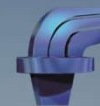


Fondo de Inversión Independencia CORE US I

Presentación de Resultados – Q1 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.



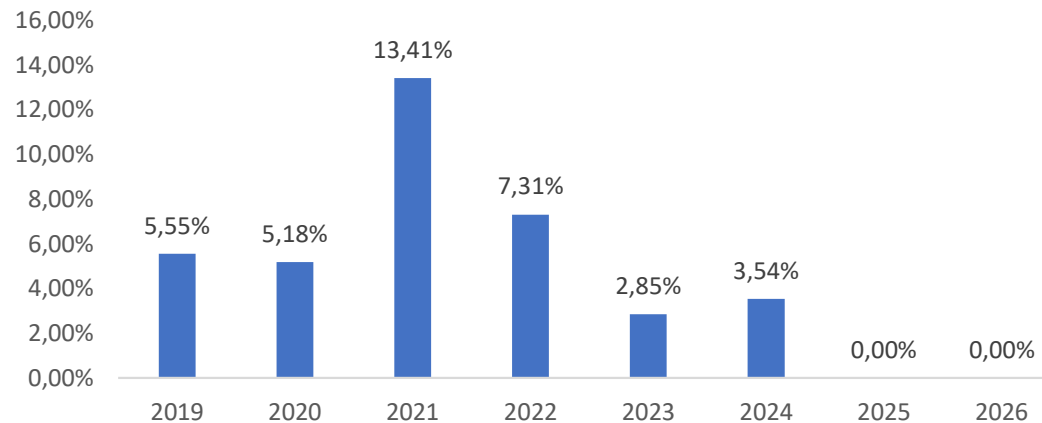
RENTABILIDAD DEL FONDO

Fondo de Inversión 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:

	Periodo Actual (YTD)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Desde Inicio
A) Valor cuota al cierre (31-03-2026)	0,4304	0,4304	0,4304	0,4304
B) Distribuciones por cuota	0,0000	0,0000	0,0497	0,3791
C) Valor al cierre más distribuciones (A+B)	0,4304	0,4304	0,4801	0,8095
D) Valor al inicio del ejercicio*	0,4151	0,4003	0,4558	1,0151
Rentabilidad (C/D - 1)	3,68%	7,51%	5,32%	(20,25%)

**El valor al inicio del ejercicio se calcula mediante el valor cuota promedio ponderado por el número de cuotas suscritas y pagadas de cada llamado de capital.*

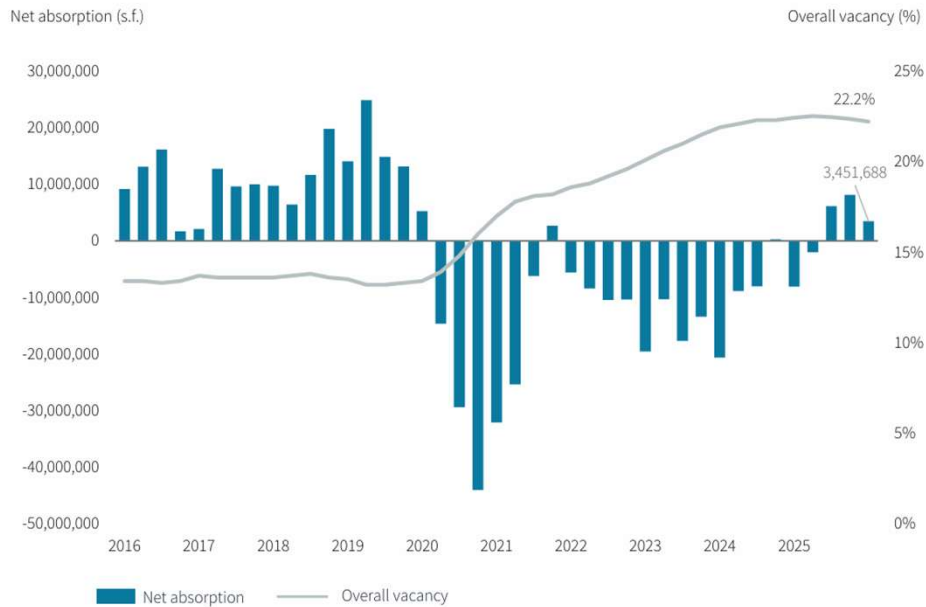


Durante el 2026 no se han realizado distribuciones. La caja generada por las propiedades durante el ejercicio se ha reservado en una sociedad filial del Fondo. El saldo total acumulado es de USD 3,3MM a la fecha.

