



# MEMORIA ANUAL

INDEPENDENCIA INTERNACIONAL  
ADMINISTRADORA GENERAL DE  
FONDOS S.A.  
2025

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

La presente Memoria ha sido elaborada conforme a los requisitos de la Memoria Anual establecidos en la NCG N°431 (numeral 5, segundo inciso) y la NCG N°30 (numeral 2.1.C.1), modificada por NCG N°461 y NCG N°519. En virtud del promedio de activos consolidados de los dos ejercicios anteriores, inferior al equivalente a UF 1.000.000, la Sociedad queda sujeta al régimen de memoria simplificada, con excepción de la sección 2.1.C.2.9 (Indicadores de Sostenibilidad SASB y NIIF S1/S2).

ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	2
1. CARTA DEL PRESIDENTE .....	3
2. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD.....	5
2.1. Misión, Visión y Propósito.....	5
2.2. Información Histórica.....	5
2.3. Identificación Básica .....	6
2.4. Propiedad y Control.....	6
2.5. Política de Distribución de Dividendos .....	7
2.6. Fondos Bajo Administración .....	7
3. GOBIERNO CORPORATIVO.....	8
3.1. Directorio .....	8
3.2. Comités del Directorio .....	11
3.3. Ejecutivos Principales.....	13
3.4. Estructura de Gobierno Corporativo y Marco de Gestión de Riesgos y Control Interno .....	14
4. PLANES DE INVERSIÓN .....	16
5. MODELO DE NEGOCIOS .....	17
5.1. Sector Industrial.....	17
5.2. Actividades y Negocio .....	17
5.3. Propiedades e Instalaciones.....	17
5.4. Subsidiarias, Asociadas e Inversiones.....	17
6. HECHOS ESENCIALES .....	18
7. COMENTARIOS DE ACCIONISTAS.....	18
8. INFORMES FINANCIEROS.....	18
9. SUSCRIPCIÓN Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	19

## 1. CARTA DEL PRESIDENTE

---

“Estimados aportantes,

El año 2025 estuvo marcado por una gradual transición hacia un entorno de mayor normalización en los mercados financieros e inmobiliarios, aunque todavía acompañado de episodios de volatilidad e incertidumbre. En ese contexto, el mercado inmobiliario de Estados Unidos, donde se concentran nuestras inversiones, continuó ajustándose a un nuevo ciclo, caracterizado por mayor exigencia en disponibilidad y condiciones de financiamiento lo que obliga a tener mayor selectividad y disciplina financiera. Esto determina una recuperación que avanza de manera diferenciada según tipo, ubicación y calidad de los activos.

Desde una perspectiva macroeconómica, el año mostró señales de mayor estabilidad respecto de ejercicios anteriores. La inflación continuó moderándose, la política monetaria comenzó a transitar hacia una postura menos restrictiva y los mercados financieros reaccionaron con cautela ante la evolución de las tasas de interés de largo plazo, las condiciones de crédito y los cambios en el entorno político y regulatorio. Si bien persisten factores de incertidumbre, observamos un escenario más favorable para la planificación de inversiones de largo plazo y para la reactivación gradual de ciertos segmentos inmobiliarios.

A nivel local, el mercado de Estados Unidos siguió mostrando una dinámica heterogénea. Se consolidó una mayor preferencia por activos bien ubicados, con fundamentos operacionales sólidos y capacidad de adaptación a nuevas demandas de los usuarios. En efecto, continuó la diferenciación entre activos de alta calidad y el resto del mercado, en un contexto de avance gradual del trabajo presencial, privilegiando los edificios de primera categoría.

En paralelo, segmentos como retail, multifamily e industrial nos han permitido observar la paulatina aparición de oportunidades, con valores con descuentos significativos, donde la gestión activa y el conocimiento local son determinantes para capturar valor.

En este contexto, hemos mantenido una gestión prudente, disciplinada y enfocada en obtener mejores condiciones de financiamiento en base a la estabilidad operativa de nuestros fondos, resguardando la calidad de los activos y alquileres, preservando la máxima flexibilidad para aprovechar oportunidades de inversión. La diversificación de nuestra cartera ha seguido siendo un pilar central de nuestra estrategia, permitiéndonos enfrentar de mejor manera las fluctuaciones del mercado y posicionarnos en distintos tipos de activos y estructuras con una adecuada relación riesgo – retorno, que nos otorgue buena competitividad tanto en el mercado de adquisición y renta de activos.

Asimismo, durante 2025 continuamos profundizando una mirada estratégica que combina inversión inmobiliaria tradicional con soluciones más flexibles, incluyendo desarrollo industrial y, a través de Independencia Asset Management LLC<sup>1</sup>, la exploración de nuevas estructuras de participación en fondos como Co-GP. Esta aproximación nos ha permitido adaptarnos a un mercado más exigente, donde la disponibilidad de financiamiento sigue siendo un atributo diferenciador, y en donde la capacidad de ejecución se ha transformado en una ventaja competitiva clave.

En este proceso, nuestros socios locales han vuelto a desempeñar un rol fundamental. Su experiencia operativa, conocimiento de mercado y capacidad de gestión han sido esenciales para navegar un

---

<sup>1</sup> Independencia Asset Management es una sociedad relacionada a la Administradora, constituida en Estados Unidos.

entorno aún desafiante y, al mismo tiempo, identificar oportunidades consistentes con nuestros criterios de inversión.

