

Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q3 2025





RESUMEN EJECUTIVO

Durante el tercer trimestre de 2025, el portafolio continuó mostrando señales positivas en su desempeño operativo. La presencialidad corporativa siguió aumentando, especialmente entre empresas Fortune 100, impulsando mayor actividad en el mercado de oficinas. El cobro de arriendos se mantuvo estable y los activos del fondo concretaron nuevos contratos equivalentes al 1,35% del portafolio, junto con renovaciones por un 1,83%, con mayor dinamismo en 100 Franklin y ROBB. A pesar de la salida ya prevista de un arrendatario en 100 Franklin, que representaba el 14% de su superficie y el 2,8% del portafolio, la ocupación del fondo se mantuvo en un sólido 90%, aún cuando el indicador registró una disminución del 1,36% en el trimestre.

En materia financiera, en marzo de 2025 se reestructuró exitosamente el crédito de One North Main, extendiendo su vencimiento hasta diciembre de 2027, reduciendo la tasa de interés en un 30% y comprometiendo \$300.000 para habilitaciones relacionadas a nuevos contratos. Como parte del acuerdo, el acreedor obtuvo una participación del 25% del upside del proyecto. El activo representa cerca del 9% del equity invertido por el fondo.

Al cierre del periodo, continúan las negociaciones con el acreedor de 100 Franklin para lograr una extensión de corto plazo del crédito que permita avanzar luego hacia una reestructuración de largo plazo.

Adicionalmente, en Northlake se renovó el seguro de tasa al 3% por 12 meses a un costo inferior al presupuestado.

En el plano macro y sectorial, la recuperación gradual de la presencialidad sigue avanzando: en las empresas Fortune 100, la asistencia continúa acercándose a niveles prepandemia, con un aumento de 25% en los días presenciales exigidos y una proporción de empleados obligados a asistir diariamente que se multiplicó por cinco en el último año. Paralelamente, se aprecia una mayor disposición de las entidades financieras a refinanciar y flexibilizar créditos para activos de oficinas, lo que podría favorecer una compresión de tasas de descuento y, con ello, una mejora en las valorizaciones del sector en el mediano plazo.

Durante el año 2025 no se han realizado distribuciones con el objetivo de tener recursos para los próximos refinanciamientos que vienen el próximo año.

La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva durante el semestre de USD 0,0421 por cuota, equivalente a un 10,85%. Esto explicado principalmente por las utilidades que han generado las propiedades durante el periodo.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,4302
Valor Cuota Inicial:	USD 1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIIAMCO-E
Bloomberg:	CFIACUI
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

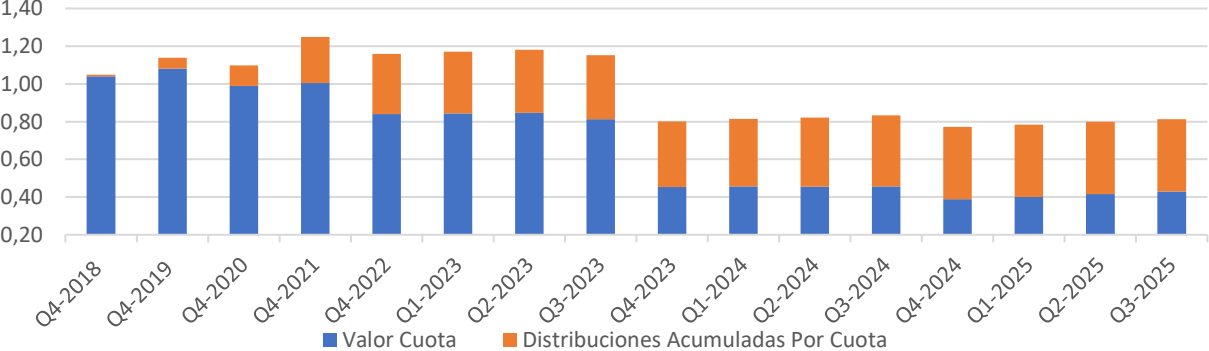
El Fondo tiene como objetivo generar rentas por arriendos y plusvalía, mediante la inversión en sus filiales, las que administran bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, para que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes.

