



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q3 2023





RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Los activos subyacentes del Fondo corresponden a tres edificios residenciales, Veranda Knolls, Veranda Estates y 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.

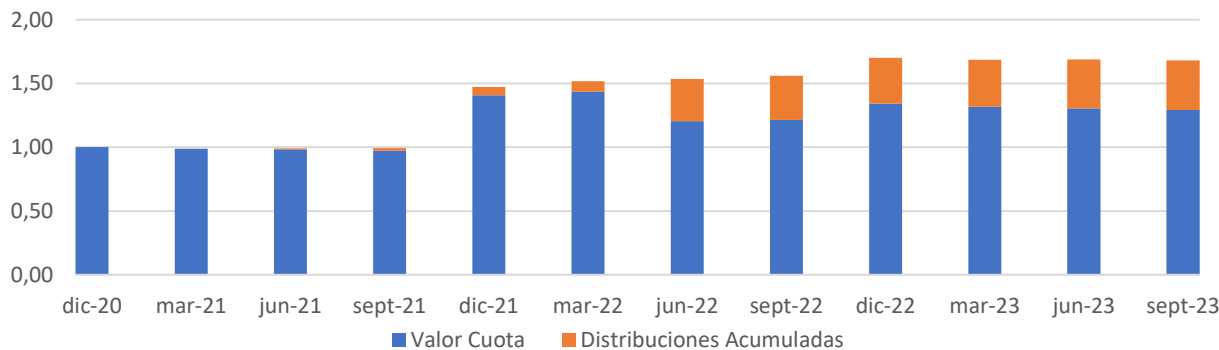
La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del 95% de las unidades en Veranda Estates & Knolls, lo que nos permitiría lograr un ROC ("Return on Cost") de 27,5% en promedio. En el caso de Ascent Athens, consiste en mejorar la administración del activo junto con aprovechar el aumento en las rentas de mercado a medida que los actuales contratos vayan venciendo y se renueven o generen nuevos.

Al cierre del período el portfolio cuenta con una ocupación del 95%, las rentas están un 29% sobre los valores al momento de adquisición y un 7% sobre lo considerado inicialmente en la proforma.

Respecto al plan de remodelaciones, en todos los edificios se ha completado la totalidad de las remodelaciones exteriores, y en los edificios Veranda Knolls y Estates todas las unidades se encuentran al menos parcialmente remodeladas. Para llevar a cabo la totalidad del plan, es necesario que estas sean desocupadas, por lo que al cierre del trimestre se ha completado la renovación total del 38% de las unidades en Knolls y del 28% en Estates.

Al cierre del tercer trimestre del 2023 el Fondo ha distribuido MUSD 286 a sus aportantes. A pesar de que los resultados operacionales de las propiedades se encuentran mejor que a la misma fecha del año pasado, la cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa de un 1,44% para la serie A y de un 1,14% de la serie B. Lo anterior se explica principalmente por la parte no operacional, dado por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad, los que son exigidos por los acreedores y cuyos valores se ven afectados por la inestabilidad financiera mundial.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,2905 (Serie A) 1,3018 (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, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Atlanta Portfolio Ventures LP, Reus Veranda Inc., Reus Athens y Reus Atlanta LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes.

