



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado – Q3 2025





RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad se mantiene 100% ocupada considerando el contrato a corto plazo de Spirit Halloween en el espacio que previamente había dejado Party City.

Acordamos los términos con un nuevo arrendatario interesado en el espacio que esta usando Spirit Halloween actualmente con lo que la ocupación a largo plazo del activo volvería al 100%. Esperamos la firma de este contrato en el corto plazo. Además, como veníamos mencionando anteriormente, Starbucks finalmente dejó su espacio, el cual fue tomado por Playa Bowls quienes ya se encuentran terminando las habilitaciones.

PetCo quien utiliza un 11.32% del espacio, ha estado haciendo uso de su clausula de co-arriendo vinculada a Party City desde junio, la cual le permite acceder a un descuento del 50% en su renta hasta que dicho espacio sea reocupado y dejarlo en caso que el espacio siga vacante luego de un año, sin penalización. Sin embargo, de materializarse el nuevo contrato mencionado, este volverá pagar su renta completa, y esta opción de termino anticipado queda descartada.

En relación con los próximos vencimientos contractuales, durante el año 2025 vence solo el 11,2% del espacio correspondiente al contrato de corto plazo con Spirit Halloween que vence a fines de noviembre.

Es importante mencionar que, desde la firma del contrato con Ross, que nos permitió salir de Cash Management en el Q2-25 hemos logrado mantenernos fuera de esa condición aún con la salida de Party City. Con la firma del nuevo prospecto que esperamos cerrar en las próximas semanas, esperamos poder retomar las distribuciones periódicas .

El mercado de Doral y de Miami ha mostrado muy buenos indicadores durante los últimos trimestres, con la tasa de vacancia en apenas 3.1% en la zona de Miami Airport, y un 3.2% en Miami Overall.

Durante el 2025 el fondo no ha realizado distribuciones a sus aportantes debido a la situación expuesta anteriormente. La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva de un 6,49% para la serie A y de 6,72% para la serie B gracias al rendimiento que ha tenido la propiedad durante el 2025.

Desde el inicio, la cuota del fondo presenta una rentabilidad incluyendo distribuciones de 19,59% para la serie A y de 21,57% para la serie B.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	0,9696 (Serie A)
	USD	0,9888 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	17 de noviembre de 2016	
Bolsa Santiago:	CFI-IAMOE / CFI-IAMOBE	
Moneda:	USD	

OBJETIVO DEL FONDO

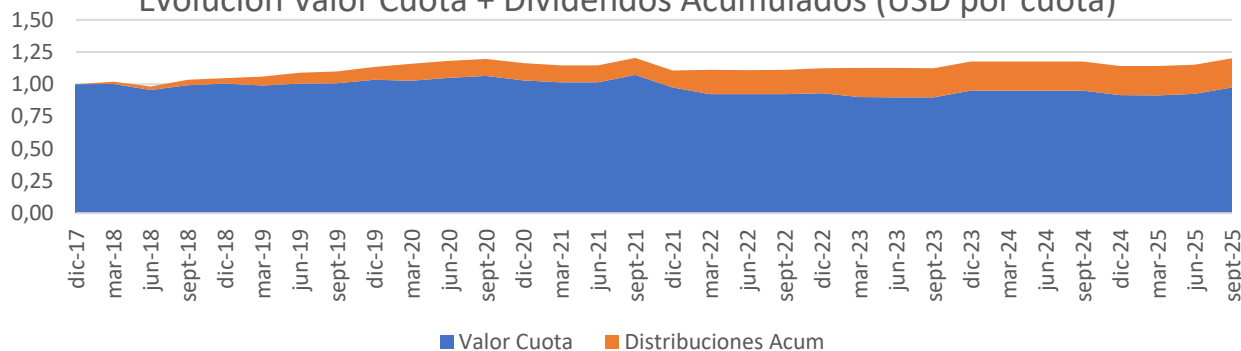
El Fondo tiene como objetivo generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz Ross Dress For Less Plaza ubicado en 10.640 NW 19th Street, Doral, Florida, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en su filial extranjera Reus Doral 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 community shopping center muy cercano al principal aeropuerto de la ciudad de Miami, en una excelente ubicación dentro de la zona de Doral, en un área urbana que cuenta con una gran densidad demográfica y un fuerte tráfico local y turístico.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)

