



Miami, 31 de octubre del 2023

Estimado inversor,

Esperamos que este boletín trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2023 de los **Rylan Apartments (anteriormente Highland District Apartments)** les encuentre bien tanto a usted como a su familia.

Rylan Apartments es una comunidad multifamiliar de 390 unidades de clase A, de cinco pisos, ubicada en Tysons Corner, Virginia, una parte del área metropolitana de Washington DC.

La ocupación y operaciones de Rylan han mantenido su trayectoria, y a la fecha de este informe, la propiedad tiene una ocupación del 83.5% y un nivel de arrendamiento del 87%. Las rentas de mercado promedio asumidas en nuestra proforma original se estimaban en \$2,538, mientras que las rentas de mercado en la propiedad son de \$2,849. Así mismo, nos complace informar que los 2 principales competidores en el área han comenzado a reducir los incentivos ofrecidos a los nuevos residentes, una tendencia que estimamos se extenderá en el mercado. Además, Tysons Corner está experimentando una oferta muy limitada de nuevos desarrollos multifamiliares, por lo que anticipamos un aumento de las rentas y la ocupación.



Como saben, desde el inicio de este proyecto hemos enfrentado varios desafíos inesperados. COVID-19 interrumpió las cadenas de suministro y provocó un aumento significativo en los materiales de construcción, particularmente en los precios de la madera. Además, un cambio repentino y drástico en las regulaciones contra incendios de la ciudad, desencadenado por un incendio en un complejo de apartamentos cercano que ocurrió cuando nuestra obra se encontraba en un estado bien avanzado de construcción, fue impuesto a nuestro desarrollo, lo cual conllevó a un significativo retraso en la posibilidad de iniciar el alquiler de las unidades como estaba previsto. Recientemente, el aumento de las tasas de interés también ha incrementado nuestros gastos operativos, afectando así nuestras distribuciones de flujo de efectivo a corto plazo.

