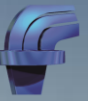


Fondo Independencia CORE US I

Presentación de Resultados – Q1 2025





DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse únicamente en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.

Se deja constancia que el Fondo está dirigido a Inversionistas Calificados, por lo tanto, sus cuotas solamente podrán ser adquiridas por aquellos inversionistas a que hace referencia la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N° 18.045 y la Norma de Carácter General N° 216 del año 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.

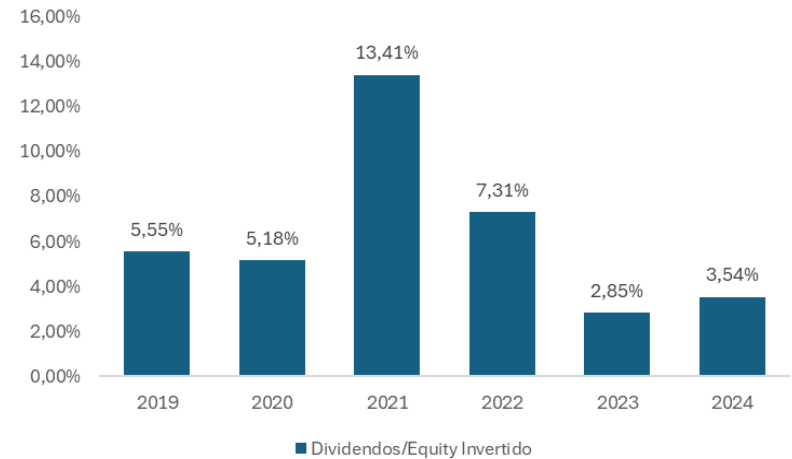


RENTABILIDAD DEL FONDO

Fondo Independencia Core US I

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando al valor libro de la cuota al cierre, los dividendos pagados en el período informado, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo	Últimos	Últimos	Desde el
	Actual YTD	12 meses	24 meses	Inicio
A) Valor cuota al cierre (31-03-2025)	0,4003	0,4003	0,4003	0,4003
B) Distribuciones por cuota	-	0,0253	0,0555	0,3791
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4003	0,4256	0,4558	0,7794
D) Valor al inicio del ejercicio	0,3881	0,4558	0,8426	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	3,14%	-6,64%	-45,91%	-23,21%



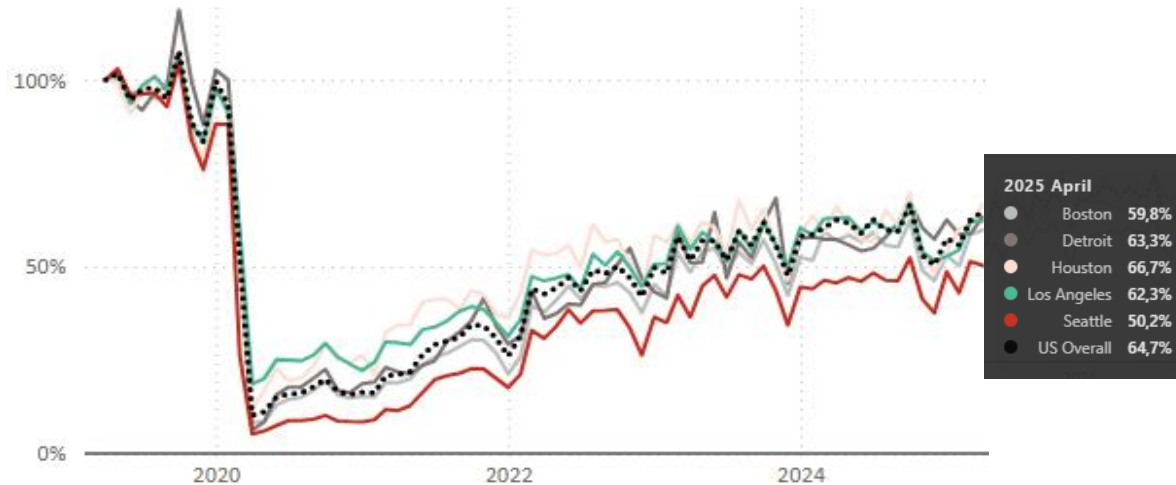
Los **valores de tasación** recibidos en diciembre 2024 observaron una **caída en el valor promedio ponderado de un 1,6%** respecto de los valores al cierre de 2023. Considerando además, las inversiones realizadas durante el año, principalmente en habilitaciones y mejoras de las propiedades, la cuota del fondo tuvo una **rentabilidad negativa en los últimos 12 meses de un -6,64%**.

