

# Fondo Independencia CORE US I

## Análisis Razonado – Q4 2025





# RESUMEN EJECUTIVO

Durante el último trimestre de 2025, el portafolio continuó mostrando señales positivas en su desempeño operativo. Los activos del fondo concretaron nuevos contratos equivalentes al 1,44% del portafolio, junto con renovaciones por un 3,04%, con mayor dinamismo en 100 Franklin, ROBB y ONM. 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 90,3%, y el indicador registró un aumento del 0,30% 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 USD \$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.

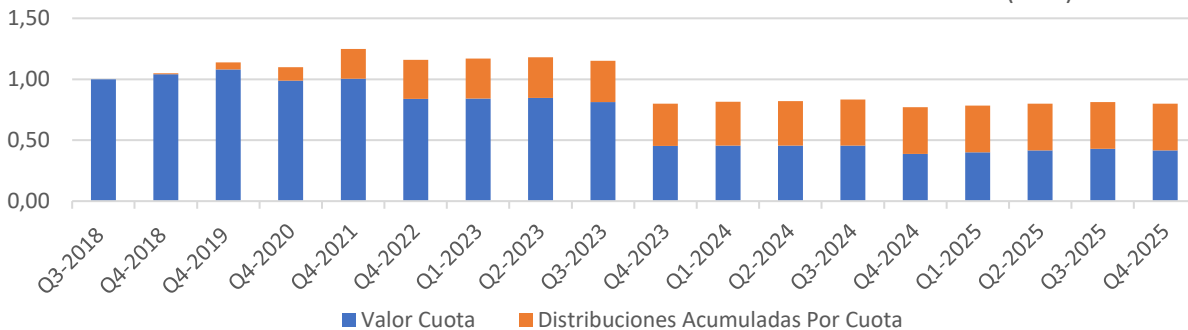
Durante octubre de 2025 se firmó la reestructuración del financiamiento de la propiedad 100 Franklin, vigente hasta marzo de 2027. Esta reestructuración contempla la suspensión de la amortización del crédito y la disponibilidad de hasta USD 1.000.000 por parte del acreedor para apoyar la actividad de 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.

En el plano macro y sectorial, la recuperación gradual de la presencialidad sigue avanzando con fuerza. Según datos de JLL, entre Q3 2023 y Q3 2025, la proporción de empresas Fortune 100 con esquemas 100% presenciales pasó del 6% al 56%, mientras que el promedio de días exigidos en oficina aumentó de 2,8 a 4,0 días semanales. La asistencia efectiva alcanzó un máximo postpandemia, con niveles cercanos al 80% del tráfico previo a 2020, impulsada por el endurecimiento de políticas corporativas que migran hacia 4–5 días semanales. Este cambio confirma una normalización del uso del espacio de oficinas que apoya la recuperación gradual de la demanda. Paralelamente, se aprecia una mayor disposición de las entidades financieras a refinanciar y flexibilizar créditos para activos de oficinas, tal como lo evidencian las reestructuraciones concretadas en One North Main y 100 Franklin durante 2025, 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 0,027 por cuota, equivalente a un 6,96%. Esto es explicado principalmente por las utilidades que han generado las propiedades durante el periodo.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,4151
Valor Cuota Inicial:	USD 1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIAMCO-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.

