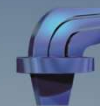


Fondo Independencia CORE US I

Presentación de Resultados – Q4 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.



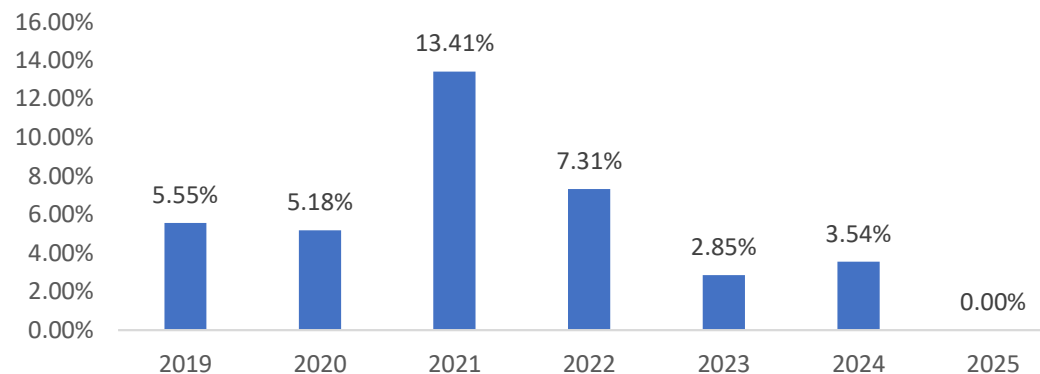
RENTABILIDAD DEL FONDO

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 (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%

Dividendo/Equity invertido



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.



