

Fondo Independencia CORE US I

Presentación de Resultados – Q4 2024





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.

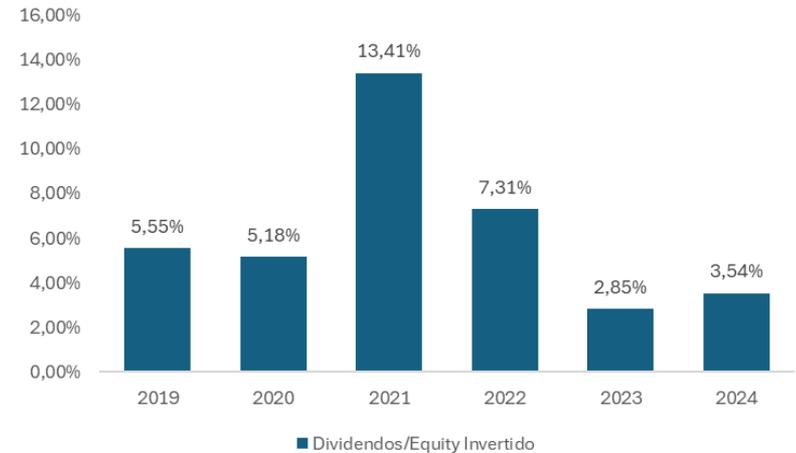


RENTABILIDAD DEL FONDO

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)	YTD	Desde el Inicio
Valor cuota al cierre (31-12-2024)	0,3881	0,3881
Distribuciones por cuota	0,0354	0,3791
Valor al cierre + distribuciones	0,4235	0,7672
Valor al inicio del ejercicio	0,4525	1,0151
Rentabilidad	-6,41%	-24,41%



Los **valores de tasación** recibidos en diciembre 2024 observaron **una caída en el valor promedio ponderado de un 1,6%** respecto de los valores al cierre de 2023. Considerando además, las inversiones realizadas durante el año, principalmente en habilitaciones y mejoras de las propiedades, la cuota del fondo tuvo una **rentabilidad negativa en los últimos 12 meses de un -6,41%**.

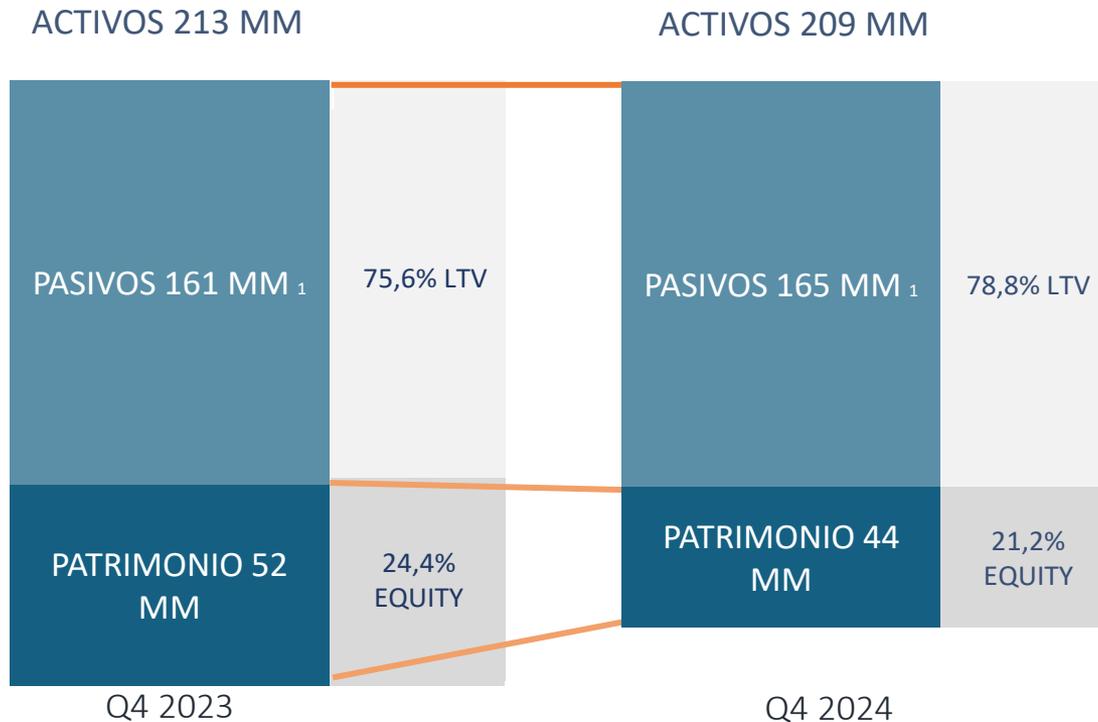
Es importante mencionar que esta rentabilidad se debe principalmente a pérdidas devengadas y no realizadas producto de la baja en el valor de las tasaciones de la cartera, lo cual se explica principalmente por una proyección del nivel actual de tasas por un mayor tiempo, situación que se espera se revierta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



