



ARCH

MODERN INVESTMENTS



- 03 Quienes somos
- 04 Arch Residential Portfolio 21 - Objetivos
- 05 Hipotecas Privadas / Inversores y Tomadores
- 06 Características de las hipotecas otorgadas
- 07 Arch Residential Portfolio 21 - Operación
- 08 Rentabilidad, ingresos y gastos
- 09 Foreclosures y riesgos potenciales de la inversión
- 10 Equipo y contacto

ARCH

MODERN INVESTMENTS



Portfolio de Inversión



años de experiencia en el Sector

14

U\$S 40MM

de cartera administrada



+ 250 Hipotecas

otorgadas en el Estado de Florida (USA)

100%

del Capital devuelto a los inversores



Somos ARCH

Por más de 10 años nos dedicamos a la compra-venta, alquiler y gestión de Real Estate; en 2009 comenzamos a trabajar con Private Mortgages descubriendo los beneficios que este mercado ofrece a inversores que buscan diversificar sus portfolios con renta periódica de alta rentabilidad.

Desde entonces hemos crecido apoyados en un sólido equipo de **evaluación crediticia, legal y contable** al que desde 2018 sumamos nuestro propio sector de **gestión comercial** que nos permite asegurar volumen y calidad en los deals.



ARCH Residential Portfolio 21 - Objetivos



ARCH

ARCH Residential Portfolio 21 es un fondo cerrado orientado a realizar préstamos de mediano plazo con garantía hipotecaria, principalmente, en el estado de la Florida, USA.

ARCH Residential Portfolio 21 ofrece participar de forma simple y transparente en este tipo de inversión, que tiene una atractiva combinación de rentabilidad, generación de cash flow y riesgo de capital.

El mercado del Real Estate en Estados Unidos en general y de la Florida en particular han demostrado gran resiliencia, incluso con la rápida recuperación después de la crisis de 2008 y durante el shock de COVID en el 2020. Esta robustez en el valor de las propiedades junto con la agilidad del sistema legal de los Estados Unidos, lo convierten en una excelente garantía de capital.

Al invertir en **ARCH Residential Portfolio 21** tu capital, junto con el del resto de los inversores, forma un pool con el cual se otorgan primeras hipotecas con el respaldo del título de propiedad detrás de cada préstamo otorgado.

ARCH Residential Portfolio 21 ofrece una cartera diversificada por tipo de unidades y localización, reduciendo así el riesgo sobre el capital invertido. El equipo de gestión de ARCH realiza la evaluación crediticia y estructura legalmente cada operación, como así también gestiona la cobranza de cada préstamo hasta su cancelación.

Con foco en la preservación del capital del inversor, la rentabilidad anualizada esperada para este portfolio se encuentra en el rango de entre 6,5% y 7,5%.



¿Por qué la gente invierte en hipotecas privadas?



Cash flow

Genera pagos periódicos estables.



Seguridad

El dinero está respaldado por propiedades y los préstamos otorgados no superan el 70% del valor de la propiedad.



Simplicidad

Excelente alternativa para invertir en el mercado de Real Estate evitando los problemas e inconvenientes que suelen tener las propiedades alquiladas y su gestión.



Garantía

No solo las hipotecas se encuentran registradas legalmente sino que cada una lleva un **Title Insurance** (Seguro de Título) que garantiza que no haya defectos en la misma que pongan en riesgo la inversión.

¿Por qué alguien paga un interes más alto por estas hipotecas?

○ Velocidad del desembolso

Los bancos suelen tardar semanas entre el pedido y el otorgamiento de un crédito. Ciertas **oportunidades de negocio** en este mercado requieren de períodos mucho más cortos para el desembolso que no suelen superar los 7 días.

○ Plazo

Los bancos no suelen otorgar créditos hipotecarios por períodos menores a 10 años. Los casos de oportunidades/flip, préstamos puente o compra para refacción y venta suelen ser por períodos mucho más cortos y no justifican el **trámite, costo y penalidades de los créditos bancarios**.

○ Calificación Crediticia

Sus **límites de crédito** con los bancos ya están siendo utilizados al máximo.



Características de las hipotecas otorgadas

- Todos los préstamos tienen garantía hipotecaria en primer grado (primer cobrador en caso de remate).
- El valor del préstamo (Loan-to-Value) otorgado no supera el 70% del valor de la propiedad.
- Cada préstamo no supera el 8% del valor de la cartera final, para asegurar así la apropiada diversificación del riesgo.
- **Sólido proceso de evaluación crediticia y legal.** Estudio y garantía del título de propiedad, valuación actual e histórica de la propiedad y comparables, análisis del área, antecedentes del tomador, seguro contra siniestros a favor del acreedor; son parte del proceso de evaluación y securitización del activo.

