

—
Independencia Asset Management LLC

Reunión Extraordinaria Inversionistas

Refinanciamiento Ascent Athens – Atlanta Portfolio

Abril 2022



Chile
Santiago

USA
Miami
Boston

Uruguay
Montevideo

Ascent Athens – Athens, GA



Información Portfolio (Ascent Athens y Veranda Estates & Knolls):

N° de Activos:	3
Fecha compra:	18 de diciembre 2020
Área Arrendable:	582,490 (498 Units)
Precio Compra (\$/Unit):	\$93,700,000 (\$188,000)
Tasación Dic. 2021 (\$/Unit):	\$118,500,000 (\$238,000)
Inversión Aportantes:	\$ 19.502.300
Distribuciones Acumuladas:	8,19%
General Partner:	Hilltop Residential (50%)

Ascent Athens:

Área Arrendable:	389,285 (298 Units)
Precio Compra (\$/Unit):	\$36,600,000 (\$183,000)
Tasación Dic. 2021 (\$/Unit):	\$47,000,000 (\$235,000)
Ocupación Compra / Actual:	90% / 95%
Financiamiento Actual:	\$23.79M
	Fannie Mac
	LIBOR+265bps

Refinanciamiento Acent Athens – Freddie Mac

- El portfolio cuenta tres financiamientos independientes, uno para la compra de cada uno de los activos, Veranda Estates, Veranda Knolls y Ascent Athens.
- El financiamiento obtenido para la adquisición del Ascent Athens corresponde a un crédito otorgado por Fannie Mae bajo las siguientes condiciones:
 1. Balance Deuda Actual: \$23,790,000.
 2. Tasa: LIBOR + 265 bps
 3. Inicio: Diciembre 2020
 4. Vencimiento: Diciembre 2030
 5. Costo Prepago: 1%
- La nueva propuesta de refinanciamiento para Ascent Athens entregada por Freddie Mac es la siguiente:
 1. Monto Inicial: \$33,530,000 (\$9,7 MM adicionales)
 2. Plazo: 10 años.
 3. Tasa: SOFR + 245 bps
 4. Costo Prepago: 1% a partir del año 1.



Refinanciamiento Acent Athens – Freddie Mac

- A continuación un detalle del flujo de caja del refinanciamiento de Ascent Athens:

Proceeds Calculation & Savings	
Refinance Loan Amount	\$33.530.000
Acquisition Loan Amount	(\$23.790.000)
Closing Costs	(\$419.125)
Prepayment + Cap Costs	(\$237.900)
Net Proceeds	\$9.082.975

- Esta distribución corresponde a un 56% de distribución sobre el capital aportado para la compra de Ascent Athens y un 23% sobre el capital aportado del portfolio.
- Por otro lado, el nivel de endeudamiento de Ascent Athens aumenta de un 51% a un 71% (de acuerdo a la última tasación recibida en diciembre 2021), sin embargo, a nivel del portfolio el nivel de endeudamiento pasaría de un 54% a un 62%.
- En cuanto al servicio de la deuda, si bien el nuevo crédito sería a una menor tasa, dado que aumenta el monto del crédito, el DSCR (Debt Service Coverage Ratio), es decir la cobertura de la deuda, pasaría de un 2.7x a un 1.9x aproximadamente en esta propiedad.