En relación a estos desafíos y oportunidades queremos destacar dos eventos relevantes en la administración de nuestra cartera que muestran nuestro compromiso a seguir explorando soluciones que permitan afrontar lo que viene.

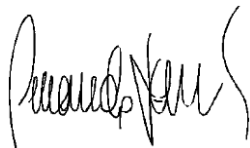
En primer lugar, en diciembre de este año se firmó la restructuración de la propiedad Broadway Station, donde Independencia Asset Management LLC asumió el rol de GP frente a la salida de nuestro partner local del proyecto. Con esto buscamos materializar nuestra confianza en la recuperación del activo, así como aprovechar la experiencia obtenida en estos 30 años de experiencia que permitirán seguir buscando los mejores retornos para nuestros inversionistas desde una nueva posición como gestores directos.

Por otro lado, a través del Grupo Independencia, el desarrollo de un nuevo portfolio con Synergy, uno de nuestros socios locales más antiguos y con mejor *track record*, nos permitirá acceder a los activos de Boston de mejores perspectivas, a valores de descuento no vistos en los últimos 10 años y desde la posición del GP, lo que nos permitirá obtener retornos superiores y asociarnos con los LP de mayor prestigio y tamaño en el mercado.

A medida que avanzamos hacia un escenario de mayor estabilidad relativa, seguiremos enfocados en fortalecer nuestras relaciones con inversionistas y en capturar oportunidades en mercados y estructuras donde vemos valor de largo plazo. No obstante, somos conscientes de que el inicio del conflicto en medio oriente a comienzos de 2026 introduce un nuevo factor de incertidumbre geopolítica que podría impactar los mercados financieros internacionales. Si bien a la fecha de esta Memoria dichos impactos no se han materializado en nuestra cartera, los monitoreamos activamente. Nuestra experiencia de más de 30 años navegando ciclos complejos — incluyendo la crisis de 2008 — nos permite enfrentar este entorno con convicción, disciplina y la confianza de que las oportunidades de largo plazo permanecen intactas para quienes mantienen una gestión rigurosa y cercana a sus inversiones.

Nuestro equipo profesional altamente especializado, mantiene el compromiso de liderazgo y excelencia que ha caracterizado al Grupo Independencia por más de 30 años. Agradecemos profundamente la confianza depositada en nosotros y reafirmamos nuestro compromiso con el resguardo patrimonial y la creación de valor para nuestros aportantes.

Los saluda afectuosamente,”



Fernando Sánchez Chaigneau  
Presidente del Directorio  
Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.

## 2. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

---

### 2.1. Misión, Visión y Propósito

**Misión:**

Administrar fondos de inversión que inviertan en activos inmobiliarios en Estados Unidos, generando valor sostenido para nuestros aportantes mediante una gestión disciplinada, transparente y orientada al largo plazo.

**Visión:**

Ser la administradora general de fondos de referencia en Chile para la inversión inmobiliaria en mercados internacionales, reconocida por la calidad de su gestión, la solidez de sus relaciones con socios locales y el cumplimiento de sus compromisos fiduciarios.

**Propósito:**

Crear rentabilidad de largo plazo para inversionistas chilenos a través de la diversificación en activos inmobiliarios internacionales, contribuyendo al desarrollo del mercado de capitales y a la educación financiera de nuestros aportantes.

**Derechos Humanos:**

La Sociedad declara expresamente que, si bien no adhiere formalmente a los Principios Rectores sobre Empresas y Derechos Humanos de Naciones Unidas, reconoce su importancia y se compromete a respetar los derechos de sus trabajadores, aportantes y comunidades vinculadas a sus operaciones.

### 2.2. Información Histórica

Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la "Sociedad" o la "Administradora") es una sociedad anónima especial cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los aportantes, en conformidad con las disposiciones de la Ley N°20.712 y de su Reglamento.

La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 9 de febrero de 2017 ante el Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso. La autorización de existencia fue otorgada por la CMF mediante resolución N°4287 de fecha 5 de septiembre de 2017. A la fecha, las únicas modificaciones estatutarias son: (i) aumento de capital acordado en Junta Extraordinaria del 13 de marzo de 2018, aprobado por CMF el 13 de abril de 2018; y (ii) aumento del número de directores acordado en Junta Extraordinaria del 22 de junio de 2022, aprobado por CMF el 23 de septiembre de 2022.

Entre los años 2017 y 2022, la Sociedad llegó a administrar 10 fondos públicos dirigidos a inversionistas calificados, de los cuales 5 se encuentran vigentes. En abril de 2022 asumió la administración de 20 fondos de inversión privados, de los cuales 7 están actualmente vigentes, los que en ese entonces eran administrados por Independencia Internacional S.A., sociedad relacionada que dejó de ser entidad informante el 28 de mayo de 2024.

La Sociedad forma parte del Grupo Independencia (en adelante el "Grupo"), conformado entre otras, por Independencia Administradora General de Fondos S.A., Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., Independencia Asset Management LLC e Independencia Capital LLC, todas vinculadas por un controlador común y orientadas a la administración e inversión en activos inmobiliarios en Estados Unidos.

