



# Atlanta Multifamily

## Análisis Razonado – Q4 2025





# RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Desde la adquisición, el portafolio ha mantenido niveles estables de ocupación, cerrando el período con un 93,7% y rentas 25,2% por sobre los valores vigentes al momento de la compra. Este desempeño operativo ha sido sólido; sin embargo, la carga financiera asociada a los créditos hipotecarios ha limitado parcialmente la ejecución del plan de mejoras.

En las propiedades Veranda Estates y Veranda Knolls, la estrategia consideraba un programa de remodelación interior y de áreas comunes orientado a capturar rentas de mercado. Si bien todas las mejoras exteriores ya fueron completadas, los avances interiores han continuado al ritmo que permite la disponibilidad de unidades vacantes y el presupuesto. A la fecha, el 100% de las unidades han sido intervenidas al menos parcialmente y un 44% se encuentra totalmente remodelado. No obstante, durante el trimestre no se avanzó en nuevas remodelaciones debido al aumento en el costo financiero: ambas propiedades cuentan con créditos a tasa variable que requieren, por contrato, la compra de seguros de tasa y la reserva anticipada de fondos para su futura renovación. El alza en las tasas de mercado ha incrementado estos costos, restringiendo los recursos disponibles para continuar el plan de capex.

En Ascent Athens, la estrategia se ha enfocado en optimizar la gestión y asegurar altos niveles de ocupación para el año universitario, objetivo alcanzado en el período anterior con ocupaciones superiores al 90%. El desafío hacia adelante es sostener estos niveles mientras se espera una disminución en las tasas de interés y en la carga tributaria del activo.

Por cláusula contractual, todos los activos del portafolio deben mantener seguros de tasa vigentes. En Veranda Estates y Veranda Knolls, estos seguros expiran en octubre de 2026, mientras que en Ascent Athens se contrató un nuevo seguro vigente hasta mayo de 2026.

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 0,1036 por cuota para la serie A, equivalente a un 10,25% y una rentabilidad positiva de 0,1104 por cuota para la serie B, equivalente a 10,75%. Esto debido a las utilidades generadas por las propiedades.

Desde el inicio, la cuota del fondo presenta una rentabilidad incluyendo distribuciones de 50,24% para la serie A y de 52,71% para la serie B.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,1140 (Serie A) 1,1370 (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

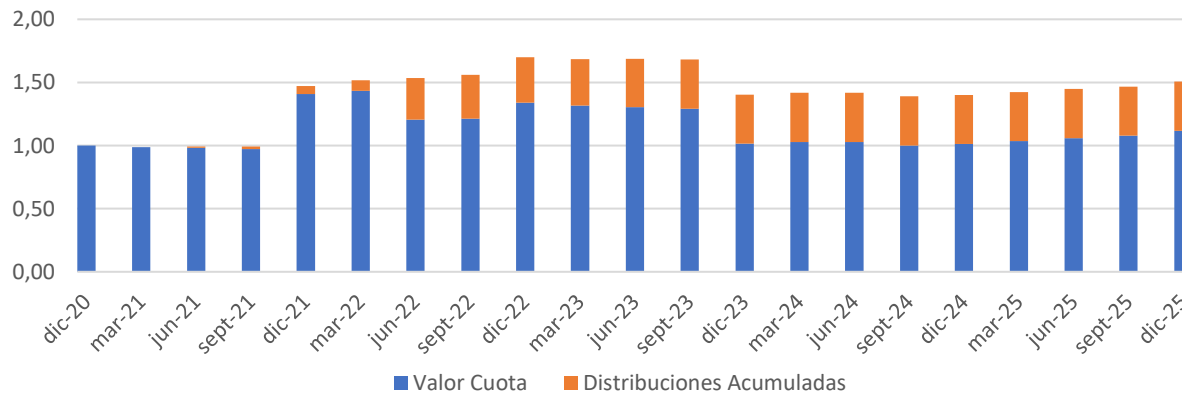
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendos y plusvalía, a través de la administración de los bienes raíces Ascent Athens, Veranda Estates y Veranda Knolls ubicados en las ciudades de Athens y Peachtree Corners, Atlanta, GA, Estados Unidos de América, traduciéndose en distribuciones 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. Los dos primeros se encuentran en el submercado de Peachtree Corner y Ascent Athens en la ciudad de Athens, todos en el estado de Georgia.

### Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)

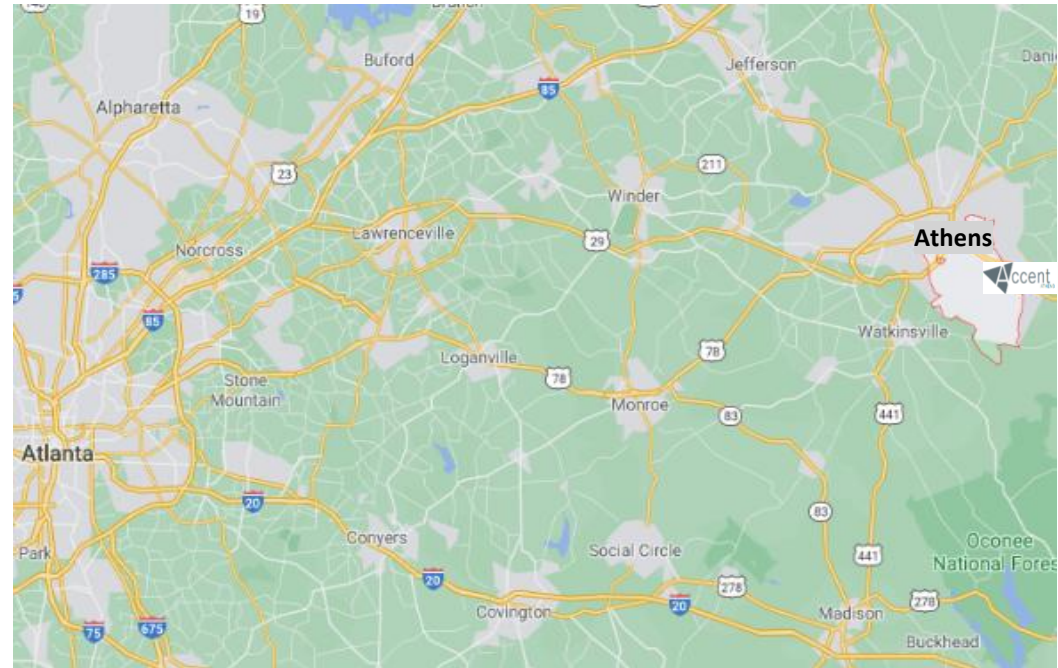




# Ascent Athens - Ubicación



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	97%
Ocup. Actual	94,0%
Precio Compra	USD 36,6MM
Valor Tasación (dic-25)	USD 48,1MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

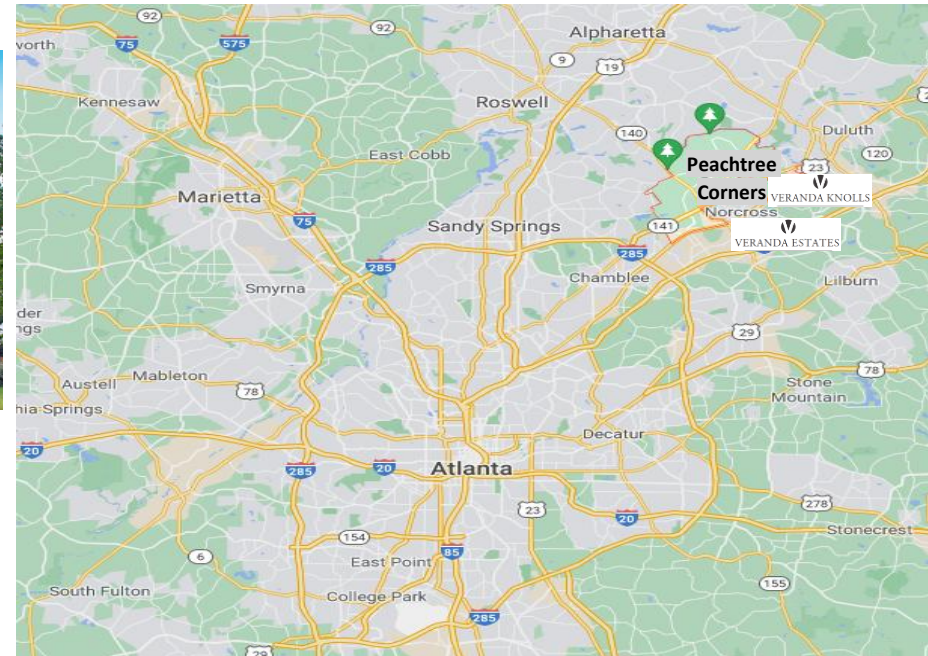


# Veranda Knolls & Estates - Ubicación



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.

