

ATLANTA PORTFOLIO

Asamblea Extraordinaria de Aportantes

Fondo de Inversión Independencia Atlanta

Reunión Extraordinaria del Comité de Inversionistas

Proyecto Atlanta Multifamily Portfolio

28 de Mayo, 2026



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE COMITÉ DE INVERSIONISTAS – PROYECTO ATLANTA

- a) Aprobar la prórroga del plazo de la Inversión, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, en el Reglamento Interno del Fondo y en el Investors Agreement (los “*Documentos Corporativos*”);
- b) Aprobar la venta de uno de los Inmuebles del Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los Documentos Corporativos, y de parte substancial de los activos de las Sociedades de la Inversión; y
- c) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Reunión.



UPDATE COMERCIAL – ATLANTA MULTIFAMILY PORTFOLIO



	Veranda Estates	Veranda Knolls	Ascent Athens
Ubicación	Peachtree Corners	Peachtree Corners	Athens
Tipo	Class B Multifamily	Class B Multifamily	Class A Multifamily
Unidades	152	146	200
Ocup. Compra	98,0%	97,0%	97,0%
Ocup. Actual	94,7%	94,5%	91,6%
Precio Compra	USD 30,1 MM	USD 27,0 MM	USD 36,6 MM
Valor Tasación (dic-25)	USD 64,0 MM		USD 48,1 MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)		

Financiamiento	Freddie Mac	Freddie Mac	Fannie Mae
Monto	USD 21,3 MM	USD 19,2 MM	USD 33,5 MM
Tasa	S + 240 bps	S + 241 bps	S + 245 bps
Vencimiento	ene-31	ene-31	abr-32
Amortización	ene-26	ene-26	feb-28

Distrb. Acum.	38,9%
LTV	66,0%
DSCR	1,31
DY	7,7%
YOC	5,5%



Resumen Ejecutivo

Plan de Negocios y Performance

- Portafolio de 3 activos ubicados en Atlanta, GA, adquiridos en diciembre de 2020 con un horizonte de inversión de 5,5 años. En Veranda Estates y Veranda Knolls, la estrategia consideraba un programa de remodelación interior y de áreas comunes orientado a capturar rentas de mercado. Si bien todas las mejoras exteriores ya fueron completadas, a la fecha el 100% de las unidades cuenta con cubiertas de granito y el 44% de las unidades se encuentra completamente remodelada. En Ascent Athens el plan de negocios consistía en llevar las rentas a niveles de mercado, optimizar la gestión y asegurar altos niveles de ocupación para el año universitario.
- Desde la adquisición, el portafolio ha mantenido niveles estables de ocupación, cerrando el período con una ocupación de 93,4% y rentas un 26,0% superiores a los valores vigentes al momento de la adquisición.
- En mayo 2022, tras lograr un aumento de valor del activo Ascent Athens de más de un 28%, se lleva a cabo un refinanciamiento del crédito de esta propiedad con Fannie Mae, el que permitió distribuir el 19,4% del capital total aportado al proyecto (equivalente al 46,8% de Ascent Athens).
- El aumento significativo del costo financiero desde la compra ha limitado la generación de caja y restringido los recursos disponibles tanto para distribuciones como para la ejecución del plan de remodelación interior en los Verandas. Las propiedades cuentan con financiamientos a tasa variable, lo que ha requerido la contratación de coberturas de tasa de interés (caps) y la constitución anticipada de reservas para la renovación de los mismos.