POLITICA DE DISTRIBUCIONES

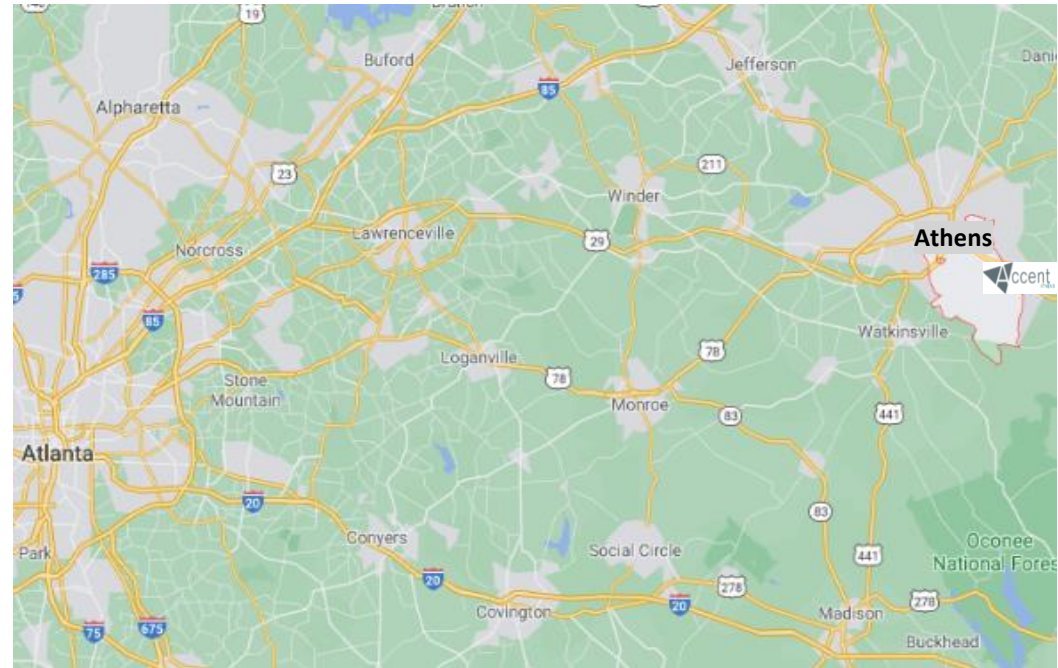
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos generados a partir de las rentas percibidas de las propiedades, así como de eventuales ventas, después de gastos operacionales y financieros.



Ascent Athens - Ubicación



Ascent Athens
Athens, GA



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.

Información Propiedad

Tipo de Edificio	Multifamily Class A
Unidades	200
Superficie	193.205 SF
Ocup. Compra	90%
Ocup. Actual	98%
Precio Compra	USD 36,6MM
Precio Actual (dic-22)	USD 50,5MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

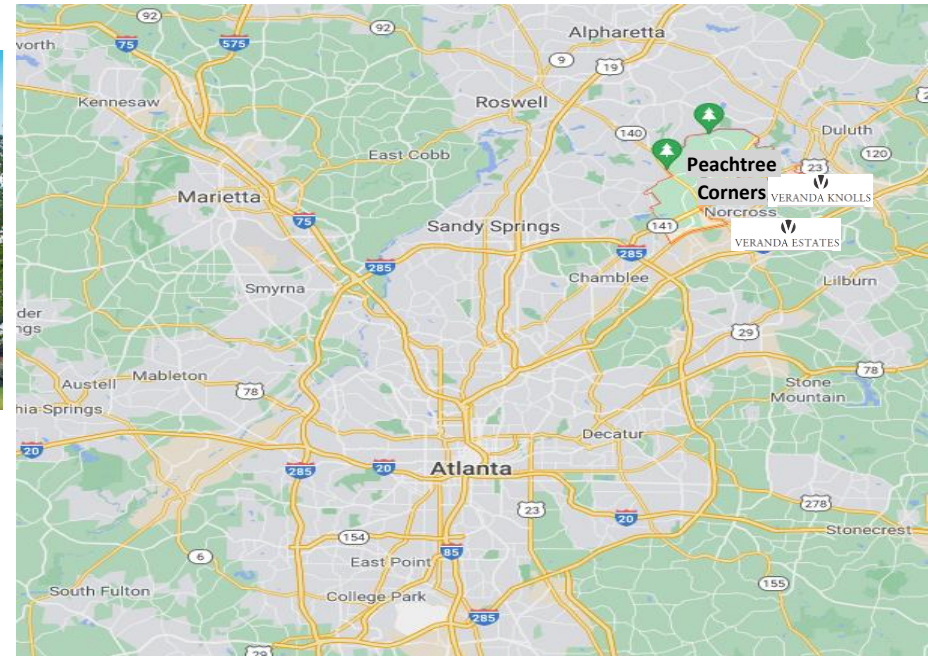


Veranda Knolls & Estates - Ubicación



Veranda Estates
Peachtree Corners, GA

Veranda Knolls
Peachtree Corners, GA



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.

