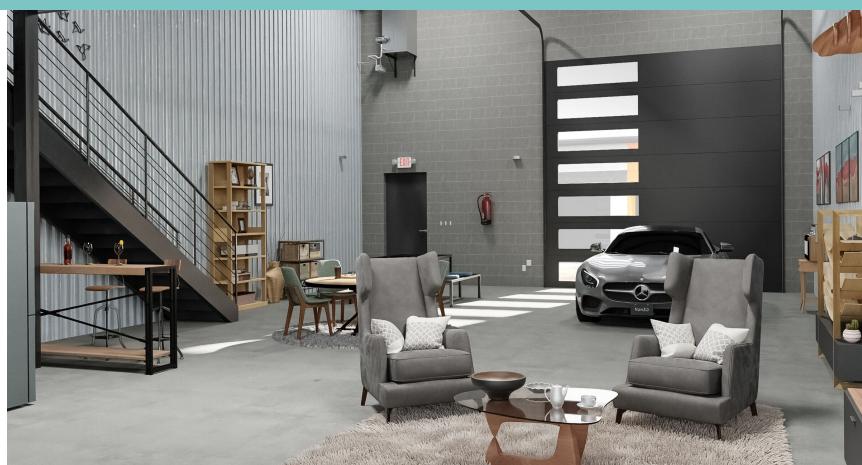
¡Preventa exclusiva en Georgetown, Texas!



BODEGAS INDUSTRIALES MICRO-FLEX – NNN (Triple Net Lease)



Selección prioritaria de unidades para nuestros clientes



PRECIO PREFERENCIAL POR PREVENTA · COMODIDADES DE PAGO · RENTABILIDAD PROYECTADA

Adquiere un activo completamente distinto dentro de un mercado industrial en expansión, con alta demanda y crecimiento sostenido – Georgetown, Texas

\$350,000 Inversión Mínima (Descuentos disponibles de \$10 – \$20 USD/ft² respecto al valor de lista)	> 7.5% Rentabilidad Neta Estimada	≈ 2% – 6% Plusvalía (Apreciación Anual)
Bodegas en Preconstrucción Tipo de Activo	NNN _(Triple Net Lease) (El inquilino asume impuestos, seguros y mantenimiento, permitiendo al propietario recibir ingresos netos constantes.) Tipo de Contrato	≈ 7.5% – 8.5% Tasa de Capitalización
Plan de Pagos & Financiamiento Disponible Planes flexibles durante la construcción y esquemas preaprobados*.	6 Meses Renta Garantizada (Cubiertos por el Desarrollador tras la entrega)	

Todas las cifras están expresadas en USD (a menos que se indique lo contrario).

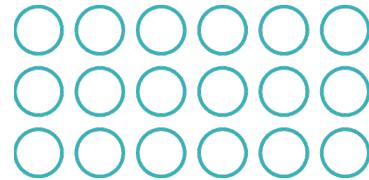
El rendimiento pasado no garantiza resultados futuros. Todas las cifras, cálculos y contenidos son informativos y aproximados. NO representan ninguna obligación, responsabilidad ni compromiso por parte de Finanz Butik ni de ninguna empresa relacionada.

Todas las cifras y términos mencionados en este documento son indicativos y están sujetos a las condiciones del mercado. El fondo se reserva el derecho de ajustar tasas, comisiones y otros términos, incluyendo la posibilidad de aplicar tasas más altas si las condiciones del mercado o las características específicas del préstamo lo requieren.

Los valores estimados se basan en información del mercado (privada y pública) y en análisis de investigación. Este ejercicio no refleja impuestos ni consideraciones fiscales. * Financiamiento sujeto a aprobación crediticia.

Que son los Personal Warehouses

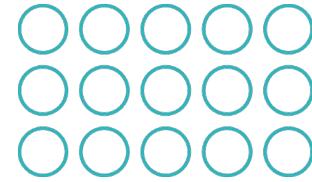
Bodegas Industriales en Preventa o Listas para Entrega



En un mercado industrial de Texas que crece aceleradamente—con rentas al alza y alta demanda de espacios versátiles—surge una oportunidad distinta: bodegas micro-flex con ubicación estratégica y características diseñadas para maximizar rentabilidad y plusvalía.

