

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q4 2025





RESUMEN EJECUTIVO

Desde la adquisición, la propiedad ha mantenido niveles estables de ocupación, alcanzando un 87,1% al cierre del ejercicio, tras la firma de Detroit Economic Group por 15K SF.

Durante el cuarto trimestre de 2025 se concretó la renovación con Miller Canfield, el principal arrendatario con vencimiento en 2026, que actualmente ocupa el 14,3% del espacio arrendable. Este arrendatario firmó una renovación a 10 años por el 10,3% del área arrendable, por lo que devolverá parte del espacio al vencimiento de su contrato en junio de 2026.

En relación con los próximos vencimientos, existen dos arrendatarios adicionales cuyos contratos expiran en julio de 2026 y febrero de 2027, respectivamente, y que han manifestado su intención de dejar la propiedad al término de sus acuerdos. Considerando estos movimientos, junto con el espacio que devolverá Miller Canfield, la ocupación podría disminuir a 70,7% en caso de no concretarse nuevos arriendos. No obstante, actualmente se están realizando tours por aproximadamente 51K SF y existen consultas activas por otros 70K SF.

Tal como se ha informado previamente, el plan de inversiones de capital, que contemplaba la modernización de los 16 ascensores del edificio y estaba estructurado en varias

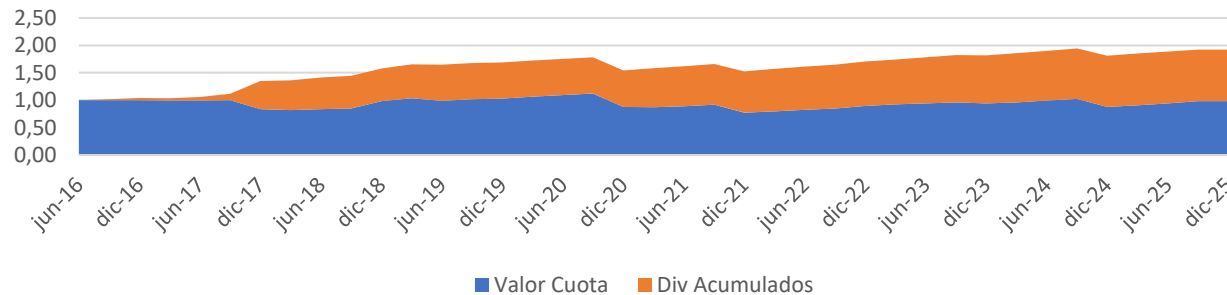
etapas con término previsto en 2026, fue postergado hasta 2027 con el objetivo de priorizar la acumulación de caja y enfrentar los vencimientos de contratos relevantes durante 2026 y 2027.

La estrategia del Fondo continúa enfocada en capitalizar la mejora gradual que ha mostrado el mercado de oficinas en Detroit, el cual ha registrado señales de recuperación durante el último año, con niveles de absorción relevantes en activos Clase A y un incremento en las rentas. En este contexto, el foco de gestión está en la renovación anticipada de los principales arrendatarios y en la recolocación de los espacios vacantes, con el objetivo de mantener un flujo de caja estable y seguir mejorando el desempeño del activo.

Durante el cuarto trimestre no se distribuyeron dividendos a sus aportantes debido a que se están reservando fondos para enfrentar próximos vencimientos de contratos del año 2026.

La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad positiva durante el año actual de USD 0,112 por cuota para la serie A, equivalente a un 12,86% y una rentabilidad positiva de USD 0,1172 por cuota para la serie B, equivalente a un 13,20%. Esto es explicado por las distribuciones a los aportantes y por la utilidad generada por la propiedad y que no fue distribuida durante el periodo. Desde el inicio el fondo acumula una rentabilidad de un 91,52% para la serie A y 94,5% para la B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



| | |
|----------------------|----------------------------------------------|
| Portfolio Manager: | Ignacio Ossandón |
| Valor Cuota Actual: | USD 0,9714 (Serie A) USD 0,9936 (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