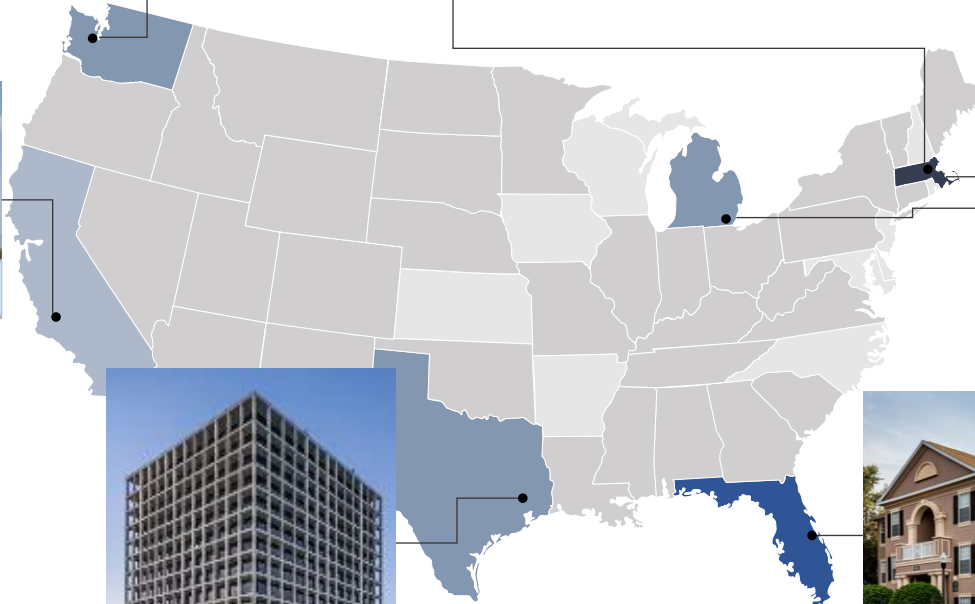
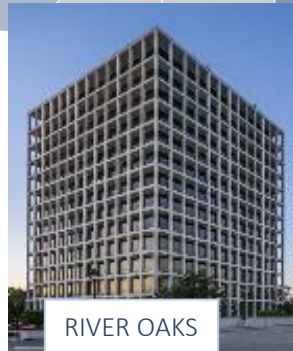
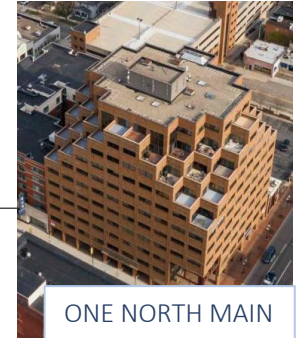
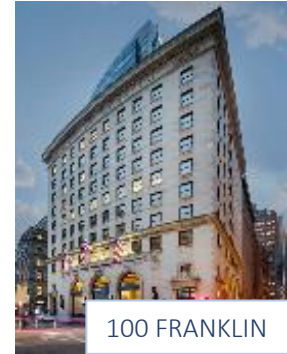
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de 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 211, de acuerdo con los valores de tasación de las propiedades al cierre de 2025.



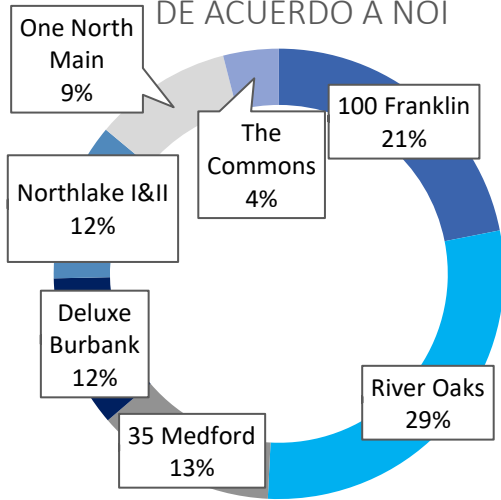
# CARTERA DE ACTIVOS





# CARTERA DE ACTIVOS

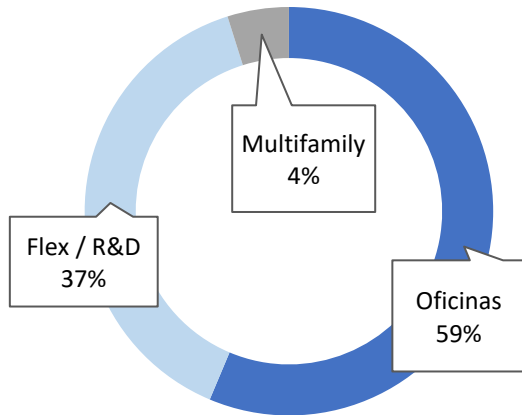
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI



Propiedad	Fecha Compra	Tipo Activo	Superficie	Oc compra	Oc actual	Oc Q3	TPRC*
100 Franklin	oct-19	Oficinas	123.798	95%	71,8%	77,2%	4,41
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.903	85%	93,8%	91,8%	3,58
35 Medford	ago-21	R&D	58.156	100%	100,0%	100,0%	3,67
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100,0%	100,0%	0,54
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100,0%	100,0%	4,64
One North Main	dic-21	Oficinas	115.844	74%	84,6%	80,6%	4,23
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	97,0%	96,3%	N/A
<b>Total</b>			<b>912.537</b>	<b>84,51%</b>	<b>90,3%</b>	<b>90,0%</b>	<b>3,59</b>

\*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.



