



TELUS
CAPITAL

Weslaco, TX

Disclaimer

Todo el contenido proporcionado por Telus Capital es estrictamente confidencial y es una estimación interna con fines ilustrativos e informativos únicamente y puede estar sujeto a cambios sin notificación previa por escrito. La información no considera ningún impuesto aplicable en México o en el extranjero. No constituye una oferta o un compromiso de ningún tipo por parte de Telus Capital, para obtener una tasa interna de rendimiento de su inversión, ni para pagar dividendos ni otorgar rendimientos de capital. Todas las inversiones están sujetas a riesgos y pérdidas potenciales. El rendimiento de las inversiones pasadas no garantiza la apreciación o el rendimiento futuros del precio. Se aconseja a todos los inversores que realicen su propia investigación independiente. Telus Capital, sus afiliadas y empleados no brindan asesoría fiscal, legal o contable. Para obtener asesoramiento contable, fiscal, legal y comercial, debe consultar a sus asesores profesionales.

Índice

- Telus Capital
 - Quiénes somos
 - Estrategia de inversión
 - Experiencia y Track Record
- Weslaco
 - Características
 - Ubicación y mercado
 - Estrategia de creación de valor
- Proceso de inversión
 - Estructura de inversión
 - Estructura de Fees
- Contacto



Quiénes somos

En Telus Capital queremos que las inversiones en bienes raíces sean fáciles y accesibles, ofreciendo más y mejores oportunidades de inversión.

Acompañamos a nuestros inversionistas durante todo el proceso de inversión, manteniendo comunicación constante sobre el status de su capital, buscando crecer juntos.

Parte primordial de nuestra cartera, son los proyectos que tenemos en Estados Unidos, enfocado en uno de los sectores inmobiliarios más estables y robustos a nivel mundial.



Equipo Telus Capital



Alonso Camus

Con más de 15 años teniendo éxito directamente en la compraventa de inmuebles, para inversiones patrimoniales, propias y ajenas en grandes ciudades. Así como su pasión por el emprendimiento y tecnología, fue lo que lo llevó a la vanguardia tecnológica y financiera, para crear Telus Capital.



Andrea Lorenzana

Graduada en Administración y cursando la Maestría en Finanzas, Andrea es responsable de la administración de las inversiones, el proceso de inversión, comunicación con los inversionistas y la mejora continua de la plataforma. Busca la unión de la tecnología y las inversiones, para hacer del proceso de inversión, una experiencia fácil y accesible.



Santiago Pams

Graduado de Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana, cuenta con amplia experiencia en modelaje financiero y desarrollo inmobiliario. Es responsable de llevar a cabo el análisis financiero de todas las oportunidades disponibles para Telus Capital, así como apoyar en la toma de decisiones estratégicas.

Equipo Telus Capital



Evelyn Mena

Con 12 años de experiencia como contadora pública, Evelyn es responsable de tener todos los ingresos y egresos debidamente registrados, así como identificar las posibles reducciones en gastos, teniendo en orden la situación fiscal de la empresa. Busca que Telus Capital cuente con los recursos para tomar las siguientes oportunidades que la hagan crecer.



Deyanira González

Con su atención al detalle, Deyanira es auxiliar de contabilidad y administración. Además es responsable de la comunicación a los inversionistas. Busca que el orden y la transparencia caractericen su trabajo y que éste se vea reflejando en el crecimiento económico de los inversionistas.

Consejo permanente



Rodrigo Camus

Rodrigo ha llevado a Olisof Properties LLC a convertirse en uno de los líderes en el desarrollo de viviendas en Houston. Al graduarse de la mejor escuela de arte de California, el enfoque estilístico único de Rodrigo creó oportunidades para mejorar los espacios familiares de Houston. Sin desaceleración a la vista, Rodrigo todavía está llevando a Olisof Properties LLC a nuevas alturas.



Agustín Ballina

Abogado corporativo, con enfoque en derecho mercantil, bancario e inmobiliario. Ha formado parte de los despachos de abogados más reconocidos en México y empresas transnacionales, atendiendo asuntos en materia corporativa, laboral y seguridad social. Agustín asesora a Telus Capital en los contratos, Due Diligence y estrategia legal.