CARTERA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

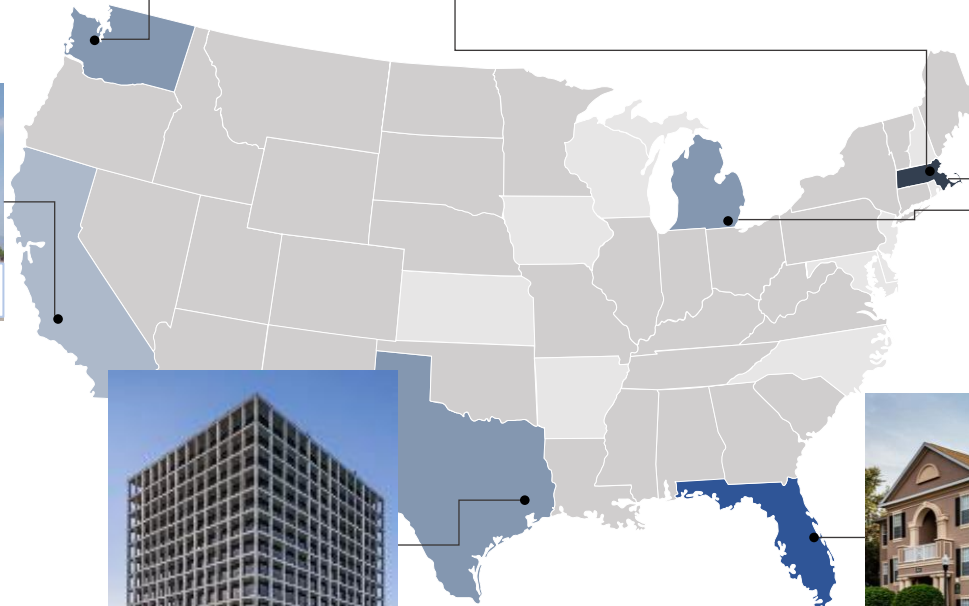
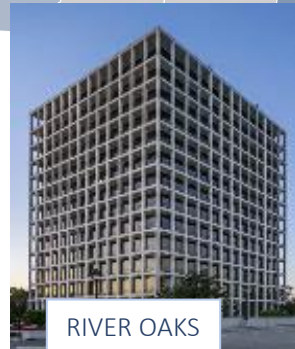
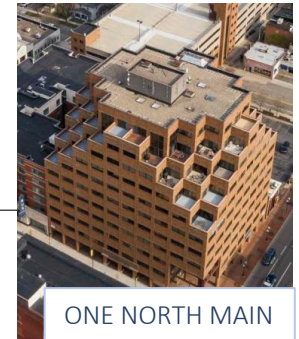
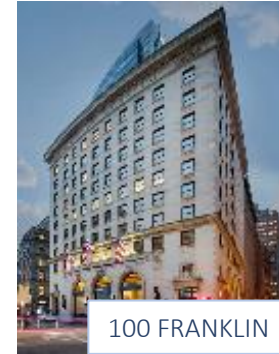
El Fondo CORE US I inició operaciones en Jul-18 y cuenta con 7 activos inmobiliarios: 3 activos de Oficina, 2 activos de Oficina/Flex, uno especializado en Research & Development y un activo de Renta Residencial, todos valorizados en MMUSD 209, de acuerdo con los valores de tasación de las propiedades al cierre de 2024.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)





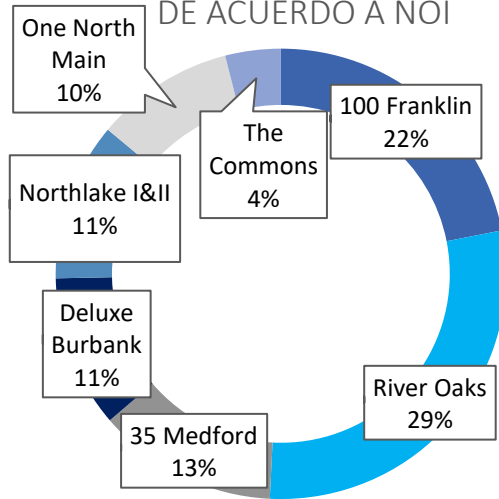
CARTERA DE ACTIVOS





CARTERA DE ACTIVOS

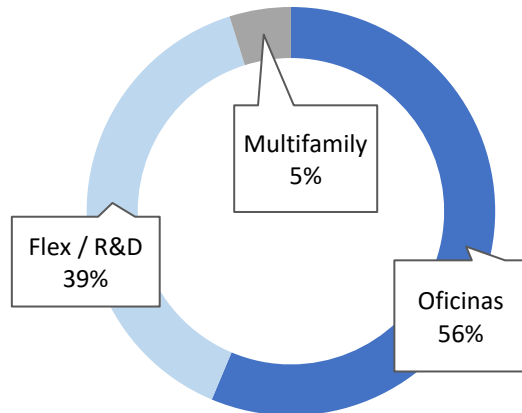
DIVERSIFICACIÓN CARTERA
DE ACUERDO A NOI



Propiedad	Fecha Compra	Tipo Activo	Superficie	Oc compra	Oc actual	Oc Q2	TPRC*
100 Franklin	oct-19	Oficinas	123.798	95%	77,2%	87,7%	3,89
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.903	85%	91,8%	89,0%	3,95
35 Medford	ago-21	R&D	58.156	100%	100,0%	100,0%	3,92
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100,0%	100,0%	0,79
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100,0%	100,0%	4,77
One North Main	dic-21	Oficinas	115.844	74%	80,6%	80,0%	3,34
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	96,3%	99,6%	N/A
Total			912.537	84,51%	90,0%	91,4%	3,50

*Corresponde al promedio de años remanente de los contratos de arriendo.

DIVERSIFICACIÓN CARTERA
DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO (% NOI)





UBICACIONES – Cartera Actual



100 FRANKLIN, BOSTON CBD, MA

Edificio esquina que cuenta con tres caras con luz natural, ubicado a cinco minutos de South Station, principal estación de metro y trenes de la ciudad, y a minutos de Downtown Crossing y Post Office Square, dos de los destinos peatonales más concurridos de Boston.



