



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q3 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 95,5%. Adicionalmente, las rentas han alcanzado niveles un 27% sobre los valores al momento de adquisición, aunque un 2,3% bajo lo considerado inicialmente en la proforma, con una caída en el último período.

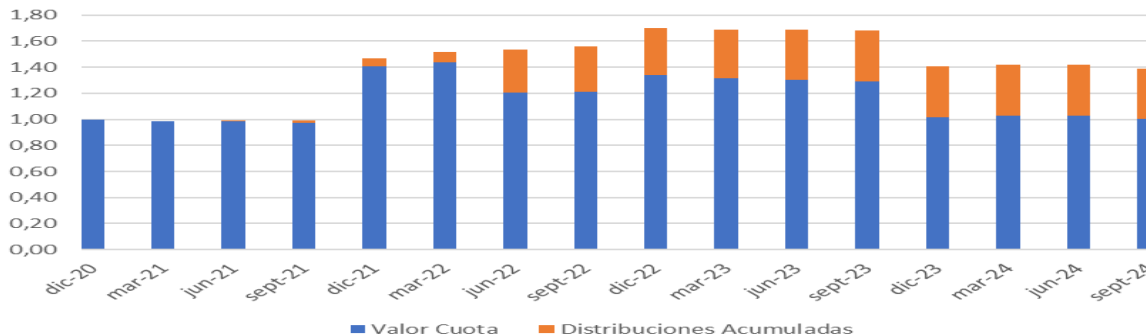
Respecto al plan de remodelaciones, en todos los edificios se ha completado la totalidad de las remodelaciones exteriores, y en los edificios Veranda Knolls y Estates todas las unidades se encuentran al menos parcialmente remodeladas al interior. Al cierre del período el 44% de las unidades están completamente 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 lo que ha permitido mantener los niveles de ocupación altos en un mercado que en el último tiempo ha mostrado nueva oferta, presionando las rentas a la baja.

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 segundo trimestre de 2024 el Fondo no ha distribuido a sus aportantes. La cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa de un -1.44% para la serie A y de un -1.08% de la serie B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	0,9987 (Serie A) 1,0148 (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

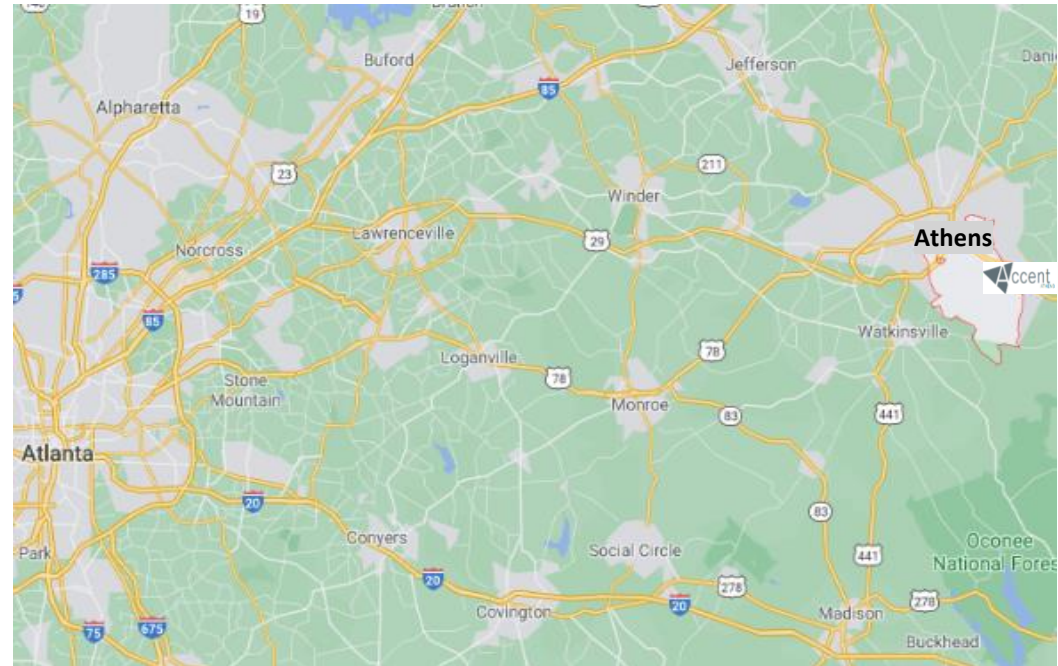
Los activos subyacentes del Fondo corresponden a tres edificios residenciales, Veranda Knolls, Veranda Estates y Ascent Athens, que cuentan con 498 unidades residenciales y se encuentran en el submercado de Peachtree Corner y en la ciudad de Athens, ambas en el estado de Georgia.



