

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q3 2025





RESUMEN EJECUTIVO

Desde la adquisición, la propiedad ha mantenido niveles estables de ocupación, alcanzando un 84,2% al cierre del ejercicio, tras la salida de Honda al término de su contrato, lo que representaba un 0,3% del espacio.

Durante el Q3 2025 avanzamos en las negociaciones con el principal arrendatario que vence en 2026 y que actualmente ocupa el 14,3% del espacio. **Este arrendatario estaría firmando una renovación a 10 años por el 10,3% del espacio arrendable.** Adicionalmente, durante el trimestre acordamos los términos con un nuevo arrendatario que ocuparía el 3,1% del espacio, con una renta superior a los niveles actuales de mercado, aunque con un mayor gasto en habilitaciones.

En cuanto a los próximos vencimientos, existen dos arrendatarios con contratos que vencen en julio de 2026 y febrero de 2027, quienes dejarían la propiedad al terminar sus respectivos acuerdos. En caso de no concretar nuevos arriendos, la ocupación del activo podría disminuir a un 71%. Sin embargo, actualmente nos encontramos en distintas etapas de negociación con tres potenciales arrendatarios por un total de 27.4K SF (aproximadamente un 6% del espacio).

El plan de inversión de capital, que consideraba la modernización de los 16 ascensores del edificio y estaba estructurado en varias etapas que debían terminar en 2026, fue pospuesto hasta 2027 para poder acumular caja y enfrentar los vencimientos relevantes del 2026 y 2027. El plan de renovación tenía un costo estimado de USD \$5MM.

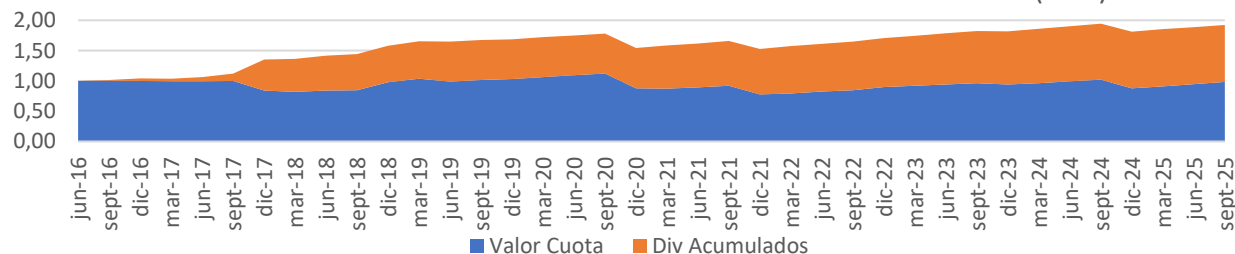
La estrategia del Fondo sigue orientado en capitalizar las mejoras del mercado que esta experimentando la ciudad de Detroit, la cual ha mostrado buenas señales de recuperación en el último trimestre y en lo que va del año. El desafío hoy corresponde a la renovación anticipada de los contratos de los 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 14,8%, una caída considerable de 70 bps desde el trimestre anterior, con una subida en rentas y una absorción acumulada de 62K SF a la fecha. Además la tasa de desempleo en Detroit cayó a 4.3% desde el 6.5% del anterior reporte.

Durante el tercer 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 año actual de USD 0,1123 por cuota para la serie A, equivalente a un 12,89% y una rentabilidad positiva de USD 0,1163 por cuota para la serie B, equivalente a un 13,09%. Lo anterior se debe a la utilidad generada por la propiedad y a las distribuciones a sus aportantes.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,9717 (Serie A) USD 0,9927 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD 1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	20 de junio de 2016
Bolsa Santiago:	CFIIAMDAE 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.