Venta Ascent Athens y Extensión Plan

- Considerando que el plan de negocios vence en junio de 2026 y teniendo en cuenta la situación del mercado, en conjunto con el socio local hemos iniciado un proceso de mercado para la propiedad Ascent Athens. En una primera ronda se recibieron 24 ofertas en un rango USD 38M - 44M. Se solicita la aprobación de un precio mínimo de venta de USD 44M (USD 220K/unit), a partir del cual la rentabilidad estimada para el inversionista **en este activo** sería de aproximadamente un 13%. Considerando las últimas opiniones de valor (Broker Opinion of Value) recibidas para Veranda Estates y Veranda Knolls por un total de USD 59,3M (USD 198K/unit), la rentabilidad total estimada del portafolio para el inversionista sería de aproximadamente un 3%.
- En el caso de Veranda Estates y Veranda Knolls, durante el primer trimestre de 2026 una tormenta en el submercado de Peachtree Corners ocasionó daños en 16 unidades. Las reparaciones están en curso y los daños serán reembolsados en su totalidad por la póliza de seguros. Una vez reparadas las unidades, iniciaremos el proceso de venta de ambos activos. Debido a lo anterior, y para finalizar el proceso de venta de Ascent Athens, se solicita la extensión del plan de negocios por 1 año adicional.

