

Independencia CORE US

Asamblea Ordinaria de Aportantes Fondo CORE US I
Reunión Anual de Inversionistas CORE US II LP

17 de abril de 2026





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.

INDEPENDENCIA CORE US I

Asamblea Ordinaria de Aportantes

Fondo de Inversión Independencia Core US I

17 de abril 2026



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

1. Constitución de la Asamblea, Convocatoria y Poderes
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Designación de Aportantes para los efectos de Firmar el Acta
4. Tabla
5. Legalización del Acta de la Asamblea





ASAMBLEA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

TABLA

- i) Aprobar la **cuenta anual** del Fondo relativa a la gestión y administración del mismo, y aprobar los **estados financieros** correspondientes.
- ii) Elegir a los miembros del **Comité de Vigilancia**.
- iii) Aprobar el **presupuesto** de gastos del Comité de Vigilancia.
- iv) Designar a la empresa de **auditoría externa** de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.
- v) En general, cualquier asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de una asamblea extraordinaria de aportantes.

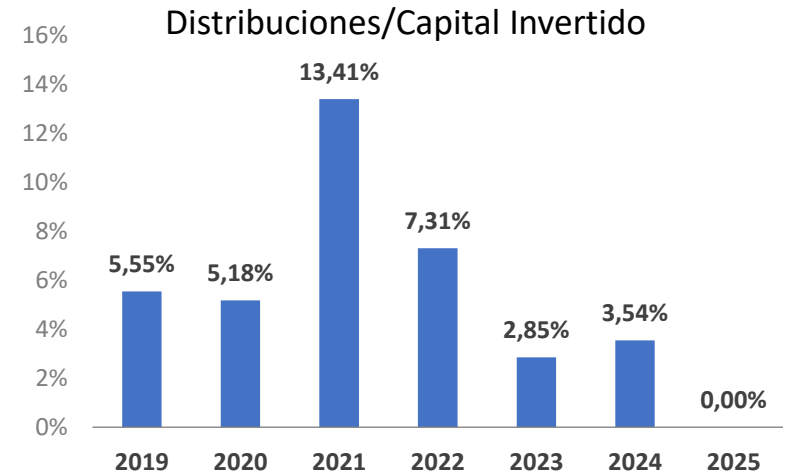


RENTABILIDAD DEL FONDO

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)	YTD	Desde el Inicio
Valor cuota al cierre (31-12-2025)	0,4151	0,4151
Distribuciones por cuota	-	0,3791
Valor al cierre + distribuciones	0,4151	0,7942
Valor al inicio del ejercicio	0,3881	1,0151
Rentabilidad	6,96%	-21,76%



Durante el 2025 no se realizaron distribuciones. La caja generada por las propiedades durante el ejercicio se ha reservado en una sociedad filial del Fondo la cual durante el año 2025 acumuló cerca de USD 1,9MM. El saldo total acumulado es de USD 3,2MM.

Los **valores de tasación** recibidos en diciembre 2025 se traducen en **una disminución en la valorización de los activos de un -0,8%** lo que equivale en una disminución de un -2,6% a nivel patrimonial del fondo. A pesar de lo anterior, los resultados de las filiales durante el 2025, llevaron a que el patrimonio del fondo aumentara en un 9,8% antes de las tasaciones. Luego de las tasaciones realizadas en diciembre la cuota alcanzó una rentabilidad de un 6,96%.

Es importante mencionar que esta rentabilidad se debe principalmente a pérdidas devengadas y no realizadas producto de la baja en el valor de las tasaciones de la cartera, lo cual se explica principalmente por una proyección del nivel actual de tasas por un mayor tiempo, situación que se espera se revierta en el futuro, a medida que las tasas de interés disminuyan y se recupere el mercado de capitales, principalmente para las oficinas.



