



# Fondo Independencia Doral

## Análisis Razonado – Q1 2026





# RESUMEN EJECUTIVO

Al cierre del período la propiedad mantiene la ocupación del 88,8%, como consecuencia del término del contrato de corto plazo con Spirit Halloween en el espacio previamente ocupado por Party City (11,22% del área arrendable).

Actualmente se encuentran acordados los términos con un nuevo arrendatario para dicho espacio, y se espera la firma del contrato en el corto plazo. De concretarse, la ocupación del activo retornaría al 100%. Cabe destacar que no existen otros vencimientos relevantes hasta 2028, por lo que la firma de este contrato dejaría la propiedad estabilizada en el largo plazo.

Tal como se ha informado en periodos anteriores, PetCo (11,32% del área arrendable) activó durante 2025 su cláusula de co-arriendo asociada a la salida de Party City. Esta cláusula le permitía acceder a un descuento del 50% en su renta mientras el espacio permaneciera vacante por un período máximo de un año, fecha que se cumplió a fines de abril 2026. Adicionalmente, tenía la opción de terminar anticipadamente su contrato sin penalización si el espacio no era reocupado dentro de un año.

En consecuencia, PetCo ha retomado el pago completo de su renta a partir de mayo 2026 y no ha ejercido 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 reiniciaron las distribuciones de dividendos durante el período.

Durante el primer trimestre del 2026 el fondo realizó una distribución por USD 0,030 para la serie A y USD 0,037 para la serie B.

La rentabilidad acumulada al 31 de marzo de 2026 (YTD) fue positiva para ambas series: 0,43% Serie A y 0,54% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 5,09% para la Serie A y 5,46% para la Serie B; y en los últimos 24 meses alcanzó 0,79% Serie A y 1,99% Serie B.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	0,9247 (Serie A)
	USD	0,9454 (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-IAMOB	
Moneda:	USD	

## OBJETIVO DEL FONDO

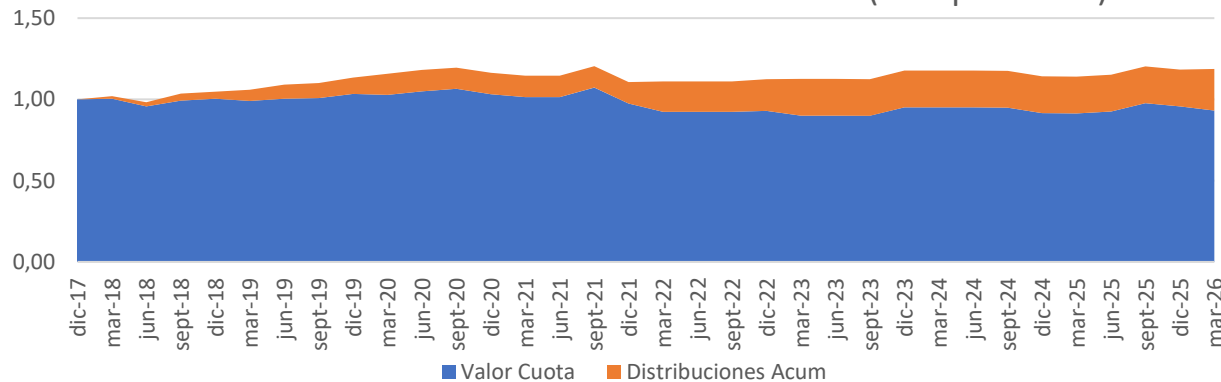
El Fondo tiene como objetivo generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz Ross Dress For Less Plaza ubicado en 10.640 NW 19th Street, Doral, Florida, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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)