INFORMACION DE MERCADO – EASTSIDE ATHENS, ATLANTA - GA

Inventario Total

3,406

Units

Vacancia Actual

11.8%

Q2 2026

Renta Promedio Comparables

\$1,785

Por mes

YOY Rent Growth

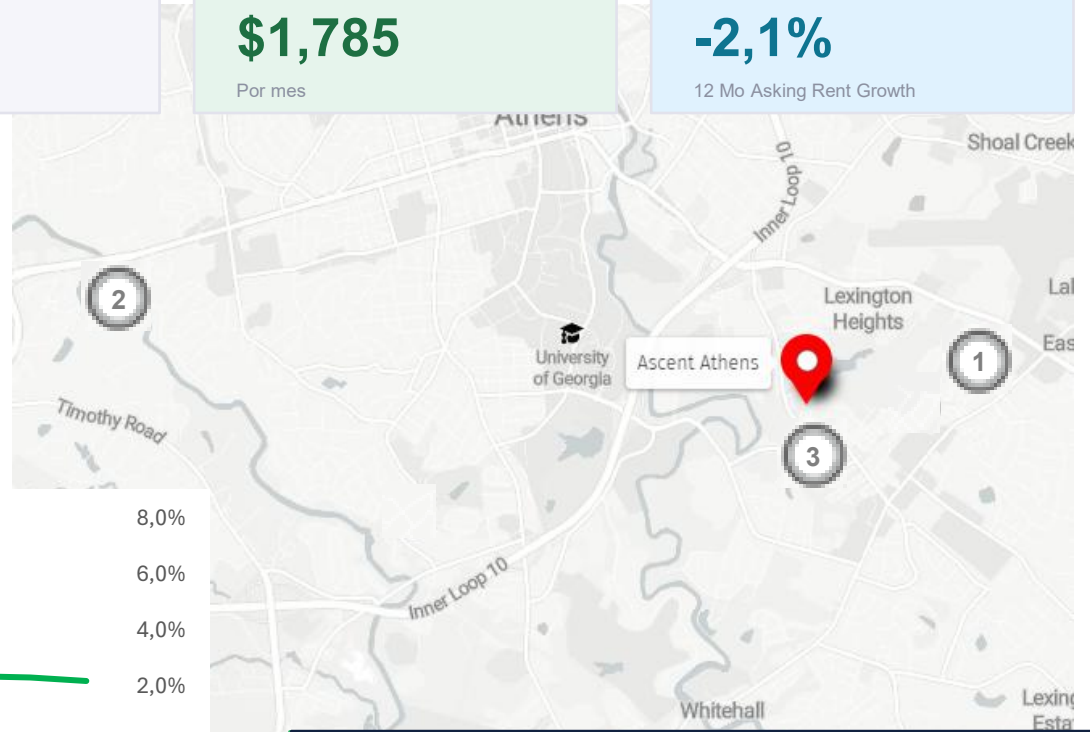
-2,1%

12 Mo Asking Rent Growth

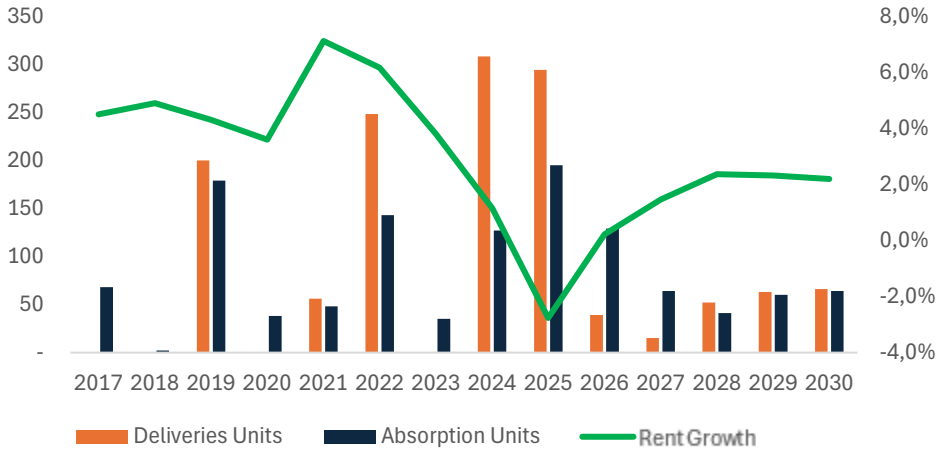
MOTOR ECONÓMICO

Univ. of Georgia: +43,000 estudiantes
+11,500 empleos directos | 3.4% desempleo

PIPELINE: 179 uds. — Magnolia 1000 W Broad St |
Entrega: Feb 2027



ENTREGAS vs. ABSORCIÓN (Unidades)



TRANSACCIONES — ATHENS (Últimos 12 Meses)

Propiedad	Año	\$/Unidad	Units	Vacancia
1. The Pointe	1972	\$95,238	168	1.2%
2. Flats @ 235	1965	\$83,482	112	53.6%
3. Scarborough Place	1997	\$143,145	62	0%

