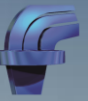


Fondo Independencia CORE US I

Presentación de Resultados – Q2 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.



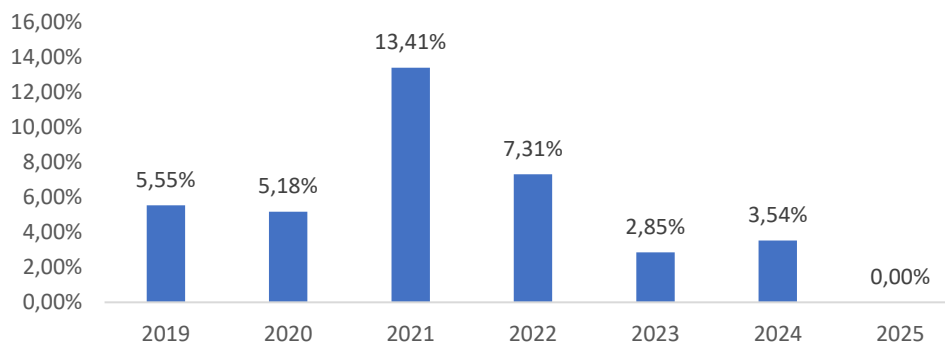
RENTABILIDAD DEL FONDO

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 (30-06-2025)	0,4154	0,4154	0,4154	0,4154
B) Distribuciones por cuota	-	0,0169	0,0492	0,3791
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4154	0,4323	0,4646	0,7945
D) Valor al inicio del ejercicio	0,3881	0,4548	0,8463	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	7,03%	-4,94%	-45,10%	-21,72%

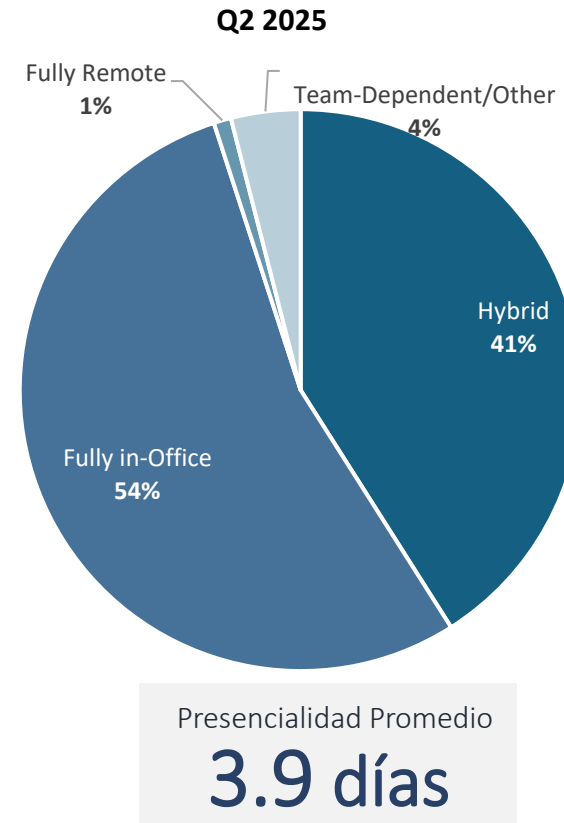
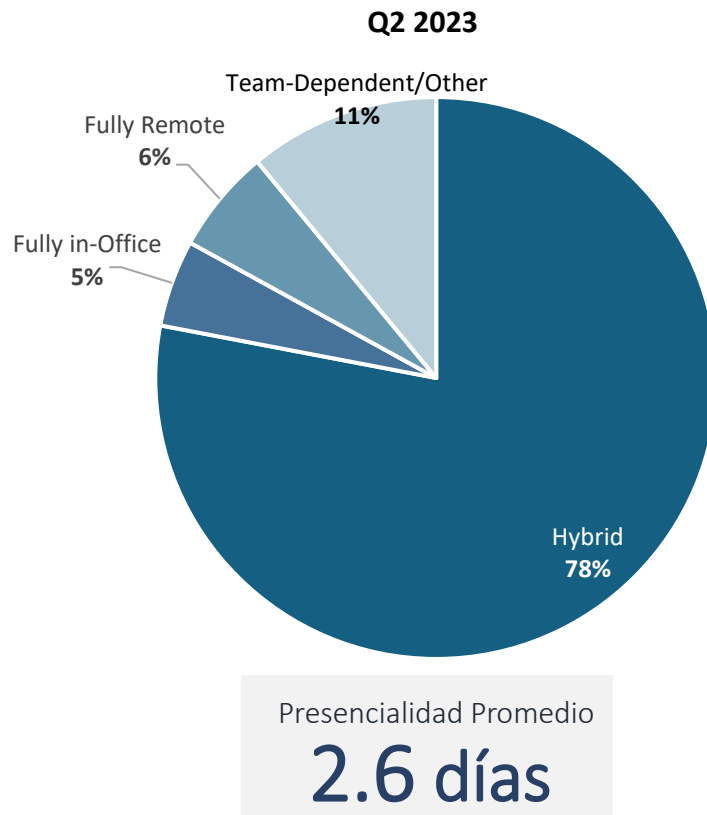
Dividendo/Equity invertido



Durante el 2025 no se han realizado distribuciones. La caja generada por las propiedades se han reservado en una sociedad filial del Fondo la cual al cierre del Q2 2025 ha acumulado cerca de USD 1,6MM.



