

# Fondo Independencia Detroit CBD

## Análisis Razonado – Q2 2025





# RESUMEN EJECUTIVO

Desde el momento de la compra, la propiedad ha contado con niveles estables de ocupación, llegando al 84,6% para el cierre del ejercicio. Durante el trimestre no se firmaron nuevos contratos pero estamos en negociaciones con prospectos por alrededor de 47K SF, un 9,73% del espacio.

Durante el segundo semestre de 2025 solo vence el 0,3% del espacio arrendable. En mayo, Starcom (4,2% del espacio) desocupó sus oficinas según lo previsto, situando la ocupación actual en 84,6%. Nos encontramos en conversaciones para la renovación anticipada de un arrendatario que ocupa un 14,3% del inmueble, con vencimiento en junio de 2026. Asimismo, dos arrendatarios que en conjunto representan un 11% del espacio han confirmado que dejarán la propiedad al término de sus contratos en 2026 y 2027. Ya nos encontramos gestionando reemplazos y actualmente se mantienen negociaciones con interesados en arrendar la totalidad del sexto piso, así como con otros prospectos para espacios disponibles en los pisos 5 y 17.

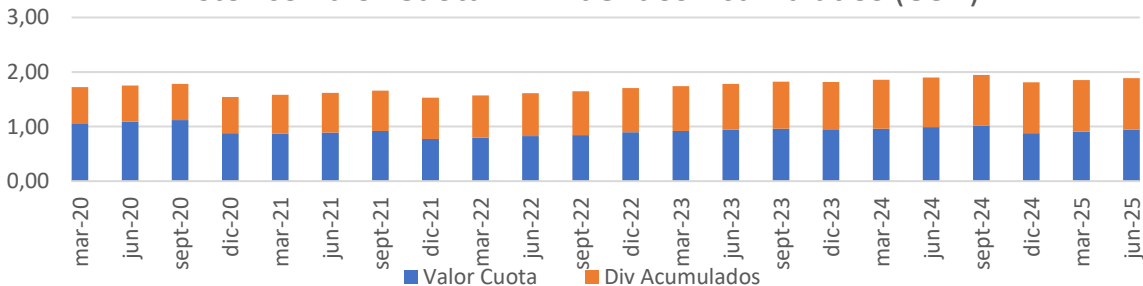
En cuanto al plan de inversión de capital, el proyecto de modernización de los 16 ascensores del edificio estaba estructurado en varias etapas que debían terminar en 2026, sin embargo, la última fase fue pospuesta hasta 2027 para poder acumular caja y enfrentar los vencimientos relevantes del 2026 y 2027. El plan de renovación tenía un costo estimado de MUSD \$5.000. La estrategia del Fondo se orienta a capitalizar las mejoras estructurales y de mercado que está experimentando la

ciudad de Detroit, impulsadas por nuevos desarrollos residenciales y hoteleros, así como por la reubicación de diversas empresas. El principal desafío actual consiste en gestionar de forma proactiva la renovación anticipada de los contratos de los principales arrendatarios con vencimientos en 2026 y 2027, así como reemplazar a los que nos informaron dejarán la propiedad, con el fin de mantener un flujo de caja estabilizado y seguir mejorando el rendimiento actual del activo.

La vacancia en los activos Clase A de Downtown Detroit se ubica en un 15,5%, la vacancia en el mercado podría verse afectada por la salida de GM del edificio RenCen que será parcialmente reconvertido y demolido, reduciendo significativamente el inventario de la zona.

Durante el segundo trimestre no se distribuyeron dividendos a sus aportantes debido a que se están reservando fondos para enfrentar próximos vencimientos de contratos que se vienen durante el año 2026. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad positiva durante el periodo actual de USD 0,0761 por cuota para la serie A, equivalente a un 8,74% y una rentabilidad positiva de USD 0,0787 por cuota para la serie B, equivalente a un 8,86%. Esto debido a la utilidad generada por la propiedad y a las distribuciones a sus aportantes. Desde el inicio, la cuota del fondo presenta una rentabilidad incluyendo distribuciones de 87,92% para la serie A y de 90,65% para la serie B.

