



Atlanta Multifamily Análisis Razonado – Q2 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 93,1%. Adicionalmente, las rentas se ubican en niveles de un 25,2% sobre los valores al momento de adquisición.

Todas las remodelaciones exteriores han sido finalizadas. Respecto a las renovaciones interiores, todas las unidades de Veranda Estates y Knolls ya han sido mejoradas al menos parcialmente, alcanzando un 44% de unidades completamente remodeladas. Este avance, si bien se ha retrasado respecto al presupuesto, debido a que se ha priorizado la acumulación de caja para cumplir con las reservas de los seguros y a una mayor tasa de retención de arrendatarios a la estimada, se mantiene alineado con la estrategia de inversión, orientada a maximizar el ingreso potencial a través del programa de mejoras. Este plan se ejecuta conforme a la disponibilidad presupuestaria y de unidades vacantes. El retorno sobre el costo (ROC) promedio se mantiene en 26,8%.

En Ascent Athens, la estrategia ha estado centrada en seguir optimizando 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 se compró un nuevo Cap hasta may-26. 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 realizado distribuciones 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 0,0453 por cuota para la serie A, equivalente a un 4,49% y una rentabilidad positiva de 0,0497 por cuota para la serie B, equivalente a 4,84%. Esto debido a las utilidades generadas por las propiedades.

Desde el inicio, la cuota del fondo presenta una rentabilidad incluyendo distribuciones de 44,42% para la serie A y de 46,63% para la serie B.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,0558(Serie A) 1,0762 (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

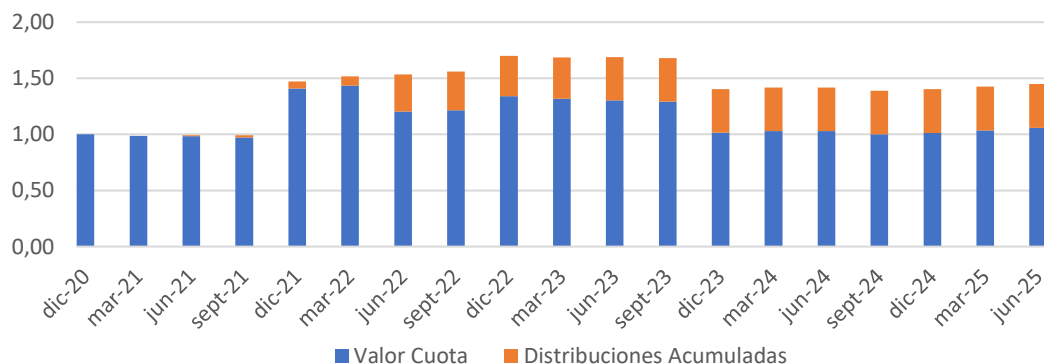
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendos y plusvalía, a través de la administración de los bienes raíces Ascent Athens, Veranda Estates y Veranda Knolls ubicados en las ciudades de Athens y Peachtree Corners, Atlanta, GA, Estados Unidos de América, traducándose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

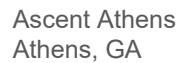
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Atlanta Portfolio Ventures LP, Reus Veranda Inc., Reus Athens y Reus Atlanta LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de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

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



A map of Georgia highlighting major cities and transportation routes. Major cities labeled include Atlanta, Alpharetta, Buford, Jefferson, Winder, Lawrenceville, Norcross, Stone Mountain, Loganville, Monroe, Social Circle, Covington, Madison, Buckhead, Oconee National Forest, Watkinsville, and Park. Major highways shown are I-75, I-85, I-95, I-20, US-29, US-78, US-83, US-441, and GA-285. The city of Athens is highlighted with a red outline and a black dot. A small inset map shows the location of Athens within the state of Georgia.

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.

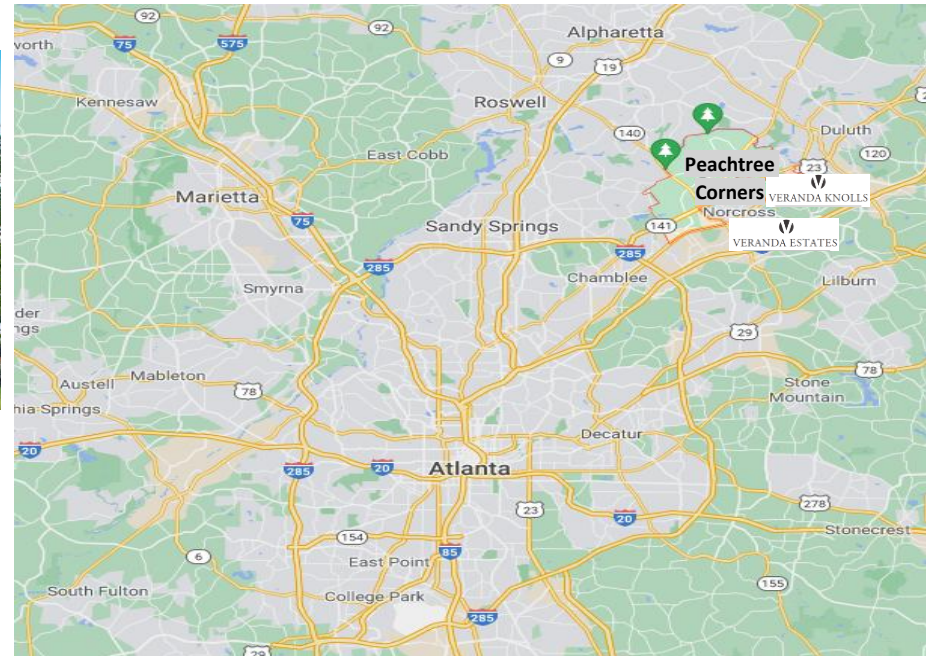
La propiedad cuenta con una excelente visibilidad y ofrece a sus residentes acceso inmediato al campus de la Universidad de Georgia, el centro de Athens y el corredor comercial Eastside.

