



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado – Q2 2026





RESUMEN EJECUTIVO

Al cierre del período la propiedad alcanza una ocupación del 100%, tras la firma del contrato de arriendo con O'Reilly Autoparts un nuevo arrendatario para el espacio previamente ocupado por Party City (11,22% del área arrendable), el cual había sido ocupado de manera transitoria por Spirit Halloween bajo un contrato de corto plazo.

Con la firma de este contrato el activo queda totalmente arrendado. Cabe destacar que no existen otros vencimientos relevantes hasta 2028, por lo que la propiedad queda 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

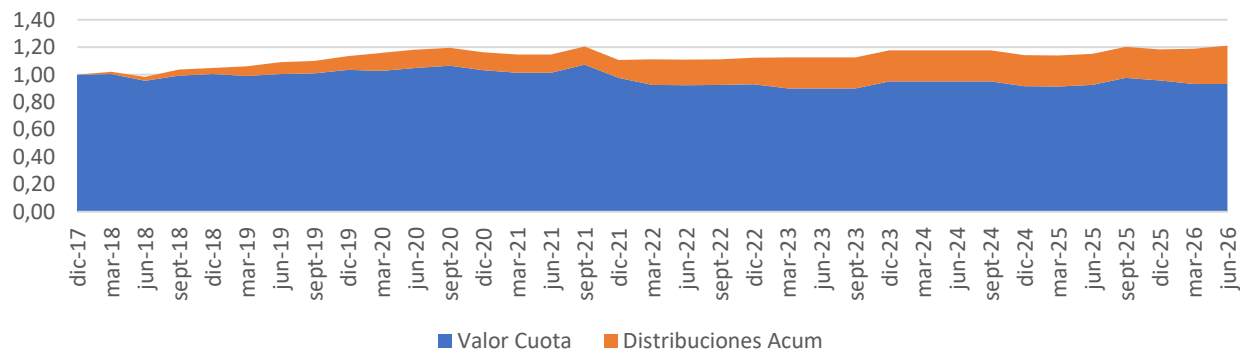
un año, fecha que se cumplió a fines de abril 2026, ante lo cual Petco retomó el pago del 100% de la renta a partir del mes de mayo 2026.

Con la estabilización de la propiedad, durante al año 2026 se retomaron las distribuciones de dividendos.

Durante el primer semestre del 2026 el fondo ha realizado dos distribuciones, acumulando durante el periodo por USD 0,053 por cuota para la serie A y USD 0,0546 por cuota para la serie B.

La rentabilidad acumulada al 30 de junio de 2026 (YTD) fue positiva para ambas series: 2,84% Serie A y 3,01% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 6,38% para la Serie A y 6,72% para la Serie B; y en los últimos 24 meses alcanzó 3,24% Serie A y 4,53% Serie B.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	0,9243 (Serie A)
	USD	0,9455 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	17 de noviembre de 2016	
Bolsa Santiago:	CFI-IAMOAE / 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.

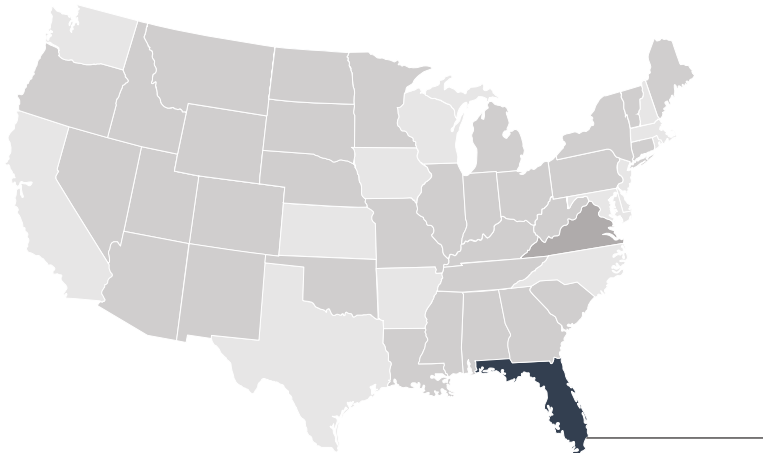
El Fondo invierte en su filial extranjera Reus Doral Inc. vía títulos de deuda y acciones. Con respecto a la inversión vía deuda ésta se presenta en el balance de acuerdo a su valor a costo amortizado y se realiza anualmente un test de deterioro. En relación a la inversión vía acciones, ésta se presenta en el balance del Fondo de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación.