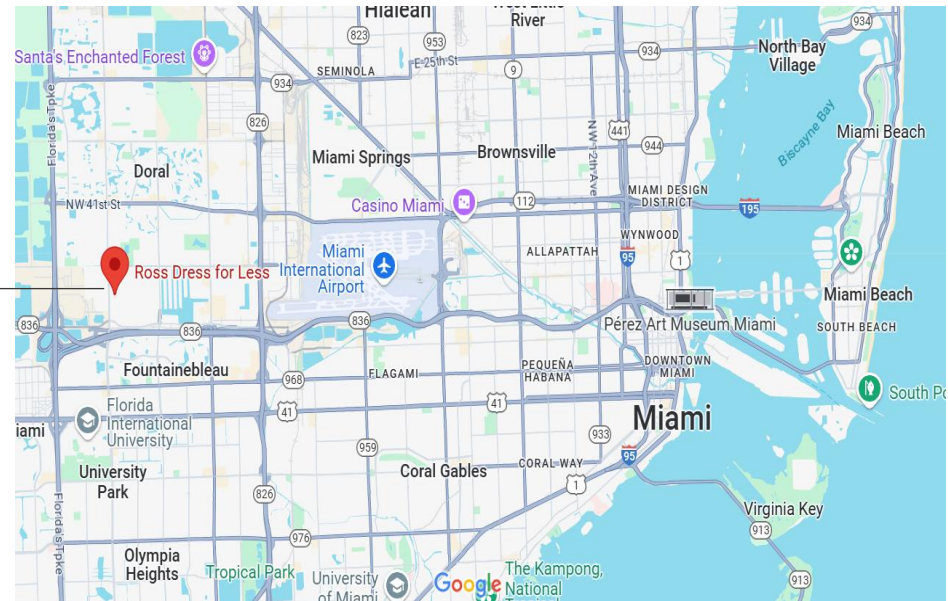
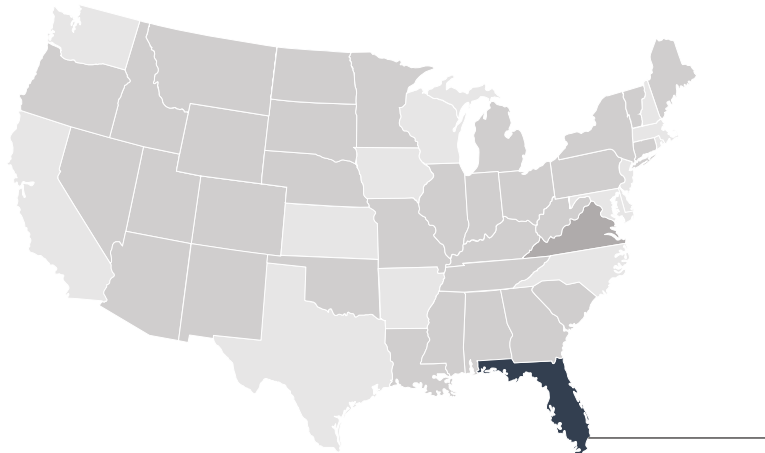




# ROSS PLAZA



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%)





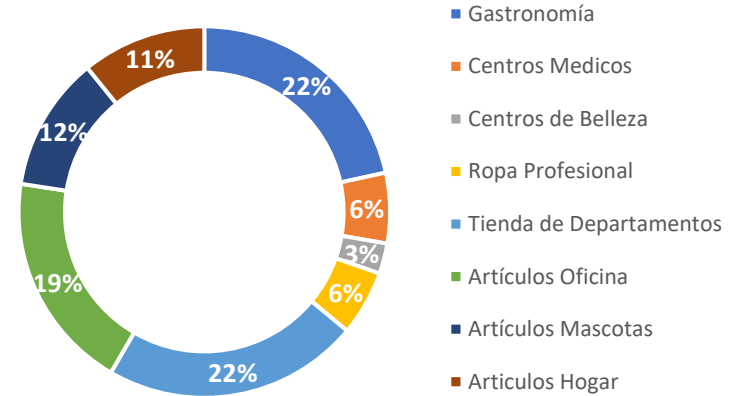
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



