



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q1 2022





RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

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

La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del 95% de las unidades en Veranda Estates y Veranda Knolls, lo que nos permitiría lograr un premio en las rentas de 12% aprox. por unidad y llevar las rentas de ambos activos a niveles de comparables de mercado ya remodelados. En el caso de Ascent Athens, consiste en mejorar la administración del activo junto con aprovechar el aumento en las rentas de mercado a medida que los actuales contratos vayan venciendo y se vayan renovando los contratos o generando nuevos.

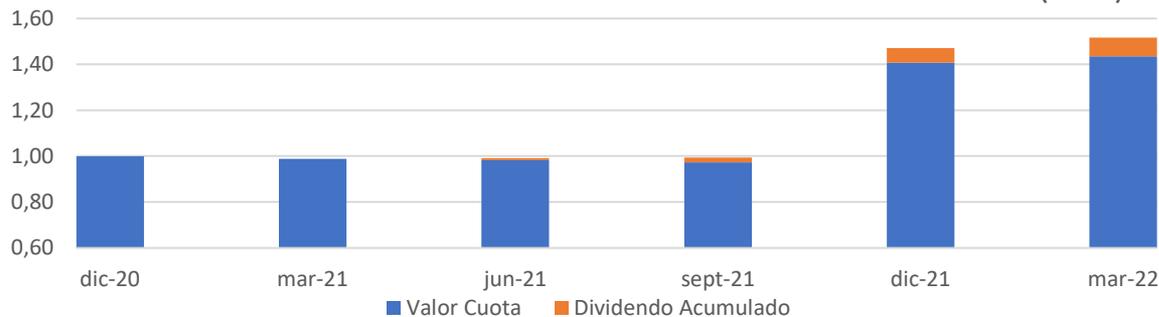
A la fecha se ha avanzado en gran parte del pan de capex inicial. En Veranda Knolls se han completado

la gran mayoría de remodelaciones exteriores, y todas las unidades están al menos parcialmente renovadas. En el caso de Veranda Estates, los panes de remodelación del exterior se encuentran prácticamente completados, a excepción de la pintura del exterior que se realizará este año. En cuanto al plan de remodelación de interior, este año se realizará el reemplazo de las cubiertas de granito.

Lo anterior, ha permitido aumentar las rentas de arriendo contractuales. Al cierre del trimestre hemos alcanzando rentas un 26% sobre las rentas de mercado iniciales y un 14% sobre la proforma.

El Fondo ha mostrado una rentabilidad durante el año 2022 de un 3,23% para la serie A y un 3,30% de la serie B, debido a la operación normal del Fondo.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$1,4339 (Serie A) \$1,4389 (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 y plusvalía, a través de la adquisición 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 vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina los precios de los inmuebles según valorizaciones efectuadas por tasadores independientes.

POLITICA DE DIVIDENDOS

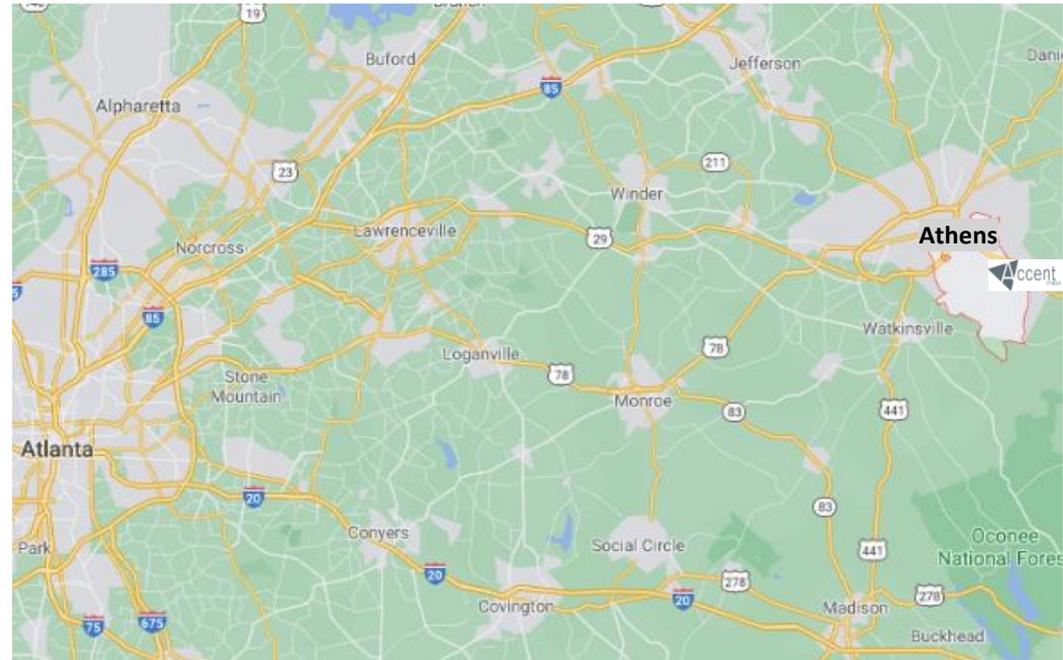
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de las propiedades así como de eventuales ventas, después de gastos operacionales y financieros.



