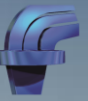


Fondo Independencia CORE US I

Presentación de Resultados – Q3 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.



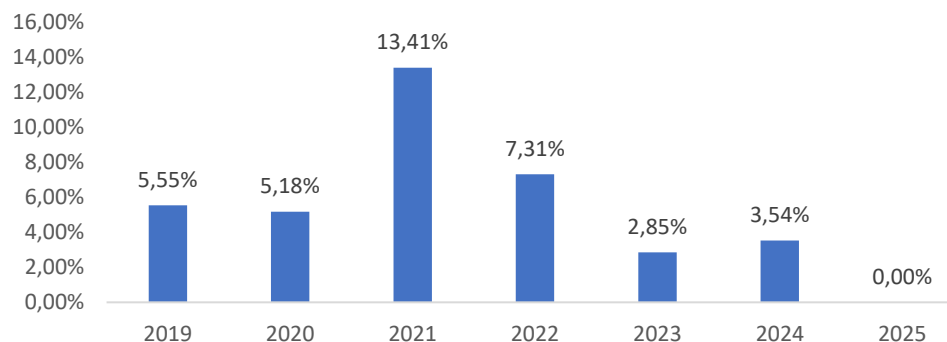
RENTABILIDAD DEL FONDO

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 (30-09-2025)	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%

Dividendo/Equity invertido

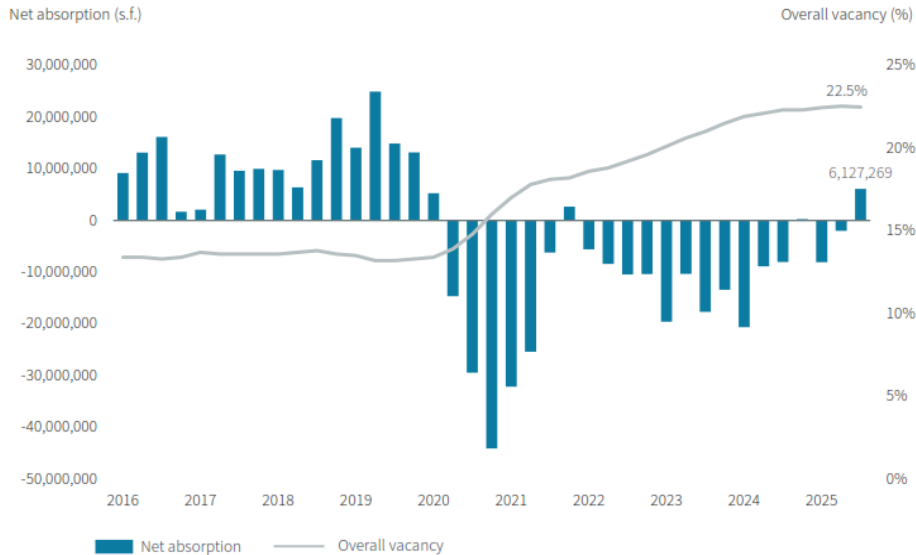


Durante el 2025 no se han realizado distribuciones. La caja generada por las propiedades se han reservado en una sociedad filial del Fondo la cual al cierre del Q3 2025 ha acumulado cerca de USD 1,6MM.