Es importante mencionar que esta rentabilidad se debe principalmente a pérdidas devengadas y no realizadas producto de la baja en el valor de las tasaciones de la cartera, lo cual se explica principalmente por una proyección del nivel actual de tasas por un mayor tiempo, situación que se espera se revierta en el futuro, a medida que las tasas de interés disminuyan y se recupere el mercado de capitales, principalmente para las oficinas.



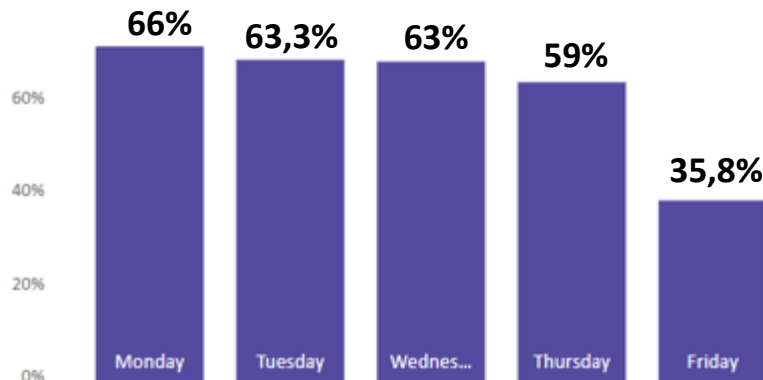
TENDENCIAS

US Business Index (Return to Office vs 2019)



- Para apr-25, los edificios de oficinas en EE. UU. Se encuentran con una ocupación física de un 65% con respecto a la ocupación en el mismo mes de 2019.
- Desde el inicio de la pandemia a principios de 2020, el retorno a las oficinas ha experimentado un incremento lento pero constante, enfocado en los días de lunes-jueves.
- Este retorno a las oficinas sigue creciendo a medida que las grandes empresas y organizaciones siguen con la tendencia a establecer mandatos de presencialidad.
- La razón principal detrás del impulso hacia una mayor presencialidad en la oficina es la creencia de que las interacciones cara a cara aumentan el compromiso de los empleados dentro de los equipos, fortalecen la cultura corporativa, e incrementan la productividad al fomentar la interacción personal entre los equipos.

By day of week



J.P.Morgan



PRINCIPALES COMPAÑÍAS CON
MANDATO FULL PRESENCIAL PARA
2025





VALORIZACIÓN DE LA CARTERA vs Green Street

Green Street CPPI®: Sector-Level Indexes

	Index Value	Change in Commercial Property Values		
		Past Month	Past 12 Mos	From '22 Peak
All Property	127.8	0.6%	4%	-18%
Core Sector	128.2	0.3%	5%	-20%
Apartment	153.8	0.0%	9%	-19%
Industrial	216.9	0.0%	3%	-15%
Mall	91.6	0.5%	9%	-6%
Office	71.3	0.5%	0%	-37%
Strip Retail	118.5	1.0%	7%	-10%
Data Center	113.3	2.6%	6%	-12%
Health Care	128.3	1.0%	6%	-15%
Lodging	100.4	1.0%	-6%	-12%
Manufactured Home Park	283.0	0.9%	5%	-13%
Net Lease	94.3	0.0%	0%	-19%
Self-Storage	236.1	0.0%	-3%	-25%