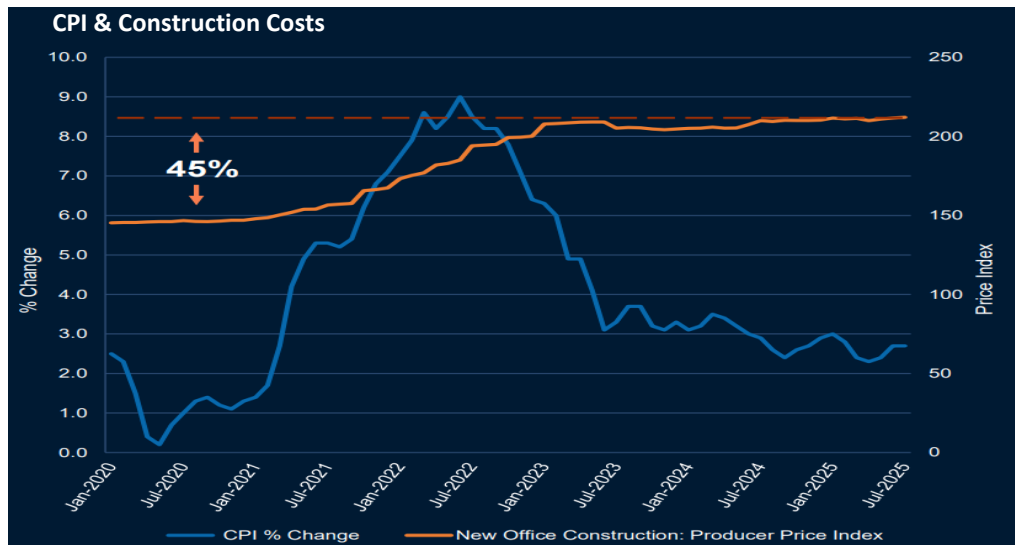
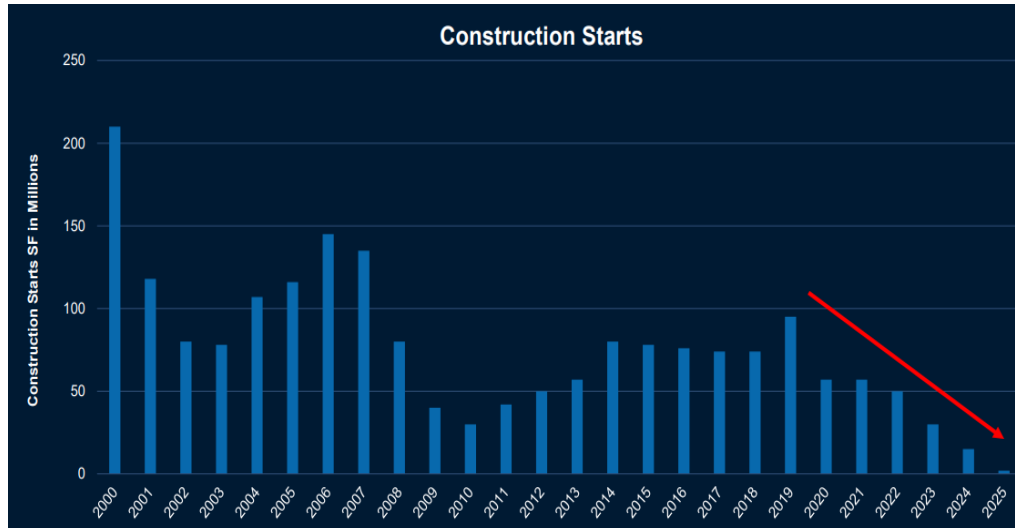
TENDENCIAS PRESENCIALIDAD



- Las empresas **Fortune 100** son hoy las principales impulsoras del retorno a la oficina, lo que está elevando la asistencia a niveles no vistos desde antes de la pandemia y creando un impulso positivo para el mercado de oficinas, especialmente en un contexto de menor oferta disponible.
- En el último año, la proporción de empleados de estas empresas obligados a asistir todos los días **se multiplicó por cinco**, y el promedio de días exigidos subió **25%**.
- La asistencia a oficinas alcanzó **71% de los niveles pre-pandemia**, el nivel más alto desde 2020.



