



Atlanta Multifamily Análisis Razonado – Q2 2026





RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Desde la adquisición, el portafolio ha mantenido niveles estables de ocupación, cerrando el período con un 92,3% y rentas 23,5% por sobre los valores vigentes al momento de la compra, sin embargo, 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.

El principal factor de presión para el portafolio continúa siendo el aumento significativo del costo financiero 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 remodelación interior en los Verandas. Las propiedades cuentan con financiamiento a tasa variable, lo que ha requerido la contratación de coberturas de tasa de interés (caps) y la constitución anticipada de reservas para su renovación.

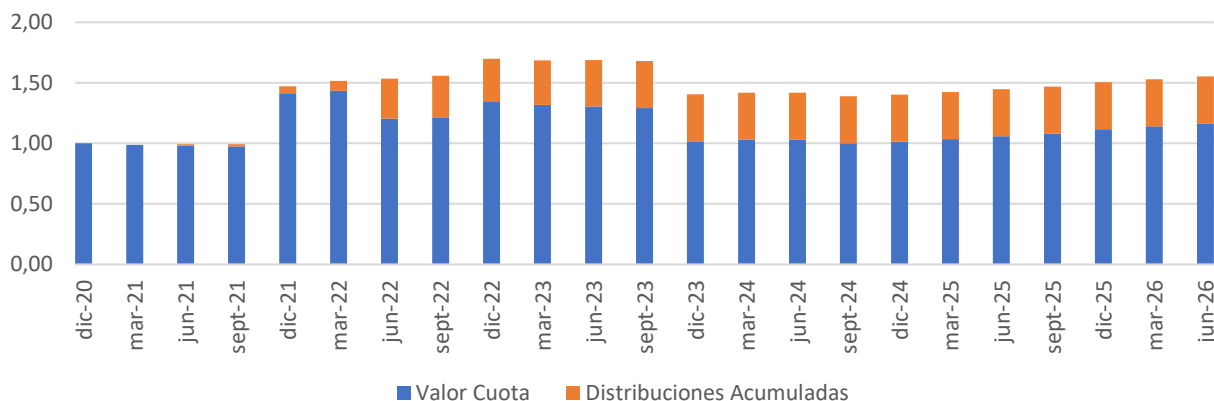
En Ascent Athens, la estrategia se enfocó en optimizar la gestión y asegurar altos niveles de ocupación para el año universitario. Una vez alcanzado ese objetivo, se procedería con la venta del activo, en línea con el plan de negocios del Fondo.

En el caso de Veranda Estates y Veranda Knolls, durante el primer trimestre de 2026 una tormenta en el submercado de Peachtree Corners ocasionó daños en 16 unidades, los cuales serán cubiertos por la póliza de seguros del portafolio. Las reparaciones se encuentran en curso y, una vez concluidas, se evaluará el inicio de un proceso de venta de ambos activos.

Dado el proceso de reparación en curso y con el fin de gestionar adecuadamente el cierre de la venta de Ascent Athens, la Asamblea de Aportantes aprobó una extensión del plan de negocios por un año adicional.

La rentabilidad acumulada al 30 de junio de 2026 (YTD) fue positiva: 4,10% Serie A y 4,25% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 9,84% para la Serie A y 10,14% para la Serie B; en los últimos 24 meses alcanzó 12,98% y 13,79% respectivamente. Desde el inicio del Fondo la rentabilidad acumulada es de 54,81% para la Serie A y 57,54% para la Serie B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,1597 (Serie A) 1,1853 (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, traducándose 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.

