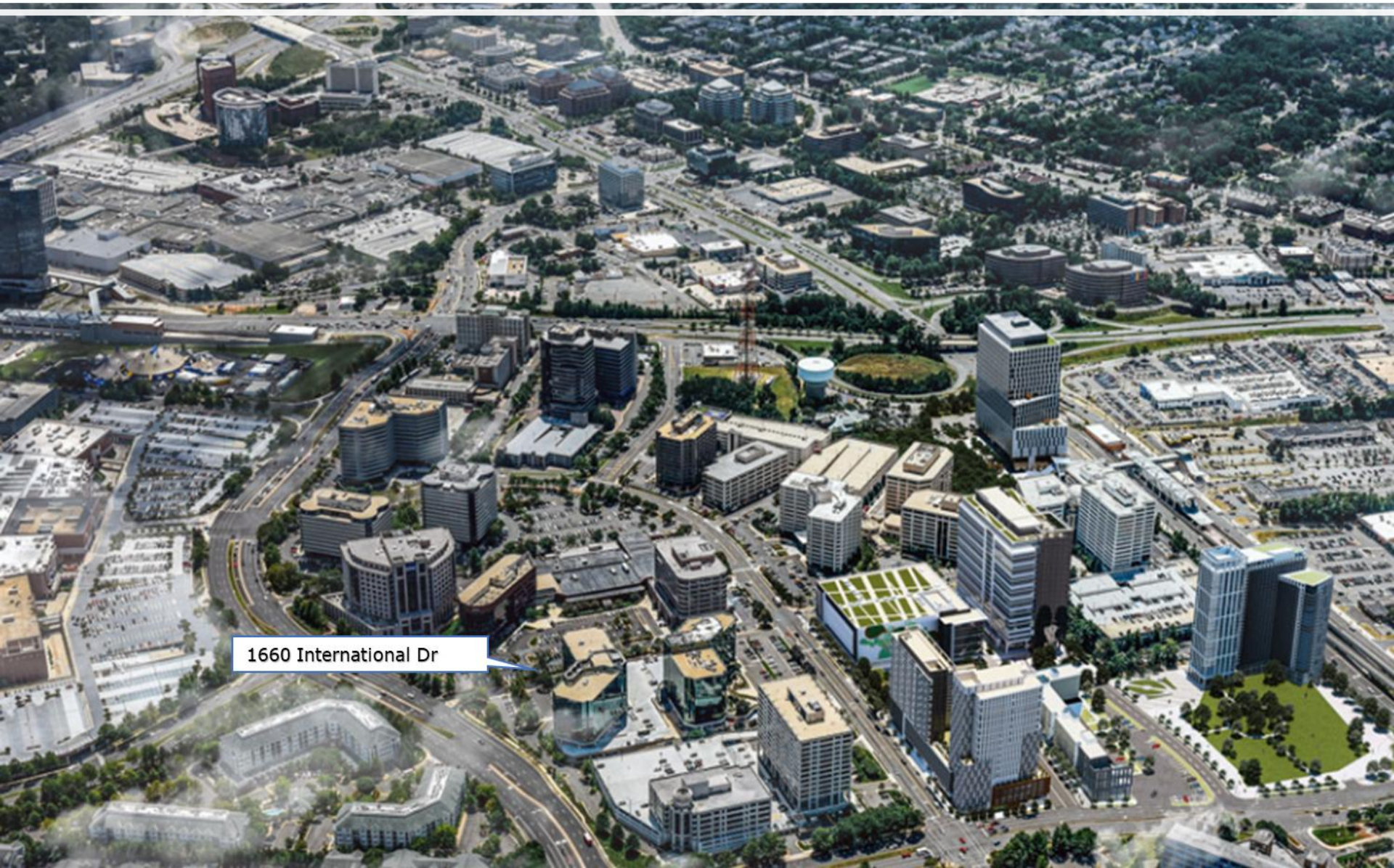




Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q1 2025





RESUMEN EJECUTIVO

Durante el periodo no hubo vencimientos ni se ejecutaron nuevos contratos de arriendo, por lo que la ocupación del activo se mantuvo en un 73,4%. El arrendatario que ejecutó su opción de termino anticipado tiene contrato hasta fines de mayo 2025, tras lo que la ocupación caerá a un 60,81%. Es relevante mencionar que, si bien el arrendatario dejó uno de sus espacios, se llegó a un acuerdo por la extensión del plazo del piso remanente por 3 años hasta el año 2031, sin costos de habilitaciones ni de comisiones de corretaje.

La actividad en el mercado, al igual que los últimos trimestres, ha estado dominada por las oficinas de menor tamaño, entre 2K – 10K SF, especialmente las listas para ocupar o Spect Suites. Durante el Q1 se realizaron cerca de 80 consultas por espacios en el edificio, de los cuales cerca del 70% estaba centrado en este tipo de espacios.