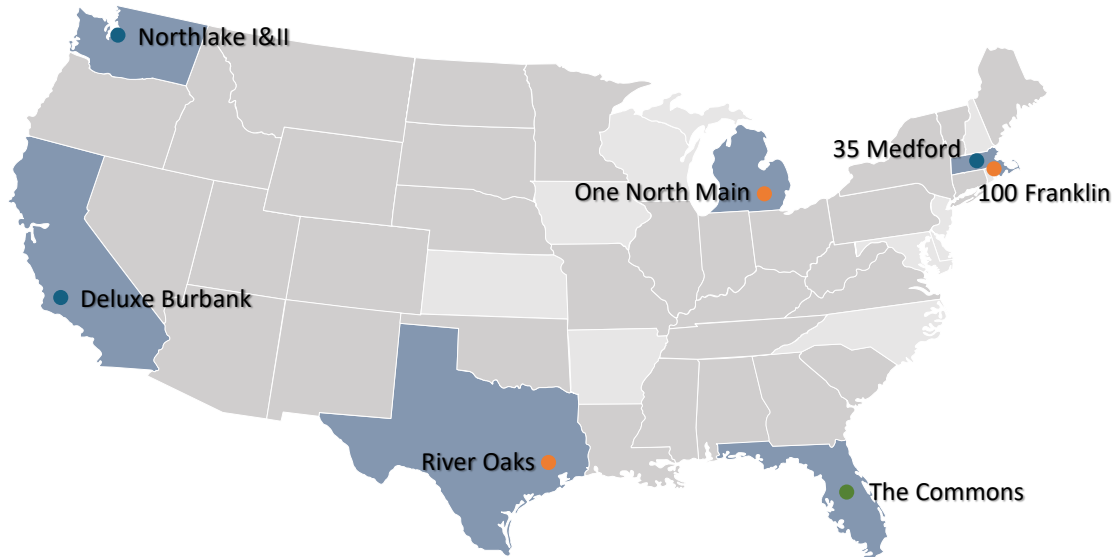
TENDENCIAS DESARROLLO OFICINAS



- El inventario de oficinas en USA sigue disminuyendo, con una caída neta de **700K SF en Q2**. Aunque se entregaron 7.7M SF, las remociones para conversión o demolición (8M SF) fueron mayores, y se iniciaron menos de 1M SF en nuevos proyectos. Actualmente el pipeline en construcción es de solo 27.1M SF, uno de los niveles más bajos en más de una década. A la vez, el **pre-leasing alcanzó 75%**, el mayor nivel desde 2017, reduciendo la disponibilidad en el pipeline en **86% desde 2019**.
- Las conversiones a otros usos se mantienen elevadas, impulsadas por la caída de valores y programas municipales que promueven la reconversión a residencial. Al mismo tiempo, el alto costo de construcción y el encarecimiento del financiamiento limitan la viabilidad de nuevos desarrollos. Como resultado, se proyecta que el inventario nacional podría reducirse en **hasta 50M SF hacia 2030**.



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



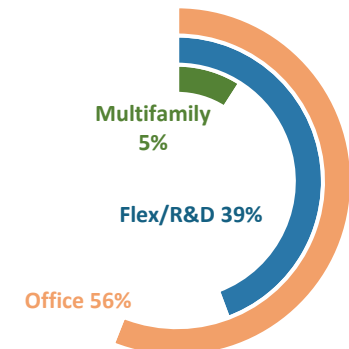
ACTIVOS FONDO CORE US I (Participaciones %)

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 Q2 2025

- Ingresos Consolidados **MUS\$ 12,55**
- NOI Consolidado **MUS\$ 7,49**
- Margen **MUS\$3,43**
- Valorización **MUS\$ 209**
- Ocupación **88,7%**

