

Fondo de Inversión Independencia CORE US I

Presentación de Resultados – Q2 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.



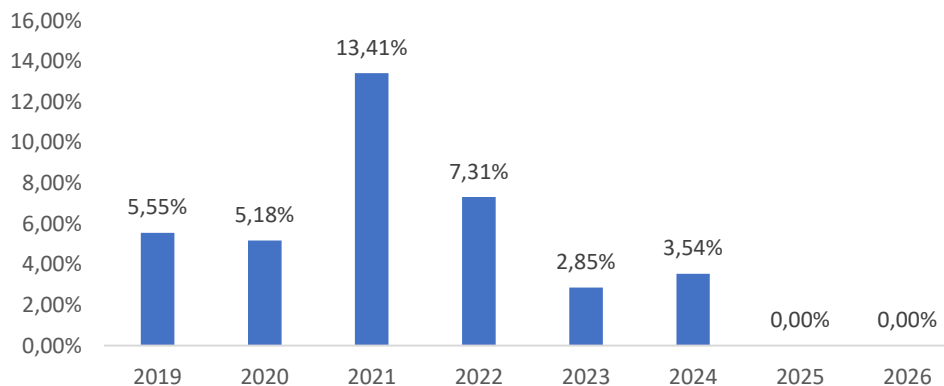
RENTABILIDAD DEL FONDO

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 (30-06-2026)	0,4421	0,4421	0,4421	0,4421
B) Distribuciones por cuota	0,0000	0,0000	0,0169	0,3791
C) Valor al cierre más distribuciones (A+B)	0,4421	0,4421	0,4590	0,8212
D) Valor al inicio del ejercicio*	0,4151	0,4154	0,4548	1,0151
Rentabilidad (C/D - 1)	6,50%	6,43%	0,92%	(19,10%)

**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.*

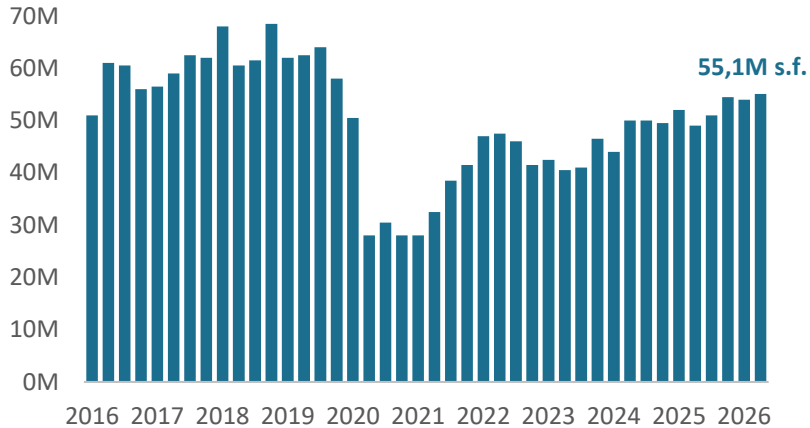


Durante el 2026 no se han realizado distribuciones. La caja generada por las propiedades durante el ejercicio se ha reservado en una sociedad filial del Fondo. El saldo total acumulado es de USD 4,7MM a la fecha.