VALORIZACIÓN DE LA CARTERA

La valorización de cada uno de los activos en cartera, son realizadas por un perito independiente, los cuales descuentan un flujo operacional proyectado a una tasa de descuento.

$$\text{Valor Activo} = \frac{\text{Net Operating Income FY}^1}{\text{Cap Rate}}$$

-40 Bps²

Variación 10 Year US
Treasury Yield
2024 vs. 2025 (Dic)

-71 Bps

Variación Cap Rate
Tasaciones 2025 vs.
2024

Portfolio	Compra	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26 Budget	Var 2025 vs. Compra	Var 2025 vs. Dic-24
Valor Compra / Tasación	\$262 MM	\$247 MM	\$202MM	\$191MM	\$193MM	N/A	-26,4%	1,2%
NOI	\$13,9 MM	\$13,5 MM	\$14,9 MM	\$13,9 MM	\$14,8 MM	\$13,6 MM	5,8%	6,7%
Cap Rate	5,32%	6,03%	6,86%	7,74%	7,03%	N/A	171 Bsp	-71 Bsp

- **1. Flujo Operacional esperado de la cartera:** Con respecto al año 2024, el NOI de 2025 aumentó un 6,7% principalmente debido a una mayor ocupación en el activo ROBB y el termino del período de free rent de uno de los principales arrendatarios de la propiedad 100 Franklin. Con respecto al año 2025, el presupuesto de 2026 considera una reducción de un 8,1% en el NOI que se explica principalmente por el termino de contrato de Deluxe Burbank.
- **2. Variación en las tasas de descuento:** está en línea con las variaciones experimentadas a nivel global en las tasas de política monetaria durante el último tiempo, y de acuerdo con lo que está ocurriendo con el mercado inmobiliario en Estados Unidos. El promedio anual del bono del tesoro americano a 10 años disminuyó 40 Bsp con respecto al año anterior, lo cual está en línea con la variación consolidada de las tasas de descuento utilizados por los tasadores.

1. Corresponde al NOI de los próximos 12 meses

2. Macrotrends Data Download 10 Year Treasury Rate - 54 Year Historical Chart



TENDENCIAS MERCADO DE OFICINAS

Demanda, Leasing y Absorción

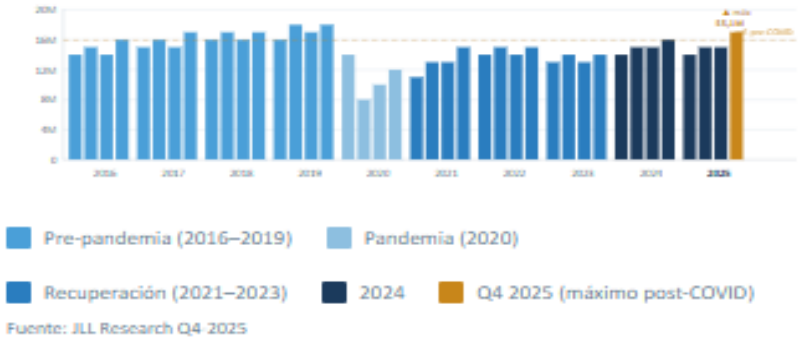
207M sf
LEASING ANUAL
+5,2% YoY · máximo post-COVID

+6,4M sf
ABSORCIÓN NETA 2025
Primer año positivo desde 2019

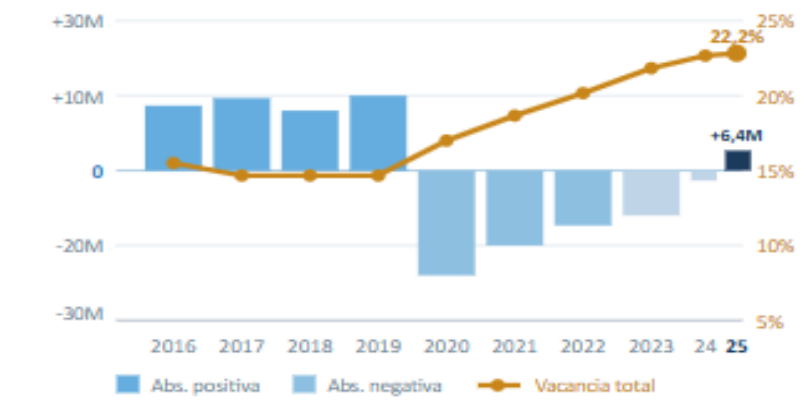
20,1%
VACANCIA DIRECTA
↓ desde peak Q2-2025 (22,4%)