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	95,9%
Precio Compra	USD 36,6MM
Precio Actual (dic-23)	USD 45,4MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

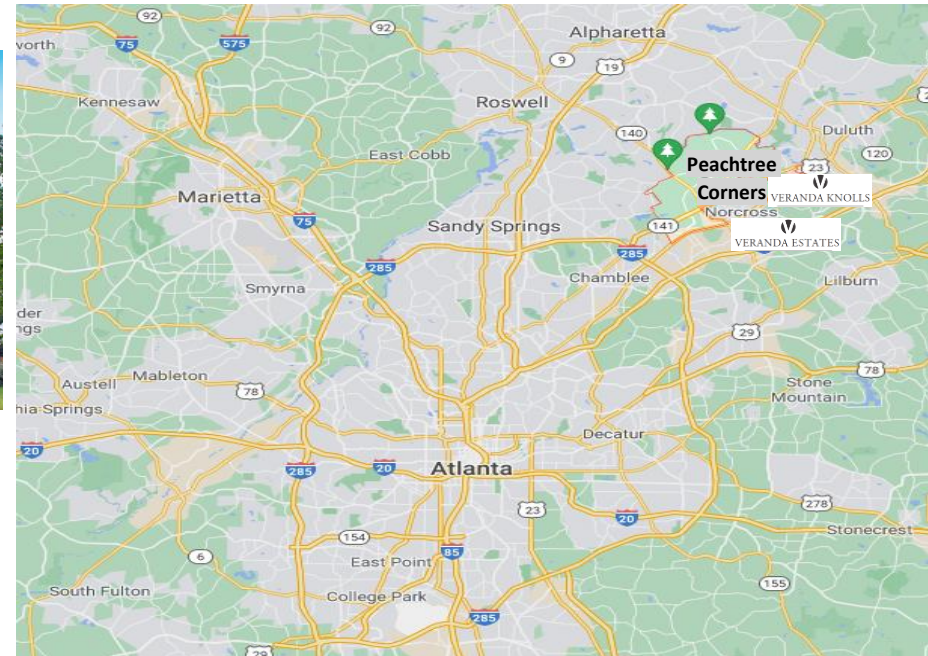


Veranda Knolls & Estates - Ubicación



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.

