



# Atlanta Multifamily

## Análisis Razonado – Q1 2024





# RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Desde el momento de la compra, el portfolio ha contado con niveles estables de ocupación, cerrando el período con una ocupación de 93%. Adicionalmente, las rentas mantienen una tendencia al alza alcanzado niveles un 27,5% sobre los valores al momento de adquisición y un 4,6% sobre lo considerado inicialmente en la proforma.

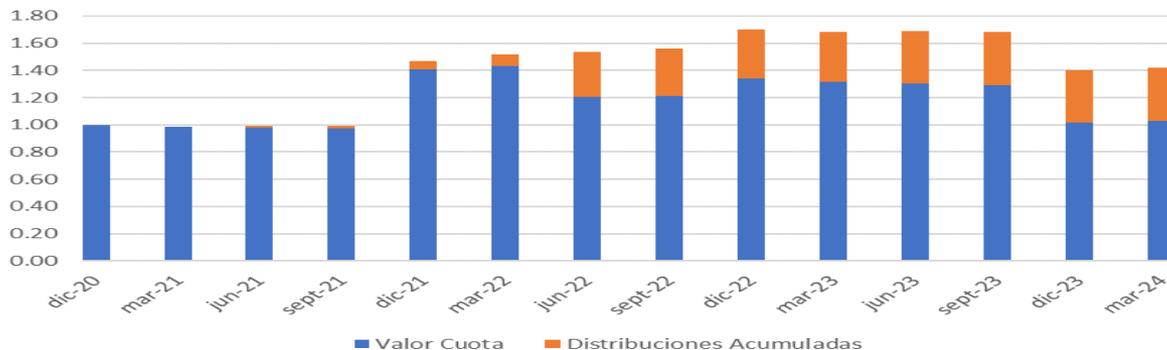
Respecto al plan de remodelaciones, en todos los edificios se ha completado la totalidad de las remodelaciones exteriores, y en los edificios Veranda Knolls y Estates todas las unidades se encuentran al menos parcialmente remodeladas al interior. Durante el período se continuó con el plan de remodelación total, cerrando el trimestre con un 44% de las unidades completamente remodeladas. Esto está en línea con la estrategia de inversión, la que consiste en maximizar las rentas de los edificios residenciales a través de un plan de remodelación al exterior e interior de las unidades, el que se va ejecutando en función del presupuesto de inversiones y la disponibilidad de unidades vacantes, al cierre del período ha permitido lograr un ROC ("Return on Cost") del 26,8% en promedio.

En el caso de Ascent Athens, la estrategia se ha llevado a cabo a través de una mejora en la administración del activo junto con un aumento en las rentas de mercado producto de la fuerte demanda en este submercado.

Respecto a la situación financiera de los edificios, todos cuentan con seguros de tasa de interés, los que son exigidos por el contrato de financiamiento e impiden que la tasa supere un límite máximo establecido. En el caso de Veranda Estates y Knolls dichos seguros vencen en octubre de 2026 y en el caso de Ascent Athens el seguro vence en mayo de 2025. Adicionalmente, el contrato de financiamiento exige la reserva anticipada para la recompra de un nuevo seguro, por lo que las propiedades del Fondo se encuentran reservando parte del flujo generado para este fin.

Durante el primer trimestre de 2024 el Fondo no ha distribuido a sus aportantes. La cuota del fondo presenta una rentabilidad positiva de un 1.32% para la serie A y de un 1.43% de la serie B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,0266 (Serie A) 1,0406 (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.

## ACTIVO SUBYACENTE

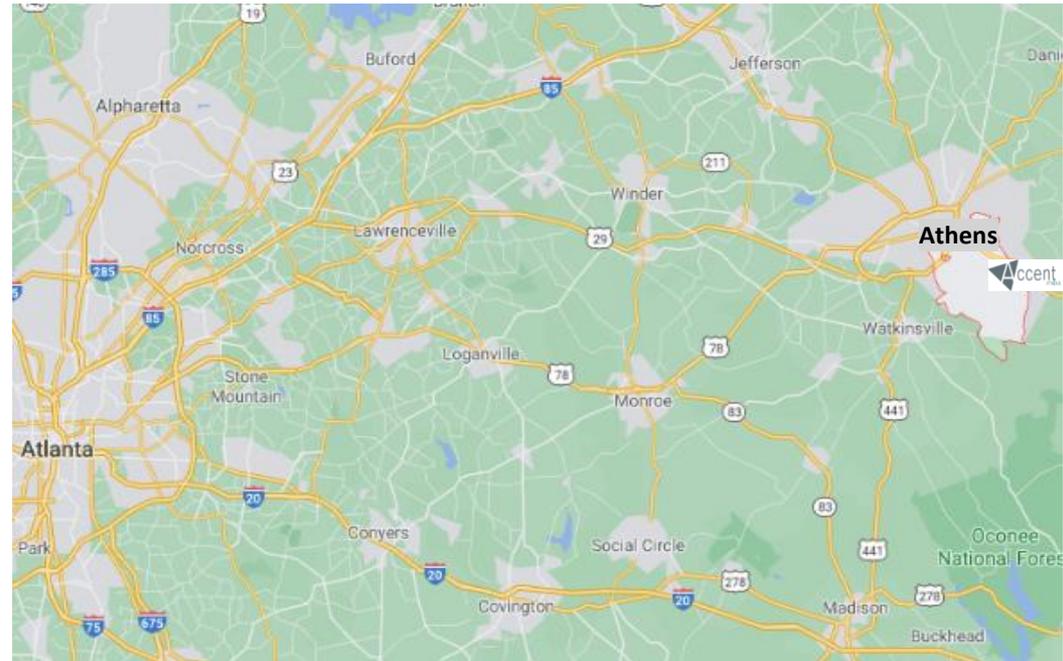
Los activos subyacentes del Fondo corresponden a tres edificios residenciales, Veranda Knolls, Veranda Estates y Ascent Athens, que cuentan con 498 unidades residenciales y se encuentran en el submercado de Peachtree Corner y en la ciudad de Athens, ambas en el estado de Georgia.