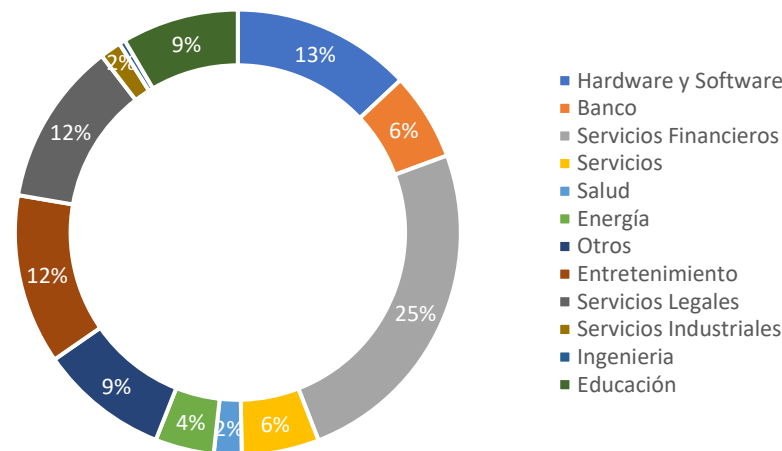
Composición del NOI
por Clase de Activo



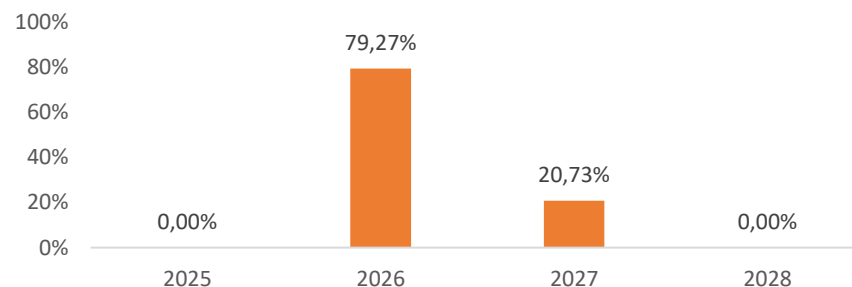


PORTFOLIO CONSOLIDADO

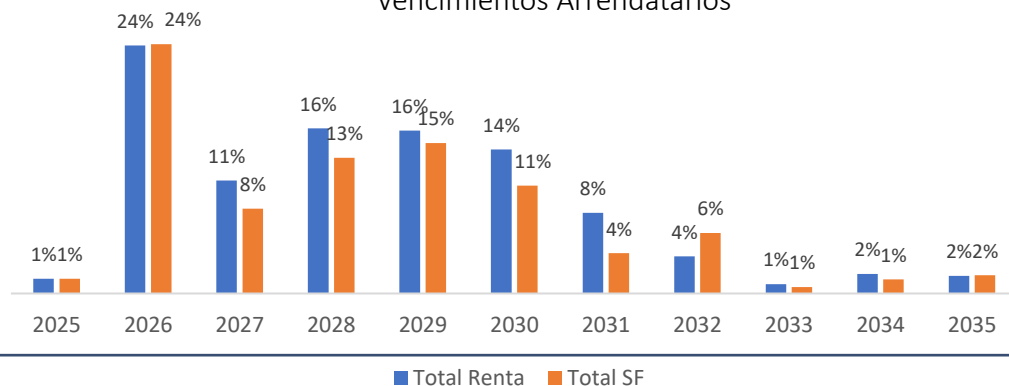
Portfolio Consolidado	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ocupación	88,7%	-1,0%	-0,8%
Ocupación Break-even	63,6%	+0 bps	+69 bps
TPRC	3,6	+0,7%	-6,1%
Ingresos (MUS)	\$12,5	+2,3%	+6,3%
NOI (MUS)	\$7,5	+4,0%	+11,2%
TPRD	1,27	+0,0%	-26,9%
Yield on Cost	5,42%	+20 bps	+50 bps
AUM (MUS)	\$209	+0,0%	-1,9%
LTV	78,8%	+0 bps	+320 bps
DSCR	1,84x	+3,4%	-9,1%
Tasa Deuda	4,25%	+0 bps	-5 bps



Vencimientos Deuda



Vencimientos Arrendatarios



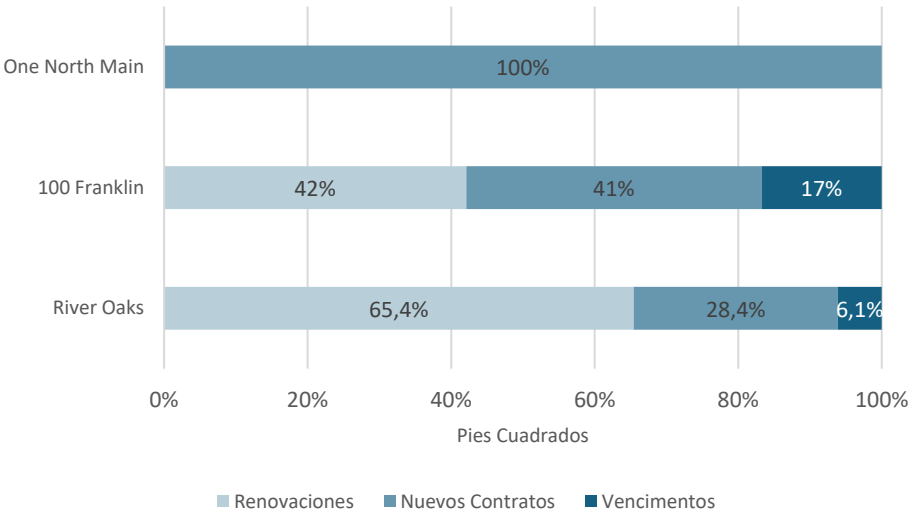
Los principales desafíos para los próximos 24 meses son:

- **Contratos y ocupación:** renegociar, renovar y recolocar contratos que vencen, además de arrendar los espacios actualmente vacantes, con especial foco en las propiedades de Burbank y Boston.
- **Perfil de deuda:** gestionar los vencimientos, considerando que el 79% se concentra en 2026. Estamos en conversaciones con prestamistas para reestructurar parte del portafolio y, en paralelo, evaluaremos refinanciamientos o eventuales ventas de activos.