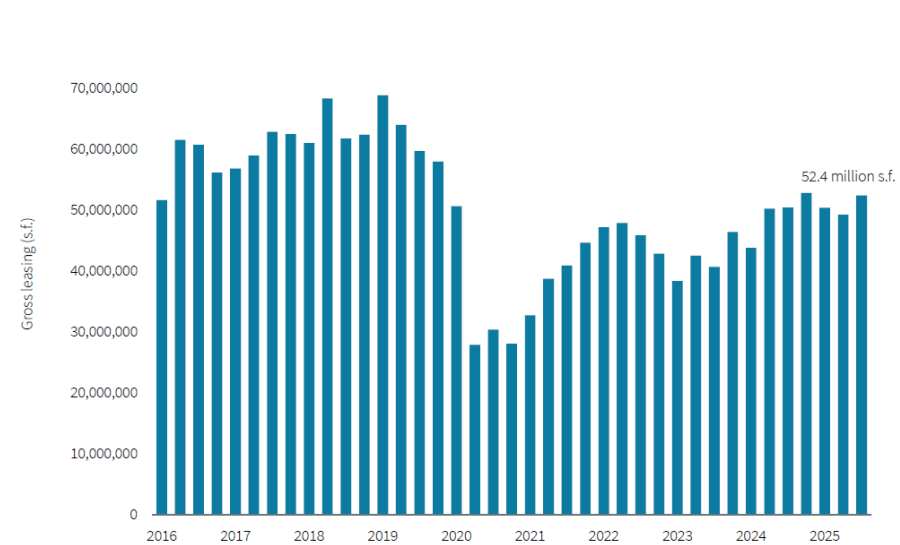


TENDENCIAS MERCADO DE OFICINAS

Historical absorption and vacancy



Historical gross leasing activity



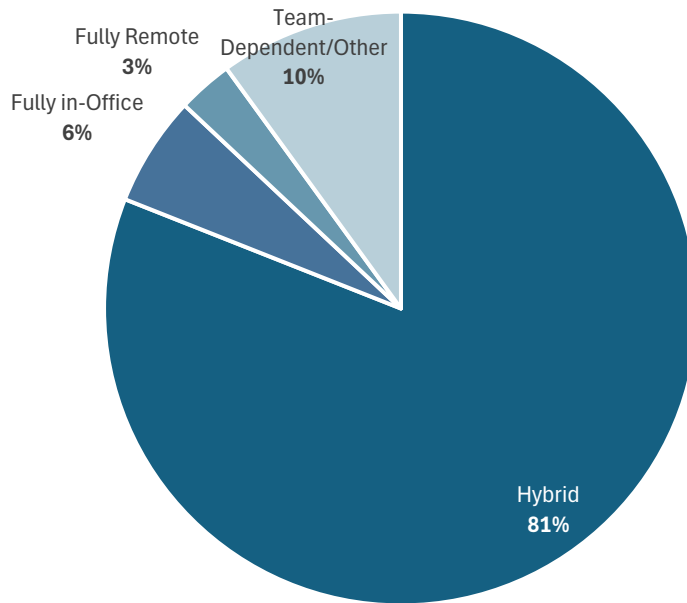
El mercado de oficinas en Estados Unidos comienza a mostrar señales concretas de recuperación. Por primera vez desde 2019, la vacancia ha iniciado una trayectoria descendente, apoyada por una mejora sostenida de la demanda, particularmente en los últimos dos años. Los arriendos por espacios de mayor tamaño y una oferta estructuralmente reducida debido a la baja actividad de nueva construcción sumado a las reconversiones de inventario; podrían indicar que estamos entrando a un período extendido de disminución de la vacancia.

La actividad de arriendos llegó a 52.4M sf al cierre del Q3-25, lo que refleja aproximadamente un 80% de los niveles pre-COVID de actividad a nivel nacional. Por otro lado hay menos de 6M sf disponibles para arriendo en el pipeline de nueva construcción, lo que muestra una baja sustancial respecto a los más de 50M sf disponibles en 2019. Por lo que el espacio de mayor calidad en oficinas está siendo más difícil de encontrar y haciéndose muy caro para los arrendatarios, sumado a que mas de 25M de sf de espacio de oficina obsoleto ha sido reconvertido, marcando un récord desde 2020.