RENDIMIENTO DEL FONDO

Reus Core Fund I LLC

Movimientos Patrimoniales de la principal Filial del Fondo:





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.

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

70 Bps²

Variación del promedio
10 Year US Treasury Yield
2023 vs. 2024

63 Bps

Variación Cap Rate
Tasaciones 2023 vs.
2024

Portfolio	Compra	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25 Budget	Var. 2024 vs. Compra	Var. 2024 vs. dic-23
Valor Compra /Tasación	\$262 MM	\$249 MM	\$202MM	\$191MM	N/A	-27,1%	-5,4%
NOI	\$13,9 MM	\$13,9 MM	\$15,3 MM	\$14,1 MM	\$14,5 MM	0,8%	-8,3%
Cap Rate	5,32%	6,17%	6,96%	7,59%	N/A	227 Bsp	63 Bsp

- 1. **Flujo Operacional esperado de la cartera:** Con respecto al año 2023, el NOI de 2024 disminuyó un 8,3% principalmente debido a las nuevas condiciones del contrato de arriendo firmado con el principal arrendatario de la propiedad 100F. No obstante, esta renovación permite mantener en niveles estables la ocupación del edificio a largo plazo, extendiendo durante 7 años el plazo de arriendo de dicho arrendatario, quien representa más de un 30% de las rentas totales del activo. Con respecto al año 2024, el presupuesto de 2025 considera un aumento de un 3,1% en el NOI que se explica principalmente debido a un aumento en la ocupación de la propiedad ROBB.
- 2. **Aumento en las tasas de descuento:** está en línea con los incrementos experimentados 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 aumentó 70 Bsp con respecto al año anterior, lo cual está en línea con el aumento consolidado 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



VALORIZACIÓN DE LA CARTERA vs Green Street

Green Street CPPI®: Sector-Level Indexes

	Index Value	Change in Commercial Property Values		
		Past Month	Past 12 Mos	From '22 Peak
All Property	127.3	0.0%	5%	-18%
Core Sector	128.2	-0.1%	6%	-20%
Apartment	153.4	0.0%	12%	-20%
Industrial	215.9	0.0%	1%	-15%
Mall	91.3	0.0%	17%	-6%
Office	72.6	0.0%	-1%	-36%
Strip Retail	116.4	-0.5%	7%	-12%
Data Center	109.7	0.0%	5%	-15%
Health Care	125.4	0.0%	4%	-17%
Lodging	102.3	0.0%	-3%	-10%
Manufactured Home Park	278.5	0.0%	1%	-14%
Net Lease	94.3	0.0%	0%	-19%
Self-Storage	242.1	0.0%	-2%	-23%

-36,0%

Green Street CPPI
Peak vs 2024

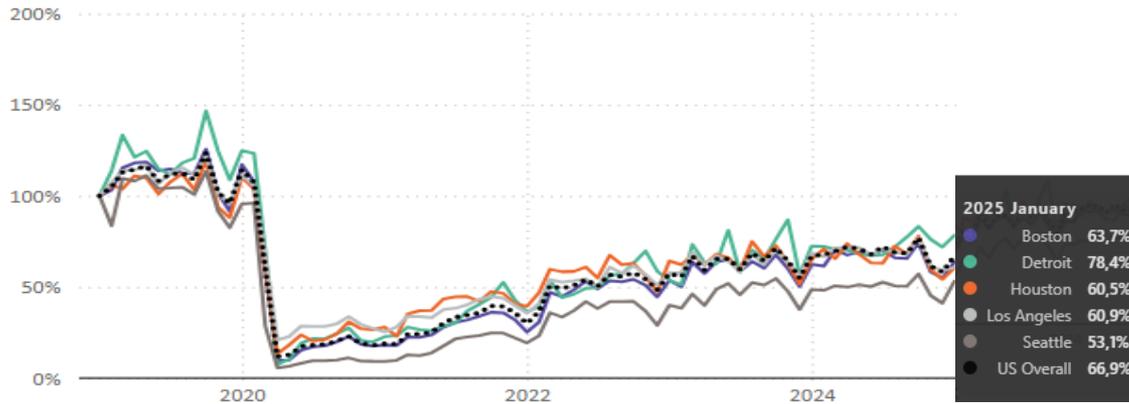
-27,1%

Fondo CORE US I
Peak vs 2024



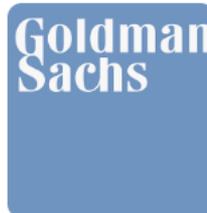
TENDENCIAS

US Business Index (Return to Office vs 2019)



