



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q1 2023





RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Los activos subyacentes del Fondo corresponden a tres edificios residenciales, Veranda Knolls, Veranda Estates y Accent Athens (hoy Ascent Athens), que cuentan con 498 unidades residenciales y se encuentran en el submercado de Peachtree Corner y en la ciudad de Athens, ambas en el estado de Georgia.

La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del 95% de las unidades en Veranda Estates y Veranda Knolls, lo que nos permitiría lograr un aumento en las rentas de 12% aprox. por unidad, llevándolas a niveles de los comparables de mercado. En el caso de Ascent Athens, consiste en mejorar la administración del activo junto con aprovechar el aumento en las rentas de mercado a medida que los actuales contratos vayan venciendo y se vayan renovando los contratos o generando nuevos.

Ya se ha completado el plan de remodelación de exteriores para Veranda Knolls y Estates. En cuanto a las remodelaciones de interiores, estas se realizan a medida que las unidades se desocupan y se generan contratos nuevos.

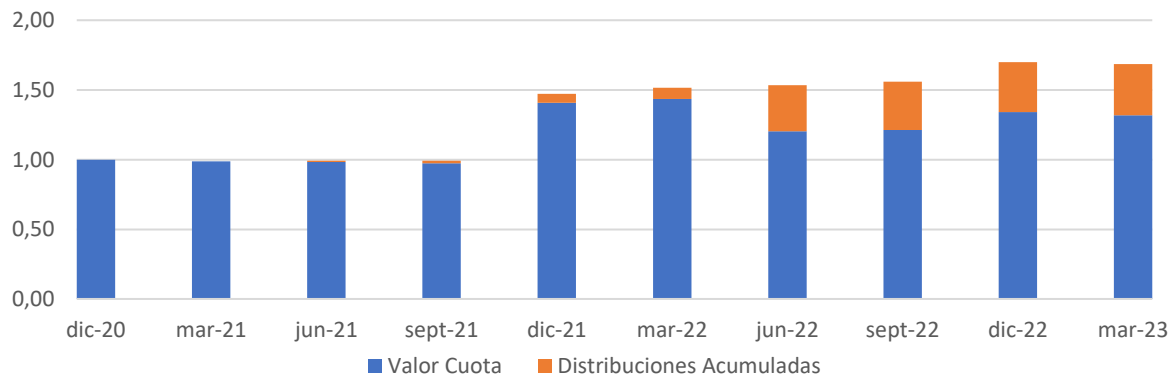
En ambas propiedades, el plan continúa conforme a lo programado y todas las unidades se encuentran al menos parcialmente renovadas.

Al cierre del Q1 se ha renovado completamente un 27% de las unidades en Knolls y un 19% en Estates, las cuales, en sus contratos más recientes, han logrado alcanzar rentas a valores que al cierre del Q1 2023 se encuentran hasta un 21% sobre las rentas al momento de la compra para el caso de Knolls y un 23% en el caso de Estates.

Para el caso de Ascent Athens, se ha completado en su totalidad el plan de Capex y aprovechando el aumento en el valor de la propiedad, se concretó un refinanciamiento de este activo.

Durante el primer trimestre del 2023 el Fondo ha distribuido MUSD 80 a sus aportantes. La cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa durante el año 2023 de un -1,1% para la serie A y de un -1,05% de la serie B, que se explica principalmente por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,3165 (Serie A) 1,3246 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	18 de diciembre de 2020	
Bolsa Santiago:	CFI-IAMAAE CFI-IAMABE	
Moneda:	USD	

OBJETIVO DEL FONDO

El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendos y plusvalía, a través de la administración de los bienes raíces Ascent Athens, Veranda Estates y Veranda Knolls ubicados en las ciudades de Athens y Peachtree Corners, Atlanta, GA, Estados Unidos de América, traducándose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en sus filiales extranjeras a través de su estructura societaria vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina los precios de los inmuebles según valorizaciones efectuadas por tasadores independientes.

