



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q1 2025





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 93,3%. Adicionalmente, las rentas se ubican en niveles de un 26,7% sobre los valores al momento de adquisición.

Al cierre del período, las remodelaciones exteriores han sido finalizadas en la totalidad de los edificios. En Veranda Knolls y Veranda Estates, todas las unidades cuentan con renovaciones interiores al menos parciales, alcanzando un 44% de unidades completamente remodeladas. Este avance se mantiene alineado con la estrategia de inversión, orientada a maximizar el ingreso potencial a través del programa de mejoras tanto exteriores como interiores, el cual se ejecuta conforme a la disponibilidad presupuestaria y de unidades vacantes. El retorno sobre el costo (ROC) promedio se mantiene en 26,3%. Sin embargo, el plan de remodelaciones continúa con cierto desfase respecto a lo presupuestado, principalmente debido a que se ha priorizado la acumulación de caja para cumplir con las reservas requeridas por los seguros de tasa. A esto se suma una tasa de retención de arrendatarios superior a la estimada, lo que, en un contexto de menor dinamismo en el mercado, ha llevado a privilegiar la permanencia de los actuales inquilinos.

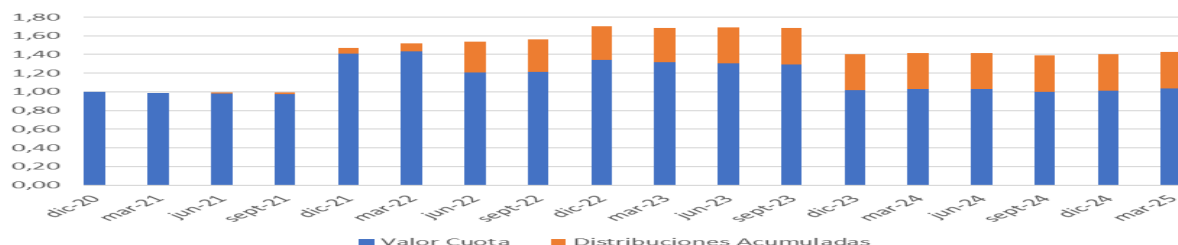
En Ascent Athens, la estrategia ha estado centrada en optimizar la administración del activo, lo que ha permitido sostener altos niveles de ocupación pese al ingreso de nueva oferta en el mercado, la cual ha generado presión a la baja sobre los valores de renta.

Todos los activos del portafolio cuentan con seguros de tasa de interés, conforme a lo estipulado en los contratos de financiamiento, los cuales limitan el alza de la tasa. En los casos de Veranda Estates y Veranda Knolls, los seguros vigentes expiran en octubre de 2026, mientras que en Ascent Athens el vencimiento está previsto para mayo de 2025, donde se renovará al vencimiento. De acuerdo con las cláusulas contractuales, se requiere reservar fondos en una cuenta de escrow a nivel propiedad para la renovación de estos seguros.

Durante el 2025 el Fondo no ha distribuido a sus aportantes debido a la exigencia en reserva de fondos para la recompra de un seguro de tasa. La cuota del fondo presenta una rentabilidad positiva de 0,0228 por cuota para la serie A, equivalente a un 2.26% y una rentabilidad positiva de 0,0228 por cuota para la serie B, equivalente a 2.23%. Esto debido a las utilidades generadas por las propiedades.

Desde el inicio, la cuota del fondo presenta una rentabilidad incluyendo distribuciones de 42,17% para la serie A y de 43,95% para la serie B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,0333(Serie A) 1,0494 (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	

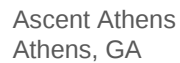
OBJETIVO DEL FONDO

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 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.

A map of the Atlanta, Georgia metropolitan area and surrounding regions. Major highways are shown in yellow, including I-75, I-85, I-20, I-285, and US-29. Cities and towns labeled include Alpharetta, Buford, Jefferson, Winder, Lawrenceville, Norcross, Stone Mountain, Loganville, Monroe, Social Circle, Covington, Madison, Buckhead, and Athens. The Oconee National Forest is visible in the southeast. The map is overlaid with a grid of latitude and longitude lines.

