

Descripción

Reparto de beneficios: El Fondo distribuirá anualmente como dividiendo el 90% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio.

Dividendo Esperado: USD+[5%-7%] promedio anual

Tir Esperada: USD+[10%-13%] anual (liquidación del fondo año 5)

Fondo No Rescatable

Moneda: USD

Numero de series: 1 por cada fondo

Patrimonio Fondo I: US\$3.500.000

Patrimonio Fondo II: US\$14.135.250

Tipo de Inversionista: Inversionistas Alto Patrimonio/Calificados

Fecha Inicio: 29 de Diciembre de 2017

Duración: 7 años

Comisión de Adquisición: 2% sobre el 90% del precio de compra del Edificio.

Comisión de administración anual: 0% anual.

Comisión de cierre: hasta 3% sobre el 90% del valor de venta del Edificio, compuesto por (A) una parte fija de 1%, y (B) una variable de 2%, pagadera solo si la TIR Neta de los inversionistas es de al menos un 8%.

Socio Gestor (General Partner): Alta Strategic Management Four, LLC (“ASM4”)

Administradora: Amplo Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Registro de la Administradora: Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero, bajo el N°451

Contacto :

Anthony Mlynarz
Gonzalo Riquelme

Email: anthony.mlynarz@amplo.cl

Email: gonzalo.riquelme@amplo.cl

www.amplo.cl

Resumen de la Transacción

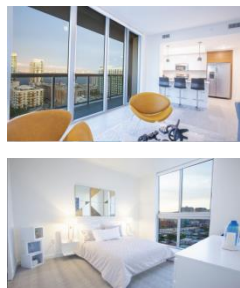
- ❑ El 15 de Febrero de 2018 se materializó la compra del edificio multi-family ubicado en 2500 Biscayne Bvd, Miami, Florida por un valor neto (sin incluir closing fees) de US\$56.200.000 (US\$361/sqft).
- ❑ El edificio tiene una superficie arrendable de 155.609 sqft compuesta por 156 departamentos en formato 1B/1B y 2B/2B (tamaño promedio: 997 Sqft), 293 estacionamientos, piscina, lounge, gimnasio y otros amenities.
- ❑ La compra del activo se financió de la siguiente forma:
 - ❑ Préstamo Invesco : US\$40MM
 - ❑ Capital ASM4 (General Partner): US\$2.120.824
 - ❑ Capital Fondo I (Limited Partner) : US\$3.500.000
 - ❑ Capital Fondo II (Limited Partner): US\$14.135.250
 - ❑ Capital Otros (Limited Partner): US\$1.444.831

Objetivo del Fondo

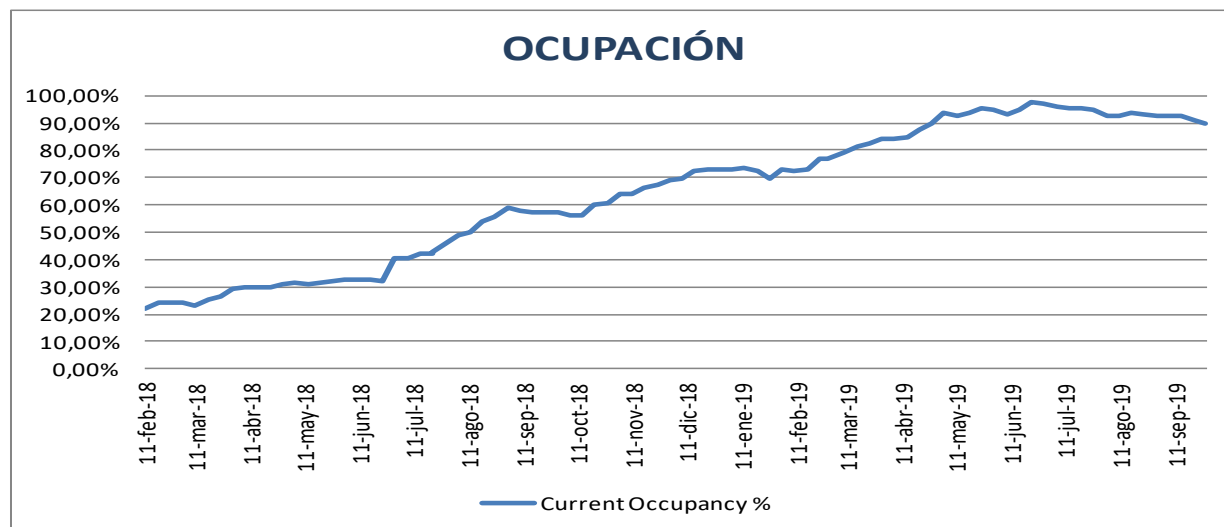
- ❑ El fondo apunta a generar ingresos provenientes de los contratos de arriendos de los departamentos, estacionamientos y otros servicios en el edificio residencial multi-family ubicado en 2500 Biscayne Bvd, Miami, Florida.
- ❑ Adicionalmente, se busca maximizar el retorno final a través de la venta del edificio mediante condo conversion o venta institucional.