-37,0%

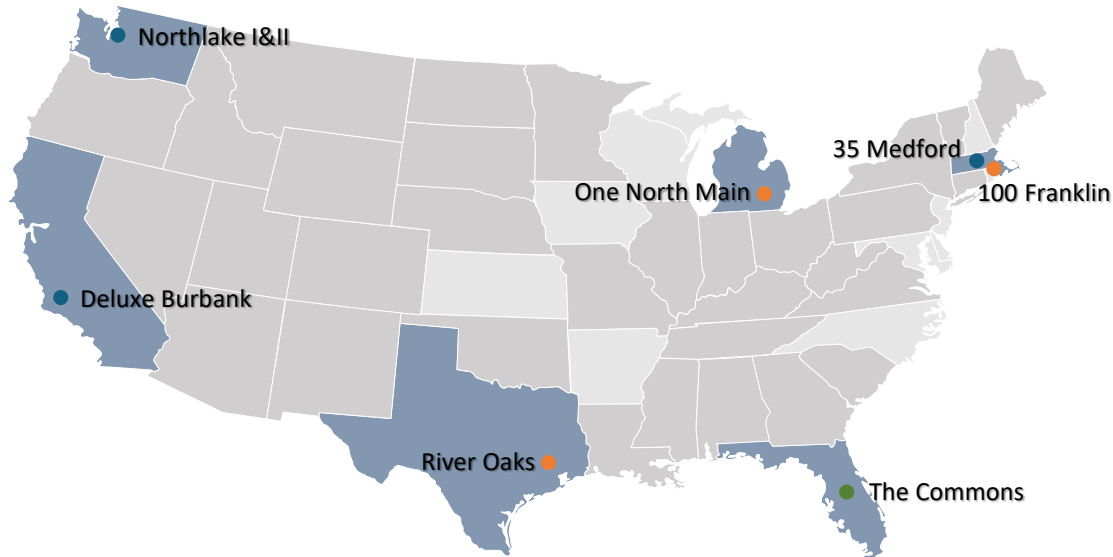
Green Street CPPI
Peak vs 2024

-27,1%

Fondo CORE US I
Peak vs 2024



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



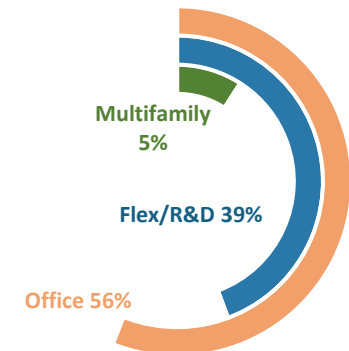
ACTIVOS FONDO CORE US I (Participaciones %)

NORTHLAKE I & II		ONE NORTH MAIN		DELUXE BURBANK			
85,2%		85,2%		89,9%			
THE COMMONS		100 FRANKLIN		RIVER OAKS		35 MEDFORD	
14,6%		89,9%		85,2%		88,2%	

RESULTADOS Q1 2025

- Ingresos Consolidados **MUS\$ 6,2**
- NOI Consolidado **MUS\$ 3,6**
- Margen **MUS\$1,7**
- Valorización **MUS\$ 209**
- Ocupación **91,3%**