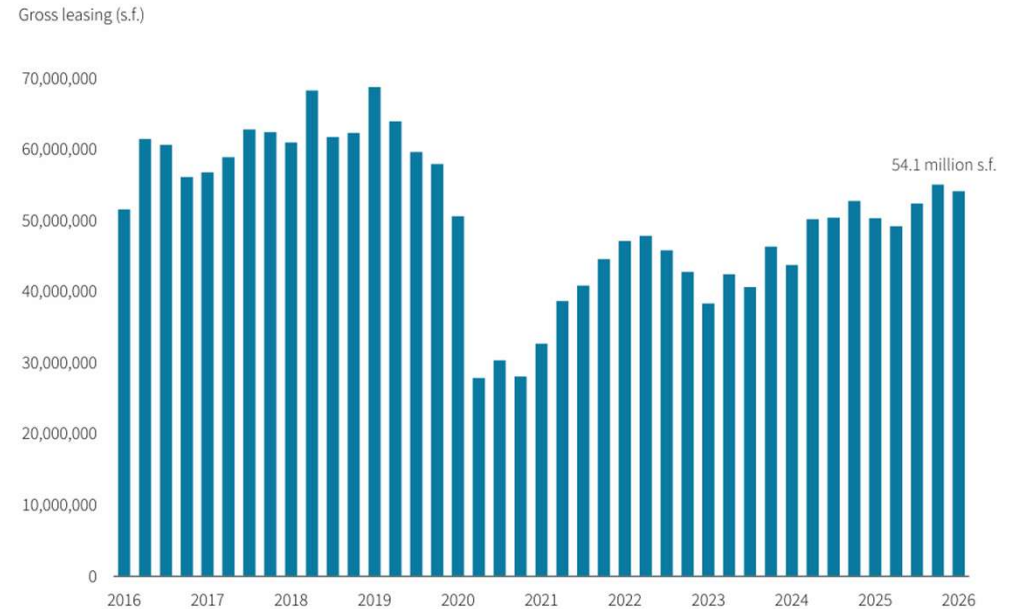


TENDENCIAS MERCADO DE OFICINAS

Historical absorption and vacancy



Historical gross leasing activity

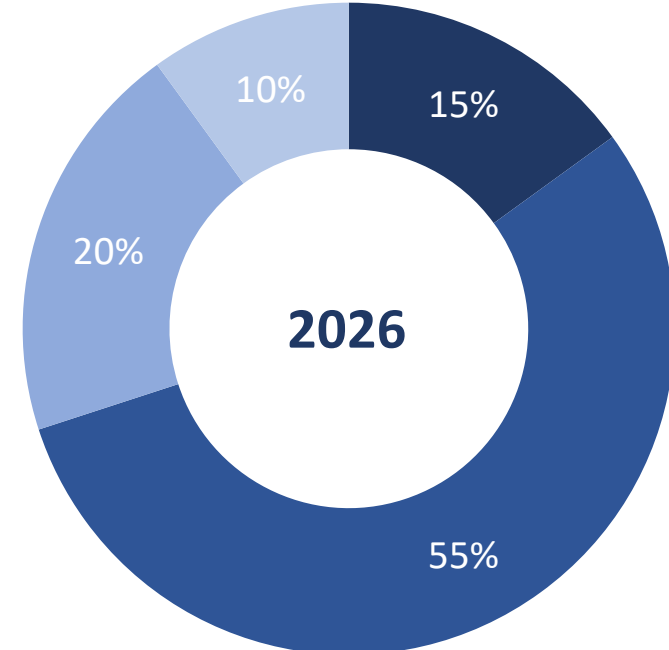
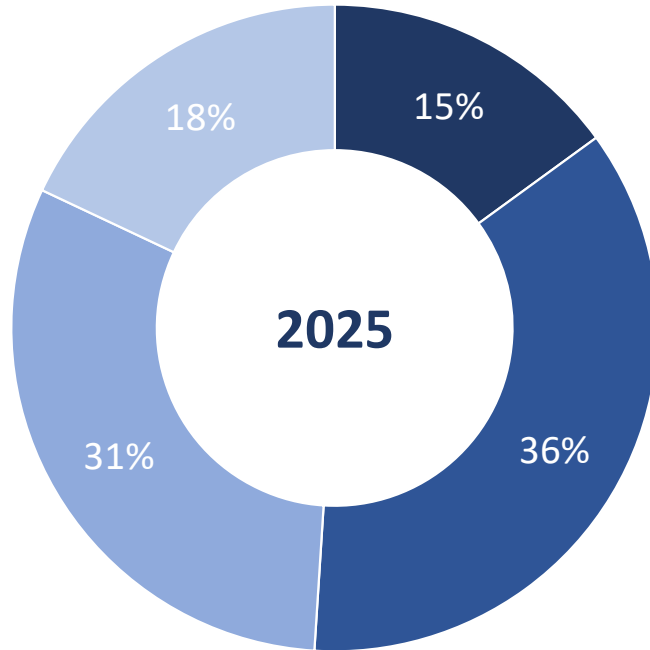


La actividad de arrendos del trimestre creció un 7,6% frente al mismo trimestre del año anterior (Q1 2026 vs. Q1 2025), mientras que, medida sobre los últimos 12 meses móviles, aumentó un 3,7% respecto al periodo equivalente previo. Se registraron más de 4 millones de sf arrendados, el mayor volumen registrado para un primer trimestre, mientras las rentas de activos comparables subieron 0,8% interanual. La absorción neta se mantuvo positiva por tercer trimestre consecutivo, con +3,5M sf en Q1, totalizando +15,6M sf en los últimos 12 meses.