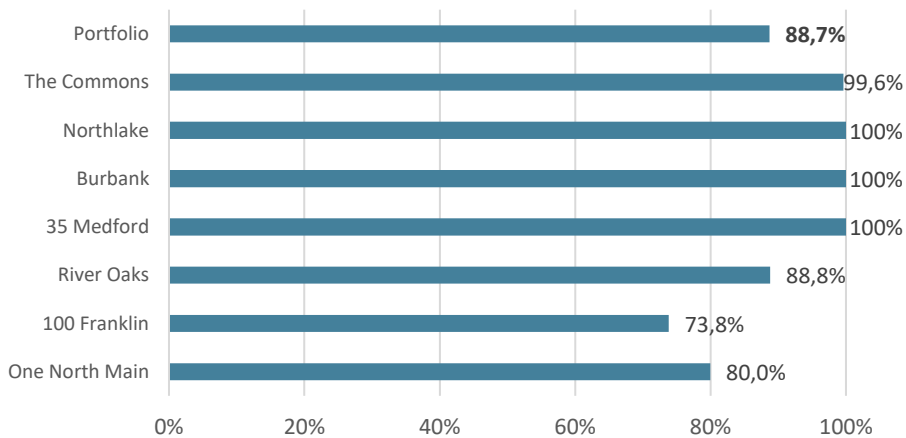


ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

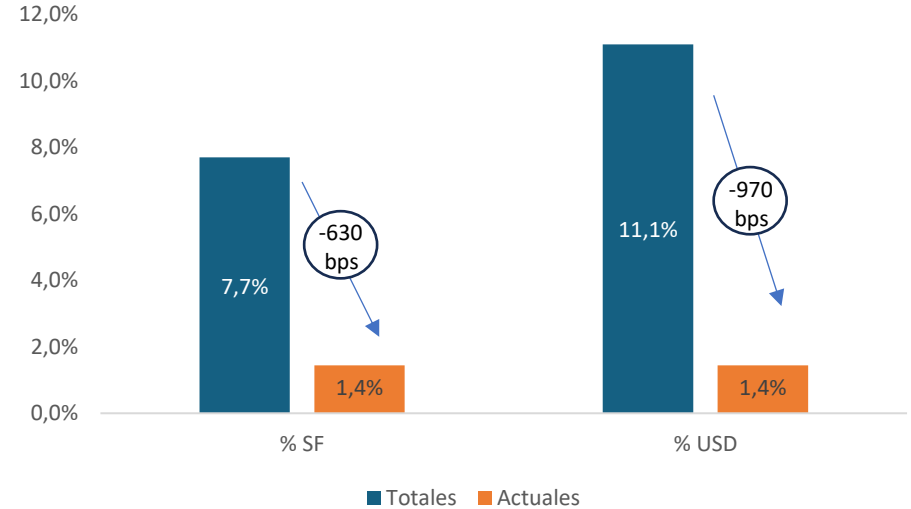
Actividad de Arriendos 2025



Ocupación



Vencimientos de Contratos de Arriendo 2025



La disminución en la ocupación del portafolio se debe principalmente a la salida, ya prevista, de un arrendatario en la propiedad **100 Franklin**, que representaba el 14% de su superficie y el 2,8% del total del portafolio.

La variación en los vencimientos de 2025 responde, por un lado, a la **renovación** (del 8,5% del espacio) y **colocación** (del 3,7% del espacio) en la propiedad **ROBB** (2,3% del portafolio) y, por otro, a la **desocupación prevista** del 16,5% del espacio en **100 Franklin** (3,3% del portafolio).

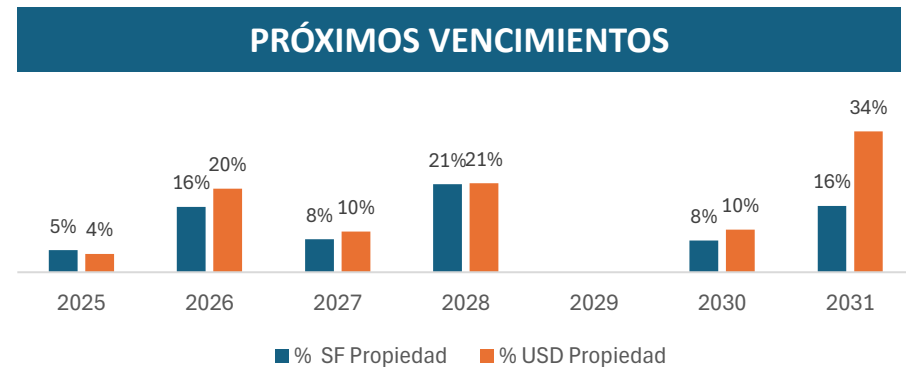


CARTERA DE ACTIVOS – 100 Franklin



100 Franklin	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ingresos (MUS)	\$2,9	+1,3%	+21,5%
NOI (MUS)	\$1,7	+1,1%	+46,5%
Margen NOI	58,3%	-10 bps	+990 bps
Margen (MUS)	\$0,5		
Valorización (MUS)	\$45,1		-0,3%
DSCR	1,37x	+1,1%	-3,8%
Ocupación	73,8%	-0,8%	-10,2%
TPRC	3,63	+1,6%	-5,6%

- En 2025 vencía el 23,7% del espacio arrendable (28,3% de la renta), correspondiente a cinco arrendatarios. A la fecha, un 16,5% ha quedado vacante, en línea con lo presupuestado, y se proyecta un 0,9% adicional (1,4% de las rentas) para el tercer trimestre. Por otro lado, a principios del Q3 se firmó la renovación del 2,0% del espacio.
- Paralelamente, estamos en conversaciones con el prestamista para extender el vencimiento del crédito de septiembre 2026.