POLITICA DE DISTRIBUCIONES

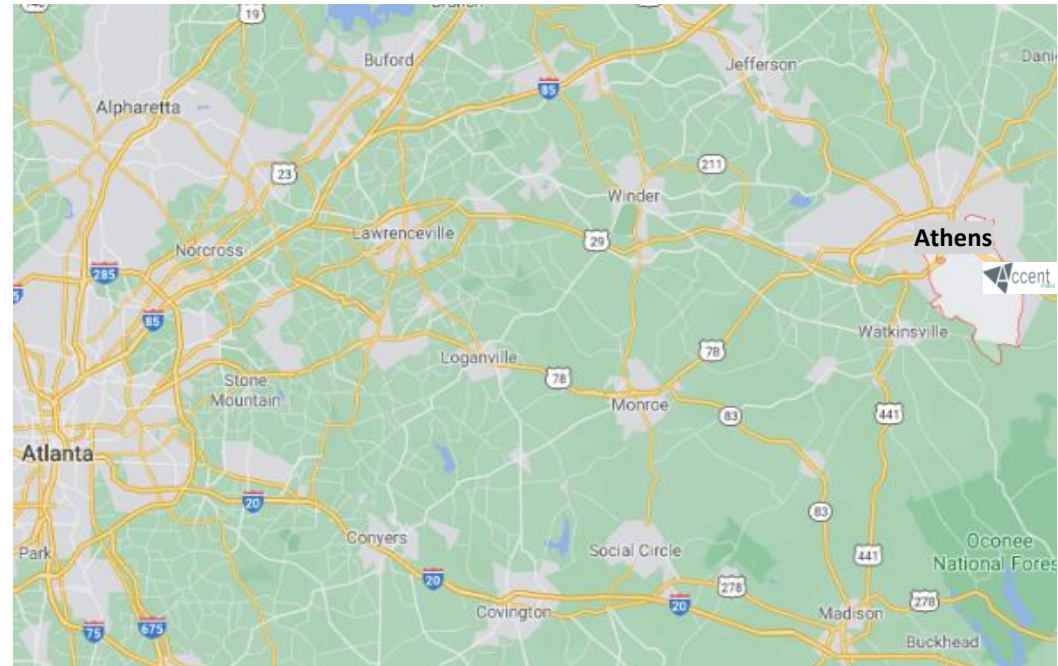
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos generados a partir de las rentas percibidas de las propiedades así como de eventuales ventas, después de gastos operacionales y financieros.



Ascent Athens - UBICACIÓN



Ascent Athens
Athens, GA



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Multifamily Class A
Unidades	200
Superficie	193.205 SF
Ocup. Compra	90%
Ocup. Actual	95%
Precio Compra	USD 36,6MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

Athens, GA

Edificio multifamily clase A ubicado en la ciudad universitaria de Athens, donde se encuentra la Universidad de Georgia, la más grande del Estado. La propiedad cuenta con una excelente visibilidad y ofrece a sus residentes acceso inmediato al campus de la Universidad de Georgia, el centro de Athens y el corredor comercial Eastside.



Veranda Knolls & Estates – UBICACIÓN

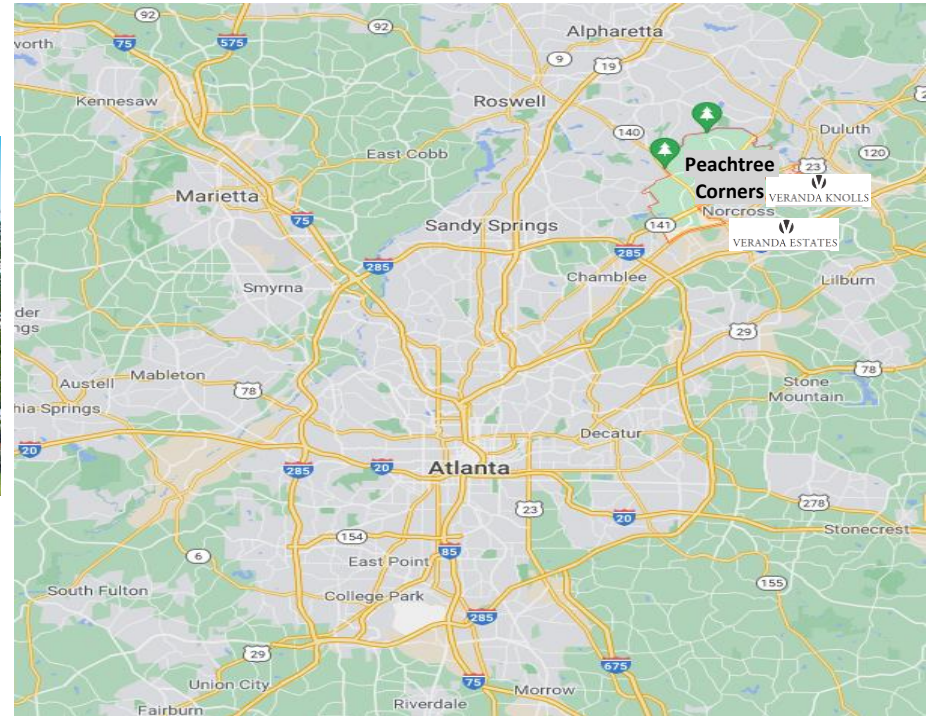


Veranda Estates
Peachtree Corners, GA

Veranda Knolls
Peachtree Corners, GA

	Veranda Estates	Veranda Knolls
Tipo de Edificio	Class B Multifamily	Class B Multifamily
Unidades	152	146
Superficie	192.350 SF	196.935 SF
Ocup. Compra	99%	97%
Ocup. Actual	97%	93% (*)
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	