Activos con tasas de capitalización proyectadas entre 7.5% y 8.5%, además de una potencial apreciación anual del 2% al 6%. Estas bodegas están diseñadas para ofrecer una atractiva combinación de ingresos por arrendamiento inmediato con un sólido potencial de crecimiento y plusvalía a largo plazo.

Propiedades Micro-Flex



Que son las Bodegas Micro-Flex

Las propiedades micro-flex son una clase de activos en auge dentro del sector inmobiliario industrial. Estas propiedades combinan elementos de espacios de almacenamiento tradicionales con espacios de trabajo flexibles, a menudo de alta tecnología.

Atienden a una diversa gama de inquilinos, desde startups que requieren espacios pequeños pero eficientes, hasta empresas establecidas que buscan soluciones escalables y rentables.

A place to Work, Store, Play



Ventajas Clave

Propiedades Micro-Flex



Ubicación estratégica

Con más de 20 años de experiencia y análisis de datos, el desarrollador selecciona ubicaciones estratégicas que garantizan demanda constante, maximizan eficiencia y atractivo comercial.



Alta demanda y ocupación

Con tasas históricas superiores al 95%, impulsadas por la necesidad de PYMES de contar con espacios versátiles. Este producto único, ofrece unidades de alta calidad y diseño flexible, son ideales para oficinas, almacenamiento o áreas de trabajo.



Generación de ingresos sin esfuerzo

Además de unidades vendidas a usuarios finales, otras se arriendan bajo esquema NNN. Esto asegura un flujo constante de efectivo desde la entrega, con retornos proyectados del 7.5%–8.5% anual durante 2 a 5 años.



Simplicidad de operación

Unidades recién construidas con mínimo mantenimiento, adaptables a una amplia gama de empresas. La alta demanda ha generado listas de espera y baja vacancia, reduciendo riesgos. Tanto inversionistas como usuarios finales adquieren estas unidades, ampliando el mercado de reventa y ofreciendo salida atractiva al capital.



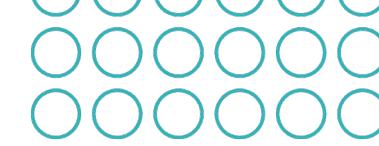
Plusvalía y mercado estable

Estas bodegas han mostrado una valorización histórica del 6%–10% anual, superando a los activos Flex tradicionales. Su demanda sólida y variada asegura un excelente desempeño en renta y reventa.



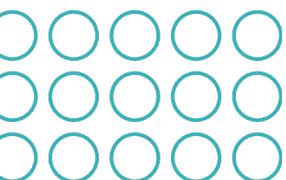
Crecimiento del mercado

De acuerdo con JLL y CBRE, la demanda de espacios flexibles crecerá más del 30% en cinco años, con incrementos de hasta 10% anual en rentas industriales.



Contratos Triple Net

Ventajas NNN



Flujo de Ingresos Estable

El inquilino cubre impuestos, seguros y mantenimiento, lo que permite al inversionista recibir ingresos netos constantes.



Limited Management Responsibility

El inquilino se encarga del mantenimiento y operación diaria. Ideal para quienes buscan ingresos pasivos sin complicaciones.