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

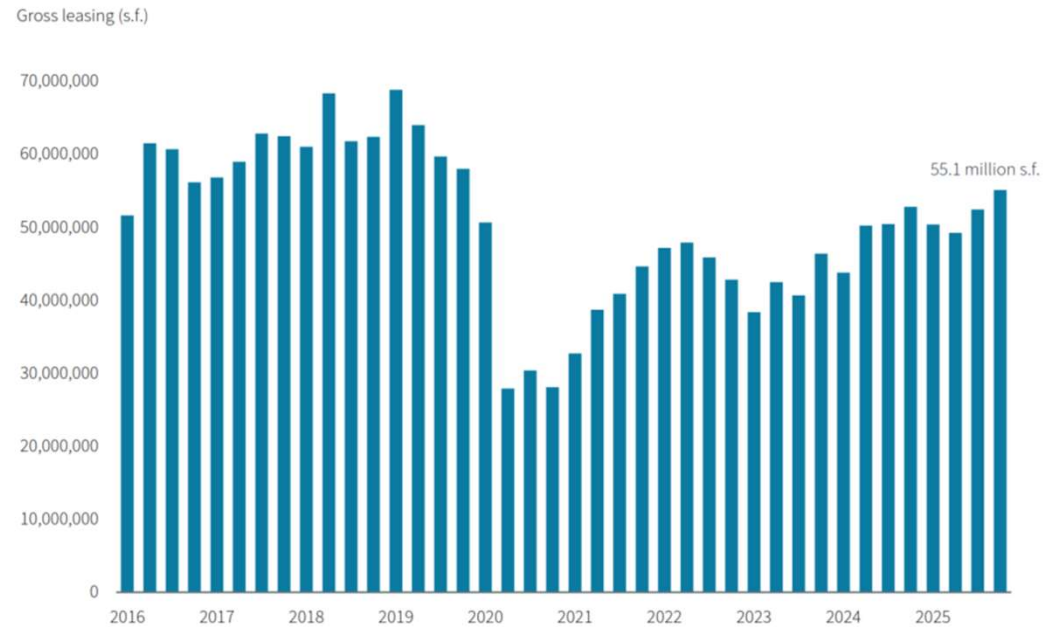


TENDENCIAS MERCADO DE OFICINAS

Historical absorption and vacancy



Historical gross leasing activity



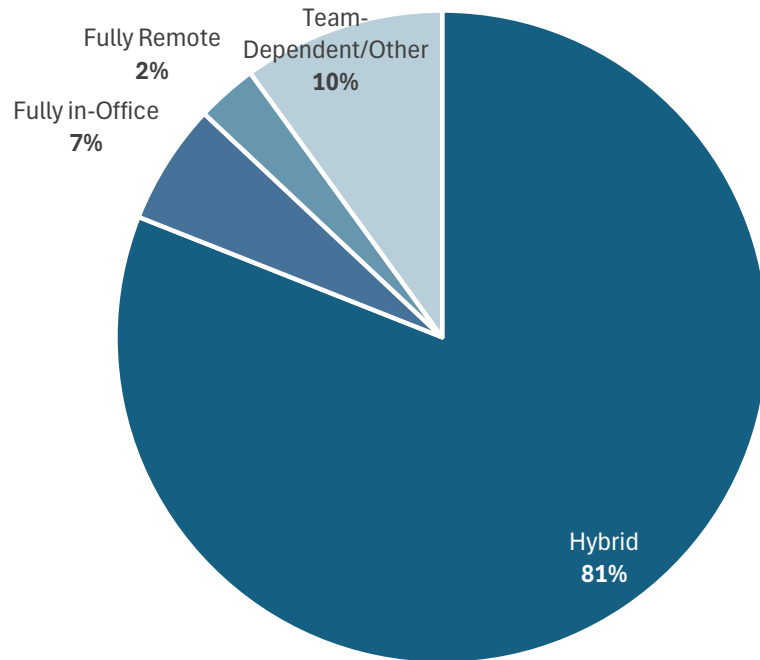
El mercado de oficinas en EE.UU. continuó su recuperación al cierre de Q4-2025. Los arriendos alcanzaron 55.1M sf en el trimestre (+4.4% QoQ), un nuevo máximo post-pandemia, elevando el total anual a 207M sf (+5.2% YoY). Los arriendos de gran escala sobre 100,000 sf crecieron ~15% YoY, reflejando mayor confianza de las empresas en compromisos de largo plazo. La absorción neta fue significativamente positiva en el segundo semestre, con +8.1M sf en Q4, cerrando el año en +6.4M sf.

La vacancia total descendió a 22.2% (directa: 20.1%) tras su peak en Q2-2025, mientras que la disponibilidad total ha caído más de 60M sf (1.3% del inventario) en los últimos seis trimestres. Por el lado de la oferta, solo hay 19M sf en desarrollo, más de un 20% bajo el mínimo histórico de 2011 y el menor nivel en 30+ años, casi 40M sf fueron reconvertidos en 2025 y solo 7.4M sf iniciaron construcción. Esta escasez impulsa las rentas: arriendos Trophy y Clase A crecieron +68 bps YoY, y que en el Q4 marcó un récord de contratos cerrados sobre los US\$100/sf.