ACTIVO SUBYACENTE

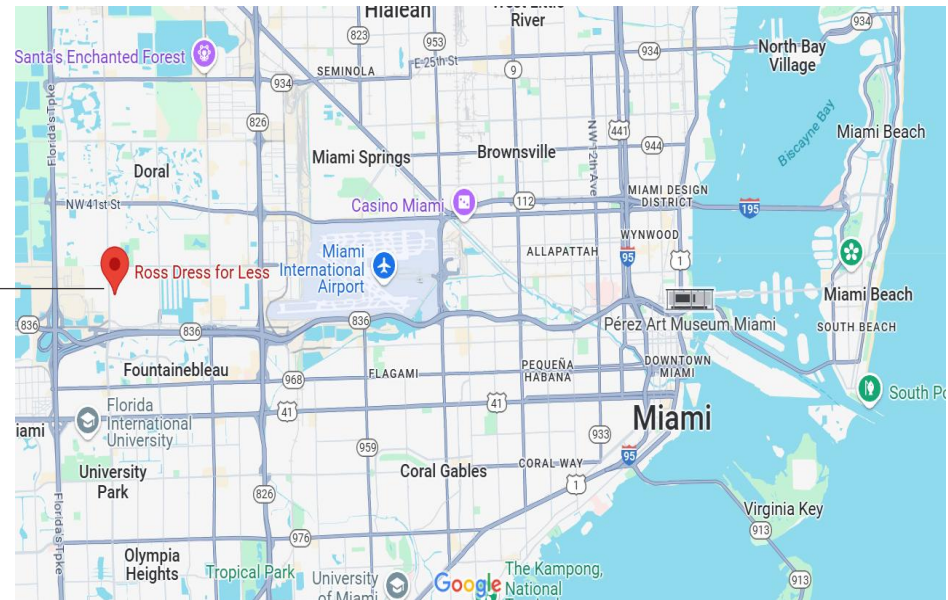
El activo subyacente del Fondo es un community shopping center muy cercano al principal aeropuerto de la ciudad de Miami, en una excelente ubicación dentro de la zona de Doral, en un área urbana que cuenta con una gran densidad demográfica y un fuerte tráfico local y turístico.



ROSS PLAZA



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Retail
Superficie	97.456 SF
Ocup. Compra	100.0%
Ocup. Actual	100.0%
Precio Compra	USD 37,9 MM
Valor Tasación (dic-25)	USD 37,0 MM
Socio Local	Schmier & Feurring (10%)