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.

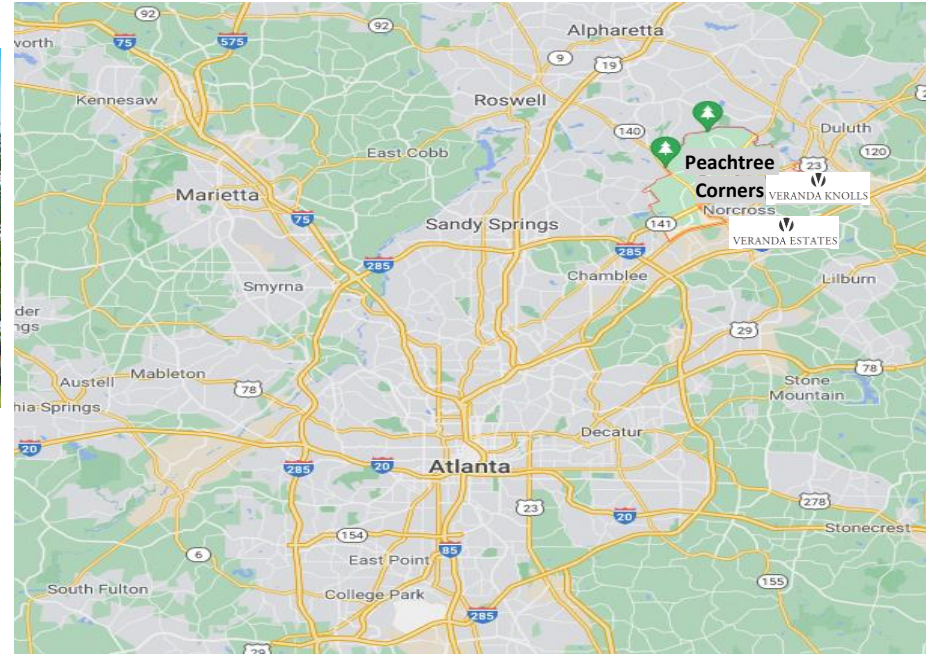
Veranda Knolls & Estates - Ubicación



Veranda Estates
Peachtree Corners, GA



Veranda Knolls
Peachtree Corners, GA



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.

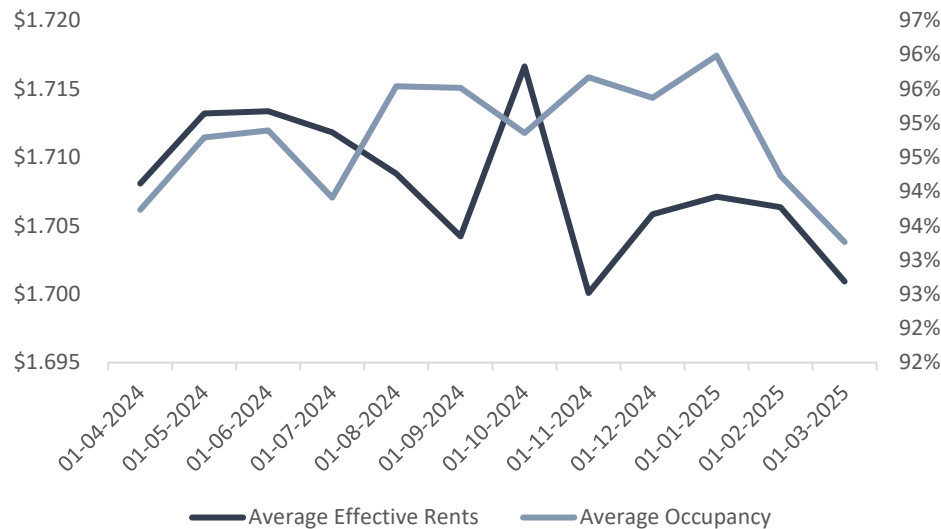
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	93,1%	92,9%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Valor Tasación Portfolio (dic-24)	USD 65,1MM	
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