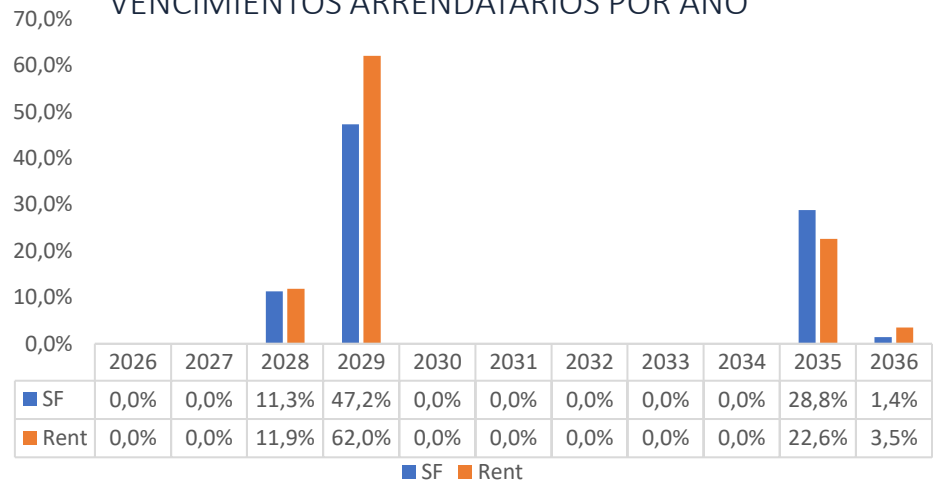
## 4,55 años

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





# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **37,0** MM

AUM

**88,8%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**2,02**x

DSCR

**67,3%**

LTV

**12/2027**

VENCIMIENTO  
DEUDA

**4,55** 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

	Período Actual (YTD)		Últimos 12 meses		Últimos 24 meses	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (al 31-03-2026)	0,9247	0,9454	0,9247	0,9454	0,9247	0,9454
B) Distribuciones por cuota	0,0300	0,0307	0,0300	0,0307	0,0300	0,0307
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,9547	0,9761	0,9547	0,9761	0,9547	0,9761
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9506	0,9709	0,9085	0,9256	0,9472	0,9571
<b>Rentabilidad ( C/D -1)</b>	<b>0,43%</b>	<b>0,54%</b>	<b>5,09%</b>	<b>5,46%</b>	<b>0,79%</b>	<b>1,99%</b>

## A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

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.

## 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 (YTD) fue positiva para ambas series: 0,43% Serie A y 0,54% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 5,09% para la Serie A y 5,46% para la Serie B; y en los últimos 24 meses alcanzó 0,79% Serie A y 1,99% Serie B.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2026 MUSD	31.12.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	696	1.444	(748)	(51,80%)
Activo No Corriente	11.386	10.972	414	3,77%
<b>Total Activo</b>	<b>12.082</b>	<b>12.416</b>	<b>(334)</b>	<b>(2,69%)</b>
Pasivo Corriente	4	5	(1)	(20,00%)
Pasivo No Corriente	0	0	0	-
Patrimonio Neto	12.078	12.411	(333)	(2,68%)
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>12.082</b>	<b>12.416</b>	<b>(334)</b>	<b>(2,69%)</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2026 los activos corrientes disminuyeron un 51,80% respecto al 31 de diciembre de 2025, pasando de MUSD 1.444 a MUSD 696. La variación se explica principalmente por la disminución de los activos financieros a costo amortizado por MUSD 741.

## ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance se explica principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", a través de las cuales el Fondo indirectamente es propietario de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América. Al 31 de marzo de 2026 el activo no corriente aumentó en MUSD 414 (+3,77%) respecto al cierre del periodo anterior, debido principalmente al resultado positivo de las sociedades filiales en el periodo.

## PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente corresponde principalmente a remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora y cuentas por pagar a proveedores. Al 31 de marzo de 2026 las obligaciones de corto plazo alcanzan MUSD 4, con una disminución de MUSD 1 (-20,00%) respecto al cierre de diciembre de 2025.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio del Fondo presenta una disminución de 2,68% al 31 de marzo de 2026 respecto al cierre del periodo anterior, pasando de MUSD 12.411 a MUSD 12.078. La variación se explica por el pago de distribuciones a los aportantes en el trimestre por MUSD (392), compensado parcialmente por la utilidad del ejercicio por MUSD 59.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2026 MUSD	31.03.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	754	678	76	11,21%
Deterioro de activos a costo amortizado	(675)	(678)	3	(0,44%)
Resultado en venta de instrumentos financieros	0	0	0	-
Dividendos percibidos por el Fondo	0	0	0	-
Utilidad (pérdida) devengada	0	0	0	-
Resultado en inversiones método de la participación	0	0	0	-
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>-</b>
Comisión de administración	(16)	(16)	0	0,00%
Otros gastos de operación	(4)	(4)	0	0,00%
<b>Total gastos de operaciones</b>	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>59</b>	<b>(20)</b>	<b>79</b>	<b>-</b>

- Al 31 de marzo de 2026 el Fondo presenta USD 79 en ingresos netos de la operación, compuesto principalmente por intereses y reajustes devengados de los títulos de deuda mantenidos en cartera por MUSD 754, parcialmente compensados por el deterioro de los mismos por MUSD 675.
- Los gastos operacionales del periodo alcanzan MUSD 20, compuestos por la comisión de administración de la Sociedad Administradora (MUSD 16) y otros gastos de operación del Fondo (MUSD 4), manteniéndose estables respecto al mismo periodo del año anterior.
- Lo anterior, lleva que el resultado del ejercicio muestre una ganancia por MUSD 59 para el primer trimestre del 2026..



