

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q1 2026





RESUMEN EJECUTIVO

Desde la adquisición, la propiedad ha mantenido niveles estables de ocupación, cerrando el período en 87,5%.

Durante el primer trimestre de 2026 se concretó la renovación anticipada de un estudio de abogados, que incluyó una expansión de 9.400 SF hacia un espacio actualmente bajo contrato pero no ocupado. Con esto, el arrendatario consolida una ocupación total de 17.600 SF (3,6% del área arrendable) con vencimiento extendido hasta 2033.

El principal arrendatario con vencimiento inicial en 2026, que ocupa actualmente el 14,3% del área arrendable, firmó durante 2025 una renovación a 10 años hasta 2036 por el 10,3% del área arrendable, devolviendo el diferencial de espacio al vencimiento de su contrato inicial en junio de 2026.

En cuanto a próximos vencimientos, dos arrendatarios cuyos contratos expiran en julio de 2026 y febrero de 2027 han manifestado su intención de no renovar. Considerando estos movimientos, la ocupación podría descender a un 72,6% de no concretarse nuevos contratos. No obstante, se mantienen negociaciones activas con potenciales arrendatarios por 19.000 SF, complementadas por consultas en curso por otros 50.000 SF adicionales.

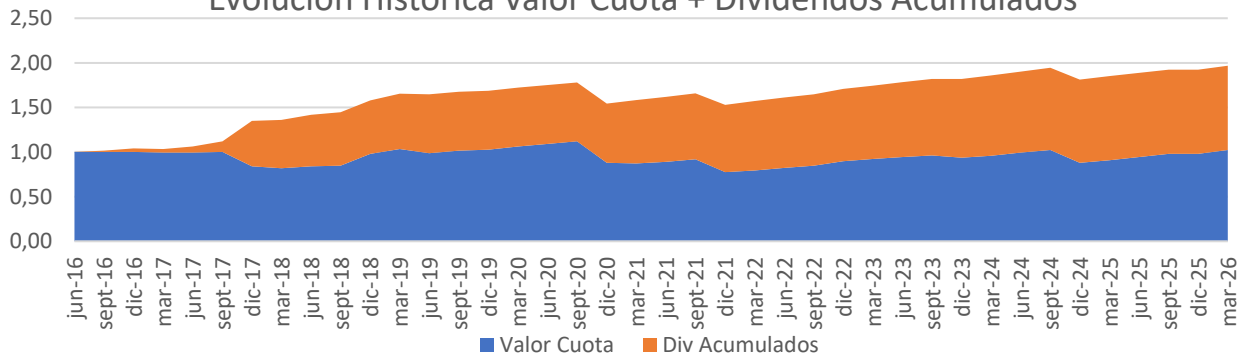
El plan de inversiones de capital, que contemplaba la modernización de los 16 ascensores del edificio en varias etapas, con término previsto en 2026, fue postergado con el objetivo de priorizar la acumulación de caja y respaldar la gestión de los vencimientos relevantes de 2026 y 2027.

La estrategia del Fondo continúa enfocada en capitalizar la mejora gradual que ha mostrado el mercado de oficinas en Detroit. 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 primer trimestre del 2026 no se distribuyeron dividendos a sus aportantes debido a que se están reservando fondos para enfrentar próximos vencimientos de contratos.

La rentabilidad acumulada al 31 de marzo de 2026 fue positiva para ambas series, alcanzando un 4,32% para la Serie A y un 4,36% para la Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 12,54% para la Serie A y 12,85% para la Serie B, explicada principalmente por la utilidad devengada de las filiales. Desde el inicio el fondo acumula una rentabilidad de un 95,72% para la serie A y 98,83% para la B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 1,0134 (Serie A) USD 1,0369 (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