Source: Avison Young

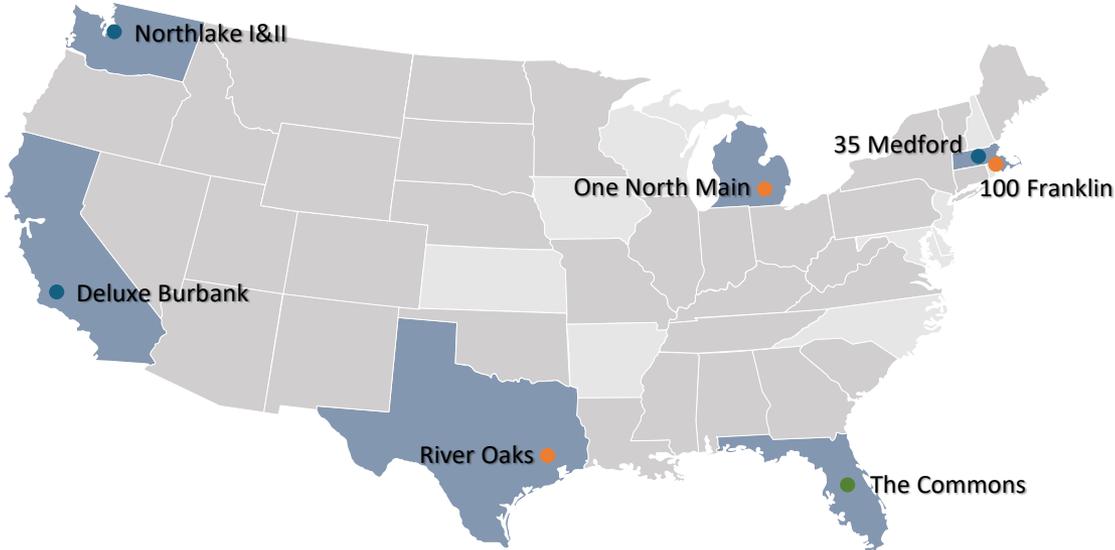
PRINCIPALES COMPAÑÍAS CON MANDATO FULL PRESENCIAL PARA 2025



- Para finales de Ene-25, los edificios de oficinas en EE. UU. Se encuentran con una ocupación física de un 67% con respecto a la ocupación en el mismo mes de 2019.
- Desde el inicio de la pandemia a principios de 2020, el retorno a las oficinas ha experimentado un incremento lento pero constante.
- La razón principal detrás del impulso hacia una mayor presencialidad en la oficina es la creencia de que las interacciones cara a cara aumentan el compromiso de los empleados dentro de los equipos, fortalecen la cultura corporativa, e incrementan la productividad al fomentar la interacción personal entre los equipos.
- Las empresas están reevaluando sus necesidades de espacio, equilibrando áreas colaborativas y privadas, y priorizando el uso de tecnologías avanzadas para lograr mayor flexibilidad.



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



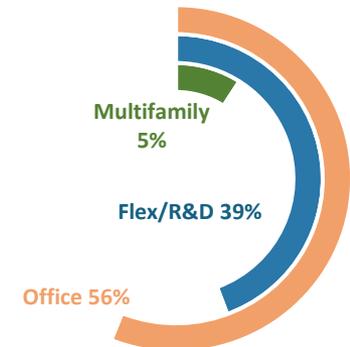
ACTIVOS FONDO CORE US I (Participaciones %)

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 2024

- Ingresos Consolidados **MUS\$ 24,4**
- NOI Consolidado **MUS\$ 14,1**
- Margen **MUS\$ 6,5**
- Plusvalía **-MUS\$7,7**
- Utilidad Neta **-MUS\$2,2**