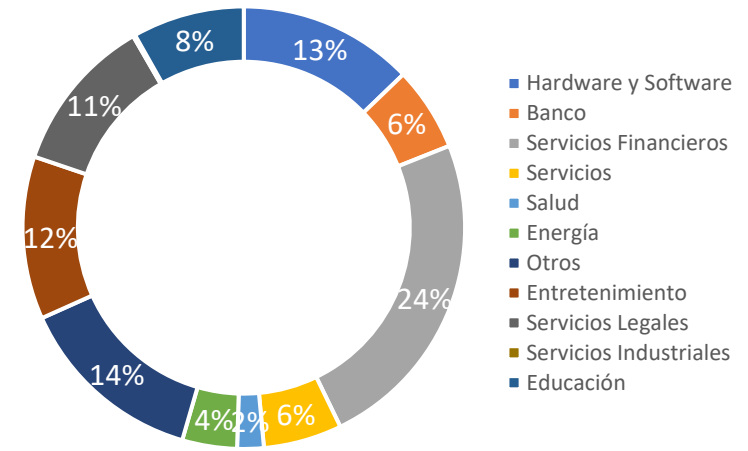
Composición del NOI
por Clase de Activo



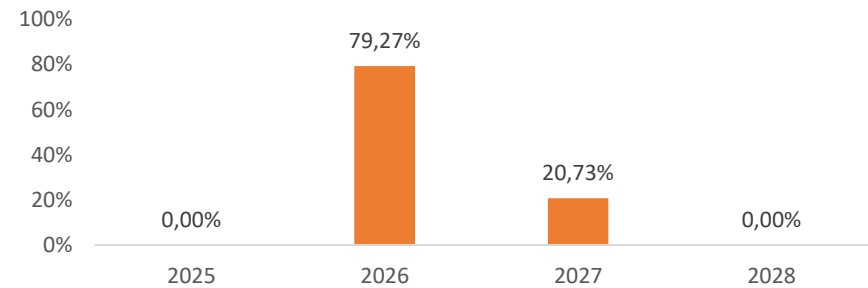


PORTFOLIO CONSOLIDADO

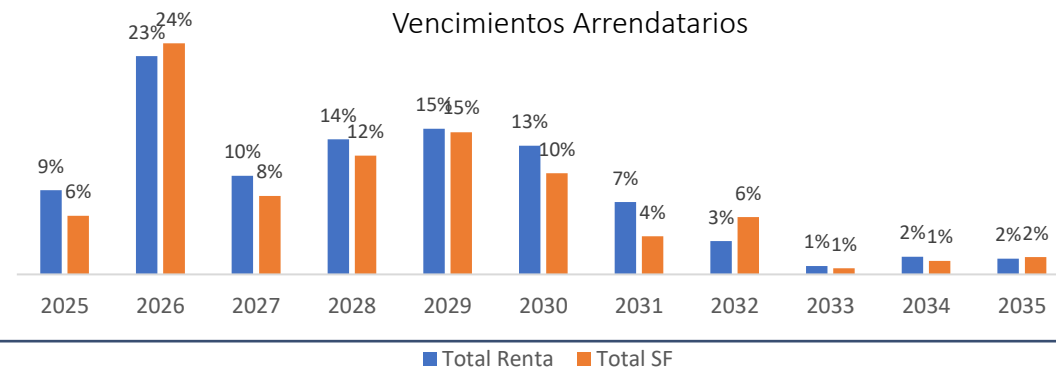
Portfolio Consolidado	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ocupación	91,3%	+0,1%	+1,4%
Ocupación Break-even	63,6%	+0 bps	+69 bps
TPRC	3,77	-2,4%	-7,9%
Ingresos (MUS)	\$6,2	+4,2%	-0,3%
NOI (MUS)	\$3,6	+7,1%	-2,5%
TPRD	1,52	+0,0%	-28,1%
Yield on Cost	5,11%	+30 bps	-59 bps
AUM (MUS)	\$209	+0,0%	-1,9%
LTV	78,8%	+0 bps	+320 bps
DSCR	1,85x	+1,75%	-16,5%
Tasa Deuda	4,24%	+0 bps	-5 bps



Vencimientos Deuda



Vencimientos Arrendatarios



■ Total Renta ■ Total SF

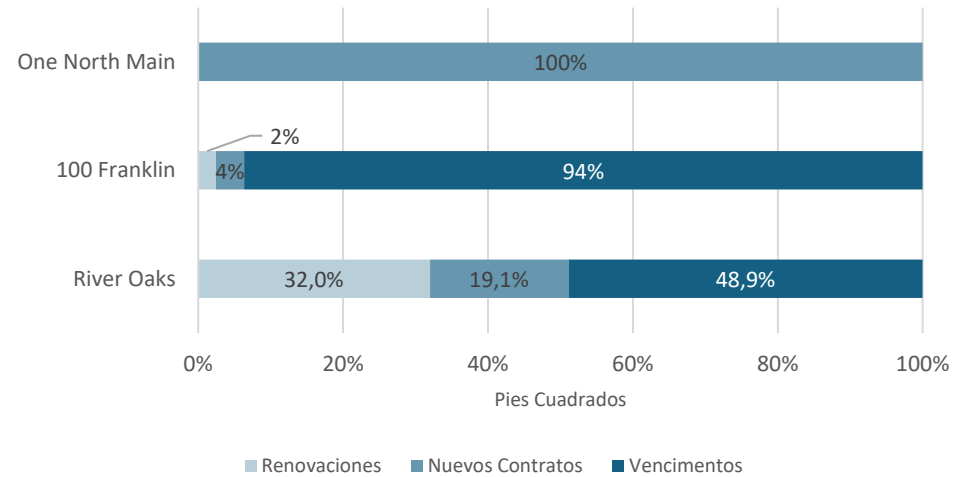
Los principales desafíos para los próximos 24 meses son:

- Recolocación y arriendo de espacios vacantes, con foco principal en la propiedad ubicada en Burbank y Boston.
- Gestión del perfil de deuda, considerando que el 79% de los vencimientos se concentra en 2026. Actualmente, nos encontramos en conversaciones con diversos prestamistas del portafolio para avanzar en procesos de reestructuración. En los casos restantes, la estrategia contempla buscar refinanciamientos o evaluar la salida al mercado de los activos.