TENDENCIAS PRESENCIALIDAD

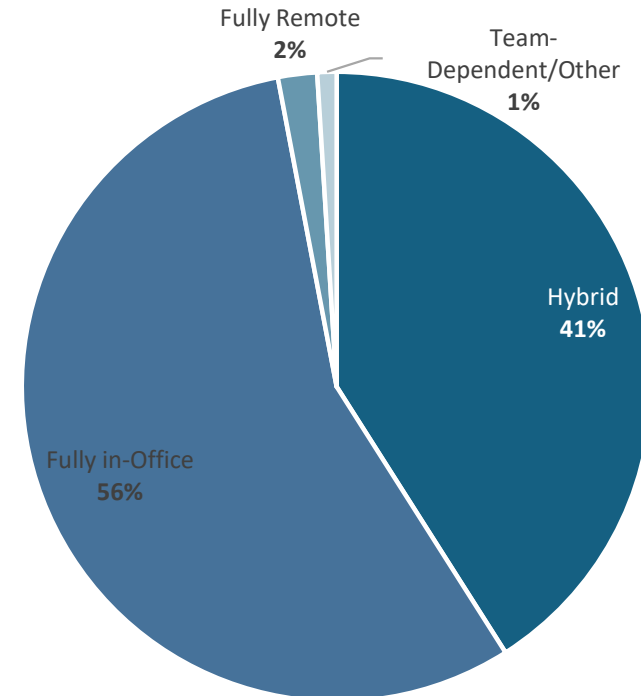
Q4 2023



Presencialidad Promedio

2.8 días

Q4 2025



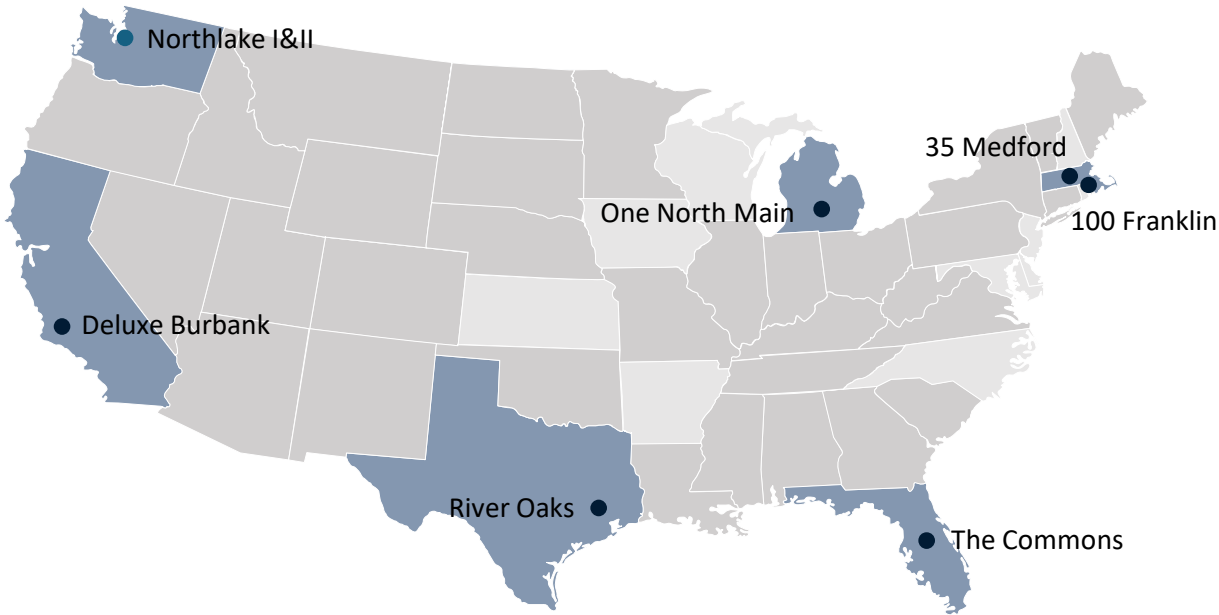
Presencialidad Promedio

4.0 días

- **Mayor presencialidad corporativa:** Las políticas están convergiendo hacia esquemas híbridos o presenciales, con el 97% de Fortune 100 bajo estos formatos.
- **Impacto en la demanda de oficinas:** El aumento en asistencia y el rightsizing están impulsando necesidades de expansión en grandes arrendatarios como JP Morgan y Amazon.
- **Riesgo por restricciones de oferta:** La falta de oferta podría reimpulsar esquemas remotos si limita el crecimiento de las empresas.



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



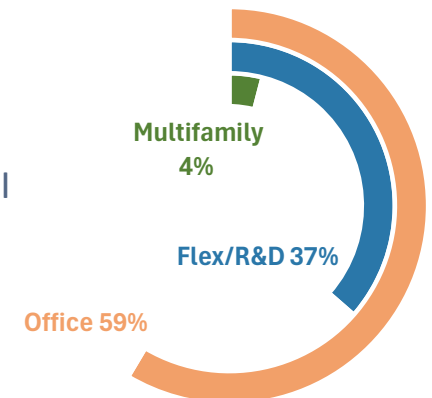
ACTIVOS FONDO CORE US I (Participaciones %)