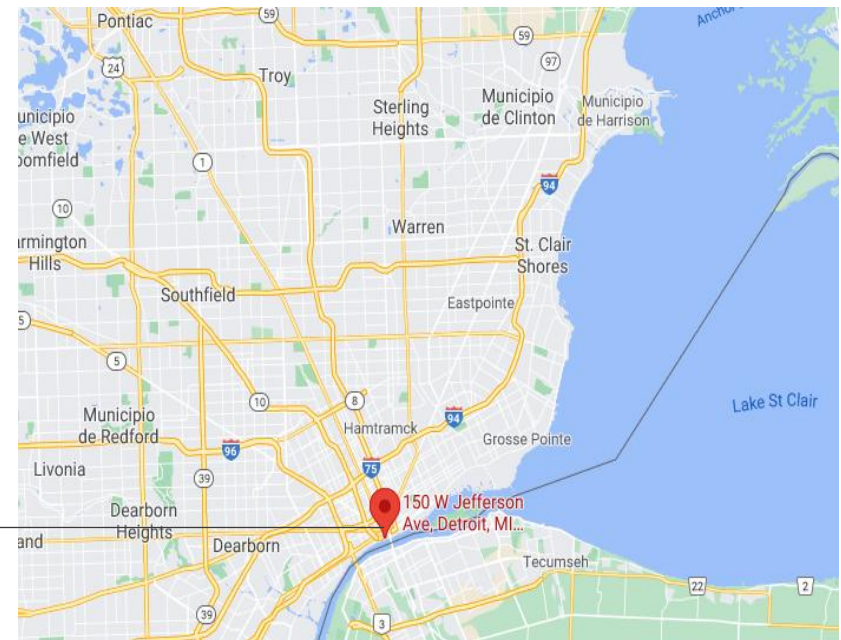
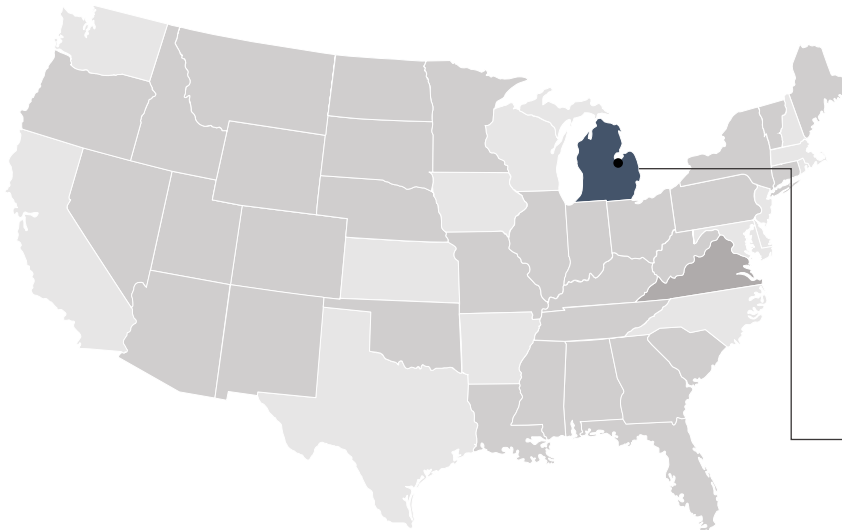
El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en el centro de Detroit, el cual es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de la ciudad.



