Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q4 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 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, y al cierre del período ha permitido lograr un ROC ("Return on Cost") del 28,0% en promedio, lo que está en línea con lo considerado en el plan de negocios original. 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.

Al cierre del período el portfolio cuenta con una ocupación del 95%, las rentas están un 30% sobre los valores al momento de adquisición y un 6% sobre lo considerado inicialmente en la proforma.

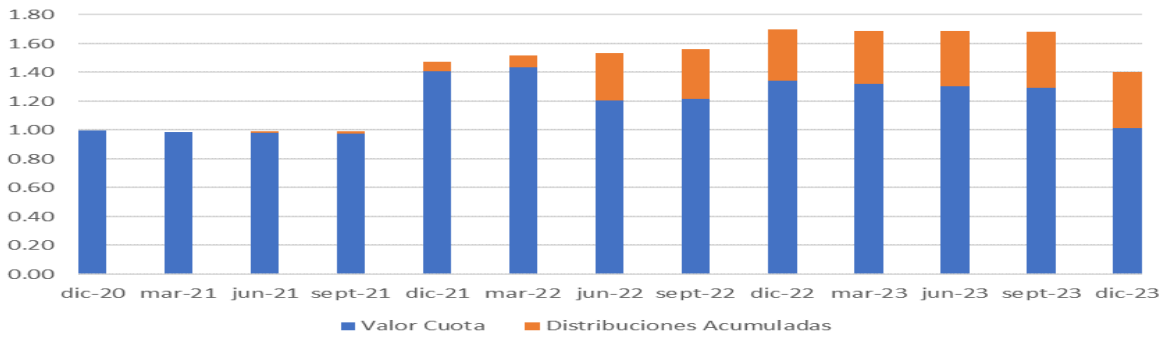
Respecto al plan de remodelaciones, en todos los edificios se ha completado la totalidad de las remodelaciones exteriores, y en los edificios Veranda Knolls y Estates todas las unidades se encuentran al menos parcialmente remodeladas interiormente.

En relación a los valores de tasación recibidos en diciembre 2023, se observa una caída en el valor promedio ponderado de estos del 11,7% respecto de los valores al cierre de 2022. Esto se explica principalmente por las mayores tasas de descuento utilizadas para la valorización de los flujos futuros por parte de los tasadores, en línea con los incrementos experimentados a nivel global en las tasas de política monetaria durante el último período. Se espera que esta situación se revierta en el futuro, a medida que las tasas de interés disminuyan, según el pronóstico actual.

Respecto a la situación financiera de los edificios, durante el período se realizó la compra de nuevos seguros de tasa de interés por un período de 3 años hasta octubre de 2026, por lo que el Fondo no realizó las distribuciones presupuestadas para el Q3 y el Q4 2023. Dichos seguros son exigidos por el contrato de financiamiento e impiden que la tasa supere un límite máximo establecido. Además, el contrato de financiamiento exige la reserva anticipada para la recompra de un nuevo seguro, por lo que es necesario aumentar las reservas a nivel de las propiedades del Fondo para enfrentar los mayores gastos financieros.

Al cierre del 2023 el Fondo ha distribuido MUSD 286 a sus aportantes.
La cuota al cierre del año tuvo una rentabilidad negativa de un 22.14% para la serie A y de un 21.62% de la serie B.
Esto se explica por las mayores tasas de descuento aplicadas en las tasaciones de las propiedades.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,0133 (Serie A) 1,0259 (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.