TRAILING OCCUPANCY & RENTS



CAPEX PLAN & ROI

	UW	YTD Actual	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 el portfolio tiene una ocupación del 93,3%, esta tuvo una leve disminución respecto al último trimestre, pero 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 teniendo ocupaciones del 94% en el Q4 y del 93,7% en el Q1 2025. 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, ambas propiedades han mostrado buenos niveles de ocupación, alcanzando un 93.1% y un 92.9% respectivamente, levemente inferior al Q4 pero todavía en niveles saludables..

El segundo gran desafío, que ha influido significativamente en el desempeño del portafolio, corresponde a las rentas. Si bien durante el primer trimestre de 2025 se observó una caída en los niveles de renta del portafolio, atribuible principalmente al exceso de oferta en el mercado, las rentas se mantuvieron un 0,3% por encima de lo proyectado en la proforma para el mismo período. Además, representan un incremento del 26,7% en comparación con los valores registrados al momento de la adquisición, en diciembre de 2020. En particular, Ascent Athens ha presentado rentas un 5,2% superiores a las estimadas en la proforma. Por su parte, The Verandas mostró un desempeño mixto: las rentas de Knolls se ubicaron un 0,9% por encima de la proforma, mientras que Estates se posicionó un 6,2% por debajo de lo proyectado.

Al cierre del período hay 131 unidades (44% del total) completamente remodeladas, las que han logrado un ROC promedio de un 26,3%, 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\$ **111,8**_{MM}

AUM

93,3%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,76_x

DSCR

66,19%

LTV

6,36

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 2024.
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 del período.
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		Desde el inicio	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (31-03-2025)	1,0333	1,0494	1,0333	1,0494	1,0333	1,0494	1,0333	1,0494
B) Distribuciones por cuota	0	0	0,0000	0,0000	0,0214	0,0216	0,3884	0,3901
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1,0333	1,0494	1,0333	1,0494	1,0547	1,0710	1,4217	1,4395
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0104	1,0266	1,0266	1,0406	1,3165	1,3246	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	2,26%	2,23%	0,65%	0,85%	-19,89%	-19,15%	42,17%	43,95%

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 positiva de un 2,26% para la serie A y una rentabilidad positiva de 2,23% para la serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	1	1	-	0,00%
Activo No Corriente	9.976	9.752	224	2,30%
Total Activo	9.977	9.753	224	2,30%
Pasivo Corriente	9	5	4	80,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9.968	9.748	220	2,26%
Total Pasivos y Patrimonio	9.977	9.753	224	2,30%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2025 los activos corrientes se mantuvieron estables en MUSD 1 con respecto al 31 de diciembre 2024.

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 2025 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en las sociedades Reus Atlanta Portfolio Ventures LP por MUSD 8.618, Reus Veranda Inc por MUSD -1, Reus Athens Inc por MUSD 1.358 y Reus Atlanta LLC por MUSD 1.

El Activo No Corriente aumentó en un 2,30% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 224.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 220 al cierre de marzo 2025 con respecto al cierre del año 2024. Dicho aumento se debe a que el fondo presenta una ganancia del ejercicio de MUSD 220.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.25 MUSD	31.03.24 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	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	224	148	76	51,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	224	148	76	51,4%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	224	148	76	51,4%
Comisión de administración	0	-14	14	-100,0%
Otros gastos de operación	-4	-4	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-4	-18	14	-77,8%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	220	130	90	69,2%

- Al 31 de marzo de 2025 los resultados en el Fondo muestran un ingreso neto de la operación por MUSD 224. Lo anterior se compone de un ingreso reconocido por el método de la participación del Fondo en sus filiales por MUSD 224.
- Además, el Fondo presentó MUSD 4 de gastos operacionales que se componen de MUSD 0 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 una ganancia del ejercicio durante el periodo por MUSD 220.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,09%	0,05%	0,09%
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	0,11	0,20	4,44
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,0357	1,0129	1,0287
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0229	-0,0023	0,0135
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	0,0214
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,00%	0,00%	2,08%
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	2,21%	-0,23%	1,31%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	2,21%	-0,23%	1,31%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	0,67%	-0,23%	-20,31%



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

Con fecha 15 de Abril de 2025 se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo.