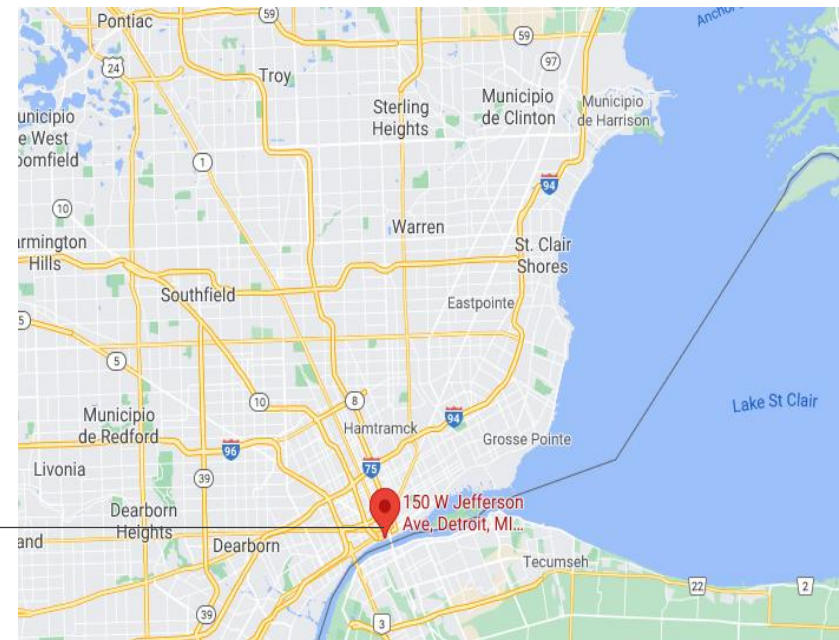
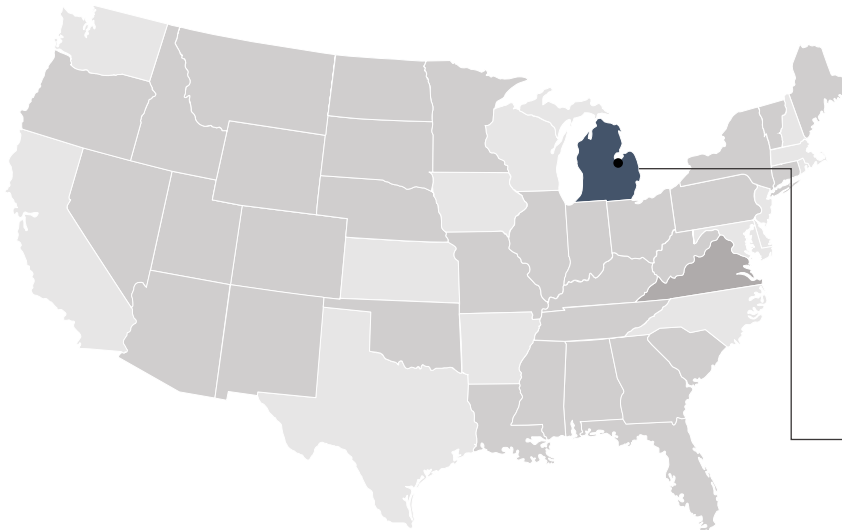
El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en el centro de Detroit, el cual es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de la ciudad.



UBICACIÓN



| Información Propiedad | |
|-------------------------|--------------|
| Tipo de Edificio | Oficinas |
| Superficie | 489.786 SF |
| Ocup. Compra | 88,3% |
| Ocup. Actual | 87,1% |
| Precio Compra | USD 81,5MM |
| Valor Tasación (dic-25) | USD 90,4MM |
| Socio Local | REDICO (10%) |