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

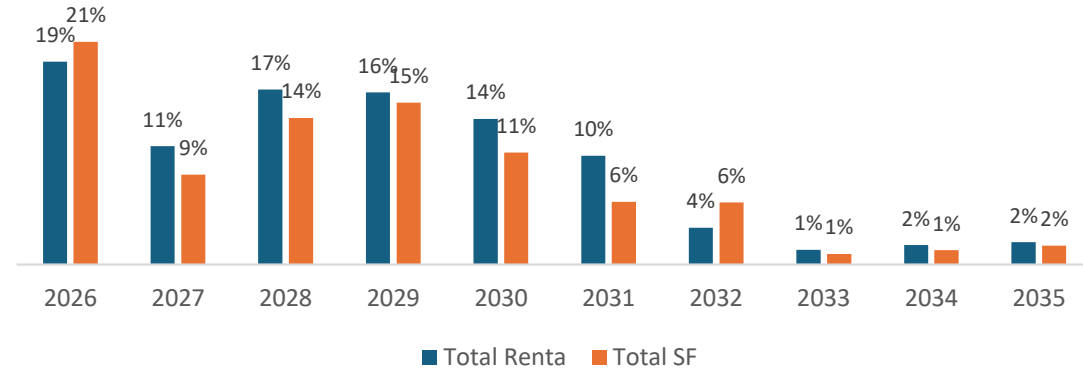




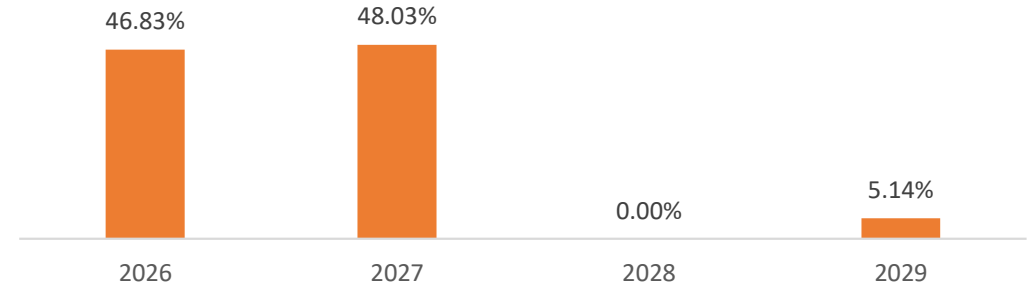
PORTFOLIO CONSOLIDADO

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

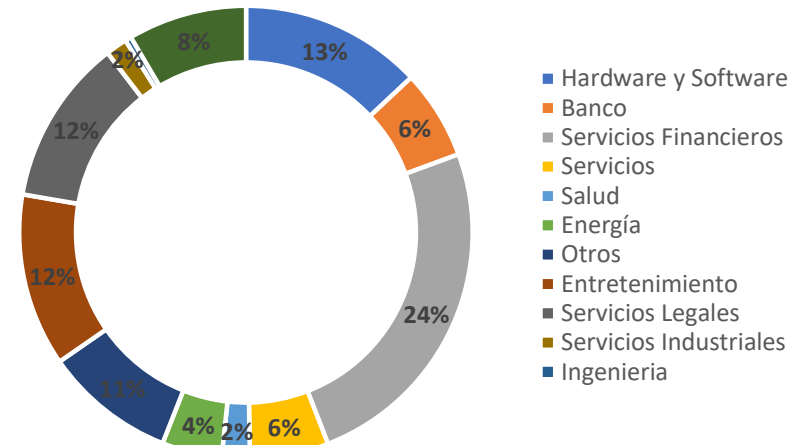


Vencimientos Deuda



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.

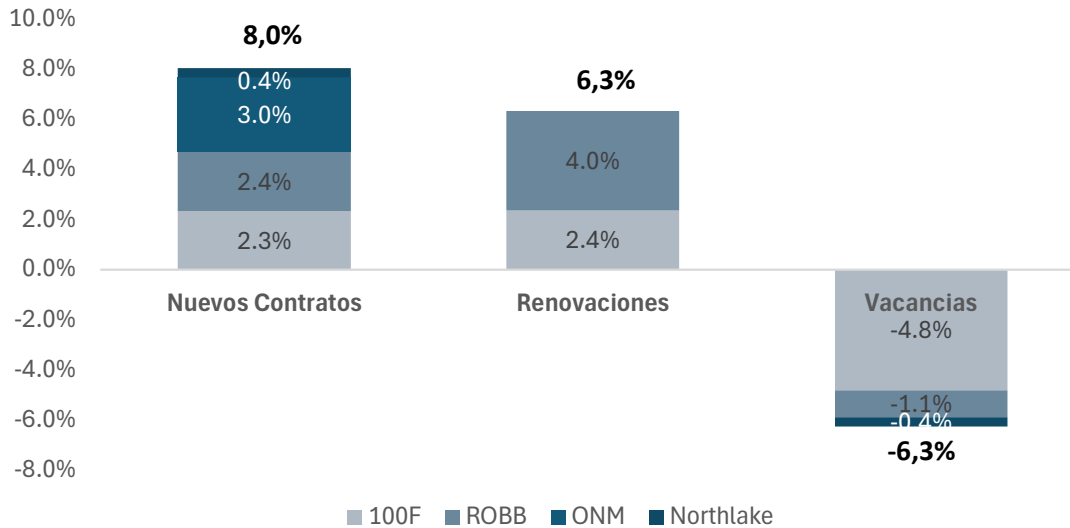


*Considera el vencimiento del crédito en Mar-26 para The Commons, ya que al cierre del período no estaba firmada la extensión a 3 años de dicho crédito.

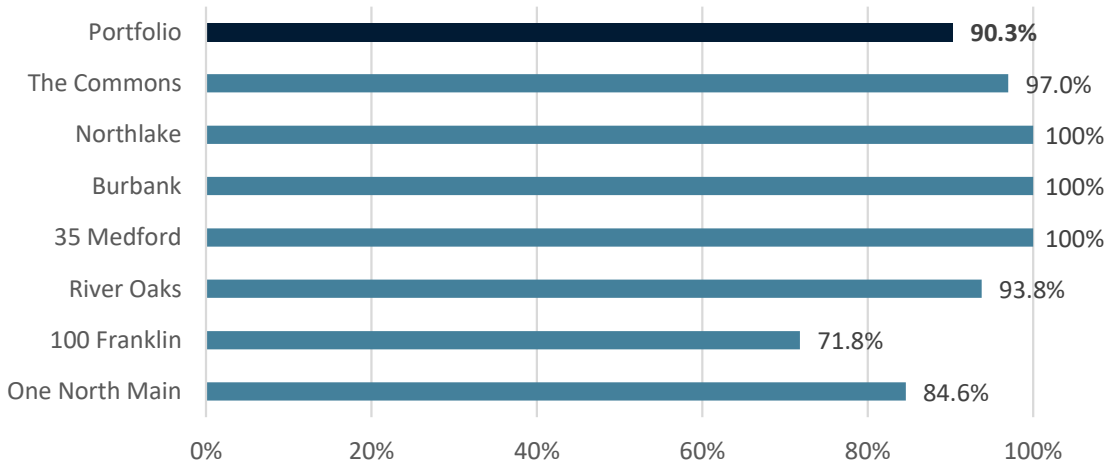


ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

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.