INFORMACION DE MERCADO – NORTH GWINNETT, ATLANTA - GA

Inventario Total

34,032

Units

Vacancia Actual

10.8%

Q1 2026

Renta Promedio

\$1,604

Por mes

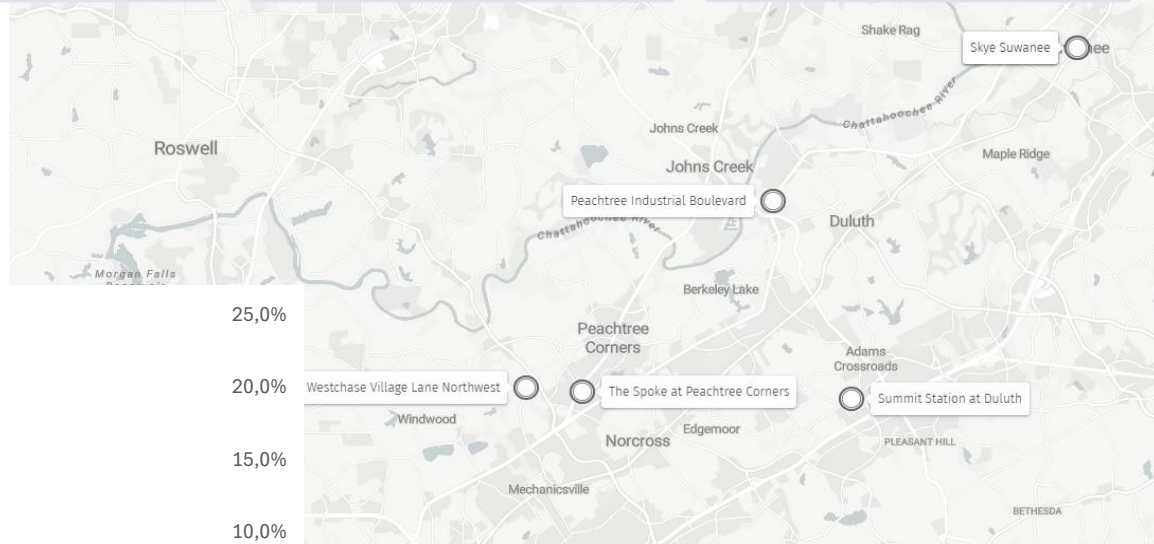
YOY Rent Growth

-3,6%

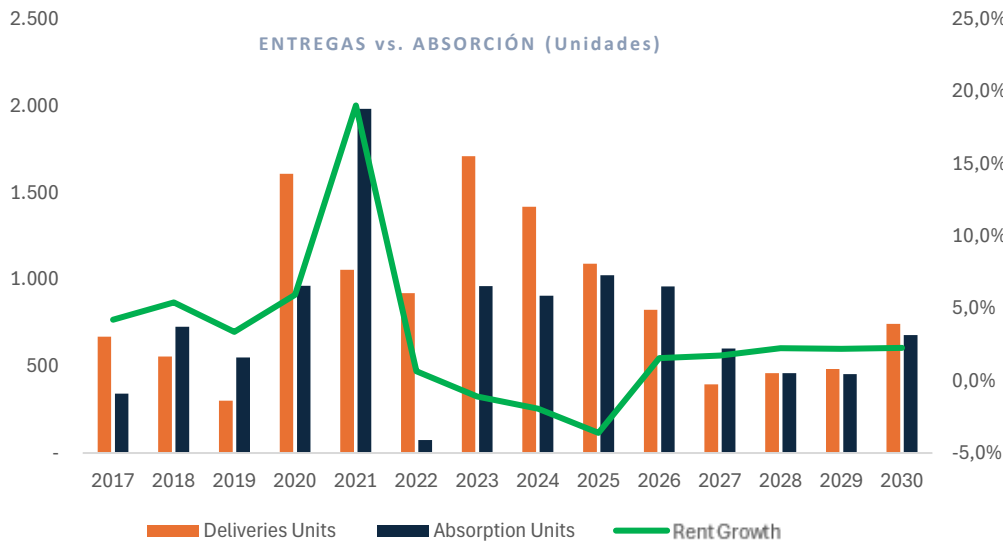
Presion oferta

PIPELINE ACTIVO

1,374 uds. en construcción (4.0% inv.)
2,319 uds. propuestas próx. 8 trimestres



ENTREGAS vs. ABSORCIÓN (Unidades)



TRANSACCIONES COMPARABLES — NORTH GWINNETT (Últimos 12 Meses)

Propiedad	Año	\$/Unidad	Units	Vacancia
1. Summit Station at Duluth	1986	\$171,923	520	13.1%
2. Rosemont Peachtree Corners	1983	\$148,863	440	6.6%
3. Skye Suwanee Town Center	2020	\$277,896	233	5.6%
4. Berkeley Landing	1985	\$161,833	240	14.6%
5. The Spoke at Peachtree Corners	2022	\$112,282	92	2.2%

Fuente: CoStar Group — JLL Research, Feb 2026 | Activos: 6516 Spalding Dr & 100 Ivey Park Ln, Peachtree Corners, GA



Independencia

Fondos de Inversión

ATLANTA PORTFOLIO

Asamblea Extraordinaria de Aportantes
Fondo de Inversión Independencia Atlanta

28 de mayo, 2026



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

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 EXTRAORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

TABLA

- i) Aprobar la prórroga del plazo de duración del Fondo, de acuerdo a lo establecido en el número DOS del Título IX del Reglamento Interno del mismo; y
- i) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.



ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES – FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA

Propuesta modificación Reglamento Interno:

DOS. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO

El plazo de duración del Fondo será hasta el 4 de junio de ~~2026~~ 2027. Dicho plazo podrá ser prorrogado ~~por un período adicional de 1 año, por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo con el voto favorable de al menos 2/3 de las Cuotas suscritas y pagadas.~~

~~La prórroga del plazo de duración del Fondo por periodos adicionales al plazo adicional de 1 año establecido en el primer párrafo deberá contar con la aprobación previa de los Aportantes y que representen al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las Cuotas.~~

La Asamblea en la cual se acuerde la renovación del plazo de duración del Fondo, deberá tener lugar con una anticipación mínima de 5 días hábiles a la fecha de término del plazo inicial o la renovación que corresponda.

Se informará a los Aportantes de la prórroga de duración del Fondo por medio de los mecanismos indicados en el presente Reglamento Interno.

