



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado – Q4 2025





RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad cerró el período con una ocupación de 88,8%, tras el término del contrato de corto plazo con Spirit Halloween en el espacio previamente ocupado por Party City (11,22% del área arrendable).

Actualmente existen términos acordados con un nuevo arrendatario para dicho espacio, y se espera firmar el contrato en el corto plazo. De concretarse, la ocupación de largo plazo del activo volvería a niveles cercanos al 100%. Adicionalmente, no existen otros vencimientos relevantes hasta 2028, por lo que, con este nuevo contrato, la propiedad quedaría estabilizada en el largo plazo.

Tal como se ha informado en periodos anteriores, PetCo, que ocupa un 11,32% del área arrendable, activó en junio su cláusula de co-arriendo asociada a la salida de Party City. Esta cláusula le permite acceder a un descuento del 50% en su renta mientras el espacio permanezca vacante, así como la opción de terminar anticipadamente su contrato sin penalización si el espacio no es reocupado dentro de un año. No obstante, de materializarse el nuevo contrato mencionado, PetCo retomarí el pago completo de su renta y quedaría sin efecto la opción de término anticipado.

Por otra parte, desde la firma del contrato con Ross, que permitió a la propiedad salir del esquema de Cash Management durante el segundo trimestre de 2025, el activo se ha mantenido fuera de dicha condición, incluso tras la salida de Party City. Con la estabilización esperada de la propiedad, se proyecta reiniciar la distribución de dividendos durante el año 2026.

El mercado de Doral y Miami ha continuado mostrando indicadores sólidos en los últimos trimestres. La tasa de vacancia se ubica en 2,7% en la zona de Miami Airport y en 2,9% para el mercado de Miami en general, niveles que representan una mejora respecto del trimestre anterior.

Durante el 2025 el fondo no realizó distribuciones a sus aportantes. La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva de un 4,40% para la serie A y de 4,79% para la serie B gracias al rendimiento que tuvo la propiedad durante el 2025.

Desde el inicio, la cuota del fondo presenta una rentabilidad incluyendo distribuciones de 17,69% para la serie A y de 19,78% para la serie B.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	0,9506 (Serie A)
	USD	0,9709 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	17 de noviembre de 2016	
Bolsa Santiago:	CFI-IAMOA E / CFI-IAMOB E	
Moneda:	USD	

OBJETIVO DEL FONDO

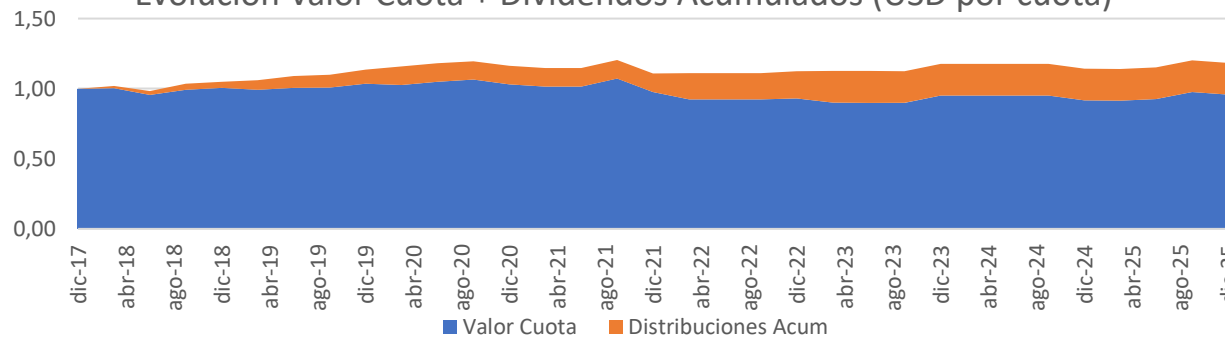
El Fondo tiene como objetivo generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz Ross Dress For Less Plaza ubicado en 10.640 NW 19th Street, Doral, Florida, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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)

