



VIVIENDAS PARA ESTUDIANTES VERSITY, SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA RESUMEN DE LA OFERTA

Una sociedad de inversión inmobiliaria privada perpetua que invierte en viviendas para estudiantes

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

Tenemos la intención de adquirir y gestionar una cartera diversificada de viviendas para estudiantes estables y orientadas a la generación de ingresos ubicadas en los Estados Unidos, cerca de las 100 mejores universidades (según la clasificación de US News and World Reports) con matriculaciones de más de 20 000 estudiantes

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Nuestros principales objetivos de inversión son:

- Proporcionar a nuestros accionistas acceso al mercado del alojamiento para estudiantes
- Preservar y proteger el capital invertido
- Proporcionar distribuciones de efectivo fiables y predecibles
- Ejecutar apreciaciones de nuestro valor liquidativo a partir de una gestión proactiva de las inversiones y de la gestión de activos

*No podemos asegurar que vayamos a alcanzar nuestros objetivos de inversión.

LA OPORTUNIDAD DE MERCADO

- Los alojamientos para estudiantes fuera del campus son una categoría de inversión emergente
- Los alojamientos universitarios fuera del campus se benefician de su proximidad a un núcleo económico estable: el campus universitario
- La naturaleza asequible de las universidades públicas estatales con carreras de cuatro años tienden a mostrar la mayor estabilidad en cuanto a matriculaciones
- El crecimiento de la matriculación universitaria se mantiene históricamente estable independientemente de los ciclos económicos debido a la ventaja que tienen los graduados al unirse a la población activa
- Por lo general, las universidades prefieren invertir en instalaciones académicas y no en alojamientos
- Las universidades se están asociando con operadores privados para garantizar que existan opciones de alojamiento adecuadas
- El 48% de los estudiantes de las universidades con carreras de cuatro años experimentan inseguridad en el alojamiento**



ESTRUCTURA DEL FONDO Y TÉRMINOS TÉRMINOS DE LA OFERTA

DURACIÓN	Perpetua
ENTIDAD	Sociedad de inversión inmobiliaria
APROVECHAMIENTO	Hasta 75%
VALOR NETO DEL ACTIVO	Trimestral
COMISIÓN DE GESTIÓN	1.5%
TARIFA DE ADQUISICIÓN	1%
TARIFA DE GESTIÓN DE LA PROPIEDAD	Mercado
DISTRIBUCIÓN	Mensualmente
REINVERSIONES	Sí
UMBRAL	8%
TARIFA DE DISPOSICIÓN	1%
COMISIÓN DE RENTABILIDAD	20%

TIPO	Registro D 506(b)
PRECIO DE LA ACCIÓN	\$1,000
INVERSIÓN MÍNIMA	\$25,000
IDONEIDAD	Autorizado
CIERRES	Mensualmente
GASTOS ORGANIZATIVOS/ OFERTA	Hasta 1.5%
TARIFAS DEL GESTOR	Hasta 10%
RETENCIÓN INICIAL*	1 año
LIQUIDEZ LIMITADA**	Hasta 5 % trimestral

*Las acciones deben ser conservadas por un accionista durante, al menos, un año antes de que sean aptas para su recompra bajo el Plan de Recompra de Acciones.

**El precio de compra total para las recompras de acciones realizadas en cualquier Fecha de recompra se limitará a una cantidad equivalente al 5% de nuestro valor liquidativo.

PÓNGASE EN CONTACTO NOSOTROS

833.591.3087 / www.versityreit.com / info@versityreit.com

Riesgos y exenciones de responsabilidad de la sociedad de inversión inmobiliaria de viviendas para estudiantes VERSITY: Esta información de ventas y publicidad no es una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en la sociedad de inversión inmobiliaria Versity Student Housing (el «Fondo»). Una oferta se realiza solo mediante el memorando de colocación privada (el «PPM») a partir del 01/03/2023, y esta información debe leerse junto con el PPM para comprender completamente todas las implicaciones y riesgos de la oferta. Los valores se ofrecen a través de WealthForge Securities, LLC, el agente de bolsa gestor del Fondo y miembro de FINRA/SIPC. Versity Invest, LLC (el «Patrocinador») y WealthForge no están afiliados. Los riesgos potenciales relacionados con el Fondo se divulgan en un memorando de colocación privada (PPM) que el inversor debe leer antes de tomar una decisión de inversión, entre otros: La versión en español de este folleto tiene carácter internacional. En caso de múltiples posibilidades de interpretación, la versión en inglés regirá sobre el resto.

- El rendimiento pasado puede no ser indicativo del rendimiento futuro y no garantiza el mismo.
- El éxito económico del Fondo dependerá de los resultados de las operaciones de sus propiedades. Las fluctuaciones en las tasas de desocupación, calendarios de alquiler y los gastos operativos pueden afectar de manera negativa a los resultados operativos, a las condiciones de financiación o las oportunidades de venta.
- No se puede garantizar que el futuro flujo de efectivo sea suficiente para realizar los pagos del servicio de la deuda de los fondos prestados y cubrir los gastos de capital o los gastos operativos.
- Existen riesgos relacionados con la competencia de las propiedades competidoras.
- El Patrocinador no tiene obligación alguna de aportar capital al Fondo.
- Las acciones no representan una inversión diversificada.
- Existen varios conflictos de interés entre el Fondo, el Patrocinador y sus afiliados.
- Existen riesgos fiscales asociados con una inversión en las acciones.
- Puede haber riesgos ambientales relacionados con las propiedades.
- No se puede garantizar que los accionistas vayan a obtener un rendimiento sustancial (si lo hubiere) de su inversión.

Existen riesgos asociados con la participación en la oferta. Una inversión en el Fideicomiso es especulativa e ilíquida, e implica grandes riesgos, incluida la posibilidad de perder todo el capital invertido. Todas las declaraciones prospectivas están sujetas a riesgos e incertidumbres. Las circunstancias reales y los resultados podrían diferir en gran medida. Ninguna de las declaraciones o informaciones contenidas en los Materiales pretende servir de asesoramiento de inversión, fiscal, contable o legal. Debe consultar a sus propios asesores de inversiones, fiscales, contables, legales y de otro tipo sobre cuestiones fiscales, contables, legales, así como relacionadas con el objeto de los Materiales, incluido el valor de esta transacción para usted. Cualquier información sobre impuestos federales de los EE. UU. no está destinada y no puede utilizarse con el fin de evitar sanciones relacionadas con los mismos.

Las Acciones se ofrecen y venden en una oferta privada continua exenta de los requisitos de registro de la Ley de Valores de 1933, modificada (la «Ley de Valores»), y están disponibles para su compra solo por inversores que certifiquen que son «inversores acreditados», tal y como se estipula ese término en la Regla 501(a) promulgada en virtud del Reglamento D de la Ley de Valores.

Ni la Comisión del Mercado de Valores de EE. UU. (la «SEC») ni ninguna otra comisión de valores federal, estatal o extranjera o autoridad similar ha determinado si este memorando es veraz o completo. Las Acciones no han sido registradas bajo la Ley de Valores o las leyes de valores de ningún estado o país en virtud de las exenciones de los requisitos de registro de tales leyes. No existe un mercado público para las Acciones. Asimismo, las Acciones están sujetas a importantes restricciones de transferencia. Una inversión en Acciones implica un riesgo significativo.