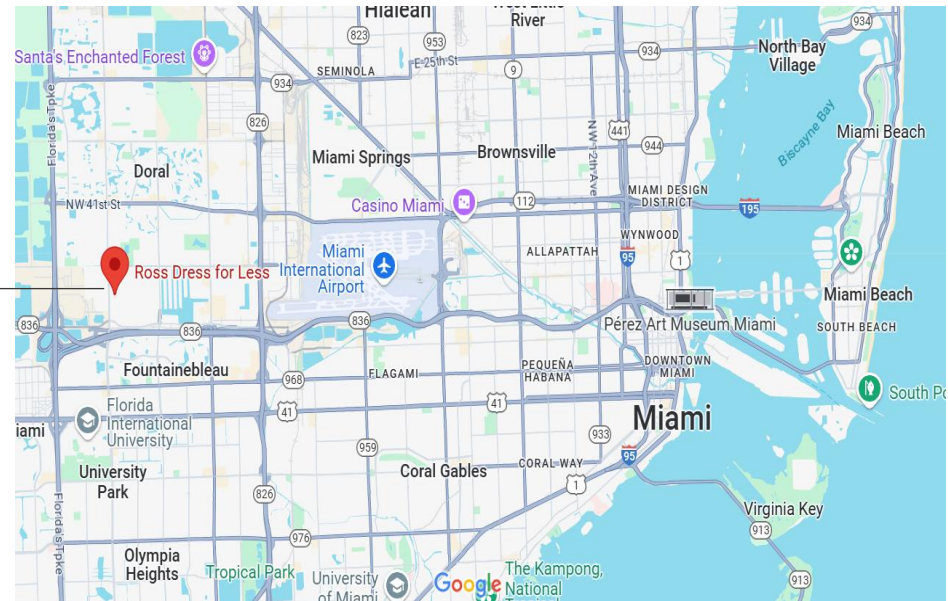
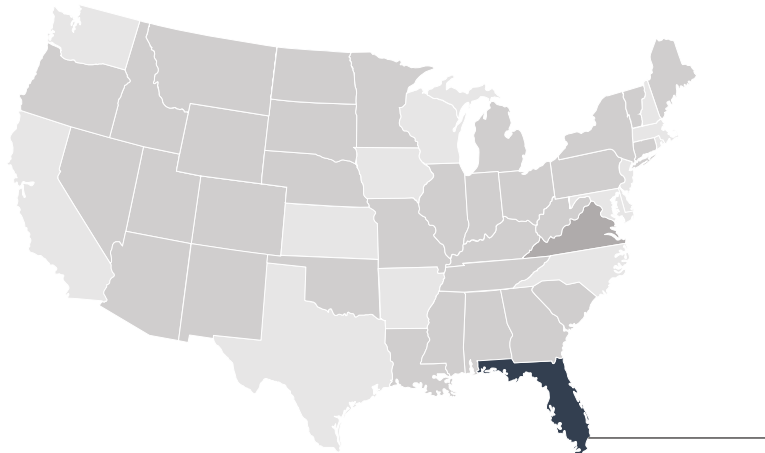




ROSS PLAZA



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Retail
Superficie	97.456 SF
Ocup. Compra	100%
Ocup. Actual	100%
Precio Compra	USD 37,9 MM
Valor Tasación (dic-24)	USD 37,6 MM
Socio Local	Schmier & Feuring (10%)