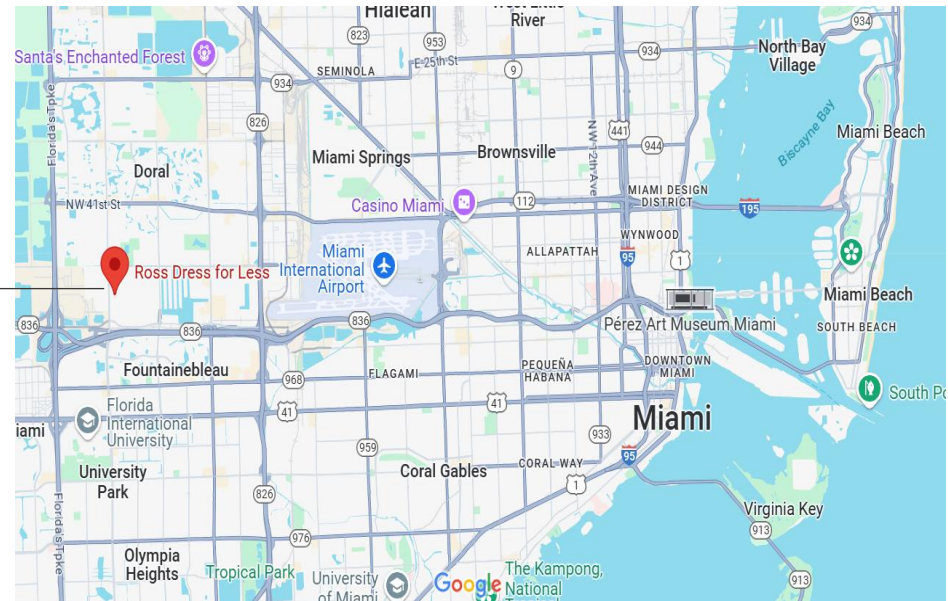
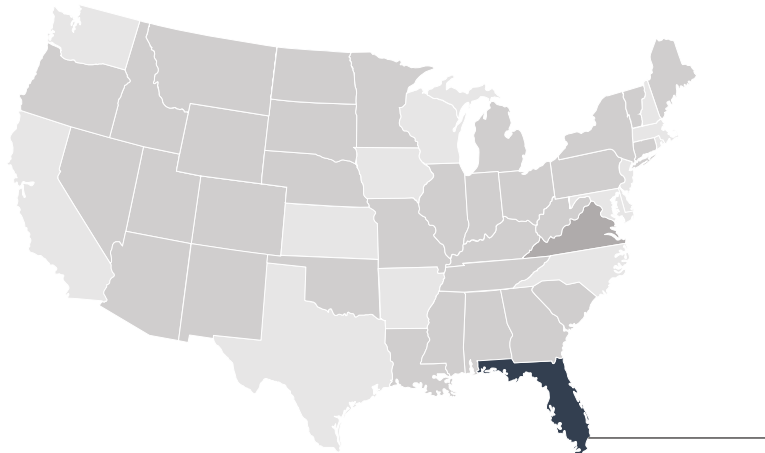




ROSS PLAZA



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Retail
Superficie	97.456 SF
Ocup. Compra	100%
Ocup. Actual	88.8%
Precio Compra	USD 37,9 MM
Valor Tasación (dic-25)	USD 37,0 MM
Socio Local	Schmier & Feuring (10%)





