



FOLLETO COMERCIAL · FONDO DE INVERSIÓN PÚBLICO

Multifamily *USA*

Actualización trimestral del Fondo de Inversión VanTrust Multifamily USA, vehículo enfocado en el desarrollo y venta de proyectos de renta residencial multifamily en el sur de Florida, Estados Unidos.

ACTIVOS

3 proyectos

UBICACIÓN

Florida, EE.UU.

MONEDA

USD

Reporte trimestral Q2 2026 · Fondo de Inversión VanTrust Multifamily USA

Multifamily en Florida

Durante el segundo trimestre de 2026, el mercado multifamily en Florida continuó transitando el proceso de ajuste iniciado tras el fuerte ciclo expansivo posterior a la pandemia. La entrada sostenida de nueva oferta en distintos submercados sigue presionando la absorción y moderando el crecimiento de rentas, lo que ha llevado a numerosos operadores a incrementar incentivos comerciales y flexibilizar condiciones para sostener niveles de ocupación competitivos. Si bien la demanda estructural por renta residencial permanece respaldada por factores demográficos y migratorios favorables hacia Florida, el mercado sigue mostrando señales de desaceleración, en particular en activos recientemente entregados o aún en proceso de estabilización. El entorno de tasas todavía elevadas y mayores costos operacionales continúa afectando los retornos esperados y el apetito transaccional, manteniendo un escenario selectivo tanto para nuevas inversiones como para la valorización y salida de activos existentes.

OBJETIVO DEL FONDO

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por una o más entidades constituidas en el extranjero, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces destinados a viviendas.

TESIS DEL FONDO

La tesis del Fondo es invertir en el desarrollo y/o venta de 3 proyectos de renta residencial multifamily en Florida, Estados Unidos, mediante una gestión activa junto a desarrolladores, operadores y un Family Office residentes en Estados Unidos y con comprobada experiencia, optimizando cada etapa de los proyectos y conservando el capital invertido.

ANTECEDENTES GENERALES

Inicio del Fondo	09/01/2024
Moneda del Fondo	USD
RUN	10506-6
Nemotécnico Serie A / Serie B	CFI-VNTMAE / CFI-VNTMBE
Valor Cuota Inicial	1 USD
Duración	5 años desde el inicio de operaciones, extensible hasta por 2 años adicionales
Fondo Rescatable	No
Monto Mínimo	Sin mínimo
Tipo de Inversionista	Inversionista Calificado

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Fono – 22 898 6100

contacto@vantrust.cl

Cerro El Plomo 5420, piso 18 – Las Condes

www.vantrustcapital.cl

ESTADO DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES

Actualización de Proyectos

El portafolio del Fondo está compuesto por tres proyectos residenciales multifamily en el sur de Florida, cada uno en una etapa distinta de su plan de negocios: dos de ellos —Oak Village y River Trail Apartments— migraron desde un plan de desarrollo y renta hacia la venta directa del activo a desarrolladores estratégicos, reduciendo la exposición del Fondo a los riesgos de construcción y estabilización operacional. El tercero, The Preserves at Florida City, se encuentra en pleno proceso de arriendo y estabilización de ingresos.



Oak Village

Miami Gardens · Miami-Dade County, Florida · Residencial · 62 Townhomes

UNIDADES

62

Townhomes · 1.246 pies² promedio

SUPERFICIE TOTAL

79.388 pies²

SEGMENTO OBJETIVO

Ingreso medio

~ USD 120.000 anuales

En diciembre de 2021 se cerró la compra del lote donde se emplaza Oak Village, en Miami Gardens, condado de Miami-Dade. El proyecto recibió la aprobación de su Site Plan en noviembre de 2025, completando una de las principales etapas de permisos. En paralelo, se recibió una oferta de compra del terreno por parte de una importante empresa de desarrollo inmobiliario, alternativa evaluada frente al desarrollo original del proyecto. Tras un proceso de negociación, se suscribió una promesa de compraventa, quedando la operación sujeta a la ejecución y entrega de las obras de urbanización del terreno (Site-Work), a cargo de la sociedad.

Promesa de Compraventa

Suscrita, sujeta a la entrega del terreno con sus **trabajos de urbanización (Site-Work)** terminados, a costo de la sociedad.

Los trabajos de urbanización y desarrollo se iniciarán durante julio de 2026, tan pronto se complete el financiamiento bancario correspondiente. Esta alternativa reduce significativamente los riesgos asociados al desarrollo completo del proyecto —incluyendo construcción, estabilización operacional, renta y riesgo de salida—, acelerando además la materialización de retornos respecto del plan de negocios original.



River Trail Apartments

West Palm Beach · Palm Beach County, Florida · Residencial · 120 Departamentos

UNIDADES

120

Departamentos · 973 pies² promedio

SUPERFICIE TOTAL

131.244 pies²

SEGMENTO OBJETIVO

Ingreso medio

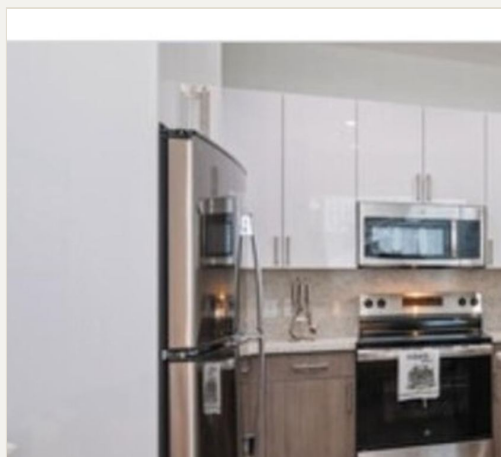
~ USD 120.000 anuales

En diciembre de 2022 se cerró la compra del lote donde se emplaza River Trail Apartments, en West Palm Beach, condado de Palm Beach. Considerando la debilidad de demanda observada en el segmento relevante y el interés recibido por parte de terceros, se decidió postergar el desarrollo original del proyecto. La misma empresa de desarrollo inmobiliario con la que se suscribió una promesa de compraventa para Oak Village presentó una carta de intención de compra, la que culminó en diciembre de 2025 con la firma de una promesa de compraventa.