# 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	93%
Precio Compra	USD 36,6MM
Precio Actual (dic-23)	USD 45,4MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

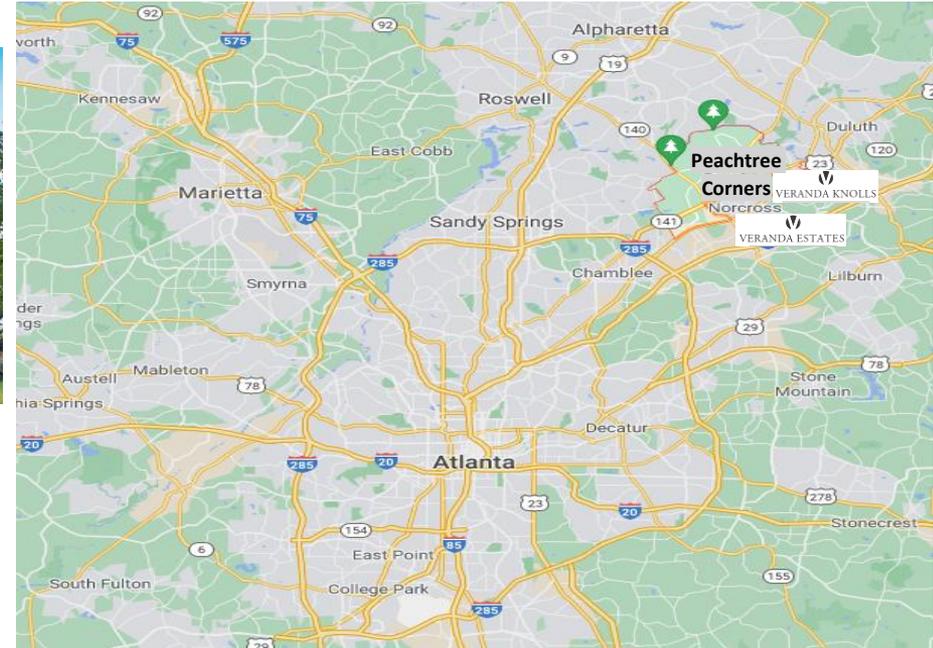


# Veranda Knolls & Estates - Ubicación



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.

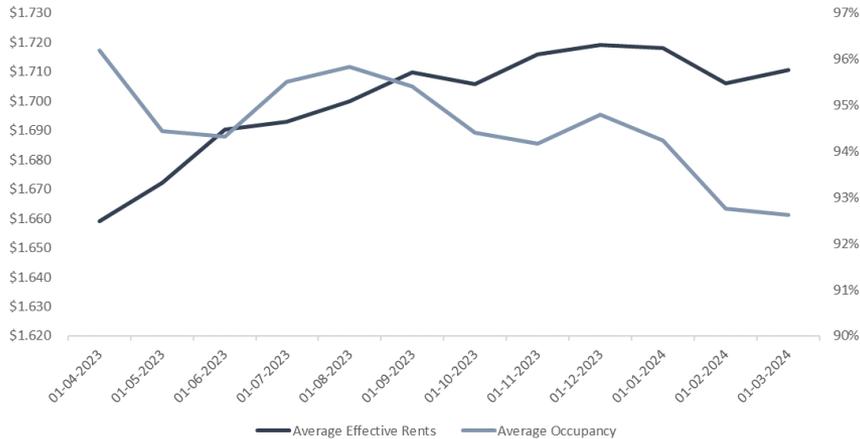
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	92%	93%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Precio Actual combinado (dic-23)	USD 66,8MM	
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



# ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

## TRAILING OCCUPANCY & RENTS



Al cierre del período el portfolio tiene una ocupación del 93%, si bien se observa una tendencia a la baja en el nivel de ocupación, este sigue siendo un nivel saludable que se encuentra dentro de un rango deseable de 92% - 96%, lo que permite lograr un aumento estable y sostenido en las rentas del portfolio.