+35%
TRANSACCIONES CAPITAL
7 trimestres consecutivos ↑

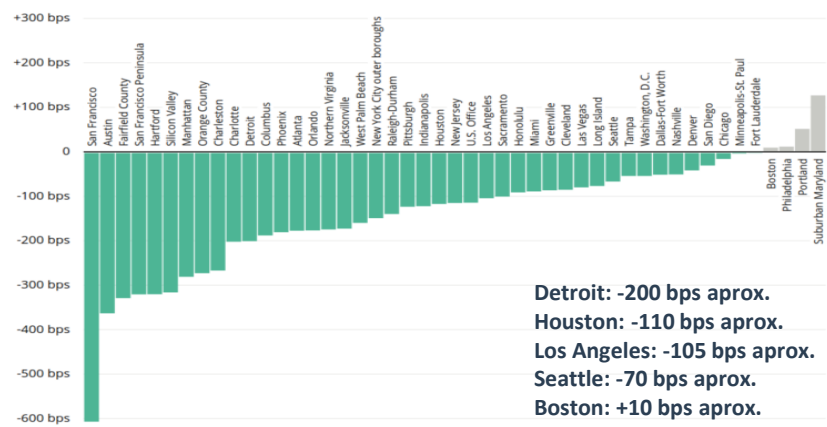
LEASING BRUTO HISTÓRICO (M SF TRIMESTRAL)



ABSORCIÓN NETA ANUAL (M SF) Y VACANCIA TOTAL (%)



YoY availability changes (bps) by market



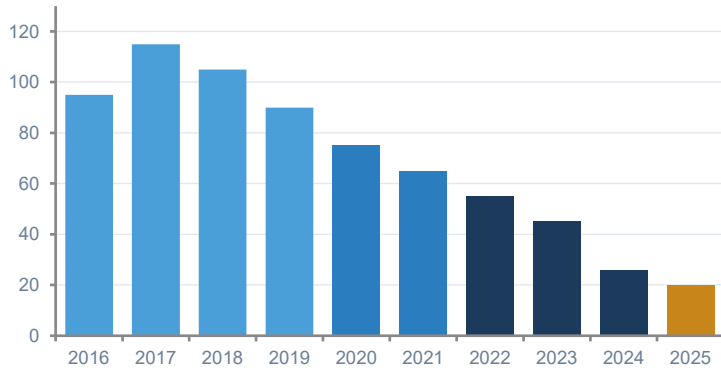
2025: Primer año de absorción positiva desde 2019
Vacancia en descenso desde Q2-2025. Grandes Operaciones (+100K sf) crecen 15% YoY. Leasing gateway markets +15% YoY.



TENDENCIAS MERCADO DE OFICINAS

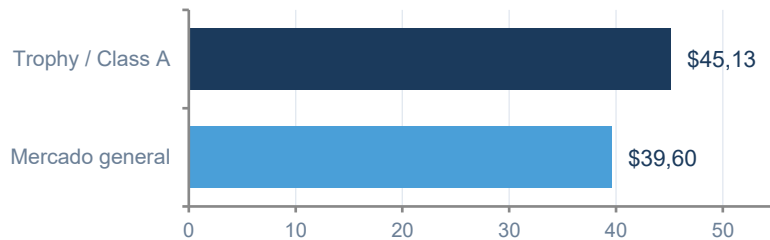
Oferta, Presencialidad y Benchmarks de Mercado

PIPELINE CONSTRUCCIÓN (M SF)