(*) Si bien ambas propiedades son semejantes y presentan niveles de ocupación estables, la baja en la ocupación de Veranda Knolls ha sido mayor que en Estates debido a que los arrendatarios de Knolls son menos sensibles al aumento en las rentas, lo que ha permitido subirlas manteniendo un nivel de ocupación saludable en la propiedad. Se espera que, en el mediano y largo plazo, las rentas se asimilen al alza, manteniendo niveles de ocupación similares en ambos activos.



Peachtree Corners, GA

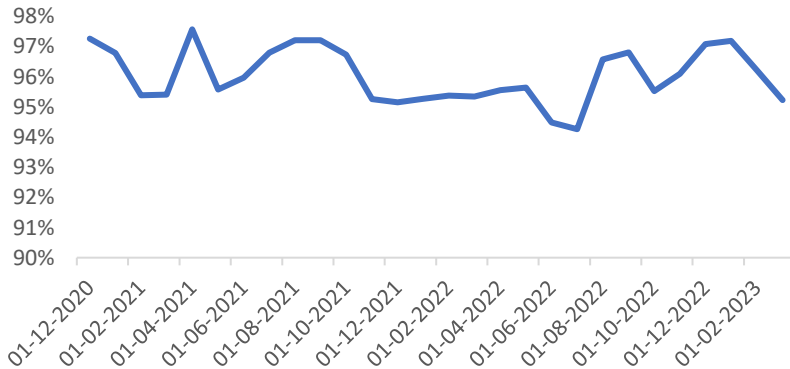
Edificios multifamily clase B ubicados en la zona de Peachtree Corners, submercado al norte de Atlanta que se encuentra en la intersección de los principales submercados de oficinas: Central Perimeter, North Fulton y North East.

Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.



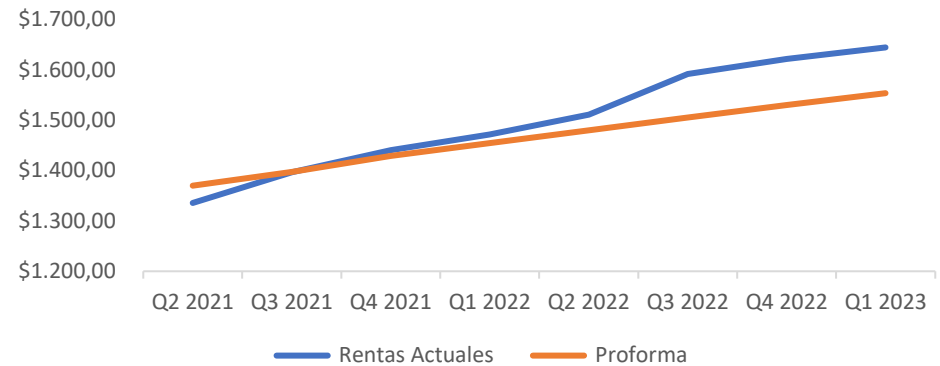
ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Ocupación Portfolio



Al cierre del período hemos logrado mantener la ocupación del portfolio en niveles estables alrededor de un 95%. Si bien el trimestre anterior esta fue de 97%, la baja en la ocupación de la cartera se debe principalmente a una menor ocupación en Veranda Knolls dado el aumento de rentas que se ha llevado a cabo en la propiedad. Igualmente, la propiedad se mantiene estabilizada y con un nivel de ocupación saludable, y se cumple el objetivo principal, que la ocupación se mantenga siempre dentro del rango 92% - 96%, ya que esto nos permite lograr un aumento estable y sostenido en las rentas de las 3 propiedades.

Evolución Rentas vs. Proforma



El buen desempeño de las rentas en el portafolio versus proforma se puede atribuir principalmente al aumento orgánico de las rentas en Ascent Athens, así como al aumento a raíz de las renovaciones en Veranda Knolls, los cuales se encuentran un 10% y un 7% sobre la proforma respectivamente. Para el caso de Veranda Estates las rentas se han mantenido en línea con la proforma.