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.

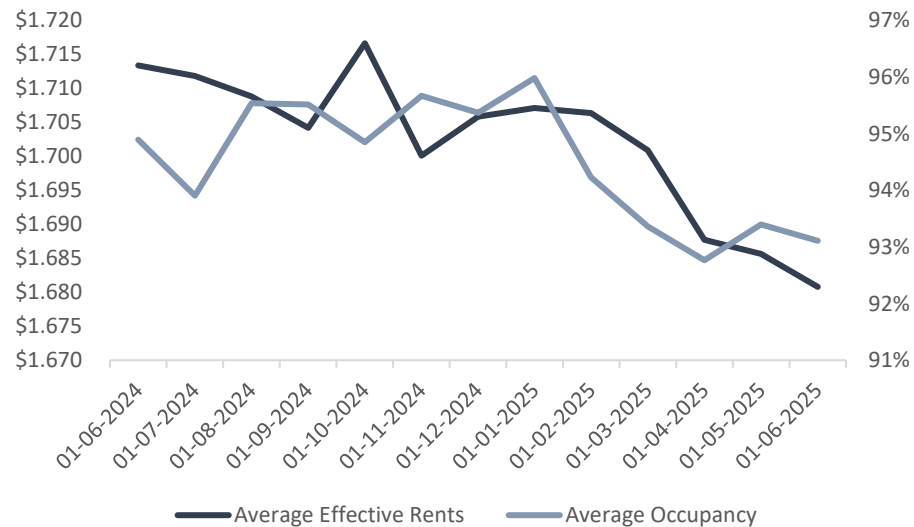
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	98%	97%
Ocup. Actual	93,6%	96,4%
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	Δ	UW
Complete Renovated Units	94,0%	44,0%	-5005 bps	
Average Cost/Unit \$USD	11.401	11.750	3,1%	
Average Premium/Unit \$USD	257	262	2,1%	
ROC	27,0%	26,8%	-25 bps	

Al cierre del período el portfolio tiene una ocupación del 93,1%, 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 elevada durante todo el año universitario que inició en agosto de 2024, esto se logró teniendo ocupaciones del 94% en el Q4, del 93,7% en el Q1 25 y un 90,4% en el Q2 25, en línea con el fin de año universitario. El nuevo desafío será mantener los niveles para el próximo año universitario. En el caso de Veranda Estates y Knolls los esfuerzos siguen en generar un plan de marketing estratégico que maximice la cantidad de tráfico en ambas propiedades y así mantener los niveles de ocupación, ambas propiedades han mostrado buenos niveles de ocupación, alcanzando un 93.6% y un 96.4% respectivamente, mostrando mejores niveles que en el Q1.

El segundo gran desafío, que ha influido significativamente en el desempeño del portafolio, corresponde a las rentas. Si bien durante el segundo trimestre de 2025 se observó nuevamente una caída en los niveles de renta del portafolio, atribuible principalmente al exceso de oferta en el mercado y el eventual término del año universitario, estas se siguen manteniendo sólo un 1,7% bajo la proforma. A pesar de lo anterior, las rentas han tenido un incremento del 25,2% en comparación con los valores registrados al momento de la adquisición, en diciembre de 2020. En particular, Ascent Athens ha presentado rentas un 2,3% superiores a las estimadas en la proforma. Por su parte, The Verandas mostró un desempeño más desfavorable: las rentas de Knolls se ubicaron un 0,8% por debajo de la proforma, mientras que Estates se posicionó un 7,4% 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 26,8%, 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\$ **111,8**_{MM}

AUM

93,1%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,65_x

DSCR

66,19%

LTV

6,11

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 (30-06-2025)	1,0558	1,0762	1,0558	1,0762	1,0558	1,0762	1,0558	1,0762
B) Distribuciones por cuota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0046	0,0047	0,3884	0,3901
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1,0558	1,0762	1,0558	1,0762	1,0604	1,0809	1,4442	1,4663
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0104	1,0266	1,0265	1,0417	1,3020	1,3121	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	4,49%	4,84%	2,85%	3,31%	-18,56%	-17,62%	44,42%	46,63%

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.

