
MEMO

ASUNTO: REFINANCIAMIENTO ASCENT ATHENS, ATLANTA PORTFOLIO

FECHA: MAYO, 2022

En relación a su inversión en el proyecto Atlanta Multifamily Portfolio, el que consiste en tres edificios residenciales, Veranda Estates & Knolls ubicados en Atlanta, GA y Ascent Athens ubicado en la ciudad universitaria Athens, GA, cada uno con un financiamiento independiente, les informamos que se concretó el refinanciamiento de la propiedad Ascent Athens con fecha 25 de abril 2022.

Ascent Athens fue adquirido en diciembre 2020 y luego de más de un año administrando la propiedad, hemos concretado en gran parte el plan de negocios, llevando a un aumento de más de un 28% del valor de la propiedad, de acuerdo con la última tasación realizada en diciembre de 2021 por un perito independiente. El aumento en valor se debe en gran parte a que se logró recolocar la totalidad de los vencimientos esperados y aumentar las rentas bajo contrato, validando el plan de negocios que implicaba llevar las rentas a los valores de mercado de activos comparables. Específicamente, hemos observado un aumento de un más de un 30% en las rentas de los últimos arriendos concretados con respecto al promedio de renta contractual al minuto de la compra del activo y un 20% con respecto a las rentas esperadas en la proforma. Por otro lado, la ocupación se ha mantenido dentro del objetivo, alrededor de un 96%, lo que es superior a la ocupación del 90% inicial.

Dado lo anterior, se evaluaron nuevas alternativas de financiamiento, permitiendo concretar un nuevo financiamiento en mejores condiciones que las iniciales. A continuación, la comparación entre la deuda actual y el nuevo financiamiento:

	Deuda Inicial	Nueva Deuda
Entidad Financiera	Fannie Mae	Freddie Mac
Monto Total	\$23,790,000	\$33,530,000
Tasa de Interés	LIBOR + 265 bps	SOFR + 245 bps
Término	10 años	10 años
LTV	65% (del precio de compra)	71% (de la tasación)
Penalidad de Prepago	1%	1% a partir del año 1

Es importante mencionar que se adquirió un cap a la tasa de interés de un 1% por tres años, lo que implicó un costo de \$1,649,000, el cual fue compensado en parte con los \$990,000 recibidos por la venta del cap originalmente adquirido de un 1%.

A continuación, el detalle del flujo de caja del refinanciamiento:

Proceeds Calculation & Savings	
Refinance Loan Amount	\$33.530.000
Acquisition Loan Amount	(\$23.790.000)
Closing Costs	(\$593.100)
Prepayment	(\$237.900)
Net Cap Cost	(\$659.000)
Net Proceeds	\$8.250.000
Net Proceeds IAM (50%)	\$4.125.000