Con fecha 30 de septiembre de 2023, la Comisión Clasificadora de Riesgo ("CCR") aprobó al Grupo

Independencia Internacional como Gestor de Activos Alternativos Específicos Extranjeros en la categoría de Activos Inmobiliarios, de conformidad con el Acuerdo N°32 de dicha entidad. Esta aprobación habilita a los Fondos de Pensiones chilenos para invertir directamente en los activos inmobiliarios en que invierten indirectamente los fondos administrados por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad actualizó anualmente su registro ante la CCR, conforme al compromiso de actualización suscrito con dicha entidad. Al 31 de diciembre de 2025, el registro de la Sociedad como Gestor de Activos Alternativos ante la CCR se encuentra vigente.

### 2.3. Identificación Básica

<b>Razón Social</b>	Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.
<b>Tipo de Entidad</b>	Administradora General de Fondos — regulada por la CMF
<b>RUT</b>	76.800.115-4
<b>Representante Legal</b>	Sr. Ignacio Ossandón Ross
<b>Domicilio</b>	Rosario Norte 100, piso 15, Las Condes, Santiago
<b>Teléfono</b>	+(56) 22 636 2000
<b>E-mail</b>	aportes@indepasset.com
<b>Página Web</b>	www.indepasset.com
<b>Asesores Legales</b>	Barros y Errázuriz Abogados
<b>Asesores Contables</b>	Gestión Global C&C Consultores S.A.
<b>N° de Empleados</b>	12

### 2.4. Propiedad y Control

Las acciones de la Sociedad son de una única serie y no se transan en bolsas de valores. La Sociedad cuenta con dos accionistas controladores conforme a las disposiciones del Título XV de la Ley N°18.045.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Accionista	RUT / ID	Acciones	% Propiedad
Independencia Asociados S.A.	76.422.480-9	2.550	50%
Inversiones Internacional Investments Limitada	76.415.552-1	2.550	50%

El controlador de Independencia Asociados S.A. es Nueva Independencia S.A., cuyo controlador final, a través de otras sociedades, es el Sr. Fernando Sánchez Chaigneau, RUT N°6.389.689-6, con un 66,6% de sus acciones. El controlador de Inversiones Internacional Investments Limitada es Ombú International Investments LLC, cuyo único accionista es Claudio Zichy, CI argentina N°22293068.

No se registraron cambios en la propiedad de la entidad durante el ejercicio 2025.

## 2.5. Política de Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas es propuesta por el Directorio y aprobada en la Junta Ordinaria de Accionistas. Los dividendos se pagan exclusivamente de las utilidades líquidas del ejercicio o de las retenidas provenientes de balances aprobados por Junta de Accionistas.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se distribuyeron dividendos a los accionistas, conforme a lo informado en la nota 16 de los Estados Financieros de la Sociedad.

## 2.6. Fondos Bajo Administración

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad administraba los siguientes fondos:

Fondo de Inversión	Tipo
Fondo de Inversión Independencia Core US I	Público
Fondo de Inversión Independencia Tysons	Público
Fondo de Inversión Independencia Atlanta	Público
Fondo de Inversión Independencia Doral	Público
Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD	Público
7 Fondos de Inversión Privados	Privado

### 3. GOBIERNO CORPORATIVO

#### 3.1. Directorio

El Directorio de Independencia Internacional AGF S.A. tiene una duración de 3 años y fue renovado en su totalidad por la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023. No se contempla la existencia de directores suplentes.

La composición del Directorio al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Nombre*	Cargo	Edad	Nacionalidad	Género	Antigüedad en el cargo	Fecha Nombramiento / última reelección	Fecha de Término	Independiente**
Fernando Sánchez Chaigneau	Presidente	61 a 70 años	Chilena	M	Entre 6 y 9 años	28/04/2023	-	No
Fernando Barros Tocornal*	Director	61 a 70 años	Chilena	M	Entre 6 y 9 años	28/04/2023	02/02/2026	No
María Mónica Braun Salinas	Directora	51 a 60 años	Chilena	F	Entre 6 y 9 años	28/04/2023	-	No
Francisco Javier Herrera Fernández	Director	51 a 60 años	Chilena	M	Entre 6 y 9 años	28/04/2023	-	No
Felipe Larraín Bascuñán	Director	61 a 70 años	Chilena	M	< de 3 años	28/04/2023	-	No
Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Directora	61 a 70 años	Chilena	F	Entre 6 y 9 años	28/04/2023	-	No

\* Ninguno de los miembros del Directorio está en situación de discapacidad

\*\* La calificación de independencia fue determinada aplicando los criterios del artículo 50 bis de la Ley N°18.046.

\*\*\* Con fecha 24 de marzo de 2026 el Directorio nombró a Pablo Undurraga Yoacham como director reemplazante de la Sociedad, hasta la siguiente Junta Ordinaria de Accionistas.

#### Remuneraciones del Directorio:

En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada en abril de 2025 se acordó que no corresponderá dieta a los directores durante el ejercicio 2025. Por tanto, los miembros del Directorio no percibieron remuneración fija ni variable por concepto de dietas de asistencia ni de ningún otro estipendio durante el período. En el ejercicio anterior (2024) tampoco se pagaron dietas al Directorio.