En el caso de Ascent Athens el principal desafío es mantener la ocupación para el próximo año universitario, el que inicia en agosto de 2024. Durante el período se ha visto un aumento en el tráfico de arrendatarios que buscan unidades disponibles para dicha fecha, por lo que se está implementando un programa de lista de espera para tratar de capturar parte de esta demanda. En el caso de Veranda Estates y Knolls los esfuerzos se concentran en generar un plan de marketing estratégico que permita maximizar la cantidad de tráfico en ambas propiedades y así aumentar los niveles de ocupación.

Las rentas continúan aumentando sobre lo considerado en la proforma en todos los activos del portfolio cerrando el período con una renta promedio un 4,6% superior a lo considerado en la proforma. Adicionalmente, las rentas han aumentado un 27,5% desde el momento de la compra y un 3,1% con respecto al año anterior. Ascent Athens ha logrado rentas un 9% sobre lo considerado en la proforma y Veranda Estates y Knolls presentan rentas en promedio un 1,3% mayores.

## CAPEX PLAN & ROI

	UW	YTD Actual	Δ	UW
Complete Renovated Units	94,0%	44,0%	-5005 bps	
Average Cost/Unit	11.401	11.750	3,1%	
Average Premium/Unit	257	262	2,1%	
ROC	27,0%	26,8%	-25 bps	

Por último, el 100% de las unidades de Veranda Estates y Knolls cuentan con cubiertas de granito y al cierre del período hay 131 unidades (44% del total) completamente remodeladas, las que han logrado un ROC promedio de un 26,8%, prácticamente en línea con el 27,0% considerado en la proforma. El plan de remodelación al interior de las unidades se ha ido ejecutando en función del presupuesto de inversiones y la disponibilidad de unidades vacantes.

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

USD\$ **112,2**MM

AUM

**93%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**1,76x**

DSCR

**66,0%**

LTV

**7,36**

TIEMPO PROMEDIO  
REMANENTE  
DEUDAS (AÑOS)

**5,67%**

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 2023.
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 cierre del periodo.
6. Yield on Cost se calcula como el NOI anualizado al cierre del período sobre el equity inicial y el crédito otorgado al momento de la compra 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 (31-03-2024)	1.0266	1.0406	1.0266	1.0406	1.0266	1.0406
B) Distribuciones por cuota	0	0	0.0214	0.0216	0.3066	0.3080
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1.0266	1.0406	1.0480	1.0621	1.3332	1.3486
D) Valor libro al inicio del periodo	1.0133	1.0259	1.3165	1.3246	1.4339	1.4389
Rentabilidad ( C/D -1)	1.32%	1.43%	-20.39%	-19.81%	-7.02%	-6.28%

## A ) VALOR CUOTA AL CIERRE

El valor cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie 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.

## D) VALOR CUOTA AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie al 1 de enero 2023.

## RENTABILIDAD

La cuota del fondo presenta una rentabilidad positiva de un 1,32% para la serie A y de un 1,43% de la serie B.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	40	54	-14	-25.93%
Activo No Corriente	9,869	9,721	148	1.52%
<b>Total Activo</b>	<b>9,909</b>	<b>9,775</b>	<b>134</b>	<b>1.37%</b>
Pasivo Corriente	9	5	4	80.00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9,900	9,770	130	1.33%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>9,909</b>	<b>9,775</b>	<b>134</b>	<b>1.37%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2024 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 14 con respecto al 31 de diciembre 2023, 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 2024 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en las sociedades Reus Atlanta Portfolio Ventures LP por MUSD 7.593, Reus Veranda Inc por MUSD 934, Reus Athens Inc por MUSD 1.341 y Reus Atlanta LLC por MUSD 1.

El Activo No Corriente aumentó en un 1,52% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 148.

## PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las obligaciones de corto plazo son MUSD 9 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de MUSD 130 al cierre de marzo 2024 con respecto al cierre del año 2023. Dicho aumento se debe a que el fondo presenta una utilidad del ejercicio de MUSD 130.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.24 MUSD	31.03.23 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	-80	-100.0%
Utilidad (pérdida) devengada	148	-202	350	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	148	-122	270	-
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>148</b>	<b>-122</b>	<b>270</b>	<b>-</b>
Comisión de administración	-14	-14	0	0.0%
Otros gastos de operación	-4	-5	1	-20.0%
<b>Total gastos de operaciones (-)</b>	<b>-18</b>	<b>-19</b>	<b>1</b>	<b>-5.3%</b>
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>130</b>	<b>-141</b>	<b>271</b>	<b>-</b>

- Al 31 de marzo de 2024 los resultados en el Fondo muestran una utilidad neta de la operación por MUSD 148. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 0 y una utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en sus filiales por MUSD 148.
- Además, el Fondo presentó MUSD 18 de gastos operacionales que se componen de MUSD 14 de comisión por administración y MUSD 4 de otros gastos de operación que corresponden principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presentó un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 130.