Durante el mes de mayo se renovó el cap a la tasa de Ascent Athens por un año a una tasa de 3,05%.

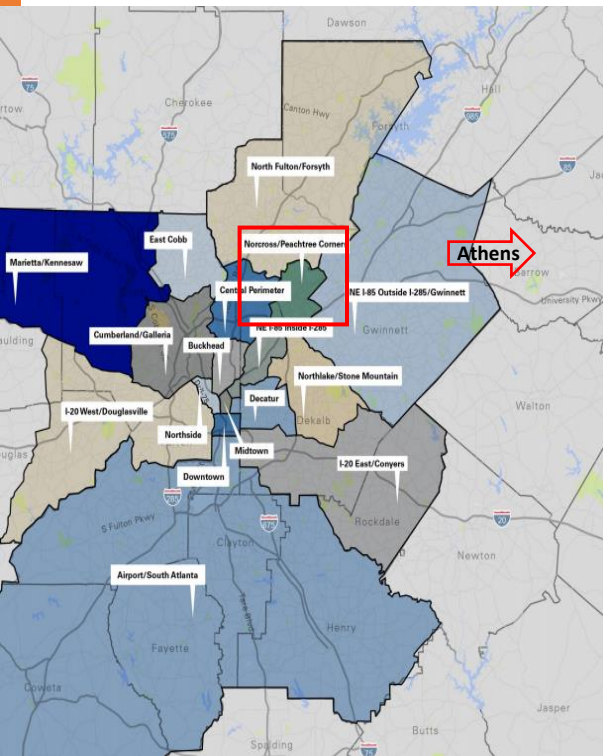
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



INFORMACIÓN DE MERCADO

ATLANTA, GA₍₁₎

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



\$ 1.650 \$ 1.361	Sandy Springs /Dunwoody Athens	33.498 Sandy Springs /Dunwoody 13.139 Athens	88,0% Sandy Springs /Dunwoody 89,8% Athens
Rentas Multifamily	Inventario Total (Units)	Ocupación Total	
3,6% / 4,2%	-2,7% Sandy Springs /Dunwoody -0,5% Athens	Atlanta se ubica entre los 15 principales mercados residenciales de Estados Unidos, el cual ha presentado una vacancia estable y un atractivo nivel de absorción. Estos fundamentos se ven reforzados por la inmigración sostenida y el aumento del empleo.	
Tasa Desempleo Atlanta /Tasa Desempleo Nacional	Market Rent Growth (YoY)	Información Adicional	

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.

El área de Atlanta ha registrado nueve trimestres consecutivos de absorción positiva tras un período de demanda estancada o negativa en 2022. Las propiedades high end fueron las principales responsables de esta absorción positiva, mientras que la demanda por viviendas de bajo a mediano ingreso se mantuvo baja, ya que las presiones inflacionarias siguieron limitando la formación de hogares entre este segmento con restricciones de costos.

Dado que la Universidad de Georgia es el principal impulsor de la demanda multifamily en el mercado de Athens, los desarrolladores han priorizado la construcción de viviendas estudiantiles en lugar de unidades tradicionales a precio de mercado. Desde 2010, se han agregado más de 3,000 camas, con una demanda sólida que ha mantenido altas tasas de ocupación durante el año académico. Sin embargo, el aumento en la construcción de viviendas estudiantiles no ha sido suficiente para satisfacer el crecimiento continuo de la matrícula en la Universidad de Georgia.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Cushman & Wakefield Multifamily Marketbeat Q1 2025 / CoStar