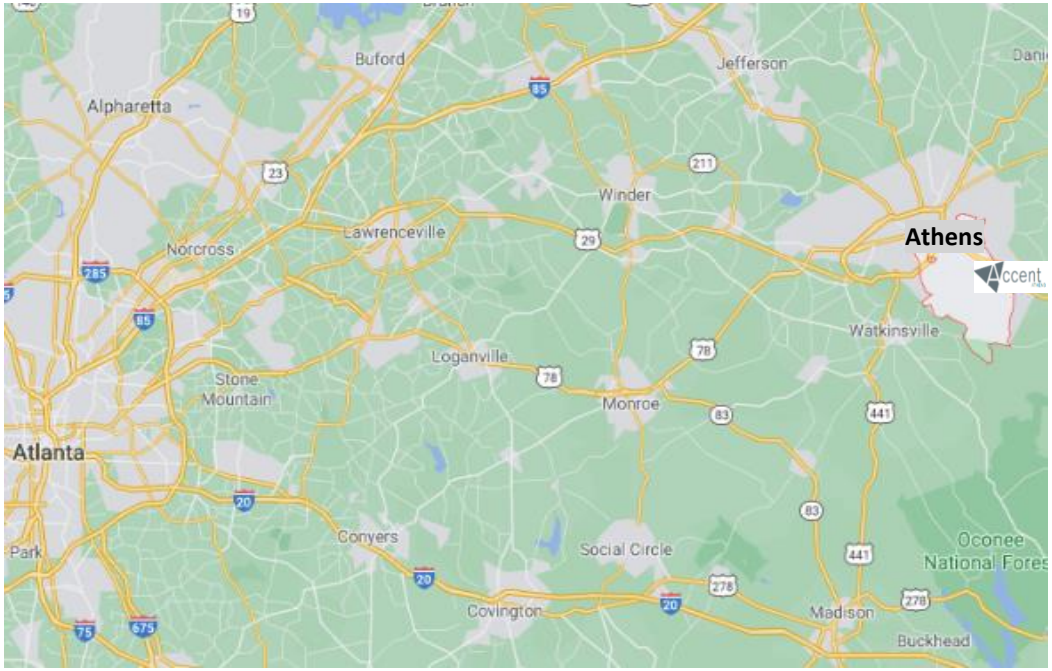
POLITICA DE DISTRIBUCIONES

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

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
Precio Actual (dic-23)	USD 45,4MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)



Athens, GA

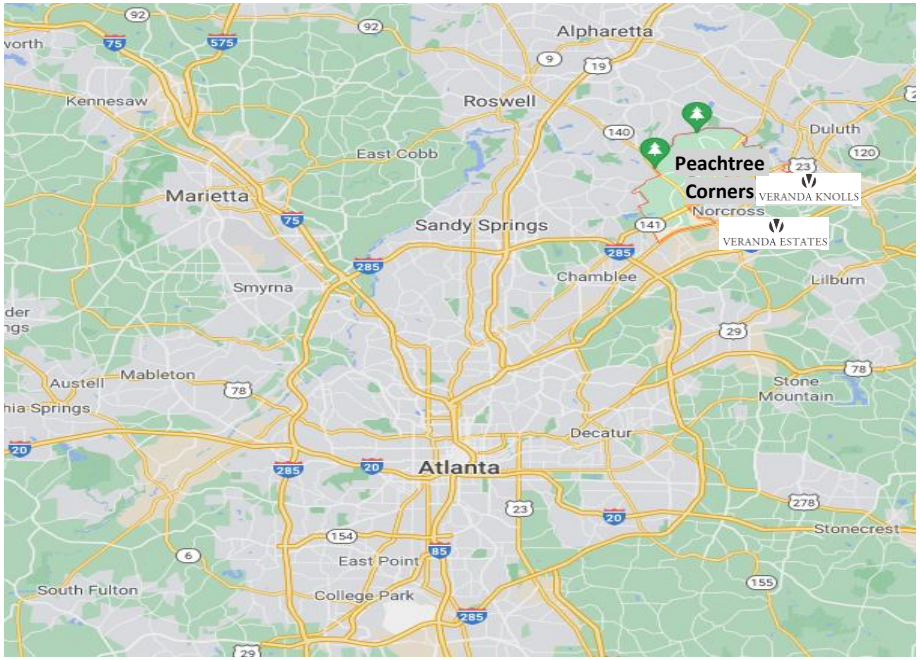
Edificio multifamily clase A ubicado en la ciudad universitaria de Athens, donde se encuentra la Universidad de Georgia, la más grande del Estado.
La propiedad cuenta con una excelente visibilidad y ofrece a sus residentes acceso inmediato al campus de la Universidad de Georgia, el centro de Athens y 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	95%	94%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Precio Actual combinado (dic-23)	USD 66,8MM	
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	