Fletch Froude

Especialista en inversiones de Value Add y General Partner (GP) en Texas. Busca crear mejores retornos, comunidades más fuertes y un crecimiento económico sólido a través de inversiones multifamiliares. Fletch es un asesor fundamental en nuestras inversiones en E.U.A.



Claudia Camus

Con licenciatura en Negocios Internacionales, tiene amplísima experiencia en ventas, desarrollo y levantamiento de capital en el sector inmobiliario, además de su poder de negociación y relaciones públicas, la convierten en una socia fundamental y estratégica, para el logro de los objetivos de Telus Capital.

Estrategia de Inversión

¿Por qué Estados Unidos?



Sector con mayor movimiento que otros países

Desde la ingeniería para construir o renovar casas hasta los trámites de compraventa es mucho más ágil en Estados Unidos lo cual nos ha llevado a hacer el proceso de flipping en 3 meses promedio. Por otro lado, la renta de departamentos en multifamiliares genera mayor cashflow a comparación que México. El mercado de bienes raíces en Estados Unidos actualmente tiene un promedio de precio por casa de \$385k que es 13% mayor a junio del año pasado. Por otro lado, los días promedio de una propiedad en promoción, es de 37 días, lo cual es 48% menor al año pasado.



Expertise del equipo en dicho país

Telus Capital está integrado por socios que han estado, en promedio, más de 15 años en el sector inmobiliario en México y Estados Unidos. Aún cuando tienen experiencia en el sector, absolutamente todos cubren un aspecto distinto en el ramo, que hace de Telus Capital, una empresa robusta en conocimiento y experiencia.

Estrategia de Inversión

¿Por qué Estados Unidos?



Sector y mercado al que nos enfocamos.

Adquirimos propiedades que alcanzarán un precio objetivo de venta o renta accesible para la clase C+, C, el cual tiene mayor demanda en Estados Unidos. Incluso, en la crisis sanitaria por el Covid 19, que generó una desaceleración económica, las transacciones y el mercado nunca se detuvieron. Este nicho al que nos enfocamos es el más grande del mercado.



Recuperación económica acelerada.

De acuerdo al IRS, la repartición del tercer cheque de estímulo incluido en el American Rescue Plan ha sido todo un éxito, ya que más de 163 millones de ciudadanos se han beneficiado del equivalente a 384 mil millones de dólares en ayuda económica*.

Además, con el 47.6%** de la población completamente vacunada, muchos estados han optado por quitar el uso obligatorio de cubre bocas y otras restricciones, lo que ha dado un impulso a la economía y el comercio en muchos sectores.

*De acuerdo a la IRS el 7 julio 2021 <https://www.irs.gov/coronavirus/economic-impact-payments>

** De acuerdo a la CDC el 7 julio 2021 <https://covid.cdc.gov/covid-data-tracker/#vaccinations>

Experiencia y track record

Contamos con inversiones en varios estados de México y Estados Unidos, logrando la mayor variedad de proyectos con diferentes características, para poder invertir de acuerdo al perfil de riesgo (agresivo, moderado o conservador) y así, diseñar un portafolio.

EUA

- Dallas
- Houston
- Austin
- San Antonio
- Fort Worth
- Tampa
- Fort Myers
- Jacksonville
- Daytona
- Fayetteville
- Charlotte
- Germantown

México

- Ciudad de México
- Puebla
- Toluca
- Querétaro



Experiencia y track record

+20 millones usd
en desarrollo inmobiliario

+15

Años de experiencia
Invirtiendo y siendo parte de
desarrollos inmobiliarios
habitacionales, industriales y
comerciales.

+35

Proyectos Inmobiliarios
Invertimos en casas,
departamentos, naves
industriales y multifamiliares en
México y Estados Unidos.



Experiencia y track record

Hemos construido una cartera diversificada de oportunidades de inversión en multifamiliares y casas que crean valor y rentabilidad a largo plazo para nuestros inversionistas, compradores e inquilinos.

6510 Preston Trail (2021)



Antes del rehab



Después del rehab



Casa del Encanto & Casa Luna

Multifamiliar de 678 unidades.
36 meses transcurridos de la adquisición.
Exterior completamente renovado
90% de los depts. renovados.

Nuestro equipo se ha especializado en la restauración e implementación de estrategias para dar valor agregado a los inmuebles que adquirimos, buscando que aumenten su precio en el mercado al vender.