TENDENCIAS PRESENCIALIDAD

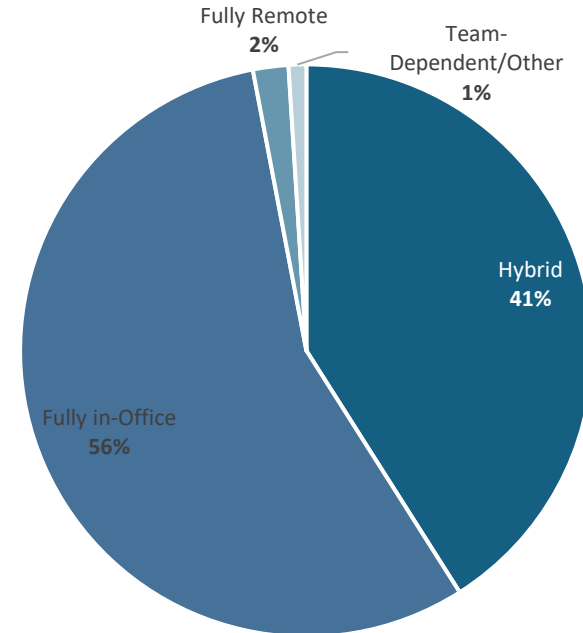
Q3 2023



Presencialidad Promedio

2.8 días

Q3 2025



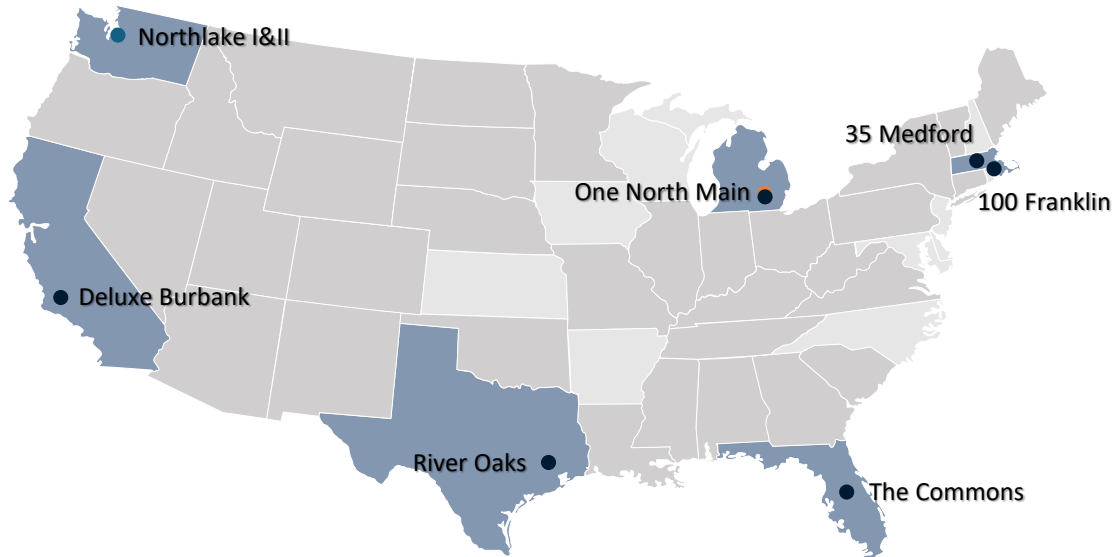
Presencialidad Promedio

4.0 días

- La asistencia a oficinas alcanzó un máximo postpandemia, con niveles cercanos al 80% del tráfico previo a 2020.
- Las empresas están endureciendo sus políticas de presencialidad, migrando hacia 4–5 días semanales en oficina. En las compañías Fortune 100, el promedio de asistencia exigida es de cuatro días, y más de la mitad de los empleados enfrenta esquemas totalmente presenciales.
- Este cambio confirma una normalización del uso del espacio de oficinas, apoyando la recuperación gradual de la demanda.



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



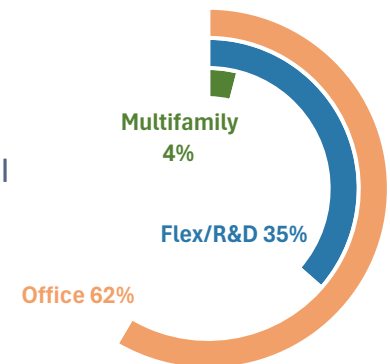
ACTIVOS FONDO CORE US I (Participaciones %)

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 Q3 2025

- Ingresos Consolidados **MUS\$ 18,87**
- NOI Consolidado **MUS\$ 11,31**
- Margen **MUS\$5,12**
- Valorización **MUS\$ 209**
- Ocupación **90,5%**

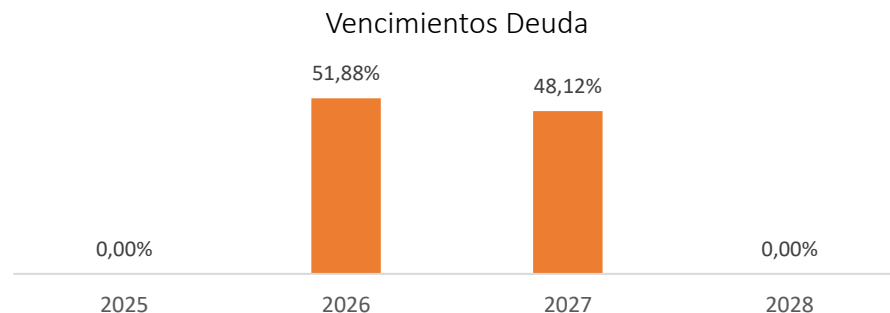
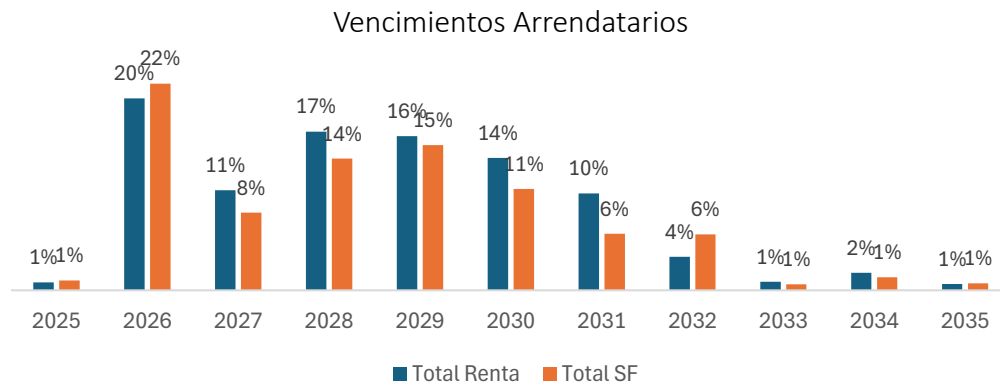
Composición del NOI
por Clase de Activo