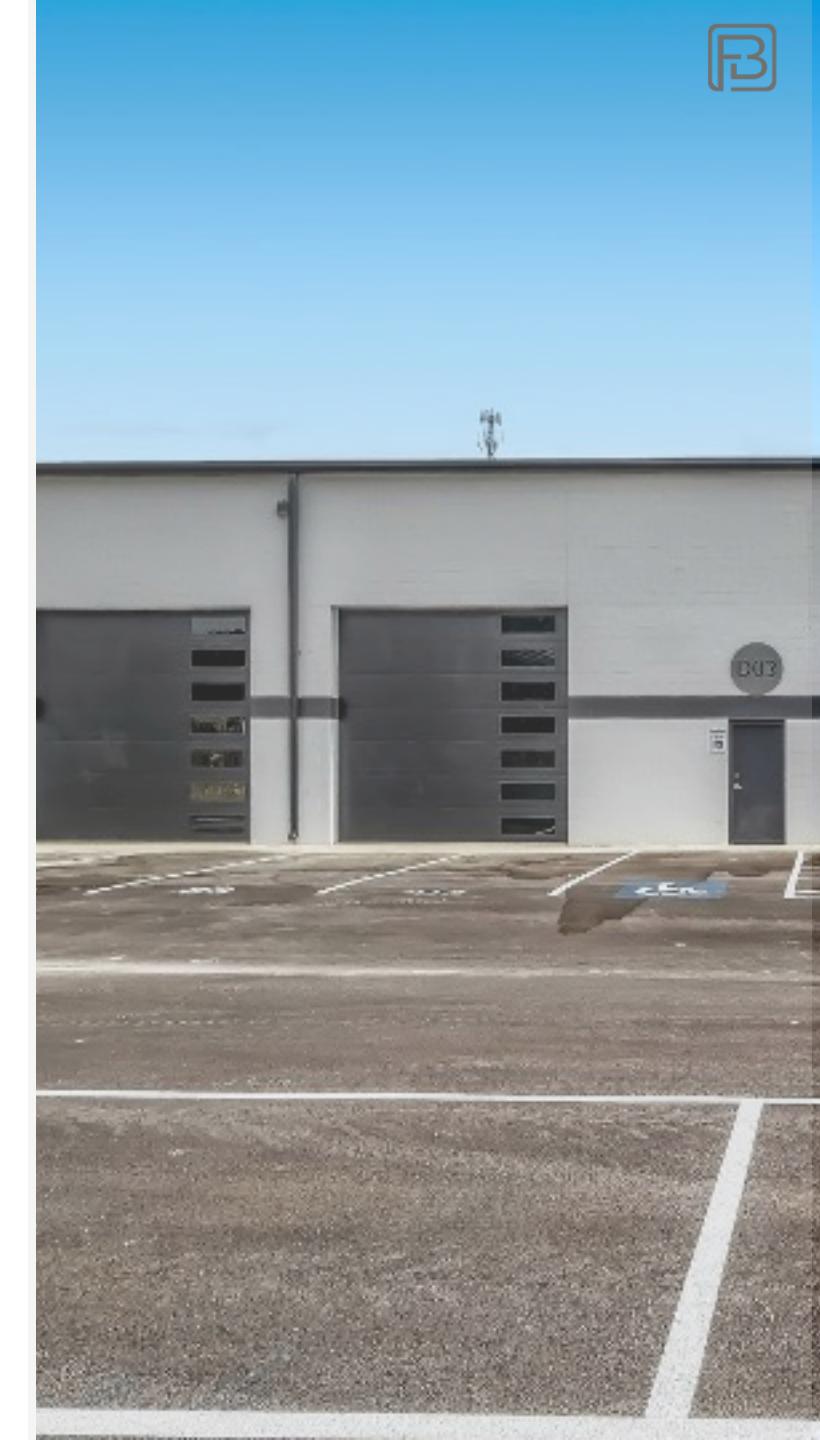
Preservación del Valor de la Propiedad

Al mantener la propiedad en buen estado, se preserva su valor y atractivo para futuras ventas o inversiones.



Protección contra la Inflación

Los contratos suelen incluir aumentos de renta vinculados a inflación, protegiendo el poder adquisitivo del inversionista.



Georgetown, Texas

Personal Warehouses

Highlights del Proyecto

Tipo de Activo

- ❖ Bodegas en pre construcción - Micro-flex industrial

Inversión Mínima

- ❖ U\$350,000

Características

- ❖ 4 Edificios | 40 Unidades

Área Total

- ❖ 48,277 SF

Tamaño de las Unidades

- ❖ De 1,000 ft² a 4,300 ft² con posibilidad de combinar unidades

Ubicación

- ❖ 1004 Capella Parkway, Georgetown, TX

Población

- ❖ La población estimada para 2023 en un radio de 16 km es de 202.500 habitantes, con un crecimiento del 16% en 5 años en un radio de 15 minutos en coche. La renta familiar media es de \$102K/año.

Por qué nos gusta esta Oportunidad



Ticket de entrada accesible en dólares



Retorno proyectado: plusvalía + renta anual estimada



Seguridad legal y fiscal para inversionistas internacionales



Asesoría integral en la gestión de tu inversión

Ubicación



Asegura hoy un activo estratégico en el mercado industrial más dinámico de EE.UU.