UBICACIÓN



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





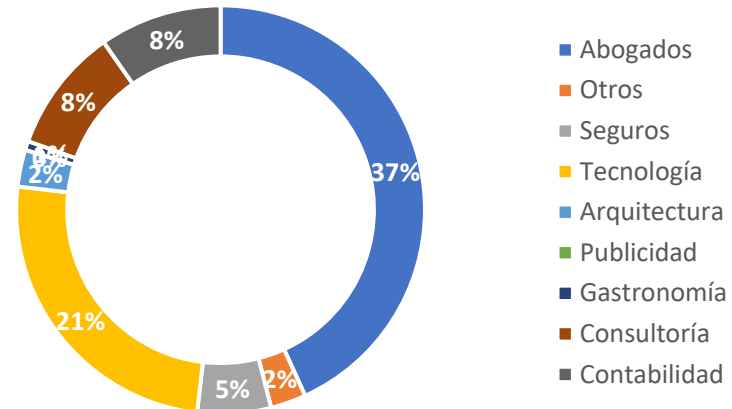
PERFIL DE ARRENDATARIOS



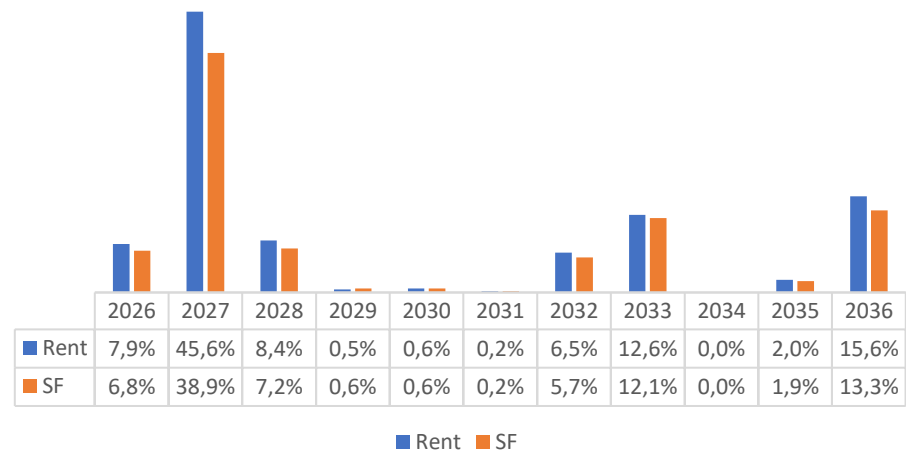
3,92 años

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

87,5%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,19x

DSCR

70,78%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,92 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

	Período 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 (31-03-2026)	1,0134	1,0369	1,0134	1,0369	1,0134	1,0369	1,0134	1,0369
B) Dividendos por cuota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0440	0,0449	0,9438	0,9514
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0134	1,0369	1,0134	1,0369	1,0574	1,0818	1,9572	1,9883
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9714	0,9936	0,9005	0,9188	0,9539	0,9680	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D - 1)	4,32%	4,36%	12,54%	12,85%	10,85%	11,76%	95,72%	98,83%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y dividendos 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. Durante el periodo actual (YTD) no se realizaron distribuciones en ninguna serie.

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 rentabilidad acumulada al 31 de marzo de 2026 fue positiva para ambas series, alcanzando un 4,32% para la Serie A y un 4,36% para la Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 12,54% para la Serie A y 12,85% para la Serie B, explicada principalmente por la utilidad devengada de las filiales y los intereses generados por las inversiones del Fondo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2026 MUSD	31.12.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	595	1.082	(487)	(45,01%)
Activo No Corriente	16.415	15.222	1.193	7,84%
Total Activo	17.010	16.304	706	4,33%
Pasivo Corriente	4	5	(1)	(20,00%)
Pasivo No Corriente	0	0	0	-
Patrimonio Neto	17.006	16.299	707	4,34%
Total Pasivos y Patrimonio	17.010	16.304	706	4,33%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2026 los activos corrientes disminuyeron en un 45,01% respecto al 31 de diciembre de 2025, debido principalmente a un menor saldo de la posición de corto plazo de activos financieros a costo amortizado por MUSD 501.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente es explicada principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", a través de las cuales el Fondo es indirectamente propietario de inmuebles ubicados en Estados Unidos. Al 31 de marzo de 2026 esta cuenta aumentó un 7,84% respecto al cierre del periodo anterior, debido al resultado positivo del ejercicio de las sociedades filiales del Fondo.