Descripción de la Estrategia

- ❑ El fondo busca generar ingresos a partir del arriendo de departamentos en formato short-term o long-term lease. El segmento objetivo son jóvenes profesionales que quieran vivir en una zona cercana a sus trabajos (Downtown Miami y Brickell), cerca de zonas de entretención (Wynwood, Miami Design District, Southbeach) y con una excelente conectividad hacia Miami Beach, Miami Airport, Coconut Grove, Coral Gables y Aventura (I395, I195, I95, Biscayne Bvd).
- ❑ Hoy la gran mayoría de departamentos para la renta en Miami están en edificios bajo el formato de “Condominium”, lo que restringe la cantidad de veces que éstos se pueden arrendar anualmente. En nuestro caso, el edificio al estar bajo un solo dueño, tenemos la flexibilidad de arrendar los departamentos en cualquier tipo de formato short-term y /o long-term lease, lo que debería maximizar el valor de los arriendos.
- ❑ Dependiendo de las condiciones de mercado, la estrategia de salida (venta del activo) podrá ser ejecutada en cualquier momento durante la vida del fondo mediante: 1) la venta del edificio completo a un solo inversionista (institucional), a través de aplicar un tasa de descuento (“Cap Rate”) a perpetuidad el Ingreso Operacional Neto (“NOI”), ó 2) mediante la venta de los departamentos en forma unitaria posterior a la transformación del edificio a Condominium (“Condo Conversion”).



Resumen Ocupación Mensual



Resumen Arriendos

	Total Units	# Units Occupied	% Occupancy	Market Rent \$/Sqft	Lease Rent \$/Sqft	Total Monthly Market Rent \$	Total Monthly Lease Rent \$
Total	156	140	89,7%	US\$2,78	US\$2,63	US\$432.833	US\$359.342

Resumen Financiero

	PRO FORMA Sept 2019				
	Year 1 feb-19	Year 2 feb-20	Year 3 feb-21	Year 4 feb-22	Year 5 feb-23
Net Rental Income	\$ 3.186.856,01	\$ 4.428.138,91	\$4.969.440,00	\$ 5.068.828,80	\$ 5.170.205,38
Residential Operating Expenses	\$ (2.054.767,00)	\$ (1.845.845,73)	\$ (1.901.221,10)	\$ (1.942.160,92)	\$ (1.984.007,29)
NET OPERATING INCOME	1.132.089	2.582.293	3.068.219	3.126.668	3.186.198
Other Expenses	\$ (45.974,00)	\$ (45.974,00)	\$ (45.974,00)	\$ (45.974,00)	\$ (45.974,00)
CASH FLOW BEFORE DEBT SERVICE	1.086.115	2.536.319	3.022.245	3.080.694	3.140.224
Debt Service	\$ (2.230.000,00)	\$ (2.230.000,00)	\$ (2.230.000,00)	\$ (2.230.000,00)	\$ (2.230.000,00)
CASH FLOW AFTER DEBT SERVICE	\$ (1.143.884,99)	306.319	792.245	850.694	910.224
Lender Reserve	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Net Sale Proceeds	-	0	0	0	38.416.865
NET CASH FLOW	\$ (743.884,99)	706.319	1.192.245	1.250.694	39.727.089

Resumen Operacional

Durante el 3er Trimestre del 2019 la ocupación de 2500 Biscayne Bvd se ha estabilizado en niveles por sobre el 90%, lo que ha tenido un impacto positivo en los Ingresos Netos subiendo a US\$400K mensuales, mostrando así un aumento de 28% respecto al trimestre inmediatamente anterior. Por el lado de las Gastos Operacionales, éstos cayeron a niveles de US\$140K mensuales, lo que representa un ahorro de 7% respecto al 2° trimestre de 2019. Lo anterior significó un aumento en el Ingreso Operacional Neto (NOI) mensual de 61% respecto al trimestre anterior, llegando a US\$260K mensuales. Finalmente, el Flujo de Caja Neto mensual (antes de gastos financieros) aumentó a US\$247K, mostrando un aumento de 66% respecto al 2° trimestre de este año. Se espera que al cierre de Febrero de 2020, 2° año de operación, el activo ya este generando un Flujo Neto positivo anual de US\$300K, después de Gastos Financieros. Durante el 4° trimestre del 2019 se espera poder concretar el refinanciamiento del préstamo de US\$40MM otorgado por Invesco para aprovechar los bajos niveles de tasa de interés aún presentes en EEUU.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de los fondos de inversión privados denominados Fondo de Inversión Privado 2500 Biscayne I y Fondo de Inversión Privado 2500 Biscayne II, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en las oficinas de la sociedad administradora. Los referidos fondos no se encuentran sujetos a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero. La sociedad administradora se encuentra registrada en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero, bajo el N°451. Se deja expresa constancia que la sociedad administradora no está obligada a obtener ni garantizar la obtención de una determinada rentabilidad por las inversiones de los Fondos y que la administradora no será responsable por la fluctuación de los valores de mercado de los instrumentos en que invierta por cuenta de los Fondos.