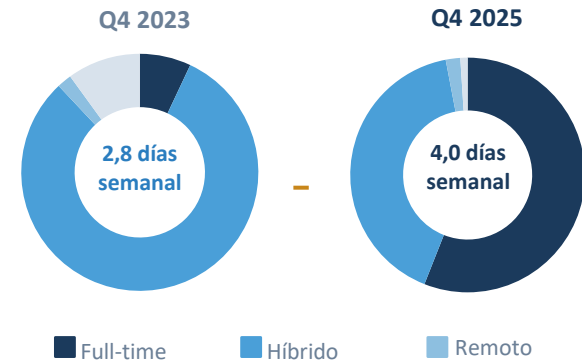
2025: mínimo histórico en 30 años — solo 20M sf

RENTAS PROMEDIO (USD / SF)



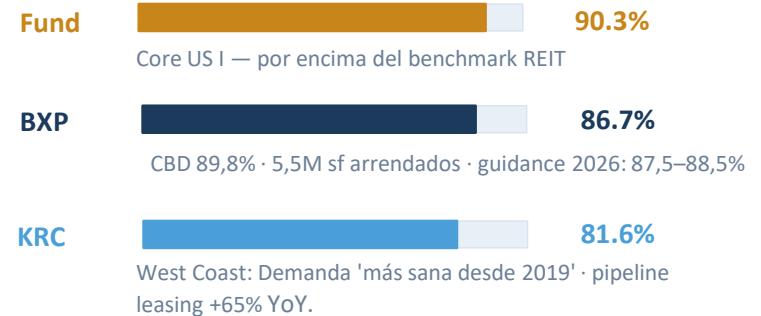
Trophy/Class A +68 bps YoY · Rentas oficinas en construcción +14% YoY.

RETORNO A OFICINA — FORTUNE 100



97% Fortune 100 requiere presencia física

OCUPACIÓN — BENCHMARK REITS VS FONDO

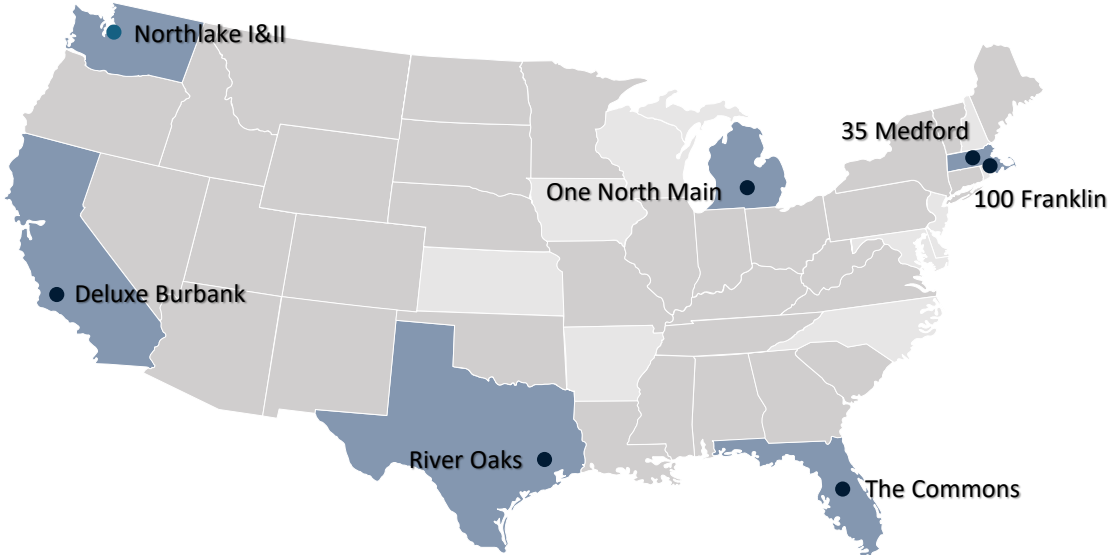


El Fondo supera en ocupación a sus pares REIT

90,3% vs 86,7% BXP y 81,6% KRC · Rentas Trophy crecen por escasez de nueva oferta



