

ESTUDIO DE CASO

StoneCreek en Copperfield Houston, TX



TEXAS PACE
AUTHORITY

El programa PACE de Houston facilita una fuente innovadora de capital para proporcionar vivienda y atención de calidad para personas mayores en el área de Copperfield de la ciudad.

EL PROBLEMA:

El acceso a viviendas de calidad para personas mayores es un desafío que enfrentan las comunidades en todo el estado de Texas, incluida el área de Copperfield en Houston. Al reconocer esta necesidad, StoneCreek Real Estate Partners identificó un sitio que originalmente se desarrolló con una piscina, canchas deportivas y un edificio de oficinas. Inicialmente, exploraron fuentes alternativas de capital, incluida una deuda subordinada tipo mezzanine, comparativamente cara, pero luego decidieron que la mejor opción para su proyecto era el financiamiento de energía limpia por medio de un préstamo basado en la evaluación de la propiedad (TX-PACE).

LA SOLUCIÓN DE PACE:

En lugar de una típica deuda tipo mezzanine en la que se garantiza un préstamo tanto contra los activos como el valor de una propiedad, y la cual tiene tasas de interés entre el 12% y el 15%, StoneCreek Real Estate Partners trabajó con el proveedor de capital Counterpointe SRE y utilizó el programa de TX-PACE para financiar \$2.8 millones de dólares en mejoras y medidas de eficiencia energética y conservación del agua, a una tasa de interés del 5.85%. Con las mejoras a la climatización, el alumbrado, el envoltorio del edificio, el calentamiento del agua doméstica y las medidas de conservación del agua, el uso anual de electricidad de StoneCreek en Copperfield se reducirá en un 44%, el uso de agua será 44% menos y el uso de gas natural se reducirá en un 25%.

Según Nick Craig, de Stonecreek Real Estate Partners, "Estamos revitalizando un proyecto que elevará el nivel de vida de las personas mayores de Houston al tiempo que incorporará la eficiencia en energía. Esta inversión inicial produce un ahorro de aproximadamente \$84,000 dólares por año y la creación de 29 empleos de energía limpia. Mark McClure, director de Counterpoint SRE, señaló que: "Al proporcionar capital a través de los programas TX-PACE y PACE a nivel nacional, CounterpointeSRE puede desempeñar un papel en la reducción de la huella de carbono de nuestro entorno construido, al tiempo que proporciona a los desarrolladores una fuente de fondos que es más flexible y de menor costo que el capital preferente o el financiamiento tipo mezzanine".

COMMUNITY IMPACT:

StoneCreek en Copperfield creó una muy necesitada instalación residencial de 108 camas para personas mayores, lo que aumentó el acceso a residencia y atención de calidad para personas mayores en la comunidad, mientras que las medidas de eficiencia energética y conservación de agua respaldadas por el financiamiento de TX-PACE redujeron los costos operativos continuos de la instalación. Desde la perspectiva de la Ciudad de Houston, Lara Cottingham, Directora de Sustentabilidad, concluyó: "Este uso del programa PACE de la Ciudad para facilitar \$2.8 millones en financiamiento privado con el fin de que el centro residencial StoneCreek of Copperfield para personas mayores sea más eficiente en energía y agua es un ejemplo perfecto de cómo podemos reducir el impacto del cambio climático en nuestra comunidad y reducir el costo de operar instalaciones de vivienda para personas mayores. Este es un ganar-ganar para Houston".

RESUMEN DEL PROYECTO

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Cantidad total: \$2,794,544
Plazo: 25 years

SOCIOS DEL PROYECTO

Ciudad de Houston & Counterpointe SRE

IMPACTO ANUAL

Creación de Empleos de Energía Limpia

29.75 Empleos

Ahorros Anticipados de Energía Eléctrica

305,822.00 kWh

Ahorro de Gas Natural

677.00 mmBTU

Ahorro Total de Agua Previsto

3107 kGal

Mejoras en el Aire Limpio

CO2 Evitado: 195.03 toneladas

NOX Evitado: 0.08 toneladas

SOX Evitado: 0.27 toneladas

EDIFICIO

Tamaño del Edificio: 79,218 square feet

Año de Construido: 2021

MEJORAS

Alumbrado, Ventilación y Climatización,
Envoltorio del Edificio, Calentamiento de Agua
Doméstica, Conservación del Agua



PACE EN TEJAS

Texas PACE responde a la pregunta: "¿Cómo vamos a pagarlo?" y está transformando la forma en que los desarrolladores, propietarios y contratistas ven los proyectos, demostrando que existe un camino claro a seguir para proyectos de eficiencia energética, generación distribuida, reducción del uso de agua y resiliencia en edificios existentes.



¿CÓMO FUNCIONA TX-PACE?

El Programa de PACE (Property Assessed Clean Energy) es un programa de financiamiento innovador que ofrece a los propietarios de bienes comerciales, industriales y multifamiliares la oportunidad de participar en un programa voluntario de préstamo sobre su propiedad para obtener hasta el 100% de financiamiento para mejoras destinadas a conservación del agua, eficiencia de energía y modernización de la generación distribuida. PACE tiene un gran potencial para afectar directamente los resultados de una empresa, ya que los ahorros de un proyecto en cuanto a costos de servicios públicos compensan el costo de instalación de las mejoras del proyecto. En la mayoría de los casos, esto dará como resultado un flujo inmediato de efectivo en caja.



LA CIUDAD DE HOUSTON

El programa TX-PACE de la Ciudad de Houston se basa en el modelo PACE in a Box, creado para Texas por más de 130 partes interesadas voluntarias. El programa TX-PACE, flexible y basado en el mercado, permite a los propietarios hacer negocios con los proveedores de su elección al menor costo administrativo posible. El programa incluye un alto nivel de protección al consumidor para garantizar que los proyectos generen los ahorros previstos.

www.houston.texaspaceauthority.org



AUTORIDAD PACE DE TEJAS

El Programa PACE de la Ciudad es administrado por la Autoridad PACE de Tejas (Texas PACE Authority, o TPA), una organización sin fines de lucro que administra el estatuto PACE de Tejas adoptando un enfoque basado en el mercado para el financiamiento de mejoras en la energía y fomentando el desarrollo económico. La TPA trabaja con todas las partes: propietarios, contratistas y prestamistas para brindar mejoras de energía y agua que sean económicamente sólidas y respetuosas del ambiente.

www.texaspaceauthority.org



COUNTERPOINTE SRE

Counterpointe Sustainable Real Estate (SRE) proporciona capital para impulsar el despliegue de infraestructura sostenible y energéticamente eficiente en edificios comerciales y multifamiliares. Counterpointe SRE financia desde 2014 la reducción de las emisiones de carbono. Han desempeñado un papel en la formación de la industria PACE desde sus inicios y se centran en impulsar la inversión hacia la energía limpia y la eficiencia en uno de los segmentos más impactantes del país: los bienes raíces comerciales. Si bien los edificios producen más del 70% de las emisiones de carbono de la nación, esa no es la única razón por la que la energía renovable invierte en su mejora. Estos mismos edificios representan una oportunidad para el desarrollo económico y comunitario.

www.counterpointesre.com

¡CONTÁCTENOS HOY PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN!



admin@texaspaceauthority.org



[1-855-738-PACE \(7223\)](tel:1-855-738-PACE)



www.texaspaceauthority.org