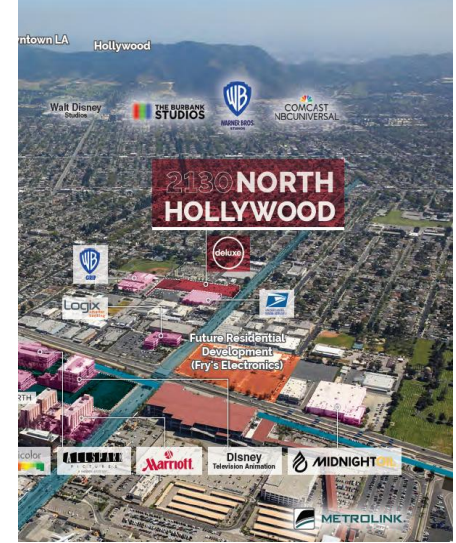
RIVER OAKS BUILDING, RIVER OAKS, TX

Edificio esquina, en uno de los barrios residenciales más adinerados y lujosos de Houston y de EE.UU., con fuertes restricciones a la nueva construcción, que atrae a altos ejecutivos y prestigiosas firmas, que buscan una ubicación cercana al lugar donde viven y a la vez de los principales polos de oficina de Houston.



35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

La propiedad se encuentra en una excelente ubicación dentro de Somerville, debido a que cuenta con acceso directo a los principales sistemas de transporte y al Aeropuerto Internacional Logan. La zona se ha transformado completamente en los últimos años, siguiendo el crecimiento de Cambridge y sus alrededores.



DELUXE BURBANK, BURBANK CA

La propiedad se encuentra en una estratégica ubicación, en medio de los principales estudios de entretenimiento y de empresas relacionadas, que han migrado a Burbank en los últimos años. Se encuentra a 25 minutos del centro de Los Angeles y a 50 minutos del Aeropuerto Internacional de Los Angeles.



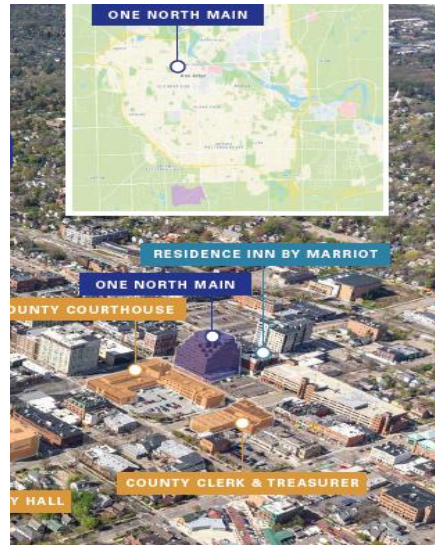
UBICACIONES – Cartera Actual



NORTHLAKE I & II, FREMONT, WA

Se ubica en el lado norte de Lake Union y frente al centro de Seattle, el cual cuenta con una privilegiada vista frente al agua.

Durante los últimos años, Fremont se ha posicionado como un centro tecnológico, de software y de salud e investigación.



ONE NORTH MAIN, ANN ARBOR, MI

El edificio se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del submercado en la avenida principal del centro de la ciudad.

Ann Arbor ha demostrado ser un estable mercado en el tiempo debido principalmente a la presencia y relevancia de la universidad de Michigan, la cual se ha constituido como un impulsor de demanda y de nuevos emprendimientos.



THE COMMONS, ORLANDO, FL

The Commons se encuentra frente a la I-4, carretera que lo conecta directamente con el CBD de Orlando y los principales centros turísticos de la zona.

Orlando es la 6ta ciudad más grande de Florida y es el destino turístico más relevante de USA. La ciudad cuenta con un entorno propicio para los negocios, en el que lideran los sectores laborales de hotelería y turismo, educación, servicios de salud y comercio.



