



Atlanta Multifamily

Análisis Razonado – Q1 2026





RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Desde la adquisición, el portafolio ha mantenido niveles estables de ocupación, cerrando el período con un 93,4% y rentas 26,0% 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.

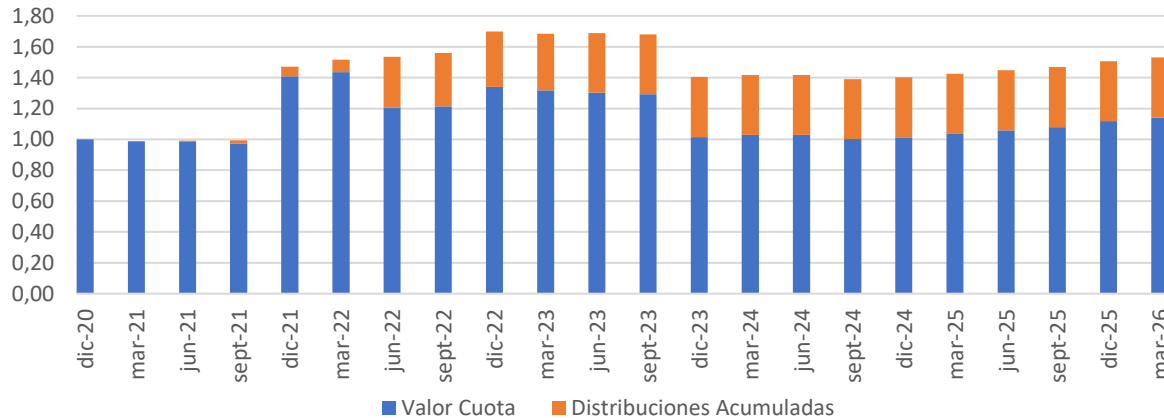
El alza en las tasas de mercado ha incrementado estos costos, restringiendo los recursos disponibles para continuar el plan de capex.

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.

Durante el 2026 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 rentabilidad acumulada al 31 de marzo de 2026 fue de 2,10% Serie A y 2,18% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 10,07% para la Serie A y 10,71% para la Serie B. Desde el inicio del Fondo la rentabilidad acumulada es de 52,58% para la Serie A y 55,19% para la Serie B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,1374 (Serie A) 1,1618 (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.

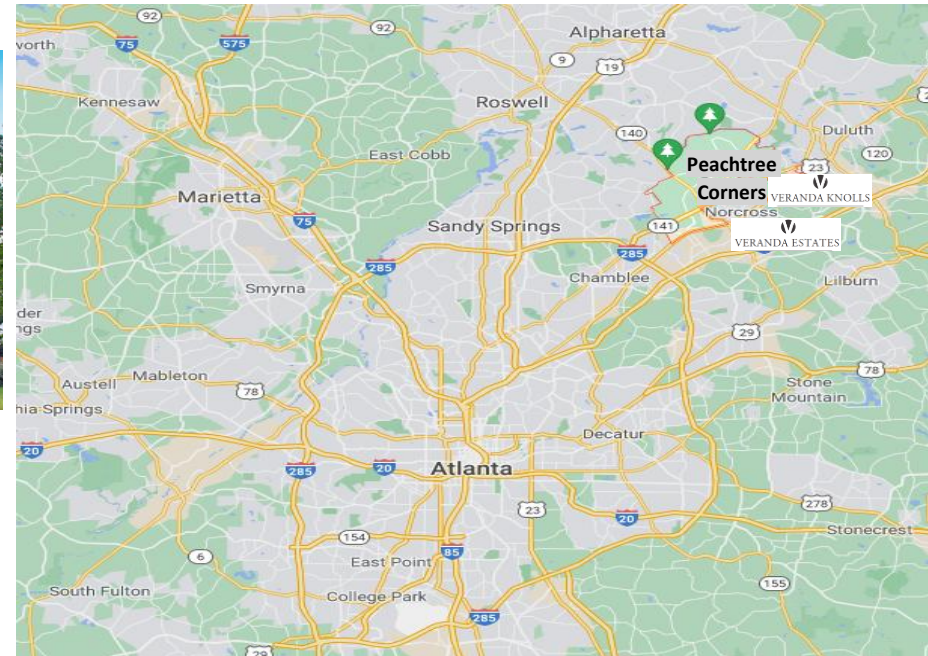


Veranda Knolls & Estates - Ubicación



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.