La vacancia total bajó a 22,2%, una caída de 14 pb respecto del trimestre anterior desde su máximo del Q2 2025; la disponibilidad retrocedió 187 pb en el trimestre y acumula siete trimestres consecutivos a la baja. Por el lado de la oferta, hay 21M sf en desarrollo (mínimo histórico desde 1995), con apenas 1,8M sf terminados en el trimestre y menos de 1M sf que iniciaron construcción.



TENDENCIAS PRESENCIALIDAD

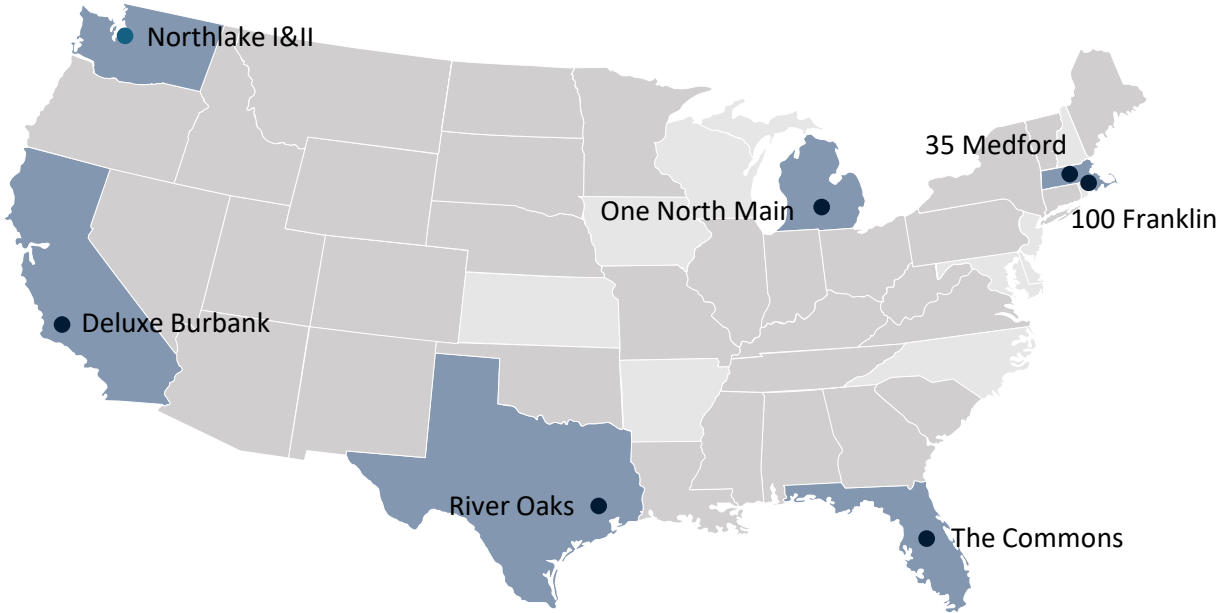


■ 5 days ■ 3-4 days ■ 1-2 days ■ Fully remote

- **Mayor cambio en presencialidad en tres años:** La asistencia de 3-4 días/semana saltó de 36% a 55% (+190 bps en un año), mientras el trabajo totalmente remoto cayó de 18% a 10%. Un 70% de empleados está asistiendo 3-5 días/semana.
- **Mayor ocupación impulsa absorción neta positiva:** EE.UU. acumula tres trimestres consecutivos de absorción neta positiva (+3,5M sf en Q1 2026), el reflejo directo del retorno sostenido a las oficinas. Las empresas que recortaron espacio en 2020-2022 hoy se ven forzadas a expandir.



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



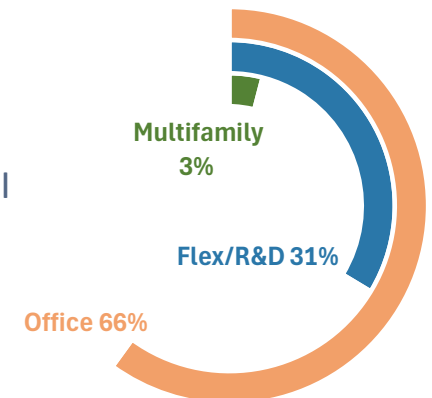
ACTIVOS FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I (Participaciones %)

NORTHLAKE I & II	ONE NORTH MAIN	DELUXE BURBANK	
85,2%	85,2%	89,9%	
THE COMMONS	100 FRANKLIN	RIVER OAKS	35 MEDFORD
11,7%	89,9%	85,2%	88,2%

RESULTADOS Q1 2026

- Ingresos Consolidados **MUS\$ 6,14**
- NOI Consolidado **MUS\$ 3,79**
- Margen **MUS\$2,07**
- Valorización **MUS\$ 211**
- Ocupación **91,2%**