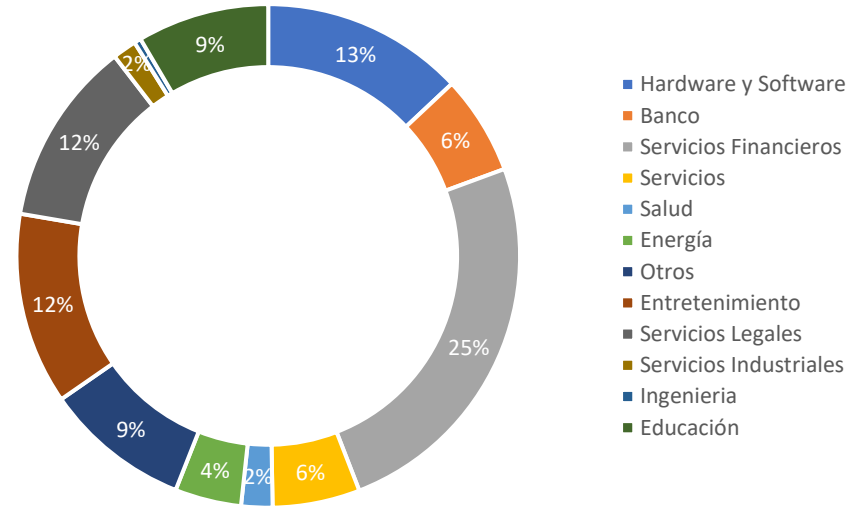
PERFIL DE ARRENDATARIOS



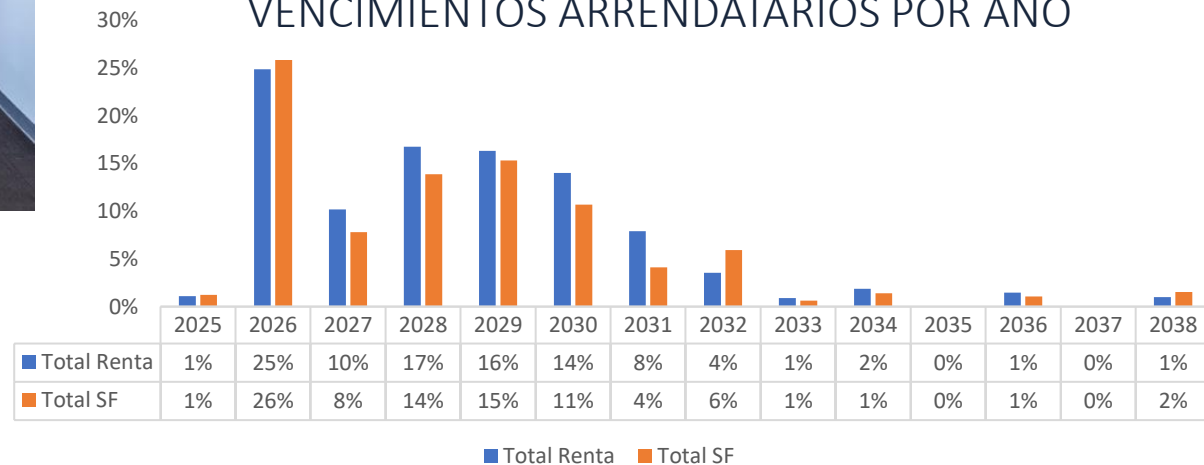
3,50 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





TOP 10 ARRENDATARIOS

Top Ten Arrendatarios	Propiedad	Tipo de Arriendo	Industria
	Deluxe Burbank	Oficina / Flex	Entretenimiento
	35 Medford	R&D	Hardware & Software
	One North Main	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina	Banco
	Northlake I & II	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financiero
	One North Main	Oficina	Servicios
	100 Franklin	Oficina / Retail	Otros
	One North Main	Oficina	Servicios Legales
	100 Franklin	Oficina	Educación



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS Y DESAFÍOS PRÓXIMOS 12 MESES

VENCIMIENTOS PROXIMOS 12 MESES

Propiedad	SF Totales	SF del Portafolio (%) *	USD del portafolio	USD del portafolio (%)*
100 Franklin	24.166	3,90%	\$ 983.973	4,52%
The River Oaks	19.491	3,14%	\$ 936.827	4,30%
Burbank	95.000	15,32%	\$ 2.604.900	11,96%
Northlake I & II	2.321	0,37%	\$ 91.099	0,42%
One North Main	11.076	1,79%	\$ 364.954	1,68%
TOTAL	152.054	24,51%	\$ 4.981.753	22,86%

**Valores no incluyen los vencimientos de The Commons, ya que al ser un activo residencial sus arriendos se renuevan anualmente. El Fondo mantiene una participación del 14,56% en esta propiedad.*

Durante el trimestre se concretó la salida, ya prevista, de un arrendatario por el 14% de la superficie (2,8% del portafolio) de la propiedad 100 Franklin, por otro lado, esta también logró la firma de dos nuevos contratos por el 4% del espacio arrendable (0,7% del portafolio). Además, en la propiedad The River Oaks, firmamos cuatro nuevos contratos por el 2,2% de su espacio arrendable (0,6% del portafolio) y la renovación del 5,2% del espacio de dicha propiedad (1,4% del portafolio).

Respecto al activo multifamily The Commons, 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. En línea con lo anterior, la propiedad continúa con excelentes niveles de ocupación superiores al 95%.