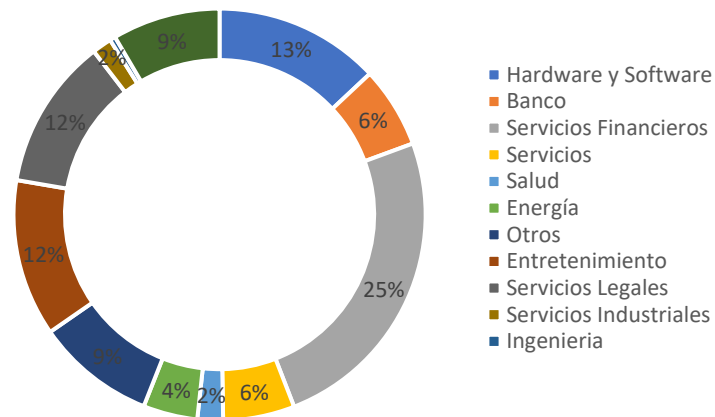
PORTFOLIO CONSOLIDADO

Portfolio Consolidado	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ocupación	90,5%	+0,4%	+1,8%
Ocupación Break-even	63,6%	+0 bps	+69 bps
TPRC	3,86	+12,0%	-1,4%
Ingresos (MUS)	\$18,9	+3,0%	+6,0%
NOI (MUS)	\$11,3	+5,3%	+10,8%
TPRD	1,16	+13,3%	-22,4%
Yield on Cost	5,46%	+30 bps	+50 bps
AUM (MUS)	\$209	+0,0%	-1,9%
LTV	78,8%	+0 bps	+320 bps
DSCR	1,83x	+4,6%	-10,7%
Tasa Deuda	4,25%	+0 bps	-5 bps



Los principales desafíos para los próximos 4 trimestres son:

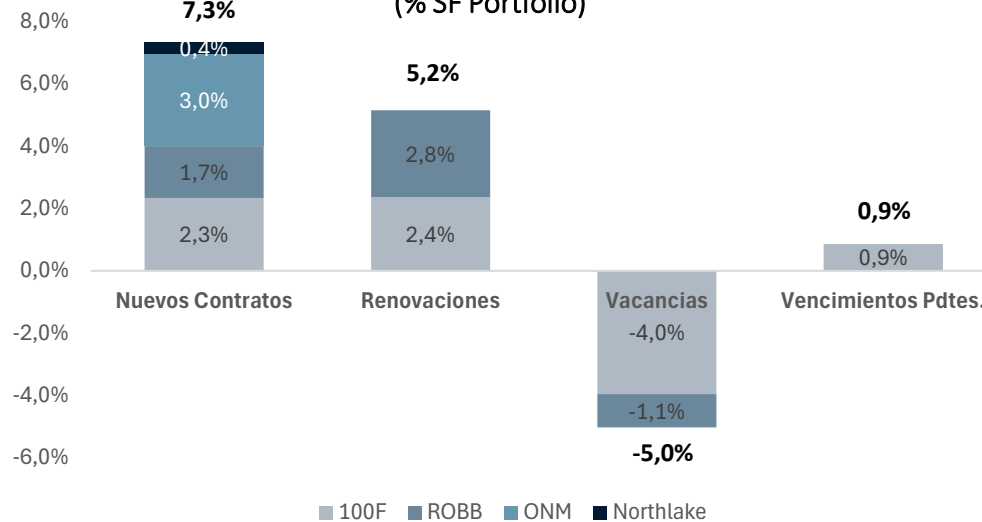
- Contratos y ocupación:** renegociar, renovar y recolocar contratos que vencen (18,0% de las rentas y 20,2% de los SF), además de arrendar los espacios actualmente vacantes, con especial foco en las propiedades de Burbank y Boston.
- Perfil de deuda:** gestionar los vencimientos, considerando que el 52% se concentra en 2026. Durante octubre 2025 logramos una extensión a corto plazo en la propiedad 100 Franklin y estamos en conversaciones con prestamistas para reestructurar parte del portafolio y, en paralelo, evaluaremos refinanciamientos o eventuales ventas de activos.





ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

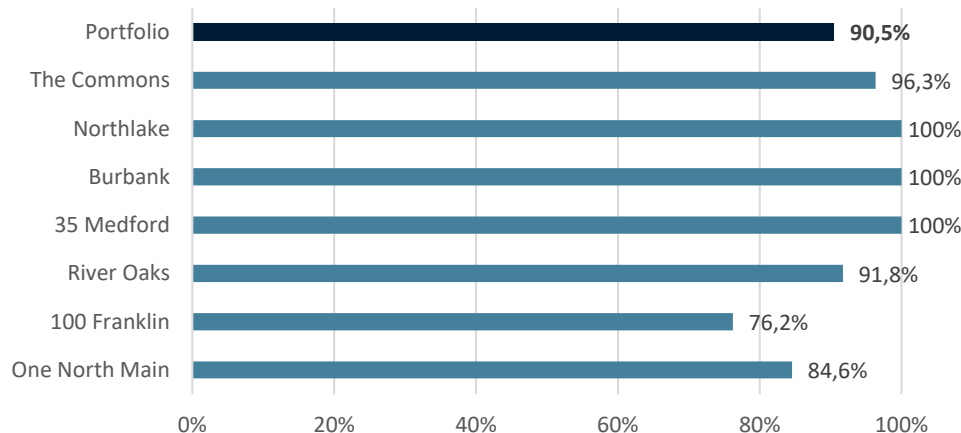
Actividad de Arriendos 2025
(% SF Portfolio)



Durante 2025, el desempeño comercial ha sido sólido. A la fecha, se han firmado **nuevos contratos** por el **7,34%** del área arrendable, superando el presupuesto en 136 puntos base, con un aporte relevante de los activos 100 Franklin, ROBB y ONM. Adicionalmente, se ha **renovado** un **5,16%** del portafolio, 156 bps sobre lo presupuestado. Mientras que el **5,03%** del espacio quedó **vacante**, explicado principalmente por la salida ya considerada de un arrendatario en 100 Franklin.

Mirando hacia adelante, en los próximos 4 trimestres enfrentamos vencimientos por el 20,2% del espacio arrendable, equivalentes al 18,0% de las rentas, distribuidos en 3 de las 7 propiedades del Fondo y correspondientes a 21 arrendatarios distintos.

Ocupación



VENCIMIENTOS PROXIMOS 4 TRIMESTRES

Propiedad	SF	SF Portfolio (%)	USD	USD Portfolio (%)
100F	11.349	1,83%	\$ 380.905	1,74%
ROBB	19.491	3,14%	\$ 936.827	4,29%
Burbank	95.000	15,32%	\$2.604.900	11,93%
Total	125.840	20,29%	\$ 3.922.633	17,97%



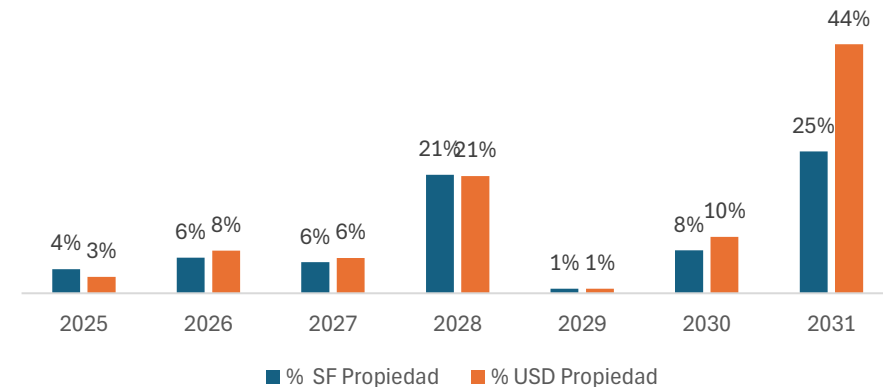
CARTERA DE ACTIVOS – 100 Franklin



100 Franklin	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ingresos (MUS)	\$4,3	+1,2%	+13,1%
NOI (MUS)	\$2,5	+1,7%	+25,2%
Margen NOI	57,8%	+3 bps	+560 bps
Margen (MUS)	\$0,6		
Valorización (MUS)	\$45,1		-0,3%
DSCR	1,34x	+1,7%	-17,8%
Ocupación	76,2%	-0,4%	-8,4%
TPRC	4,53	+25,9%	+26,6%

- En 2025 venció el 23,7% del espacio arrendable (28,3% de las renta), correspondiente a 5 arrendatarios. A la fecha, el 17,4% quedó vacante, en línea con lo presupuestado, y se proyecta un 4,3% adicional hacia fines de año. Durante el Q3, se concretaron una expansión y un nuevo contrato por un 3,7% del espacio, y acabamos de firmar la renovación anticipada del principal arrendatario con vencimiento en 2026 por el 9,3% del espacio de la propiedad por 5 años.
- En octubre de 2025 se logró extender el crédito hasta mayo de 2027. Esta reestructuración contempla la suspensión de la amortización del crédito y la disponibilidad de hasta \$1.0M 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.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