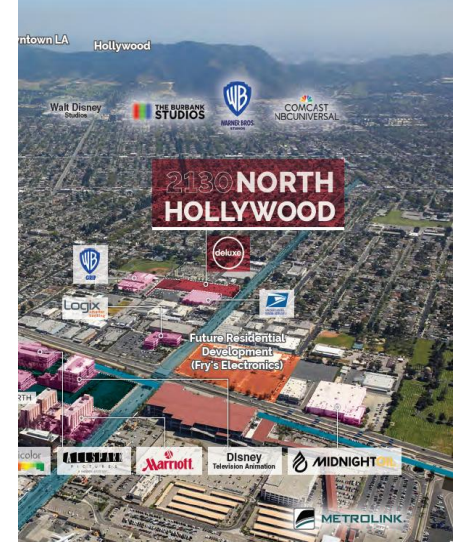
## RIVER OAKS BUILDING, RIVER OAKS, TX

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.



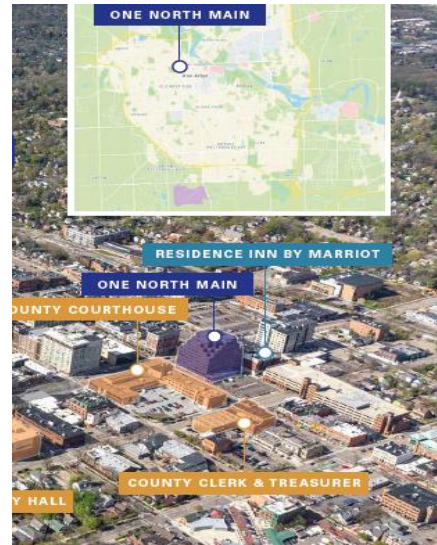
# UBICACIONES – Cartera Actual



## 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.



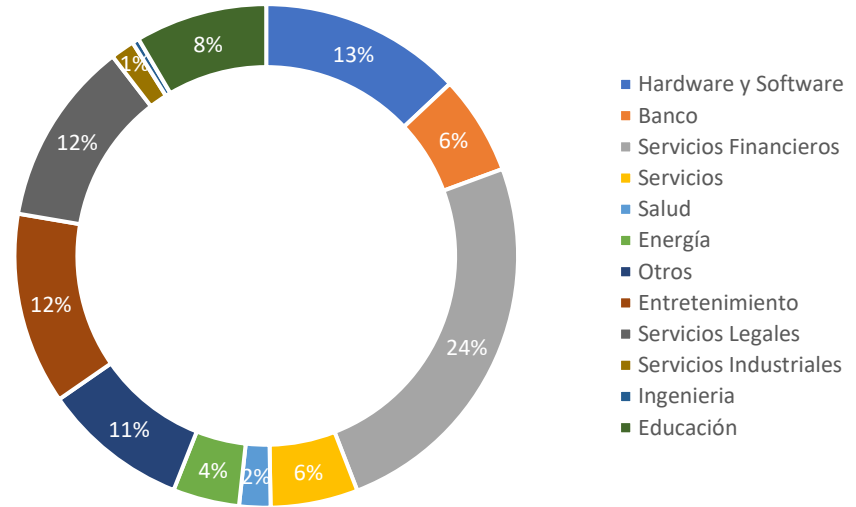
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