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	97%
Precio Compra	USD 36,6MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

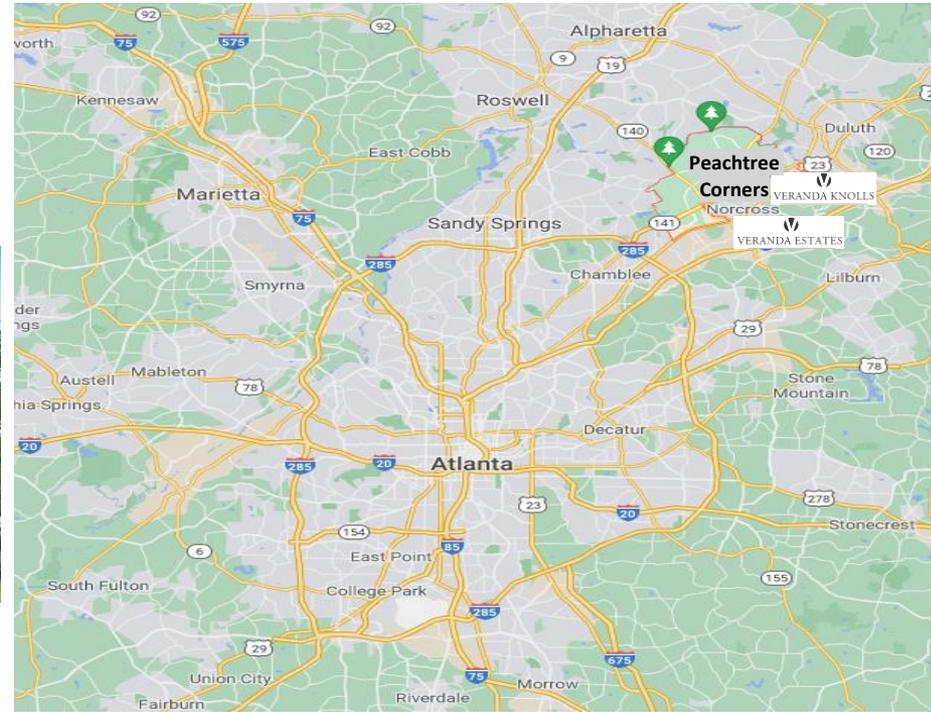


Veranda Knolls & Estates – UBICACIÓN



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.

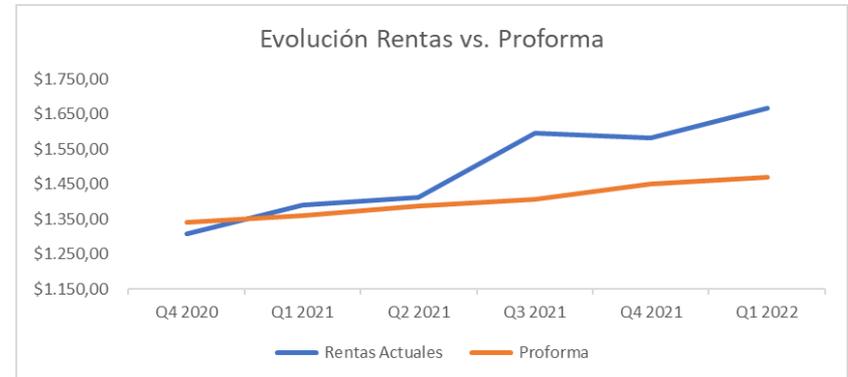
	Veranda Estates	Veranda Knolls
Tipo de Edificio	Class B Multifamily	Class B Multifamily
Unidades	152	146
Superficie	192.350 SF	196.935 SF
Ocup. Compra	99%	97%
Ocup. Actual	94%	95%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS



Al cierre del período hemos logrado mantener la ocupación del portfolio en niveles estables que alrededor de un 96%. El objetivo es que la ocupación se mantenga siempre dentro del rango 92% - 96%, ya que esto nos permite lograr un aumento estable en las rentas de las 3 propiedades.