#### Servicios contratados por el Directorio durante el ejercicio 2025:

Proveedor	Tipo de Servicio	Monto (UF)
Barros & Errázuriz Abogados	Asesoría Legal Externa	549
PKF Auditores Consultores LTDA.	Auditoría Externa de EE.FF.	150
Grant Thornton Chile	Auditoría Interna	337,56

**Matriz de conocimientos, habilidades y experiencia del Directorio:**

Director	Cargo	Profesión y estudios	Experiencia, conocimientos y habilidades
Fernando Sánchez Chaigneau	Presidente del Directorio	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	En 1995 fundó Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, siendo su propósito continuar con el giro de Rentas Inmobiliarias a través de un Fondo de Inversión. En 2005 forma Independencia Asset Management con el propósito de gestionar inversiones inmobiliarias en USA y prestar servicios a inversionistas calificados, llegando a administrar sobre US\$1300 millones en bienes raíces. Actualmente Independencia administra en forma directa o indirectamente alrededor de US\$ 2.000 millones en activos, principalmente inmobiliarios, forestales, capital de riesgo y otros activos alternativos, en Chile, USA y Uruguay.
Fernando Barros Tocornal	Director	Abogado, Universidad de Chile	–Abogado tributarista chileno, fundador del estudio Barros & Errázuriz Abogados. A lo largo de su carrera profesional se ha desempeñado principalmente en el sector privado, especializándose en asesoría tributaria y estructuración corporativa. Asimismo, ha integrado directorios de diversas empresas chilenas y consejero de la SOFOFA. Desde el 11 de marzo de 2026 se desempeña como Ministro de Defensa Nacional de Chile.
Mónica Braun Salinas	Directora	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	Inició su carrera en empresas del Grupo Independencia, en entidades sujetas a la supervisión de CMF, desempeñándose entre 2000 y 2011 en Independencia Administradora General de Fondos S.A. En paralelo, fue Gerente General de Independencia Internacional S.A. desde 2005 hasta noviembre de 2015, continuando posteriormente como directora de dicha sociedad, Desde 2017 integra el Directorio de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., entidad que administra fondos públicos con presencia de inversionistas institucionales, consolidando una trayectoria ejecutiva y de gobierno corporativo en la gestión de inversiones inmobiliarias internacionales.
Francisco Javier Herrera Fernández	Director	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Inició su carrera profesional en 1988 y desempeñó diversos cargos de responsabilidad, principalmente en las áreas de finanzas y auditoría, en empresas del rubro transportes, industrial y energía. El año 2007 se incorporó a Independencia Administradora General de Fondos S.A. y desde el año 2014 desempeña el cargo de Gerente Corporativo en dicha entidad. Desde el 2017 integra el Directorio de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., entidad que administra fondos públicos con presencia de inversionistas institucionales, consolidando una trayectoria ejecutiva y de gobierno corporativo en la gestión de inversiones inmobiliarias internacionales.
Felipe Larraín Bascuñán	Director	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile / Doctor en Economía, Harvard University	Profesor Titular de Economía en la Pontificia Universidad Católica de Chile y Director de CLAPES UC, con una destacada trayectoria académica, pública y privada. Se desempeñó como Ministro de Hacienda en dos periodos (2010–2014 y 2018–2019), siendo reconocido internacionalmente como uno de los mejores en su cargo en América. A nivel global, ha tenido un rol relevante en sostenibilidad y políticas públicas, liderando iniciativas como la emisión del primer bono verde soberano de las Américas y la Coalición de Ministros de Hacienda por la Acción Climática. Ha sido asesor de múltiples gobiernos y organismos internacionales, además de integrar directorios de importantes empresas chilenas. En el ámbito académico, ha sido autor y editor de numerosas publicaciones, incluyendo libros de referencia internacional, y tiene una sólida formación como Doctor y Master en Economía de Harvard.
Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Directora	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	Ha desarrollado su trayectoria profesional desde 1994 en empresas del Grupo Independencia, entidades sujetas a la supervisión de la Comisión para el Mercado Financiero, desempeñándose inicialmente como Gerente Inmobiliario en

Director	Cargo	Profesión y estudios	Experiencia, conocimientos y habilidades
			Independencia Administradora General de Fondos S.A. entre 1995 y 2006, y posteriormente como asesora en la administración de inversiones inmobiliarias en Estados Unidos. Ha ejercido diversos roles de alta responsabilidad, incluyendo su participación como directora de Bodenor/Flexcenter S.A. (1998–2013), miembro del Comité de Inversiones y luego directora de Independencia Internacional S.A. (sociedad relacionada a la Administradora) desde 2015, así como directora y miembro del Comité de Inversiones de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. desde 2017. Asimismo, desde 2013 se desempeña como directora de Independencia Capital Partners S.A., en Uruguay, consolidando una extensa experiencia en gobierno corporativo, gestión de inversiones inmobiliarias y estructuración de vehículos de inversión tanto públicos como privados, con foco en activos internacionales.

**Proceso de inducción de nuevos directores:**

La inducción de nuevos directores incluye reuniones con la Gerencia General, la Oficial de Cumplimiento y los responsables del Área de Administración y Finanzas, cubriendo materias de normativa CMF aplicable, estructura de los fondos administrados, política de inversiones, marco de gestión de riesgos y control interno, y políticas de conflictos de interés.