Composición del NOI por Clase de Activo



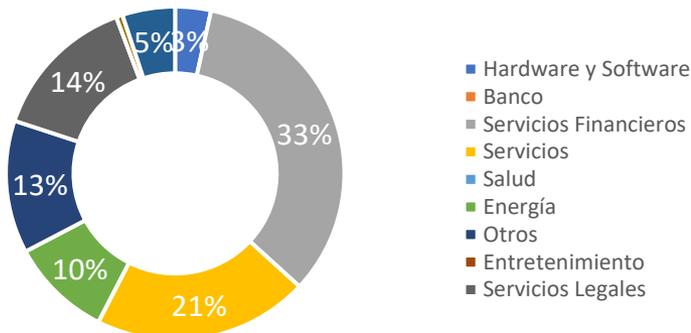
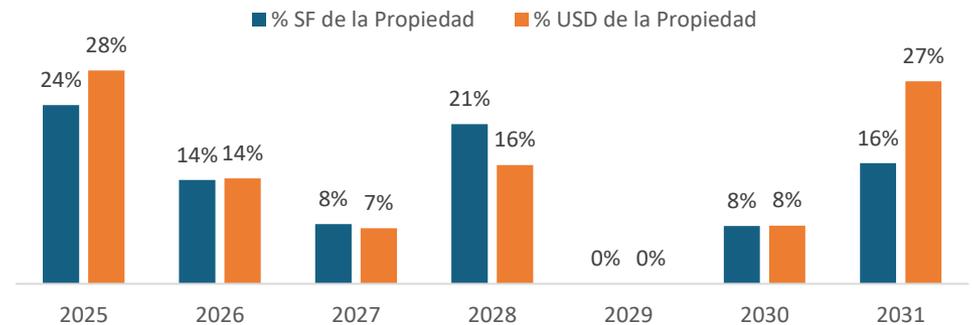


CARTERA DE ACTIVOS – 100 Franklin

100 Franklin	2024	Variación
Ingresos (MUS)	\$5,5	-8,9%
NOI (MUS)	\$3,0	-12,8%
Margen NOI	55,0%	-250 bps
Margen (MUS)	\$1,4	
Plusvalía (MUS)	\$0	
Otros	-\$1,85	
Utilidad Neta (MUS)	-\$0,45	96,13%
Valorización (MUS)	\$45,1	-0,3%
DSCR	1,82x	-12,8%
Ocupación	90,3%	+5,7%
TPRC	3,32	-26,0%



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

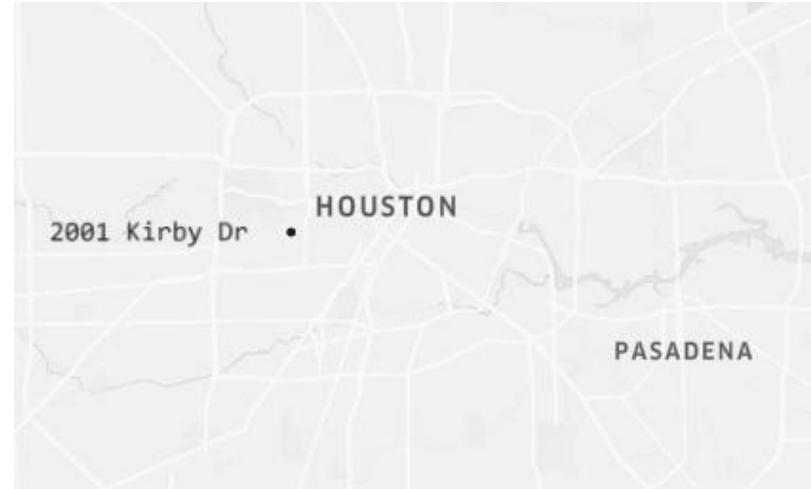


- Durante 2025 vence un 23,7% del espacio de la propiedad (28,3% de la renta), dividido en 5 arrendatarios, de los cuales uno representa el 14% del espacio (19,5% de las rentas).