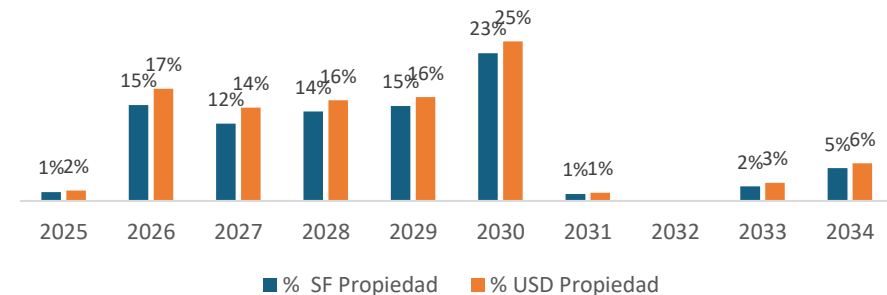
CARTERA DE ACTIVOS – River Oaks



ROBB	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ingresos (MUS)	\$3,8	+4,9%	+11,2%
NOI (MUS)	\$2,3	+7,8%	+17,2%
Margen NOI	60,2%	+160 bps	+540 bps
Margen (MUS)	\$1,5		
Valorización (MUS)	\$42,8		-9,4%
DSCR	2,84x	+8,7%	+12,0%
Ocupación	88,8%	-4,0%	+0,9%
TPRC	3,72	+1,2%	-32,6%

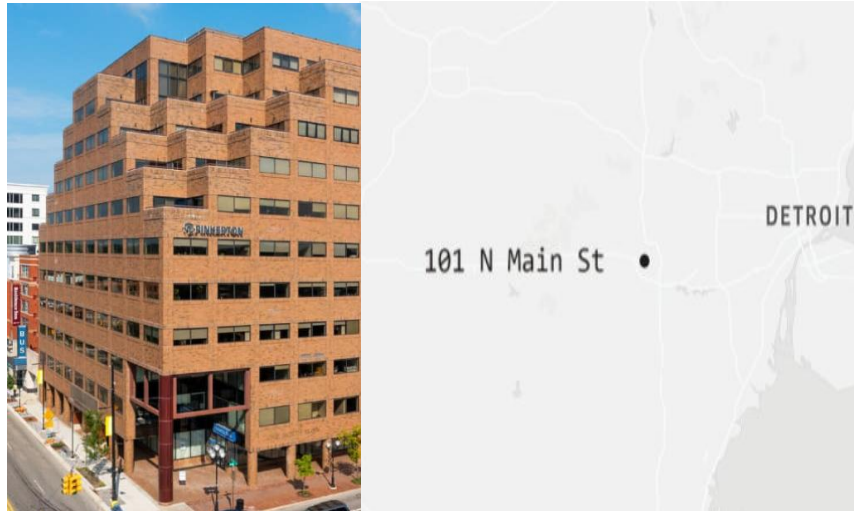
- En 2025 vence el 11,3% del espacio arrendable (13,4% de la renta), correspondiente a 17 arrendatarios. A la fecha, hemos renovado el 8,5% del espacio, correspondiente a 12 arrendatarios, y un 2,6% ha quedado vacante (4 arrendatarios).
- En cuanto a nuevos contratos, se ha firmado un 3,7% del espacio.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





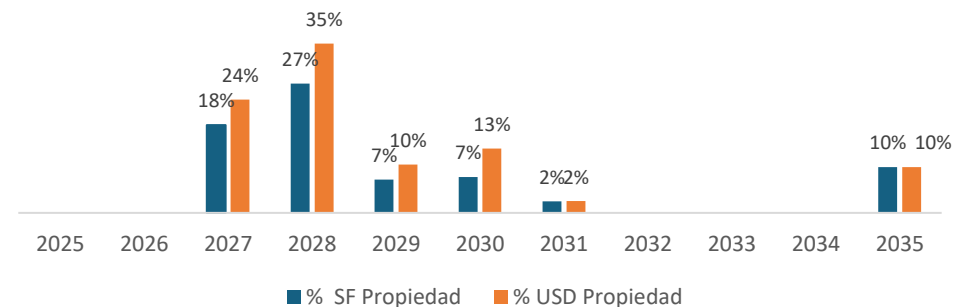
CARTERA DE ACTIVOS – One North Main



ONM	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ingresos (MUS)	\$1,7	+0,9%	-4,5%
NOI (MUS)	\$0,6	-0,4%	-15,5%
Margen NOI	34,5%	-50 bps	-450 bps
Margen (MUS)	-\$0,2		
Valorización (MUS)	\$25,3		+8,6%
DSCR	0,97x	-5,2%	-64,2%
Ocupación	80,0%	+0,0%	+3,0%
TPRC	4,42	+0,00%	+39,9%