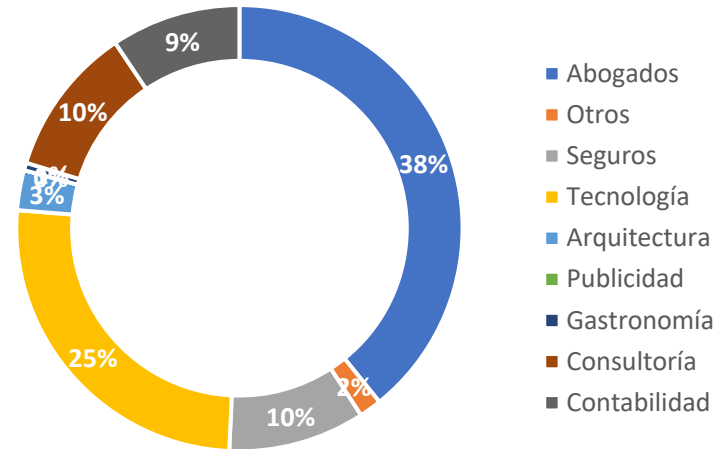
PERFIL DE ARRENDATARIOS



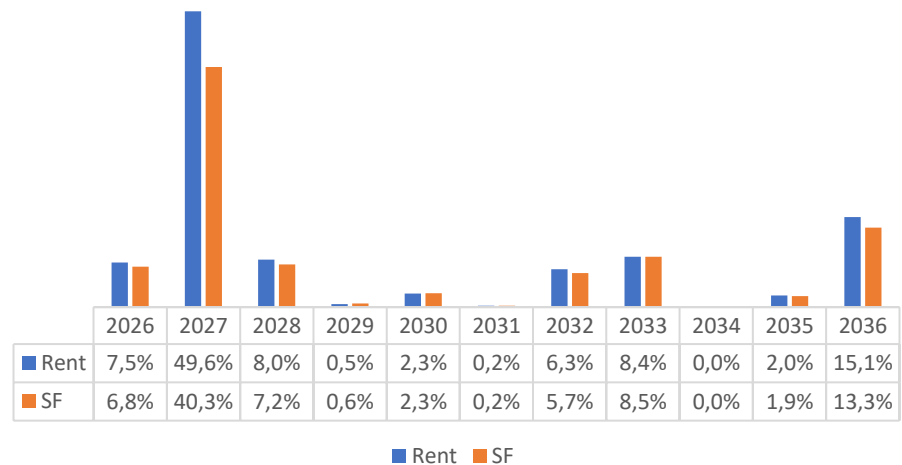
3,93 años

Tiempo promedio remanente de contratos

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)










VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





PERFIL DE ARRENDATARIOS

| | Arrendatarios | Tipo de Arriendo | Industria |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------|
|  | Amazon | Oficina | Tecnología |
|  | Miller Canfield Paddock Stone | Oficina | Abogados |
|  | Butzel Long | Oficina | Abogados |
|  | Lochbridge | Oficina | Consultoría |
|  | KPMG | Oficina | Contabilidad |
|  | Jones Day | Oficina | Abogados |
|  | Auto Club Group | Oficina | Seguros |

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

\$ **90,4** MM

AUM

87,1%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,04x

DSCR

71,1%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,93 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 2025.
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 (31-12-2025) | 0,9714 | 0,9936 | 0,9714 | 0,9936 | 0,9714 | 0,9936 | 0,9714 | 0,9936 |
| B) Dividendos por cuota | 0,0115 | 0,0118 | 0,0115 | 0,0118 | 0,0643 | 0,0655 | 0,9438 | 0,9514 |
| C) Valor al cierre más dividendos (A + B) | 0,9829 | 1,0054 | 0,9829 | 1,0054 | 1,0357 | 1,0591 | 1,9152 | 1,9450 |
| D) Valor libro al inicio del periodo | 0,8709 | 0,8882 | 0,8709 | 0,8882 | 0,9330 | 0,9461 | 1,0000 | 1,0000 |
| Rentabilidad (C/D -1) | 12,86% | 13,20% | 12,86% | 13,20% | 11,01% | 11,94% | 91,52% | 94,50% |

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 12,86% para la serie A y una rentabilidad positiva de un 13,20% para la serie B. Esto es explicado por las distribuciones a los aportantes y por la utilidad generada por la propiedad y que no fue distribuida durante el periodo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | 31.12.25 MUSD | 31.12.24 MUSD | VAR MUSD | % VAR |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------------|---------------|
| Activo Corriente | 1.082 | 672 | 410 | 61,01% |
| Activo No Corriente | 15.222 | 13.925 | 1.297 | 9,31% |
| Total Activo | 16.304 | 14.597 | 1.707 | 11,69% |
| Pasivo Corriente | 5 | 5 | - | 0,00% |
| Pasivo No Corriente | - | - | - | - |
| Patrimonio Neto | 16.299 | 14.592 | 1.707 | 11,70% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 16.304 | 14.597 | 1.707 | 11,69% |

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 los activos corrientes aumentaron en MUSD 410 lo que corresponde a una variación positiva de un 61,01% con respecto al 31 de diciembre 2024. Esto se explica principalmente por un aumento en la cuenta de activos financieros a costo amortizado por MUSD 633, que se contrapone a una disminución de la posición de efectivo y equivalente por MUSD 223 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 31 de diciembre 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 506, activos financieros a costo amortizado por MUSD 14.716.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las obligaciones de corto plazo son MUSD 5 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a otros documentos y cuentas por pagar.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 11,70%, lo que equivale a un aumento de MUSD 1.707 a diciembre del 2025 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio presentó ganancias por MUSD 1.900 y se repartieron dividendos provisorios por MUSD 193.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| ESTADO RESULTADOS INTEGRALES | 31.12.25 MUSD | 31.12.24 MUSD | VAR MUSD | % VAR |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|-----------------|
| Intereses y reajustes | 2.067 | 1.904 | 163 | 8,6% |
| Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros | 427 | 119 | 308 | 258,8% |
| Resultado en venta de instrumentos financieros | - | - | - | - |
| Dividendos percibidos por el Fondo | - | - | - | - |
| Utilidad (pérdida) devengada | -497 | -2.043 | 1.546 | -75,7% |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | -497 | -2.043 | 1.546 | -75,7% |
| TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -) | 1.997 | -20 | 2.017 | - |
| Comisión de administración | -80 | -80 | 0 | 0,0% |
| Otros gastos de operación | -17 | -18 | 1 | -5,6% |
| Total gastos de operaciones (-) | -97 | -98 | 1 | -1,0% |
| GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO | 1.900 | -118 | 2.018 | -1710,2% |

