



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q3 2022





RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Los activos subyacentes del Fondo corresponden a tres edificios residenciales, Veranda Knolls, Veranda Estates y Accent Athens (hoy 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 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.

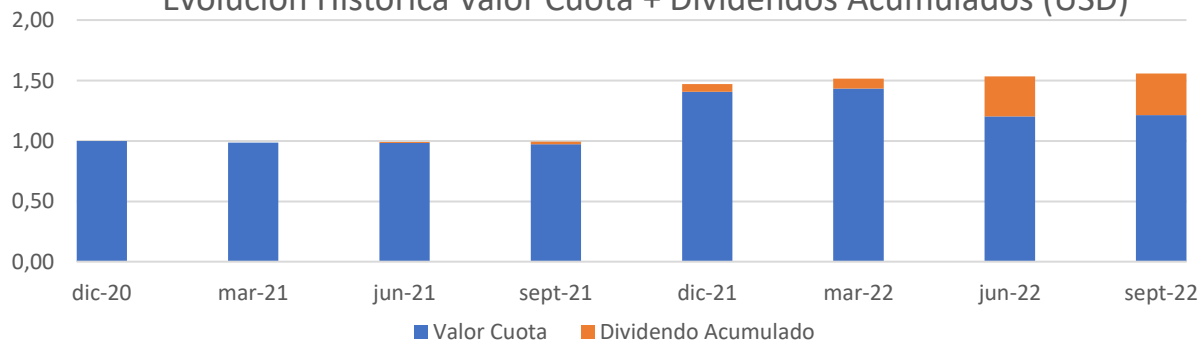
A la fecha se ha avanzado en gran parte del plan de Capex inicial. En Veranda Knolls y Estates se ha completado la gran mayoría de remodelaciones exteriores, las cuales se espera que estén terminadas

para fin de año, y en ambas ya se ha avanzado en las remodelaciones interiores, habiendo completado en varias de ellas el cambio por cubiertas de granito, piso e iluminación. Para el caso de Ascent Athens, a la fecha se ha completado en su totalidad el plan de Capex y aprovechando el aumento en el valor de la propiedad, se concretó un refinanciamiento por este activo en particular.

Al cierre del trimestre hemos logrado mantener los niveles de ocupación en torno a un promedio de 96% logrando firmar los últimos contratos a valores de renta hasta un 20% sobre las rentas promedio iniciales y un 6% sobre la renta promedio proforma.

El Fondo ha mostrado una rentabilidad durante el año 2022 de un 6,21% para la serie A y un 6,46% de la serie B, producto de la operación normal del Fondo. Al cierre del tercer trimestre el Fondo distribuyó MUSD 2.720 a sus aportantes, lo que corresponde a un 28,25% sobre los aportes iniciales del Fondo.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,2125 (Serie A) 1,2190 (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 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 a través de su estructura societaria 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

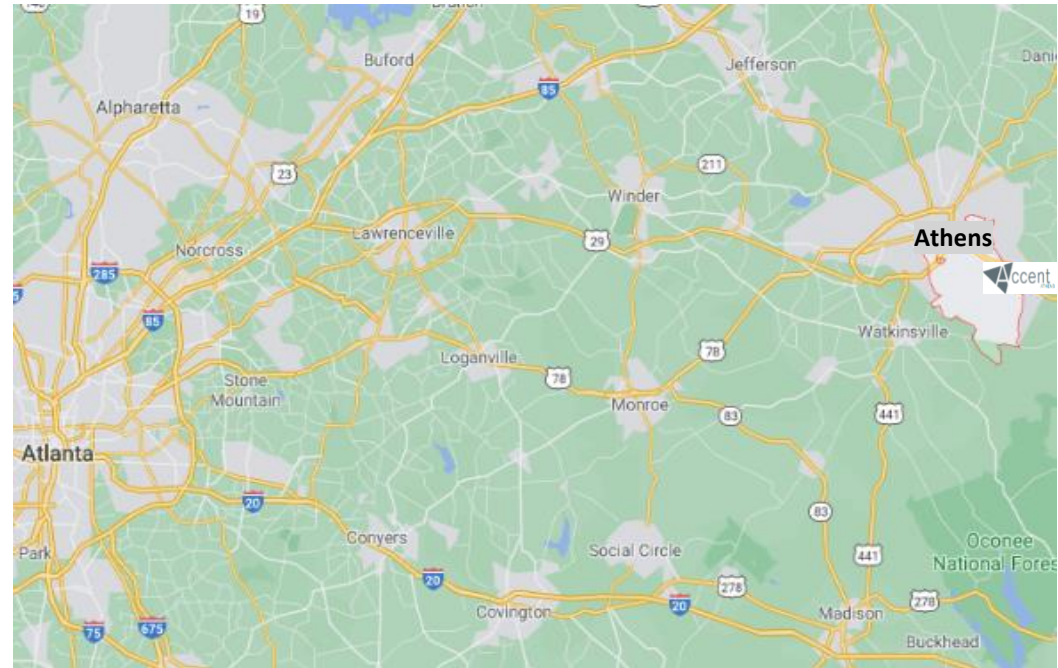
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos generados a partir de las rentas percibidas de las propiedades así como de eventuales ventas, después de gastos operacionales y financieros.