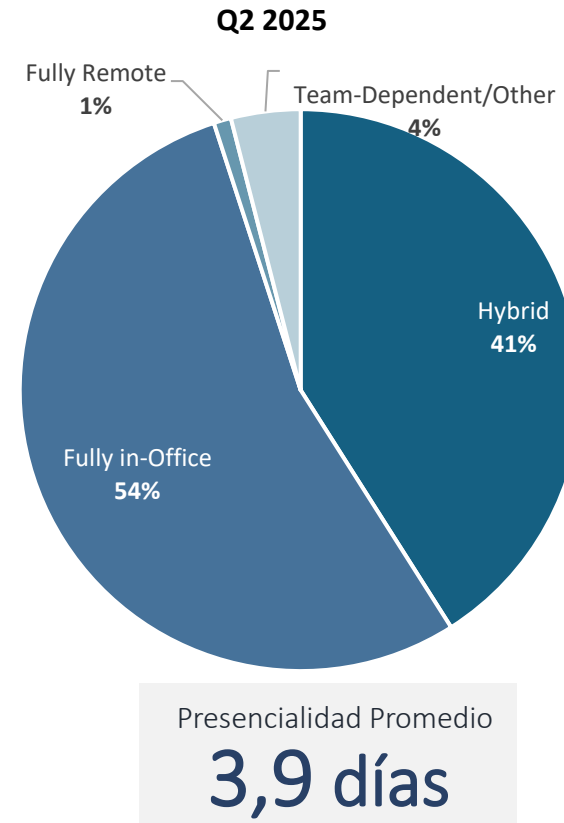
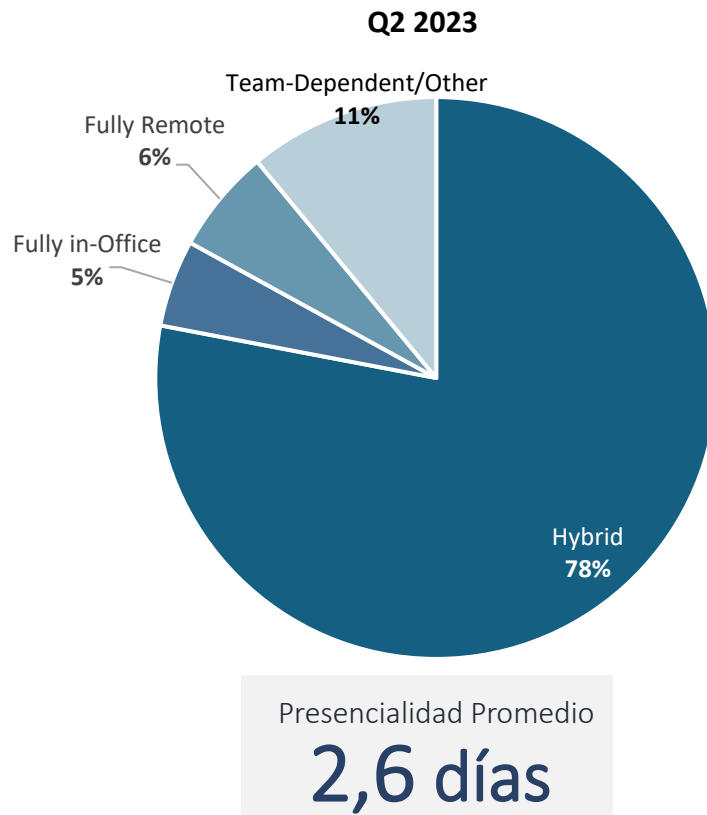
Los principales desafíos para los próximos 12 meses están relacionados con la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen en este período, los cuales representan el 22,86% de las rentas totales del portafolio y el 24,51% de los pies cuadrados. Estos vencimientos se encuentran distribuidos en 5 de las 7 propiedades del Fondo y corresponden a 26 arrendatarios distintos. El arrendatario más relevante es Deluxe Burbank, quienes sabemos dejarán la propiedad en julio de 2026 al término de su contrato. Actualmente estamos comercializando su espacio y, en paralelo, evaluando una posible reconversión a uso industrial. Entre el resto de los vencimientos, solo dos representan más del 1% del total de pies cuadrados del portafolio: los ubicados en 100 Franklin y One North Maine. En 100 Franklin, el arrendatario ocupa el 9% de la superficie del edificio y ha manifestado interés en renovar por 5 años a partir del vencimiento en el Q2-26. En One North Maine, el arrendatario ocupa un 9,6% del edificio y vence en el Q3-26.

Nos encontramos trabajando en la renovación o recolocación de estos arrendatarios, así como del resto de los vencimientos previstos para los próximos 12 meses.





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.

A photograph of the Seattle skyline at dusk or dawn. The Space Needle is the central focus, standing tall among other skyscrapers. The sky is a mix of blue and orange, suggesting the time is either early morning or late evening. The city lights are beginning to glow, and the overall atmosphere is serene.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

7	209 MM	90,0%	3,50 AÑOS	63,6%
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO
1,83x	78,8%	5,46%	1,02 AÑOS	4,25%
DSCR	LTV	YIELD ON COST	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DEUDAS	TASA DEUDA PROMEDIO

1. AUM corresponde al total de activos de la sociedad Reus CORE Fund I LLC de acuerdo a sus EE.FF. al 31/12/24, ya que el Fondo realiza valorizaciones de sus activos al término de cada año. Esta sociedad, filial indirecta del Fondo, consolida todas las inversiones en activos inmobiliarios del Fondo.
2. Ocupación promedio se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
3. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo. Este cálculo no considera la propiedad The Commons, dada la naturaleza de los contratos de este activo.
4. Ocupación de equilibrio se calcula considerando la ocupación de equilibrio a nivel propiedad de cada uno de los activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) consolidado de los activos sobre el total del servicio de la deuda (intereses + amortización), ponderado por la participación consolidada del Fondo en cada uno de ellos.
6. LTV corresponde al total de la deuda de la sociedad consolidadora Reus Core Fund I LLC al cierre del periodo sobre el total de AUM de la misma sociedad.
7. Yield on Cost se calcula como el NOI (Net Operating Income) sobre el capital total invertido y a la deuda de cada uno de los activos, ponderado por la participación consolidada del Fondo en cada uno de ellos.
8. Tiempo remanente deudas corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente, de los créditos hipotecarios otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los bienes raíces, al cierre del periodo.
9. Tasa de deuda promedio se calcula según "All in rate", considerando los seguros de tasa "CAP" a la tasa variable. En el caso de no tener "CAP", o que este no se haya activado, se considera el valor de la tasa variable al cierre del período.



RENTABILIDAD DEL FONDO

Fondo Independencia Core US I

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando al valor libro de la cuota 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 (30-09-2025)	0,4302	0,4302	0,4302	0,4302
B) Distribuciones por cuota	-	0,0073	0,0437	0,3791
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4302	0,4375	0,4739	0,8093
D) Valor al inicio del ejercicio	0,3881	0,4566	0,8122	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	10,85%	-4,18%	-41,66%	-20,27%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas al cierre del periodo.

B) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Las distribuciones por cuota se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, por el total de cuotas a las cuales se les hizo el pago.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor libro al inicio del periodo, se calculó dividiendo el patrimonio al inicio del periodo por el número total de cuotas suscritas y pagadas.