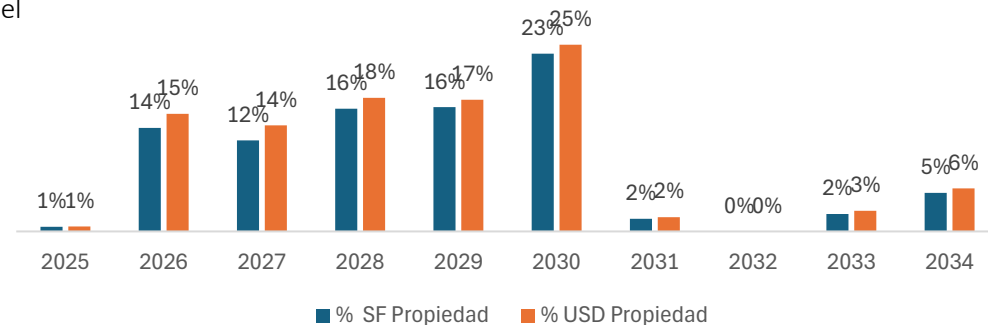
CARTERA DE ACTIVOS – River Oaks



ROBB	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ingresos (MUS)	\$5,6	+2,2%	+9,8%
NOI (MUS)	\$3,3	+3,0%	+17,0%
Margen NOI	59,4%	+40 bps	+360 bps
Margen (MUS)	\$2,1		
Valorización (MUS)	\$42,8		-9,4%
DSCR	2,74x	+3,9%	+13,0%
Ocupación	91,8%	-1,0%	+3,0%
TPRC	3,95	+14,3%	+2,8%

- En 2025 venció el 11,3% del espacio arrendable (13,4% de la renta), correspondiente a 17 arrendatarios. A la fecha, hemos renovado el 10,2% del espacio, y un 3,9% ha quedado vacante.
- En cuanto a nuevos contratos, se ha firmado un 6,1% del espacio.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





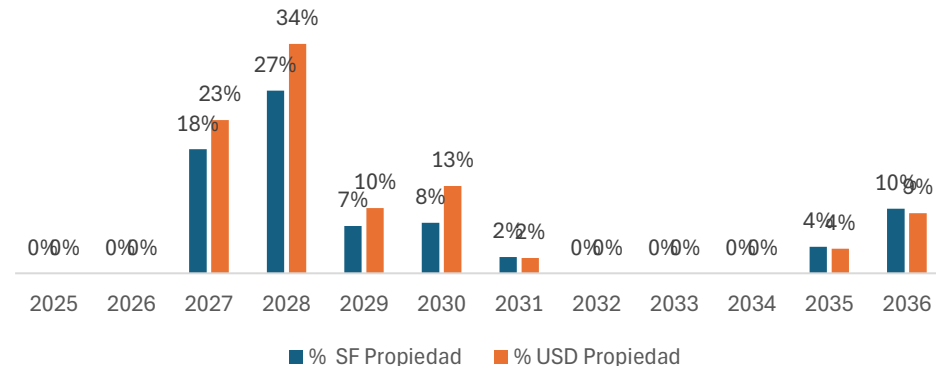
CARTERA DE ACTIVOS – One North Main



ONM	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ingresos (MUS)	\$2,9	+11,7%	+4,4%
NOI (MUS)	\$1,2	+29,4%	+8,9%
Margen NOI	41,0%	+560 bps	+170 bps
Margen (MUS)	+\$0,3		
Valorización (MUS)	\$25,3		+8,6%
DSCR	1,30x	+11,1%	-53,4%
Ocupación	84,6%	+4,6%	+7,6%
TPRC	4,48	+5,0%	-9,1%

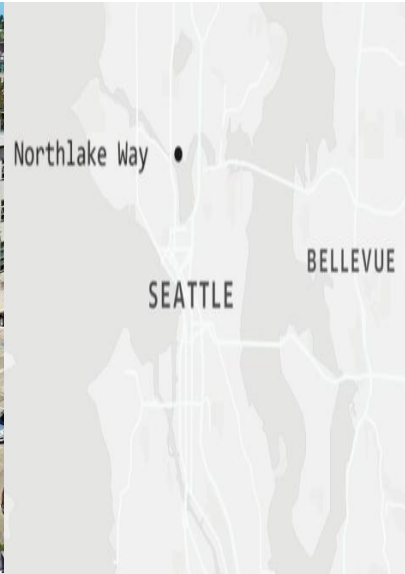
- En marzo de 2025 se logró extender el crédito por tres años, fijando nuevo vencimiento en diciembre de 2027.
- Durante el Q1 se firmaron dos nuevos contratos, equivalentes al 12% del espacio arrendable, con inicio en el segundo trimestre de 2025. Durante el Q4 se firmó un nuevo contrato por el 4% del espacio arrendable llevando la ocupación al 84,6%, situándose por sobre lo presupuestado para el año.
- Hacia adelante, los principales desafíos se enfocan en continuar aumentando la ocupación, en un contexto favorable desde el punto de vista de vencimientos, ya que no se registran expiraciones contractuales relevantes hasta 2027.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