**Sistema de información del Directorio:**

Los integrantes del Directorio acceden a la información de sus sesiones a través de los siguientes mecanismos: (i) con posterioridad a cada sesión, reciben el borrador del acta para su revisión y comentarios; y (ii) una vez suscrita por todos los directores, el acta definitiva es remitida a cada integrante directamente desde la aplicación de firma electrónica utilizada por la Sociedad, quedando disponible de forma permanente en el registro de dicha plataforma.

La Sociedad cuenta asimismo con un canal de denuncias disponible para su personal, aportantes y terceros, cuya existencia es comunicada periódicamente.

El Directorio delega en sus Comités y en el equipo ejecutivo la supervisión operativa de las materias de Gestión de Riesgos, Auditoría Interna y Auditoría Externa. Los Comités informan al Directorio cuando identifican materias específicas que requieren su conocimiento o aprobación, sin que exista una periodicidad fija de reporte, dado que el Directorio ha optado por un modelo de reporte por excepción.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo establecido en la NCG N°507, el Directorio recibe directamente los informes periódicos que dicha normativa exige, incluyendo el Plan Anual y los informes trimestrales de la Unidad de Gestión de Riesgos, y el Plan Anual e informes semestrales de la Unidad de Auditoría Interna, entre otros. Todo lo anterior queda debidamente respaldado en las actas del Directorio.

En relación a las visitas a terreno, dado que los activos subyacentes de los fondos administrados se encuentran ubicados en Estados Unidos, éstas son realizadas periódicamente por el Gerente General de la Administradora y el equipo de Asset Management de Independencia Asset Management LLC, entidad relacionada del Grupo Independencia con presencia local en Estados Unidos. En caso de existir cambios relevantes, contingencias o noticias que requieran conocimiento o decisión del Directorio, éstos son comunicados oportunamente a dicho órgano. Asimismo, la gestión operativa de los aspectos ambientales y sociales asociadas a los activos recae principalmente en los socios locales del Grupo, quienes son responsables de implementar y dar seguimiento a las prácticas de sostenibilidad en cada propiedad ubicada en Estados Unidos. Por lo tanto, cuando algún asunto relevante es identificado por

el Comité de Gestión de Riesgos o la Gerencia General y requiere conocimiento o pronunciamiento del Directorio, éste es informado cuando corresponda excepcionalmente.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad se compromete activamente a promover un crecimiento y operaciones responsables y sostenibles. En cuanto al aspecto ambiental de los activos subyacentes de los Fondos, destaca el activo "100 Franklin", perteneciente al Fondo Core US I, que cuenta con la certificación Energy Star desde 2018.

### **Evaluación de desempeño del Directorio:**

A la fecha de la presente Memoria, el Directorio no cuenta con un procedimiento formal de evaluación de su desempeño colectivo e individual. La Sociedad ha identificado esta materia como un área de desarrollo prioritaria en el marco del fortalecimiento progresivo de sus prácticas de gobierno corporativo, por lo que, si bien no se ha considerado la eventual contratación de terceros expertos que cumplan esta función de evaluación, se evaluará la implementación de un proceso formal.

Al 31 de diciembre de 2025 todos los directores de la Sociedad se encuentran acreditados por la Corporación del Mercado de Valores (CMV), de conformidad con lo establecido en la NCG N°503 de la Comisión para el Mercado Financiero. En virtud de dicha acreditación, los directores dan cumplimiento al programa de formación continua establecido por la CMV, el cual contempla la actualización periódica de conocimientos en materias relevantes para el ejercicio del cargo, incluyendo regulación del mercado de valores, gobierno corporativo, gestión de riesgos, prevención de delitos y cumplimiento normativo. El Directorio considera que esta formación continua constituye un pilar fundamental para el adecuado ejercicio de sus funciones y para el fortalecimiento progresivo de las prácticas de gobierno corporativo de la Sociedad.

Diversidad e inclusión: la detección y reducción de barreras organizacionales, sociales o culturales que pudieren estar inhibiendo la diversidad natural en la composición del Directorio no es abordada de manera sistemática por éste, sino que se revisa por excepción, cuando algún asunto relevante es identificado por el Comité de Gestión de Riesgos o la Gerencia General y requiere conocimiento o pronunciamiento del Directorio. Sin perjuicio de lo anterior, el Directorio está actualmente integrado por 4 hombres y 2 mujeres, con trayectorias complementarias en las áreas legal, financiera, económica e inmobiliaria, lo que refleja una composición diversa en términos de género, experiencia y conocimientos.

## **3.2. Comités del Directorio**

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad contaba con los siguientes comités:

### **a) Comité de Auditoría**

Función: supervisar la efectividad del sistema de control interno; revisar el cumplimiento del plan anual de auditoría interna; y monitorear la implementación de planes de acción derivados de auditorías y fiscalizaciones. Actúa como instancia de apoyo al Directorio en la supervisión independiente del control interno, conforme a la NCG N°507.