D) RENTABILIDAD

La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva en el periodo de un 10,85%, debido principalmente a las utilidades generadas en las propiedades durante el periodo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	193	295	-102	-34,58%
Activo No Corriente	44.685	40.215	4.470	11,12%
Total Activo	44.878	40.510	4.368	10,78%
Pasivo Corriente	33	54	-21	-38,89%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	44.845	40.456	4.389	10,85%
Total Pasivos y Patrimonio	44.878	40.510	4.368	10,78%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2025 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 102 con respecto al 31 de diciembre 2024 debido a una disminución de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo”.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance está conformado principalmente por la cuenta “Inversiones valorizadas por el método de la participación”, que corresponde a la valorización de las acciones en las sociedades Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC y que el Fondo invierte directamente. Por medio de éstas, el Fondo es indirectamente propietario de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fondo es indirectamente propietario de siete inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del periodo 2024. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial. Al cierre del trimestre del 2025 hubo un cambio positivo de MUSD 4.470, gracias a las utilidades de las sociedades filiales.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 33 y MUSD 54 respectivamente y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la administradora y cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio neto aumentó un 10,85% YTD 2025 con respecto al cierre de diciembre 2024, lo que se traduce en un aumento de MUSD 4.389. Dicho aumento se compone en su totalidad por una ganancia del ejercicio 2025.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.25 MUSD	30.09.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	4	4	-	0,0%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	172	3.481	-3.309	-95,1%
Utilidad devengada	4.470	345	4.125	-1195,7%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	4.642	3.826	816	-21,3%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	4.646	3.830	816	-21,3%
Comisión de administración	-233	-452	219	48,5%
Otros gastos de operación	-24	-23	-1	4,3%
Total gastos de operaciones (-)	-257	-475	218	45,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	4.389	3.355	1.034	-30,8%

- Al 30 de septiembre de 2025 los resultados en el Fondo muestran una ganancia neta de la operación por MUSD 4.646. Lo anterior se compone por una utilidad devengada por MUSD 4.470, dividendos percibidos por el fondo por MUSD 172 e intereses y reajustes por MUSD 4.
- Además, durante el 2025 el Fondo presentó MUSD 257 de gastos operacionales que se componen de MUSD 233 de comisión por administración y MUSD 24 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad, auditoría y honorarios DCV.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una ganancia del ejercicio por MUSD 4.389.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,07	0,13	0,11
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	5,85	5,46	5,98
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,430	0,388	0,457
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0421	-0,0290	0,0322
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0073	0,0354	0,0363
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	1,70	9,12	7,96
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	9,79	-7,48	7,05
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	9,78	-7,47	7,04
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-4,19	-6,41	-39,31



ANÁLISIS DE RIESGOS

El valor y desempeño económico de los activos inmobiliarios en cartera y en consecuencia la valorización del Fondo, están sujetos al riesgo de que los bienes inmuebles no generen ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, el servicio de la deuda u otras obligaciones que correspondan.

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 las áreas geográficas en donde están ubicados nuestros activos inmobiliarios. Adicionalmente, la diversificación de las ubicaciones geográficas de nuestra cartera permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de edificios, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras y están ubicados en el mismo submercado en que se encuentran las propiedades 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. Al cierre la cartera cuenta con arrendatarios de más de 10 industrias, donde sólo 5 industrias representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces. Adicionalmente la cartera cuenta con 99 arrendatarios de los cuales ninguno pesa más de un 12% de la renta contractual en cartera. El 20% de los ingresos de la cartera se concentra en 2 arrendatarios, y el 78% restante se encuentra diversificado en 97 arrendatarios.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés,

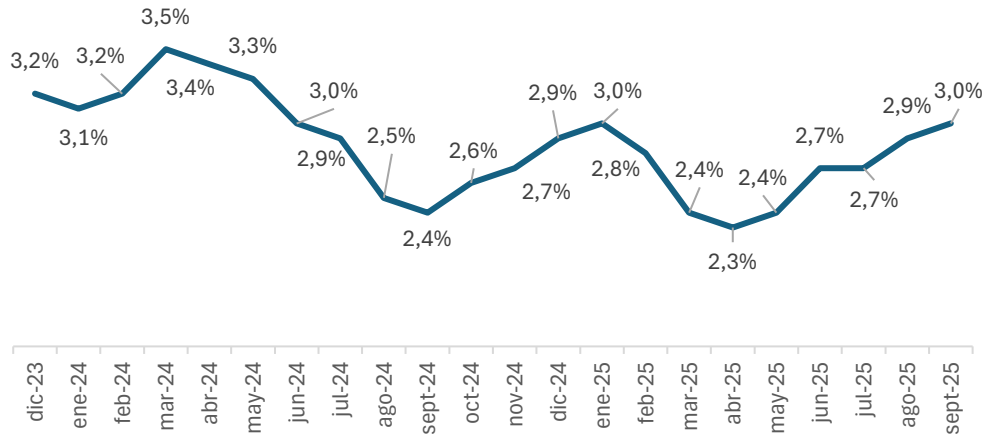
específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Cabe destacar que, si bien el Fondo no tiene directamente activos ni pasivos financieros, está expuesto a este riesgo a través de la valoración de los activos inmobiliarios y pasivos de sus filiales. Respecto de los pasivos, estos corresponden a los créditos otorgados a las sociedades propietarias en las que participa el Fondo al momento de la compra de los activos inmobiliarios, cuyos intereses son a tasa fija o a tasa variable. Para el caso particular de las tasas variables, y con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se han contratado seguros que permiten cubrir la variabilidad de las mismas durante períodos de entre uno y dos años, con excepción del crédito de Deluxe Burbank, donde se decidió no renovar el seguro.

