



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q2 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 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.

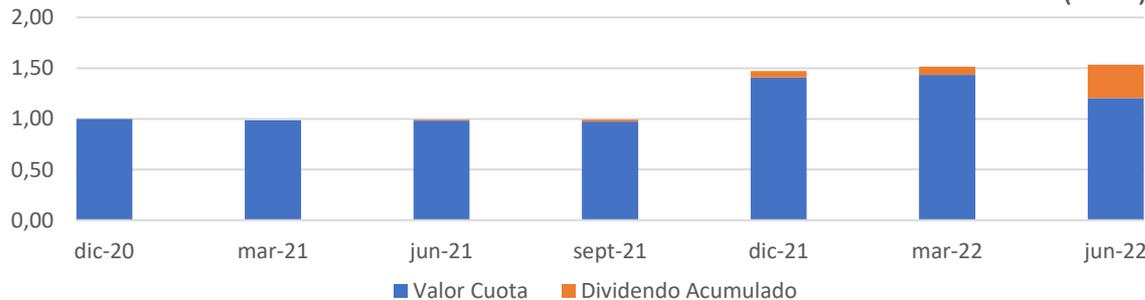
A la fecha se ha avanzado en gran parte del plan de capex inicial. En Veranda Knolls y Estates se han completado la gran mayoría de remodelaciones exteriores, y todas las unidades están al menos parcialmente renovadas.

Para el caso de Ascent Athens, durante el Q2 2022 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 el activo.

Al cierre del trimestre hemos logrado mantener los niveles de ocupación en torno a un promedio de 95% logrando firmar los últimos contratos a valores de renta hasta un 30% sobre las rentas promedio iniciales y un 15% sobre la renta promedio proforma.

El Fondo ha mostrado una rentabilidad durante el año 2022 de un 4,50% para la serie A y un 4,66% de la serie B, producto de la operación normal del Fondo. Al cierre del segundo trimestre el Fondo distribuyó MUSD 2.573 a sus aportantes, lo que corresponde a un 26,74% sobre el total de los aportes iniciales del Fondo.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Raimundo Vargas	
Valor Cuota Actual:	USD	\$1,2037 (Serie A) \$1,2089 (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 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

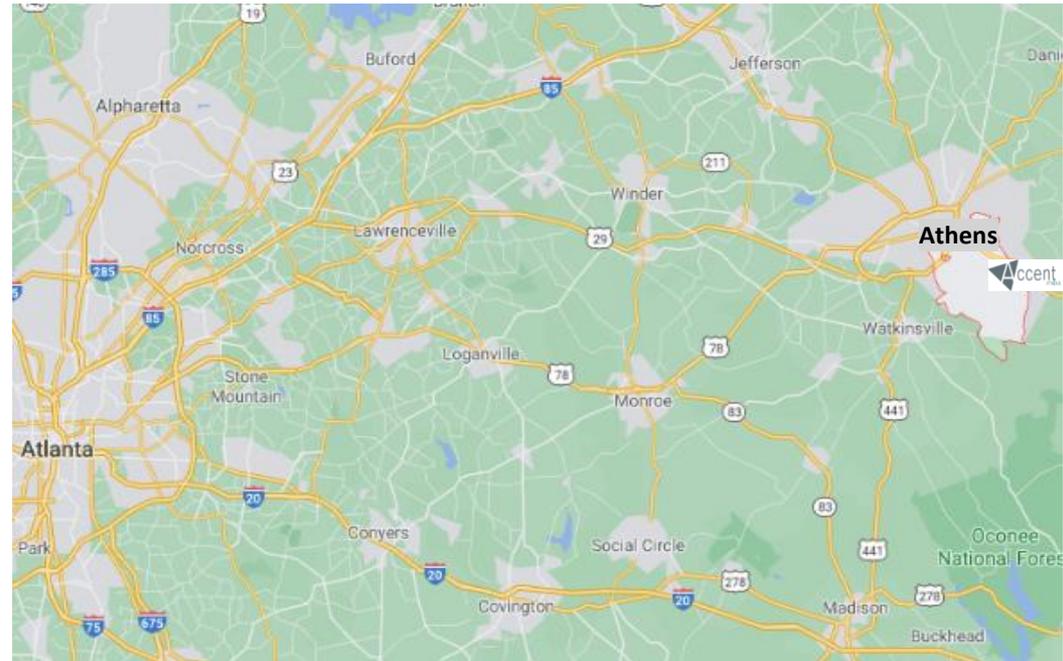
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de las propiedades así como de eventuales ventas, después de gastos operacionales y financieros.



