

HMC Multifamily US II – Fountain wood

Objetivo del Fondo

El Fondo tiene como objetivo la compra de un complejo multifamiliar de apartamentos ubicado en la ciudad de Dallas, Texas, Estados Unidos. El complejo es de 288 unidades, principalmente de 1 y 2 dormitorios, ubicado en el corazón de Dallas-Fort Worth ("DFW") metroplex, área de gran crecimiento en EE.UU. La zona se encuentra cerca de *hubs* de empleo, con acceso conveniente a colegios de calidad y centros comerciales.

Multifamily: Informe de mercado y submercado

Mercado Multifamily: La nueva oferta excede a una demanda creciente ²

- En el 4T23 la tasa de vacancia cerró en 5,4% (20pbs por encima del trimestre anterior). El incremento de la vacancia fue más marcado en propiedades de Clase A. Se espera que el mercado absorba las nuevas unidades a lo largo del 2024 y regrese al promedio histórico de 5,0% en el 2025.
- Se completaron y entregaron 141k unidades durante el 4T23 (417k unidades durante el 2023). De acuerdo a CBRE, es el valor más alto desde 1996.
- Las rentas efectivas promedio cayeron 1,2% respecto al trimestre anterior (~\$ 2.157/unid. Vs ~\$ 2.182/unid. en el 3T23). Muchos mercados experimentaron un crecimiento negativo en rentas. Se espera que algunos mercados continúen dicha tendencia en el corto plazo, hasta que el mercado absorba el exceso de nueva demanda.
- En el 4T23 el volumen de inversión fue de \$ 25,7 billones (\$ 117,5 billones durante el 2023). Esto significó una caída de casi 60% comparado con el 2022. Muchos dueños prefirieron no vender y esperan que la FED comience con las disminuciones de la tasa de referencia.

Mercado Dallas-Fort Worth ⁽²⁾

- Durante el 2023, se entregaron 8.973 nuevas unidades (46,5% por encima que en el 2022).
- En el 4T23 la tasa de vacancia cerró en 7,5% (Vs 7,0% el trimestre anterior). De acuerdo a los últimos estimados, se espera que la tasa aumente y cierre el 2024 en 6,8%.
- Las rentas efectivas cayeron 1,8% respecto al trimestre anterior (~\$ 1.395/unid. Vs ~\$ 1.421/ unid en el 3T23). Esto significó la segunda caída trimestral consecutiva. Aun así, son 2 caídas no significativas mostrando la resiliencia del mercado.

Sub-mercado Hurst / Euless ⁽³⁾

- La tasa de vacancia se incrementó ligeramente y cerró en 6,5%, (Vs 6,6% del 3T23). A pesar de que se esperaba mayores tasas de vacancia, esta se mantiene en estos niveles en los últimos trimestres, mostrando la solidez del submercado.
- Las rentas efectivas cayeron ligeramente en -1,5% respecto al trimestre anterior (~\$ 1.409/unid. Vs ~\$1.430/unid en el 3T23). Esto significó la segunda caída trimestral consecutiva.
- Se incorporaron 67 nuevas unidades en el 2023, 179% sobre las unidades del 2022. Se esperan entre 80 y 90 unidades adicionales para el 2024.

Características del Activo

Fecha Adquisición Abril 2021

Tipo de activo Value Add

Dirección 750E Mid Cities Blvd, Fort Worth, TX

Valor de Compra USD 38.744.800

Capital Total USD 13.447.167

Inversión HMC USD 12.102.452

Departamentos 288 Unidades

Características de la Inversión

Plazo de Inversión 5 años

Retorno bruto esperado USD + 20,0%

Múltiplo Esperado 2,05 x

Comisión de Administración Anual

- Serie I: 0,119% (IVA Incluido)
- Serie R: 1,19% (IVA Incluido)
- 0.75% capital invertido en vehículo internacional

Success Fee 20% sobre USD + 8% bruto
35% sobre USD + 13% bruto

Evolución Valor Cuota

Serie R al 31 Dic 2023: 1,2863

Serie I al 31 Dic 2023: 1,3208



(1) Información obtenida de **Lee & Associates**, Q1 2023 market reports. (2 -3) Información obtenida de **RealPage**, Market Performance Summary.