Actualmente las rentas están un 26% sobre las rentas observadas al momento de la compra de los activos y un 14% sobre lo considerado en la proforma.

El aumento en las rentas se explica principalmente por las renovaciones y nuevos contratos de la mayoría de las unidades de Ascent durante 2021, propiedad que contaba con rentas bajo mercado debido a que luego de su construcción el dueño anterior estabilizó la ocupación del activo rápidamente y en medio de la pandemia, sacrificando el precio de arriendo de los contratos pactados.

Por otro lado, los niveles de renta se han visto beneficiados de la actividad de arriendos de Veranda Knolls, propiedad que luego de las remodelaciones ejecutadas ha alcanzado rentas superiores al nivel de los comparables de mercado actuales..



PLAN REMODELACIÓN – Veranda Estates

VERANDA ESTATES - ANTES



VERANDA ESTATES - DESPUÉS



A la fecha el plan de remodelaciones de exteriores se encuentra prácticamente completado. Este plan incluyó remodelaciones en los jardines, lockers de Amazon, el club house, se cambió el mobiliario de la piscina, se rediseñó la cancha de tenis, se construyó el parque para mascotas y se inició la instalación de granitos y trabajos en los interiores. Adicionalmente, durante los próximos meses esperamos terminar con la pintura en el exterior. En cuanto al plan de remodelación de los interiores, se inició el cambio de las cubiertas de granito.



PLAN REMODELACIÓN – Veranda Knolls

VERANDA KNOLLS - ANTES



VERANDA KNOLLS - DESPUÉS



En Veranda Knolls se pintó la fachada, se remodeló el gimnasio, y se iniciaron las remodelaciones de los interiores (se terminó de cambiar las cubiertas de granito de las cocinas y de los baños, se cambiaron los electrodomésticos por acero inoxidable, se cambiaron los muebles de las cocinas, se incorporaron lavadoras y secadoras de ropa, entre otros). Se remodelaron los jardines exteriores y queda pendiente la iluminación exterior.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)		Últimos 12 meses	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre	1,4339	1,4389	1,4339	1,4389
B) Dividendos por cuota	0,0190	0,0190	0,0819	0,0821
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,4529	1,4580	1,5158	1,5210
D) Valor libro al inicio del periodo	1,4075	1,4113	0,9878	0,9878
Rentabilidad (C/D -1)	3,23%	3,30%	53,45%	53,97%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo.

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados 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 LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

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

D) RENTABILIDAD

El Fondo ha mostrado una rentabilidad durante el año 2022 de un 3,23% para la serie A y un 3,30% de la serie B, debido a la operación normal del Fondo. La rentabilidad de los últimos 12 meses se debe a las tasaciones de las propiedades realizadas en diciembre 2021, la cual reflejaron un aumento en el valor de las del portfolio por MMUSD 24,8.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	15	6	9	150,00%
Activo No Corriente	13.798	13.554	244	1,80%
Total Activo	13.813	13.560	253	1,87%
Pasivo Corriente	6	8	-2	-25,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	13.807	13.552	255	1,88%
Total Pasivos y Patrimonio	13.813	13.560	253	1,87%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022 los activos corrientes aumentaron en un 150% con respecto al 31 de diciembre 2021, dado por una mayor posición de caja al cierre del periodo actual por MUSD 9.

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 2022 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en las sociedades Reus Atlanta Portfolio Ventures LP por MUSD 8.123, Reus Veranda Inc por MUSD 3.120, Reus Athens Inc por MUSD 2.548 y Reus Atlanta LLC por MUSD 7.

El Activo No Corriente aumentó en un 1,8% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 244, debido a la utilidad generada en las filiales por la operación de la propiedad y que no había sido repartida al Fondo.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 6 y MUSD 8 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 1,88% equivalente a MMUSD 255 al cierre de marzo 2022 con respecto al ejercicio anterior. Dicho aumento se debe a que la utilidad del ejercicio a marzo 2022 alcanzó MUSD 438 y se repartieron dividendos por MUSD 183.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.22 MUSD	31.03.21 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	212	-	212	-
Utilidad (pérdida) devengada	244	-95	339	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	456	-95	551	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	456	-95	551	-
Comisión de administración	-14	-15	1	-6,7%
Otros gastos de operación	-4	-4	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-18	-19	1	-5,3%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	438	-114	552	-