Promesa de Compraventa

Suscrita con un desarrollador inmobiliario estratégico. El nuevo Site Plan fue presentado al condado en mayo de 2026 y se espera respuesta a inicios de julio.

Esta alternativa permite reducir la exposición del Fondo a los riesgos asociados al desarrollo y estabilización operacional del proyecto, priorizando una salida más expedita y con mayor visibilidad de ejecución.



The Preserves at Florida City

Florida City · Miami-Dade County, Florida · Residencial · 100 Departamentos

OCUPACIÓN FIN DE
TRIMESTRE

67 %

67 de 100 unidades
arrendadas

EQUILIBRIO
OPERACIONAL

69 und

Unidades para cubrir
gastos e intereses

RANGO DE ARRIENDO

2.150-2.445

USD mensuales, según
tipología

TIEMPO EN
OPERACIÓN

15 m

Desde diciembre de 2024

The Preserves at Florida City es el único activo del portafolio en etapa de operación y estabilización de ingresos. La inversión total alcanzó USD 28.415.161, una desviación de apenas 0,24% sobre el presupuesto original, si bien el plazo de construcción excedió en cinco meses lo previsto, quedando disponible para arriendo en la segunda quincena de diciembre de 2024.

A poco más de un año desde el inicio de operación, la ocupación se ubicó en 67% al cierre del trimestre, tras un ritmo de arrendamiento inicialmente más lento que lo proyectado. Se estima que el equilibrio operacional —entre ingresos y gastos, incluido el pago de intereses— se alcanza con 69 unidades arrendadas. La administración continúa reforzando la atracción de nuevos arrendatarios cuidando la calidad crediticia de los mismos, y gestiona la incorporación del proyecto al régimen "Live Local Act" del estado de Florida, que permitiría una reducción relevante de la carga de impuestos territoriales del activo.

Conclusiones y Perspectivas

Durante el segundo trimestre de 2026, el Fondo avanzó de manera consistente con su estrategia de gestión activa y conservación de capital. En Oak Village y River Trail Apartments, la decisión de suscribir contratos de compraventa con desarrolladores estratégicos —en lugar de completar el desarrollo y estabilización operacional de forma independiente— reduce significativamente la exposición del Fondo a riesgos de construcción, arriendo y salida, acelerando la materialización de retornos respecto del plan de negocios original. En The Preserves at Florida City, el foco continúa en acelerar el ritmo de absorción hacia el equilibrio operacional y avanzar en las gestiones de optimización tributaria en curso.

El equipo de gestión mantiene una evaluación permanente de cada proyecto, priorizando alternativas que resguarden el capital invertido por sobre el plan original, en un entorno de mercado que continúa siendo selectivo para el sector multifamily en Florida.

Este informe está realizado en base a información recibida del gestor AR Future Holdings, LLC.

Finalmente, para efectos de atender cualquier consulta relacionada con lo expuesto en el presente informe, los inversionistas podrán comunicarse con la Administradora a través de su ejecutivo comercial asignado.

Sin otro particular, se saluda atentamente.

VanTrust Capital Administradora General de Fondos S.A.

Riesgos Asociados

Riesgo de Mercado

Riesgo asociado a movimientos de precio de los instrumentos en los que invierte el Fondo. A mayor volatilidad, mayor es el riesgo de mercado para un tipo de instrumento particular.

Riesgo de Crédito

Riesgo asociado al no pago de las obligaciones (default) por parte de alguno de los emisores de los instrumentos que contiene el Fondo.

Riesgo Sectorial

Riesgo asociado a la exposición del Fondo a un sector industrial particular.

Riesgo de Liquidez

Riesgo asociado a la imposibilidad de vender un cierto tipo de activo con la rapidez necesaria y/o sin generar variaciones importantes en su precio.

Riesgo de Tasa de Interés

Riesgo asociado a movimientos en las estructuras de tasas de interés que provocan cambios en los precios de los instrumentos de renta fija.

Riesgo de Derivados

Riesgo asociado a la exposición del Fondo a instrumentos derivados como forwards, futuros, swaps, entre otros.

Riesgo de Moneda

Riesgo que conlleva tener activos en monedas extranjeras y estar expuesto a las fluctuaciones del tipo de cambio entre ellas.

MÁS INFORMACIÓN EN

www.vantrustcapital.cl · contacto@vantrust.cl · Comisión para el Mercado Financiero (CMF), www.cmfchile.cl

La fiscalización del Fondo y de la Administradora corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La rentabilidad o ganancia en el pasado por este Fondo no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables. Infórmese de las características esenciales de la inversión en este Fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno y contrato general de fondos.