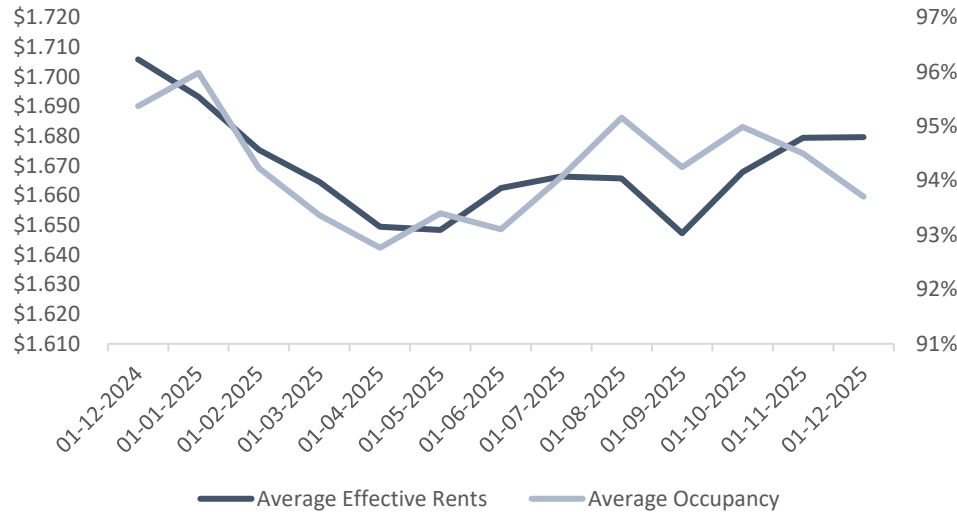
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	98%	97%
Ocup. Actual	94%	93%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Valor Tasación Portfolio (dic-24)	USD 64,0MM	
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



# ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

## TRAILING OCCUPANCY & RENTS



Al cierre del período, el portafolio alcanzó una ocupación de 93,7%, levemente superior al trimestre anterior y dentro del rango objetivo de 92%–96%. En Ascent Athens, el principal desafío como activo de student housing es sostener altos niveles de ocupación y pre-colocación para los ciclos académicos. Actualmente, la propiedad registra una ocupación de 94,0%, muy por sobre el submercado, cuya vacancia alcanza 11,4%. En Veranda Estates y Veranda Knolls, los esfuerzos continúan orientados a mantener la ocupación y avanzar gradualmente en el alza de rentas. Ambas propiedades cerraron con ocupaciones de 94,0% y 93,0%, respectivamente, levemente inferiores al trimestre previo.

El segundo elemento relevante del período fue el comportamiento de las rentas. Durante el trimestre, las rentas del portafolio aumentaron 2,0% respecto del trimestre anterior, con incrementos en las tres propiedades del fondo. A pesar de que el portafolio acumula un aumento de 25,2% en rentas desde su adquisición, aún se mantiene por debajo de los niveles proyectados. Se espera que la reducción en la nueva oferta y una mejora gradual en las condiciones económicas permitan retomar presiones al alza en los próximos trimestres.

## 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

El principal factor de presión para el portafolio continúa siendo el aumento significativo del costo financiero desde la compra, lo que ha limitado la generación de caja y restringido los recursos disponibles tanto para distribuciones como para la ejecución del plan de remodelación interior. Al cierre del tercer trimestre, 131 unidades (44% del total) se encuentran completamente remodeladas, con un ROC promedio de 26,8%, prácticamente en línea con el 27,0% considerado en la proforma. El avance del plan ha dependido de la disponibilidad presupuestaria y de unidades vacantes; por ello, durante el trimestre no se incorporaron nuevas renovaciones.

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

USD\$ **112,1**MM

AUM

**93,7%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**1,52x**

DSCR

**66,0%**

LTV

**5,61**

TIEMPO PROMEDIO  
REMANENTE  
DEUDAS (AÑOS)

**5,59%**

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 2025.
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 (31-12-2025)	1,1140	1,1370	1,1140	1,1370	1,1140	1,1370	1,1140	1,1370
B) Distribuciones por cuota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3884	0,3901
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1,1140	1,1370	1,1140	1,1370	1,1140	1,1370	1,5024	1,5271
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0104	1,0266	1,0104	1,0266	1,0133	1,0259	1,0000	1,0000
Rentabilidad ( C/D -1)	10,25%	10,75%	10,25%	10,75%	9,94%	10,83%	50,24%	52,71%

## 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 10,25% para la serie A y una rentabilidad positiva de 10,75% para la serie B.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	16	1	15	1500,00%
Activo No Corriente	10.745	9.752	993	10,18%
<b>Total Activo</b>	<b>10.761</b>	<b>9.753</b>	<b>1.008</b>	<b>10,34%</b>
Pasivo Corriente	5	5	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	10.756	9.748	1.008	10,34%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>10.761</b>	<b>9.753</b>	<b>1.008</b>	<b>10,34%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 los activos corrientes aumentaron en MUSD 15 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 31 de diciembre de 2025 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación por un total de MUSD 10.745.