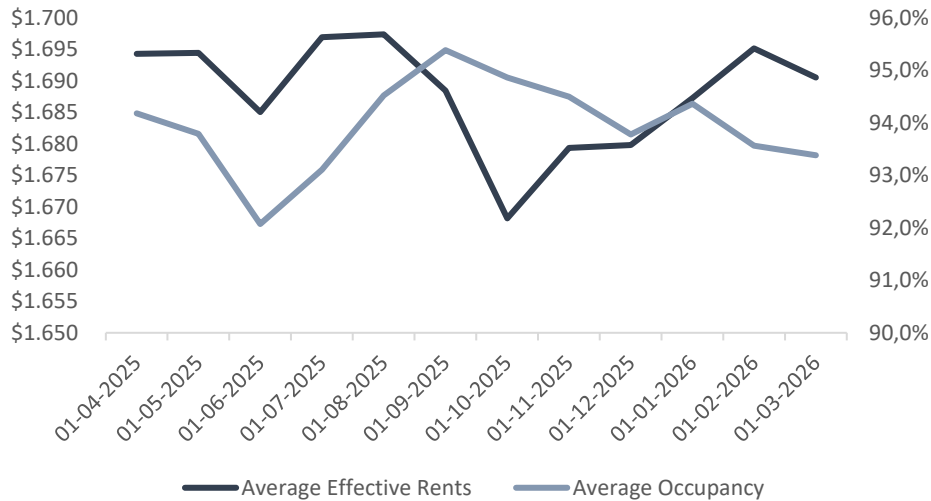
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	94,7%	94,5%
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 93,4%, levemente inferior al trimestre anterior y dentro del rango objetivo de 92%–96%. En Ascent Athens, el principal desafío como activo de student housing es la pre-colocación para el próximo ciclo académico. Actualmente, la propiedad registra una ocupación de 91,6%, en línea con lo esperado para este tipo de activo en esta etapa del año. 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 94,7% y 94,5%, respectivamente, levemente superiores al trimestre previo.

El segundo elemento relevante del período fue el comportamiento de las rentas. Durante el trimestre, las rentas del portafolio aumentaron 0,6% respecto del trimestre anterior, con incrementos en Ascent Athens y Veranda Estates, mientras que en Veranda Knolls las rentas cayeron un 0,2%. A pesar de que el portafolio acumula un aumento de 26,0% 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 sigue siendo el significativo aumento en el costo financiero registrado desde la adquisición, lo que ha limitado la generación de caja y restringido los recursos disponibles tanto para distribuciones como para la ejecución del plan de remodelaciones interiores. Adicionalmente, durante Q1 2026 una tormenta en el submercado de Peachtree Corners ocasionó daños en 16 unidades. Las reparaciones están en curso y los daños serán reembolsados en su totalidad por la póliza de seguros.

An aerial photograph of a modern residential development. The complex features several multi-story buildings with a mix of brick, stone, and light-colored siding. The buildings have multiple levels of balconies and large windows. In the foreground, there is a large parking lot with several cars parked. A small, single-story building with a gabled roof and large windows, likely a clubhouse or community center, is situated near the center. The background is filled with lush green trees under a clear blue sky. The text 'ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO' is overlaid in white, bold, sans-serif font on the left side of the image.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

USD\$ **112,1**MM

AUM

93,4%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,31x

DSCR

65,9%

LTV

5,36

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE
DEUDAS (AÑOS)

5,48%

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 (31-03-2026)	1,1374	1,1618	1,1374	1,1618	1,1374	1,1618	1,1374	1,1618
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)	1,1374	1,1618	1,1374	1,1618	1,1374	1,1618	1,5258	1,5519
D) Valor libro al inicio del periodo	1,1140	1,1370	1,0333	1,0494	1,0266	1,0406	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	2,10%	2,18%	10,07%	10,71%	10,79%	11,65%	52,58%	55,19%

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 rentabilidad acumulada al 31 de marzo de 2026 fue positiva: 2,10% Serie A y 2,18% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 10,07% para la Serie A y 10,71% para la Serie B; en los últimos 24 meses alcanzó 10,79% y 11,65% respectivamente. Desde el inicio del Fondo la rentabilidad acumulada es de 52,58% para la Serie A y 55,19% para la Serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2026 MUSD	31.12.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	22	16	6	37,50%
Activo No Corriente	10.967	10.745	222	2,07%
Total Activo	10.989	10.761	228	2,12%
Pasivo Corriente	5	5	0	0,00%
Pasivo No Corriente	0	0	0	-
Patrimonio Neto	10.984	10.756	228	2,12%
Total Pasivos y Patrimonio	10.989	10.761	228	2,12%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2026 los activos corrientes aumentaron en MUSD 6 (37,50%) con respecto al 31 de diciembre de 2025, principalmente por un aumento en la cuenta efectivo y efectivo equivalente.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente se explica principalmente por "Inversiones valorizadas por el método de la participación", a través de las cuales el Fondo es indirectamente propietario de los inmuebles ubicados en Estados Unidos de América adquiridos el 18 de diciembre de 2020.