C) 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 inicio de cada uno de los periodos.

D) RENTABILIDAD

La cuota del fondo presenta una rentabilidad positiva de un 4,49% para la serie A y una rentabilidad positiva de 4,84% para la serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	7	1	6	600,00%
Activo No Corriente	10.190	9.752	438	4,49%
Total Activo	10.197	9.753	444	4,55%
Pasivo Corriente	6	5	1	20,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	10.191	9.748	443	4,54%
Total Pasivos y Patrimonio	10.197	9.753	444	4,55%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2025 los activos corrientes aumentaron en MUSD 6 con respecto al 31 de diciembre 2024 debido a un aumento en la cuenta efectivo y efectivo equivalente.

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 junio 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 8.832, Reus Veranda Inc por MUSD 0, Reus Athens Inc por MUSD 1.358 y Reus Atlanta LLC por MUSD 1.

El Activo No Corriente aumentó en un 4,49% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 438.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las obligaciones de corto plazo son MUSD 6 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de MUSD 443 al cierre de junio 2025 con respecto al cierre del año 2024. Dicho aumento se debe a que el fondo presenta una ganancia del ejercicio por el mismo monto.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.25 MUSD	30.06.24 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	497	167	330	197,6%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	497	167	330	197,6%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	497	167	330	197,6%
Comisión de administración	-46	-28	-18	64,3%
Otros gastos de operación	-8	-8	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-54	-36	-18	50,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	443	131	312	238,2%

- Al 30 de junio de 2025 los resultados en el Fondo muestran un ingreso neto de la operación por MUSD 497. Lo anterior se explica por el ingreso reconocido por el método de la participación del Fondo en sus filiales.
- Además, el Fondo presentó MUSD 54 de gastos operacionales que se componen de MUSD 46 de comisión por administración y MUSD 8 de otros gastos de operación que corresponden principalmente a gastos de contabilidad y auditoría. El aumento de MUSD 18 de comisiones de administración se debe a que este año se devengaron y pagaron 4 meses de comisión que se habían dejado de devengar a partir de septiembre del 2024.
- Dado lo anterior el Fondo presentó una ganancia del ejercicio durante el periodo por MUSD 443.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,06%	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	1,17	0,20	3,17
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,0589	1,0129	1,0288
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0460	-0,0023	0,0136
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	0,0046
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,00%	0,00%	0,45%
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	4,35%	-0,23%	1,32%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	4,34%	-0,23%	1,32%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	2,92%	-0,23%	-20,72%



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 julio 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.

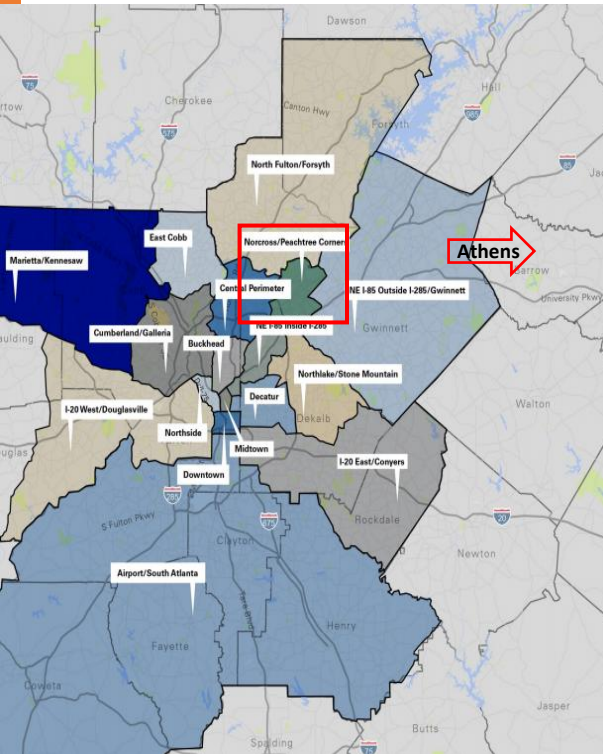


INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



\$ 1.664 Sandy Springs /Dunwoody \$ 1.380 Athens Rentas Multifamily	31.928 Sandy Springs /Dunwoody 13.518 Athens Inventario Total (Units)	91,4% Sandy Springs /Dunwoody 89,5% Athens Ocupación Total
3,6% / 4,1% Tasa Desempleo Atlanta /Tasa Desempleo Nacional	-2,7% Sandy Springs /Dunwoody 0,3% Athens Market 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 nivel de absorción. Estos fundamentos se ven reforzados por la inmigración sostenida y el aumento del empleo. 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.

En el segundo trimestre, la demanda de multifamily se mantuvo sólida en Atlanta, marcando su undécimo trimestre consecutivo de absorción positiva. Se absorbieron más de 5.800 unidades, un aumento significativo respecto al primer trimestre, impulsado principalmente por la zona de I-85 Norte/Gwinnett County, llegando a un total anual de 9.785 unidades.

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 Atlanta Multifamily Marketbeat Q2 2025 / CoStar