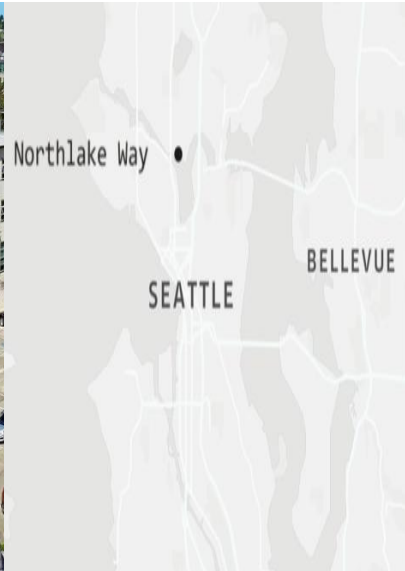
- En marzo de 2025 se logró extender el crédito por tres años, fijando nuevo vencimiento en diciembre de 2027.
- Durante el primer trimestre se firmaron dos nuevos contratos, equivalentes al 12% del espacio arrendable, con inicio en el segundo trimestre de 2025.
- Los principales desafíos hacia adelante se centran en seguir aumentando la ocupación, considerando que no habrá vencimientos contractuales hasta 2027.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





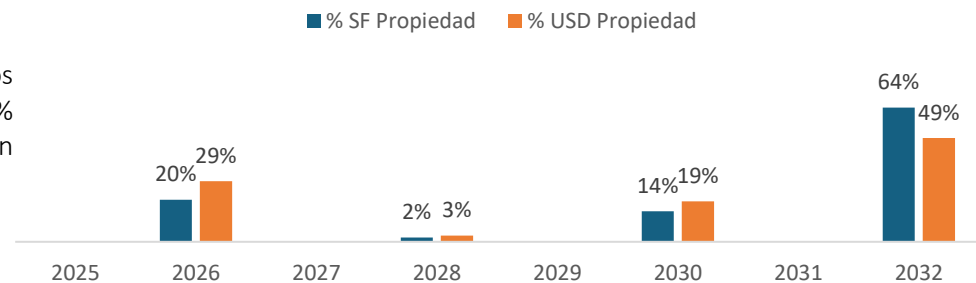
CARTERA DE ACTIVOS – Northlake I & II



Northlake	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ingresos (MUS)	\$1,2	+0,8%	-6,1%
NOI (MUS)	\$0,8	+5,9%	-1,9%
Margen NOI	63,5%	+310 bps	+270 bps
Margen (MUS)	\$0,4		
Valorización (MUS)	\$22,4		+11,3%
DSCR	1,94x	+5,9%	-1,4%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	5,02	+0,0%	+1,6%

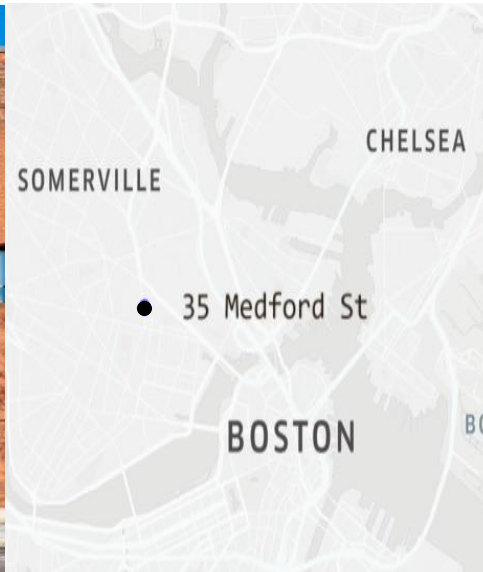
- Se renovó anticipadamente al único arrendatario con vencimiento en 2025, que ocupaba el 14% del espacio de la propiedad.
- Los próximos vencimientos están diversificados entre dos arrendatarios, siendo el más relevante el que corresponde a un 16% del espacio arrendable (23% de los ingresos por renta), con vencimiento a fines de 2026.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





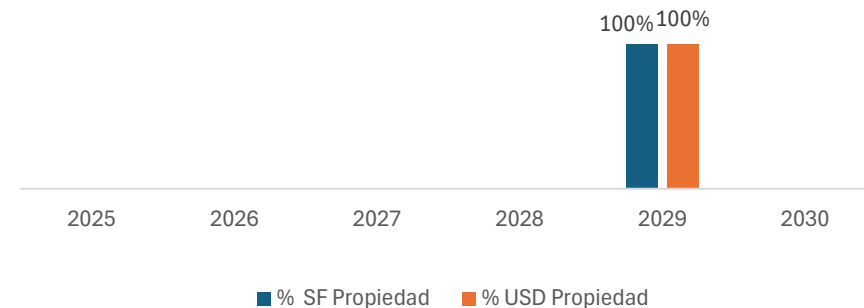
CARTERA DE ACTIVOS – 35 Medford



- El único arrendatario de la propiedad, que representa el 9,4% del total del portafolio, mantiene su contrato vigente hasta agosto de 2029. El principal desafío es asegurar una administración eficiente del activo.
- En paralelo, estamos desarrollando un plan de acción orientado a gestionar una extensión anticipada del contrato.