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 Portfolio (%)	USD	USD Portfolio (%)
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%



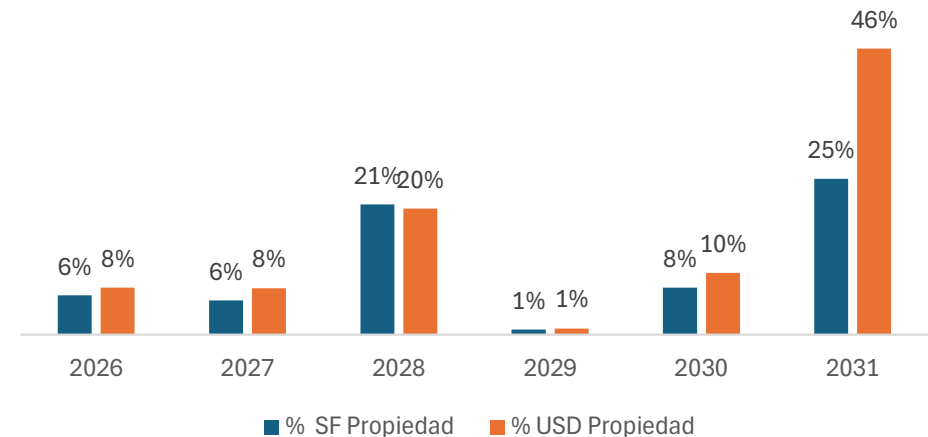
CARTERA DE ACTIVOS – 100 Franklin



100 Franklin	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ingresos (MUS)	\$5,4	+0,8%	+5,5%
NOI (MUS)	\$3,1	+2,8%	+11,7%
Margen NOI	57,2%	+110 bps	+320 bps
Margen (MUS)	\$0,9		
Valorización (MUS)	\$44,4		-1,4%
DSCR	1,39x	+12,8%	-19,4%
Ocupación	71,8%	-480 bps	-1300 bps
TPRC	4,41	+31,8%	+33,0%

- Durante 2025, venció el 23,7% del espacio arrendable (28,3% de las rentas), correspondiente a cinco arrendatarios. De este total, un 21,6% quedó vacante, en línea con lo presupuestado y explicado principalmente por la salida de Lux Research.
- Por otra parte, durante el año se firmaron nuevos contratos por el 11,6% del espacio y se renovó el 11,8%. Destaca la renovación anticipada de Vicinity por cinco años, equivalente al 9,3% del área arrendable.
- 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, estamos en negociaciones para una reestructuración del crédito de mayor plazo.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





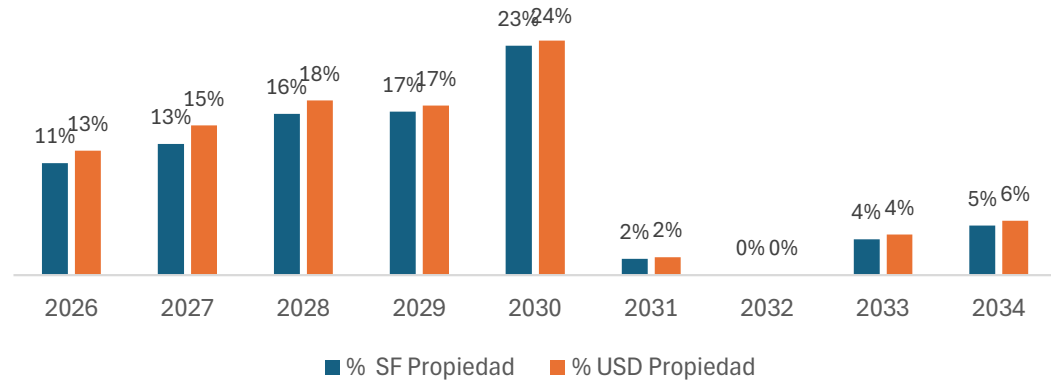
CARTERA DE ACTIVOS – River Oaks



ROBB	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ingresos (MUS)	\$7,4	+1,5%	+9,7%
NOI (MUS)	\$4,3	-0,2%	+16,3%
Margen NOI	57,9%	-100 bps	+330 bps
Margen (MUS)	\$2,7		
Valorización (MUS)	\$51,4		+6,6%
DSCR	2,68x	+0,8%	+13,6%
Ocupación	93,8%	+110 bps	+710 bps
TPRC	3,58	+11,9%	-7,9%

- Durante 2025, venció el 11,3% del espacio arrendable (13,4% de las rentas), correspondiente a 17 arrendatarios. De este total, se logró renovar el 8,7%, mientras que un 2,6% quedó vacante. Adicionalmente, se concretaron renovaciones anticipadas por un 5,7% del espacio, alcanzando una renovación total de 14,4%.
- En cuanto a nuevos contratos, se ha firmado un 8,6% del espacio.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