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	94%
Precio Compra	USD 36,6MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

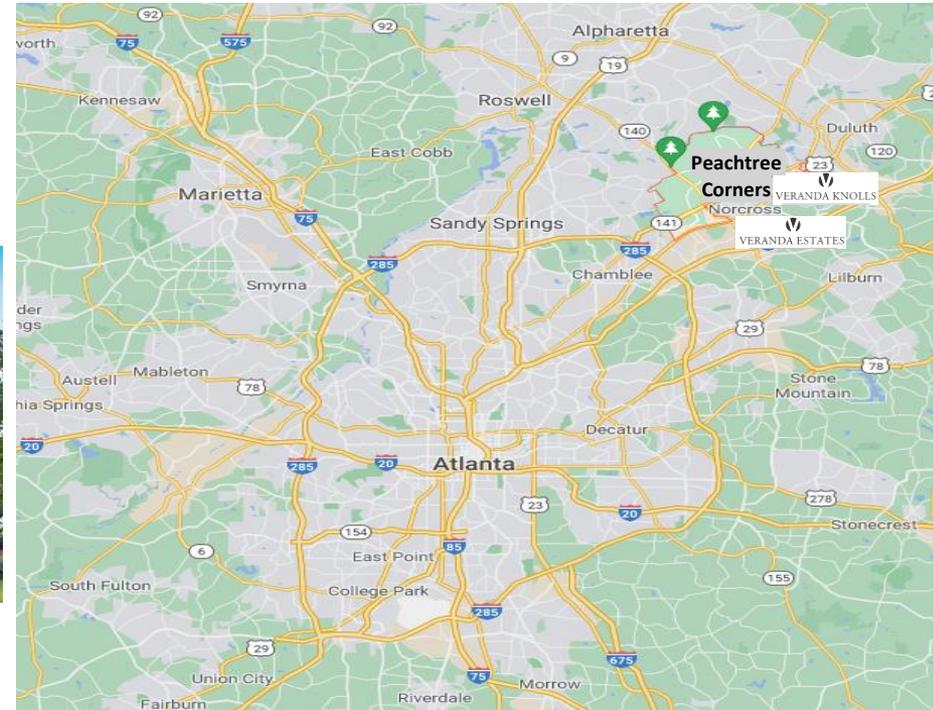


Veranda Knolls & Estates – UBICACIÓN



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



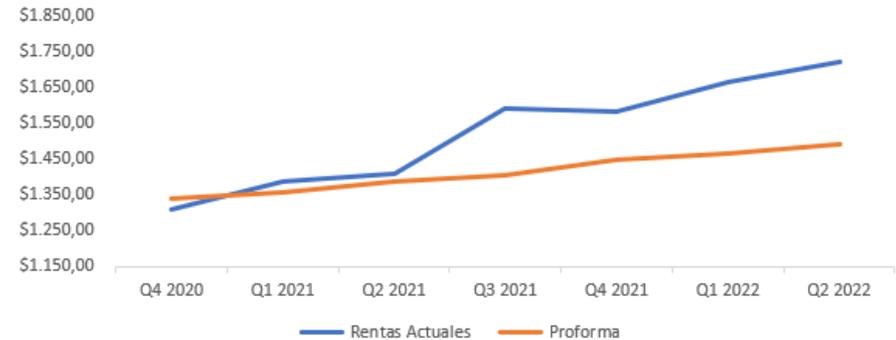
ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Ocupación Portfolio



Al cierre del período hemos logrado mantener la ocupación del portfolio en niveles estables que alrededor de un 95%. 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 30% sobre las rentas promedio observadas al momento de la compra de los activos y un 15% 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.

Finalmente, 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

Respecto al plan de capital de Veranda Knolls y Estates, en ambas propiedades se ha completado la gran mayoría de las remodelaciones exteriores y esperamos terminar el plan de Capex de exteriores este año. En cuanto a las remodelaciones de interiores en ambas propiedades ya se comenzó con las remodelaciones y todas las unidades están al menos parcialmente renovadas.

Respecto al plan de capital de Ascent Athens, a la fecha ya se han completado todas las obras exteriores que se tenían presupuestados. La proforma inicial no consideraba remodelaciones en el interior de las unidades, dado que el activo se entregó en 2020.

VERANDA KNOLLS - ANTES



VERANDA KNOLLS - DESPUÉS



VERANDA ESTATES - ANTES



VERANDA ESTATES - DESPUÉS



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO

An aerial photograph of a modern residential development. The complex features several multi-story apartment buildings with a mix of brick, stone, and light-colored siding. A central clubhouse building with large windows and a covered entrance is visible. The parking lot is filled with various cars, and there are landscaped areas with young trees and grass. The background shows a dense forest of green trees under a clear blue sky.