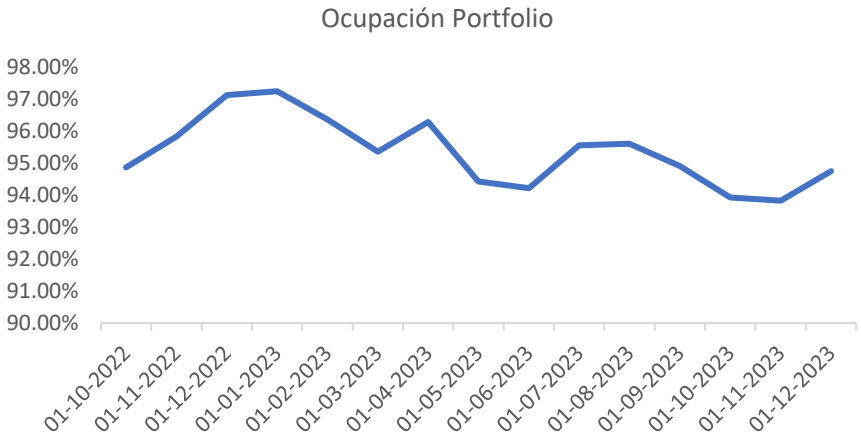


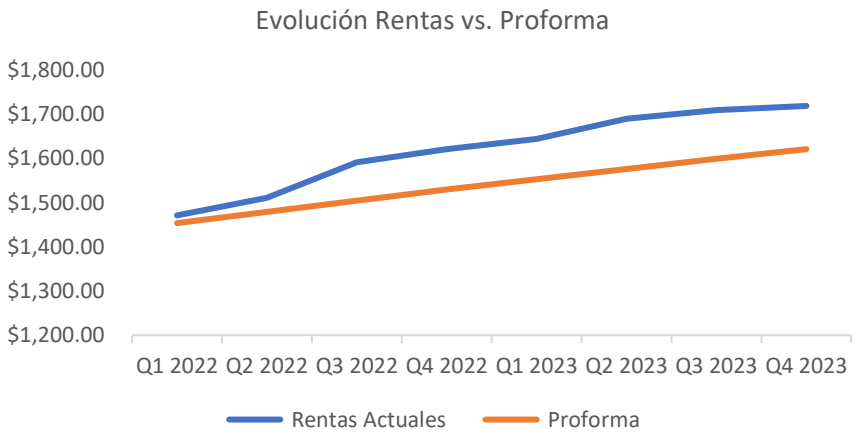
Peachtree Corners, GA

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





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

Al Q4 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%, lo que permite lograr un aumento estable y sostenido en las rentas del portfolio.

Las rentas continúan aumentando sobre lo considerado en la proforma en todos los activos del portfolio. Ascent Athens ha logrado rentas un 11% sobre lo considerado en la proforma y Veranda Estates y Knolls presentan rentas en promedio un 3% mayores.

Por último, las unidades remodeladas en Veranda Estates y Knolls han logrado un ROC promedio de un 28%, en línea con el 27,5% considerado en la proforma.

Veranda Estates - Plan de Remodelación

En cuanto al plan de remodelación de Veranda Estates, al cierre del Q4 2023 se han cambiado un 100% de las cubiertas de granito y 59 unidades (39% del total) se encuentran completamente remodeladas. 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.

ANTES

DESPUÉS

Veranda Knolls - Plan de Remodelación

En cuanto al plan de remodelación de Veranda Knolls, al cierre del Q4 2023 se han cambiado un 100% de las cubiertas de granito y 64 unidades (44% del total) se encuentran completamente remodeladas. 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.

ANTES

DESPUÉS

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO

INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

USD$ 112,2MM	94,8%	2,26X
AUM	OCUPACIÓN ACTUAL	DSCR
66,0%	7,65	5,54%
LTV	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DEUDAS (AÑOS)	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 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 (31-12-2023)	1.0133	1.0259	1.0133	1.0259	1.0133	1.0259
B) Distribuciones por cuota	0.0297	0.0300	0.0297	0.0300	0.3255	0.3271
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1.0430	1.0559	1.0430	1.0559	1.3388	1.3530
D) Valor libro al inicio del periodo	1.3395	1.3472	1.3395	1.3472	1.4075	1.4113
Rentabilidad (C/D -1)	-22.14%	-21.62%	-22.14%	-21.62%	-4.88%	-4.13%