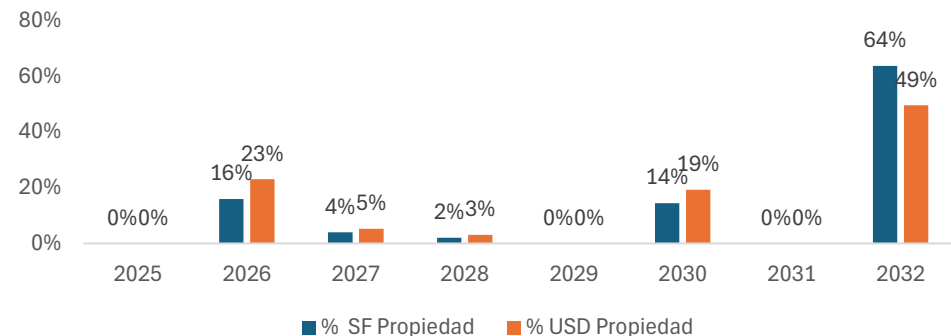
CARTERA DE ACTIVOS – Northlake I & II



Northlake	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ingresos (MUS)	\$1,9	+0,5%	-3,9%
NOI (MUS)	\$1,2	+3,6%	-1,2%
Margen NOI	65,2%	+200 bps	+180 bps
Margen (MUS)	\$0,5		
Valorización (MUS)	\$22,4		+11,3%
DSCR	1,73x	+19,3%	-15,5%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	4,89	+2,6%	-15,1%

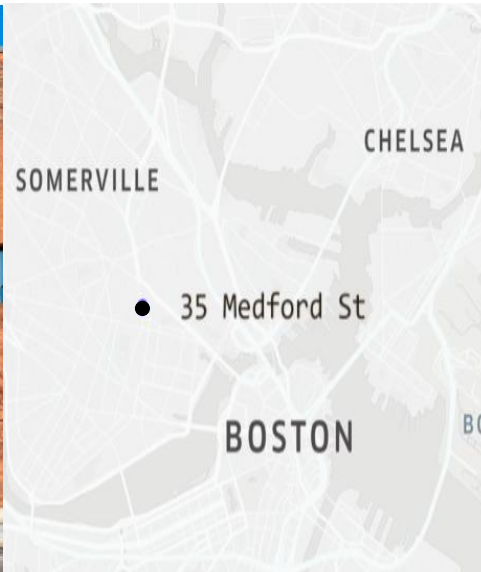
- Se renovó anticipadamente al único arrendatario con vencimiento en 2025, que ocupaba el 14% del espacio de la propiedad. Adicionalmente, durante el Q4 se recolocó de manera anticipada uno de los 2 espacios que vencían en 2026 por el 4% del espacio.
- El próximo vencimiento corresponde a un arrendatario por 16% del espacio arrendable (23% de los ingresos por renta), con vencimiento a fines de 2026.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





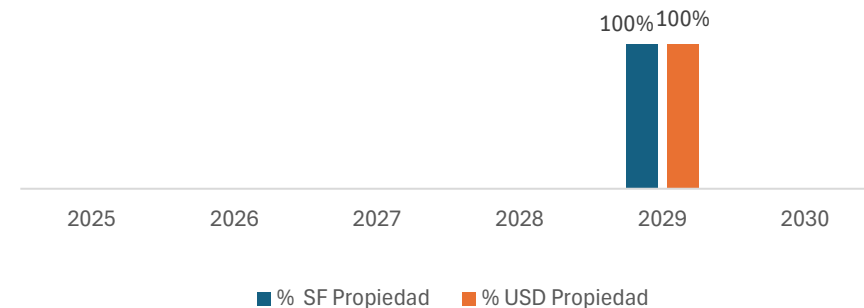
CARTERA DE ACTIVOS – 35 Medford



- 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 y la renegociación del crédito.
- En paralelo, estamos desarrollando un plan de acción orientado a gestionar una extensión anticipada del contrato.