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



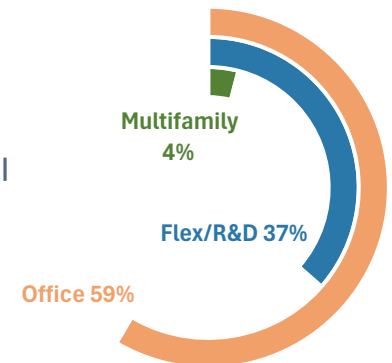
ACTIVOS FONDO CORE US I (Participaciones %)

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 Q4 2025

- Ingresos Consolidados **MUS\$ 24,91**
- NOI Consolidado **MUS\$ 14,76**
- Margen **MUS\$6,85**
- Valorización **MUS\$ 211**
- Ocupación **90,3%**

Composición del NOI por Clase de Activo

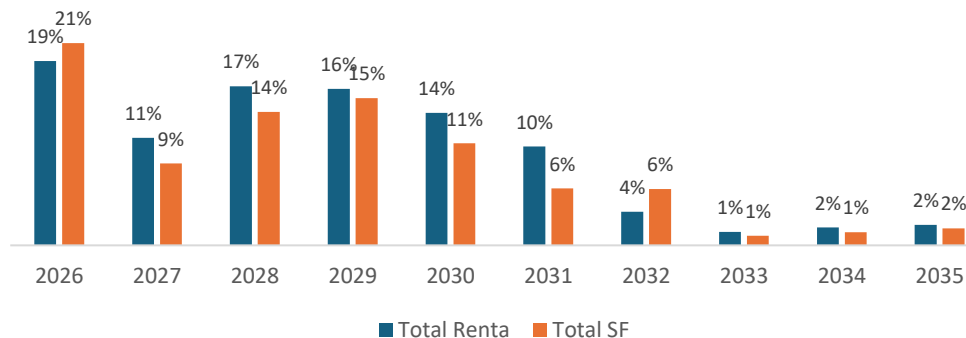




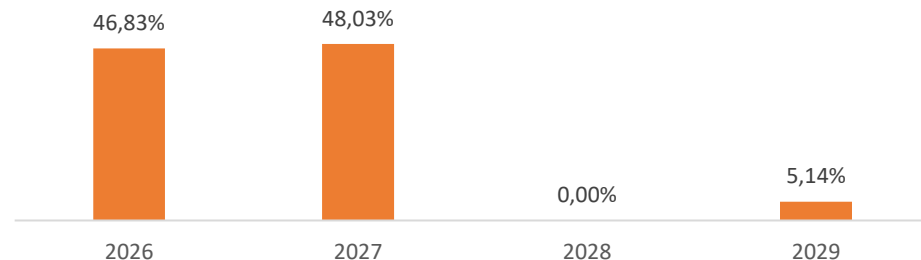
PORTFOLIO CONSOLIDADO

Portfolio Consolidado	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ocupación	90,3%	+40 bps	+200 bps
Ocupación Break-even	63,6%	+0 bps	+0 bps
TPRC	3,59	+12,5%	-3,2%
Ingresos (MUS)	\$24,9	+1,5%	+4,0%
NOI (MUS)	\$14,8	+2,1%	+6,7%
TPRD	0,91*	+17,7%	-27,6%
Yield on Cost	5,35%	+10 bps	+30 bps
AUM (MUS)	\$211	+0,0%	+1,1%
LTV	77,6%	+0 bps	-120 bps
DSCR	1,87x	+5,1%	-3,6%
Tasa Deuda	4,20%	+0 bps	-10 bps

