

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q2 2026





RESUMEN EJECUTIVO

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% de la superficie, devolviendo el diferencial de espacio al vencimiento de su contrato inicial al cierre de junio de 2026. La ocupación de la propiedad al Q2-26, es de 85,8%.

En cuanto a los próximos vencimientos, durante 2027 vence un 40% del espacio, cinco han manifestado su intención de no renovar o de reducir su superficie arrendada, por lo que la ocupación podría llegar a descender a un 55,7% al cierre de 2027, en caso de no concretarse nuevos contratos.

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.

En este contexto, el foco de gestión principal va a estar en las negociaciones con el propósito de lograr un mayor porcentaje de renovación anticipada de los principales arrendatarios y en la recolocación de los espacios que queden vacantes, con el objetivo de mantener la ocupación actual del activo.

Durante este trimestre no se distribuyeron dividendos a los aportantes debido a que se están reservando fondos para enfrentar próximos vencimientos de contratos.

La rentabilidad acumulada al 30 de junio de 2026 (YTD) fue positiva para ambas series, alcanzando un 9,37% para la Serie A y un 9,42% para la Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 13,56% para la Serie A y 13,83% para la Serie B, explicada principalmente por la utilidad devengada de las sociedades filiales y por los intereses generados por las inversiones del Fondo.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 1,0624 (Serie A) USD 1,0872 (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

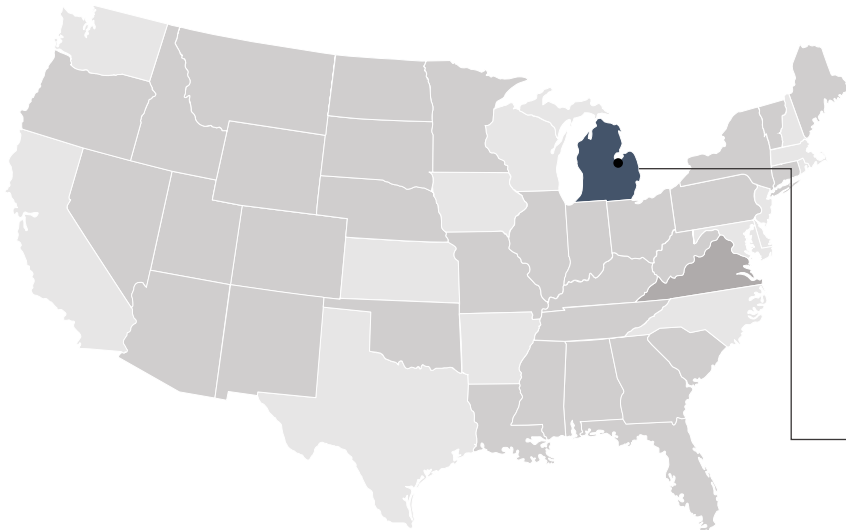
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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.

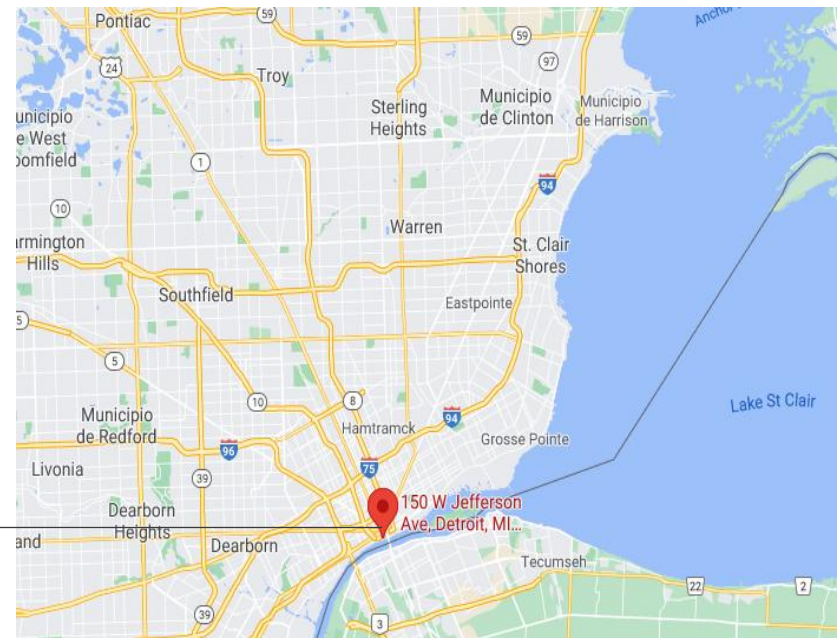
ACTIVO SUBYACENTE

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	85,8%
Precio Compra	USD 81,5MM
Valor Tasación (dic-25)	USD 90,4MM
Socio Local	REDICO (10%)