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 negativa de un 22,14% para la serie A y de un 21,62% de la serie B. Lo anterior se explica principalmente por la menor tasación de las propiedades Veranda y Athens las cuales disminuyeron un 12,7% y 11% respectivamente. Esto se explica principalmente por las mayores tasas de descuento aplicadas en la tasación de las propiedades.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.23 MUSD	31.12.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	54	159	-105	-66.04%
Activo No Corriente	9,721	12,749	-3,028	-23.75%
Total Activo	9,775	12,908	-3,133	-24.27%
Pasivo Corriente	5	5	-	0.00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9,770	12,903	-3,133	-24.28%
Total Pasivos y Patrimonio	9,775	12,908	-3,133	-24.27%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 105 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 diciembre 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 7.352, Reus Veranda Inc por MUSD 992, Reus Athens Inc por MUSD 1.376 y Reus Atlanta LLC por MUSD 1.
El Activo No Corriente disminuyó en un 23,75% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 3.028.
Esta pérdida no devengada se produce principalmente por la aplicación de mayores tasas de descuento por parte de los tasadores lo que hace disminuir el valor de las propiedades.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 3.133 al cierre de diciembre 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 2.847.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.23 MUSD	31.12.22 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	254	2,276	-2,022	-88.8%
Utilidad (pérdida) devengada	-3,027	-5	-3,022	60440.0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-2,773	2,271	-5,044	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-2,773	2,271	-5,044	-
Comisión de administración	-56	-55	-1	1.8%
Otros gastos de operación	-18	-16	-2	12.5%
Total gastos de operaciones (-)	-74	-71	-3	4.2%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-2,847	2,200	-5,047	-

- Al 31 de diciembre de 2023 los resultados en el Fondo muestran una pérdida neta de la operación por MUSD 2.773. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 254 y una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en sus filiales por MUSD 3.027. El resultado negativo se explica principalmente por la disminución de las tasaciones de las distintas propiedades.

- Además, el Fondo presentó MUSD 74 de gastos operacionales que se componen de MUSD 56 de comisión por administración y MUSD 18 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 2.847.

INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2023	31.12.2022	30.09.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0.05%	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	10.80	31.80	53.33
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1.0152	1.3407	1.2134
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0.2958	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	%	4.26%	22.08%	26.82%
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-29.13%	17.05%	7.24%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-29.12%	17.04%	7.24%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-12.78%	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.

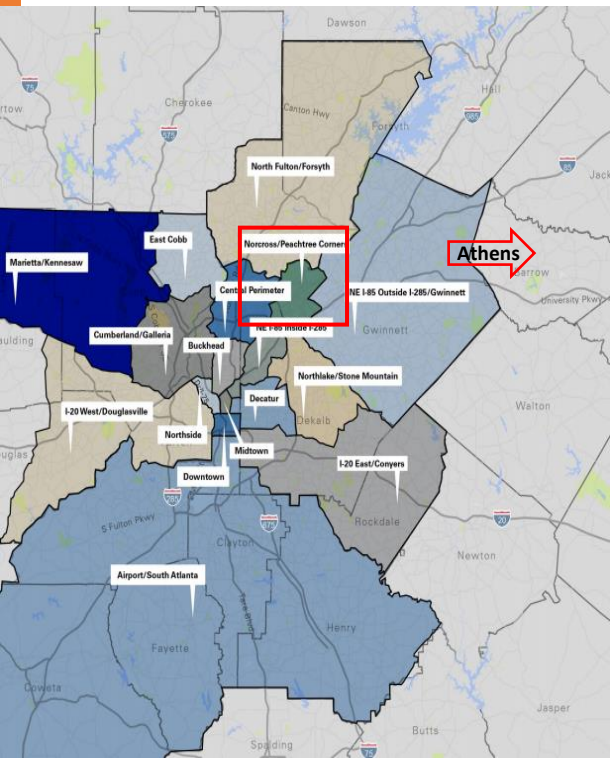
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Cabe destacar que, si bien el Fondo no tiene directamente 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 enero 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)



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.

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS

$ 1.553 Sandy Springs $ 1.404 Athens Clark **Rentas Multifamily**	15.902 Units Sandy Springs 2.212 Units Athens Clark **Inventario Total**	93,20% Sandy Springs 96,60% Athens Clark **Ocupación Total**
3,7% **Tasa Desempleo Nacional**	4,20% Sandy Springs 6,50 % Athens Clark **Effective Rent Growth (YoY)**	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. **Información Adicional**

Las rentas de mercado en el submercado de Sandy Springs, donde se encuentran las propiedades de Veranda Knolls y Estates, experimentaron un aumento de 4,2 % mientras que la ocupación disminuyó alcanzando niveles alrededor de 93%.

En cuanto a Athens Clark, submercado en el que se encuentra Ascent Athens, las rentas experimentaron un crecimiento relevante respecto del trimestre anterior, en torno al 6,50%, manteniendo los niveles de ocupación en niveles del 97%.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Axiometrics