- Si bien para el año 2025 no existen vencimientos significativos de las deudas del portafolio, parte importante de ellas (79%) vencen durante el año 2026. Con el fin de evitar situaciones de mayor riesgo, desde ya se están manteniendo conversaciones con los acreedores para lograr acuerdos que permitan continuar normalmente con las operaciones.

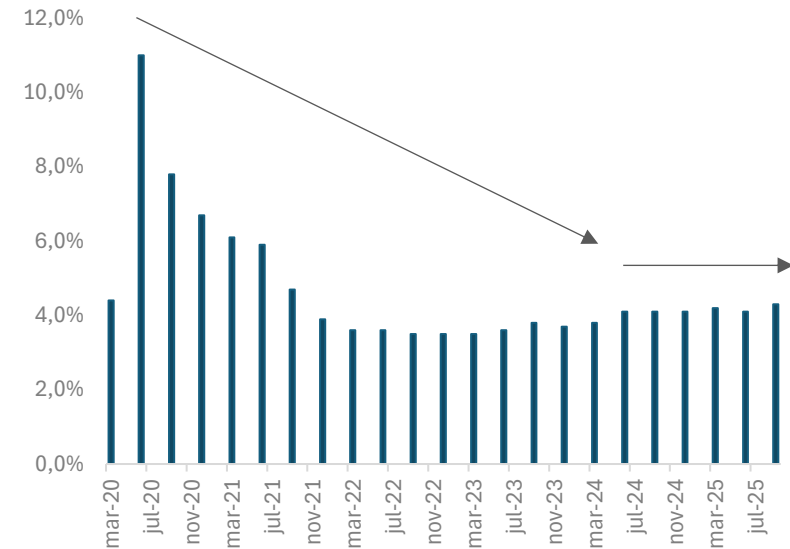


ESTADOS UNIDOS, FACTORES MACRO

INFLACIÓN ANUAL USA (%)



TASA DE DESEMPLEO USA (%)



PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

-0,6%*

USA GDP Q1 2025

3,8%

USA GDP Q2 2025

El GDP real aumentó a una tasa anual del 3,8% al Q2 2025, las cuales son las últimas estimaciones, según la estimación "anticipada" publicada.

Fuente:
<https://www.bea.gov/data/gdp/gross-domestic-product>

Luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020 el nivel de desempleo en Estados Unidos volvió a los niveles pre pandemia, cerrando el Q3 2025 con un 4,3% de desempleo, en línea con los dos últimos trimestres anteriores (4,2% y 4,1%). Vemos como este ya se ha estabilizado en torno al 4%.



HECHOS POSTERIORES

Durante octubre de 2025 se firmó la reestructuración del financiamiento de la propiedad 100 Franklin, vigente hasta marzo de 2027. Esta reestructuración contempla la suspensión de la amortización del crédito y la disponibilidad de hasta USD 1.000.000 por parte del acreedor para apoyar la actividad de arriendos, monto que devengará un interés del 9% hasta el nuevo vencimiento. En paralelo, se mantienen abiertas las negociaciones para una reestructuración del crédito de mayor plazo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2025 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



BURBANK, CA ⁽¹⁾

GREATER LOS ANGELES ANALYTICS

Burbank es parte del mercado del Gran Los Ángeles, específicamente el submercado Tri-Cities que está compuesto por Burbank, Glendale y Pasadena.



Rentas

USD 3,90 Tri-Cities

USD 4,00 Greater Los Angeles

Vacancia

26.3% Tri-Cities

24.4% Greater Los Angeles

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-13,158 SF Tri-Cities

-2,359,439 SF Greater Los Angeles

Inventario / Nueva Construcción TriCities

28.774.370 SF / 326.000 SF

N° de Edificios

242 Tri-Cities

2.182 Greater Los Angeles

Tasa de Desempleo (2)

6,4% Q2 2025

6,3% Q3 2025

(1) Source: CBRE (Los Angeles Office MarketView)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BOSTON, MA ⁽¹⁾

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS

Downtown Boston es parte del mercado de Boston CBD, el que también incluye los submercados de Back Bay, Government Center, Midtown, North Station, Seaport District y South Station. Los submercados de Downtown y Back Bay representan el 70% del mercado de Boston CBD.



Rentas

USD 50,40 CBD (Class B)
USD 70,95 CBD Total
USD 68,75 Overall Boston

Vacancia

20,8% CBD Total
18,8% Overall Boston

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-293.396 SF CBD Total
323.167 SF Overall Boston

Inventario / Nueva Construcción Downtown (2)

36.332.507 SF / 0 SF

Información Adicional

La absorción del Q3 en el CBD fue de 316.000 SF y la de Boston total fue de 797.000 SF, muy superior a los trimestres anteriores.