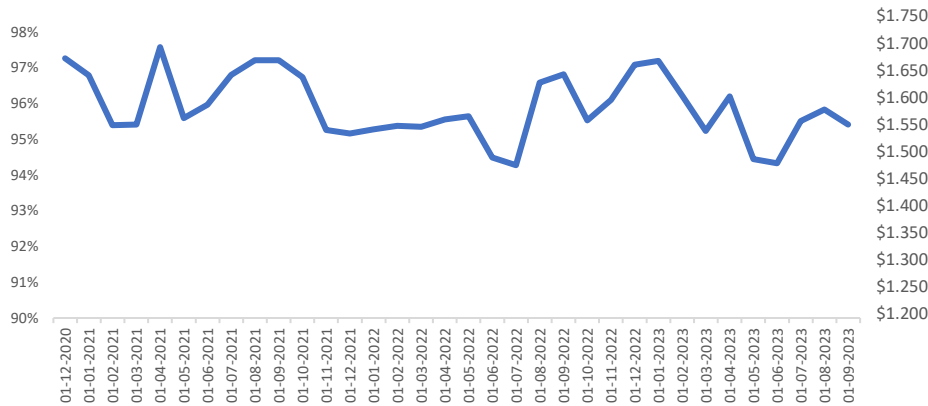
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	94%	93%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Precio Actual combinado (dic-22)	USD 76,6MM	
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

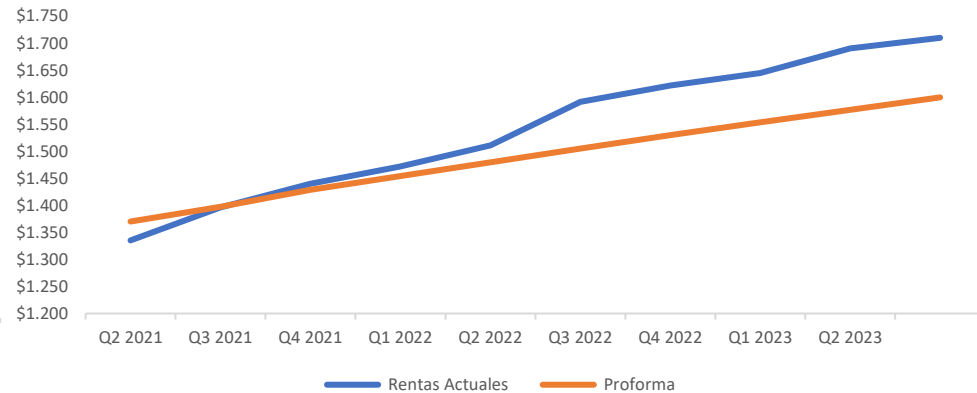
Ocupación Portfolio



El portafolio ha experimentado niveles de ocupación más altos que las expectativas presupuestadas para el año.

Al Q3 2023, las 3 propiedades se mantienen estabilizadas con un nivel de ocupación saludable y cumpliéndose el objetivo principal de que se mantenga siempre dentro del rango 92% - 96%, ya que esto permite lograr un aumento estable y sostenido en las rentas del portafolio.

Evolución Rentas vs. Proforma



Las rentas continúan aumentando sobre lo considerado en la proforma en todos los activos del portafolio. Ascent Athens ha logrado rentas un 11% sobre lo considerado en la proforma y Veranda Estates y Knolls presentan rentas un 7% en promedio sobre la proforma también. Adicionalmente, las rentas se encuentran en promedio un 3% sobre lo considerado en el presupuesto 2023.

Al cierre del Q3 2023 la morosidad se encontraba en un 8% promedio aproximadamente, lo cual está sobre el promedio de la industria, pero la pérdida en ingresos por arrendatarios que finalmente no pagan y que se lleva a resultado se ha mantenido en torno a un 2%, lo que está en línea con el promedio de la industria.

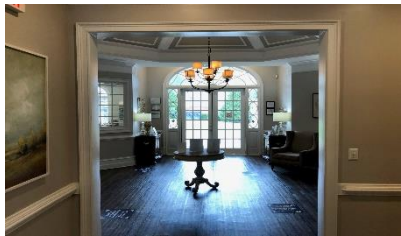
Por último, las unidades remodeladas en Veranda Estates y Knolls han logrado un ROC promedio sobre el 30% versus el 27,5% considerado en la proforma.