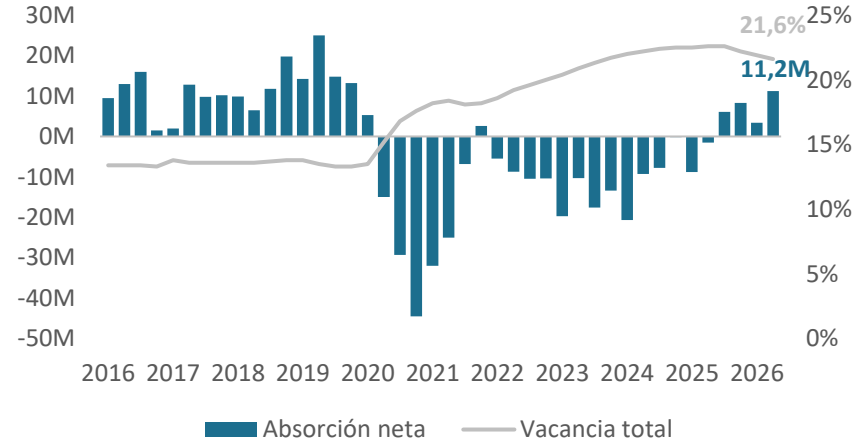


TENDENCIAS MERCADO DE OFICINAS

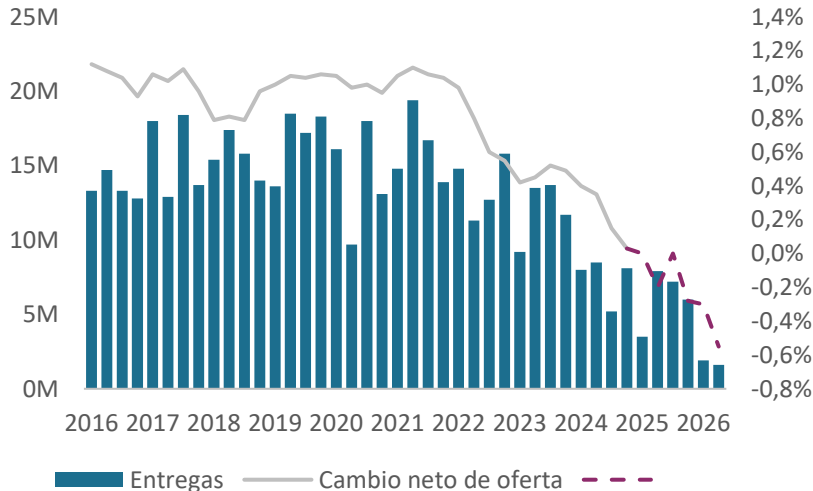
Arriendo bruto trimestral, millones de s.f.



Absorción neta (M s.f.) y vacancia total (%)



Entregas (M s.f.) y cambio neto de oferta (%)

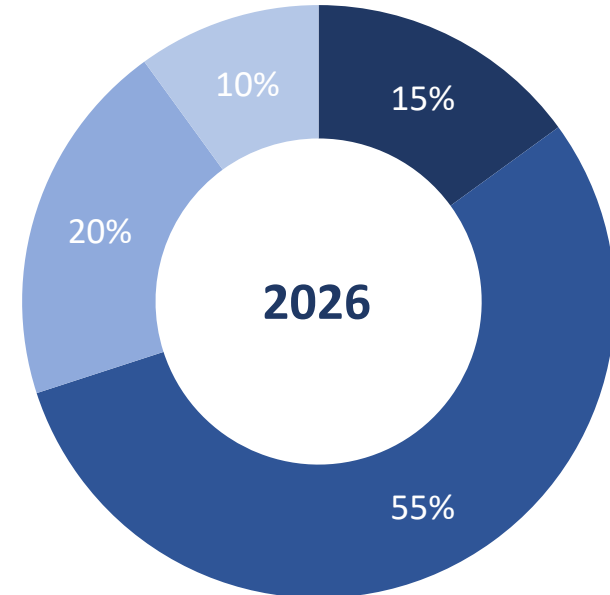
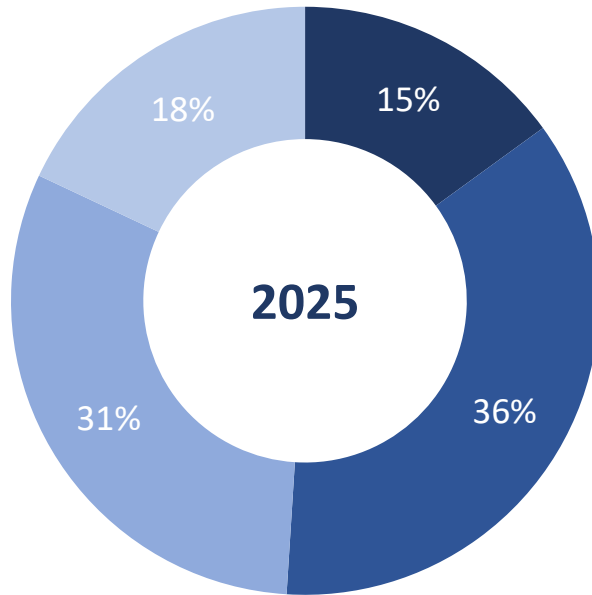


La actividad de arriendos alcanzó 55,1 millones de sf en el trimestre, un nuevo máximo post-pandemia y un alza de 7,1% frente al mismo trimestre del año anterior. Los arriendos con plazos de 10 años o más representaron 57% del volumen del primer semestre, la mayor proporción desde 2018, reflejando un mayor compromiso de los ocupantes y una demanda con mayor visibilidad. La absorción neta sumó +11,2M sf en Q2, totalizando +30,7M sf en los últimos 12 meses. La vacancia total bajó a 21,6%, 60 pb menos que el trimestre anterior.

Por el lado de la oferta, los 4M sf entregados en 2026, dan cuenta de una fuerte contracción de la nueva construcción, con las entregas reduciéndose de manera sostenida durante los últimos años, sumado a la reconversión de oficinas en un factor de 7 veces las entregas, lo que genera una disminución del inventario.