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Definición	Unidad	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
<b>Razón de Endeudamiento</b>	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03	0,04	1,08
<b>Proporción Deuda Corto Plazo</b>	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00	100,00	100,00
<b>Proporción Deuda Largo Plazo</b>	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00	0,00	0,00
<b>Razón de Liquidez</b>	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	174,00	288,80	5,30
<b>Valor Libro Cuota*</b>	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,9318	0,9575	0,9143
<b>Resultados por Cuota*</b>	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0046	0,0417	(0,0015)
<b>Distribuciones por cuota*</b>	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0300	0,0000	0,0000
<b>Distribuciones sobre Valor Libro</b>	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	3,22	0,00	0,00
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b>	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	0,49	4,35	(0,17)
<b>Rentabilidad del Activo</b>	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	0,49	4,35	(0,17)
<b>Rentabilidad Total de la Cuota*</b>	(Valor Cuota cierre + Dividendos 12m) / Valor Cuota Inicial 12m	%	5,21	1,05	0,96

*\*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

En Sesión de Directorio celebrada con fecha 5 de mayo de 2026, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 12 de mayo de 2026, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2026, por la cantidad total de USD 305.000,51 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 197.518,56 equivalentes a USD 0,023332 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 107.481,95 equivalentes a USD 0,023904 por cuota.

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

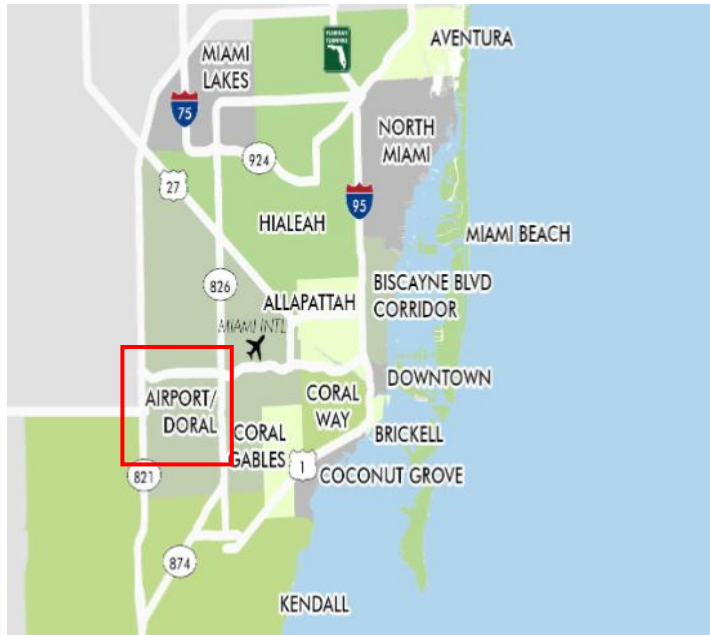


# INFORMACIÓN DE MERCADO

Durlington



# INFORMACIÓN DE MERCADO - DORAL, FL<sup>(1)</sup>



\$47,39 Miami Airport \$39,13 West Miami \$41,28 Miami Overall			2,9% Miami Airport 0,9% West Miami 3,3% Miami Overall
<b>Rentas</b>		<b>Inventario / Nueva Construcción Miami Airport</b>	<b>Vacancia Total</b>
	2.8% / 4.3%	-36.178 SF Miami Airport -381.341 SF Miami Overall	El mercado sigue experimentando una buena actividad de arriendos, cerrando 538K SF en Q1 2026.
<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>		<b>Absorción Neta Trimestre</b>	<b>Información Adicional</b>

El mercado retail de Miami-Dade mostró señales mixtas en Q1 2026, con vacancia subiendo a 3.3% tras absorción neta negativa de 381K pies cuadrados. La demanda de arrendatarios se mantuvo activa con 538K SF arrendados durante el trimestre.

La nueva oferta fue mínima con solo 15K SF entregados en el primer trimestre, aunque 838K SF permanecen en construcción. Las rentas promedio se estabilizaron en \$41.28 PSF NNN, reflejando una baja del 8.5% interanual.

En el submercado Miami Airport, la vacancia se ubica en 2.9% con inventario de 12,577,080 SF y 211,185 SF bajo construcción. La absorción neta del trimestre fue de -36,178 SF. Renta promedio: \$47.39 PSF NNN. West Miami registra 0.9% de vacancia con renta de \$39.13 PSF.