<b>Integrante</b>	<b>Calidad</b>	<b>Independiente</b>	<b>Ejerc. 2025</b>
Francisco Herrera Fernández	Director	No	✓
Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Directora	No	✓

Ambos integrantes del Comité de Auditoría cuentan con conocimientos y experiencia en materias financieras y contables relevantes para el ejercicio de sus funciones. El Sr. Francisco Herrera Fernández, Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y la Sra. Mónica Schmutzer Von Oldershausen, Ingeniera Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile, cuentan con amplia trayectoria en evaluación financiera y gestión de inversiones, lo que les permite ejercer una supervisión efectiva sobre el sistema de control interno de la Sociedad.

Los miembros del Comité de Auditoría no percibieron remuneración por concepto de sus labores en este Comité durante los ejercicios 2024 ni 2025.

Principales actividades del Comité de Auditoría durante 2025: seguimiento de la auditoría interna efectuada por la empresa de auditoría Grant Thornton conforme a la NCG N°507; monitoreo de la implementación de mejoras en la Matriz de Riesgo; y revisión de avances en el plan de acción aprobado por el Directorio. Al ser los integrantes de este Comité también miembros del Directorio de la Sociedad, participan regularmente en las sesiones ordinarias del Directorio, instancia en la cual se abordan las materias propias de su función, quedando constancia de ello en las actas de Directorio correspondientes.

### b) Comité de Inversiones

Función: analizar las propuestas de inversión presentadas, verificando que cumplan con los objetos de inversión de cada Fondo y con la regulación aplicable. Las inversiones de los Fondos aprobadas por este Comité se someten a la aprobación final del Directorio.

Integrante	Calidad	Ejercicio 2025
María Mónica Braun Salinas	Directora	✓
Claudio Zichy	Asesor del Directorio	✓
Juan Cristóbal Sánchez Tocornal	Profesional externo*	✓
Ignacio Ossandón Ross	Gerente General	✓
Manny De Zarraga	Profesional Externo	✓
José Hevia	Profesional externo	✓
Douglas Bowen	Profesional externo	✓

Los miembros del Comité de Inversiones no perciben remuneración por su participación en este organismo. El Comité reporta al Directorio con motivo de cada propuesta de inversión relevante.

\*El Sr. Juan Cristóbal Sánchez Tocornal mantiene una relación laboral con una sociedad relacionada al Grupo Independencia.

### c) Comité de Gestión de Riesgos

Función: revisar la preparación de los estados financieros de la Sociedad y los Fondos, supervisar el Programa de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Administradora y los Fondos, conforme a la NCG N°507. Entre sus responsabilidades se encuentran: revisar la Matriz de Riesgos y sus actualizaciones; monitorear el apetito por riesgo definido por el Directorio; analizar indicadores clave de riesgo (KRIs) y sus desviaciones; supervisar la implementación de planes de acción derivados de auditorías; y proponer mejoras al sistema de gestión de riesgos y control interno.

Integrante	Calidad	Independiente	Ejercicio 2025
Fernando Barros Tocornal*	Director	No	✓
Pablo Undurraga Yoacham	Externo	N/A	✓

Los miembros del Comité de Gestión de Riesgos no percibieron remuneración por sus labores en este Comité. El Comité sesionó con una periodicidad mensual, quedando constancia de sus sesiones en las actas correspondientes.

\*A la fecha de la publicación de esta memoria, Fernando Barros Tocornal había renunciado a su cargo como miembro de Comité de Gestión de Riesgos de la Administradora.

#### d) Relación entre Comités y Directorio

El Directorio designa Comités en los que delega la supervisión operativa de las materias de gestión de riesgos y auditoría. Dichos Comités dan cumplimiento a las obligaciones de reporte establecidas en la NCG N°507 y demás normativa aplicable, remitiendo al Directorio el plan anual y los informes trimestrales de la unidad de gestión de riesgos, y el plan anual y los informes semestrales de la unidad de auditoría interna. Adicionalmente, los Comités reportan al Directorio cuando identifican materias excepcionales que requieren su conocimiento o aprobación, quedando constancia de todo ello en las actas correspondientes.

### 3.3. Ejecutivos Principales

Nombre	Cargo	RUT	Profesión	En cargo desde	En Independencia desde
Ignacio Ossandón Ross	Gerente General	16.368.412-8	Ingeniero Comercial, PUC	2017	2011
Raimundo Vargas Del Río	Gerente Administración y Finanzas	17.046.354-4	Ing. Comercial, PUC	2025 (prev. 2020–2023)	2025 (prev. 2020–2023)
María Verónica Merino Morales*	Oficial de Cumplimiento	16.208.080-6	Abogada, PUC	2023	2018

\*A la fecha de la publicación de esta Memoria, la Sra. María Verónica Merino Morales había renunciado a su cargo.

#### Remuneraciones de Ejecutivos Principales:

El monto total agregado de remuneraciones percibidas por los ejecutivos principales durante el ejercicio 2025 se incluye en los gastos de administración y ventas de la Sociedad, los cuales ascendieron a USD 1.090.312, lo que representa una disminución de 3,4% respecto del ejercicio anterior. La Sociedad no cuenta con planes de compensación o beneficios especiales dirigidos a sus ejecutivos principales.

