

Acuerdos de Reparto de Apreciación de Capital

Mesa de Discusión Sector Inmobiliario

Agosto, 2024

Julio Riutort

Acuerdos de Reparto de Apreciación de Capital

HESA – Home Equity Sharing Agreement

Permiten al propietario financiar la compra con menos deuda y menores pagos periódicos. Similar a financiamiento VC en acciones preferentes con preferencia de liquidación y cap de conversión.

Financian parte de la compra (o remodelación) de una propiedad en base a su apreciación futura. En la eventual venta de la propiedad, el inversionista recibe el monto invertido más un % de la apreciación de la propiedad (posibilidad de cap indexado al horizonte). Propietario puede comprar participación del inversionista si no planea vender la propiedad.

Condiciones clave:

- % del valor de propiedad financiado (10-20%)
- Comisión por procesar la operación (3-5% del monto financiado)
- Valor inicial ajustado de la propiedad (80% del valor de compra)
- % de pago de la diferencia entre el valor final de la propiedad y el valor inicial ajustado
- Cap de pago

Acuerdos de Reparto de Apreciación de Capital

Ejemplo

- Valor propiedad: UF 5.000
- Plazo: 20 años
- Financiamiento: (80/10/10)
- Hipotecario por UF 4.000
 - Tasa de 5% anual
- HESA por UF 500
 - 30% de la apreciación
 - 80% de valor inicial ajustado
 - CAP de pago UF 2.300

Pagos Periódicos

Financiamiento a 20 años, 80/10/10

2,5% anual de apreciación; tasa 5,0%; HESA apreciación 30%, cap UF 2.300

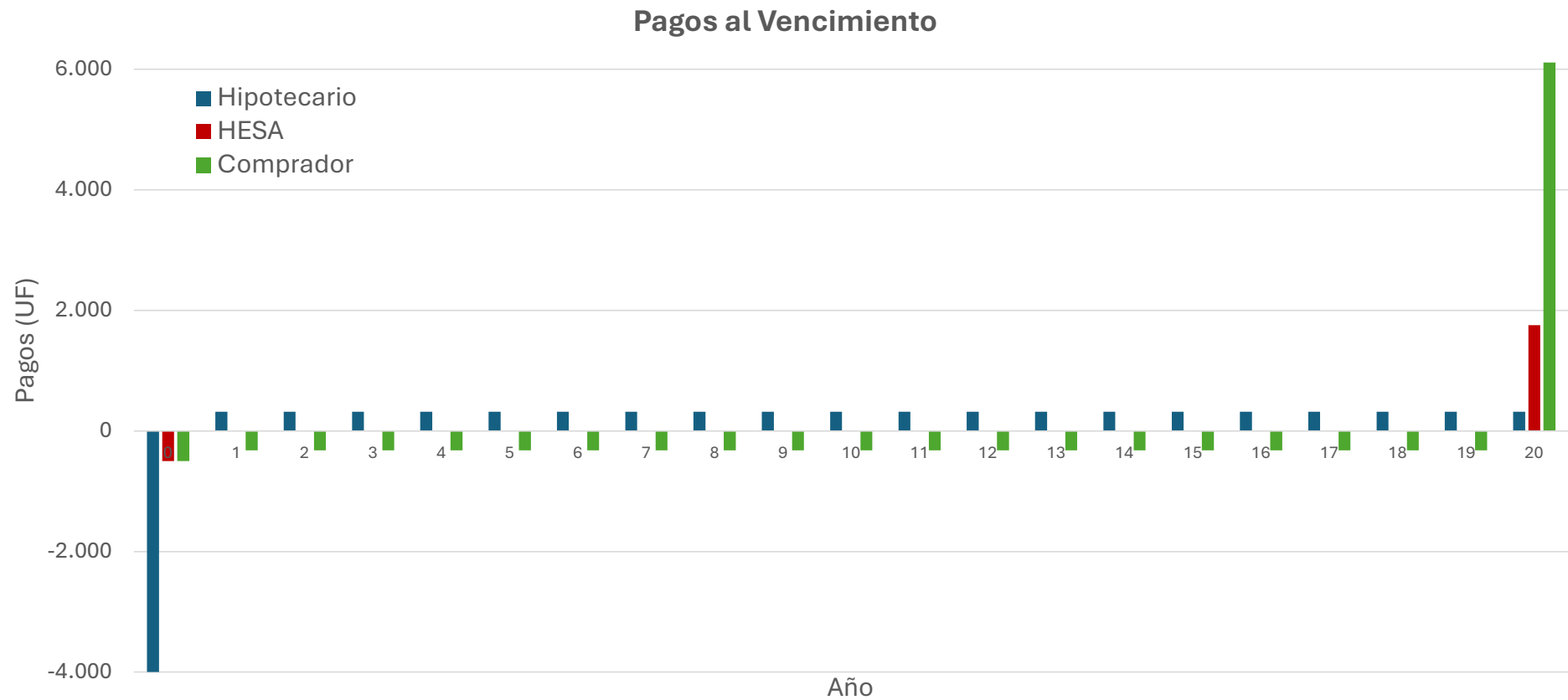


Diagrama de Salida

10 años, saldo hipotecario UF 2.478, HESA de UF 500 con cap de UF 2.300