TENDENCIAS PRESENCIALIDAD

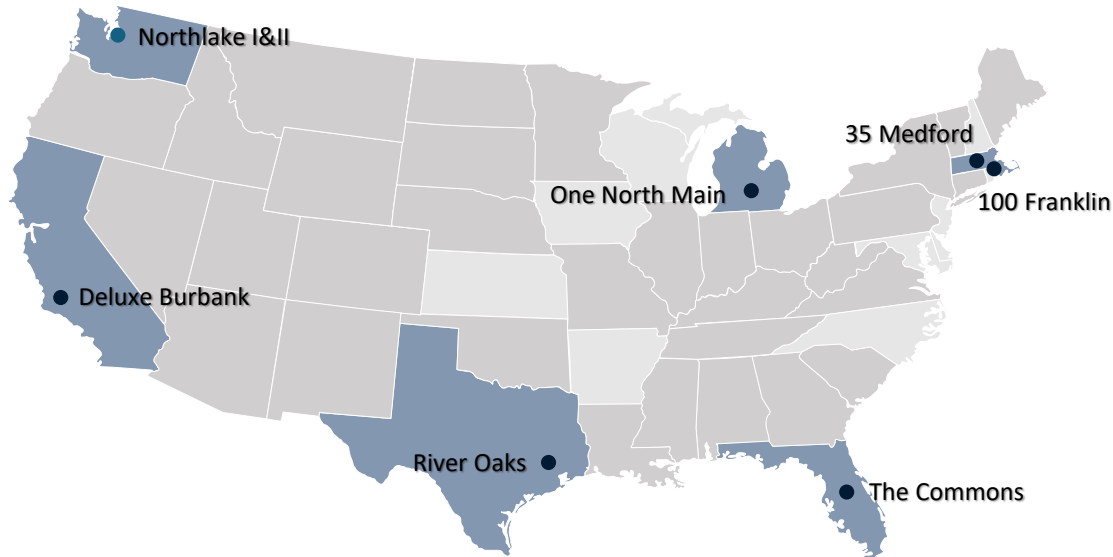


■ 5 days ■ 3-4 days ■ 1-2 days ■ Fully remote

- **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 cuatro trimestres consecutivos de absorción neta positiva (+10M sf en Q2 2026), el reflejo directo del retorno sostenido a las oficinas.



CARTERA DE ACTIVOS CONSOLIDADA



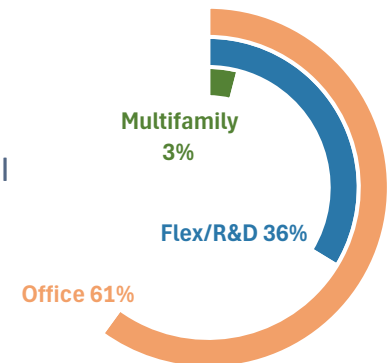
ACTIVOS FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA CORE US I (Participaciones %)

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 Q2 2026

- Ingresos Consolidados **MUS\$ 12,47**
- NOI Consolidado **MUS\$ 7,41**
- Margen **MUS\$3,87**
- Valorización **MUS\$ 211**
- Ocupación **91,0%**

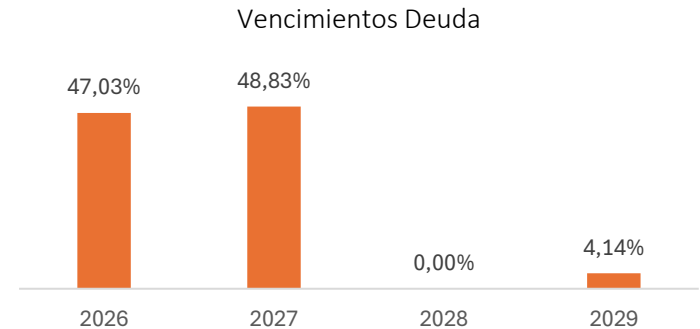
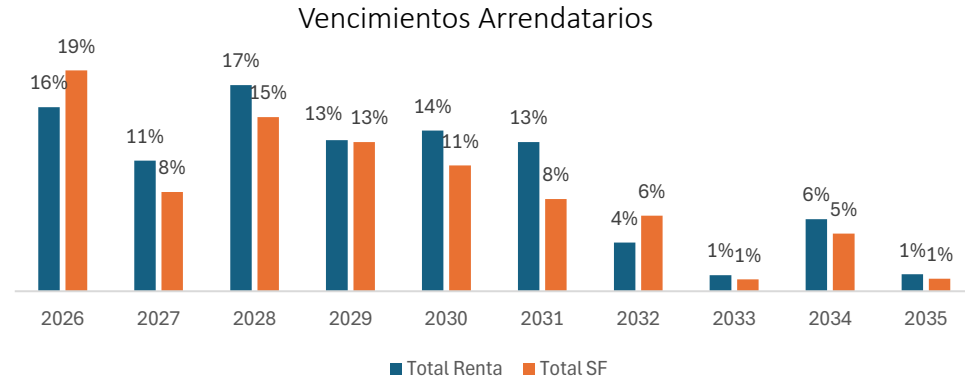
Composición del NOI
por Clase de Activo