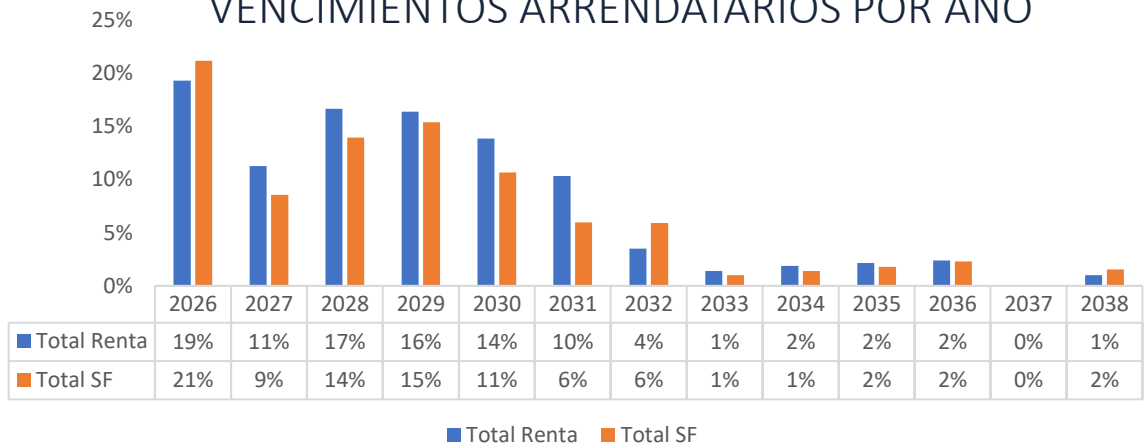
## 3,59 años

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 Financieros
	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	7.914	1,27%	\$ 336.040	1,53%
The River Oaks	19.437	3,13%	\$ 938.077	4,27%
Burbank	95.000	15,29%	\$ 2.604.900	11,86%
Northlake I & II	9.174	1,48%	\$ 357.786	1,63%
<b>TOTAL</b>	<b>131.525</b>	<b>21,16%</b>	<b>\$ 4.236.803</b>	<b>19,29%</b>

*\*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 2025, el desempeño comercial del portafolio fue sólido. Se firmaron nuevos contratos por el equivalente al 8,03% del área arrendable, con un aporte relevante de los activos 100 Franklin, ROBB y ONM. Adicionalmente, se renovó el 6,32% del portafolio. En contraste, un 6,25% del espacio quedó vacante, explicado principalmente por la salida, ya considerada, de un arrendatario en 100 Franklin.

Mirando hacia adelante, los principales focos de gestión en los próximos cuatro trimestres estarán en la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen en este período. En total, se enfrentan vencimientos equivalentes al 21,16% del área arrendable y al 19,29% de las rentas, distribuidos en 4 de las 7 propiedades del Fondo y correspondientes a 21 arrendatarios distintos.

El arrendatario más relevante es Deluxe, quien ha confirmado que dejará la propiedad en julio de 2026 al término de su contrato. Actualmente, el espacio se encuentra en proceso de comercialización y, en paralelo, se evalúa una posible reconversión a uso industrial. Entre los demás vencimientos, solo un arrendatario representa más del 1% del total de pies cuadrados del portafolio. Este se ubica en la propiedad Northlake, donde ocupa el 15,9% de la superficie del edificio y ha manifestado interés en renovar por un espacio menor al actual. En este contexto, se están evaluando alternativas para su reubicación dentro del activo a partir del vencimiento en el cuarto trimestre de 2026.

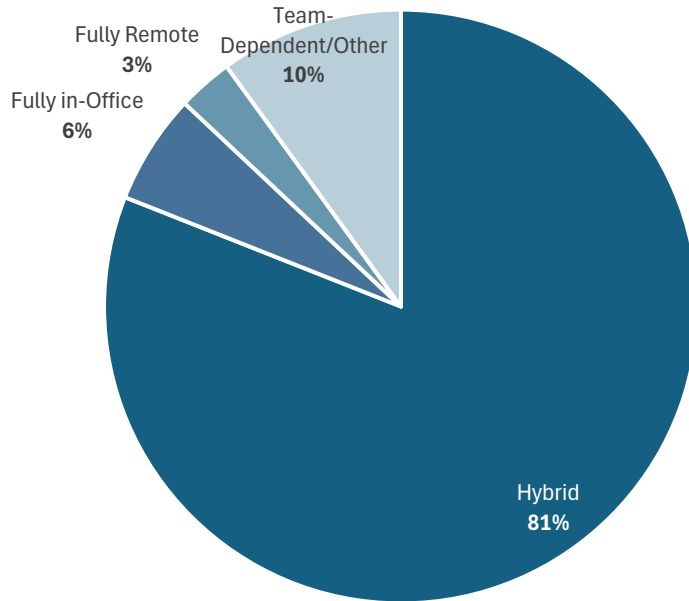
La administración continúa trabajando en la renovación o recolocación de estos arrendatarios, así como en la gestión anticipada del resto de los vencimientos previstos para los próximos 12 meses.