**Participación en la propiedad de la Sociedad:**

Ninguno de los ejecutivos principales posee participación directa ni indirecta en la propiedad de la Sociedad. No se registraron cambios en este aspecto durante el ejercicio 2025.

**3.4. Estructura de Gobierno Corporativo y Marco de Gestión de Riesgos y Control Interno**

En cumplimiento de los requisitos de la Memoria Anual, se describe a continuación la estructura y funcionamiento del gobierno corporativo y del marco de gestión de riesgos y control interno de la Sociedad.

**Estructura Organizacional**

La Sociedad cuenta con tres áreas independientes: Área Comercial, Área de Administración y Finanzas, y Área Legal y Compliance, cada una con funciones específicas que garantizan una adecuada segregación de funciones. La función de gestión de riesgos depende del Gerente de Administración y Finanzas, y la Oficial de Cumplimiento es responsable del cumplimiento normativo y supervisión del sistema de control interno, actuando ambas como segunda línea de defensa conforme al modelo de tres líneas establecido en la NCG N°507.

**Prácticas de Control Interno**

- Segregación de funciones: las áreas Comercial, de Administración y Finanzas, y Legal y Compliance operan de forma independiente con funciones específicamente delimitadas.
- Estructura de poderes: todo egreso de fondos requiere la aprobación de dos personas. Los apoderados son los directores (actuando dos conjuntamente) y los ejecutivos principales (quienes deben actuar junto a al menos un director).
- Contabilidad externa independiente: llevada por Gestión Global C&C Consultores S.A., con procedimientos formales de revisión y validación por parte del Área de Contabilidad y el Gerente de Administración y Finanzas.
- Revisión trimestral de estados financieros de los Fondos y sus sociedades, con análisis previo por parte del Comité de Gestión de Riesgos.
- Valoración independiente anual de los activos subyacentes por tasadores independientes. Los informes de tasación recibidos son revisados por el equipo de Asset Management de Independencia Asset Management LLC, entidad relacionada del Grupo Independencia, quienes verifican su consistencia con la información operativa y financiera de las sociedades de inversión.
- Auditoría interna anual efectuada por Grant Thornton Chile, empresa externa e independiente.
- Revisión trimestral de procedimientos por parte del área de Compliance, con actualización anual de Manuales aprobada por el Directorio.

**Marco de Gestión de Riesgos (NCG N°507)**

Durante el ejercicio 2025, el Programa de Gestión de Riesgos y Control Interno fue fortalecido conforme a la NCG N°507, incorporando: actualización de la Matriz de Riesgos; integración de indicadores clave

de riesgo (KRIs) con monitoreo trimestral; incorporación de riesgos tecnológicos; formalización de pruebas de estrés de liquidez; y elaboración de nuevas políticas corporativas requeridas por la normativa.

Los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, detallados en la Nota 4 de los Estados Financieros, son: riesgo de mercado, riesgo financiero, riesgo crediticio, riesgo de liquidez, riesgo operacional, riesgo reputacional y riesgo regulatorio.

La Sociedad cuenta con los siguientes instrumentos de gobierno corporativo y gestión de riesgos:

1. Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno
2. Manual de Prevención de Delitos, Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
3. Código de Ética y Conducta
4. Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés
5. Política de Operaciones Habituales
6. Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado
7. Código de Autorregulación
8. Política de Gestión de Consultas, Reclamos y Denuncias
9. Política de Publicidad y Comunicación de Fondos

### **Canal de Denuncias**

La Sociedad cuenta con un canal de denuncias disponible para su personal, aportantes, clientes y terceros, para la denuncia de eventuales irregularidades o ilícitos. El canal garantiza la confidencialidad del denunciante y permite dar seguimiento al estado de la denuncia. Su existencia es comunicada al personal mediante capacitaciones periódicas.

### **Criterios ESG**

La Sociedad promueve un crecimiento y operaciones responsables y sostenibles. Se incorporan factores ambientales, sociales y de gobernanza en la gestión de los fondos. Destaca el activo "100 Franklin", perteneciente al Fondo Core US I, que cuenta con certificación Energy Star desde 2018. El Grupo Independencia mantiene su compromiso de apoyar proyectos sociales, entre los que destaca el programa IMPACTO+.

## 4. PLANES DE INVERSIÓN

---

La Sociedad se compromete a buscar diligentemente nuevas oportunidades de inversión que proporcionen una relación riesgo-retorno atractiva para sus inversionistas.

Para el período 2025-2027, los planes de inversión de la Sociedad se orientan principalmente a las siguientes líneas:

1. Estrategias de financiamiento de proyectos con subyacente inmobiliario en Estados Unidos, aprovechando las condiciones actuales de disponibilidad de crédito.
2. El Grupo Independencia, a través a Independencia Asset Management LLC, se encuentra explorando nuevas estructuras de participación como Co-GP, que permitan obtener retornos superiores en un mercado más exigente.
3. El Grupo Independencia, a través de Independencia Asset Management LLC, busca desarrollar un nuevo portfolio de inversión en asociación con Synergy, orientado a activos de Boston con valores de descuento favorables, actuando desde la posición de GP.