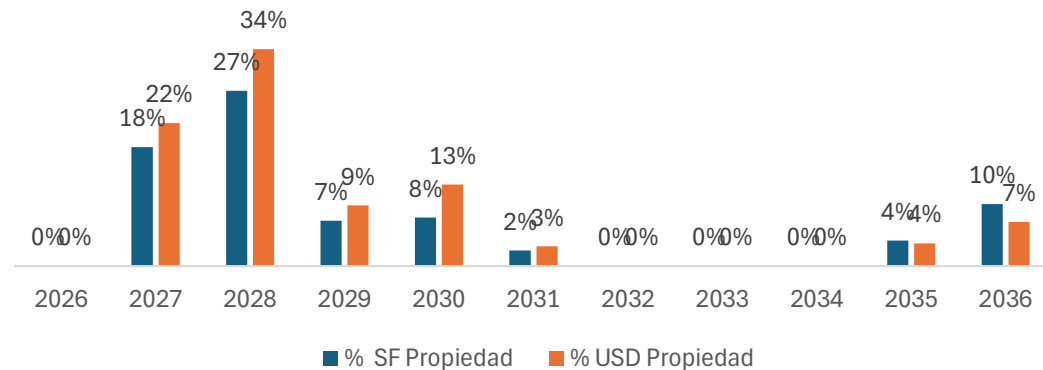


CARTERA DE ACTIVOS – One North Main



ONM	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ingresos (MUS)	\$3,6	+2,5%	-1,1%
NOI (MUS)	\$1,28	+3,3%	-6,5%
Margen NOI	36,1%	+30 bps	-210 bps
Margen (MUS)	+\$0,1		
Valorización (MUS)	\$22,6		-10,7%
DSCR	1,10x	-7,6%	-19,4%
Ocupación	84,6%	+460 bps	+1600 bps
TPRC	4,23	+5,3%	-0,9%

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



- En marzo de 2025 se logró extender el crédito por tres años, fijando nuevo vencimiento en diciembre de 2027.
- Durante el año se firmaron tres nuevos contratos, equivalentes al 16% del área arrendable, lo que permitió elevar la ocupación a 84,6%, por sobre lo presupuestado.
- Hacia adelante, el foco estará en continuar incrementando la ocupación, en un contexto favorable en términos de vencimientos, dado que no se registran expiraciones contractuales relevantes hasta 2027.



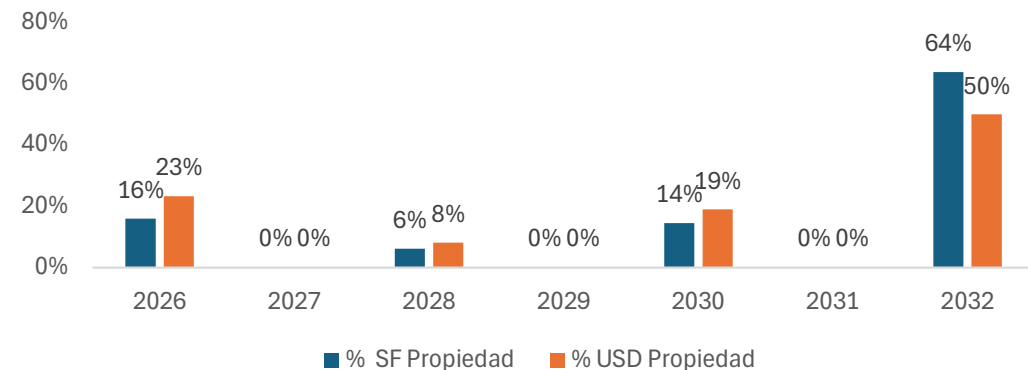
CARTERA DE ACTIVOS – Northlake I & II



Northlake	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ingresos (MUS)	\$2,7	+5,6%	+1,6%
NOI (MUS)	\$1,8	+7,6%	+5,6%
Margen NOI	65,9%	+130 bps	+250 bps
Margen (MUS)	\$0,9		
Valorización (MUS)	\$22,3		-0,5%
DSCR	1,94x	+20,2%	-6,3%
Ocupación	100,0%	+0 bps	+0 bps
TPRC	4,64	+5,5%	-13,6%