- Al 31 de marzo de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 456. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 212 y una utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filiales por MUSD 244. La diferencia con el año anterior se debe al aumento en los ingresos netos de la operación en las 3 propiedades en las que el fondo es dueño indirectamente.
- 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 se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 438.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04%	0,06%	0,24%
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	2,50	0,75	-
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,4346	1,4081	0,9877
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0455	0,4715	-0,0118
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0819	0,0629	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,06	0,04	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	3,17%	33,49%	-1,20%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	3,17%	33,47%	-1,20%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	53,53%	47,18%	-



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 nuestra propiedad no genere 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. La propiedad se encuentra en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Atlanta debido a su excelente conectividad, adicionalmente, las propiedades 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 en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Sin embargo, el Fondo no posee pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales indirectas del Fondo, hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente a los créditos otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa variable, sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa que no permite que esta supere un límite máximo establecido.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de abril de 2022 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 2 de mayo de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 518.239,56 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 437.193,06, equivale a USD 0,053815 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 81.046,50, equivale a USD 0,054031 por cuota.

Con fecha 25 de abril se concretó el refinanciamiento de la propiedad Acsent Athens, ubicada en la ciudad de Athens, Georgia. Se evaluaron nuevas alternativas, permitiendo concretar un nuevo financiamiento en mejores condiciones que las iniciales. A continuación, la comparación entre la deuda inicial y el nuevo financiamiento:

	Deuda Inicial	Nueva Deuda
Entidad Financiera	Fannie Mae	Freddie Mac
Monto Total	\$23,790,000	\$33,530,000
Tasa de Interés	LIBOR + 265 bps	SOFR + 245 bps
Término	10 años	10 años
LTV Portfolio	54%	62%
Penalidad de Prepago	1%	1% a partir del año 1

Con fecha 13 de mayo de 2022 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 19 de mayo de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 1.870.951,48 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 1.578.281,98, equivale a USD 0,194274 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 292.669,50, equivale a USD 0,195113 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2022 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.

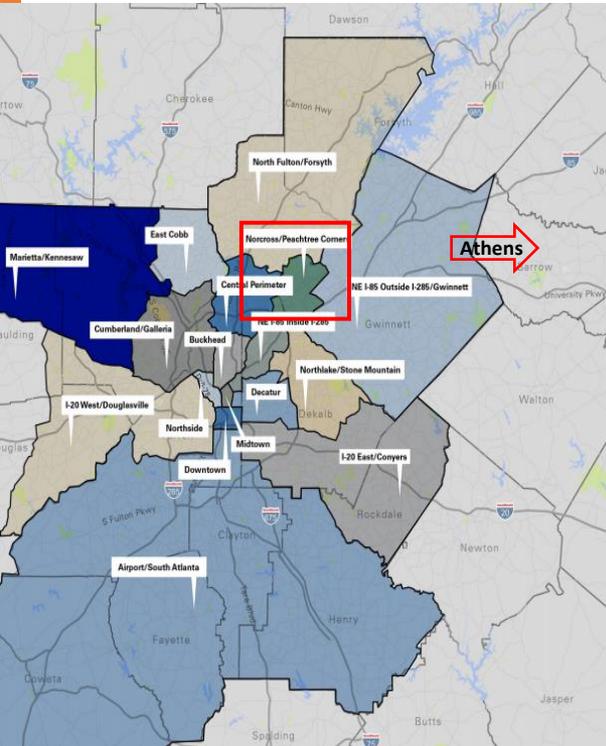


INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



\$ 1.624	Sandy Springs	16.463 Units Sandy Springs	96,9%	Sandy Springs
\$ 1.149	Athens Clark	5.742 Units Athens Clark	98,92%	Athens Clark
Rentas Multifamily		Inventario		Ocupación Total
3,6%		2,09%	Atlanta se mantiene presentando excelentes condiciones que mejoran las perspectivas para el mercado de arriendo residencial.	
Tasa Desempleo Nacional		1,86%	Información Adicional	
			Sandy Springs	
			Athens Clark	

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 mercado de Sandy Spring, donde se encuentran las propiedades de Veranda Knolls y Estates tuvieron un crecimiento en las rentas de un 2% alcanzando los \$1.620 por unidad. La ocupación para este mercado ha mantenido sus altos números, la cual pese a haber disminuido levemente se encuentra aún en los niveles de 97% para el Q1 2022.

En cuanto a Athens Clark, submercado donde se encuentra Ascent Athens, experimentó un aumento de un 1,86% en las rentas de mercado y un leve aumento en la ocupación total de mercado, la cual es de 98,92% para el Q1 2022.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Axiometrics