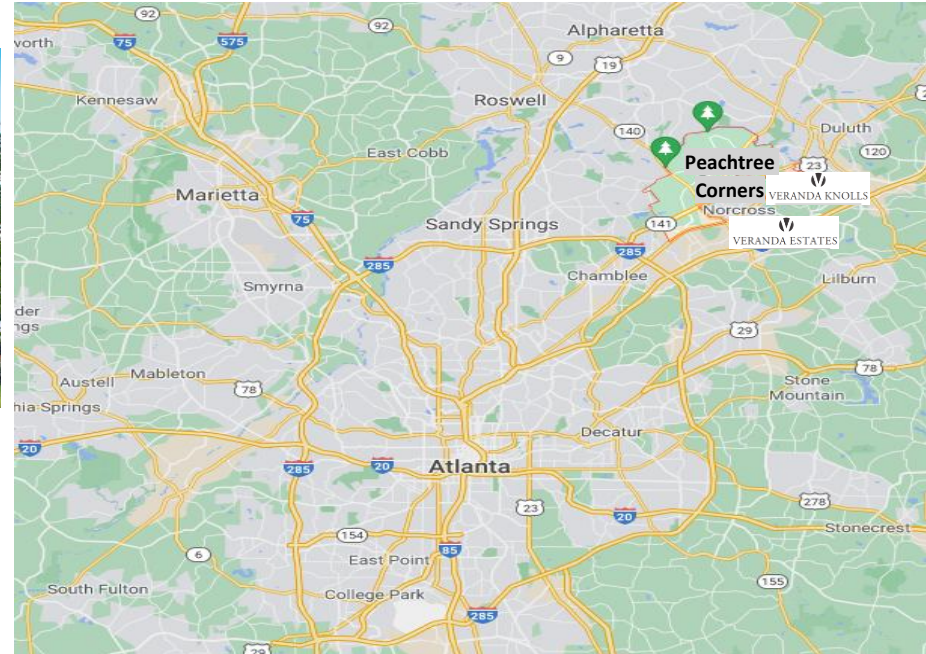
Veranda Knolls & Estates - Ubicación



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.

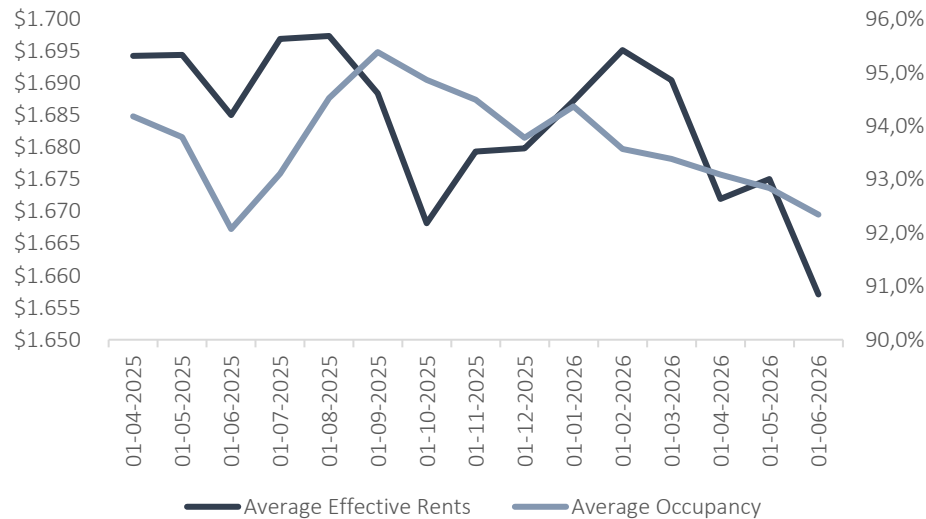
Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.

	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	92,5%	93,7%
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 92,3%, levemente inferior al trimestre anterior y dentro del rango objetivo de 92%–96%. 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 92,5% y 93,7%, 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 disminuyeron -1,98% respecto del trimestre anterior, con disminuciones en las tres propiedades: Veranda Estates (-4,8%), Veranda Knolls (-1,17%) y Ascent Athens (-0,57%). A pesar de que el portafolio acumula un aumento de 23,5% 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	Budget	Actual	Δ UW	Δ Bud.
Complete Renovated Units	94,0%	48,0%	49,3%	-4468 bps	132 bps
Average Cost/Unit \$USD	11.401	11.401	11.166	-2,1%	-2,1%
Average Premium/Unit \$USD	257	257	277	8,1%	8,1%
ROC	27,0%	27,0%	29,6%	261 bps	261 bps

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

USD\$ **112,1**_{MM}

AUM

92,3%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,25_x

DSCR

65,8%

LTV

5,11

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE
DEUDAS (AÑOS)

5,31%

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. Los créditos de Veranda Estates y Knolls vencen en enero de 2031, mientras que el vencimiento de Athens es en abril de 2032.
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 (30-06-2026)	1,1597	1,1853	1,1597	1,1853	1,1597	1,1853	1,1597	1,1853
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)	1,1597	1,1853	1,1597	1,1853	1,1597	1,1853	1,5481	1,5754
D) Valor libro al inicio del periodo	1,1140	1,1370	1,0558	1,0762	1,0265	1,0417	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	4,10%	4,25%	9,84%	10,14%	12,98%	13,79%	54,81%	57,54%