Histórico Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| Portfolio Manager:   | Ignacio Ossandón                             |
| Valor Cuota Actual:  | USD 0,9355 (Serie A)<br>USD 0,9551 (Serie B) |
| Valor Cuota Inicial: | USD 1,00                                     |
| Tipos de Activos:    | Activos Inmobiliarios                        |
| Fecha de Inicio:     | 20 de junio de 2016                          |
| Bolsa Santiago:      | CFIIAMDAE<br>CFIIAMDBE                       |
| Moneda:              | USD                                          |

## OBJETIVO DEL FONDO

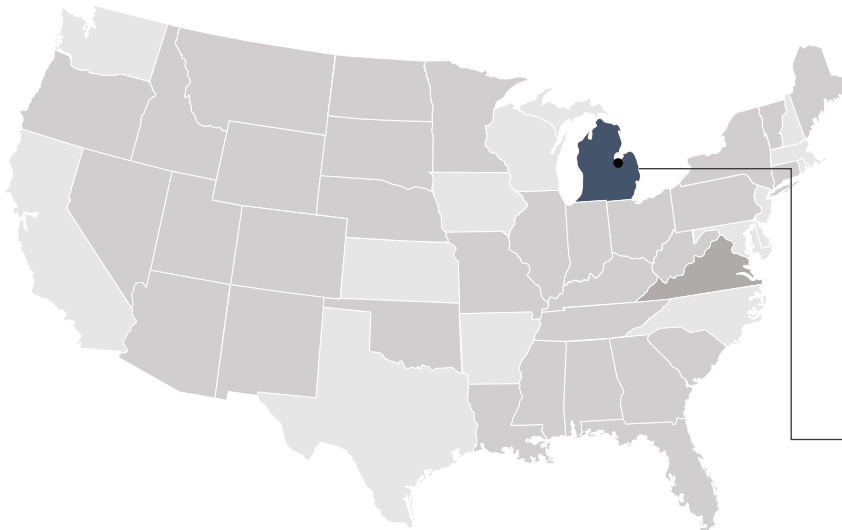
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en su filial extranjera Reus Detroit CBD Inc. vía títulos de deuda y acciones. Con respecto a la inversión vía deuda ésta se presenta en el balance de acuerdo a su valor a costo amortizado y se realiza anualmente un test de deterioro. En relación a la inversión vía acciones, ésta se presenta en el balance del Fondo de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación.

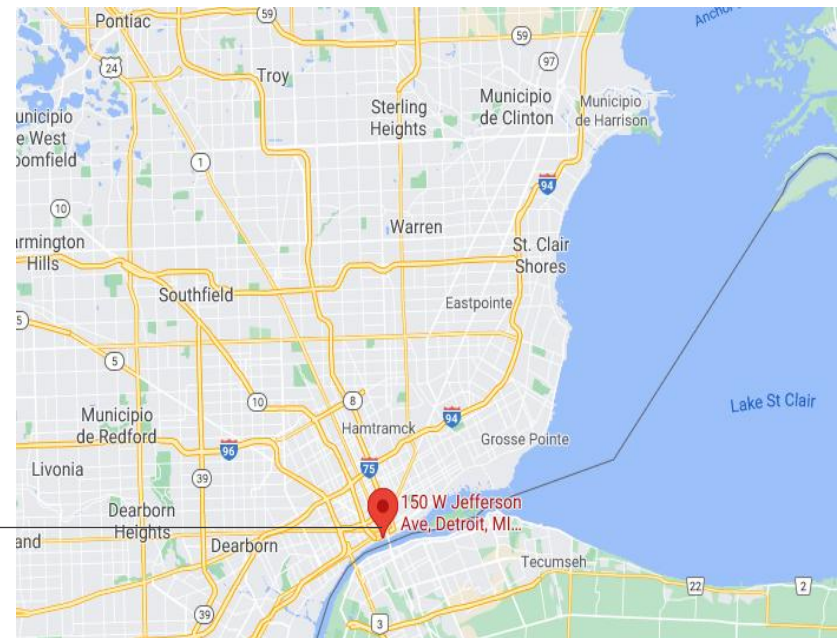
## ACTIVO SUBYACENTE

El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en el centro de Detroit, el cual es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de la ciudad.

# UBICACIÓN



| Información Propiedad   |              |
|-------------------------|--------------|
| Tipo de Edificio        | Oficinas     |
| Superficie              | 489.786 SF   |
| Ocup. Compra            | 88,3%        |
| Ocup. Actual            | 84,6%        |
| Precio Compra           | USD 80,8MM   |
| Valor Tasación (dic-24) | USD 91,4MM   |
| Socio Local             | REDICO (10%) |