Weslaco, TX

4 Complejos multifamiliares con un total de 43 departamentos

Estrategia: ValueAdd

Administrador/ GP: Texas Valley Group

Tipo de Activo:

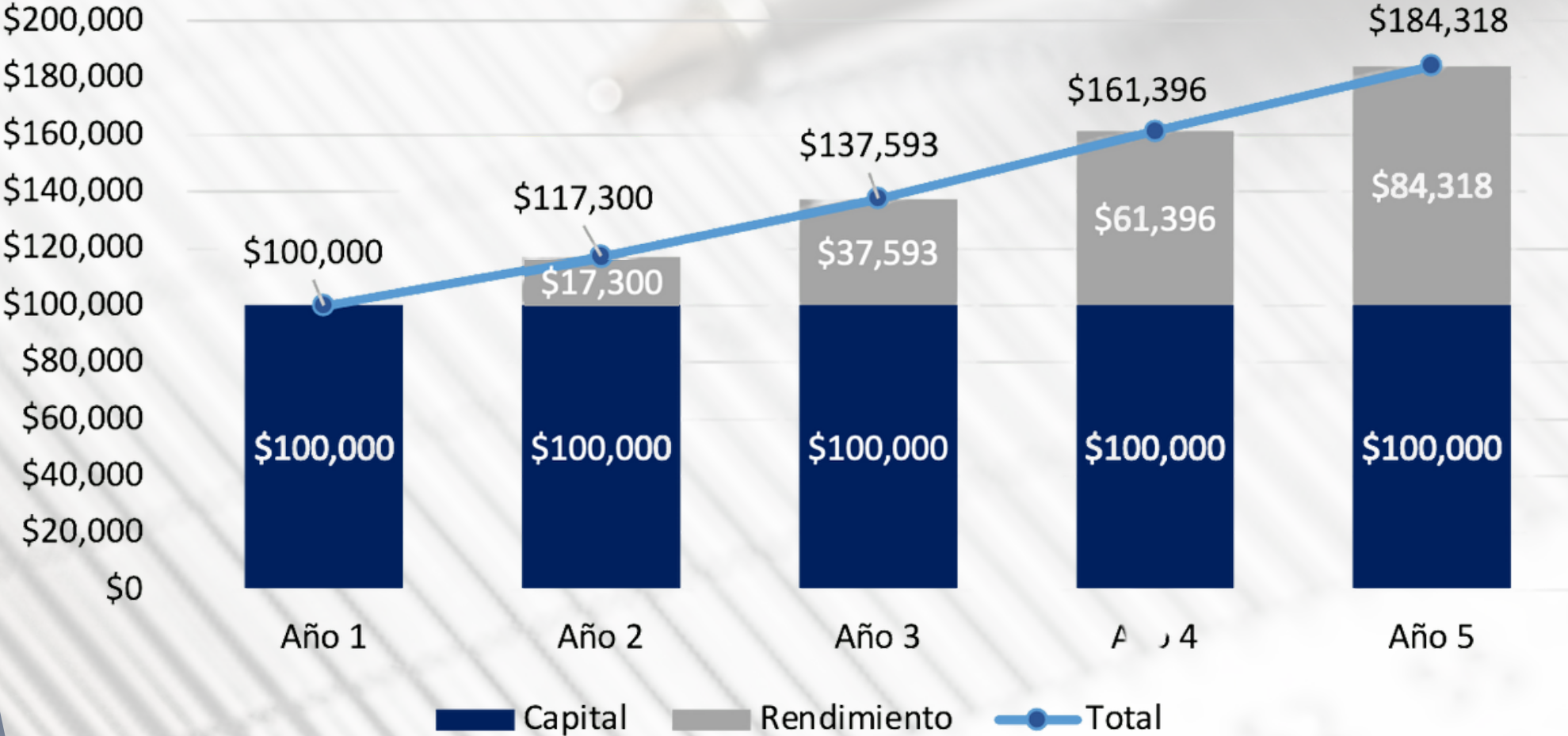
Portafolio de 4 propiedades Multifamily Clase “C”

1920 E Iowa (1)
713 S. Illinois A (2)
301 E. 4th Street (3)
222 S. Westgate (4)

Weslaco, TX

Valor total del proyecto:	US\$ 2 MM
Compromiso de Capital de Telus:	US\$ 500K
Fecha proyectada de Compra:	Octubre 2021
Fecha proyectada de salida	Octubre 2026
TIR Proyectada*:	17.4%
Múltiplo Proyectado**:	1.84x

Proyección de Crecimiento (USD)



*TIR Bruta, antes de (i) Management Fee y Promote (ii) Impuestos sobre la renta.
**Por el periodo del proyecto (5 años).
Estas tasas internas de retorno no son proyecciones, predicciones o garantías de desempeño futuro, no se puede asegurar que las tasas serán logradas. No se deben hacer supuestos respecto a que Telus Capital o el fondo lograra obtener dichos retornos.