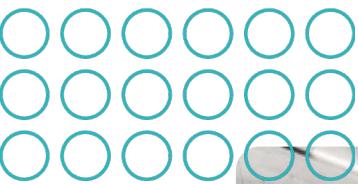
- Ubicado junto al Georgetown Executive Airport, con acceso inmediato a vialidades principales.
- Accesos directos desde Lakeway Dr. y Northwestern Blvd., a solo minutos de la IH-35 y Williams Drive.
- En un corredor urbano consolidado, rodeado de escuelas, comercios y zonas en expansión, dentro de una de las comunidades de mayor crecimiento del área metropolitana de Austin.

10 min. a Downtown Georgetown | 35 min. a Austin



Características & Amenidades

Bodegas Personal Warehouses, Georgetown, TX



- Altura de 22 pies y puertas automáticas 14x14. Configuraciones especiales disponibles en algunas unidades, incluyendo Drive-Thru, balcones y mezzanine.
- Unidades 100% climatizadas (HVAC). Con baños privados terminados (opcional).
- Iluminación LED, construcción aislada y acceso 24/7.
- Estacionamiento y patios traseros para almacenamiento adicional.
- Energía trifásica para mayor capacidad operativa.
- Sendero peatonal, zona para food trucks y amplio estacionamiento para trailers y camiones.

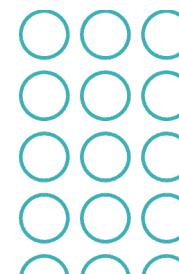


Beneficios

Personal Warehouses, Georgetown, TX

Beneficios de Comprar en Preventa

- ✓ Precio preferencial de preventa
- ✓ Plusvalía asegurada con el avance de la obra
- ✓ Flexibilidad de pagos durante el desarrollo
- ✓ Protección contra inflación: precio fijado en USD
- ✓ Rendimiento inmediato vía renta al concluir la construcción



Beneficios para Clientes de Finanz Butik



Selección prioritaria de unidades

Clientes de Finanz Butik tendrán la prioridad de elegir entre las unidades 60 días antes del Certificate of Occupancy.



Descuento en precio

Acceso al máximo descuento de preventa, entre \$10 y \$20 USD/ft² por debajo del precio de lista inicial.



Garantía de arrendamiento

6 meses de renta garantizada por el desarrollador desde la entrega.



Incentivo adicional

Si la unidad se arrienda antes del cierre, el precio de compra se reduce en \$10 USD/ft², y no aplica la garantía de renta.



Cuotas de mantenimiento

El desarrollador cubrirá 2 años de cuotas prepagadas, aplicables al momento del cierre.

Servicios complementarios

Personal Warehouses, Georgetown, TX

Finanz Butik es tu One-Stop-Shop.

Tu inversión, completamente respaldada.

Al adquirir una bodega, necesitarás servicios clave para operarla y maximizar su valor. Nosotros te ofrecemos soluciones integrales para que tu inversión esté lista desde el primer día.



Creación / Incorporación en TX de una LLC



Growth + Package BKT

1 annual touch point with a CPA, 1 Federal Tax Return, 1 State Tax Return, 1 Year/End Accounting Summary, 1 Standard Profit & Loss and Balance Sheet Statements, 1 Annual Report and Yearly Registered Agent. 1 property under the LLC



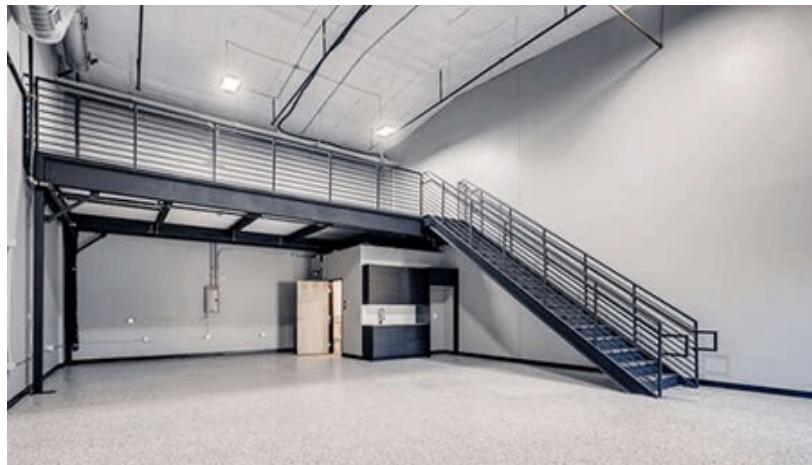
Property Management

Ubicaciones Destacadas

Bodegas Industriales en Preventa o Listas para Entrega

Texas

Dripping Springs



- Unidades prearrendadas con contratos de 1 a 3 años.
- Acceso a precio exclusivo de \$10–20 USD/ft².
- Plusvalía anual estimada entre 6–9 %.
- CAP Rate proyectado: 7.2 % – 8.2 %.
- Garantía del vendedor de hasta 6 meses de renta base en unidades vacantes.
- Cargos CAM prepagados por hasta 2 años en beneficio del comprador.