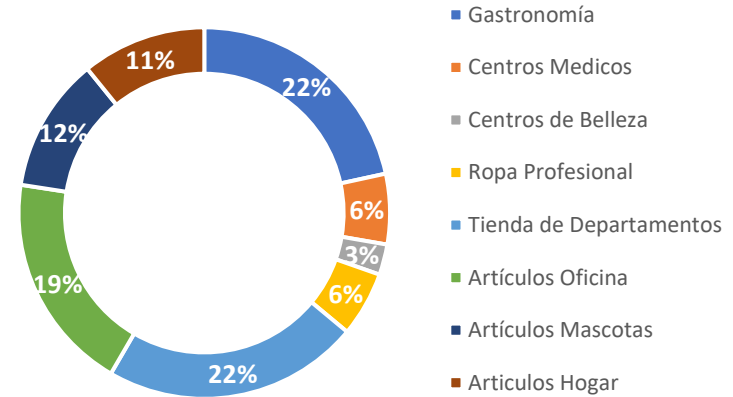
PERFIL DE ARRENDATARIOS



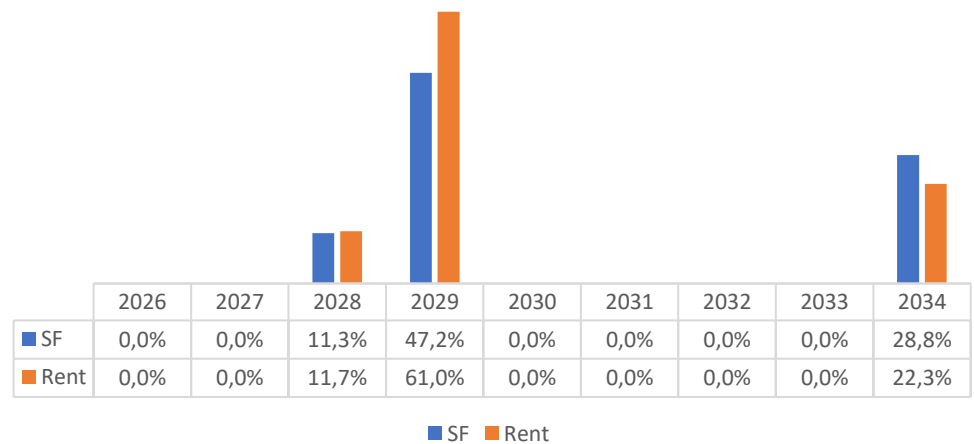
4,78 años

Tiempo remanente de contratos.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





PRINCIPALES ARRENDATARIOS

	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	Office Depot	Retail	Artículos Oficina
	Dollar Tree	Retail	Artículos Hogar
	Petco	Retail	Artículos Mascotas
	Fuddruckers	Retail	Gastronomía
	Moe's Southwest Grill	Retail	Gastronomía
	Ross	Retail	Tienda por Departamentos

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO

An aerial photograph of a commercial district, likely in a tropical location given the presence of palm trees. The image shows several large, multi-story commercial buildings with flat roofs, interspersed with parking lots filled with cars. A major road with multiple lanes and a median runs through the scene. The sky is clear and blue. The text 'ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO' is overlaid in white, sans-serif font on the left side of the image.



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **37,0** MM

AUM

88,8%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,07x

DSCR

67,3%

LTV

12/2027

VENCIMIENTO
DEUDA

4,78 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. 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 31-12-2025)	0,9506	0,9709	0,9506	0,9709	0,9506	0,9709	0,9506	0,9709
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)	0,9506	0,9709	0,9506	0,9709	0,9506	0,9709	1,1769	1,1978
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9105	0,9265	0,9105	0,9265	0,9475	0,9574	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	4,40%	4,79%	4,40%	4,79%	0,33%	1,41%	17,69%	19,78%

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 4,40% para la serie A y de un 4,79% para la serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	1.444	1.296	148	11,42%
Activo No Corriente	10.972	10.683	289	2,71%
Total Activo	12.416	11.979	437	3,65%
Pasivo Corriente	5	108	-103	-95,37%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.411	11.871	540	4,55%
Total Pasivos y Patrimonio	12.416	11.979	437	3,65%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 los activos corrientes aumentaron en un 11,42% con respecto al 31 de diciembre del 2024, debido principalmente a un mayor saldo en activos financieros a costo amortizado. Hay una diferencia de MUSD 120 entre el cierre de diciembre 2025 y el cierre de diciembre 2024 por este concepto. Además, existe un aumento de MUSD 28 por efectivo y equivalentes al cierre de diciembre 2025 en comparación al cierre de diciembre 2024.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 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 2,71% con respecto al cierre del año 2024, lo que se traduce en un aumento de MUSD 289. Lo anterior se debe al cambio del valor del pagaré neto de su provisión de deterioro.