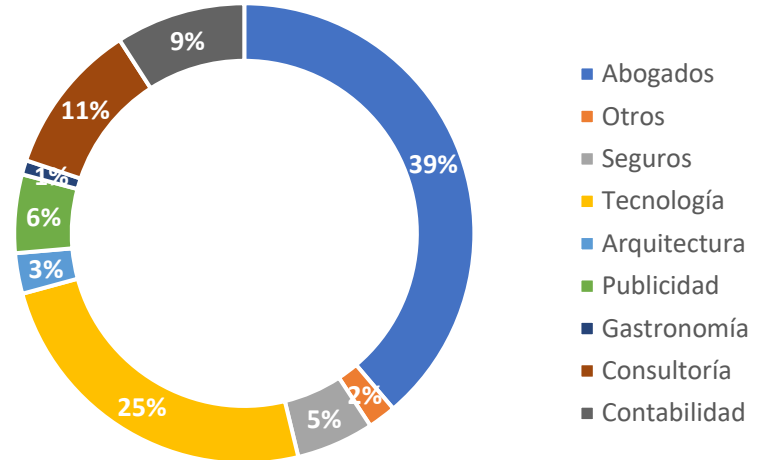
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



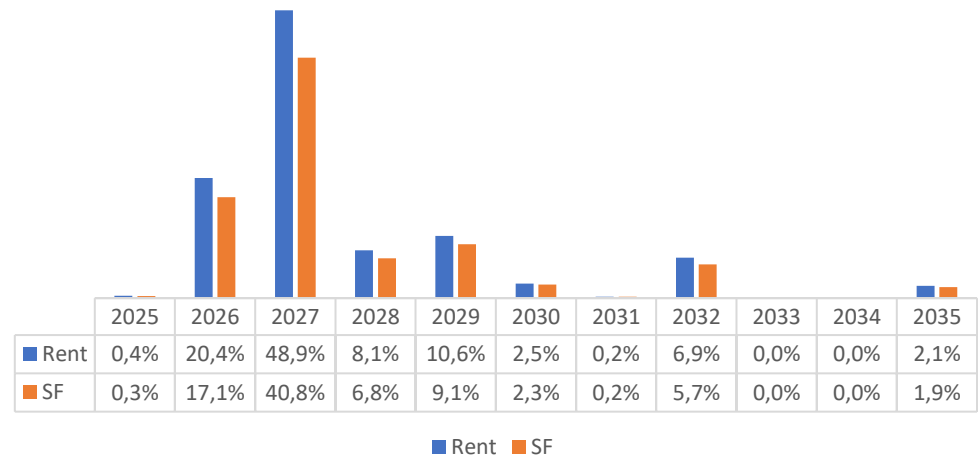
## 2,74 años

Tiempo promedio remanente  
de contratos

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





# PERFIL DE ARRENDATARIOS

| Arrendatarios                                                                       | Arrendatarios                 | % de Ocupación | LED*    | Tipo de Arriendo | Industria    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|---------|------------------|--------------|
|    | Amazon                        | 16,9%          | Oct-27  | Oficina          | Tecnología   |
|    | Miller Canfield Paddock Stone | 14,29%         | Jun-26  | Oficina          | Abogados     |
|    | Butzel Long                   | 5,71%          | Jul-32  | Oficina          | Abogados     |
|    | Lochbridge                    | 9,74%          | Feb-27  | Oficina          | Consultoría  |
|    | KPMG                          | 8,22%          | May-27  | Oficina          | Contabilidad |
|    | Jones Day                     | 8,48%          | Dic-29  | Oficina          | Abogados     |
|  | Auto Club Group               | 4,93%          | Sept-27 | Oficina          | Seguros      |

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

\$ 91,4 MM

AUM

84,6%

OCUPACIÓN  
ACTUAL

2,09x

DSCR

71,25%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO  
DEUDA

2,74 AÑOS

TIEMPO PROMEDIO  
REMANENTE  
CONTRATOS

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 2024.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del periodo.
3. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado en el ejercicio, sobre el total del servicio de la deuda acumulado en el mismo período.
4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
5. Vencimiento deuda corresponde al vencimiento del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz.
6. Tiempo Remanente de Contratos corresponde al promedio ponderado por las rentas del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados al cierre del periodo.



# RENTABILIDAD DE LA CUOTA 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 (30-06-2025) | 0,9355               | 0,9551  | 0,9355           | 0,9551  | 0,9355           | 0,9551  | 0,9355          | 0,9551  |
| B) Dividendos por cuota                     | 0,0115               | 0,0118  | 0,0354           | 0,0361  | 0,1022           | 0,1089  | 0,9438          | 0,9514  |
| C) Valor al cierre más dividendos (A + B)   | 0,9470               | 0,9669  | 0,9709           | 0,9912  | 1,0377           | 1,0640  | 1,8792          | 1,9065  |
| D) Valor libro al inicio del periodo        | 0,8709               | 0,8882  | 0,9861           | 1,0013  | 0,9378           | 0,9489  | 1,0000          | 1,0000  |
| Rentabilidad ( C/D -1)                      | 8,74%                | 8,86%   | -1,54%           | -1,01%  | 10,64%           | 12,13%  | 87,92%          | 90,65%  |

## A ) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y dividiendo de cada serie al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del 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 LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calcula dividiendo el patrimonio y alocando los gastos y dividendos de cada serie al inicio del periodo sobre el número de cuotas suscritas y pagadas por serie al inicio del periodo.