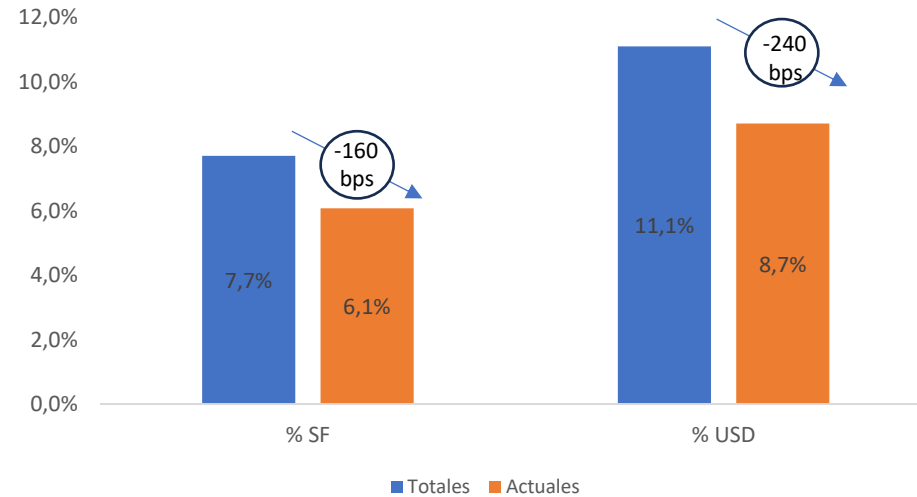


ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

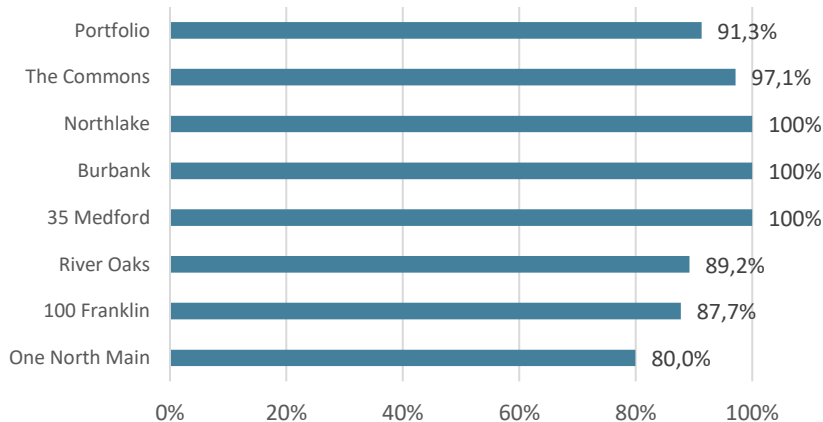
Actividad de Arriendos 2025



Gestión Vencimientos de Contratos de Arriendo 2025



Ocupación



El aumento en la ocupación del portfolio se explica principalmente por la firma de dos nuevos contratos en la propiedad One North Main, que representan el 12% de su superficie, equivalente al 1,52% del portfolio.

La variación en los vencimientos de 2025 se debe principalmente a la renovación del 4,4% del espacio en la propiedad ROBB (0,82% del portfolio) y a la desocupación, en línea con lo presupuestado, del 2,5% del espacio en la propiedad 100 Franklin (0,34% del portfolio).

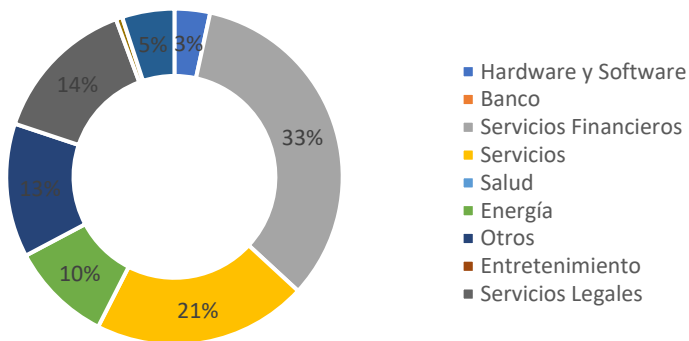
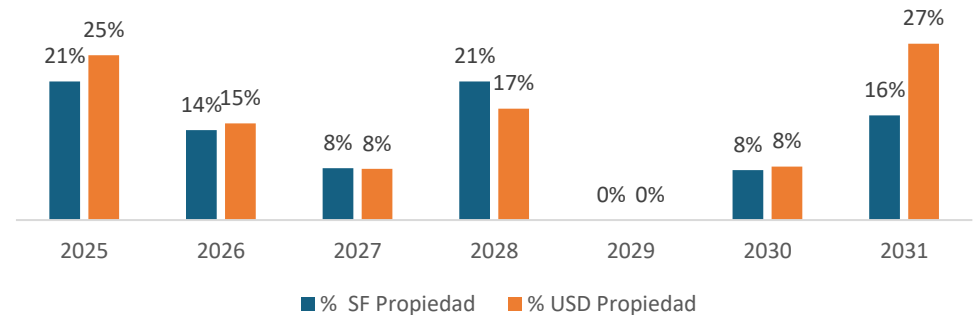


CARTERA DE ACTIVOS – 100 Franklin

100 Franklin	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ingresos (MUS)	\$1,4	+2,2%	+5,8%
NOI (MUS)	\$0,8	+0,7%	+6,4%
Margen NOI	56,3%	-80 bps	+28 bps
Margen (MUS)	\$0,4		
Valorización (MUS)	\$45,1		-0,3%
DSCR	2,02x	+0,7%	+6,9%
Ocupación	87,7%	+0,0%	+2,7%
TPRC	3,15	+0,0%	-22,9%



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



- En 2025 vencía el 23,7% del espacio arrendable (28,3% de la renta), correspondiente a cinco arrendatarios. A la fecha, un 2,5% ha quedado vacante, en línea con lo presupuestado, y se proyecta un 14% adicional (19,5% de las rentas) para el tercer trimestre.
- Actualmente nos encontramos en conversaciones con diversos arrendatarios para avanzar en procesos de renovación anticipada y potenciales expansiones de espacio.