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	99%
Precio Compra	USD 36,6MM
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.

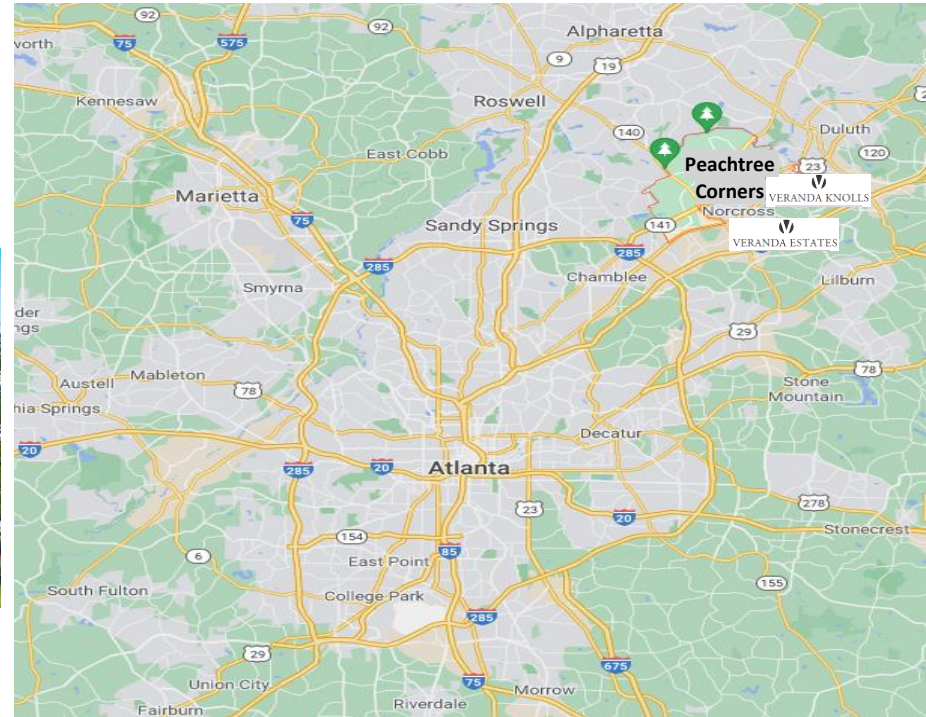


Veranda Knolls & Estates – UBICACIÓN



Veranda Estates
Peachtree Corners, GA

Veranda Knolls
Peachtree Corners, GA



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.

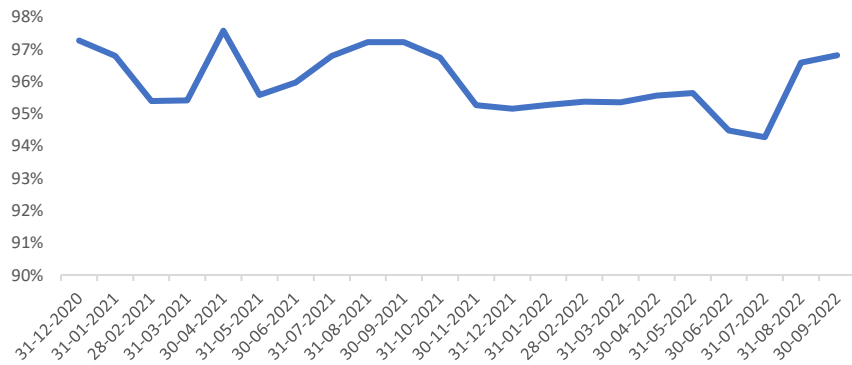
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	96%	95%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