Veranda Estates - Plan de Remodelación

En cuanto al plan de remodelación de Veranda Estates, al cierre del Q2 2023 se han cambiado un 100% de las cubiertas de granito y 43 unidades (28% del total) se encuentran completamente remodeladas. Debido al próximo vencimiento de los seguros de tasa de interés contratados al momento de la compra y con el fin de financiar la renovación de los mismos, la propiedad ha estado reservando parte del flujo de caja generado, lo que ha impedido que continúe el avance del plan de remodelación de las unidades

ANTES



DESPUÉS





Veranda Knolls - Plan de Remodelación

En cuanto al plan de remodelación de Veranda Knolls, al cierre del Q3 2023 se han cambiado un 100% de las cubiertas de granito y 56 unidades (38% del total) se encuentran completamente remodeladas. Debido al próximo vencimiento de los seguros de tasa de interés contratados al momento de la compra y con el fin de financiar la renovación de los mismos, la propiedad ha estado reservando parte del flujo de caja generado, lo que ha impedido que continúe el avance del plan de remodelación de las unidades

ANTES



DESPUÉS



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

USD\$ **127,1**MM

AUM

95,4%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,41x

DSCR

61,1%

LTV

7,22

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE
DEUDAS (AÑOS)

6,30%

YIELD ON
COST

1. AUM (\$ USD) corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del período, según la última tasación efectuada por un tasador independiente, con fecha diciembre de 2022.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del período.
3. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) sobre el total del servicio de la deuda según como lo especifican los contratos de deuda con el prestamista.
4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
5. Tiempo remanente deudas corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente, de los créditos hipotecarios otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los bienes raíces, al cierre del periodo.
6. Yield on Cost se calcula como el NOI anualizado al cierre del período sobre la inversión total realizada en cada propiedad.



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 (30-09-2023)	1,2905	1,3018	1,2905	1,3018	1,2905	1,3018
B) Distribuciones por cuota	0,0297	0,0300	0,0432	0,0436	0,3684	0,37
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1,3202	1,3318	1,3337	1,3454	1,6589	1,6718
D) Valor libro al inicio del periodo	1,3395	1,3472	1,2125	1,2190	0,9729	0,9756
Rentabilidad (C/D -1)	-1,44%	-1,14%	10,00%	10,37%	70,51%	71,36%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor cuota se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie, alocando los gastos y distribuciones de cada una de ellas al cierre de cada 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 se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie, alocando los gastos y distribuciones de cada una de ellas al inicio de cada periodo.

D) RENTABILIDAD

A pesar de que los resultados operacionales de las propiedades se encuentran mejor que a la misma fecha del año pasado, la cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa de un 1,44% para la serie A y de un 1,14% de la serie B. Lo anterior se explica principalmente por la parte no operacional, dado por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad, los que son exigidos por los acreedores y cuyos valores se ven afectados por la inestabilidad financiera mundial.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.23 MUSD	31.12.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	71	159	-88	-55,35%
Activo No Corriente	12.370	12.749	-379	-2,97%
Total Activo	12.441	12.908	-467	-3,62%
Pasivo Corriente	4	5	-1	-20,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.437	12.903	-466	-3,61%
Total Pasivos y Patrimonio	12.441	12.908	-467	-3,62%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 88 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 30 de septiembre 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 7.126, Reus Veranda Inc por MUSD 2.893, Reus Athens Inc por MUSD 2.347 y Reus Atlanta LLC por MUSD 4.

El Activo No Corriente disminuyó en un 2,97% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 466, debido a la pérdida del ejercicio reconocida en las filiales del fondo.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de MUSD 466 al cierre de septiembre 2023 con respecto al ejercicio anterior. Dicha disminución de debe a que se han repartido como dividendos provisorios durante el periodo 2023 MUSD 286, y a la vez el fondo presenta una pérdida del ejercicio de MUSD 180.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.23 MUSD	30.09.22 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	255	2.132	-1.877	-88,0%
Utilidad (pérdida) devengada	-379	-1.233	854	-69,3%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-124	899	-1.023	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-124	899	-1.023	-
Comisión de administración	-42	-42	0	0,0%
Otros gastos de operación	-14	-11	-3	27,3%
Total gastos de operaciones (-)	-56	-53	-3	5,7%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-180	846	-1.026	-