# TENDENCIAS PRESENCIALIDAD

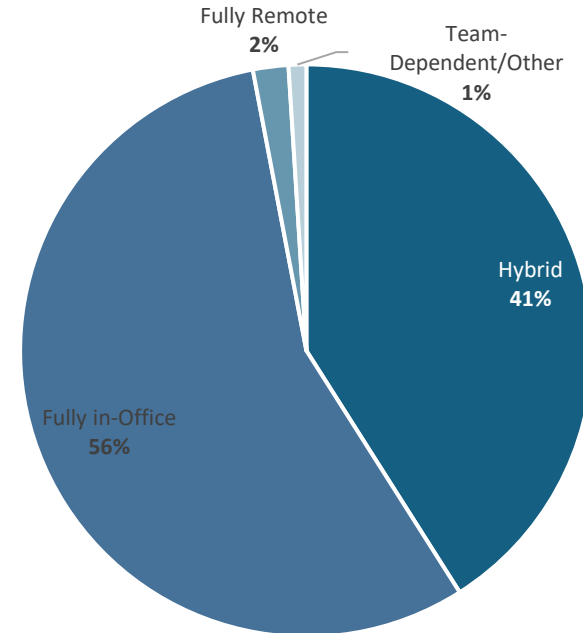
Q3 2023



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.

A photograph of the Seattle skyline at sunset. The Space Needle is the central focus, illuminated by the warm light of the setting sun. The city's skyscrapers are silhouetted against the orange and blue sky. The text 'ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS' is overlaid on the left side of the image.

# ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

<b>7</b>	<b>211</b> MM	<b>90,3%</b>	<b>3,59</b> AÑOS	<b>63,6%</b>
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO
<b>1,87x</b>	<b>77,6%</b>	<b>5,35%</b>	<b>0,91</b> AÑOS	<b>4,20%</b>
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 31/12/25, 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 (31-12-2025)	0,4151	0,4151	0,4151	0,4151
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	0,3791
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4151	0,4151	0,4151	0,7942
D) Valor al inicio del ejercicio	0,3881	0,3881	0,4525	1,0151
Rentabilidad ( C/D -1)	6,96%	6,96%	-8,27%	-21,76%

### 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 6,96%, 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	31.12.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	109	295	-186	-63,05%
Activo No Corriente	43.194	40.215	2.979	7,41%
<b>Total Activo</b>	<b>43.303</b>	<b>40.510</b>	<b>2.793</b>	<b>6,89%</b>
Pasivo Corriente	32	54	-22	-40,74%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	43.271	40.456	2.815	6,96%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>43.303</b>	<b>40.510</b>	<b>2.793</b>	<b>6,89%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 186 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 31 de diciembre de 2025, el Fondo es indirectamente propietario de siete inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del periodo 2025. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial. Al cierre del ejercicio 2025 hubo un cambio positivo de MUSD 2.979, gracias a las utilidades de las sociedades filiales.

## PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 32 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 6,96% YTD 2025 con respecto al cierre de diciembre 2024, lo que se traduce en un aumento de MUSD 2.815. 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	31.12.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	5	6	-1	-16,7%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	172	-	172	-
Utilidad devengada	2.979	-2.404	5.383	223,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	3.151	-2.404	5.555	231,1%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>3.156</b>	<b>-2.398</b>	<b>5.554</b>	<b>231,6%</b>
Comisión de administración	-311	-596	285	47,8%
Otros gastos de operación	-30	-32	2	-6,3%
Total gastos de operaciones (-)	-341	-628	287	45,7%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>2.815</b>	<b>-3.026</b>	<b>5.841</b>	<b>193,0%</b>

- Al 31 de diciembre de 2025 los resultados en el Fondo muestran una ganancia neta de la operación por MUSD 3.156. Lo anterior se compone por una utilidad devengada por MUSD 3.151, intereses y reajustes por MUSD 5.
- Además, durante el 2025 el Fondo presentó MUSD 341 de gastos operacionales que se componen de MUSD 311 de comisión por administración y MUSD 30 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 2.815.



# INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2025	31.12.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,07	0,13
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	3,41	5,46
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,415	0,388
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0270	-0,0290
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0354
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	-	9,12
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	6,51	-7,48
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	6,50	-7,47
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	6,95	-6,41



# 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 95 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 80% restante se encuentra diversificado en 93 arrendatarios.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés,

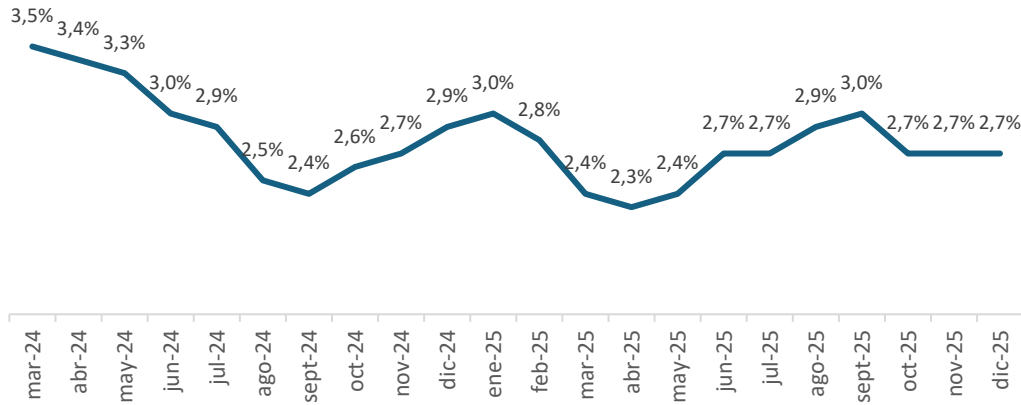
específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Cabe destacar que, si bien el Fondo no tiene directamente activos ni pasivos financieros, está expuesto a este riesgo a través 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 existieron 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.

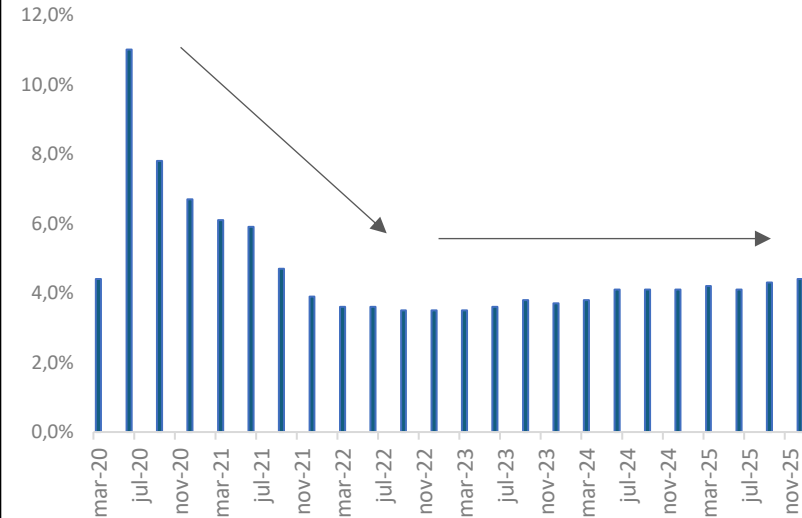


# ESTADOS UNIDOS, FACTORES MACRO

## INFLACIÓN ANUAL USA (%)



## TASA DE DESEMPLEO USA (%)



## PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

# +0,7%\*

USA GDP Q4 2025

# 4,4%

USA GDP Q3 2025

El GDP real aumentó a una tasa anual del 4,4% al Q3 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 Q4 2025 con un 4,4% de desempleo, en línea con los dos últimos trimestres anteriores (4,3% y 4,1%). Vemos como este ya se ha estabilizado en torno al 4%.

\*Datos de Análisis Razonados anteriores pueden variar debido a métricas revisadas en el periodo por el BEA)



# HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de enero 2026, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. Administradora designó al Banco Bice como representante de los beneficiarios de la garantía constituida para garantizar las obligaciones como administradora del fondo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

Con fecha 10 de enero del 2026 se renovó la póliza de seguro del fondo.

Durante el primer trimestre del 2026, se firmó una reestructuración de la deuda hipotecaria que mantenía la propiedad The Commons con su acreedor. La nueva estructura de deuda contempla un nuevo plazo para el préstamo, de 3 años adicionales con 2 opciones de extensión de 1 año cada una.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero 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.