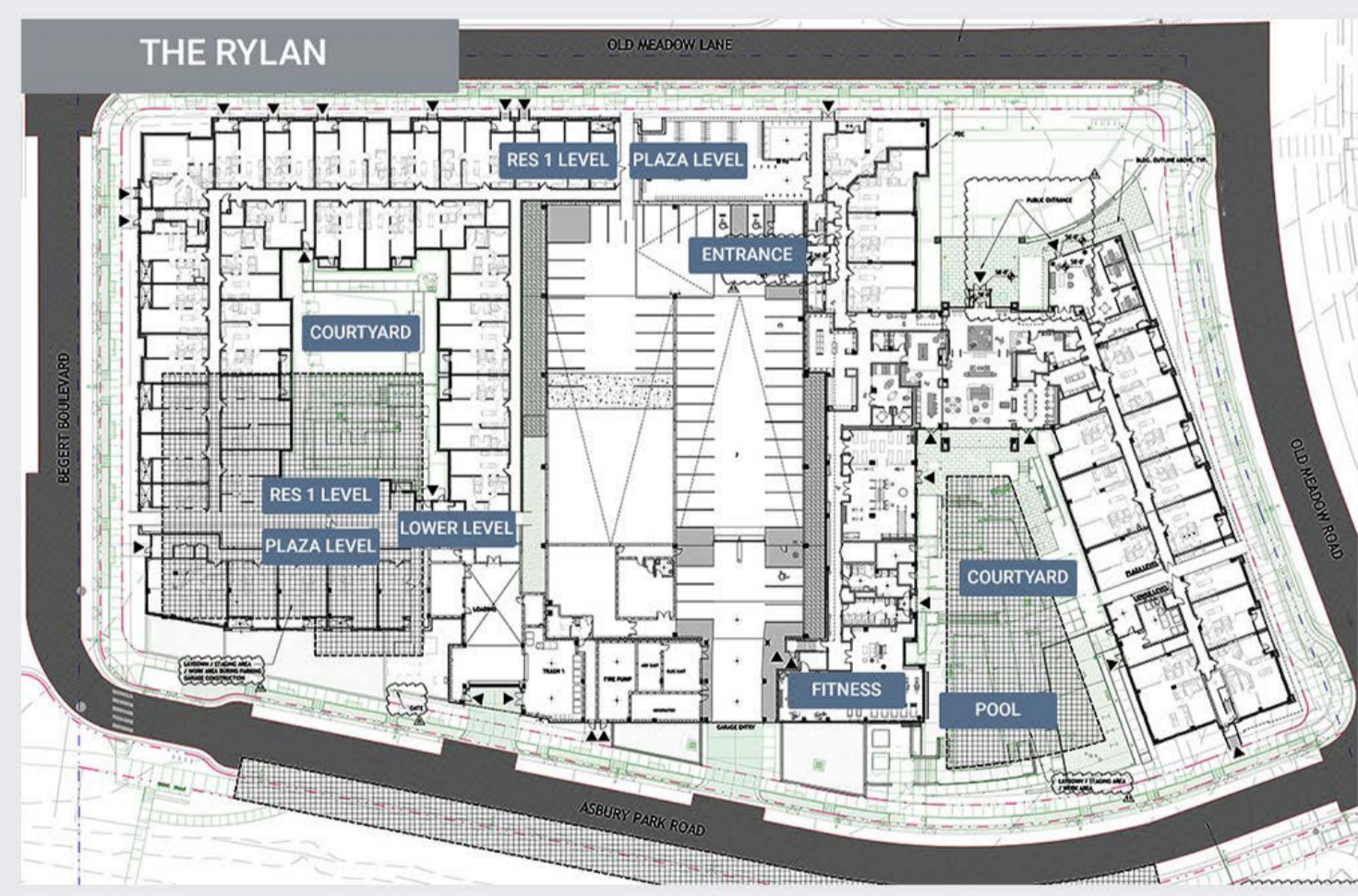
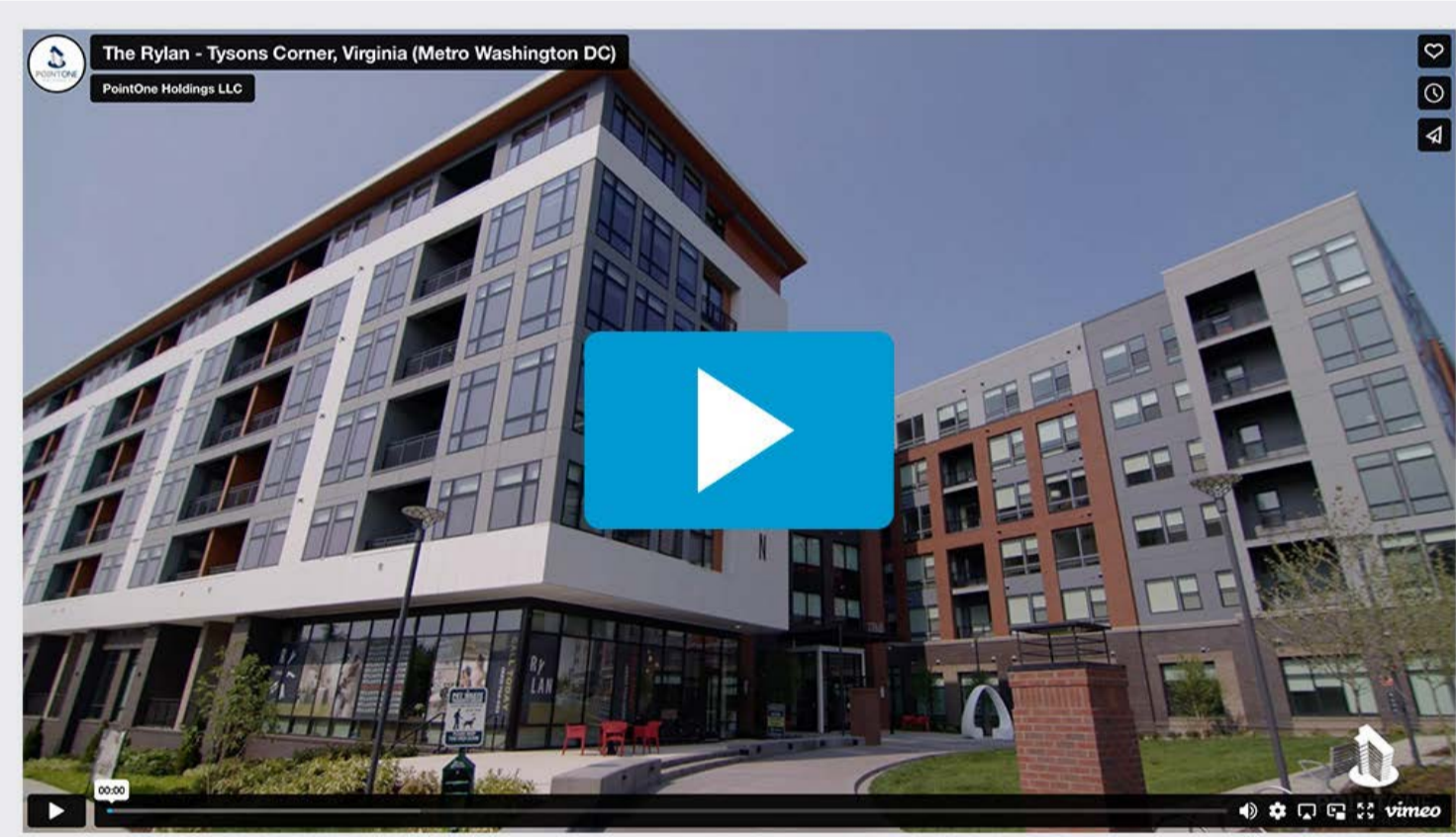
Estamos bien capitalizados para superar estos eventos y a medida que la propiedad se acerca a la estabilización, exploraremos diversas estrategias, incluyendo la venta de la propiedad, ejercer la opción de extender el préstamo de construcción existente o refinanciar el préstamo de construcción por un préstamo permanente con condiciones más favorables.



A pesar de los desafíos que hemos enfrentado, nuestra perspectiva sobre el mercado de Tysons Corner sigue siendo muy optimista. La ubicación estratégica de la propiedad, a pocos minutos de cientos de miles de empleos bien remunerados, y el crecimiento sustancial en los sectores de STEM (ciencia, tecnología, ingeniería y matemáticas) y servicios financieros en el norte de Virginia, han fomentado una migración de residentes con un impresionante ingreso promedio que supera los \$215,000, uno de los más altos de la nación. Además, se proyecta que el crecimiento de la población en Tysons supere el 16% en los próximos cinco años. Esta dinámica demográfica, en conjunto con los elevados precios de las viviendas unifamiliares, que promedian más de \$1.7 millones, posiciona el mercado para un significativo crecimiento del alquiler en el futuro.

Por favor haga [clic aquí](#) para visitar el sitio web de la propiedad.

A continuación puede ver un video profesionalmente producido de la propiedad.



Queremos agradecerle una vez más por su confianza en PointOne Holdings y esperamos compartir más noticias en el próximo informe trimestral programado para el 31 de enero de 2024. Mientras tanto, no dude en ponerse en contacto con nosotros si tiene alguna pregunta.

Saludos cordiales,

**The PointOne Holdings Team**