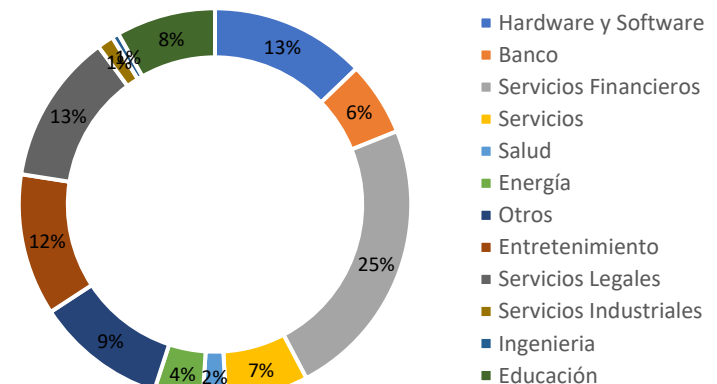
PORTFOLIO CONSOLIDADO

Portfolio Consolidado	Q2 -26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ocupación	91,0%	+40 bps	-30 bps
TPRC	3,46	+10,1%	-1,9%
Ingresos (MUS)	\$12,47	+1,9%	+0,2%
NOI (MUS)	\$7,41	+4,0%	-0,2%
TPRD	1,20	+0,0%	-5,3%
Yield on Cost	5,40%	+20 bps	-3 bps
AUM (MUS)	\$211	+0,0%	+1,1%
LTV	77,6%	+0 bps	+200 bps
DSCR	2,10x	+5,3%	+13,8%
Tasa Deuda	4,28%	+0 bps	-2 bps



Los principales desafíos para los próximos 4 trimestres son:

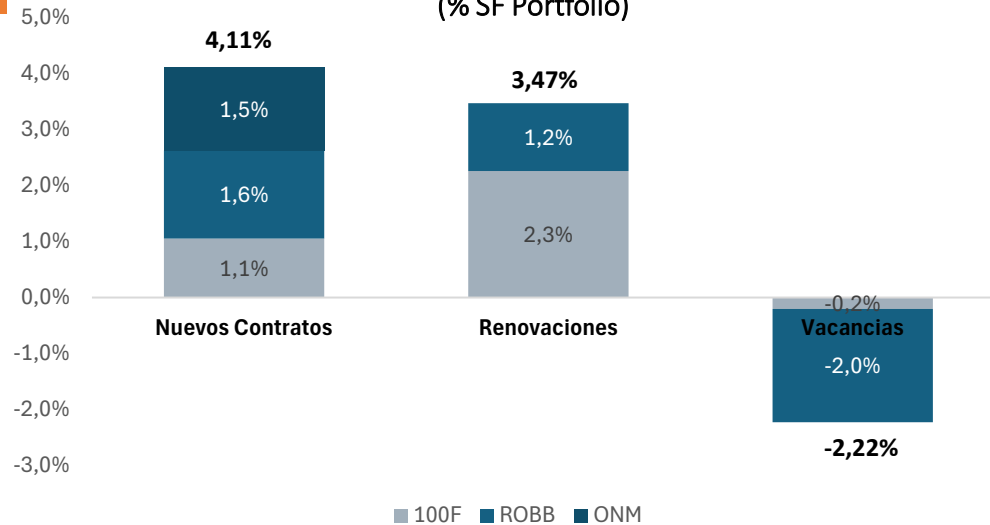
- **Contratos y ocupación:** renegociar, renovar y recolocar contratos que vencen (24% de las rentas y 23% de los SF), además de arrendar los espacios actualmente vacantes, con especial foco en las propiedades de Burbank, Boston y One North Main.
- **Perfil de deuda:** gestionar los vencimientos, considerando 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. Actualmente, nos encontramos en conversaciones con prestamistas para reestructurar parte del portafolio y, en paralelo, evaluamos alternativas de refinanciamiento / desinversiones de activos.



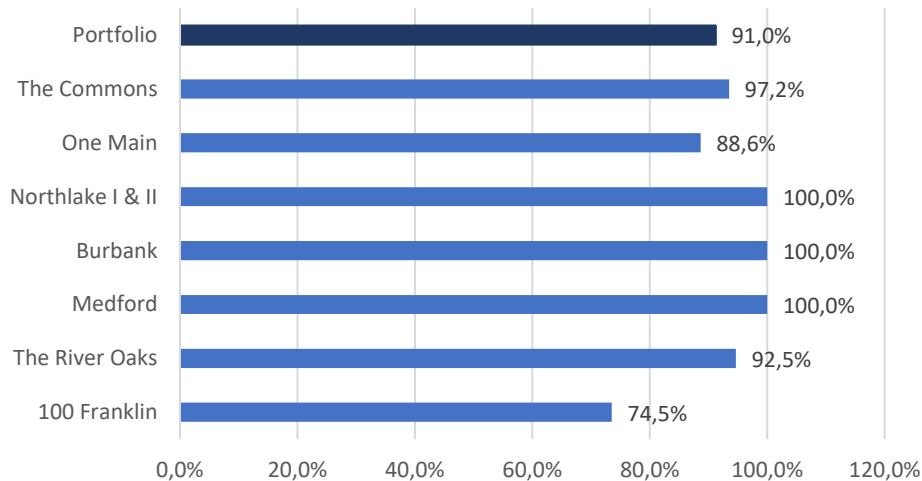


ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Actividad de Arriendos 2026
(% SF Portfolio)