35M	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ingresos (MUS)	\$1,2	+0,2%	+4,1%
NOI (MUS)	\$1,0	+0,2%	+3,3%
Margen NOI	80,7%	+0 bps	-60 bps
Margen (MUS)	\$0,7		
Valorización (MUS)	\$26,3		-6,7%
DSCR	3,66x	+0,2%	+3,3%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	4,17	+0,0%%	-19,4%

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



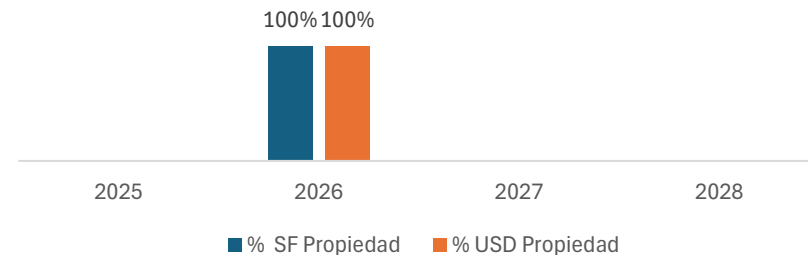


CARTERA DE ACTIVOS – Deluxe Burbank



Deluxe Burbank	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ingresos (MUS)	\$1,2	+4,3%	-2,4%
NOI (MUS)	\$0,9	+9,1%	-2,8%
Margen NOI	73,9%	+330 bps	-30 bps
Margen (MUS)	\$0,3		
Valorización (MUS)	\$28,0		-3,1%
DSCR	1,47x	+8,5%	+8,3%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	1,04	+0,00%	-48,9%

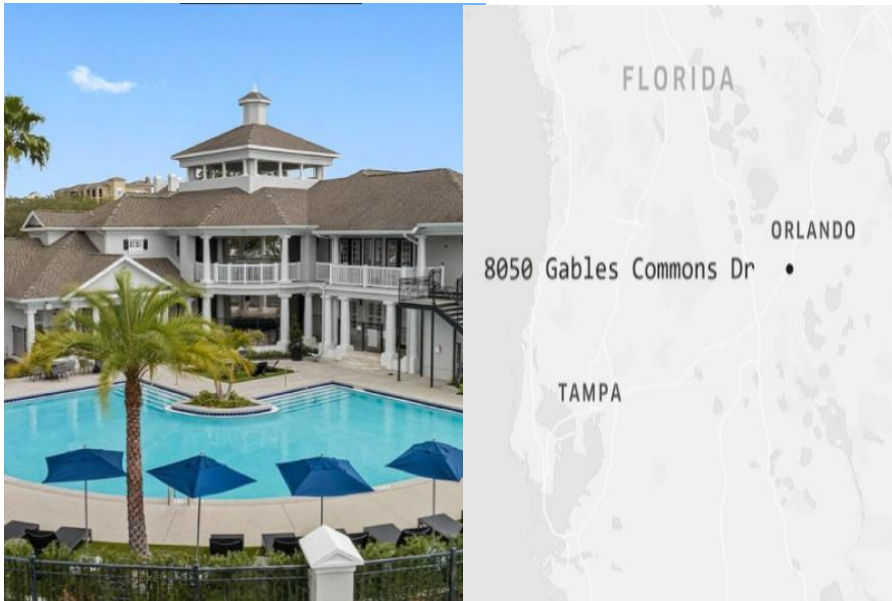
PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



- El contrato del único arrendatario de la propiedad (15,3% del total de SF del portfolio) vence en julio de 2026.



CARTERA DE ACTIVOS – The Commons



- Durante el Q1 2025 se ejecutó una extensión del crédito por un año adicional, manteniendo los mismos términos.
- Los principales desafíos de la propiedad se enfocan en mantener la ocupación entre 95% y 100%, limitar las concesiones y aumentar las rentas conforme lo permita el mercado.
- Si bien la nueva oferta disponible en el mercado sigue manteniendo las presiones en las rentas, el mercado ya muestra señales de estabilización, con niveles de absorción iguales o superiores a las nuevas entregas.

The Commons	Q2-25	Var. Budget	Var. Q2-24
Ingresos (MUS)	\$3,5	-2,1%	-1,3%
NOI (MUS)	\$2,0	-3,8%	+2,1%
Margen NOI	57,3%	-100 bps	+190 bps
Margen (MUS)	\$1,0		
Valorización (MUS)	\$77,3		+4,0%
DSCR	1,99x	-2,2%	+2,7%
Ocupación	99,6%	+2,5%	+8,6%