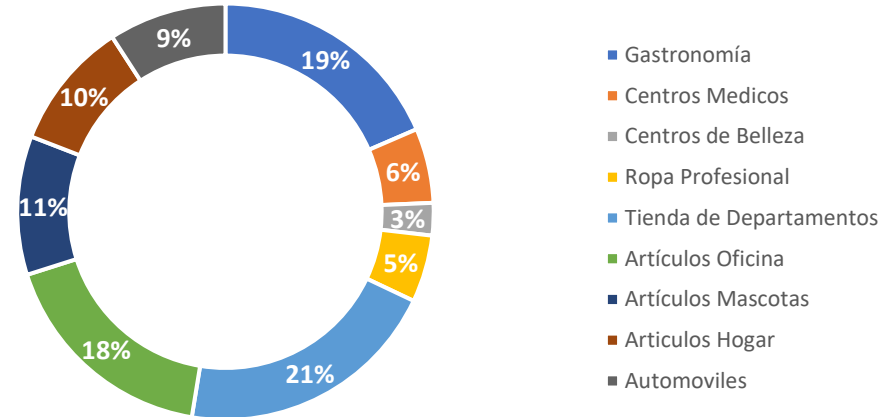
PERFIL DE ARRENDATARIOS



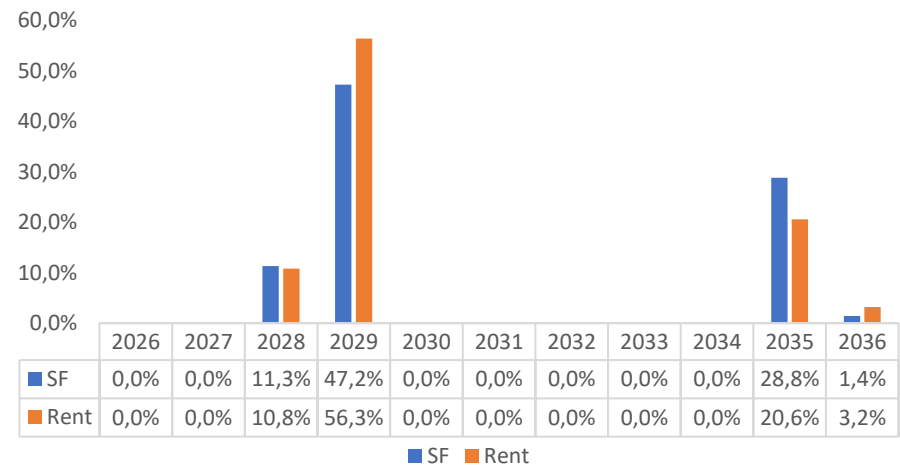
5,53 años

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
	O'Reilly Autoparts	Retail	Artículos Automoviles



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **37,0** MM

AUM

100,0%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,14_x

DSCR

67,3%

LTV

12/2027

VENCIMIENTO
DEUDA

5,53 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 30-06-2026)	0,9243	0,9455	0,9243	0,9455	0,9243	0,9455
B) Distribuciones por cuota	0,0533	0,0546	0,0533	0,0546	0,0533	0,0546
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,9776	1,0001	0,9776	1,0001	0,9776	1,0001
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9506	0,9709	0,9190	0,9371	0,9469	0,9568
Rentabilidad (C/D -1)	2,84%	3,01%	6,38%	6,72%	3,24%	4,53%

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 rentabilidad acumulada al 30 de junio de 2026 (YTD) fue positiva para ambas series: 2,84% Serie A y 3,01% Serie B. En los últimos 12 meses la rentabilidad fue de 6,38% para la Serie A y 6,72% para la Serie B; y en los últimos 24 meses alcanzó 3,24% Serie A y 4,53% Serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2026 MUSD	31.12.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	1.133	1.444	(311)	(21,54%)
Activo No Corriente	10.948	10.972	(24)	(0,22%)
Total Activo	12.081	12.416	(335)	(2,70%)
Pasivo Corriente	5	5	0	0,00%
Pasivo No Corriente	0	0	0	-
Patrimonio Neto	12.076	12.411	(335)	(2,70%)
Total Pasivos y Patrimonio	12.081	12.416	(335)	(2,70%)

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2026 los activos corrientes disminuyeron un 21,54% respecto al 31 de diciembre de 2025, pasando de MUSD 1.444 a MUSD 1.133. La variación se explica principalmente por la disminución de los activos financieros a costo amortizado por MUSD 302, y una disminución de la posición de caja por MUSD 9.

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 30 de junio de 2026 el activo no corriente disminuyó en MUSD 24 (-0,22%) respecto al cierre del periodo anterior, manteniéndose estable en MUSD 10.948.

PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente corresponde principalmente a remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora y cuentas por pagar a proveedores. Al 30 de junio de 2026 las obligaciones de corto plazo alcanzan MUSD 5, sin variación respecto al cierre de diciembre de 2025.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio del Fondo presenta una disminución de 2,70% al 30 de junio de 2026 respecto al cierre del periodo anterior, pasando de MUSD 12.411 a MUSD 12.076. La variación se explica por el pago de distribuciones a los aportantes en el semestre por MUSD (697), compensado parcialmente por la utilidad del ejercicio por MUSD 362.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.2026 MUSD	30.06.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.516	1.363	153	11,23%
Deterioro de activos a costo amortizado	(1.114)	(1.202)	88	(7,32%)
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	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN	402	161	241	149,69%
Comisión de administración	(31)	(31)	0	0,00%
Otros gastos de operación	(9)	(10)	1	(10,00%)
Total gastos de operaciones	(40)	(41)	1	(2,44%)
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	362	120	242	201,67%

- Al 30 de junio de 2026 el Fondo presenta MUSD 402 en ingresos netos de la operación, compuesto principalmente por intereses y reajustes devengados de los títulos de deuda mantenidos en cartera por MUSD 1.516, parcialmente compensados por el deterioro de los mismos por MUSD 1.114.
- Los gastos operacionales del periodo alcanzan MUSD 40, compuestos por la comisión de administración de la Sociedad Administradora (MUSD 31) y otros gastos de operación del Fondo (MUSD 9), manteniéndose estables respecto al mismo periodo del año anterior.
- Lo anterior lleva a que el resultado del ejercicio muestre una ganancia de MUSD 362 al primer semestre de 2026, un 201,67% superior a la ganancia de MUSD 120 registrada en igual periodo de 2025.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Definición	Unidad	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04	0,04	1,24
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	226,60	288,80	9,15
Valor Libro Cuota*	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,9316	0,9575	0,9251
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0279	0,0417	0,0093
Distribuciones por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0533	0,0000	0,0000
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	5,72	0,00	0,00
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	3,00	4,35	1,00
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	3,00	4,35	0,99
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota cierre + Dividendos 12m) / Valor Cuota Inicial 12m	%	6,50	4,54	(2,64)