## D) RENTABILIDAD

La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad positiva durante el periodo de un 8,74% para la serie A y una rentabilidad positiva de un 8,86% para la serie B. Esto explicado por las distribuciones a los aportantes y utilidad generada y no distribuida.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA    | 30.06.25<br>MUSD | 31.12.24<br>MUSD | VAR<br>MUSD  | % VAR        |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Activo Corriente                  | 1.030            | 672              | 358          | 53,27%       |
| Activo No Corriente               | 14.658           | 13.925           | 733          | 5,26%        |
| <b>Total Activo</b>               | <b>15.688</b>    | <b>14.597</b>    | <b>1.091</b> | <b>7,47%</b> |
| Pasivo Corriente                  | 5                | 5                | -            | 0,00%        |
| Pasivo No Corriente               | -                | -                | -            | -            |
| Patrimonio Neto                   | 15.683           | 14.592           | 1.091        | 7,48%        |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b> | <b>15.688</b>    | <b>14.597</b>    | <b>1.091</b> | <b>7,47%</b> |

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2025 los activos corrientes aumentaron en MUSD 358 lo que corresponde a una variación positiva de un 53,27% con respecto al 31 de diciembre 2024. Esto se explica porque hubo un aumento en la cuenta de activos financieros a costo amortizado en MUSD 585 con respecto al cierre 2024, pero al mismo tiempo hay una menor posición de efectivo y equivalente por MUSD 227.

## 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 del inmueble ubicado en los Estados Unidos de América adquirido con fecha 30 de julio de 2016. Adicionalmente este saldo considera el capital del pagaré que tiene el Fondo con su subyacente.

Al 30 de junio de 2025 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 1.345, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 13.313.

## PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio 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 un 7,48%, lo que equivale a un aumento de MMUSD 1.091 a junio del 2025 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó ganancias por MUSD 1.284 y se repartieron dividendos provisorios por MUSD 193.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| ESTADO RESULTADOS INTEGRALES                                           | 30.06.25<br>MUSD | 30.06.24<br>MUSD | VAR<br>MUSD | % VAR        |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|
| Intereses y reajustes                                                  | 990              | 923              | 67          | 7,3%         |
| Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros      | -                | -                | -           | -            |
| Resultado en venta de instrumentos financieros                         | -                | -                | -           | -            |
| Dividendos percibidos por el Fondo                                     | -                | -                | -           | -            |
| Utilidad (pérdida) devengada                                           | 342              | 508              | -166        | -32,7%       |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | 342              | 508              | -166        | -32,7%       |
| <b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>       | <b>1.332</b>     | <b>1.431</b>     | <b>-99</b>  | <b>-6,9%</b> |
| Comisión de administración                                             | -40              | -40              | 0           | 0,0%         |
| Otros gastos de operación                                              | -8               | -9               | 1           | -11,1%       |
| <b>Total gastos de operaciones (-)</b>                                 | <b>-48</b>       | <b>-49</b>       | <b>1</b>    | <b>-2,0%</b> |
| <b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>                              | <b>1.284</b>     | <b>1.382</b>     | <b>-98</b>  | <b>-7,1%</b> |

- Al 30 de junio de 2025 los resultados en el Fondo muestran ganancias netas de la operación por MUSD 1.332. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 990 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 342 .
- Además, el Fondo presentó MUSD 48 de gastos operacionales que se componen de MUSD 40 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 una ganancia del ejercicio durante el periodo por MUSD 1.284.