Georgetown



- Programa de Compra Preferente en desarrollo, con entrega prevista en 14–16 meses.
- Ventaja de precio: los compradores recibirán el mayor descuento de preventa ofrecido y un beneficio de \$10–20 USD/ft² por debajo del precio de lanzamiento.
- Posibilidad de elegir la unidad 60 días antes de la finalización de obra y de la emisión del certificado de ocupación.
- Flexibilidad para ajustar las unidades según el estado de arrendamiento y la disponibilidad.

Otras Ubicaciones

Colorado

CastleRock



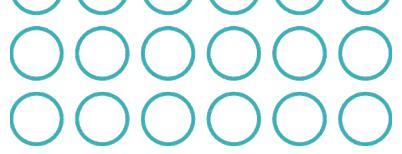
Georgia

Buford



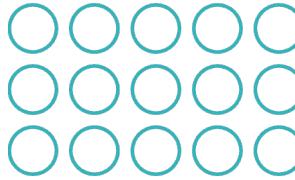


FinanzButik®



Anexo

Acerca del Desarrollador



Personal Warehouses

PW Development, fundada en Colorado en 1999, es una reconocida empresa de desarrollo inmobiliario especializada en productos de Almacenes Personales. Con una amplia experiencia y conocimientos, su compromiso con la excelencia y la satisfacción del cliente los distingue. PW Development ha liderado el diseño, desarrollo y evolución del producto Personal Warehouse™, creando una nueva categoría de bienes raíces diseñada específicamente para Trabajar – Almacenar – Disfrutar™.



Track Record



Fundada en
1999



1.5M SF
Construidos



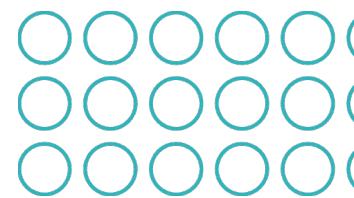
30+ Proyectos
Completados



1,400+ Unidades
Vendidas



Acerca de Nosotros





THE ONLY One-Stop-Shop for your **Real Estate** INVESTMENT NEEDS

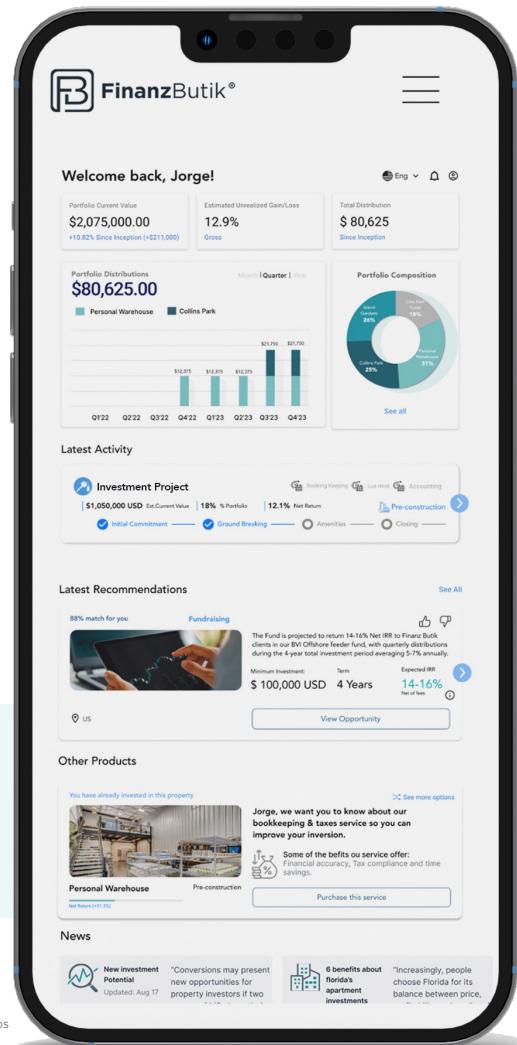
MANIFIESTO

Creemos que nuestra empresa va mucho más allá del dinero y los beneficios financieros; se trata de construir relaciones de confianza y facilitarle a nuestros clientes y su familia, la creación de riqueza en el mercado más grande del mundo. En nosotros encontrarán un equipo apasionado, innovador y especializado dispuesto a escuchar sus necesidades y convertirlas en una estrategia de inversión inmobiliaria sólida y completa.