Ubicación y mercado

Weslaco es una ciudad en el Condado de Hidalgo, Texas, ubicada en el extremo sur del estado en el Valle de Río Grande, con más de 83.76% de hispano hablantes.

Dentro del Valle de Rio Grande:

- Población total 1.3 millones, como referencia, esta cantidad se puede comparar con la población de la capital poblana y Monterrey, NL. Adicional a esto, cuenta con 1 millón de población flotante proveniente de la frontera sur con México, con acceso a través de 14 puentes.
- Se encuentra la ciudad de McAllen, la cual está entre las 20 áreas urbanas con mayor crecimiento de EE. UU.
- El condado de Hidalgo es el quinto MSA (Área estadística metropolitana) más grande de Texas.
- Refleja un crecimiento constante del PIB per cápita, lo cual se atribuye al crecimiento poblacional y la disminución del desempleo.



Ubicación y mercado

Dentro de Valle de Rio grande:

- Space-X trasladó su sitio de lanzamiento a Boca Chica, Texas, con el compromiso de invertir \$30 millones en infraestructura y 14,000 empleos.
- Infraestructura aeroportuaria con 3 aeropuertos internacionales (McAllen, Harlingen y Brownsville).
- Más de 50.000 estudiantes en universidades cercanas y un centro regional de atención médica.
- Existe una industria turística sólida con más de 5 millones de visitantes al año.
- Costo de vida accesible en comparación con otras MSA.
- Mercado con un gran potencial de crecimiento y amplias oportunidades para capturar rendimientos a largo plazo.



Estrategia de Inversión y Creación de Valor

Al invertir en un multifamily, buscamos que el proceso de adquisición, remodelación y venta, genere valor a los inversionistas, inquilinos y el entorno donde se ubica.

Anteproyecto 0 - 3 meses

Búsqueda de oportunidades

Los estudios y la red de información privilegiada respaldan una búsqueda de oportunidades de inversión que, en algunos casos, están fuera del mercado para otros inversores.

Estudio y monitoreo del sector

Contactos y alianzas

Underwriting & Due Diligence

Para invertir en una propiedad o proyecto, realizamos estudios, análisis, underwriting y un proceso legal en el que se descartan opciones y solo los proyectos viables se aprueban.

Underwriting

Due Diligence

Negociación e Inversión

Año 0 - 4

Creación de valor

Administración y estrategia activa

Crecimiento

Año 5

Salida

Venta y obtención de rendimiento

Obtención de rendimiento



Proceso de Inversión



1. Regístrate

Crea un nuevo usuario en teluscapital.mx, selecciona el proyecto de inversión e ingresa tus datos.

www.teluscapital.mx/proyectos



2. Firma el contrato

Revisa que los datos de tu inversión sean correctos y firma tu contrato en DocuSign.



3. Realiza el pago correspondiente en mxn o usd

Comunícate con nosotros para determinar el tipo de cambio, realiza el pago y sube tu comprobante a la plataforma.