Composición del NOI
por Clase de Activo

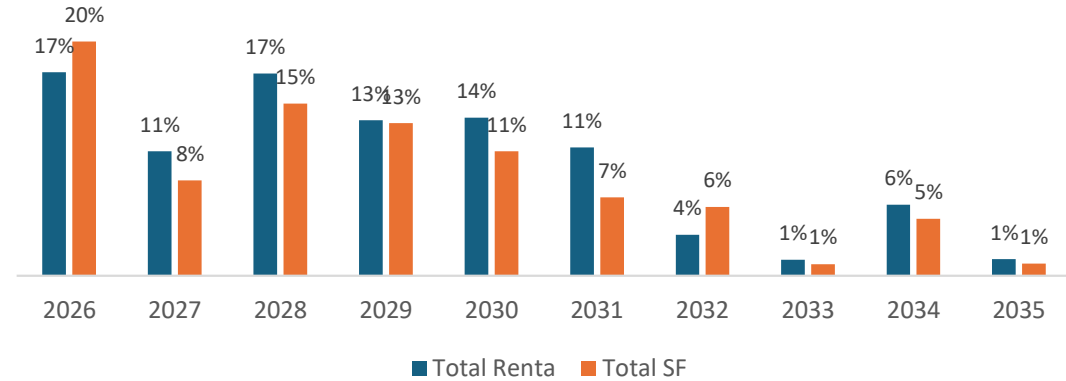




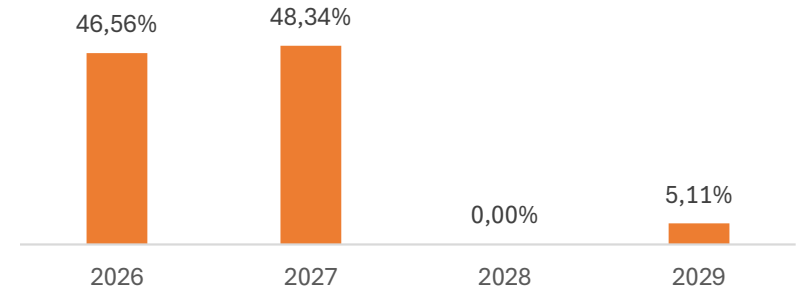
PORTFOLIO CONSOLIDADO

Portfolio Consolidado	Q1 -26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ocupación	91,2%	+120 bps	-10 bps
TPRC	3,65	+7,7%	-3,3%
Ingresos (MUS)	\$6,14	+3,3%	+0,4%
NOI (MUS)	\$3,79	+12,7%	+7,1%
TPRD	1,45	+117,0%	-4,5%
Yield on Cost	5,53%	+60 bps	+36 bps
AUM (MUS)	\$211	+0,0%	-0,8%
LTV	77,6%	+0 bps	+200 bps
DSCR	2,20x	+13,5%	+12,4%
Tasa Deuda	4,35%	+10 bps	+5 bps