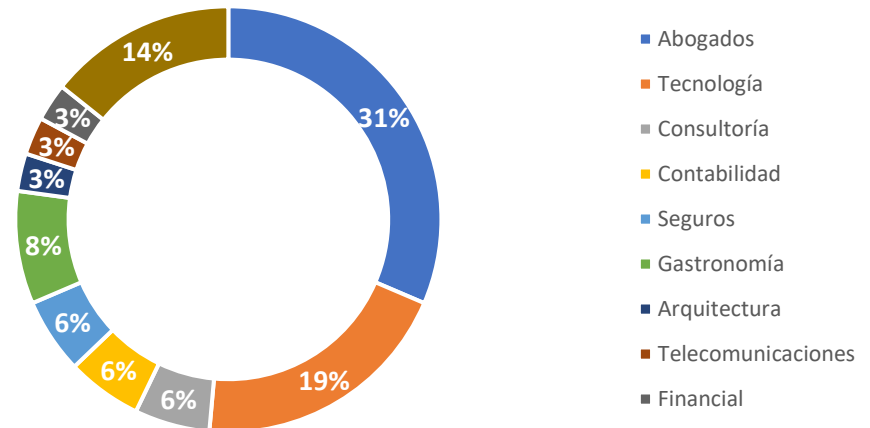
PERFIL DE ARRENDATARIOS



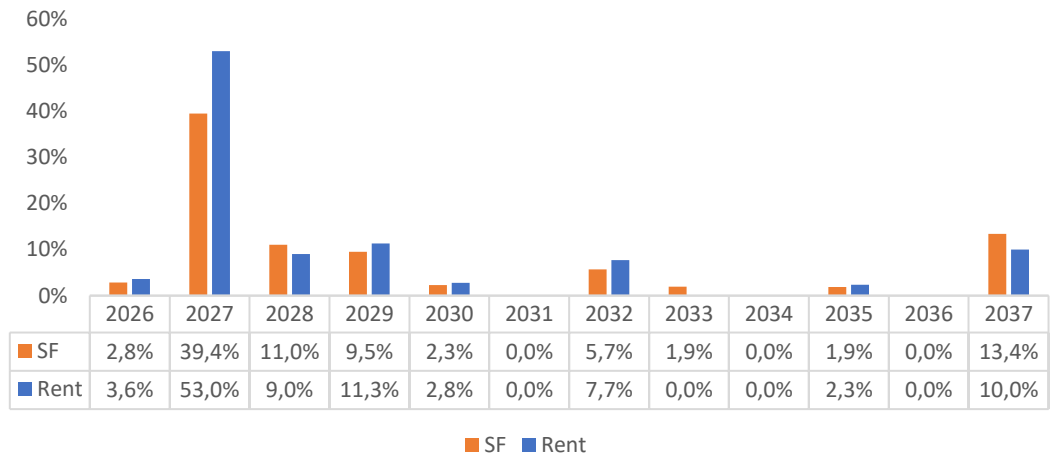
3,49 años

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

85,8%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,32x

DSCR

70,5%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,49 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 (30-06-2026)	1,0624	1,0872	1,0624	1,0872	1,0624	1,0872	1,0624	1,0872
B) Dividendos por cuota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0354	0,0361	0,9438	0,9514
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0624	1,0872	1,0624	1,0872	1,0978	1,1233	2,0062	2,0386
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9714	0,9936	0,9355	0,9551	0,9861	1,0013	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D - 1)	9,37%	9,42%	13,56%	13,83%	11,33%	12,18%	100,62%	103,86%

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 30 de junio de 2026 (YTD) fue positiva para ambas series, alcanzando un 9,37% para la Serie A y un 9,42% para la Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 13,56% para la Serie A y 13,83% para la Serie B, explicada principalmente por la utilidad devengada de las sociedades filiales y por los intereses generados por las inversiones del Fondo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2026 MUSD	31.12.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	1.141	1.082	59	5,45%
Activo No Corriente	16.695	15.222	1.473	9,68%
Total Activo	17.836	16.304	1.532	9,40%
Pasivo Corriente	5	5	0	0,00%
Pasivo No Corriente	0	0	0	-
Patrimonio Neto	17.831	16.299	1.532	9,40%
Total Pasivos y Patrimonio	17.836	16.304	1.532	9,40%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2026 los activos corrientes aumentaron un 5,45% respecto al 31 de diciembre de 2025, alcanzando MUSD 1.141. El aumento de MUSD 59 se explica por un mayor saldo de efectivo y efectivo equivalente (MUSD 83 versus MUSD 58) y por un mayor saldo de activos financieros a costo amortizado de corto plazo (MUSD 1.058 versus MUSD 1.024).