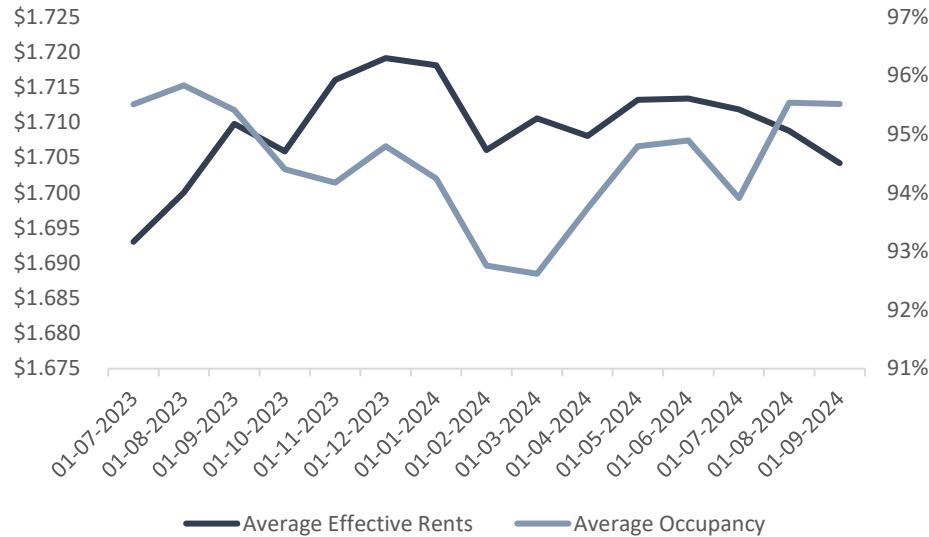
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	94,7%	95,8%
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 95,5%, este tuvo un leve aumento y sigue estando a un nivel saludable que se encuentra dentro de un rango deseable de 92% - 96%.

En el caso de Ascent Athens el principal desafío era mantener la ocupación para el próximo año universitario, el que inició en agosto de 2024, esto se logró llevando la ocupación desde un 93,2% en el Q2 a un 95,9% en el Q3. 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.

Otro gran desafío, el cual ha influido en los resultados del portafolio, son las rentas, las cuales no han logrado mantener un crecimiento sostenido, principalmente debido al exceso oferta, la cual ha generado una reducción de estas para lograr mantener la ocupación en los niveles mencionados anteriormente. Las rentas del portfolio se encuentran 2,3% bajo la proforma, aunque aún así estas son un 27% sobre los valores al momento de compra en Diciembre de 2020. Ascent Athens ha presentado rentas 5% inferiores a lo presupuestado. Mientras tanto Knolls y Estates han mostrado rentas un 1,1% bajo la proforma para Knolls y un 0,3% sobre la proforma para Estates.

CAPEX PLAN & ROI

	UW	YTD Actual	Δ UW
Complete Renovated Units	94,0%	44,0%	-5001 bps
Average Cost/Unit	11.401	11.724	2,8%
Average Premium/Unit	257	261	0,5%
ROC	27,1%	26,3%	-73 bps

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.

An aerial photograph of a modern residential development. The complex features several multi-story buildings with a mix of brick, stone, and light-colored siding. A central clubhouse building with large windows and a covered entrance is visible. The parking lot is filled with various cars, and there are landscaped areas with young trees and grass. The background shows a dense forest of green trees under a clear blue sky.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

USD\$ **112,2**MM

AUM

95,5%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,76x

DSCR

66,0%

LTV

6,86

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE
DEUDAS (AÑOS)

5,69%

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 acreedor.
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 (30-09-2024)	0,9987	1,0148	0,9987	1,0148	0,9987	1,0148
B) Distribuciones por cuota	0	0	0,0000	0,0000	0,0432	0,0435
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,9987	1,0148	0,9987	1,0148	1,0419	1,0583
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0133	1,0259	1,2905	1,3018	1,2125	1,2190
Rentabilidad (C/D -1)	-1,44%	-1,08%	-22,61%	-22,05%	-14,07%	-13,18%

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 2024.

RENTABILIDAD

La cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa de un -1,44% para la serie A y de un -1,08% de la serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.09.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	4	54	-50	-92,59%
Activo No Corriente	9.635	9.721	-86	-0,88%
Total Activo	9.639	9.775	-136	-1,39%
Pasivo Corriente	5	5	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9.634	9.770	-136	-1,39%
Total Pasivos y Patrimonio	9.639	9.775	-136	-1,39%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 50 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 30 de septiembre 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 8.090, Reus Veranda Inc por MUSD 378, Reus Athens Inc por MUSD 1.165 y Reus Atlanta LLC por MUSD 2.