- Al 31 de diciembre de 2025 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 1.997. Lo anterior se compone por intereses y reajustes devengados del Fondo por MUSD 2.067, una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 497 y una reversión de deterioro de activos valorizados bajo el método del costo amortizado por MUSD 427.
- Además, el Fondo presentó MUSD 97 de gastos operacionales que se componen de MUSD 80 de comisión por administración y MUSD 17 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 1.900.



INDICADORES FINANCIEROS

| Indicador | Detalle | Unidad | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Razón de Endeudamiento | Total Pasivo / Total Patrimonio | % | 0,03 | 0,03 |
| Proporción Deuda Corto Plazo | Pasivo Corriente / Total Pasivos | % | 100 | 100 |
| Proporción Deuda Largo Plazo | Pasivo No Corriente / Total Pasivos | % | - | - |
| Razón de Liquidez | Activos Corrientes / Pasivos Corrientes | Veces | 216 | 134 |
| Valor Libro Cuota* | Patrimonio / N° Cuotas Suscritas | USD | 0,9814 | 0,8786 |
| Resultados por Cuota* | Utilidad (Pérdida) por cuota | USD | 0,1144 | -0,0071 |
| Distribuciones pagadas por cuota* | Distribuciones por cuota últimos 12 meses | USD | 0,0116 | 0,0532 |
| Distribuciones sobre Valor Libro | Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro | % | 1,19 | 6,06 |
| Rentabilidad del Patrimonio | Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo | % | 11,66 | -0,81 |
| Rentabilidad del Activo | Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo | % | 11,65 | -0,81 |
| Rentabilidad Total de la Cuota* | (Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses | % | 13,01 | -0,74 |

**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

Con fecha 8 de enero 2026, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. Administradora designó al Banco Bice como representante de los beneficiarios de la garantía constituida para garantizar las obligaciones como administradora del fondo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

Con fecha 10 de enero del 2026 se renovó la póliza de seguro del Fondo.

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

A nighttime photograph of a city skyline, likely New York City, viewed from across a body of water. The sky is a deep blue, and the city lights are reflected in the water. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image in white, sans-serif font.



DETROIT, MI ⁽¹⁾



| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>\$ 30,91 Downtown Clase A</p> <p>\$ 27,07 Downtown Total</p> <p>\$ 20,67 Detroit Overall</p> <p>Rentas</p> | <p>80,721,422 SF /</p> <p>677,706 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</p> | <p>15.1% Downtown Clase A</p> <p>17.7% Downtown Total</p> <p>19.9% Detroit Overall</p> <p>Vacancia Total</p> |
| <p>6,2% /</p> <p>4,4%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p> | <p>-162,061 SF Downtown</p> <p>-100,444 SF Detroit Overall</p> <p>Absorción Neta Acumulada</p> | <p>Las rentas han mantenido su tendencia al alza los últimos trimestres</p> <p>Información Adicional</p> |

El mercado de oficinas de Detroit cerró el cuarto trimestre de 2025 con una tasa de vacancia del 19,9%. Las rentas promedio registraron un aumento de \$0,21 PSF llegando a los \$20,67 PSF.

El submercado de oficinas en Downtown Detroit tuvo una absorción neta de -153K SF en el trimestre, llegando a un YTD de -162K SF, principalmente debido a los edificios clase B que cerraron el año con -171K SF acumulado, mientras los clase A cerraron con absorción positiva de 39K SF. El mercado en general cerró el trimestre con una absorción neta de -100K SF, principalmente debido a los mercados de Ann Arbor y el Downtown clase B, con esto llegó a una absorción YTD de 161,326 SF.

El mercado de oficinas Clase A en Downtown Detroit alcanzó los \$30,91 PSF, manteniendo la tendencia al alza. Sin embargo, la vacancia de oficinas en Downtown aumento levemente en el cuarto trimestre de 2025, con un aumento de 100 bps que la situó en el 17,7%. en línea con esto, la vacancia en el segmento Clase A aumentó en 30 bps, ubicándose en el 15,1%.

(1) CBRE Detroit Office Figures