- Al 30 de septiembre de 2023 los resultados en el Fondo muestran una pérdida neta de la operación por MUSD 124. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 255 y una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en sus filiales por MUSD 379. 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, los cuales se valorizan a precio de mercado al cierre de cada trimestre.
- Además, el Fondo presentó MUSD 56 de gastos operacionales que se componen de MUSD 42 de comisión por administración y MUSD 14 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 180.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03%	0,04%	0,03%
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	17,75	31,80	53,33
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,2923	1,3407	1,2134
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0187	0,2286	0,0879
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0432	0,2960	0,3254
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	3,35%	22,08%	26,82%
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-1,45%	17,05%	7,24%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-1,45%	17,04%	7,24%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	10,05%	16,24%	58,10%

*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 nuestras propiedades no generen 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. Las propiedades se encuentran en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Atlanta debido a su excelente conectividad. Adicionalmente, 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

Con fecha 17 de octubre de 2023 se comunicó a los inversionistas que, debido al próximo vencimiento de los seguros de tasa de interés contratados al momento de la compra, el Proyecto no realizó las distribuciones correspondientes al Q3 2023, con el fin de financiar la renovación de los mismos. Dichos seguros impiden que la tasa supere un límite máximo establecido y serán renovados por un periodo de tres años. Además, se informó que, debido a los niveles actuales de tasas de interés, será necesario aumentar las reservas a nivel de las propiedades del Proyecto para enfrentar los mayores gastos financieros. En consecuencia, las distribuciones futuras se evaluarán según las proyecciones de la tasa de interés en el mediano plazo y serán definidas trimestralmente por el Directorio, según se establece en el Reglamento Interno del Fondo.

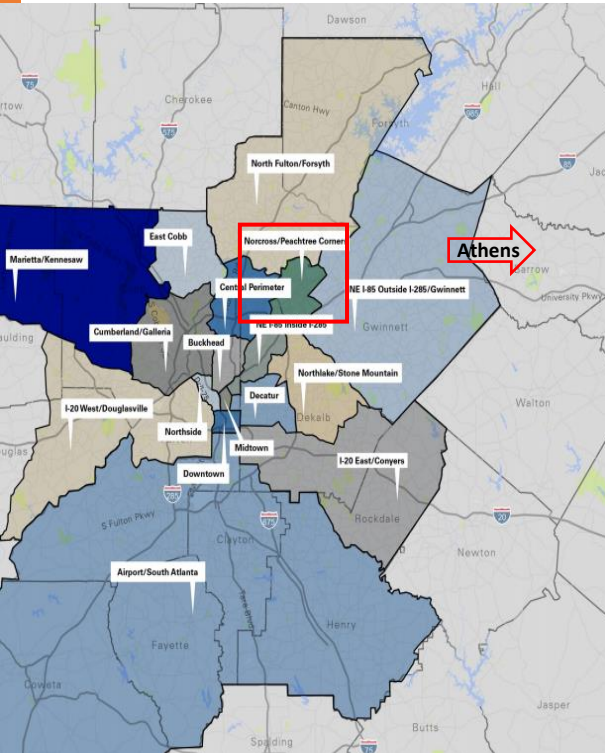
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros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



INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾



ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS

<p>\$ 1.481 Sandy Springs</p> <p>\$ 1.266 Athens Clark</p> <p>Rentas Multifamily</p>	<p>15.902 Units Sandy Springs</p> <p>2.212 Units Athens Clark</p> <p>Inventario Total</p>	<p>93,74% Sandy Springs</p> <p>97,33% Athens Clark</p> <p>Ocupación Total</p>
<p>3,9%</p> <p>Tasa Desempleo Nacional</p>	<p>-1,12% Sandy Springs</p> <p>2,34 % 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, experimentaron una disminución de -1,12 % mientras que la ocupación disminuyó alcanzando niveles alrededor de 94%.

En cuanto a Athens Clark, submercado en el que se encuentra Ascent Athens, las rentas experimentaron un leve crecimiento respecto del trimestre anterior, en torno al 2,34%, manteniendo los niveles de ocupación en niveles del 97%.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Axiometrics