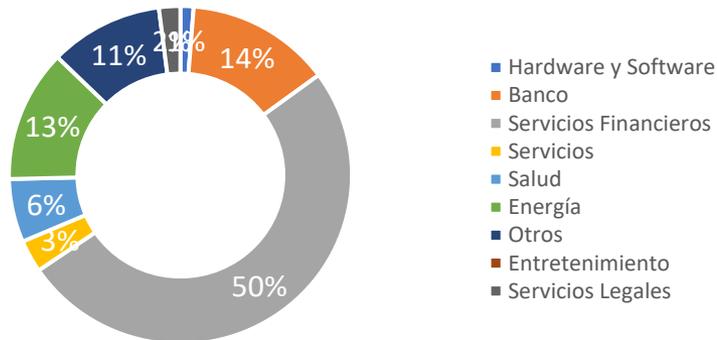
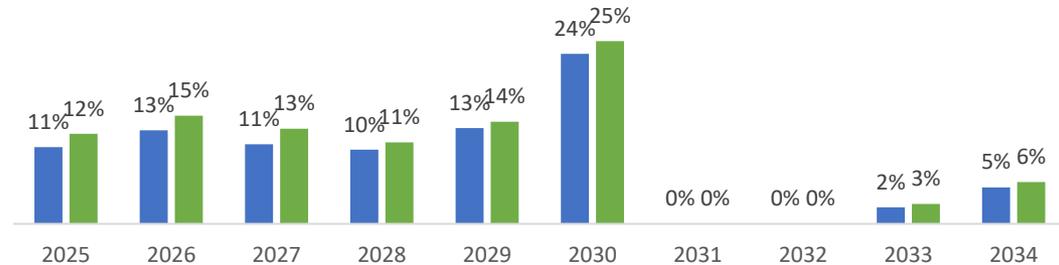
CARTERA DE ACTIVOS – River Oaks

River Oaks	2024	Variación
Ingresos (MUS)	\$6,8	-6,8%
NOI (MUS)	\$3,7	-14,0%
Margen NOI	54,1%	-450 bps
Margen (MUS)	\$2,04	
Plusvalía (MUS)	-\$6,1	
Otros	\$0,4	
Utilidad Neta (MUS)	-\$3,6	-456%
Valorización (MUS)	\$48,2	-9,4%
DSCR	2,26x	-17,4%
Ocupación	89,9%	+2,6%
TPRC	3,89	-9,4%



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

■ % SF de la Propiedad ■ % USD de la Propiedad

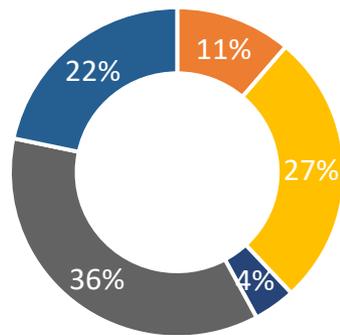


- Durante el 2025 vence un 10,6% del espacio de la propiedad (12,5% de la renta), dividido en 15 arrendatarios, donde solo 3 representan un más de un 1% de la renta.



CARTERA DE ACTIVOS – One North Main

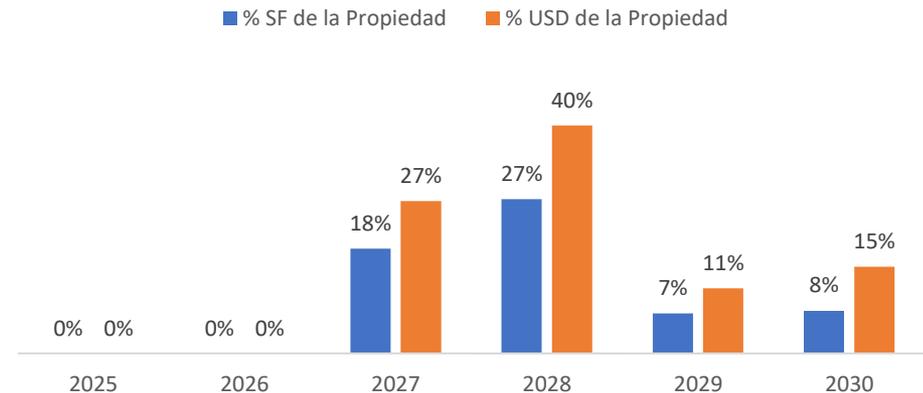
One North Main	2024	Variación
Ingresos (MUS)	\$3,7	-2,7%
NOI (MUS)	\$1,5	-2,9%
Margen NOI	39,8%	-10 bps
Margen (MUS)	\$0,28	
Plusvalía (MUS)	\$0,33	
Otros	-\$0,63	
Utilidad Neta (MUS)	-\$0,014	99,48%
Valorización (MUS)	\$25,3	+8,6%
DSCR	1,24x	-15,9%
Ocupación	68,6%	0%
TPRC	4,27	+16,8%



- Hardware y Software
- Banco
- Servicios Financieros
- Servicios
- Salud
- Energía
- Otros
- Entretenimiento
- Servicios Legales
- Servicios Industriales



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



- Se logró una extensión del crédito por 3 años, hasta dic-27.
- Los desafíos de la propiedad se centran en seguir aumentando la ocupación del activo aprovechando que no existen vencimientos hasta 2027.