Finalmente, los niveles de renta en las Verandas también se han visto beneficiados por la remodelación de las unidades, valores que al cierre del Q1 2023 se encuentran hasta un 21% sobre las rentas al momento de la compra para el caso de Knolls y un 23% en el caso de Estates.



PLAN REMODELACIÓN - Veranda Estates

Al cierre del Q1 2023 se han cambiado un 100% de las unidades de Veranda Estates con cubiertas de granito, y 29 unidades (19% del total) se encuentran completamente remodeladas.

ANTES



DESPUÉS





PLAN REMODELACIÓN - Veranda Knolls

A la fecha se han cambiado un 100% de las unidades de Veranda Knolls con cubiertas de granito, y 39 unidades (27% del total) se encuentran completamente remodeladas.

ANTES



DESPUÉS



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)		Últimos 12 meses		Últimos 24 meses	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (31-03-2023)	1,3165	1,3246	1,3165	1,3246	1,3165	1,3246
B) Distribuciones por cuota	0,0083	0,0084	0,2852	0,2865	0,3671	0,3685
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1,3248	1,3330	1,6017	1,6111	1,6836	1,6931
D) Valor libro al inicio del periodo	1,3395	1,3472	1,4339	1,4389	0,9878	0,9878
Rentabilidad (C/D -1)	-1,10%	-1,05%	11,70%	11,97%	70,44%	71,40%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y dividiendo de cada serie al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo.

B) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Las distribuciones por cuota en el periodo se calculan en cada serie, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del ejercicio.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calcula dividiendo el patrimonio y alocando los gastos y dividendos de cada serie al inicio del periodo sobre el número de cuotas suscritas y pagadas por serie al inicio del periodo.

D) RENTABILIDAD

La cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa durante el año 2023 de un -1,1% para la serie A y de un -1,05% de la serie B, que se explica principalmente por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.23 MUSD	31.12.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	142	159	-17	-10,69%
Activo No Corriente	12.547	12.749	-202	-1,58%
Total Activo	12.689	12.908	-219	-1,70%
Pasivo Corriente	7	5	2	40,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.682	12.903	-221	-1,71%
Total Pasivos y Patrimonio	12.689	12.908	-219	-1,70%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 17 con respecto al 31 de diciembre 2022, dado por una menor posición de caja.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario de los inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América adquiridos con fecha 18 de diciembre de 2020.

Al 31 de marzo de 2023 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en las sociedades Reus Atlanta Portfolio Ventures LP por MUSD 6.855, Reus Veranda Inc por MUSD 3.375, Reus Athens Inc por MUSD 2.313 y Reus Atlanta LLC por MUSD 4.

El Activo No Corriente disminuyó en un 1,58% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 202, debido a la pérdida del ejercicio reconocida en las filiales del fondo.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 las obligaciones de corto plazo son MUSD 7 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de MUSD 221 al cierre de marzo 2023 con respecto al ejercicio anterior. Dicha disminución se debe a que se han repartido como dividendos provisorios durante el período 2023 MUSD 80, y a la vez presenta una pérdida del ejercicio de MUSD 141.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.23 MUSD	31.03.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	80	212	-132	-62,3%
Utilidad (pérdida) devengada	-202	244	-446	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-122	456	-578	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-122	456	-578	
Comisión de administración	-14	-14	0	0,0%
Otros gastos de operación	-5	-4	-1	25,0%
Total gastos de operaciones (-)	-19	-18	-1	5,6%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-141	438	-579	

- Al 31 de marzo de 2023 los resultados en el Fondo muestra una pérdida neta de la operación por MUSD 122. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 80 y una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en su filiales por MUSD 202. El resultado negativo se explica principalmente por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad.
- Además el Fondo presentó MUSD 19 de gastos operacionales que se componen de MUSD 14 de comisión por administración y MUSD 5 de otros gastos de operación que corresponden principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presentó un resultado del ejercicio negativo durante el periodo por MUSD 141.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,06%	0,04%	0,04%
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00%	100,00%	100,00%
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00%	0,00%	0,00%
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	20,29	31,80	2,50
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,3177	1,3407	1,4346
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0147	0,2286	0,0455
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,2854	0,2960	0,0819
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,22	0,22	0,06
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-1,11%	17,05%	3,17%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-1,11%	17,04%	3,17%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	11,80%	16,24%	53,53%