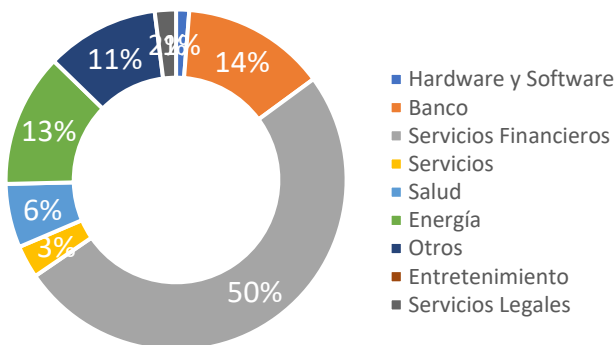
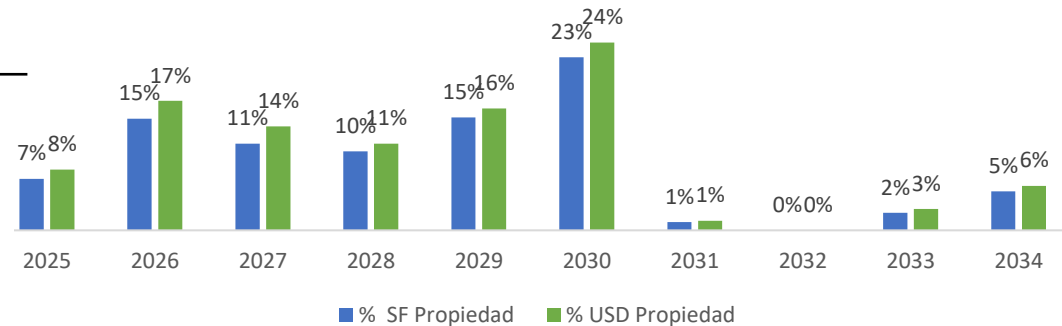


CARTERA DE ACTIVOS – River Oaks

ROBB	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ingresos (MUS)	\$1,9	+7,3%	+13,3%
NOI (MUS)	\$1,1	+14,4%	+21,4%
Margen NOI	60,5%	+370 bps	+402 bps
Margen (MUS)	\$0,8		
Valorización (MUS)	\$42,8		-9,4%
DSCR	2,90x	+15,4%	+14,7%
Ocupación	89,2%	-0,2%	+1,2%
TPRC	4,19	-6,4%	+1,8%



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

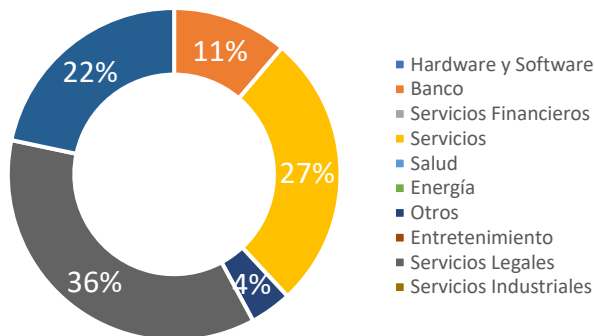


- En 2025 vence el 11,3% del espacio arrendable (13,4% de la renta), correspondiente a 17 arrendatarios. A la fecha, hemos renovado el 4,4% del espacio y solo un 0,7% ha quedado vacante. Adicionalmente, estamos en negociaciones avanzadas para renovar un 1,4% adicional.
- En cuanto a nuevos contratos, se ha firmado un 2,6% del espacio, cifra levemente superior a lo considerado en el presupuesto.

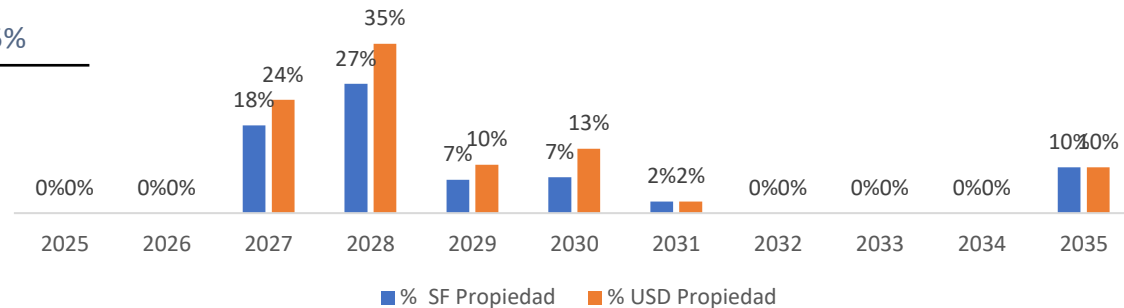


CARTERA DE ACTIVOS – One North Main

ONM	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ingresos (MUS)	\$0,9	+1,0%	-4,0%
NOI (MUS)	\$0,3	-2,1%	-18,9%
Margen NOI	32,8%	-100 bps	-602 bps
Margen (MUS)	-\$0,4		
Valorización (MUS)	\$25,3		+8,6%
DSCR	0,87x	-2,1%	-65,6%
Ocupación	80,0%	+0,0%	+2,9%
TPRC	4,67	+0,0%	+5,5%