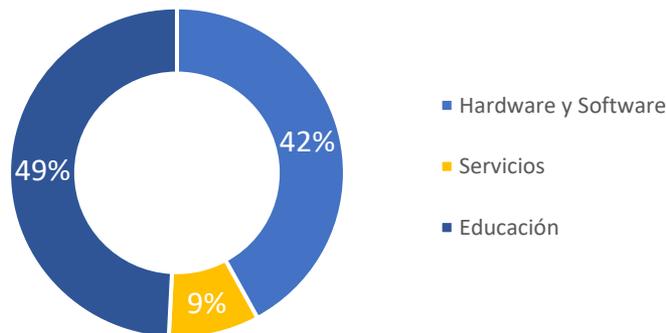
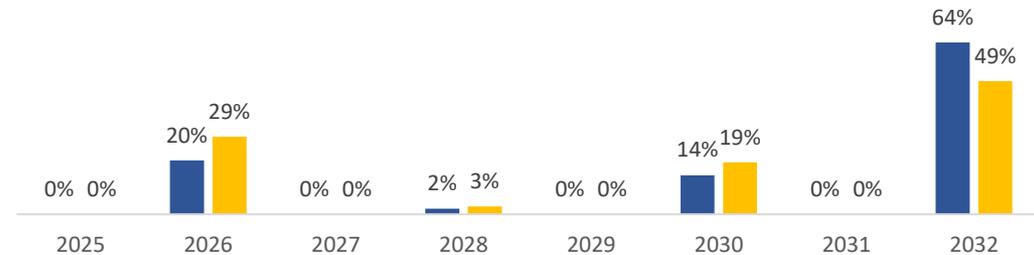
CARTERA DE ACTIVOS – Northlake I & II

Northlake I & II	2024	Variación
Ingresos (MUS)	\$2,6	0,0%
NOI (MUS)	\$1,6	0,0%
Margen NOI	62,2%	0 bps
Margen (MUS)	\$0,68	
Plusvalía(MUS)	\$2,2	
Otros	-\$0,52	
Utilidad Neta (MUS)	\$2,36	147,98%
Valorización (MUS)	\$22,4	+11,3%
DSCR	1,74x	-21,7%
Ocupación	100%	0%
TPRC	5,52	+1,5%



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

■ % SF Propiedad ■ % USD Propiedad

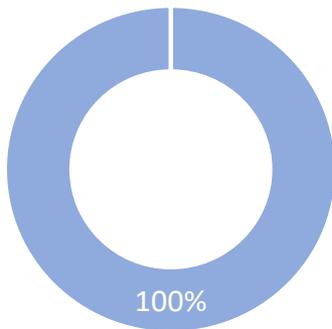


- Se renovó anticipadamente al único arrendatario que vencía en 2025, quien ocupaba un 14% del espacio de la propiedad.



CARTERA DE ACTIVOS – 35 Medford

35 Medford	2024	Variación
Ingresos (MUS)	\$2,4	+1,7%
NOI (MUS)	\$1,9	+2,6%
Margen NOI	80,2%	+70 bps
Margen (MUS)	\$1,4	
Plusvalía (MUS)	-\$1,9	
Otros	\$0	
Utilidad Neta (MUS)	-\$0,49	91,5%
Valorización (MUS)	\$26,3	-6,7%
DSCR	3,43x	+2,6%
Ocupación	100%	100%
TPRC	4,67	-17,7%



■ Hardware y Software



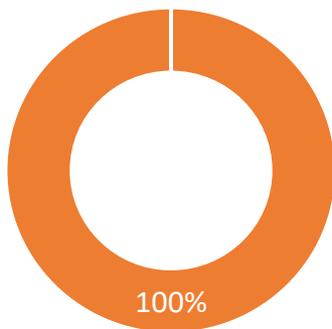
PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

- Ya que el único arrendatario de la propiedad tiene contrato hasta agosto de 2029, los desafíos en este activo consisten en mantener su administración de la forma más eficiente posible,.
- Estamos elaborando un plan de acción con el objetivo de extender anticipadamente el contrato del arrendatario.