Ocupación



- Durante 2026, el desempeño ha sido positivo. Se firmaron **nuevos contratos** por el **4,11%** del área arrendable, con aportes en ONM, 100 Franklin y ROBB. Adicionalmente, se **renovó** el **3,47%** del portafolio. En contraste, un **2,22%** del espacio quedó **vacante**, explicado por la salida de 8 arrendatarios, uno en 100 Franklin y 7 en ROBB, en este último 3 ya fueron reemplazado por nuevos arrendatarios.
- Mirando hacia adelante, en los próximos 4 trimestres enfrentamos vencimientos por el 24,43% del espacio arrendable, equivalentes al 22,98% de las rentas, distribuidos en 5 de las 7 propiedades del Fondo y correspondientes a 22 arrendatarios distintos.
- El arrendatario más relevante es Deluxe, quien si bien había confirmado que dejaría la propiedad en jul-26 al término de su contrato, ha comunicado que permanecerá en el espacio por 2 meses adicionales bajo un esquema de hold-over rent equivalente al 150% de su renta actual. Actualmente, el espacio se encuentra en proceso de comercialización y, en paralelo, estamos en proceso para obtener el refinanciamiento para una reconversión de uso industrial. Entre los demás vencimientos, dos arrendatarios representan más del 1% del total de pies cuadrados del portafolio.

VENCIMIENTOS PROXIMOS 12 MESES

Propiedad	SF del		Vencen USD del	USD del
	SF Totales	Portafolio (%)		
100 Franklin	2.490	0,40%	\$ 69.000	0,31%
The River Oaks	23.798	3,83%	\$ 1.165.824	5,20%
Burbank	95.000	15,30%	\$ 2.604.900	11,62%
Northlake I & II	9.174	1,48%	\$ 366.960	1,64%
One North Main	21.218	3,42%	\$ 944.942	4,22%
TOTAL	151.680	24,43%	\$ 5.151.625	22,98%



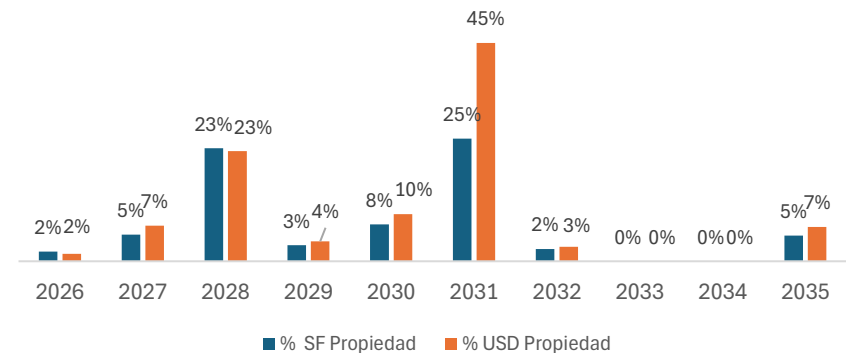
CARTERA DE ACTIVOS – 100 Franklin



- Durante el Q2-26 firmamos 2 nuevos contratos por un 2,50% del espacio, ambos por un plazo de 5 años y a rentas un 4% aprox. sobre la renta promedio de la propiedad. En el mismo período un 1,50% del espacio quedó vacante, cerrando la ocupación en 74,5%, 100 bps sobre el trimestre anterior y 200 bps sobre el Budget.
- En lo que queda del año enfrentamos el vencimiento de 1 arrendatario por el 2% del espacio.
- 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	Q2-26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ingresos (MUS)	\$2,29	-0,6%	-20,9%
NOI (MUS)	\$1,35	+16,8%	-20,1%
Margen NOI	58,9%	+880 bps	+60 bps
Margen (MUS)	\$0,55	+54,0%	+21,1%
Valorización (MUS)	\$44,4		-1,4%
DSCR	1,70x	+16,8%	+23,8%
Ocupación	74,5%	+200 bps	-1,323 bps
TPRC	4,11	+4,0%	+41,6%