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



- Se logró una extensión del crédito por tres años, con nuevo vencimiento en diciembre de 2027.
- Asimismo, se concretó la firma de dos nuevos contratos que representan el 12% del espacio arrendable, con inicio a partir del segundo trimestre de 2025.
- Los principales desafíos de la propiedad se enfocan en continuar incrementando la ocupación del activo, aprovechando que no existen vencimientos contractuales hasta 2027.



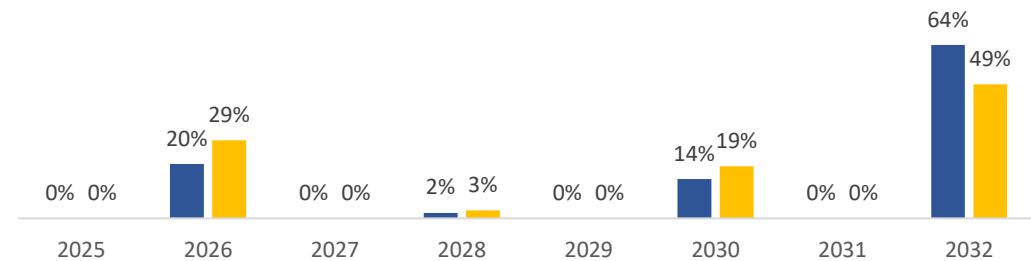
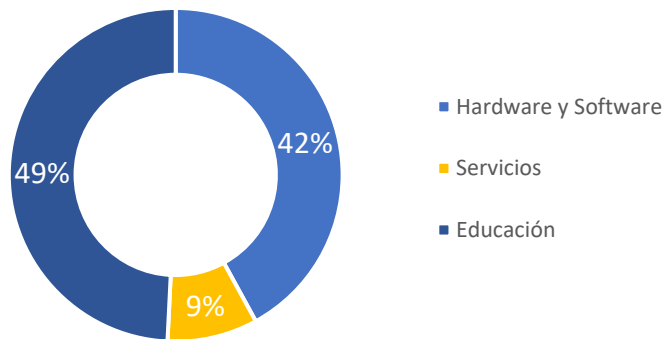
CARTERA DE ACTIVOS – Northlake I & II

Northlake	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ingresos (MUS)	\$0,6	+1,6%	-9,6%
NOI (MUS)	\$0,3	+0,4%	-14,8%
Margen NOI	56,2%	-60 bps	-339 bps
Margen (MUS)	\$0,1		
Valorización (MUS)	\$22,4		+11,3%
DSCR	1,69x	+0,4%	-13,8%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	5,27	+0,00%	+1,9%



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

■ % SF Propiedad ■ % USD Propiedad

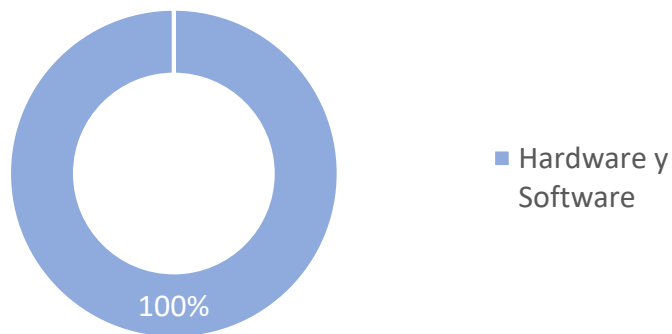


- Se renovó anticipadamente al único arrendatario que vencía en 2025, quien ocupaba un 14% del espacio de la propiedad.



CARTERA DE ACTIVOS – 35 Medford

35M	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ingresos (MUS)	\$0,6	+0,5%	+7,5%
NOI (MUS)	\$0,5	+0,5%	+6,8%
Margen NOI	80,9%	+0 bps	-48 bps
Margen (MUS)	\$0,3		
Valorización (MUS)	\$26,3		-6,7%
DSCR	3,68x	+0,5%	+6,8%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	4,42	+0,00%	-18,5%