Tasa de Desempleo (3)

3,9% Q2 2025
4,5% Q3 2025

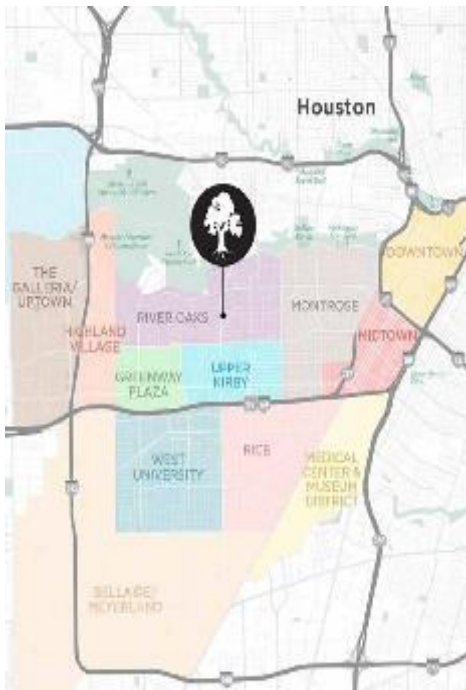
(1) Source: CBRE Boston Office
(2) Source: Colliers Boston Office Report
(3) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX ⁽¹⁾

HOUSTON ANALYTICS

El submercado de Inner Loop se encuentra localizado entre la zona de Galleria y el Downtown, dos de los polos de negocios más importantes de la ciudad. River Oaks, el barrio residencial más caro de Houston, se considera un micro mercado dentro del submercado de Inner Loop y cuenta con una ubicación estratégica dentro de la ciudad.



Rentas*

USD 19,48 Inner Loop (Class B)
USD 21,19 Inner Loop (All Classes)
USD 19,13 Houston Total

Vacancia

17,6% Inner Loop
24,5% Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-87.464 SF Inner Loop
190,363 SF Houston Total

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

5.441.854 SF / 103.381 SF

Información Adicional

Los activos Clase A y Trophy siguen dominando los principales movimientos en el mercado de Texas.

Tasa de Desempleo (2)

4,3% Q2 2025
5,0% Q3 2025



DETROIT, MI (1)

ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS

La ciudad de Ann Arbor se encuentra localizada a 45 millas del centro de Detroit y es considerado un submercado en sí mismo. El ecosistema generado por la University of Michigan junto con altas barreras de entrada hacen de este submercado uno de los con mejor desempeño histórico dentro de USA.



Rentas

USD 24,59 Ann Arbor (All Classes)

USD 18,84 Suburban (All Classes)

USD 20,46 Detroit Total

Vacancia

15,3% Ann Arbor

19,7% Detroit Total

Absorción Neta Acumulada YTD

40.519 SF Ann Arbor

289.744 SF Detroit Total

Inventario / Nueva Construcción

Ann Arbor (2)

5.801.708 SF/ 0 SF

Deliveries YTD

Ann Arbor

0 SF

Tasa de Desempleo

5,7% Q2 2025

4,3% Q3 2025

(1) Source: CBRE Detroit Office
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



FREMONT, WA ⁽¹⁾

SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT

Fremont es un vecindario en Seattle, Washington, ubicado justo al norte de Lake Union y se encuentra entre Ballard al oeste y University District al este.



Rentas

USD 57,10 Canal/Fremont

USD 50,81 Seattle/Puget Sound

Vacancia Total

24,4% Canal/Fremont

28,5% Seattle/Puget Sound

Absorción Neta Acumulada (4 Trimestres Previos)

45.403 SF Canal/Fremont

-2.824.573 SF Seattle/Puget Sound

Inventario / Nueva Construcción Canal/Fremont

2.088.003 SF / 0 SF

Finalizaciones YTD

0 SF Canal/Fremont

Tasa de Desempleo (2)

4,5% Q2 2025

4,6% Q3 2025

(1) Source: CBRE (Seattle/Puget Sound Office Figures)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

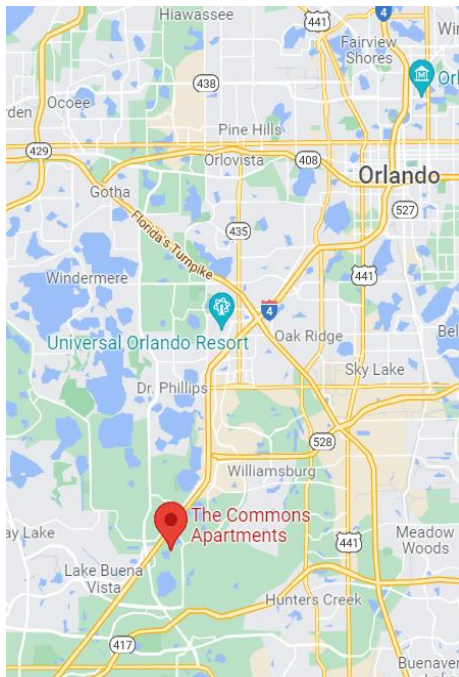


ORLANDO, FL (1)

I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT

Orlando es la 6ta ciudad más grande de Florida y es el destino turístico más relevante de USA.

La ciudad cuenta con un entorno propicio para los negocios donde lideran los sectores de hotelería y turismo, educación, servicios de salud y comercio en general.



Rentas

USD 1.850 Effective Rent I-Drive

Crecimiento de la Renta (12 Mo)

-1,6% Rent Growth I-Drive

Vacancia

14,7% I-Drive

Absorción Neta Acumulada (YTD)

1.671 Units I-Drive

Inventario Total / Nueva Oferta
(12 meses prox)

USD 39.253 Units / 2.572 Units
I-Drive

Información Adicional

Actualmente, si bien hay previstas 2.500 unidades a entregarse los próximos 8 trimestres, vemos que la absorción y vacancia van convergiendo a sus niveles de estabilización, con las rentas volviendo a crecer entre trimestres.

Tasa de Desempleo (2)

3,8% Q2 2025

4,3% Q3 2025

(1) Source: Yardi Matrix, Report / CoStar

(2) Source: Bureau of Labor Statistics