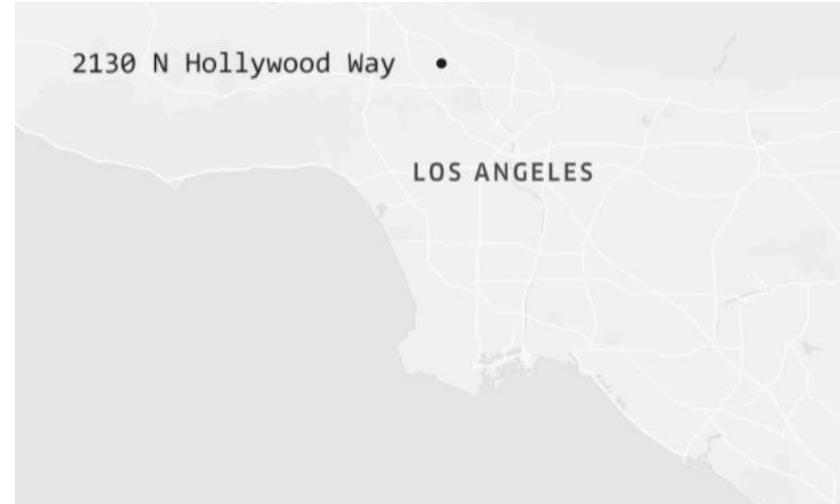


CARTERA DE ACTIVOS – Deluxe Burbank

Deluxe Burbank	2024	Variación
Ingresos (MUS)	\$2,5	+5,2%
NOI (MUS)	\$1,9	+6,9%
Margen NOI	75,9%	+120 bps
Margen (MUS)	\$0,54	
Plusvalía(MUS)	-\$0,92	
Otros	-\$0.03	
Utilidad Neta (MUS)	-\$0,41	93,04%
Valorización (MUS)	\$28,0	-3,1%
DSCR	1,40x	+5,6%
Ocupación	100%	0%
TPRC	1,54	-39,3%



■ Entretenimiento



PRÓXIMOS DESAFÍOS

- El único arrendatario de la propiedad vence en 2026, por lo que ya nos encontramos realizando gestiones para lograr su renovación.
- Además, contamos con otros prospectos que estarían interesados en arrendar el activo.



CARTERA DE ACTIVOS – The Commons

The Commons	2024	Variación
Ingresos (MUS)	\$7,0	+3,3%
NOI (MUS)	\$3,5	+15,9%
Margen NOI	50,5%	+550 bps
Margen	\$1,4	
Plusvalía	\$3,1	
Otros	-\$1,5	
Utilidad Neta (MUS)	\$3,0	134,1%
Valorización (MUS)	\$77,3	+4,0%
DSCR	2,0x	17,3%
Ocupación	100%	+2,50%



PRÓXIMOS DESAFÍOS

- Se ejecutó la extensión del crédito por 1 año adicional bajo los mismos términos.
- Los principales desafíos de la propiedad se concentran en seguir manteniendo la ocupación en el rango 95% - 100%, limitando las concesiones y aumentando las rentas a medida que el mercado lo permita.
- No se prevén inversiones significativas en los siguientes años y el enfoque se mantiene en fortalecer la actividad de arriendo aprovechando señales de mejora en el mercado a medida que se reducen las nuevas entregas y aumenta la absorción.