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





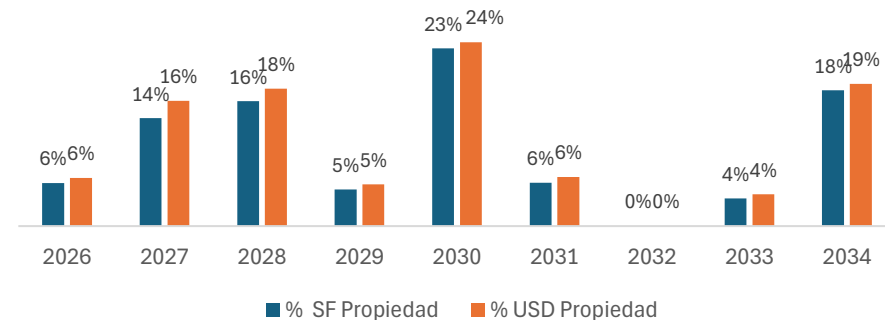
CARTERA DE ACTIVOS – River Oaks



ROBB	Q2-26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ingresos (MUS)	\$3,98	+2,0%	+5,4%
NOI (MUS)	\$2,39	+3,0%	+5,1%
Margen NOI	60,1%	+60 bps	-10 bps
Margen (MUS)	\$1,60	+4,9%	+8,2%
Valorización (MUS)	\$51,4		+6,6%
DSCR	3,00x	+3,6%	+5,8%
Ocupación	92,5%	-240 bps	+340 bps
TPRC	3,88	+23,1%	-2,0%

- Durante 2026 vencía el 14% del espacio arrendable. A fines de 2025 se renovó de manera anticipada el 3,7% del espacio y al cierre del Q2-26 se ha renovado el 4,4% adicional.
- Por otro lado, durante el Q2 se firmó un nuevo contrato por el 4,0% del espacio consolidando 4 suites, de las cuales 2 habían quedado vacantes en el mismo trimestre. Se trata de un contrato a 5 años con rentas un 6% sobre las rentas promedio del activo. Adicionalmente un 3,6% quedó vacante con cerrando la ocupación en un 92,5%.
- El crédito de la propiedad vence en dic-26 y ya estamos trabajando en un refinanciamiento.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





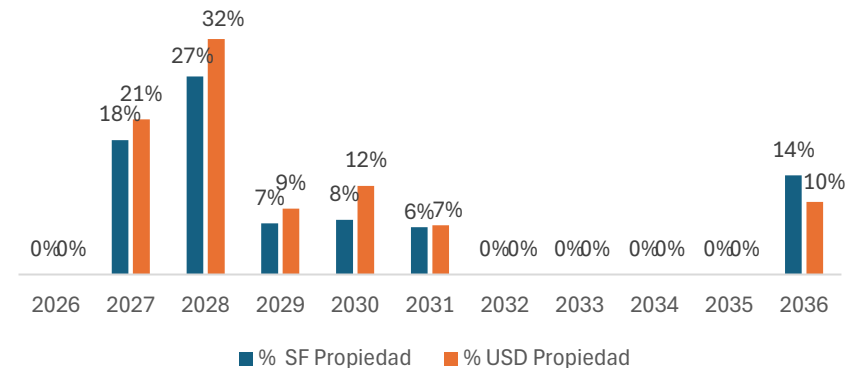
CARTERA DE ACTIVOS – One North Main



ONM	Q2-26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ingresos (MUS)	\$2,08	+1,8%	+19,9%
NOI (MUS)	\$0,79	-3,6%	+33,2%
Margen NOI	38,3%	-210 bps	+380 bps
Margen (MUS)	\$0,22	-12,0%	
Valorización (MUS)	\$22,6		-10,7%
DSCR	1,37x	-3,6%	+42,1%
Ocupación	88,6%	+410 bps	+870 bps
TPRC	3,99	+5,9%	-9,7%

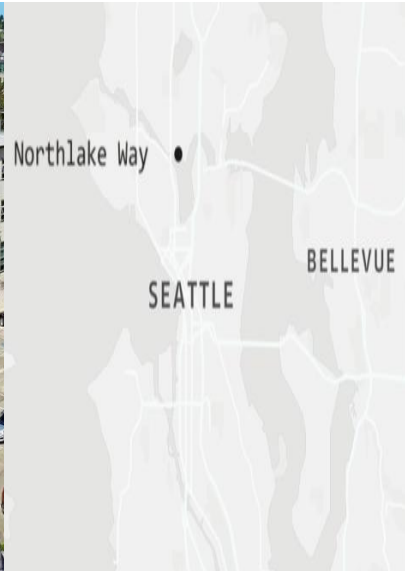
- Durante el Q1-26 se firmó un nuevo contrato por el 4,06% del espacio llevando la ocupación desde el 84,6% del Q4-25 al 88,6%. Durante 2026 no existen vencimientos.
- En marzo de 2025 se logró extender el crédito por tres años, fijando nuevo vencimiento en diciembre de 2027.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