El proceso de evaluación de los préstamos se realiza internamente y caso por caso.

En este portfollio no adquirimos préstamos evaluados por terceros.



ARCH Residential Portfolio 21 – Operación

- Es un Fondo Cerrado por un total de U\$D 10MM.
- La inversión mínima será de \$200K por inversor.
- La sociedad prestamista otorgará los créditos a través de de una sociedad controlada (LLC).
- ARCH Residential Portfolio 21 distribuirá trimestralmente los pagos netos de los intereses cobrados del período inmediato anterior.
- Junto con cada pago el inversor recibirá un informe detallando el estado de cada hipoteca otorgada.
- A partir del mes 15 el inversor podrá salir de la inversión al valor actualizado de la cartera y se efectivizará con los siguientes vencimientos o cancelaciones a partir de la solicitud.
- Las participaciones en ARCH Residential Portfolio 21 no pueden redimirse hasta el vencimiento del mismo aunque sí pueden ser transferidas.
- Este Portfolio no tendrá apalancamiento para realizar los préstamos.



Rentabilidad, ingresos y gastos

- Los inversores recibirán el **80% del ingreso bruto**/tasa pactada de cada préstamo.
- **El 20% restante** incluye los siguientes costos y fees:
 - Generación y administración del negocio
 - Gastos de constitución y mantenimiento de las sociedades para la operación de ARCH Residential Portfolio 21
 - Gastos de Estudios Legales y Contables
 - Gastos de Evaluación de los Créditos a otorgar
 - Servicing de los préstamos: Cobranza, gestión y transferencia de lo cobrado a los accionistas (dentro de USA)
- **No incluye los costos de gestión judicial** de los procesos de cobranza en mora y ejecuciones de los préstamos otorgados.
- **No incluye el pago de impuestos por la renta de interés que cada inversor recibe** (se recomienda consultar a su asesor en impuestos para ver el impacto de esta inversión en cada caso en particular)
- **Performance Fee:** al final del período de inversión, si la rentabilidad neta del inversor fue mayor al 6% anual se cobrará entre un 0,5% y un 0,75% adicional (incremental según plus de rendimiento) con la devolución del capital.

Los gestores de ARCH Residential Portfolio 21 participan con su propio capital en la inversión.





Foreclosures

Cuando el tomador del préstamo no cumple con las obligaciones de pago se inicia un proceso de ejecución hipotecaria.

Este proceso suele demorar entre 3 y 9 meses.

Si bien se incurren en gastos adicionales para la gestión judicial; estos gastos (punitivos e intereses incrementales por mora) se incorporan al monto a recuperar, ya sea por un acuerdo con el deudor o al momento del remate judicial.

Riesgos potenciales de la inversión

Siempre existen riesgos asociados a una inversión. Muchos están mitigados o minimizados pero podemos mencionar algunos:

○ Default de pago por parte del tomador

Puede generar iliquidéz en el mismo durante el plazo de su gestión. La garantía hipotecaria de 1er grado, el otorgamiento en formato comercial y el rápido proceso de ejecución tienden a reducir los tiempos de recupero.

○ De tasa de interés

Este riesgo es muy bajo dada la corta duración de estos préstamos. El préstamo promedio no supera los 24 meses de duración.

○ De liquidez.

Que la propiedad en garantía tarde en ser rematada y más allá del período de ejecución haya una demora adicional en la recuperación del capital y gastos. La diversificación del portfolio entre varias hipotecas (ninguna con mas del 8% del capital total) reduce el impacto de esta situación.

○ Pérdida de Capital

Que por motivos de mercado el valor de las propiedades que respaldan los préstamos quede por debajo del monto prestado. Con Loan to Value máximo del 70% e hipotecas de 1er grado el capital del préstamo queda bien protegido.

○ Cambio de leyes o políticas de Gobierno

Nos apoyamos en la estabilidad regulatoria y legal de USA.



ARCH

MODERN INVESTMENTS

19569 NE 10 Ave. | Miami, FL 33179 | USA

info@arch.investments

JULIAN TELIAS

+1 (305) 527-1335

JAVIER GOLDFELD

+54 11 5419-9484

GERARDO TELIAS

+1 (786) 657-6462