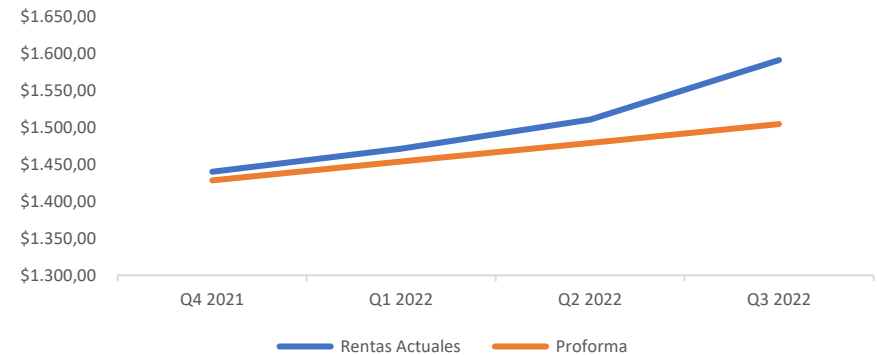
ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Ocupación Portfolio



Al cierre del período hemos logrado mantener la ocupación del portfolio en niveles estables 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.

Evolución Rentas vs. Proforma



Los últimos contratos firmados se encuentran a rentas un 20% sobre las rentas promedio observadas al momento de la compra de los activos y un 6% 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 Athens, que está logrando rentas de un 9% sobre la proforma.

Finalmente, los niveles de renta se han visto beneficiados de la actividad de arriendos de las Verandas, ya que luego de las remodelaciones ejecutadas han alcanzado rentas superiores al nivel de los comparables de mercado actuales.



PLAN REMODELACIÓN

Respecto al plan de capital de Veranda Knolls y Estates, en ambas propiedades se ha realizado gran parte de las remodelaciones exteriores y se espera terminar el plan de Capex exterior durante el Q4. En cuanto a las remodelaciones de interiores, ya se ha avanzado en ambas propiedades, y todas las unidades se encuentran al menos parcialmente renovadas. Al cierre del período se ha completado el cambio por cubiertas de granito, piso e iluminación en un 18% de las unidades de Veranda Knolls y en un 13% de Veranda Estates.

Respecto al plan de capital de Ascent Athens, al cierre del Q3 2022 se han concretado todas las obras exteriores presupuestadas. La proforma inicial no consideraba remodelaciones en el interior de las unidades, dado que el edificio corresponde a nueva construcción cuya recepción final fue durante el año 2020.

VERANDA KNOLLS - ANTES



VERANDA KNOLLS - DESPUÉS



VERANDA ESTATES - ANTES



VERANDA ESTATES - DESPUÉS



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 (30-09-2022)	1,2125	1,2190	1,2125	1,2190
B) Dividendos por cuota	0,2824	0,2835	0,3252	0,3264
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,4949	1,5025	1,5377	1,5454
D) Valor libro al inicio del periodo	1,4075	1,4113	0,9729	0,9756
Rentabilidad (C/D -1)	6,21%	6,46%	58,05%	58,41%

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 6,21% para la serie A y un 6,46% de la serie B, producto de la operación normal del Fondo. La rentabilidad de los últimos 12 meses incluye el valor de las tasaciones realizadas en diciembre 2021, las cuales reflejaron un aumento en el valor de las del portfolio por MMUSD 24,8.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	160	6	154	2566,67%
Activo No Corriente	11.521	13.554	-2.033	-15,00%
Total Activo	11.681	13.560	-1.879	-13,86%
Pasivo Corriente	3	8	-5	-62,50%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	11.678	13.552	-1.874	-13,83%
Total Pasivos y Patrimonio	11.681	13.560	-1.879	-13,86%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2022 los activos corrientes aumentaron en MUSD 154 con respecto al 31 de diciembre 2021, dado principalmente por una cuenta por cobrar con la filial Reus Athens Inc. por dividendos devengados y aun no pagados

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 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 6.649, Reus Veranda Inc por MUSD 2.893, Reus Athens Inc por MUSD 1.974 y Reus Atlanta LLC por MUSD 5.