El Activo No Corriente aumentó en un 10,19% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 993.

## PASIVO CORRIENTE

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

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de MUSD 1.008 al cierre de diciembre 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	31.12.25 MUSD	31.12.24 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	104	-	104	-
Utilidad (pérdida) devengada	993	31	962	3103,2%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.097	31	1.066	3438,7%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1.097	31	1.066	3438,7%
Comisión de administración	-73	-37	-36	97,3%
Otros gastos de operación	-16	-16	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-89	-53	-36	67,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.008	-22	1.030	-

- Al 31 de diciembre de 2025 los resultados en el Fondo muestran un ingreso neto de la operación por MUSD 1.097. Lo anterior se explica por el ingreso reconocido por el método de la participación del Fondo en sus filiales.
- Además, el Fondo presentó MUSD 89 de gastos operacionales que se componen de MUSD 73 de comisión por administración y MUSD 16 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 1.008.



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2025	31.12.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05%	0,05%
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00%	100,00%
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00%	0,00%
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	3,20	0,20
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,1176	1,0129
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,1047	-0,0023
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,00%	0,00%
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	9,37%	-0,23%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	9,37%	-0,23%
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	10,33%	-0,23%



# 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 8 de enero 2026, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. Administradora designó al Banco Bice como representante de los beneficiarios de la garantía constituida para garantizar las obligaciones como administradora del fondo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

Con fecha 10 de enero del 2026 se renovó la póliza de seguro del Fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2026 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.

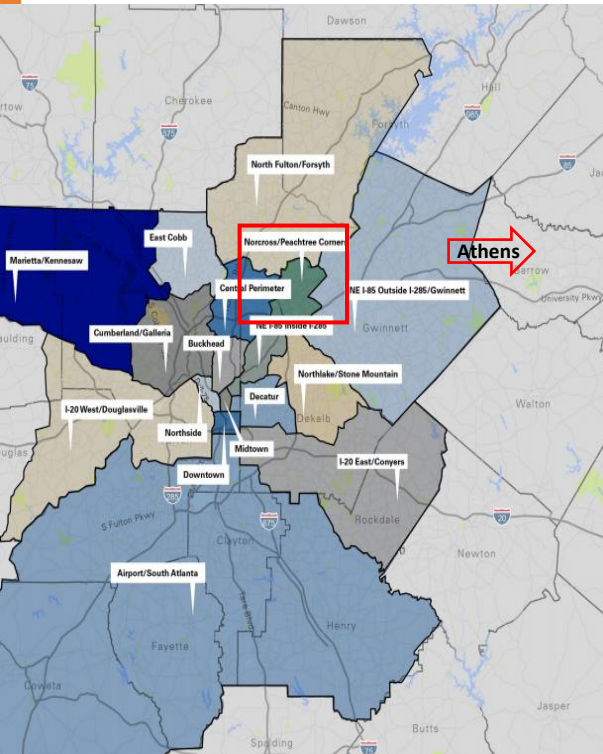


# INFORMACIÓN DE MERCADO



# ATLANTA, GA<sup>(1)</sup>

## ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



<p>\$ 1.664 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>\$ 1.340 Athens</p> <p><b>Rentas Multifamily</b></p>	<p>34.469 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>13.608 Athens</p> <p><b>Inventario Total (Units)</b></p>	<p>91,9% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>91,3% Athens</p> <p><b>Ocupación Total</b></p>
<p>3,9% / 4,4%</p> <p><b>Tasa Desempleo Atlanta /Tasa Desempleo Nacional</b></p>	<p>-0,7% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>-1,1% Athens</p> <p><b>Market Rent Growth (YoY)</b></p>	<p>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.</p> <p><b>Información Adicional</b></p>

### 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 submercado de North Gwinnett (Sandy Springs) donde se encuentran las Verandas se ha consolidado como uno de los distritos suburbanos de multifamily más resilientes del área metropolitana de Atlanta, respaldado por un fuerte crecimiento de hogares, escuelas públicas altamente valoradas y polos de empleo diversificados que abarcan oficinas, servicios y manufactura avanzada

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. En la última década, la matrícula de UGA ha crecido en más de 15%, impulsando una fuerte demanda por viviendas multifamily, comercio minorista y hotelería. El inventario de Athens totaliza aproximadamente 14.000 unidades. Hay cerca de 180 unidades en construcción, equivalente al 1,3% del inventario existente del mercado. Esto se compara con el promedio del área metropolitana de 2,7% del inventario en construcción y con el promedio de los últimos 10 años del mercado, de 590 unidades en el pipeline de construcción.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / CoStar