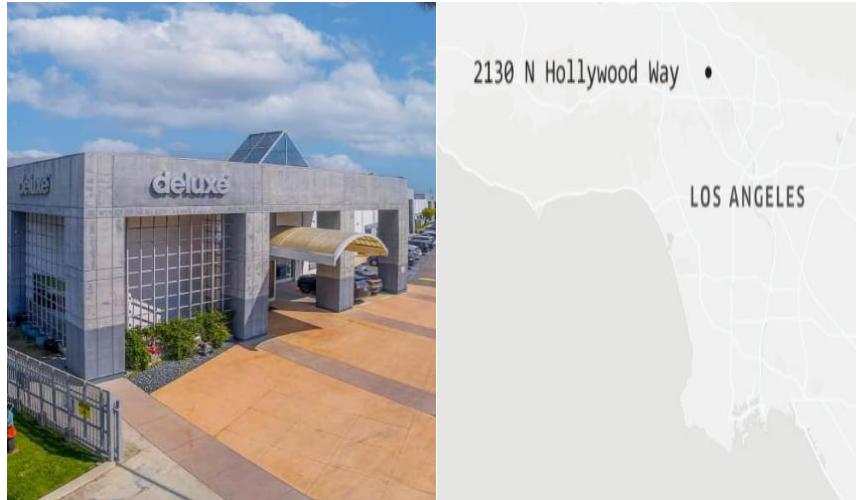
35M	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ingresos (MUS)	\$1,8	+0,4%	+3,0%
NOI (MUS)	\$1,5	+0,8%	+2,2%
Margen NOI	80,9%	+30 bps	-60 bps
Margen (MUS)	\$1,1		
Valorización (MUS)	\$26,3		-6,7%
DSCR	3,68x	+0,8%	+2,2%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	3,92	+0,0%%	-20,4%

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





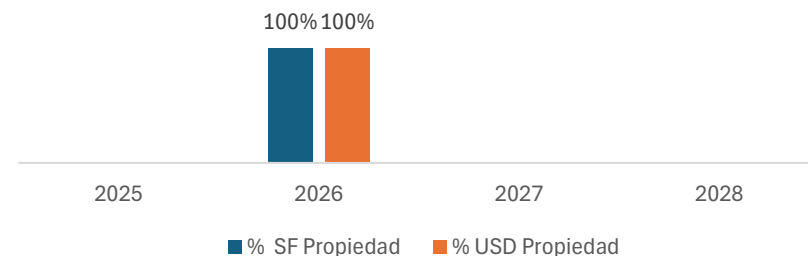
CARTERA DE ACTIVOS – Deluxe Burbank



Deluxe Burbank	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ingresos (MUS)	\$1,7	+3,2%	-0,7%
NOI (MUS)	\$1,2	+8,1%	-1,0%
Margen NOI	72,8%	+330 bps	-20 bps
Margen (MUS)	\$0,3		
Valorización (MUS)	\$28,0		-3,1%
DSCR	1,34x	+5,7%	+9,4%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	0,79	+0,00%	-55,8%

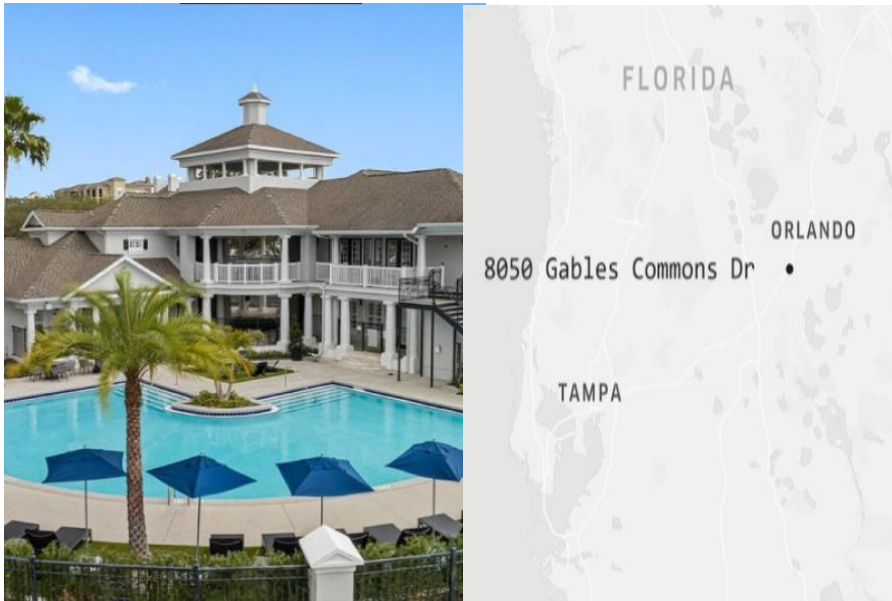
- El contrato del único arrendatario de la propiedad (15,3% del total de SF del portfolio) vence en julio de 2026 y sabemos dejará la propiedad en al término de su contrato. Actualmente estamos comercializando su espacio y, en paralelo, evaluando una posible reconversión a uso industrial.
- En paralelo estamos en proceso de solicitud de alternativas de refinanciamiento.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





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	Q3-25	Var. Budget	Var. Q3-24
Ingresos (MUS)	\$5,2	+0,3%	-0,4%
NOI (MUS)	\$3,0	+4,9%	+6,5%
Margen NOI	57,6%	+250 bps	+380 bps
Margen (MUS)	\$1,5		
Valorización (MUS)	\$77,3		+4,0%
DSCR	2,0x	+5,3%	+6,9%
Ocupación	96,3%	+2,3%	-0,7%