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0.09%	0.05%	0.06%
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	4.44	10.80	20.29
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1.0287	1.0152	1.3177
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0.0135	-0.2958	-0.0147
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0.0214	0.0297	0.2854
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	2.08%	2.93%	21.66%
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	1.31%	-29.14%	-1.11%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	1.31%	-29.13%	-1.11%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-20.31%	-22.06%	11.74%



# 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 cumplir 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. Cabe destacar que, si bien el Fondo no tiene directamente activos ni pasivos financieros, está expuesto a este riesgo a través de la valoración de los activos inmobiliarios y pasivos de sus filiales. Respecto de los pasivos, estos corresponden a los créditos otorgados a las sociedades propietarias en las que participa el Fondo al momento de la compra de los activos inmobiliarios, cuyos intereses son a tasa fija o a tasa variable. Para el caso particular de las tasas variables, y con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se han contratado seguros que permiten cubrir la variabilidad de las mismas durante períodos de entre uno y tres años.



## HECHOS POSTERIORES

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2024 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.

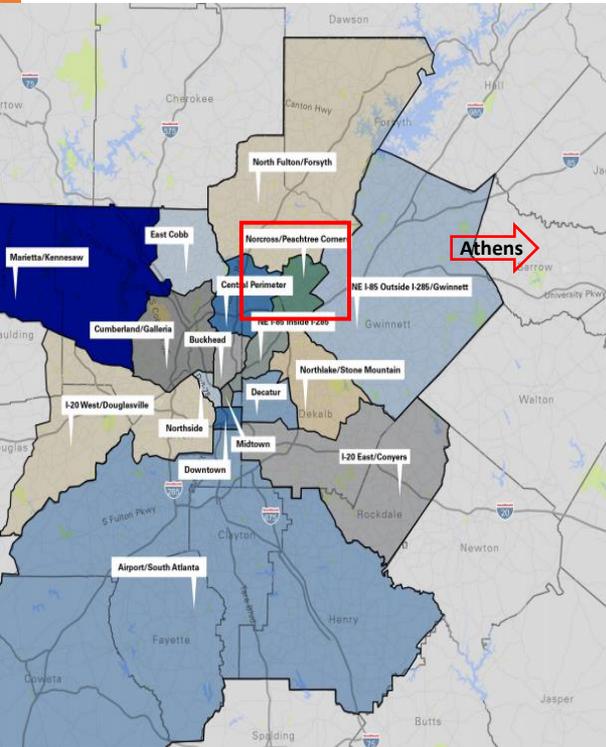


# INFORMACIÓN DE MERCADO



# ATLANTA, GA<sup>(1)</sup>

## ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



<p>\$ 1.666 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>\$ 1.346 Athens</p> <p><b>Rentas Multifamily</b></p>	<p>34.233 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>12.574 Athens</p> <p><b>Inventario Total (Units)</b></p>	<p>90,50% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>92,50% Athens</p> <p><b>Ocupación Total</b></p>
<p>3,8%</p> <p><b>Tasa Desempleo Nacional</b></p>	<p>-3,70% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>2,10 % Athens</p> <p><b>Market Rent Growth (YoY)</b></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. Estos fundamentos se ven reforzados por la inmigración sostenida y el aumento del empleo.</p> <p><b>Información Adicional</b></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.

Si bien la demanda volvió al mercado Multifamily de Atlanta en 2023, se siguen presentando obstáculos debido a las desafiantes condiciones macroeconómicas y la entrada de nueva oferta.

La zona ha tenido cuatro trimestres de absorción positiva, después de una demanda negativa en 2022, con casi 6.200 unidades netas absorbidas. Sin embargo, se ha producido un gran aumento de la oferta lo que mantiene la vacancia en aumento. De cara al futuro, la vacancia general del mercado de Atlanta probablemente se mantendrá por encima del promedio de los últimos 10 años debido a la cantidad de unidades nuevas entregadas, no obstante, irá disminuyendo gradualmente a medida que estas se arriendan.

Atlanta cuenta con costos de vida y comerciales más bajos que las grandes ciudades de la costa este y oeste, y esta ventaja debería seguir impulsando la población y el empleo. Atlanta ha atraído algunas de las empresas más importantes del país y varios empleadores han recomendado abiertamente esta alternativa.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / CoStar