Acerca de Finanz Butik

Desde su creación en 2007, Finanz Butik ha sido el único HUB especializado en inversiones alternativas en Real Estate en EE.UU. Conectamos a inversionistas latinoamericanos con el mercado inmobiliario de Estados Unidos. Seleccionamos cuidadosamente oportunidades con potencial de crecimiento, en zonas estratégicas y con desarrolladores experimentados. Ofrecemos un portafolio diversificado de activos y productos financieros, y brindamos un acompañamiento integral que abarca desde la administración y el mantenimiento, hasta aspectos legales y fiscales.

Acceso a Inversiones en Real Estate a través de la Plataforma Tecnológica de Finanz Butik



\$500M+

En Inversiones Alternativas

71+

Oportunidades de Inversión
En Real Estate

1,650+

Transacciones de Inversión
en Real Estate

7% to 22%

Rendimiento Histórico

2,000+

Clientes*

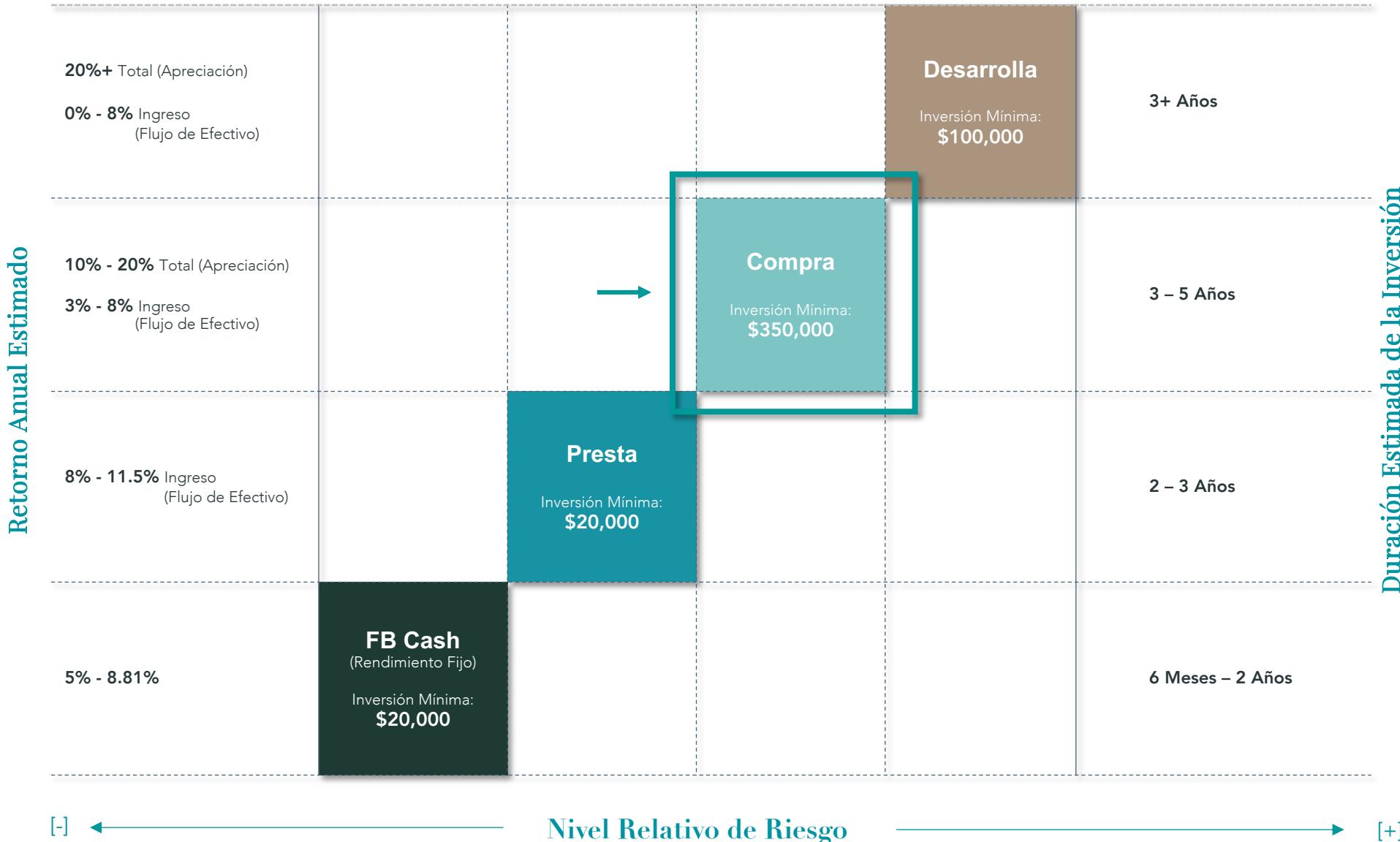
Presencia Global



Finanz Butik ha levantado más de U\$30M en Activos bajo gestión (AUM)
*Clientes Transaccionales

Estrategias

Retorno Estimado & Plazo de Inversión



Todas las cifras están expresadas en USD (a menos que se indique lo contrario).

El rendimiento pasado no garantiza resultados futuros. Todas las cifras, cálculos y contenidos son informativos y aproximados. NO representan ninguna obligación, responsabilidad ni compromiso por parte de Finanz Butik ni de ninguna empresa relacionada.

Todas las cifras y términos mencionados en este documento son indicativos y están sujetos a las condiciones del mercado. El fondo se reserva el derecho de ajustar tasas, comisiones y otros términos, incluyendo la posibilidad de aplicar tasas más altas si las condiciones del mercado o las características específicas del préstamo lo requieren.

Los valores estimados se basan en información del mercado (privada y pública) y en análisis de investigación. Este ejercicio no refleja impuestos ni consideraciones fiscales. Estrictamente Privado y Confidencial • No Distribuir • Exclusivo para Inversionistas Acreditados

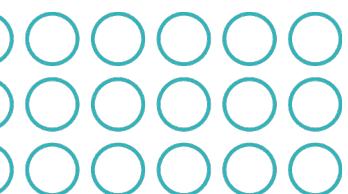