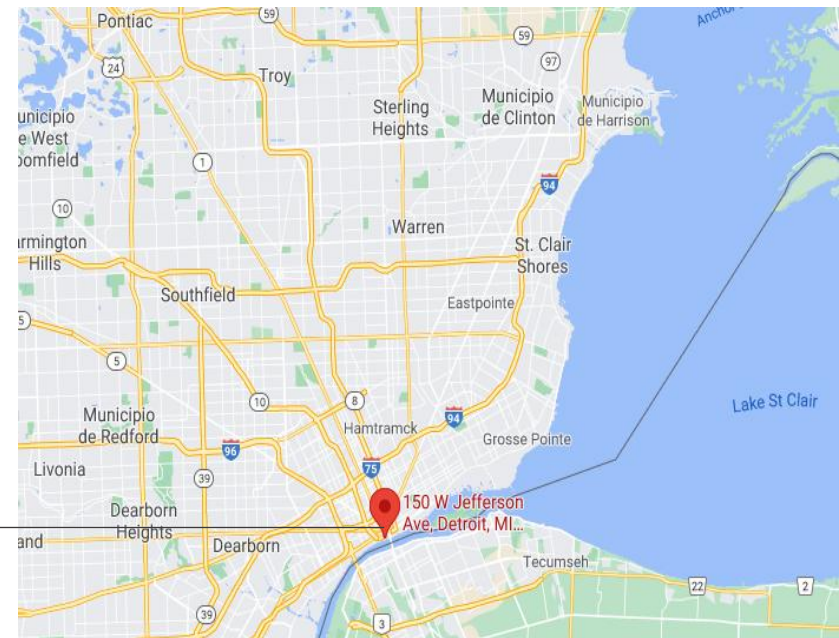
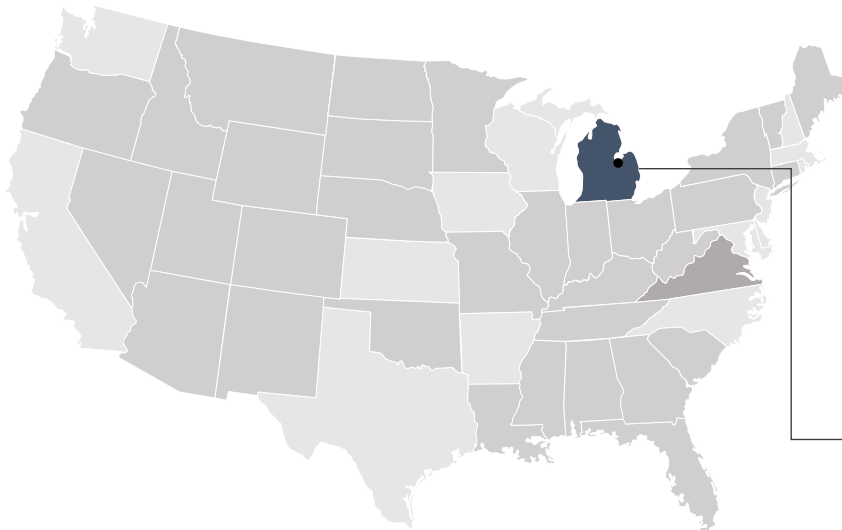
ACTIVO SUBYACENTE

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	84,2%
Precio Compra	USD 81,5MM
Valor Tasación (dic-24)	USD 91,4MM
Socio Local	REDICO (10%)