Las inversiones relevantes asociadas a estos planes no se detallan en montos específicos en la presente Memoria en virtud de su carácter estratégico, en los términos de la sección 4.3 del numeral 2.1.C.2. de la NCG N°30, dado que su divulgación podría colocar a la Administradora en una posición de desventaja frente a sus competidores. El avance de los planes en ejecución y los montos invertidos son informados periódicamente a los aportantes mediante informes trimestrales de gestión.

## 5. MODELO DE NEGOCIOS

---

### 5.1. Sector Industrial

La Sociedad participa en la industria financiera nacional en lo que respecta a la gestión de patrimonio, ofreciendo alternativas de inversión en activos inmobiliarios ubicados en Estados Unidos. Corresponde a una Administradora General de Fondos (sociedad anónima especial), regulada y fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero.

Principales normas aplicables:

- a) Ley N°20.712, sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales
- b) Ley N°18.045, de Mercado de Valores
- c) Ley N°18.046, sobre Sociedades Anónimas
- d) Ley N°21.595, sobre Delitos Económicos
- e) Ley N°20.393, sobre Responsabilidad Penal de la Persona Jurídica
- f) Ley N°19.913 (UAF) y normativa ALA/CFT
- g) Normativa CMF (NCG N°431, NCG N°507, entre otras)

La Sociedad administra fondos de inversión públicos y privados.

### 5.2. Actividades y Negocio

La actividad de la Sociedad se centra en la administración de fondos chilenos cuyo objetivo principal es la generación de rentabilidad para sus aportantes mediante dos estrategias: (i) generación de rentas y plusvalía a través de la gestión de activos inmobiliarios en Estados Unidos, a través de inversiones en filiales; y (ii) inversión en vehículos que otorgan préstamos respaldados por activos inmobiliarios en Estados Unidos.

Desde su constitución, la Sociedad ha administrado tanto fondos diversificados como inversiones "deal by deal", orientadas a inversionistas de alto patrimonio, family offices, multi family offices y entidades institucionales. A la fecha, Independencia Internacional A.G.F. S.A. gestiona más de USD 520.000.000 en activos inmobiliarios, diversificados en activos de tipo oficina, retail, industrial y residencial.

Los fondos coinvierten con vehículos extranjeros y nacionales, gestionados o asesorados por entidades vinculadas a la Sociedad. Sólo para uno de los fondos públicos se han contratado agentes colocadores para la comercialización de cuotas; para los demás, la suscripción es directa.

Concentración de clientes y proveedores: ningún agente colocador ha representado individualmente el 10% o más del total de colocaciones. Ningún cliente concentra de forma individual un 10% o más del ingreso de la Administradora. Ningún proveedor representa individualmente el 10% o más del total de compras efectuadas en el período.

### 5.3. Propiedades e Instalaciones

La Sociedad arrienda sus oficinas en Rosario Norte 100, oficina 1501, Las Condes, Santiago. No es propietaria de inmuebles destinados al desarrollo de su giro.

### 5.4. Subsidiarias, Asociadas e Inversiones

La Sociedad no posee subsidiarias ni filiales ni asociadas.

## 6. HECHOS ESENCIALES

---

No se publicaron hechos esenciales durante el ejercicio 2025, en los términos del artículo 9 de la Ley N°18.045.

## 7. COMENTARIOS DE ACCIONISTAS

---

Al 31 de diciembre de 2025, no se registraron comentarios ni proposiciones formulados por accionistas de la Sociedad en relación con la marcha de los negocios sociales, en los términos del artículo 74 inciso tercero de la Ley N°18.046.

La Sociedad no cuenta con Comité de Directores en los términos del artículo 50 bis de la Ley N°18.046, por no corresponder a una sociedad anónima abierta. En consecuencia, no existe informe de gestión del Comité de Directores que informar.

## 8. INFORMES FINANCIEROS

---

Los estados financieros de Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. al 31 de diciembre de 2025, auditados por PKF Auditores Consultores LTDA., se encuentran disponibles en los siguientes sitios:

Fuente	URL
Sitio web CMF	<a href="https://www.cmfchile.cl">https://www.cmfchile.cl</a>
Sitio web de la Administradora	<a href="https://www.indepasset.com">https://www.indepasset.com</a>

Los estados financieros se adjuntan a la presente Memoria en formato separado, de conformidad con lo dispuesto en la NCG N°30, numeral 2.1.C.2.12.

## 9. SUSCRIPCIÓN Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Conforme a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero, la presente Memoria es suscrita por las personas abajo indicadas, quienes, en su calidad de Directores y Gerente General de la Sociedad, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información contenida en ésta.

Nombre	Cargo	Firma
Fernando Sánchez Chaigneau	Presidente del Directorio	DocuSigned by:  Es. 4F402B888A4A463...
María Mónica Braun Salinas	Directora	DocuSigned by:  Mónica Braun ADD8E758A401452...
Francisco Herrera Fernández	Director	DocuSigned by:  F. Herrera 35BB0898DB2A4F6...
Mónica Schmutzer Von Oldershausen	Directora	Firmado por:  Mónica Schmutzer 7E22176E0D894E...
Pablo Undurraga Yoacham	Director	DocuSigned by:  P. Undurraga F263C335973C4F6...
Ignacio Ossandón Ross	Gerente General	DocuSigned by:  I. Ossandón F0E8D218D4D649B...

Santiago, 20 de abril de 2026.