Vencimientos Arrendatarios

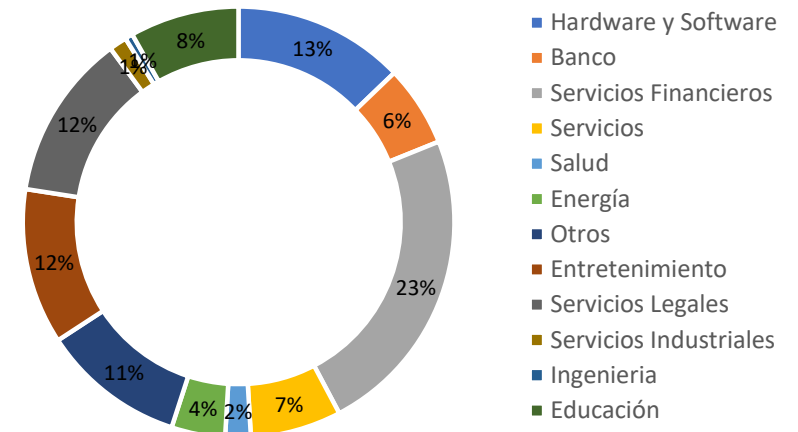


Vencimientos Deuda



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

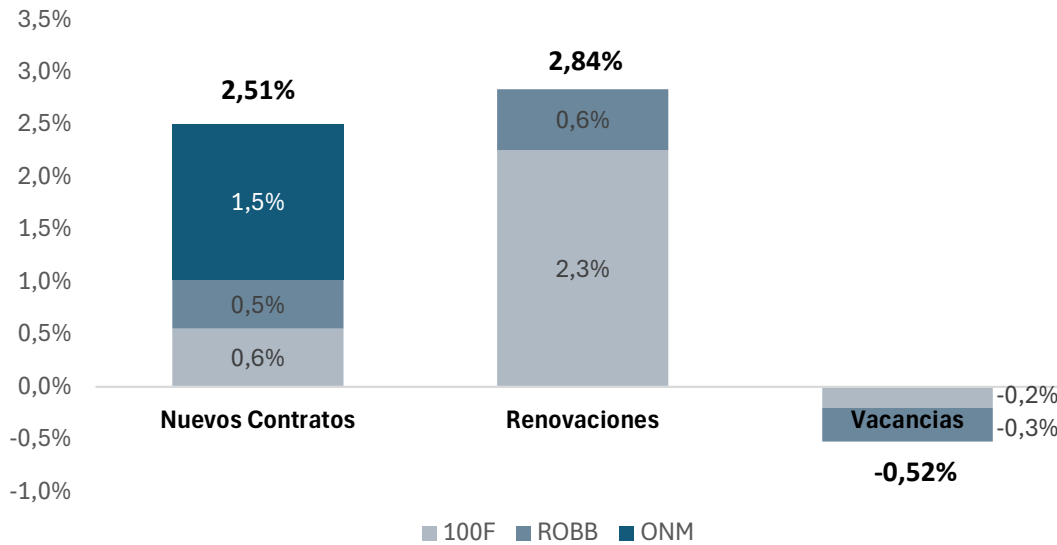
- **Contratos y ocupación:** renegociar, renovar y recolocar contratos que vencen (19% de las rentas y 21% de los SF), además de arrendar los espacios actualmente vacantes, con especial foco en las propiedades de Burbank y Boston.
- **Perfil de deuda:** gestionar los vencimientos, considerando que, tras 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.



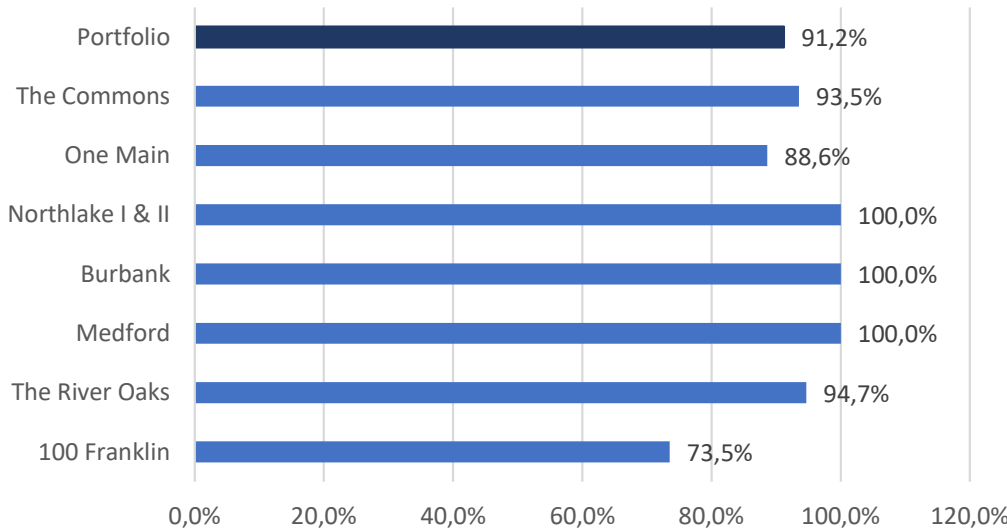


ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Actividad de Arriendos 2026
(% SF Portfolio)



Ocupación



Durante 2026, el desempeño ha sido positivo. Se firmaron **nuevos contratos** por el **2,51%** del área arrendable, con un aporte relevante en ONM y aportes menores en 100 Franklin y ROBB. Adicionalmente, se **renovó** el **2,84%** del portafolio. En contraste, un **0,52%** del espacio quedó **vacante**, explicado por la salida de dos arrendatarios, uno en 100 Franklin y otro en ROBB, el segundo ya fue reemplazado por un nuevo arrendatario.

Mirando hacia adelante, en los próximos 4 trimestres enfrentamos vencimientos por el 21,16% del espacio arrendable, equivalentes al 18,95% de las rentas, distribuidos en 4 de las 7 propiedades del Fondo y correspondientes a 21 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, estamos en la fase final para obtener el refinanciamiento para una reconversión de uso industrial. Entre los demás vencimientos, solo un arrendatario representa más del 1% del total de pies cuadrados del portafolio.

VENCIMIENTOS PROXIMOS 12 MESES

Propiedad	SF Totales	SF del Portafolio (%)	Vencen USD del portafolio	USD del portafolio
100 Franklin	4.246	0,68%	\$ 156.800	0,70%
The River Oaks	23.079	3,71%	\$ 1.126.132	5,02%
Burbank	95.000	15,29%	\$ 2.604.900	11,60%
Northlake I & II	9.174	1,48%	\$ 366.960	1,63%
TOTAL	131.499	21,16%	\$ 4.254.792	18,95%