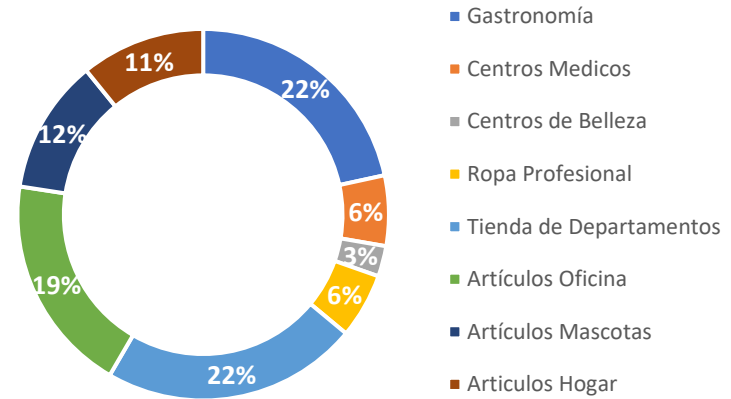
PERFIL DE ARRENDATARIOS



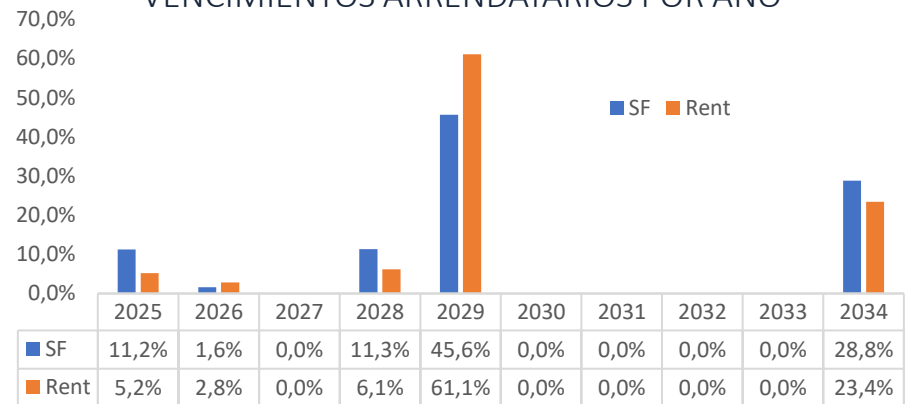
5,04 años

Tiempo remanente de contratos.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)









VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





PRINCIPALES ARRENDATARIOS

	Arrendatarios	% Espacio	LED*	Tipo de Arriendo	Industria
	Office Depot	16,6%	Ago-29	Retail	Artículos Oficina
	Dollar Tree	10,86%	Abr-29	Retail	Artículos Hogar
	Petco	11,32%	Ene-28	Retail	Artículos Mascotas
	Fuddruckers	6,16%	May-29	Retail	Gastronomía
	Moe's Southwest Grill	2,46%	May-29	Retail	Gastronomía
	Ross	28,79%	Sept-34	Retail	Tienda Departamental

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **37,6** MM

AUM

100%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,16x

DSCR

66,2%

LTV

12/2027

VENCIMIENTO
DEUDA

5,04 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. Se considera como ocupado los espacios bajo arriendo, aun cuando el arrendatario no este físicamente ocupando dicho espacio.
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 promedio remanente de contratos: Corresponde al promedio de años remanente de los contratos firmados al cierre del periodo, ponderado por las rentas.



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 (al 30-09-2025)	0,9696	0,9888	0,9696	0,9888	0,9696	0,9888	0,9696	0,9888
B) Distribuciones por cuota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2263	0,2269
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,9696	0,9888	0,9696	0,9888	0,9696	0,9888	1,1959	1,2157
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9105	0,9265	0,9465	0,9564	0,8954	0,9060	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	6,49%	6,72%	2,44%	3,39%	8,29%	9,14%	19,59%	21,57%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y dividendo 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 tuvo una rentabilidad positiva de un 6,49% para la serie A y de un 6,72% para la serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	731	1.296	-565	-43,60%
Activo No Corriente	11.928	10.683	1.245	11,65%
Total Activo	12.659	11.979	680	5,67%
Pasivo Corriente	6	108	-102	-94,44%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.653	11.871	782	6,58%
Total Pasivos y Patrimonio	12.659	11.979	680	5,67%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2025 los activos corrientes disminuyeron en un 43,60% con respecto al 31 de diciembre del 2024, debido principalmente a un menor saldo en activos financieros a costo amortizado. Hay una diferencia de MUSD -588 entre el cierre de septiembre 2025 y el cierre de diciembre 2024 por este concepto. Además, existe en una aumento de MUSD 23 por efectivo y equivalentes al cierre de septiembre 2025 en comparación al cierre de diciembre 2025.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 30 de septiembre del 2025 el Activo No Corriente se compone principalmente de activos financieros que corresponden a títulos de deuda por préstamos otorgados a la sociedad relacionada Reus Doral Inc y que devengan un interés del 14% anual que se capitalizan al cierre de cada trimestre. La valorización de estos títulos considera una provisión por deterioro que se evalúa anualmente. Además esta partida considera la inversión en acciones de la sociedad Reus Doral Inc que al cierre del periodo se registra por MUSD 0 debido a que tiene un valor patrimonial negativo.

El Activo No Corriente aumentó en un 11,65% con respecto al cierre del año 2024, lo que se traduce en un aumento de MUSD 1.245. Lo anterior se debe al cambio del valor del pagaré neto de su provisión de deterioro.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las obligaciones de corto plazo son MUSD 6 y MUSD 108 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores y comisiones de administración devengadas no pagadas.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 6,58% equivalentes a MUSD 782 al cierre de septiembre del 2025 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se explica en su totalidad por el resultado del ejercicio del 2025.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.25 MUSD	30.09.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	2.096	1.851	245	13,2%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-1.253	-1.851	598	-32,3%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	843	-	843	-
Comisión de administración	-47	-	-47	-
Otros gastos de operación	-14	-14	-	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-61	-14	-47	335,7%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	782	-14	796	-