**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 ordinaria de directorio de la sociedad administradora del Fondo, celebrada con fecha 21 de julio de 2026, se acordó distribuir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2026, por la cantidad total de USD 94.996,01 de acuerdo con el siguiente detalle por serie de cuotas:

- Serie A, por la cantidad total de USD 61.502,33 que, considerando el número de cuotas con derecho a recibir dividendos a la fecha de celebración del directorio, equivale a USD 0,007265 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 33.493,68 que, considerando el número de cuotas con derecho a recibir dividendos a la fecha de celebración del directorio, equivale a USD 0,007449 por cuota.

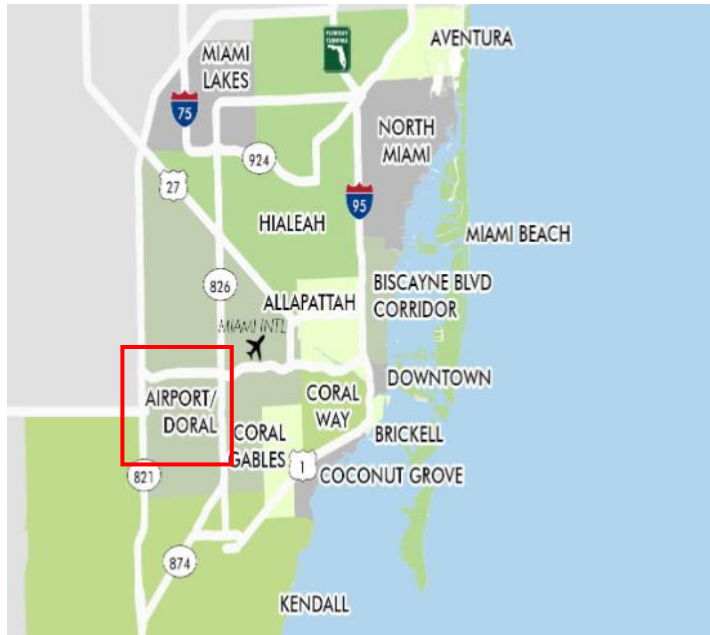
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio de 2026 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



INFORMACIÓN DE MERCADO



INFORMACIÓN DE MERCADO - DORAL, FL⁽¹⁾



\$48,54	Miami Airport	12,708,592 SF / 733,654 SF	2,9%	Miami Airport
\$38,79	West Miami		1,2%	West Miami
\$42,50	Miami Overall		3,0%	Miami Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Miami Airport	Vacancia Total	
3.7% /		-5.790 SF Miami Airport	El mercado sigue experimentando una buena actividad de arriendos, cerrando 330K SF en Q2 2026 y 926K SF acumulados en el año.	
4.1%		+378.795 SF Miami Overall		
Tasa Desempleo Mercado / Nacional		Absorción Neta Trimestre	Información Adicional	

El mercado general de retail en Miami-Dade mostró señales de fortalecimiento en Q2 2026, con vacancia bajando 30 pb QoQ a 3.0% (2.9% en Q2 2025) tras absorción neta positiva de 379K pies cuadrados. La demanda de arrendatarios se mantuvo activa con 330K SF arrendados durante el trimestre y 926K SF acumulados en el año.

La nueva oferta fue mínima con solo 56K SF entregados en el segundo trimestre, aunque 1.3M SF permanecen en construcción a nivel condado. Las rentas promedio se ubicaron en \$42.50 PSF NNN, un alza de 2.6% QoQ y una baja de 1.9% interanual.

En el submercado Miami Airport, la vacancia se ubica en 2.9%, estable QoQ e interanual, con inventario de 12,708,592 SF y 733,654 SF bajo construcción. La absorción neta del trimestre fue de -5,790 SF. Renta promedio: \$48.54 PSF NNN (+2.4% QoQ; +2.9% interanual). West Miami registra 1.2% de vacancia con renta de \$38.79 PSF (+15.7% interanual).