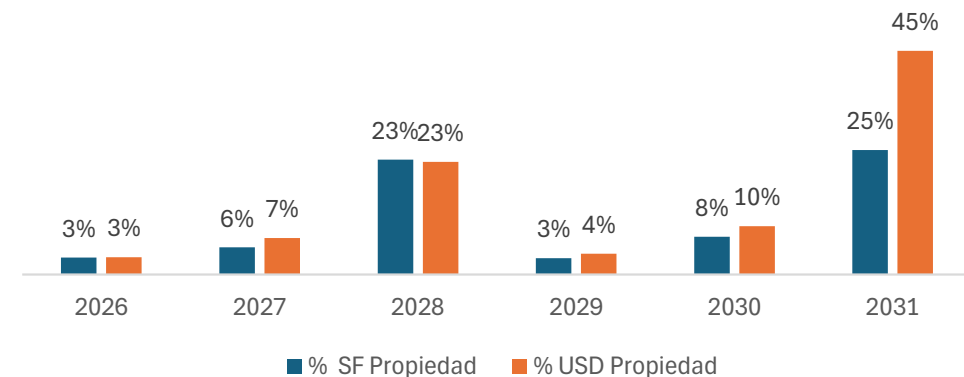
CARTERA DE ACTIVOS – 100 Franklin



- La ocupación actual está en 73,5%. Durante el año 2026 vencía el 6,35% del espacio diversificado en 5 arrendatarios. De estos, el 1,94% del espacio ya renovó y el 1,01% ha quedado vacante en línea con lo presupuestado. Respecto a nuevos contratos se ha arrendado un 2,76% del espacio correspondiente a 2 arrendatarios, uno de los cuales ha tomado el espacio que acaba de quedar vacante.
- 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.

100 Franklin	Q1-26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ingresos (MUS)	\$1,2	+2,1%	-15,7%
NOI (MUS)	\$0,84	+36,3%	+3,9%
Margen NOI	69,5%	+1,740 bps	+1,314 bps
Margen (MUS)	\$0,45	+100,8%	+9,0%
Valorización (MUS)	\$44,4		-1,4%
DSCR	2,13x	+36,3%	+5,3%
Ocupación	73,5%	+100 bps	-1,422 bps
TPRC	4,24	+0,8%	+34,4%

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



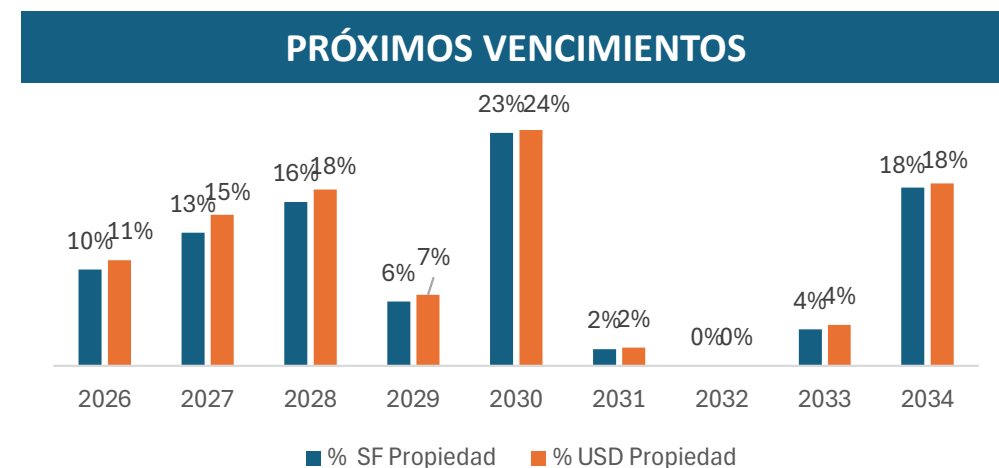


CARTERA DE ACTIVOS – River Oaks



ROBB	Q1-26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ingresos (MUS)	\$1,99	+6,7%	+5,3%
NOI (MUS)	\$1,23	+15,6%	+7,4%
Margen NOI	61,7%	+470 bps	+120 bps
Margen (MUS)	\$0,84	+25,1%	+11,7%
Valorización (MUS)	\$51,4		+6,6%
DSCR	3,13x	+16,2%	+8,1%
Ocupación	94,7%	+200 bps	+550 bps
TPRC	4,02	+18,7%	-4,0%

- Durante 2026 vencía el 14% del espacio arrendable. A fines de 2025 se renovó de manera anticipada el 3,6% del espacio y durante el Q1-26 se ha renovado el 1,8% adicional. Por otro lado, durante el Q1 se han firmado nuevos contratos por el 2,10% del espacio y el 1,16% del espacio ha quedado vacante.
- El crédito de la propiedad vence en dec-26 y ya estamos trabajando en un refinanciamiento.