*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas



ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los precios de los activos subyacentes y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Atlanta debido a su excelente conectividad, adicionalmente, las propiedades se encuentran en ubicaciones privilegiadas con excelente acceso a las principales carreteras, polos de oficinas y retail. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestro portfolio. Generalmente los contratos de arriendo son por períodos de 1 año aproximadamente, debido a que estos permiten a los arrendatarios dejar sus unidades al término de su contrato sin pagar ningún tipo de penalidad, nuestros ingresos podrían verse impactados producto de una caída en las rentas de mercado más rápido a que si los contratos fueran a largo plazo.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de multifamily, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentran nuestras propiedades, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras. Adicionalmente, nuestros arrendatarios también pueden considerar la alternativa de comprar un nuevo departamento.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras, a pesar de que hemos visto que la FED ha ido frenando de a poco la agresividad de las subidas de las tasas. Sin embargo, el Fondo no posee pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales indirectas del Fondo, hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente a los créditos otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa variable, sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa que no permite que esta supere un límite máximo establecido.



HECHOS POSTERIORES

En Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada con fecha 26 de abril de 2023, se aprobó la cuenta anual del fondo, la elección de los integrantes del Comité de Vigilancia, la designación de los auditores externos, entre otros temas propios de la asamblea.

Con fecha 27 de abril de 2023 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 4 de mayo de 2023, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2023, por la cantidad total de USD 161.685,1 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 136.312,6 equivalente a USD 0,016779 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 25.372,5 equivalente a USD 0,016915 por cuota.

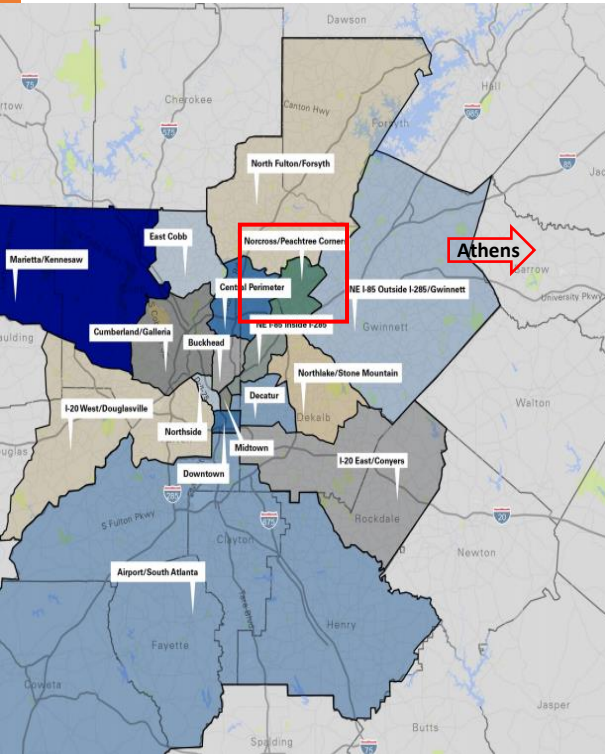
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾



ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS

<p>\$ 1.486 Sandy Springs \$ 1.270 Athens Clark</p> <p>Rentas Multifamily</p>	<p>17.023 Units Sandy Springs 2.212 Units Athens Clark</p> <p>Inventario Total</p>	<p>94,61% Sandy Springs 96,88% Athens Clark</p> <p>Ocupación Total</p>
<p>3,5%</p> <p>Tasa Desempleo Nacional</p>	<p>2,75% Sandy Springs 9,12 % Athens Clark</p> <p>Effective Rent Growth (YoY)</p>	<p>Atlanta se ubica entre los 15 principales mercados residenciales de Estados Unidos, el cual ha presentado una vacancia estable y un atractivo crecimiento en las rentas durante 2023. Estos fundamentos se ven reforzados por la inmigración sostenida y el aumento del empleo.</p> <p>Información Adicional</p>

Peachtree Corners & Athens

Peachtree Corners y Athens son parte del mercado de Sandy Springs – Rosewell y Clarke County respectivamente, los que a su vez son parte del mercado de Atlanta, Georgia.

Las rentas de mercado en el submercado de Sandy Springs, donde se encuentran las propiedades de Veranda Knolls y Estates, continúan acercándose a los promedios históricos. El crecimiento efectivo de las rentas para el trimestre fue del 2,75%, mientras que el mercado mantuvo una ocupación de poco menos del 95%.

Respecto de Athens Clark, submercado donde se encuentra Ascent Athens, las rentas se mantuvieron estables con respecto al trimestre anterior y una leve disminución de la ocupación total de mercado, la cual es de 97% para el Q1 2023.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Axiometrics