HMC Multifamily US II – Fountain wood

Resultados - Performance del Activo

A lo largo del año, la ocupación del activo se mantuvo en niveles entre 93,5% y 96,0%. Esta cerró el año en 96,9%. Durante el 3er trimestre se planteó mantener la ocupación por encima del 95,0% y la premisa es mantenernos por encima de ese nivel durante el 2024.

Las rentas efectivas aumentaron ligeramente en el 4T23 (~\$ 1.499/unid. Vs ~\$1.468/unid en el 3T23). A lo largo del 2023, la renta efectiva ha fluctuado entre \$ 1.400 y \$ 1.520. En los últimos meses, hemos visto un incremento en rentas y esperamos mantenerlo en el 2024. La recuperación en rentas logró que los Ingresos Totales cerraran por encima de lo presupuestado (+1,2%).

Por otro lado, se mantuvo ahorros operacionales en algunas partidas como: marketing por \$ 24,0k, salarios por \$ 25,4k e impuestos por \$ 84,6k. Mientras que partidas como servicios/utilities, mantenimiento y administrativo aumentaron en \$ 92,0k de lo presupuestado. Esto ocasionó que los costos operacionales se encuentren por debajo de lo presupuestado en 4,7%. El Resultado Operacional Neto terminó 6,9% por encima del presupuesto.

El activo tuvo que pasar por un mantenimiento importante donde se tuvieron que renovar los exteriores, algunas unidades HVAC (calefacción y aire acondicionado) y el paisaje.

Indicadores de Interés

| Resultados Acumulados al 2023 | Real 2023 | Ppto. 2023 | Variación | % |
|---|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Ingreso efectivo por Arriendos | 4.829.366 | 4.832.422 | (3.056) | (0,1%) |
| Otros Ingresos | 477.774 | 409.350 | 68.424 | 16,7% |
| Ingreso Total | 5.307.140 | 5.241.772 | 65.368 | 1,2% |
| Costos Operacionales | 2.422.515 | 2.542.316 | (119.801) | (4,7%) |
| Resultado Operacional Neto | 2.884.625 | 2.699.456 | 185.170 | 6,9% |
| Intereses Deuda | 2.414.758 | 2.531.610 | (116.852) | (4,6%) |
| Ingreso por Derivado – Cap | -366.372 | 0 | (366.372) | - |
| Resultado Después de Pago de Deuda | 385.216 | 152.846 | 232.370 | 152,0% |
| Otros Ing No Operacionales | -124.940 | -106.716 | (18.223) | 17,1% |
| Capex mantenimiento | 332.786 | 401.388 | (68.602) | (17,1%) |
| Flujo de Caja Neto | (72.510) | (355.258) | 282.749 | (79,6%) |

| 30-Dic-2023 | Real | Presupuesto |
|----------------------------|---------------|-------------|
| Nivel de Ocupación | 96,9% | 95,0% |
| Renta Efectiva Promedio | 1.499 | 1.325 |
| Cap Rate Implícito (LTM) | 6,21% | 5,82% |
| % Cumplimiento Ppto | 106,9% | |

| Aportes y Distribuciones | Fecha | Monto |
|-------------------------------|------------|-------------|
| Aporte Inicial | 01-Abr-21 | (6.080.000) |
| 1 ^{era} distribución | 29-Sept-21 | 21.500 |
| 2 ^{da} distribución | 06-Abr-22 | 11.500 |
| 3 ^{era} distribución | 04-May-22 | 83.258 |
| 4 ^{ta} distribución | 11-Jul-22 | 25.000 |
| 5 ^{ta} distribución | 06-Oct-22 | 111.929 |
| 6 ^{ta} distribución | 09-Feb-23 | 31.000 |

Contacto Especializado



Juan Pablo Hernández
Socio de HMC Capital y Gerente de Activos Reales
jhernandez@hmccap.com
(56 2) 2870 1800



Antonio Del Pozo
Asociado Sr. de Activos Reales
adelpozo@hmccap.com
(51 1) 9978 62871

Contáctanos www.hmccap.com hmccapital@hmccap.com

BRASIL
Sao Paulo

CHILE
Santiago

COLOMBIA
Bogotá

EEUU
Nueva York

MÉXICO
Ciudad de México

PERÚ
Lima

REINO UNIDO
Londres