Licencias Profesionales de FB

Real Estate Brokerage

Finanz Butik Realty cuenta con licencia como bróker inmobiliario en el estado de Florida, cumpliendo con los altos estándares del Departamento de Regulación Profesional y de Negocios de Florida. Número de licencia de bróker: CQ1069965

Property Management

LUA Host LLC está registrada conforme al Capítulo 475 de los Estatutos de Florida, con una licencia de administración de propiedades (CQ1065084) emitida por el Departamento de Regulación Profesional y de Negocios del estado de Florida.



Gracias

Web : www.finanzbutik.com

3011 Ponce de Leon, Suite 1430,
Coral Gables, 33134, FL

Disclaimer: This content is for informational purposes only and is not intended to constitute legal, tax, accounting or investment advice. All investment strategies and investments involve risk of loss.

Hypothetical or simulated performance is not indicative of future results. We make no representations or warranties whatsoever that any investor will, or is likely to, achieve profits similar to those shown, because hypothetical or simulated performance is not necessarily indicative of future results.

Investments are subject to risks, including but not limited to market volatility and risks associated with the underlying investments. You could lose money, including the principal you have invested. Investing in investment funds that acquire real estate assets, including real estate investment trusts (REITs), involve unique risks similar to those associated with direct ownership of real estate, such as changes in real estate values, property taxes, zoning and land use law and regulations, interest rates, cash flow of underlying real estate assets, supply and demand, and the management skill and creditworthiness of the issuer.

INVESTMENT PRODUCTS: • NOT FDIC INSURED • NOT A DEPOSIT OR OTHER OBLIGATION OF, OR GUARANTEED BY, FINANZ BUTIK CAPITAL MANAGEMENT LLC OR ANY OF ITS AFFILIATES • SUBJECT TO INVESTMENT RISK, INCLUDING POSSIBLE LOSS OF THE PRINCIPAL INVESTED.



FinanzButik®