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 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 4,55% equivalentes a MUSD 540 al cierre de diciembre 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	31.12.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	2.829	2.500	329	13,2%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-2.209	-2.849	640	-22,5%
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 -)	620	-349	969	-
Comisión de administración	-62	-88	26	-29,5%
Otros gastos de operación	-18	-17	-1	5,9%
Total gastos de operaciones (-)	-80	-105	25	-23,8%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	540	-454	994	-

- Al 31 de diciembre de 2025 los resultados en el Fondo muestran resultado neto de la operación por MUSD 620. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 2.829 y una pérdida por reconocimiento del deterioro por MUSD 2.209.
- Además, el Fondo presentó MUSD 80 de gastos operacionales que se componen de MUSD 62 de comisión por administración y MUSD 18 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 540.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2025	31.12.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04	0,91
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	288,8	12
Valor Libro Cuota*	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,9575	0,9158
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0417	-0,0350
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	%	4,35	-3,82
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	4,35	-3,79
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	4,40	-3,91

**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

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.

En Sesión de Directorio celebrada con fecha 8 de enero de 2026, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 14 de enero de 2026, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2026, por la cantidad total de USD 391.999,50 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 254.085,47 equivalentes a USD 0,030014 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 137.913,58 equivalentes a USD 0,030672 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 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.

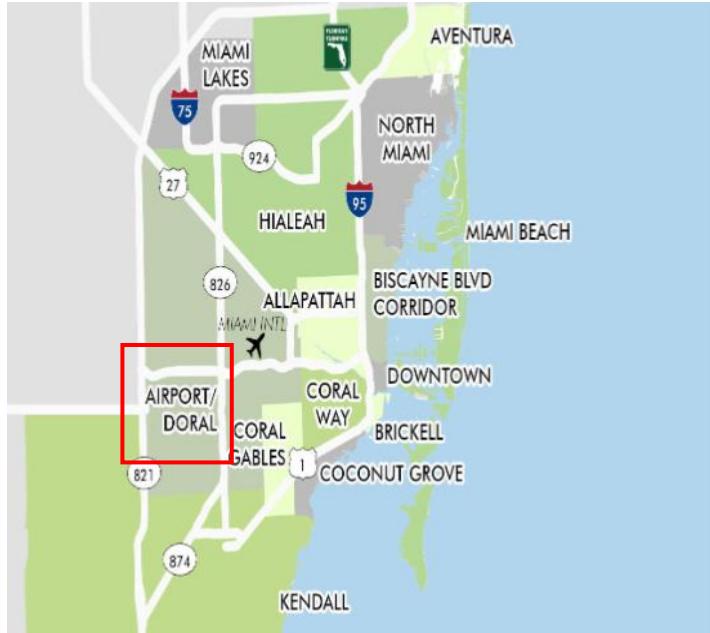


INFORMACIÓN DE MERCADO

Durlington



INFORMACIÓN DE MERCADO - DORAL, FL⁽¹⁾



<p>\$45,57 Miami Airport \$36,08 West Miami \$41,97 Miami Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>12,432,671 SF / 156,558 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Miami Airport</p>	<p>2,7% Miami Airport 0,9% West Miami 2,9% Miami Overall</p> <p>Vacancia Total</p>
<p>2.5% / 4.4%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>66.812 SF Miami Airport 122.359 SF Miami Overall</p> <p>Absorción Neta Trimestre</p>	<p>El mercado sigue experimentando una actividad de arrendos sólida pese a un leve caída en las rentas.</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 2,9% de vacancia, bajo los 3.2% del trimestre anterior. La absorción neta del trimestre fue de 122K pies cuadrados, llegando a una absorción acumulada anual de -66K.

La demanda en el mercado sigue superando considerablemente a la oferta, durante el Q4 se arrendaron 452K pies cuadrados respecto a los solo 42K pies cuadrados que se entregaron en el mismo periodo. Es importante destacar que al día de hoy hay alrededor de 766K pies cuadrados en el pipeline de construcción.

En el cuarto trimestre de 2025, el submercado de Miami Airport, siguiendo las tendencias del mercado redujo su vacancia en 40 bps , llegando a 2,7%. En línea con esto se registró una absorción neta de 67K pies cuadrados en el trimestre llegando a 72K acumulados el 2025. Las rentas promedio solicitadas se ubicaron en \$45,57 por pie cuadrado, una baja de \$0,59 respecto al Q3.