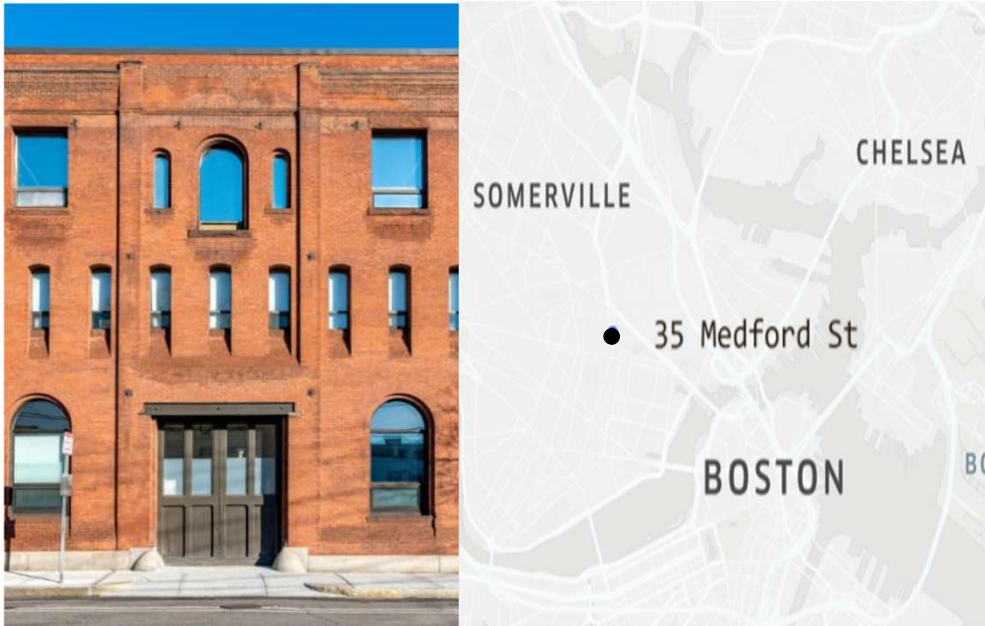
- Durante el 2025 se logró la recolocación anticipada de uno de los dos espacios con vencimiento en 2026, equivalente al 4% del área arrendable.
- El próximo vencimiento relevante corresponde a un arrendatario que representa el 16% del espacio arrendable (23% de los ingresos por renta), con término de contrato a fines de 2026. Este arrendatario ha manifestado interés en renovar por una superficie menor, por lo que actualmente se están evaluando alternativas para su reubicación dentro del activo a partir del cuarto trimestre de 2026.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



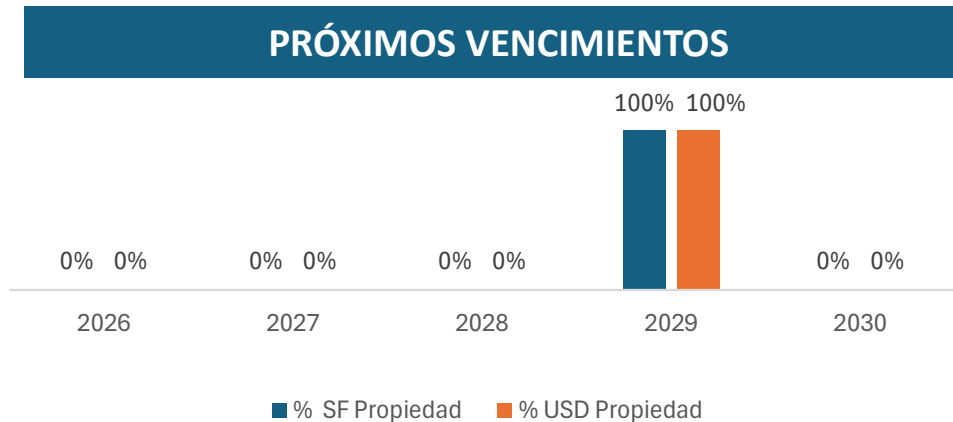


CARTERA DE ACTIVOS – 35 Medford



35M	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ingresos (MUS)	\$2,4	-0,1%	+1,7%
NOI (MUS)	\$1,9	+0,5%	+1,4%
Margen NOI	81,1%	+50 bps	-30 bps
Margen (MUS)	\$1,5		
Valorización (MUS)	\$26,5		+0,8%
DSCR	4,00x	+9,6%	+10,6%
Ocupación	100,0%	+0 bps	+0 bps
TPRC	3,67	+6,8%	-16,1%

- 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.



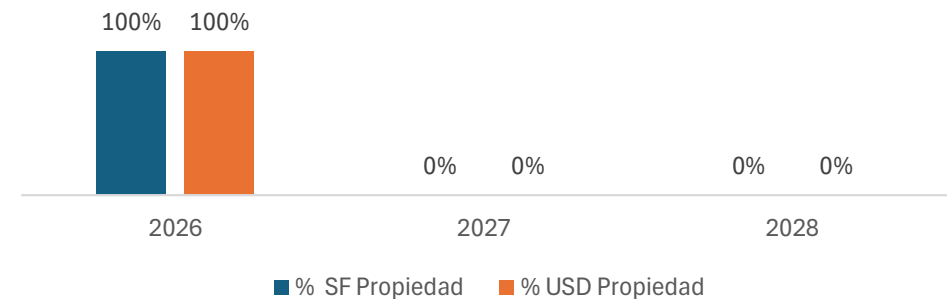


CARTERA DE ACTIVOS – Deluxe Burbank



Deluxe Burbank	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ingresos (MUS)	\$2,3	+0,1%	-0,7%
NOI (MUS)	\$1,7	+2,4%	-1,4%
Margen NOI	74,4%	+170 bps	-50 bps
Margen (MUS)	\$0,5		
Valorización (MUS)	\$29,2		+4,3%
DSCR	1,46x	-0,4%	+9,0%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	0,54	+0,00%	-64,8%