I-DRIVE SUBMARKET



*CoStar I-Drive. ■ Inventory Growth ■ Absorption Units

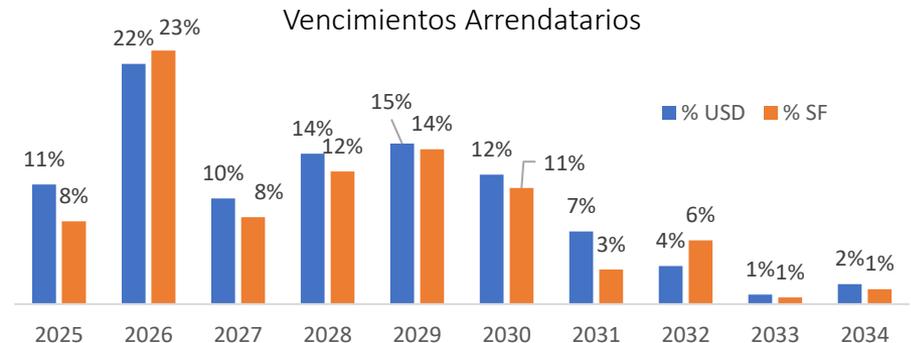
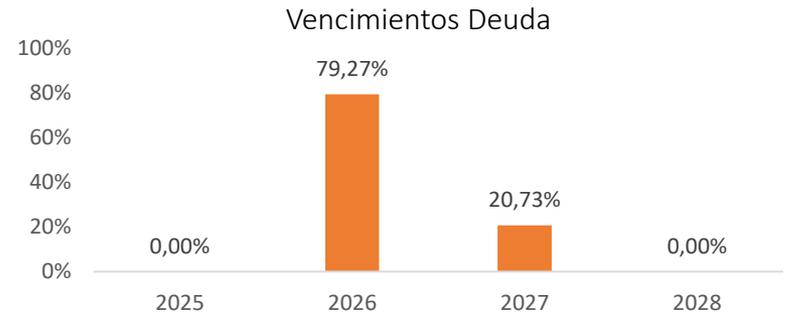
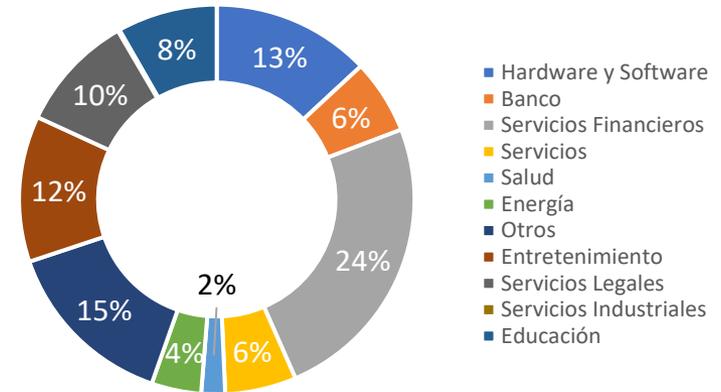


PORTFOLIO CONSOLIDADO

Portfolio Consolidado	2024	Var
Ocupación	90,2%	+170 bps
Ocupación Break-even	63,6%	+60 bps
TPRC	3,71	-12,3%
Ingresos (MUS)	\$24,4	-4,6%
NOI (MUS)	\$14,1	-8,3%
TPRD	1,77	-23,4%
Yield on Cost	5,11%	-9,2%
AUM	209M	-1,9%
LTV	78,8%	+320 bps
DSCR	1,85x	-11,3%
Tasa Deuda	4,24%	-5 bps

Los principales desafíos para los próximos 24 meses son:

- Recolocación y arriendo de espacios (principalmente en Burbank).
- Dado que vence el 79% de las deudas en 2026, nos encontramos en conversaciones con varios prestamistas del portfolio para lograr reestructuraciones financieras. En otros casos, la estrategia va a ser buscar refinanciamientos o salir al mercado con los activos.





GLOSARIO

AUM:	Corresponde al total de activos de la sociedad Reus CORE Fund I LLC de acuerdo a sus EE.FF. al 31/12/24, 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.
Cap Rate:	Corresponde al NOI Consolidado dividido el valor de tasación.
DSCR:	"Debt Service Coverage Ratio", corresponde al total de NOI (Net Operating Income) consolidado de los activos acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda (intereses + amortización) acumulado durante los últimos 12 meses, ponderado por la participación consolidada del Fondo en cada uno de ellos.
Ingresos Consolidados:	Corresponde al ingreso operacional de cada uno de los activos del Fondo de acuerdo a sus EE.FF al 31/12/24, ponderados por la participación consolidada del Fondo en cada uno de ellos.
LTV:	Corresponde al total de la deuda de la sociedad consolidadora Reus Core Fund I LLC de acuerdo a sus EE.FF. al 31/12/24, sobre el total de AUM de la misma sociedad.
Margen:	Se refiere a NOI menos Gastos Financieros.
Margen NOI:	Se refiere al NOI sobre los Ingresos de cada uno de los activos del Fondo.
NOI Consolidado:	"Net Operating Income", corresponde al ingreso operacional neto de cada uno de los activos del fondo de acuerdo a sus EE.FF al 31/12/24, ponderados por la participación consolidada del Fondo en cada uno de ellos.
Ocupación Breakeven:	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.
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.
Plusvalía:	Corresponde al cambio neto en tasación del activo ajustado de acuerdo a las normas de IFRS.
Tasa Deuda:	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.
Tasación:	Corresponde al valor entregado por un perito independiente para el año 2024 en cada uno de los activos del Fondo.
TPRC:	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.