# INDICADORES FINANCIEROS

| Indicador                         | Detalle                                                                                                       | Unidad | 30.06.2025 | 31.12.2024 | 30.06.2024 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|------------|
| Razón de Endeudamiento            | Total Pasivo / Total Patrimonio                                                                               | %      | 0,03       | 0,03       | 0,03       |
| Proporción Deuda Corto Plazo      | Pasivo Corriente / Total Pasivos                                                                              | %      | 100        | 100        | 100        |
| Proporción Deuda Largo Plazo      | Pasivo No Corriente / Total Pasivos                                                                           | %      | -          | -          | -          |
| Razón de Liquidez                 | Activos Corrientes / Pasivos Corrientes                                                                       | Veces  | 206        | 134        | 157        |
| Valor Libro Cuota*                | Patrimonio / N° Cuotas Suscritas                                                                              | USD    | 0,9443     | 0,8786     | 0,9930     |
| Resultados por Cuota*             | Utilidad (Pérdida) por cuota                                                                                  | USD    | 0,0773     | -0,0071    | 0,0832     |
| Distribuciones pagadas por cuota* | Distribuciones por cuota últimos 12 meses                                                                     | USD    | 0,0357     | 0,0532     | 0,0645     |
| Distribuciones sobre Valor Libro  | Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro                                                                 | %      | 3,78       | 6,06       | 6,50       |
| Rentabilidad del Patrimonio       | Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo                                                         | %      | 8,19       | -0,81      | 8,38       |
| Rentabilidad del Activo           | Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo                                                             | %      | 8,18       | -0,81      | 8,38       |
| Rentabilidad Total de la Cuota*   | (Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial<br>Últimos 12 meses | %      | -1,30      | -0,75      | 12,16      |

*\*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas*



# ANÁLISIS DE RIESGOS

El valor y desempeño económico del activo inmobiliario y en consecuencia la valorización del Fondo, están sujetos al riesgo de que el bien inmueble no genere ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, el servicio de la deuda u otras obligaciones.

A continuación, se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Las condiciones económicas, geopolíticas y del sistema financiero 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.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de edificios de oficina, muchos de los cuales poseen propiedades similares a la nuestra y están ubicados en el mismo submercado en que se encuentra la propiedad y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Dependemos en mayor medida de aquellos arrendatarios en cartera que representan un mayor porcentaje del total de pies cuadrados disponibles y de la renta potencial, y de las industrias específicas a las cuales pertenecen. Al cierre del periodo la propiedad cuenta con arrendatarios de más de 10 industrias diferentes, donde sólo 3 de estas representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera. Adicionalmente la cartera cuenta con más de 20 arrendatarios de los cuales sólo 3 de estos representa más de un 10% de los ingresos totales de la cartera.
- Podemos enfrentarnos a riesgos de alza 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. Sin embargo, el Fondo no posee pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales tampoco hay una exposición a este riesgo, debido a que el crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial indirecta del Fondo, es a tasa fija.



## HECHOS POSTERIORES

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1 de julio de 2025 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



# DETROIT, MI <sup>(1)</sup>



|                                                                                                                                     |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>\$ 26,89<br/>Downtown<br/>Clase A</div> <div>\$ 25,30<br/>Downtown<br/>Total</div> <div>\$ 20,33<br/>Detroit<br/>Overall</div> | <div>80,523,153 SF /<br/>477,706 SF</div> <div>Inventario /<br/>Nueva Construcción<br/>Detroit Overall</div>             | <div>15.5%<br/>Downtown<br/>Clase A</div> <div>17.2%<br/>Downtown<br/>Total</div> <div>20.1%<br/>Detroit<br/>Overall</div> <div>Vacancia Total</div>                                                                  |
| <div>6.5% /<br/>4,2%</div> <div>Tasa Desempleo<br/>Mercado / Nacional</div>                                                         | <div>-39,281 SF<br/>Downtown</div> <div>130,796 SF<br/>Detroit<br/>Overall</div> <div>Absorción Neta<br/>Acumulada</div> | <div>Detroit registró su segundo<br/>trimestre consecutivo de<br/>absorción positiva con<br/>130.726 pies cuadrados<br/>YTD, lo que representa un<br/>aumento del 183% YOY</div> <div>Información<br/>Adicional</div> |

El mercado de oficinas de Detroit cerró el segundo trimestre de 2025 con una tasa de vacancia del 20,1%. Las rentas promedio registraron una caída de \$0,24 PSF llegando a los \$20,33 PSF.

Si bien el submercado de oficinas en Downtown Detroit tuvo una absorción neta negativa de -39,281 SF, el mercado en general cerró el trimestre con una absorción neta de 130,796 SF, principalmente debido a los mercados de Birmingham/Bloomfield.

El mercado de oficinas Clase A en Downtown Detroit, experimentó una caída de de \$0,38 PSF en los valores de arriendo con respecto al trimestre anterior, cerrando en \$26,89 PSF. Además, la vacancia de oficinas en Downtown subió en el segundo trimestre de 2025, con una alza de 50 bps que la situó en el 17,2%, mientras que la vacancia en el segmento Clase A subió en 20 bps, ubicándose en el 15,5%.

(1) CBRE Detroit Office Figures