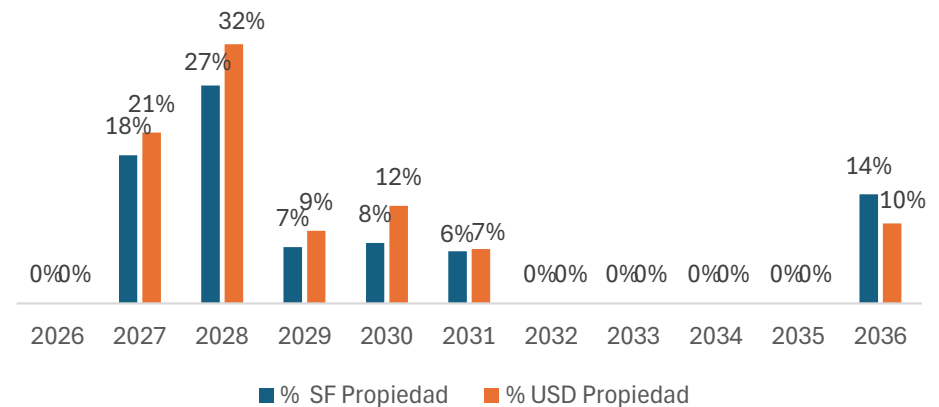


CARTERA DE ACTIVOS – One North Main



ONM	Q1-26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ingresos (MUS)	\$1,03	+2,5%	+19,6%
NOI (MUS)	\$0,43	+18,7%	+50,3%
Margen NOI	41,2%	+560 bps	+843 bps
Margen (MUS)	\$0,14	+93,4%	+431,7%
Valorización (MUS)	\$22,6		-10,7%
DSCR	1,49x	+18,7%	+70,5%
Ocupación	88,6%	+410 bps	+870 bps
TPRC	4,23	+5,2%	-9,5%

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



- Durante el Q1-26 se firmó un nuevo contrato por el 4,06% del espacio llevando la ocupación desde el 84,6% del Q4-25 al 88,6%. Durante 2026 no existen vencimientos.
- En marzo de 2025 se logró extender el crédito por tres años, fijando nuevo vencimiento en diciembre de 2027.



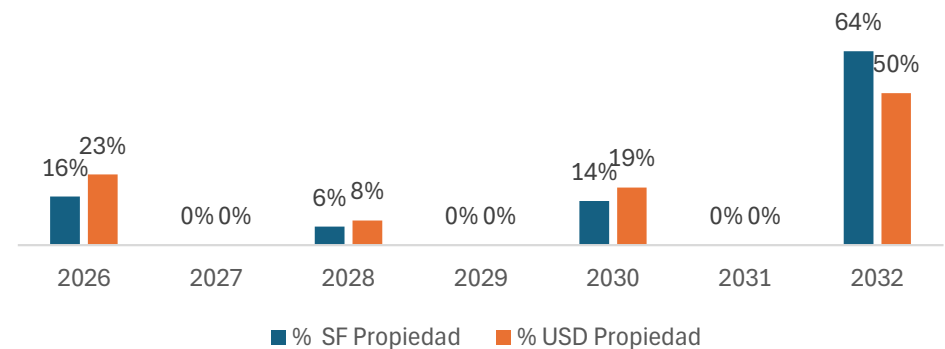
CARTERA DE ACTIVOS – Northlake I & II



Northlake	Q1-26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ingresos (MUS)	\$0,63	+9,2%	+4,1%
NOI (MUS)	\$0,39	+7,6%	+15,3%
Margen NOI	62,3%	-90 bps	+603 bps
Margen (MUS)	\$0,19	+17,1%	+37,4%
Valorización (MUS)	\$22,3		-0,5%
DSCR	1,95x	+7,6%	+15,3%
Ocupación	100,0%	+0 bps	+0 bps
TPRC	4,40	-3,5%	-16,4%

- Durante el 2025 se logró la recolocación anticipada de uno de los dos espacios con vencimiento en 2026, equivalente al 4% del área arrendable hasta 2028.
- 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. Adicionalmente uno de los actuales arrendatarios está evaluando crecer al espacio que eventualmente quedaría vacante.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





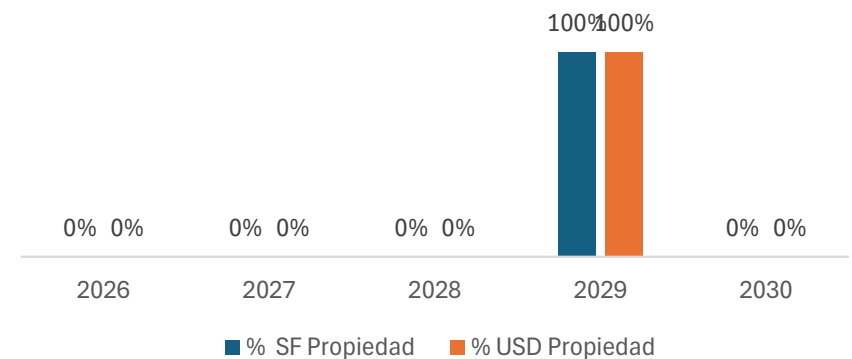
CARTERA DE ACTIVOS – 35 Medford



- 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.