Al 31 de marzo de 2026 el Activo No Corriente totaliza MUSD 10.967, presentando un aumento de MUSD 222 (2,07%) respecto al cierre 2025, asociado al resultado del ejercicio devengado por las sociedades filiales.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 las obligaciones de corto plazo son MUSD 5 y MUSD 5 respectivamente, y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora y a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de MUSD 228 (2,12%) al cierre del primer trimestre de 2026 respecto al cierre del año 2025. Dicho aumento se explica en su totalidad por la ganancia del ejercicio del período por el mismo monto.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2026 MUSD	31.03.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	0	0	0	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	0	0	0	-
Dividendos percibidos por el Fondo	24	0	24	-
Utilidad (pérdida) devengada	222	224	(2)	(0,89%)
Resultado en inversiones método de la participación	246	224	22	9,82%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN	246	224	22	9,82%
Comisión de administración	(14)	0	(14)	-
Otros gastos de operación	(4)	(4)	0	0,00%
Total gastos de operaciones	(18)	(4)	(14)	350,00%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	228	220	8	3,64%

- Al 31 de marzo de 2026 el Fondo Atlanta presenta una ganancia operacional de MUSD 246, principalmente por la utilidad en las inversiones valorizadas por el método de la participación de las sociedades filiales, compuestos por MUSD 222 de utilidad devengada y MUSD 24 de dividendos percibidos.
- Los gastos operacionales totalizan MUSD 18 en el período, compuestos por MUSD 14 de comisión de administración y MUSD 4 de otros gastos de operación asociados a honorarios de auditoría y contabilidad, los cuales son superiores a los MUSD 4 registrados en el primer trimestre de 2025, debido a que no se cobraron ni se devengaron comisiones durante dicho periodo.
- Como consecuencia, el Fondo presenta una ganancia del ejercicio de MUSD 228, superior en MUSD 8 (3,64%) a los MUSD 220 obtenidos en el primer trimestre de 2025.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Definición	Unidad	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05	0,05	0,09
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	4,40	3,20	0,11
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,1413	1,1176	1,0357
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0237	0,1047	0,0229
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0000	0,0000	0,0000
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre	%	2,08	9,37	2,21
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre	%	2,07	9,37	2,21
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota cierre + Distrib.) / Valor Cuota inicio - 1	%	10,19	10,33	0,67

*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas.



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 18 de mayo del 2026, el Directorio de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. acordó citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia Atlanta, a celebrarse el 28 de mayo de 2026, con el objeto de tratar las siguientes materias:

- (i) Aprobar la prórroga del plazo de duración del Fondo, de acuerdo a lo establecido en el número DOS del Título IX del Reglamento Interno;
- (ii) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

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

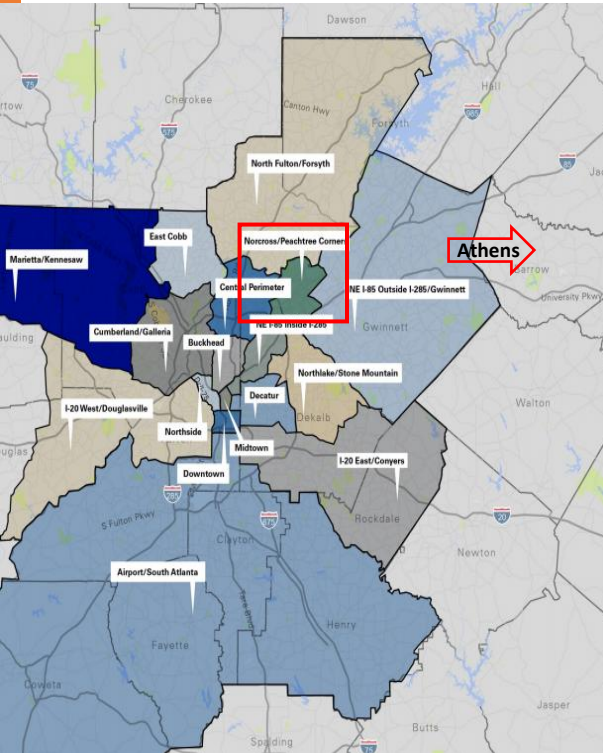


INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



<p>\$ 1.692 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>\$ 1.395 Athens</p> <p>Rentas Multifamily</p>	<p>34.619 Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>13.451 Athens</p> <p>Inventario Total (Units)</p>	<p>92,5% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>91,2% Athens</p> <p>Ocupación Total</p>
<p>3,3% / 4,3%</p> <p>Tasa Desempleo Atlanta /Tasa Desempleo Nacional</p>	<p>0,5% Sandy Springs /Dunwoody</p> <p>0,2% Athens</p> <p>Market Rent Growth (YoY)</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>Información Adicional</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 13.500 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