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente es explicada principalmente por los activos financieros a costo amortizado y por las 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 30 de junio de 2026 esta cuenta aumentó un 9,68%, hasta MUSD 16.695, 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 30 de junio de 2026 las obligaciones de corto plazo ascienden a MUSD 5, sin variación respecto al cierre del 31 de diciembre de 2025.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio neto del Fondo aumentó un 9,40% al cierre del 30 de junio de 2026 respecto al cierre del periodo anterior, alcanzando MUSD 17.831. Dicho aumento se explica en su totalidad por el resultado positivo del ejercicio, que asciende a MUSD 1.532 durante el primer semestre de 2026.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	30.06.2026 MUSD	30.06.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.131	990	141	14,24%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	0	0	0	-
Dividendos percibidos por el Fondo	0	0	0	-
Utilidad (pérdida) devengada	449	342	107	31,29%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	449	342	107	31,29%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN	1.580	1.332	248	18,62%
Comisión de administración	(40)	(40)	0	0,00%
Otros gastos de operación	(8)	(8)	0	0,00%
Total gastos de operaciones	(48)	(48)	0	0,00%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.532	1.284	248	19,31%

- El total de ingresos netos de la operación asciende a MUSD 1.580, un 18,62% mayor que los MUSD 1.332 del mismo periodo del año anterior. El resultado se explica por los intereses y reajustes devengados por MUSD 1.131 y por la utilidad devengada de las sociedades filiales valorizadas por el método de la participación por MUSD 449.
- Los gastos totales de operación del Fondo alcanzan MUSD 48 al cierre del primer semestre, en línea con los MUSD 48 registrados en el mismo periodo de 2025. Estos gastos corresponden a la comisión de administración (MUSD 40) y a otros gastos operacionales como auditoría y contabilidad (MUSD 8), principalmente.
- Al 30 de junio de 2026 el Fondo registra una ganancia de MUSD 1.532, lo que representa un aumento de 19,31% respecto al mismo periodo del año anterior, donde alcanzó MUSD 1.284.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03	0,03	0,03
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	228,20	216,40	206,00
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0736	0,9814	0,9443
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0922	0,1144	0,0773
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0000	0,0116	0,0357
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad / Patrimonio al cierre del periodo	%	8,59	11,66	8,19
Rentabilidad del Activo	Utilidad / Activo al cierre del periodo	%	8,59	11,65	8,18
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor cuota cierre + Distribuciones 12m) / Valor cuota inicial 12m	%	13,69	13,01	(1,30)

**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.
- A nivel de las filiales, enfrentaremos el vencimiento del crédito otorgado a la sociedad propietaria, en diciembre 2027, por lo que en esa fecha se deberá evaluar una extensión, refinanciamiento o pago del crédito mediante la venta del activo.
- 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 julio 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



DETROIT, MI ⁽¹⁾



\$ 30,84 Downtown Clase A \$ 27,07 Downtown Total \$ 20,68 Detroit Overall		77.410.000 SF / 437.000 SF	17,4% Downtown Clase A 18,9% Downtown Total 19,4% Detroit Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall	Vacancia Total
5,5% / 4,1%	503.000 SF Downtown 523.000 SF Detroit Overall	Absorción Neta Acumulada	Primer trimestre de caída de vacancia en Downtown en cuatro trimestres; las rentas retroceden 1,9% QoQ Información Adicional
Tasa Desempleo Mercado / Nacional			

El mercado de oficinas de Detroit cerró el segundo trimestre de 2026 con una tasa de vacancia del 19,4%, una baja de 40 bps respecto del trimestre anterior. Las rentas promedio retrocedieron \$0,20 PSF hasta los \$20,68 PSF, equivalente a una caída de 1,9% trimestral y 0,5% anual.

El submercado de oficinas en Downtown Detroit tuvo una absorción neta de 119.000 SF en el trimestre (503.000 SF acumulados en el primer semestre), impulsada por el segmento de Clase A con 109.000 SF, destacando los ingresos de Urban Science en One Campus Martius y de KPMG en Michigan Central. La vacancia de Downtown bajó de 19,3% a 18,9%, primera caída en cuatro trimestres, mientras la Clase A descendió a 17,4%.

Las rentas de oficinas Clase A en Downtown Detroit cedieron desde \$31,9 a \$30,84 PSF y a nivel de submercado total bajaron de \$27,34 a \$27,07 PSF. En construcción hay 437.000 SF en seis proyectos (+47,2% trimestral), con 80,6% del área ya pre-arrendada y sin entregas durante el trimestre.