El Activo No Corriente disminuyó en un 0,88% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 86.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las obligaciones de corto plazo son MUSD 5 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de MUSD 136 al cierre de septiembre 2024 con respecto al cierre del año 2023. Dicha disminución se debe a que el fondo presenta una pérdida del ejercicio de MUSD 136.

Este resultado negativo se explica principalmente porque se reconoce una pérdida contable en las sociedades aguas abajo por la valorización a mercado de los derivados de seguros de tasa tomados para cubrir la deuda del activo.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.24 MUSD	30.09.23 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	-	255	-255	-100,0%
Utilidad (pérdida) devengada	-86	-379	294	-77,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-86	-124	39	-31,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-86	-124	39	-31,0%
Comisión de administración	-36	-42	6	-14,3%
Otros gastos de operación	-14	-14	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-50	-56	6	-10,7%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-136	-180	45	-24,7%

- Al 30 de septiembre de 2024 los resultados en el Fondo muestran una pérdida neta de la operación por MUSD 86. Lo anterior se compone de una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en sus filiales por MUSD 86.
- Además, el Fondo presentó MUSD 50 de gastos operacionales que se componen de MUSD 36 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 una pérdida del ejercicio durante el periodo por MUSD 136.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05%	0,05%	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	0,80	10,80	17,75
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,0010	1,0152	1,2923
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0141	-0,2958	-0,0187
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0297	0,0432
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,00%	2,93%	3,35%
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-1,41%	-29,14%	-1,45%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-1,41%	-29,13%	-1,45%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-22,54%	-22,06%	10,05%



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 octubre 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.

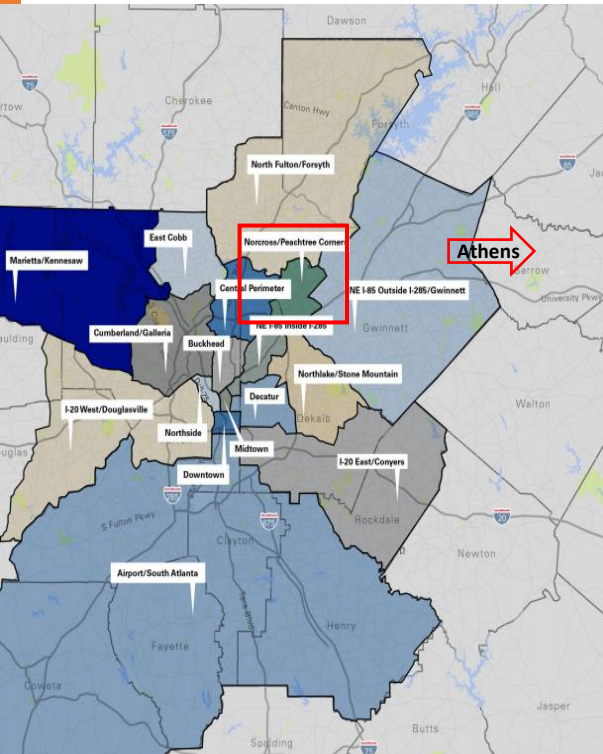


INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



<p>\$ 1.673 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>\$ 1.370 Athens</p> <p>Rentas Multifamily</p>	<p>32.223 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>13.112 Athens</p> <p>Inventario Total (Units)</p>	<p>92,80% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>88,60% Athens</p> <p>Ocupación Total</p>
<p>3,4% / 4,1%</p> <p>Tasa Desempleo Atlanta /Tasa Desempleo Nacional</p>	<p>-1,4% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>-0,7% Athens</p> <p>Market 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. 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.

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 seis trimestres de absorción positiva, después de una demanda negativa en 2022, con casi 9.700 unidades netas absorbidas. Sin embargo, se ha producido un gran aumento de la oferta lo que se presenta como un desafío para la vacancia, sin embargo, las zonas de Sandy Springs y Athens han mantenido altos niveles de ocupación cercanos al 90%. 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 / Cushman & Wakefield Multifamily Marketbeat Q3 2024 / CoStar