Vencimientos Arrendatarios

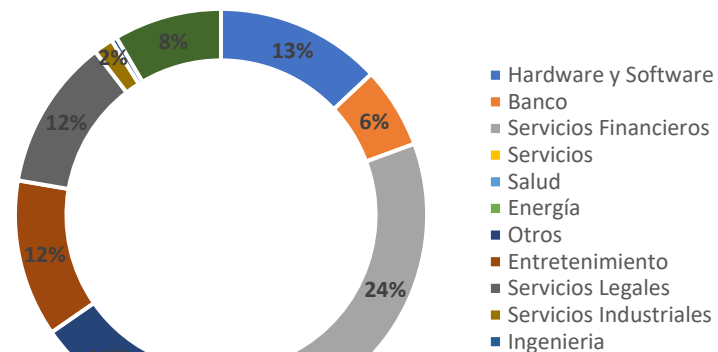


Vencimientos Deuda



Los principales desafíos para los próximos **4 trimestres** son:

- **Contratos y ocupación:** renegociar, renovar y recolocar contratos que vencen (19% de las rentas y 21% 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, tras la extensión del crédito de The Commons en marzo de 2026, el 47% de los vencimientos de deuda se concentra en 2026, en comparación con el 52% previo a dicha extensión. Adicionalmente, en octubre de 2025 se obtuvo una extensión de corto plazo para la propiedad 100 Franklin. Actualmente, nos encontramos en conversaciones con prestamistas para reestructurar parte del portafolio y, en paralelo, evaluamos alternativas de refinanciamiento y eventuales ventas de activos.

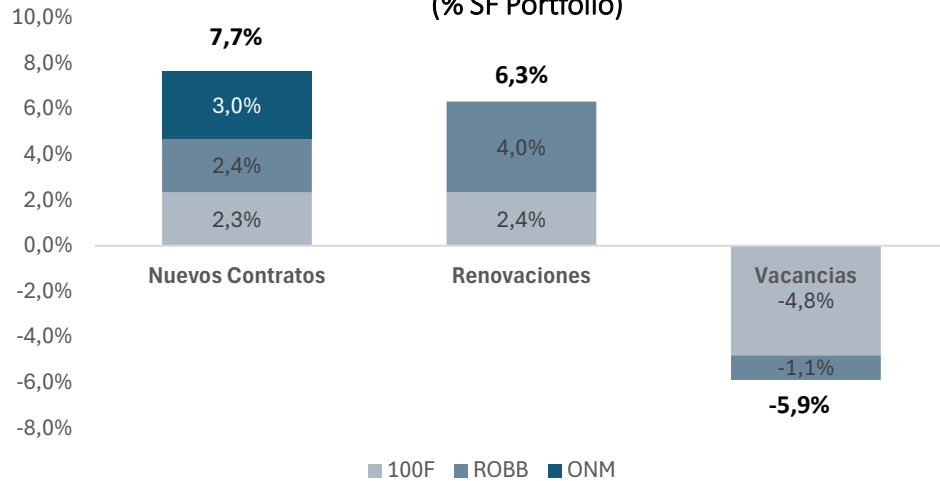


*Considera el vencimiento del crédito en Mar-26 para The Commons, ya que al cierre del período no estaba firmada la extensión a 3 años de dicho crédito.