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 (30-06-2022)	1,2037	1,2089	1,2037	1,2089
B) Dividendos por cuota	0,2671	0,2681	0,3214	0,3225
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,4708	1,4770	1,5251	1,5314
D) Valor libro al inicio del periodo	1,4075	1,4113	0,9826	0,9839
Rentabilidad (C/D -1)	4,50%	4,66%	55,21%	55,65%

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 4,50% para la serie A y un 4,66% de la serie B, producto de 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	30.06.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	126	6	120	2000,00%
Activo No Corriente	11.470	13.554	-2.084	-15,38%
Total Activo	11.596	13.560	-1.964	-14,48%
Pasivo Corriente	4	8	-4	-50,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	11.592	13.552	-1.960	-14,46%
Total Pasivos y Patrimonio	11.596	13.560	-1.964	-14,48%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2022 los activos corrientes aumentaron en MUSD 120 con respecto al 31 de diciembre 2021, dado 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 junio 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 6.633, Reus Veranda Inc por MUSD 3.011, Reus Athens Inc por MUSD 1.821 y Reus Atlanta LLC por MUSD 5.

El Activo No Corriente disminuyó en un 15,38% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 2.084, debido al pago que se realizó durante el segundo trimestre del 2022 por el refinanciamiento de la propiedad Acsent Athens, lo cual hizo disminuir el valor de la inversión.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio 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 un 14,46 % equivalente a MMUSD 1.960 al cierre de junio 2022 con respecto al ejercicio anterior. Dicha disminución de debe a que se han repartido como dividendos provisorios durante el periodo 2022 MUSD 2.573, lo que se contrapone contra una utilidad del ejercicio de MUSD 613.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.22 MUSD	30.06.21 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	1.932	123	1.809	1470,7%
Utilidad (pérdida) devengada	-1.284	-163	-1.121	687,7%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	648	-40	688	-1720,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	648	-40	688	-1720,0%
Comisión de administración	-27	-30	3	-10,0%
Otros gastos de operación	-8	-8	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-35	-38	3	-7,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	613	-78	691	-885,9%

- Al 30 de junio de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 648. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 1.932 y una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en su filiales por MUSD 1.284. 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 35 de gastos operacionales que se componen de MUSD 27 de comisión por administración y MUSD 8 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 613.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03%	0,06%	0,04%
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	31,50	0,75	-
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,2045	1,4081	0,9829
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0637	0,4715	-0,0081
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,3215	0,0629	0,0086
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,27	0,04	0,01
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	5,29%	33,49%	-0,82%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	5,29%	33,47%	-0,82%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	55,27%	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 19 de julio de 2022 en Sesión Ordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de julio de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 147.369,32 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 124.305,32, equivalente a USD 0,015301 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 23.064,00 , equivalente a USD 0,015376 por cuota.

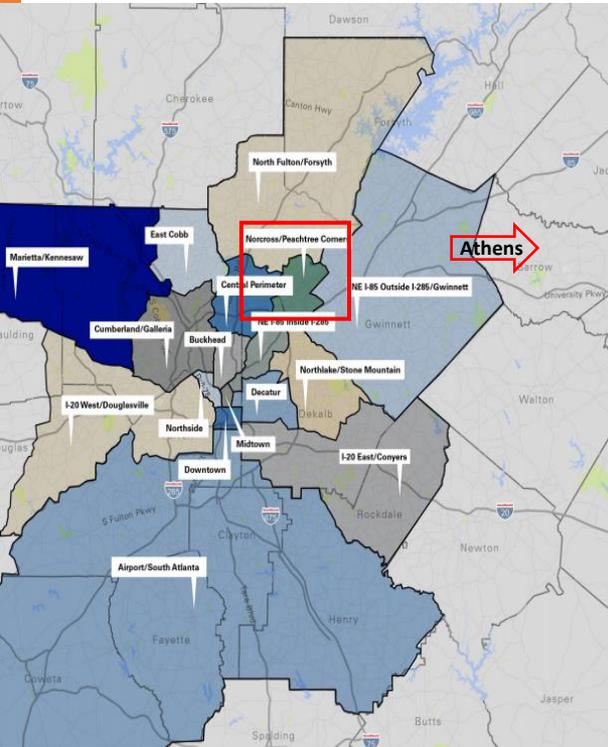
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que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



INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾



ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS

<p>\$ 1,675 Sandy Springs \$ 1,209 Athens Clark</p> <p>Rentas Multifamily</p>	<p>16,463 Units Sandy Springs 5,742 Units Athens Clark</p> <p>Inventario</p>	<p>95.8% Sandy Springs 97.50% Athens Clark</p> <p>Ocupación Total</p>
<p>3.6</p> <p>Tasa Desempleo Nacional</p>	<p>2,38% Sandy Springs 11,30% 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 Spring, donde se encuentran las propiedades de Veranda Knolls y Estates tuvieron un crecimiento en las rentas de un 2% alcanzando los \$1,675 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 96% para el Q2 2022.

En cuanto a Athens Clark, submercado donde se encuentra Ascent Athens, experimentó un aumento de un 11.30 en las rentas de mercado y un leve aumento en la ocupación total de mercado, la cual es de 97.50% para el Q2 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