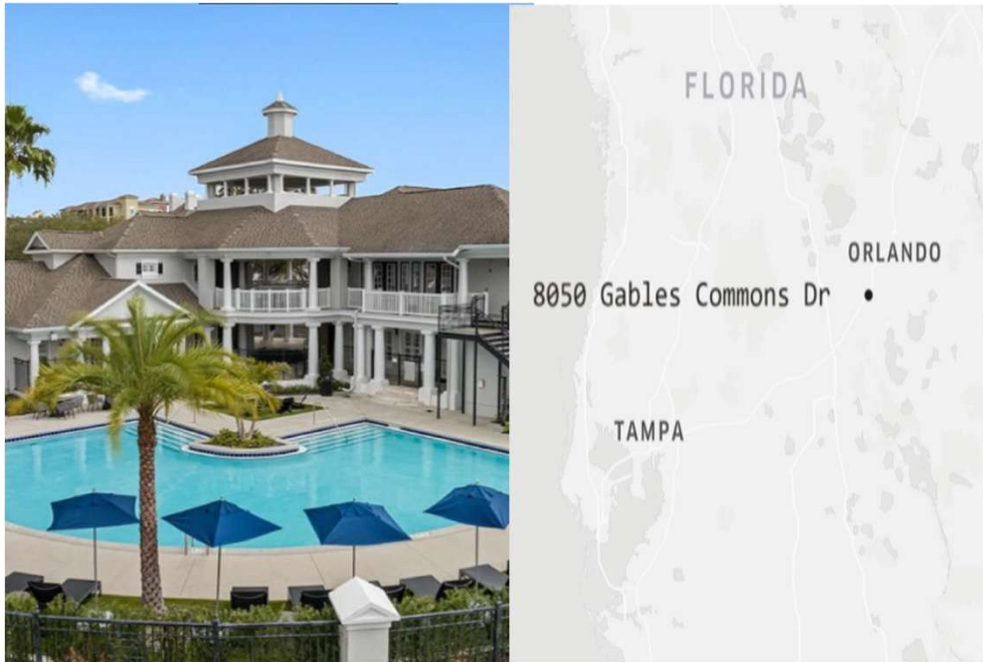
PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



- 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, trabajando en una reconversión a uso industrial.
- Iniciamos el proceso de evaluación de alternativas de refinanciamiento para la reconversión a uso industrial con perspectivas iniciales positivas. Adicionalmente hemos tenido conversaciones preliminares con potenciales usuarios/compradores del activo si es reconvertido.
- El mercado industrial de Burbank cuenta con 14M sf y una vacancia del 3%, no tiene proyectos en construcción y no hay superficie disponible en activos sobre los 90k sf. El gran mercado de San Fernando Valley tiene la menor vacancia dentro de los mayores mercados del costa oeste con un 2.3% y un crecimiento promedio anual de un 9% en las rentas desde 2016.



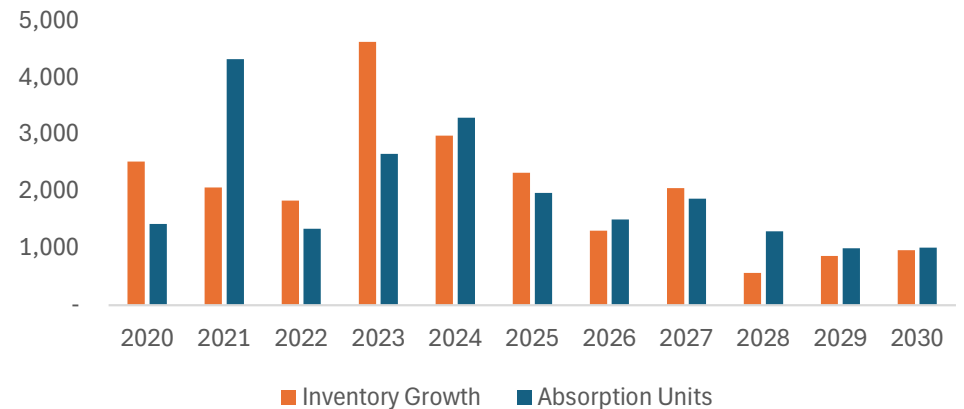
CARTERA DE ACTIVOS – The Commons



The Commons	Q4-25	Var. Budget	Var. Q4-24
Ingresos (MUS)	\$6,9	-0,4%	-1,2%
NOI (MUS)	\$4,0	+3,0%	-1,8%
Margen NOI	57,3%	+190 bps	-30 bps
Margen (MUS)	\$2,0		
Valorización (MUS)	\$75,4		-2,5%
DSCR	1,97x	+3,2%	-1,5%
Ocupación	97,0%	+300 bps	-300 bps

- Durante el primer trimestre de 2026 se ejecutó una extensión y modificación del crédito por tres años, reestructurándolo en un esquema A/B Note a tasa fija.
- 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.

I-DRIVE SUBMARKET



Fuente: CoStar Q4-2025.