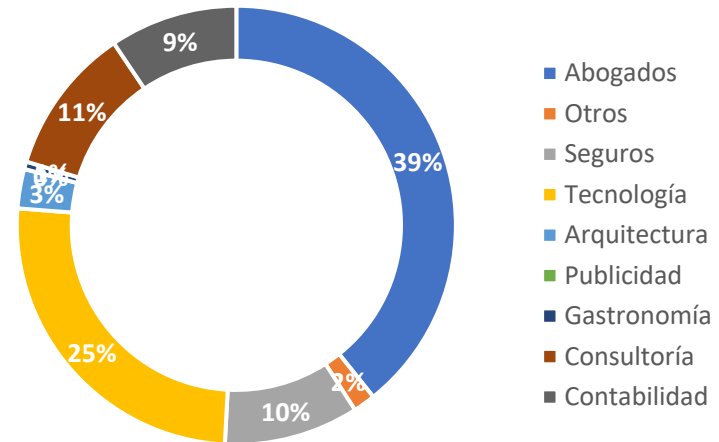
PERFIL DE ARRENDATARIOS



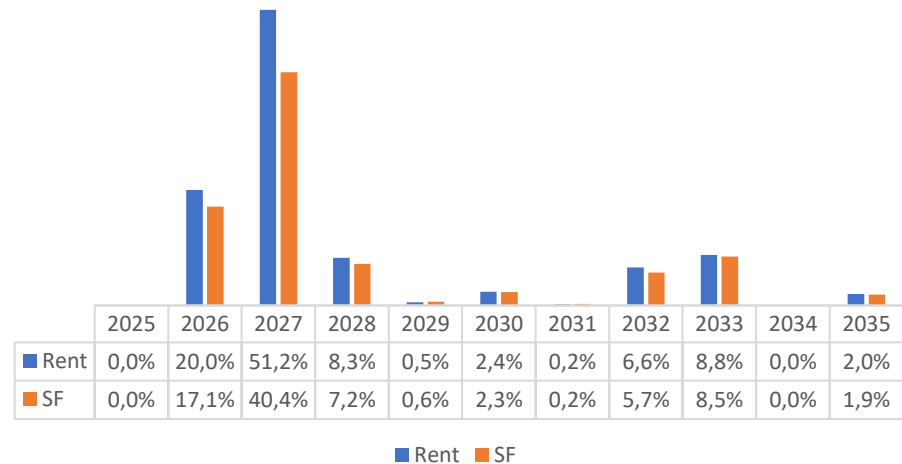
2,96 años

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

84,2%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,07x

DSCR

70,65%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

2,96 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 (30-09-2025)	0,9717	0,9927	0,9717	0,9927	0,9717	0,9927	0,9717	0,9927
B) Dividendos por cuota	0,0115	0,0118	0,0216	0,0220	0,0819	0,0833	0,9438	0,9514
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9832	1,0045	0,9933	1,0147	1,0536	1,0760	1,9155	1,9441
D) Valor libro al inicio del periodo	0,8709	0,8882	1,0148	1,0310	0,9565	0,9686	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	12,89%	13,09%	-2,12%	-1,58%	10,15%	11,09%	91,55%	94,41%

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 12,89% para la serie A y una rentabilidad positiva de un 13,09% 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	30.09.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	569	672	-103	-15,33%
Activo No Corriente	15.731	13.925	1.806	12,97%
Total Activo	16.300	14.597	1.703	11,67%
Pasivo Corriente	6	5	1	20,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	16.294	14.592	1.702	11,66%
Total Pasivos y Patrimonio	16.300	14.597	1.703	11,67%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2025 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 103 lo que corresponde a una variación negativa de un 15,33% con respecto al 31 de diciembre 2024. Esto se explica porque hubo una disminución en la **posición de efectivo y equivalente por MUSD 205, que se contrapone a un aumento de la cuenta de activos financieros a costo amortizado por MUSD 102** con respecto al cierre 2024.

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 septiembre 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 1.442, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 14.289.

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 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 11,66%, lo que equivale a un aumento de MMUSD 1.702 a septiembre del 2025 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó ganancias por MUSD 1.895 y se repartieron dividendos provisorios por MUSD 193.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.25 MUSD	30.09.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.529	1.415	114	8,1%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	439	755	-316	-41,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	439	755	-316	-41,9%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1.968	2.170	-202	-9,3%
Comisión de administración	-60	-60	0	0,0%
Otros gastos de operación	-13	-15	2	-13,3%
Total gastos de operaciones (-)	-73	-75	2	-2,7%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.895	2.095	-200	-9,5%

- Al 30 de septiembre de 2025 los resultados en el Fondo muestran ganancias netas de la operación por MUSD 1.968. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 1.529 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 439.
- Además, el Fondo presentó MUSD 73 de gastos operacionales que se componen de MUSD 60 de comisión por administración y MUSD 13 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 1.895.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04	0,03	0,02
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	95	134	94
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9811	0,8786	1,0220
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,1141	-0,0071	0,1261
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0218	0,0532	0,0607
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	2,22	6,06	5,94
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	11,63	-0,81	12,34
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	11,63	-0,81	12,34
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-1,87	-0,74	12,57

**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 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



DETROIT, MI ⁽¹⁾



\$ 29,93 Downtown Clase A \$ 26,79 Downtown Total \$ 20,46 Detroit Overall Rentas	80,455,468 SF / 477,706 SF Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall	14.8% Downtown Clase A 16.7% Downtown Total 19.7% Detroit Overall Vacancia Total
4.3% / 4,2% Tasa Desempleo Mercado / Nacional	19,431 SF Downtown 289,744 SF Detroit Overall Absorción Neta Acumulada	Detroit registró su tercer trimestre consecutivo de absorción positiva con 289.744 pies cuadrados YTD. Información Adicional

Some variance in reported data may
recent realignment and redefinition of

El mercado de oficinas de Detroit cerró el tercer trimestre de 2025 con una tasa de vacancia del 19,7%. Las rentas promedio registraron un aumento de \$0,13 PSF llegando a los \$20,46 PSF.

El submercado de oficinas en Downtown Detroit tuvo una absorción neta de 58,712 SF en el trimestre, llegando a un YTD de 19,431 SF. El mercado en general cerró el trimestre con una absorción neta de 158,948 SF, principalmente debido a los mercados de Farmington y Troy, con esto llegó a una absorción YTD de 289,744 SF.

El mercado de oficinas Clase A en Downtown Detroit alcanzó los \$29,93 PSF. Además, la vacancia de oficinas en Downtown cayó en el tercer trimestre de 2025, con una baja de 50 bps que la situó en el 16,7%, en línea con esto, la vacancia en el segmento Clase A cayó en 70 bps, ubicándose en el 14,8%.

El mercado de detroit mostro un muy buen tercer trimestre, con una baja considerable en la vacancia, la tasa de desempleo y un aumento en las rentas y en los niveles de absorción.