35M	Q1-26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ingresos (MUS)	\$0,60	+0,5%	-0,9%
NOI (MUS)	\$0,47	-2,2%	-2,8%
Margen NOI	79,3%	-220 bps	-160 bps
Margen (MUS)	\$0,34	-3,0%	-3,9%
Valorización (MUS)	\$26,5		+0,8%
DSCR	3,57x	-2,2%	-2,8%
Ocupación	100,0%	+0 bps	+0 bps
TPRC	3,42	+0%	-22,7%

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





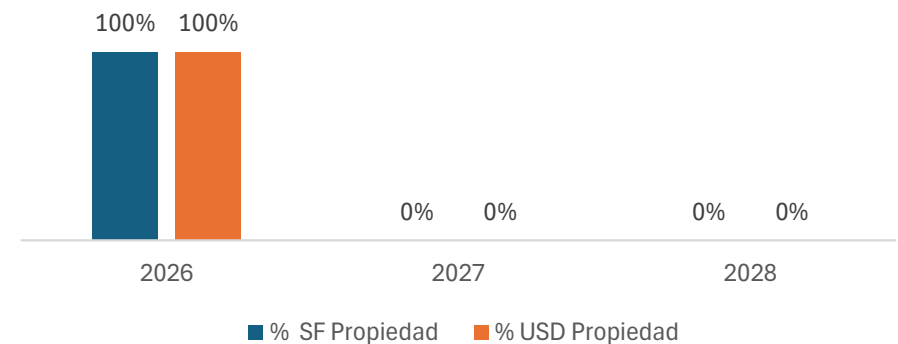
CARTERA DE ACTIVOS – Deluxe Burbank



Deluxe Burbank	Q1-26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ingresos (MUS)	\$0,47	-5,9%	-6,2%
NOI (MUS)	\$0,32	-10,4%	-8,3%
Margen NOI	67,3%	-340 bps	-1500 bps
Margen (MUS)	\$0,07	-35,0%	+29,5%
Valorización (MUS)	\$29,2		+4,3%
DSCR	1,27x	-10,3%	+8,0%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	0,29	+0,0%%	-77,4%

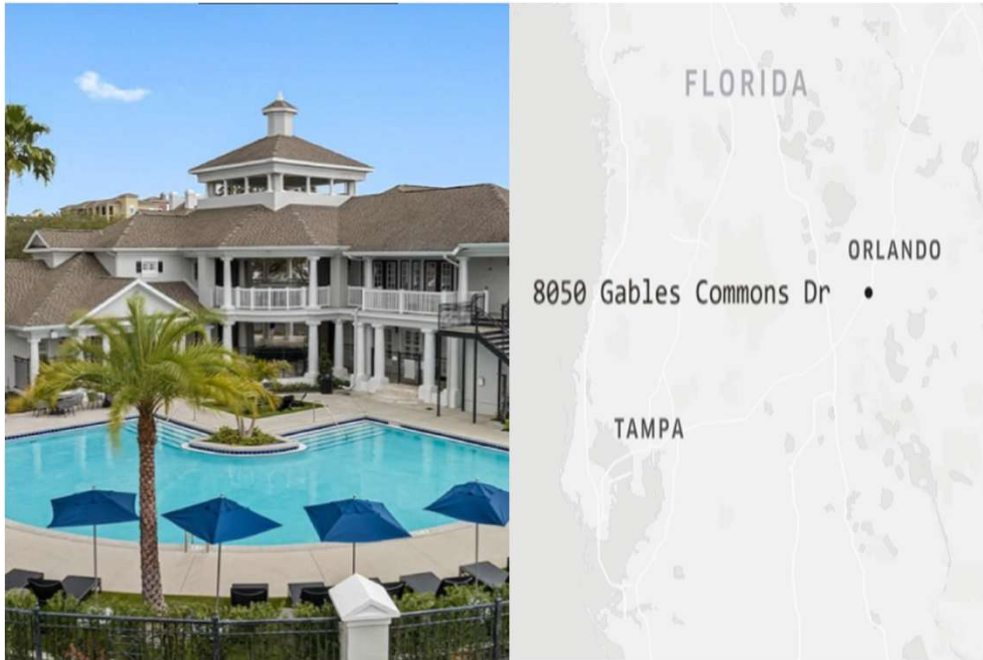
- El contrato del único arrendatario de la propiedad (15,3% del total de SF del portfolio) vence en julio de 2026 y sabemos dejará la propiedad en al término de su contrato. Actualmente estamos comercializando su espacio y, en paralelo, trabajando en una reconversión a uso industrial.
- El crédito actual vence en sept-26 por lo que estamos en proceso de refinanciamiento.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





CARTERA DE ACTIVOS – The Commons



The Commons	Q1-26	Var. Budget	Var. Q1-25
Ingresos (MUS)	\$1,66	-3,0%	-4,5%
NOI (MUS)	\$0,88	-9,1%	-13,4%
Margen NOI	53,1%	-360 bps	-544 bps
Margen (MUS)	\$0,33	-3,0%	-36,4%
Valorización (MUS)	\$75,4		-2,5%
DSCR	1,60x	+3,8%	-21,9%
Ocupación	93,5%	-250 bps	-364 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 mantener una alta ocupación, 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.