PASIVO CORRIENTE

El pasivo corriente del balance corresponde principalmente a remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora y otras cuentas por pagar a proveedores. Al 31 de marzo de 2026 las obligaciones de corto plazo ascienden a MUSD 4, disminuyendo un 20% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2025.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio neto del Fondo aumentó un 4,34% al cierre del 31 de marzo de 2026 respecto al cierre del periodo anterior. Dicho aumento se explica en su totalidad por el resultado positivo del ejercicio, que asciende a MUSD 707 durante el primer trimestre de 2026.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2026 MUSD	31.03.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	562	493	69	14,00%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	0	0	0	-
Dividendos percibidos por el Fondo	0	0	0	-
Utilidad (pérdida) devengada	169	225	(56)	(24,89%)
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	169	225	(56)	(24,89%)
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN	731	718	13	1,81%
Comisión de administración	(20)	(20)	0	0,00%
Otros gastos de operación	(4)	(5)	1	(20,00%)
Total gastos de operaciones	(24)	(25)	1	(4,00%)
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	707	693	14	2,02%

- El total de ingresos netos de la operación asciende a MUSD 731, un 1,81% mayor que los MUSD 718 del mismo periodo del año anterior. El resultado se explica por los intereses y reajustes devengados por MUSD 562 y por la utilidad devengada de las sociedades filiales valorizadas por el método de la participación por MUSD 169.
- Los gastos totales de operación del Fondo alcanzan MUSD 24 al cierre del primer trimestre, levemente inferiores a los MUSD 25 registrados en el mismo periodo de 2025. Estos gastos corresponden a la comisión de administración (MUSD 20) y a otros gastos operacionales como auditoría y contabilidad (MUSD 4), principalmente.
- Al 31 de marzo de 2026 el Fondo registra una ganancia de MUSD 707, lo que representa un aumento de 2,02% respecto al mismo periodo del año anterior donde alcanzó MUSD 693.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,02	0,03	0,04
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00	100,00	100,00
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00	0,00	0,00
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	148,75	216,40	89,50
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0239	0,9814	0,9087
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0426	0,1144	0,0417
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0000	0,0116	0,0444
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad / Patrimonio al cierre del periodo	%	4,16	11,66	4,59
Rentabilidad del Activo	Utilidad / Activo al cierre del periodo	%	4,16	11,65	4,59
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor cuota cierre + Distribuciones 12m) / Valor cuota inicial 12m	%	12,68	13,01	(0,73)

*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 abril 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 reflected in water. The sky is a deep blue, and the city lights are visible. The water in the foreground is dark blue with vertical streaks of light reflecting the city lights. The skyline consists of several tall buildings, some of which are brightly lit. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image in white, sans-serif font.



DETROIT, MI ⁽¹⁾



<p>\$ 31,9 Downtown Clase A</p> <p>\$ 27,34 Downtown Total</p> <p>\$ 20,88 Detroit Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>77.610.000 SF /</p> <p>381.000 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</p>	<p>18,3% Downtown Clase A</p> <p>19,3% Downtown Total</p> <p>19,8% Detroit Overall</p> <p>Vacancia Total</p>
<p>4,7% /</p> <p>4,3%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>385.000 SF Downtown</p> <p>430.000 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 primer trimestre de 2026 con una tasa de vacancia del 19,8%. Las rentas promedio registraron un aumento de \$0,21 PSF llegando a los \$20,88 PSF.

El submercado de oficinas en Downtown Detroit tuvo una absorción neta de 385.000 SF en el trimestre, impulsado fuertemente por el segmento de Clase A, con una absorción de 356.000 SF. La vacancia aumentó de 17,7% a 19,3% a nivel de Downtown Detroit, en la misma línea, la Clase A aumentó su vacancia en 320 bps, con una vacancia de 18,3% para este trimestre, lo que se puede explicar por los deliveries de oficinas Clase A en el submercado.

El mercado de oficinas Clase A en Downtown Detroit se ha mantenido al alza, las rentas subieron de \$30,9 a \$31,9 PSF y a nivel de submercado total aumentó de \$27,07 a \$27,34 PSF.

(1) CBRE Detroit Office Figures