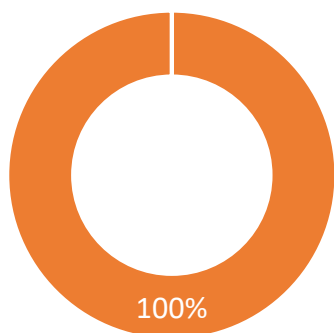
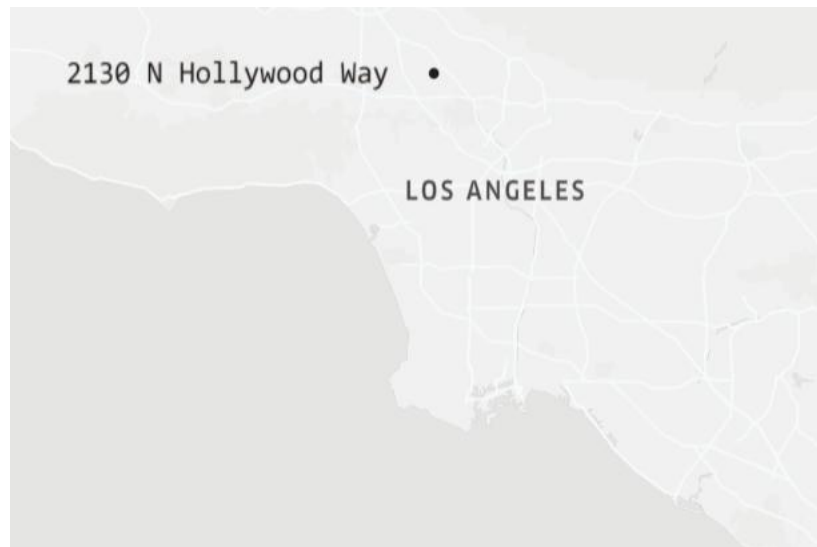
PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

- Dado que el único arrendatario de la propiedad mantiene contrato vigente hasta agosto de 2029, el principal desafío consiste en asegurar una administración lo más eficiente posible del activo.
- En paralelo, estamos desarrollando un plan de acción orientado a gestionar una extensión anticipada del contrato.



CARTERA DE ACTIVOS – Deluxe Burbank

Deluxe Burbank	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ingresos (MUS)	\$0,5	+15,5%	-33,8%
NOI (MUS)	\$0,4	+29,3%	-42,2%
Margen NOI	68,8%	+73 bps	-992 bps
Margen (MUS)	\$0,05		
Valorización (MUS)	\$28,0		-3,1%
DSCR	1,18x	+30,0%	-36,3%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	1,29	+0,00%	-43,6%



■ Entretenimiento

PRÓXIMOS DESAFÍOS

- El contrato del único arrendatario de la propiedad vence en 2026, por lo que ya hemos iniciado gestiones orientadas a su renovación.



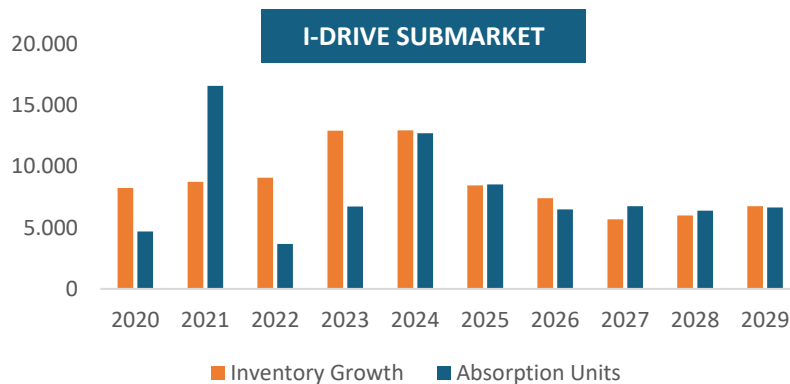
CARTERA DE ACTIVOS – The Commons

The Commons	Q1-25	Var. Budget	Var. Q1-24
Ingresos (MUS)	\$1,7	+0,3%	-0,2%
NOI (MUS)	\$1,0	+8,1%	+4,4%
Margen NOI	58,6%	+420 bps	+258 bps
Margen (MUS)	\$0,5		
Valorización (MUS)	\$77,3		+4,0%
DSCR	2,05x	+9,3%	+5,6%
Ocupación	97,1%	+0,0%	+3,1%



PRÓXIMOS DESAFÍOS

- Se ejecutó la extensión del crédito por 1 año adicional bajo los mismos términos.
- Los principales desafíos de la propiedad se concentran en seguir manteniendo la ocupación en el rango 95% - 100%, limitando las concesiones y aumentando las rentas a medida que el mercado lo permita.
- No se prevén inversiones significativas en los siguientes años y el enfoque se mantiene en fortalecer la actividad de arriendo aprovechando señales de mejora en el mercado a medida que se reducen las nuevas entregas y aumenta la absorción.



*CoStar I-Drive.