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 30 de junio de 2026 (YTD) fue positiva: 4,10% Serie A y 4,25% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 9,84% para la Serie A y 10,14% para la Serie B; en los últimos 24 meses alcanzó 12,98% y 13,79% respectivamente. Desde el inicio del Fondo la rentabilidad acumulada es de 54,81% para la Serie A y 57,54% para la Serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2026 MUSD	31.12.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	17	16	1	6,25%
Activo No Corriente	11.188	10.745	443	4,12%
Total Activo	11.205	10.761	444	4,13%
Pasivo Corriente	5	5	0	0,00%
Pasivo No Corriente	0	0	0	-
Patrimonio Neto	11.200	10.756	444	4,13%
Total Pasivos y Patrimonio	11.205	10.761	444	4,13%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2026 los activos corrientes totalizan MUSD 17, aumentando MUSD 1 (6,25%) 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 30 de junio de 2026 el Activo No Corriente totaliza MUSD 11.188, presentando un aumento de MUSD 443 (4,12%) respecto al cierre 2025, asociado al resultado del ejercicio devengado por las sociedades filiales.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio 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 alcanza MUSD 11.200 al 30 de junio de 2026, con un aumento de MUSD 444 (4,13%) 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	30.06.2026 MUSD	30.06.2025 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	37	59	(22)	(37,29%)
Utilidad (pérdida) devengada	443	438	5	1,14%
Resultado en inversiones método de la participación	480	497	(17)	(3,42%)
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN	480	497	(17)	(3,42%)
Comisión de administración	(27)	(46)	19	(41,30%)
Otros gastos de operación	(9)	(8)	(1)	12,50%
Total gastos de operaciones	(36)	(54)	18	(33,33%)
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	444	443	1	0,23%

- Al 30 de junio de 2026 el Fondo Atlanta presenta una ganancia operacional de MUSD 480, principalmente por la utilidad en las inversiones valorizadas por el método de la participación de las sociedades filiales, compuesta por MUSD 443 de utilidad devengada y MUSD 37 de dividendos percibidos.
- Los gastos operacionales totalizan MUSD 36 en el período, compuestos por MUSD 27 de comisión de administración y MUSD 9 de otros gastos de operación asociados a honorarios de auditoría y contabilidad, inferiores en MUSD 18 (33,33%) a los MUSD 54 registrados al primer semestre de 2025.
- Como consecuencia, el Fondo presenta una ganancia del ejercicio de MUSD 444, superior en MUSD 1 (0,23%) a los MUSD 443 obtenidos al 30 de junio de 2025.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Definición	Unidad	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04	0,05	0,06
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	3,40	3,20	1,17
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,1638	1,1176	1,0589
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0461	0,1047	0,0460
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0000	0,0000	0,0000
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre	%	3,96	9,37	4,35
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre	%	3,96	9,37	4,34
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota cierre + Distrib.) / Valor Cuota inicio - 1	%	9,90	10,33	2,92

**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 19 de agosto de 2026, la Administradora comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, en carácter de Hecho Esencial, que con fecha 18 de agosto de 2026 se cerró la venta de una de las propiedades en la que el Fondo invierte indirectamente en un 24,3% a través de una sociedad americana, y que representa un 42,9% del valor de los activos del fondo de acuerdo a su último valor de tasación.

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

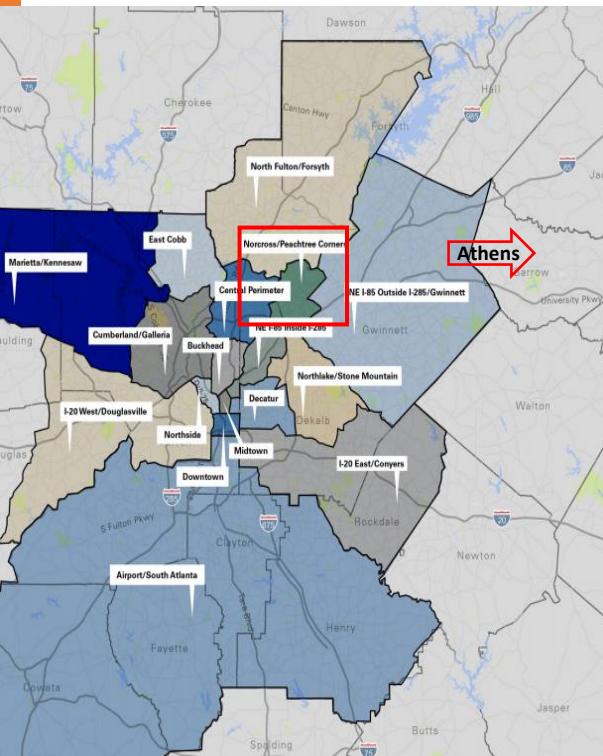


INFORMACIÓN DE MERCADO



ATLANTA, GA⁽¹⁾

ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS



\$ 1.628 Sandy Springs /Dunwoody \$ 1.395 Athens Rentas Multifamily	35.134 Sandy Springs /Dunwoody 13.451 Athens Inventario Total (Units)	89,8% Sandy Springs /Dunwoody 91,2% Athens Ocupación Total
3,6% / 4,1% Tasa Desempleo Atlanta /Tasa Desempleo Nacional	-2,3% Sandy Springs /Dunwoody 0,2% Athens Market Rent Growth (YoY)	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. Información Adicional

Peachtree Corners & Athens

Peachtree Corners y Athens son parte del mercado de Sandy Springs – Roswell 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 600 unidades en el pipeline de construcción.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / CoStar