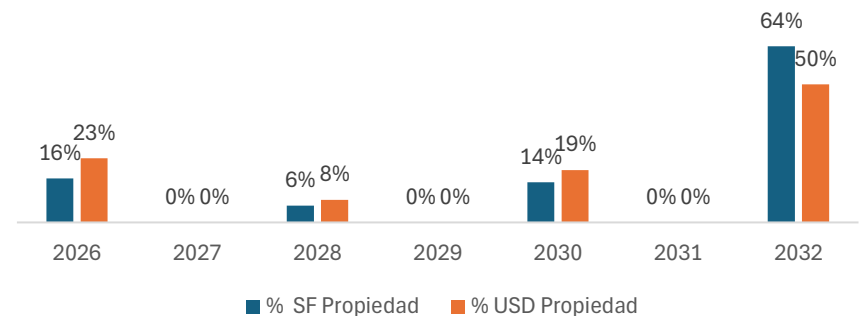
CARTERA DE ACTIVOS – Northlake I & II



Northlake	Q2-26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ingresos (MUS)	\$1,27	+6,9%	+2,9%
NOI (MUS)	\$0,77	+3,6%	-2,5%
Margen NOI	60,2%	-190 bps	+330 bps
Margen (MUS)	\$0,36	+8,0%	-5,1%
Valorización (MUS)	\$22,3		-0,5%
DSCR	1,89x	+3,6%	-2,5%
Ocupación	100,0%	+0 bps	+0 bps
TPRC	4,15	-3,7%	-17,2%

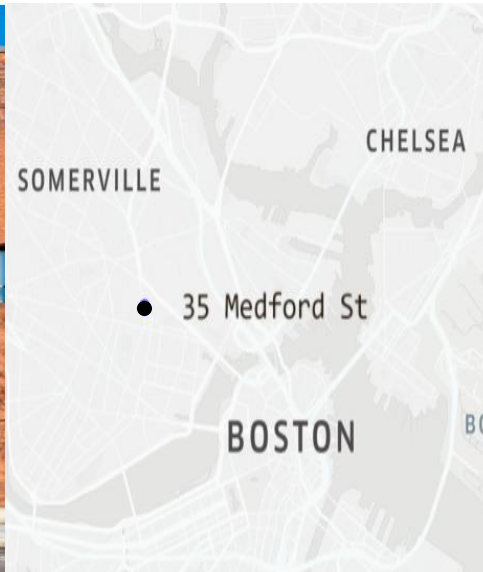
- Durante el 2025 se logró la recolocación anticipada de uno de los dos espacios con vencimiento en 2026, equivalente al 4% del área arrendable hasta 2028.
- El próximo vencimiento relevante corresponde a un arrendatario que representa el 16% del área arrendable, con contrato que vence a fines de 2026. Este arrendatario ha notificado su salida; sin embargo, otro arrendatario existente en la propiedad se reubicará expandiéndose a dicho espacio, con lo que la ocupación quedará en un 96%.
- Respecto al financiamiento, estamos en conversaciones con el acreedor mientras en paralelo exploramos alternativas de refinanciamiento.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS





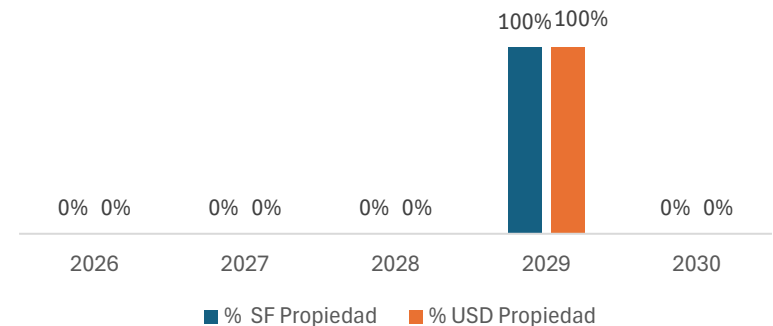
CARTERA DE ACTIVOS – 35 Medford



35M	Q2-26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ingresos (MUS)	\$1,20	+0,7%	-0,4%
NOI (MUS)	\$0,96	-1,0%	-1,2%
Margen NOI	80,1%	-130 bps	-60 bps
Margen (MUS)	\$0,69	-1,4%	-1,6%
Valorización (MUS)	\$26,5		+0,8%
DSCR	3,62x	-1,0%	-1,2%
Ocupación	100,0%	+0 bps	+0 bps
TPRC	3,17	+0%	-24,0%

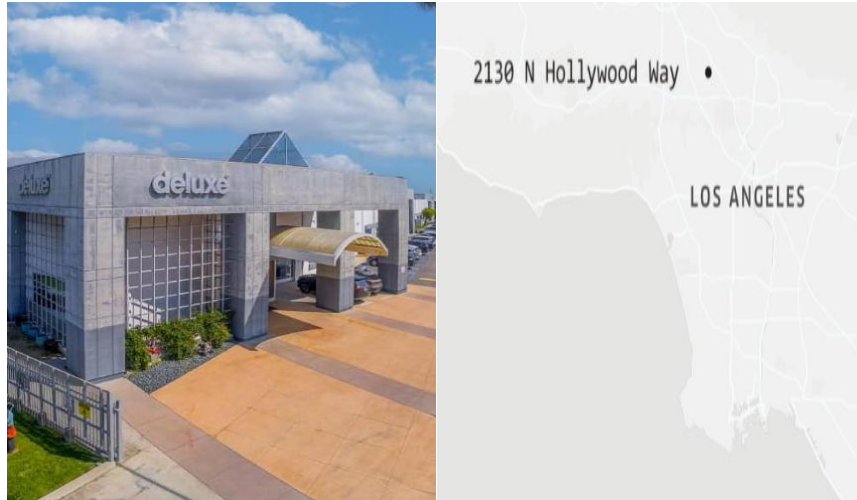
- El único arrendatario de la propiedad, que representa el 9,4% del total de pies cuadrados del portafolio, mantiene su contrato vigente hasta agosto de 2029.
- El financiamiento venció en sept-26 y no hemos llegado a acuerdo con el acreedor para una extensión del mismo. Actualmente se están analizando las alternativas disponibles, buscando el mejor interés de los Aportantes.