El Activo No Corriente disminuyó en un 15,00% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 2.033, debido al pago que se realizó durante el segundo trimestre del 2022 por el refinanciamiento de la propiedad Ascent Athens, lo cual hizo disminuir el monto de la inversión.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 8 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de MMUSD 1.874 al cierre de septiembre 2022 con respecto al ejercicio anterior. Dicha disminución de debe a que se han repartido como dividendos provisorios durante el periodo 2022 MUSD 2.720, y a la vez presenta una utilidad del ejercicio de MUSD 846.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.22 MUSD	30.09.21 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	2.132	255	1.877	736,1%
Utilidad (pérdida) devengada	-1.233	-257	-976	379,8%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	899	-2	901	-45050,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	899	-2	901	-45050,0%
Comisión de administración	-42	-43	1	-2,3%
Otros gastos de operación	-11	-14	3	-21,4%
Total gastos de operaciones (-)	-53	-57	4	-7,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	846	-59	905	-1533,9%

- Al 30 de septiembre de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 899. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 2.132 y una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en su filiales por MUSD 1.233. 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 53 de gastos operacionales que se componen de MUSD 42 de comisión por administración y MUSD 11 de otros gastos de operación que corresponden principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 846.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03%	0,06%	0,05%
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	53,33	0,75	-
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,2134	1,4081	0,9733
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0879	0,4715	-0,0061
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,3254	0,0629	0,0201
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,27	0,04	0,02
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	7,24%	33,49%	-0,63%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	7,24%	33,47%	-0,93%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	58,10%	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 28 de octubre de 2022 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 7 de noviembre de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 129.899,89 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 109.535,89, equivalente a USD 0,013483 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 20.364,00 , equivalente a USD 0,013576 por cuota.

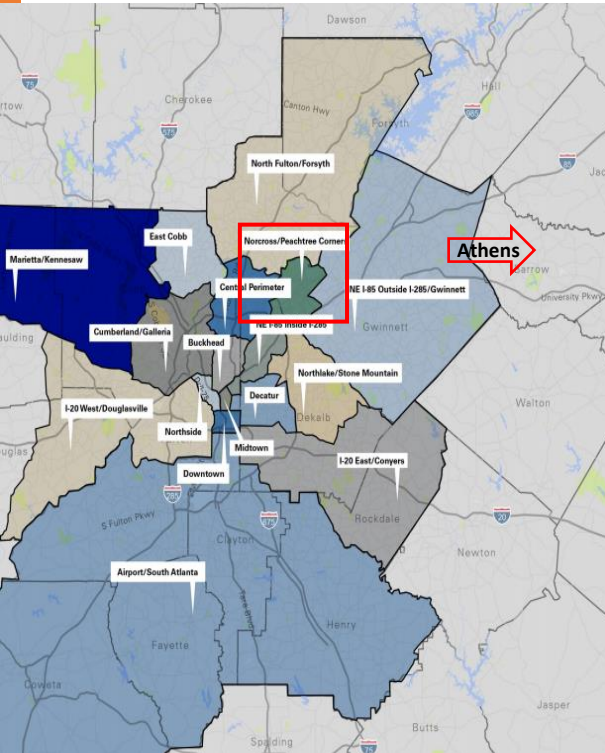
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾



ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS

<p>\$ 1.488 Sandy Springs</p> <p>\$ 1.250 Athens Clark</p> <p>Rentas Multifamily</p>	<p>17.153 Units Sandy Springs</p> <p>2.257 Units Athens Clark</p> <p>Inventario</p>	<p>95,02% Sandy Springs</p> <p>97,39% Athens Clark</p> <p>Ocupación Total</p>
<p>3,5%</p> <p>Tasa Desempleo Nacional</p>	<p>14,39% Sandy Springs</p> <p>9,17% Athens Clark</p> <p>Effective Rent Growth</p>	<p>Atlanta se mantiene presentando excelentes condiciones que mejoran las perspectivas para el mercado de arriendo residencial.</p> <p>Información Adicional</p>

El mercado de Sandy Springs, donde se encuentran las propiedades de Veranda Knolls y Estates tuvieron un crecimiento en las rentas de un 14% respecto del Q3 2021, alcanzando los \$1.488 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 cercanos de 95% para el Q3 2022.

En cuanto a Athens Clark, submercado donde se encuentra Ascent Athens, experimentó un aumento de un 9% en las rentas de mercado en relación Q3 2021 y un leve aumento en la ocupación total de mercado, la cual es de 97% para el Q3 2022.

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.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Axiometrics