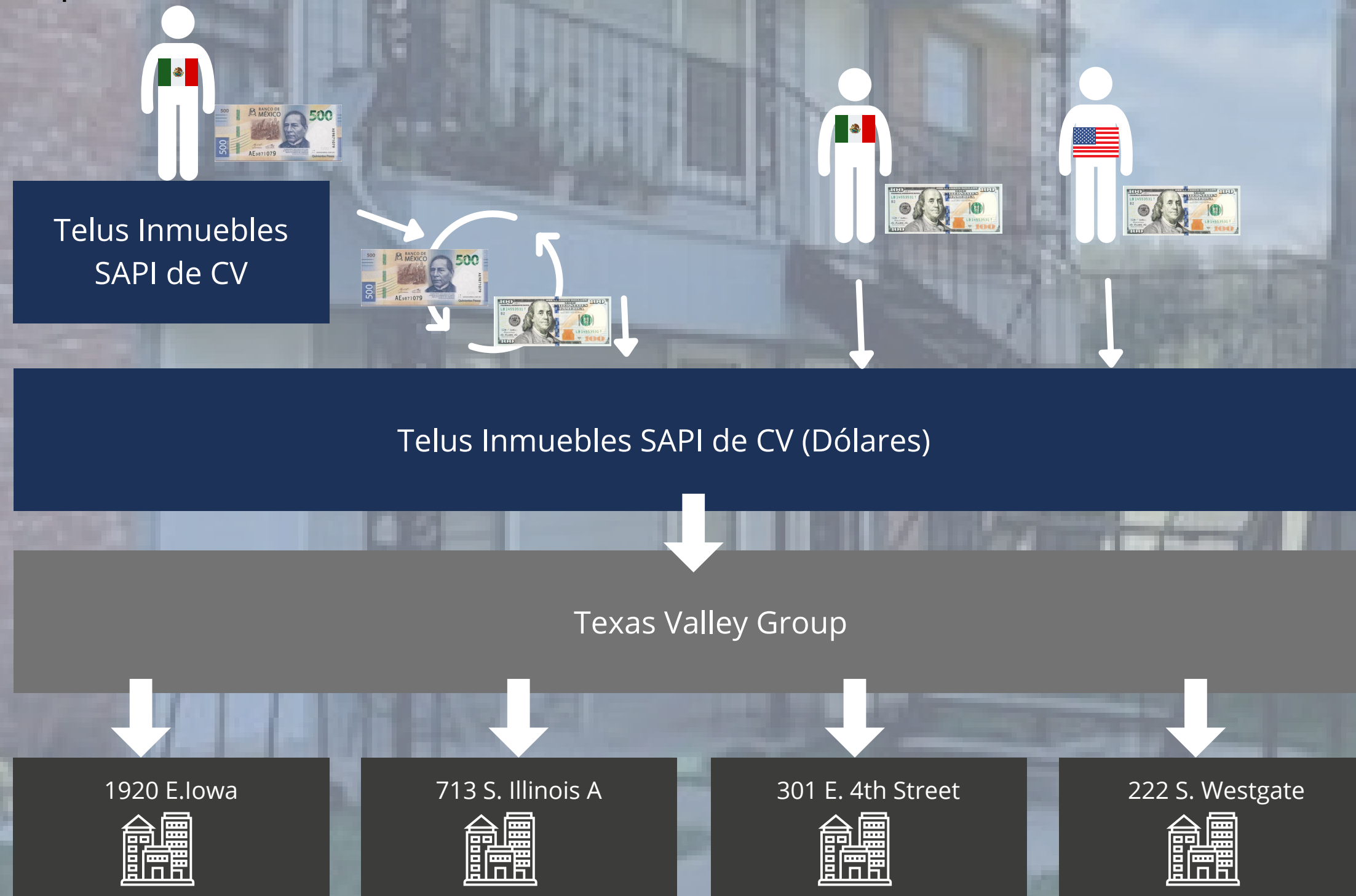
4. ¡Crece y reinvierte!

Cada trimestre recibirás tu Estado de Cuenta y nuestro Newsletter con todo lo que necesitas saber sobre tu inversión y el mundo de bienes raíces. Al término del periodo de inversión, podrás recibir el resultado de tu inversión o reinvertir y seguir creciendo.



Estructura de Inversión

El Fondo de inversión en dólares se destina, dentro del sector de bienes raíces, a casas y multifamiliares, que son inversiones totalmente distintas y que se complementan para generar una diversificación así como rendimiento atractivos y competitivos.



Estructura de Fees y rendimiento



Fee por Aportación

Cada vez que realices una nueva inversión en el Fondo se generará un fee correspondiente al 1.5% sobre la aportación.



Fee por Administración

Anualmente se cobrará el 1% sobre el valor de los activos.



Fee de desempeño

Si la inversión obtiene un rendimiento mayor al 8%, el excedente se dividirá 80% para el inversionista y 20% para Telus Capital.



Contacto

informacion@teluscapital.mx

Tel: 55 1454 0577

www.teluscapital.mx

Goldsmith 19, Polanco III Secc, Miguel Hidalgo, 11550, CDMX