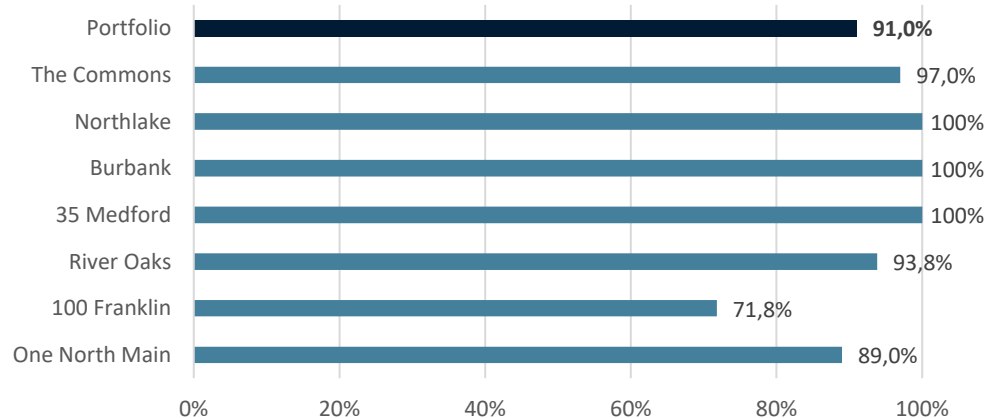


ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Actividad de Arriendos 2025
(% SF Portfolio)



Ocupación



Durante 2025, el desempeño comercial fue sólido. Se firmaron **nuevos contratos** por el **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.

Acabamos de firmar un nuevo contrato de arriendo en ONM por el 4,3% del espacio llevando su ocupación al 89% y la del portafolio total desde el 90,3% al **91,0%**.

Mirando hacia adelante, en los próximos 4 trimestres enfrentamos vencimientos por el 21,2% del espacio arrendable, equivalentes al 19,3% de las rentas, distribuidos en 4 de las 7 propiedades del Fondo y correspondientes a 20 arrendatarios distintos.

El arrendatario más relevante es Deluxe, quien ha confirmado que dejará la propiedad en jul-26 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.

VENCIMIENTOS PROXIMOS 4 TRIMESTRES

Propiedad	SF	SF Portafolio (%)	USD	USD Portafolio (%)
100F	7.914	1,27%	\$ 336.040	1,53%
ROBB	19.437	3,13%	\$ 938.077	4,27%
Burbank	95.000	15,29%	\$2.604.900	11,86%
Northlake	9.174	1,48%	\$ 357.786	1,63%
Total	131.525	21,16%	\$ 4.236.803	19,29%



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

CUENTA ANUAL DEL FONDO

1. Cuenta Anual del Fondo

2. Informe Auditores Externos

La empresa de auditoría **HLB Surlatina Chile Ltda**, mediante carta de fecha 24 de marzo de 2026, informó a la Sociedad Administradora que en su opinión, basada en su auditoría, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Core US I al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

3. Balance y Estados Financieros

El Balance y Estados Financieros fueron publicados en el sitio web de la Administradora <http://www.indepasset.com/agf>



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2025

Descripción	31.12.2025 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL PERÍODO	(336)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	5
Gastos del período (menos)	(341)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE PERÍODO ANTERIORES	(60.985)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(13.093)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(59.619)
Ajuste a resultado devengado acumulado	11.727
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(61.321)



CLASIFICACIÓN DE DIVIDENDOS PROVISORIOS 2025

Se deja constancia que no hubo distribuciones a los Aportantes durante el año 2025.



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

SALDOS DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

De acuerdo con los resultados para el ejercicio del 2025 según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedan con los siguientes saldos finales:

Cuenta de Patrimonio	31.12.2025 MUSD
Aportes	88.735
Otras reservas	-
Resultados acumulados	(48.279)
Resultado del ejercicio	2.815
Dividendos provisorios	-
Total patrimonio neto	43.271



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

ELECCIÓN COMITÉ DE VIGILANCIA

Miembro	Aportante	Fecha de Inicio
Alejandra María Marquard Saiz		26-04-2023
Francisco Tagle Eslava		N/A
Patricio Ureta Lyon		24-04-2024

PRESUPUESTO DE GASTOS COMITÉ DE VIGILANCIA

Se propone a los señores Aportantes fijar un presupuesto de gastos para el Comité de Vigilancia ascendente a **200 UF** para el presente ejercicio.



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I

DESIGNACIÓN AUDITORES EXTERNOS

Vehículo				Año 2025	Propuesta 2026
Fondo	UF 95,00 USD 4.270	UF 90,00 USD 4.045	UF 70,00 USD 3.146	HLB Surlatina	HLB Surlatina