- Al 30 de septiembre de 2025 los resultados en el Fondo muestran resultado neto de la operación por MUSD 843. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 2.096 y una pérdida por reconocimiento del deterioro por MUSD 1.253.
- Además, el Fondo presentó MUSD 61 de gastos operacionales que se componen de MUSD 47 de comisión por administración y MUSD 14 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 782.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05	0,91	0,15
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	121,8	12	36
Valor Libro Cuota*	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,9761	0,9158	0,9498
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0603	-0,0350	-0,0011
Distribuciones por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	-
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	-	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	6,18	-3,82	-0,11
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	6,17	-3,79	-0,11
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	2,44	-3,91	5,70

*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.
- Estamos sujetos a riesgos que afectan el retail, en general, incluido el nivel de gasto, preferencias del consumidor, la confianza del consumidor, etc. Estos factores podrían afectar negativamente las condiciones financieras de nuestros arrendatarios de nuestros espacios de retail y la disposición de estos a arrendar espacios en la propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de espacios de retail y locales comerciales, 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 pies cuadrados disponibles y de la renta potencial, y de las industrias específicas a las cuales pertenecen.
- 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. Cabe destacar que el Fondo no posee pasivos financieros. Sin embargo, si cuenta con pasivos a nivel de las filiales, pero no hay una exposición a este riesgo, debido a que el crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial indirecta del Fondo, tiene fecha de vencimiento en diciembre 2027 y 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 01 de octubre 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.

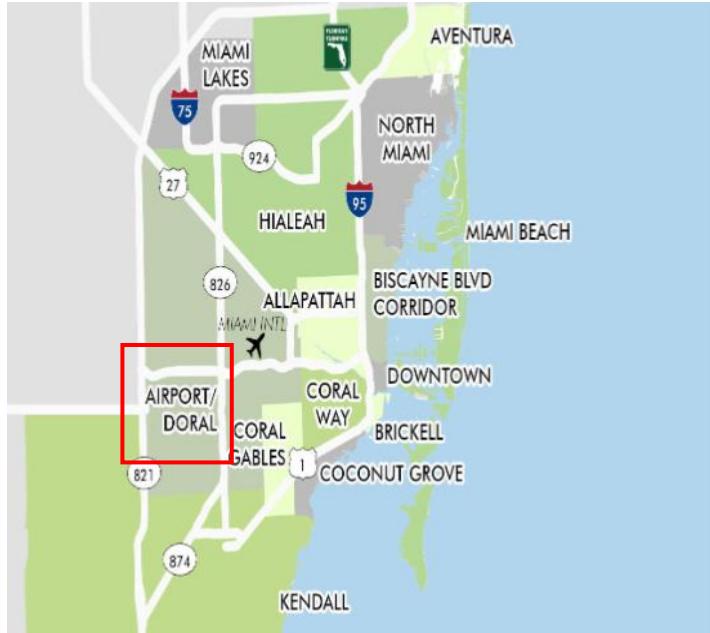


INFORMACIÓN DE MERCADO

Durlington



INFORMACIÓN DE MERCADO - DORAL, FL⁽¹⁾



<p>\$46,16 Miami Airport \$34,88 West Miami \$42,56 Miami Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>12,808,585 SF / 156,558 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Miami Airport</p>	<p>3,1% Miami Airport 1,0% West Miami 3,2% Miami Overall</p> <p>Vacancia Total</p>
<p>2.9% / 4.3%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>- 71,045 SF Miami Airport - 22,987 SF Miami Overall</p> <p>Absorción Neta Trimestre</p>	<p>El mercado sigue experimentando una actividad de arrendos sólida pese a un leve suavización del mercado.</p> <p>Información Adicional</p>

El mercado de retail en Miami-Dade sigue marcando los bajos niveles de vacancia de los trimestres anteriores, con solo un 3.2% de vacancia, lo que esta en línea con el 3.1% del trimestre anterior. La absorción neta del trimestre fue de - 23.000 pies cuadrados, principalmente debido a la incertidumbre en el mercado americano.

La demanda en el mercado ha superado considerablemente a la oferta, con 1.4MM Sf arrendados YTD comparado con los 460K SF de nuevas entregas a la fecha. Si bien el mercado sigue mostrando tendencias y fundamentos sólidos, se aprecia una leve suavización del mercado después de varios trimestres muy activos.

En el tercer trimestre de 2025, el submercado de Miami Airport nuevamente aumentó su tasa de vacancia en 20 puntos base, situándola en 3.1%. Asimismo, se registró una absorción neta negativa de 71,045 pies cuadrados. Las rentas promedio solicitadas se ubicaron en \$46,16 por pie cuadrado, una baja de \$1,02 respecto al Q2.