PRÓXIMOS VENCIMIENTOS



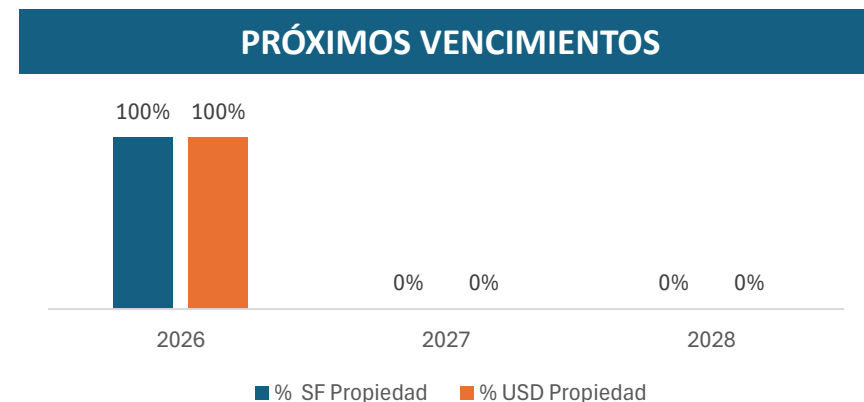


CARTERA DE ACTIVOS – Deluxe Burbank



Deluxe Burbank	Q2-26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ingresos (MUS)	\$1,26	+4,7%	+5,9%
NOI (MUS)	\$0,94	+6,0%	+6,9%
Margen NOI	74,6%	+90 bps	+70 bps
Margen (MUS)	\$0,42	+28,8%	+48,6%
Valorización (MUS)	\$29,2		+4,3%
DSCR	1,81x	+14,3%	+22,7%
Ocupación	100,0%	+0,0%	+0,0%
TPRC	0,18	+0,0%%	-96,0%

- El contrato del único arrendatario de la propiedad (15,3% del total de SF del portfolio) había confirmado que dejaría la propiedad en julio de 2026 al término de su contrato, sin embargo, este ha comunicado que permanecerá en el espacio por un par de meses adicionales bajo un esquema de hold-over rent equivalente al 150% de su renta actual. El espacio se encuentra en proceso de comercialización y, en paralelo, se evalúa una posible reconversión a uso industrial
- El crédito actual venció en sept-26 y estamos trabajando en una extensión de corto plazo con el actual acreedor, y en paralelo estamos en proceso de refinanciamiento.



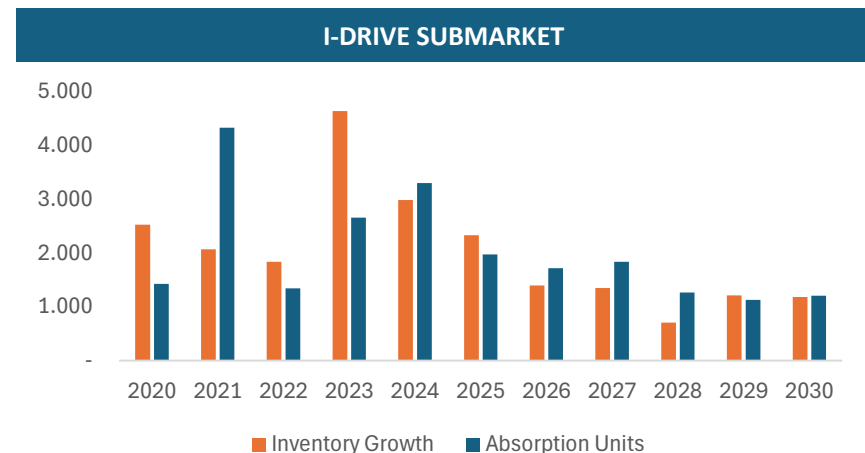


CARTERA DE ACTIVOS – The Commons



- 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.

The Commons	Q2-26	Var. Budget	Var. Q2-25
Ingresos (MUS)	\$3,34	-3,3%	-3,9%
NOI (MUS)	\$1,79	-8,1%	-10,1%
Margen NOI	53,6%	-280 bps	-370 bps
Margen (MUS)	\$0,29	-39,2%	-71,1%
Valorización (MUS)	\$75,4		-2,5%
DSCR	1,19x	-9,7%	-40,2%
Ocupación	97,2%	+120 bps	-244 bps



Fuente: CoStar Q1-2026.