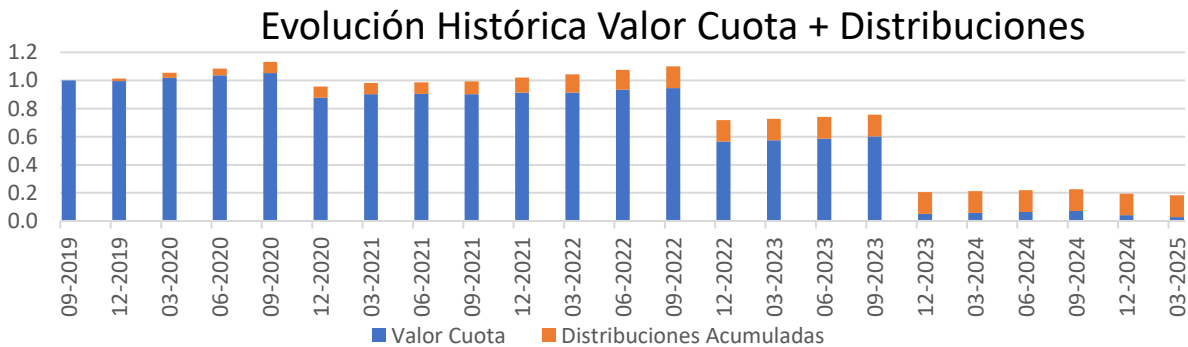
El plan de negocios futuro sigue considerando la construcción de spec suits con oficinas entre 3K y 5K SF. El séptimo piso seguirá siendo comercializado para arrendatarios de mayor tamaño, con un acondicionamiento adaptado a sus necesidades específicas. La actividad de arriendo y el plan de remodelación están detenidos hasta tener firmada la modificación del crédito

El crédito hipotecario del activo, cuyo primer vencimiento tuvo lugar en oct-23, contaba con una opción de extensión de un año, condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos exigidos por el contrato de deuda.

Sin embargo, dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco acreedor otorgó extensiones de corto plazo hasta agosto 2024 desde donde seguimos manteniendo conversaciones para un acuerdo de restructuración del crédito.

El desempeño de la propiedad durante el primer trimestre se ubicó levemente por debajo del presupuesto, principalmente debido a un ajuste en la renta porcentual correspondiente al año 2024 que aplica a uno de los arrendatarios. Por otro lado, los gastos operacionales estuvieron ligeramente por encima de lo presupuestado, impulsados por mayores costos en retiro de nieve, así como en reparaciones y mantenimiento.

Al cierre del primer trimestre 2025, la rentabilidad de la cuota fue negativa de USD -0,0129 por cuota para la Serie A, de USD -0,019 por cuota para la Serie B y de USD -0,0116 por cuota para la Serie C. Esto se debe por el resultado negativo de las filiales del fondo MUSD -207 y por los gastos de operación del fondo.



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón		
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,0206 (Serie A)	
		USD 0,0405 (Serie B)	
		USD 0,0471 (Serie C)	
Valor Cuota Inicial:	USD	USD 0,9998	
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios		
Fecha de Inicio:	06 de agosto de 2019		
Bolsa Santiago:	CFIIAMTA-E		
	CFIIAMTB-E		
	CFIIAMTC-C		
Moneda:	USD		

OBJETIVO DEL FONDO

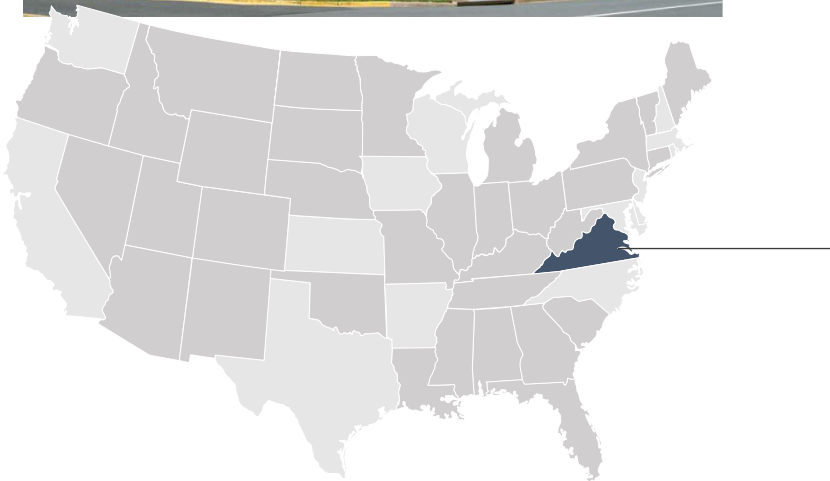
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 1660 International Drive, Tysons, VA, EE.UUU., traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Tysons Inc, Reus Tysons Ventures LLC y Tysons Venture LP vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas por tasadores independientes.

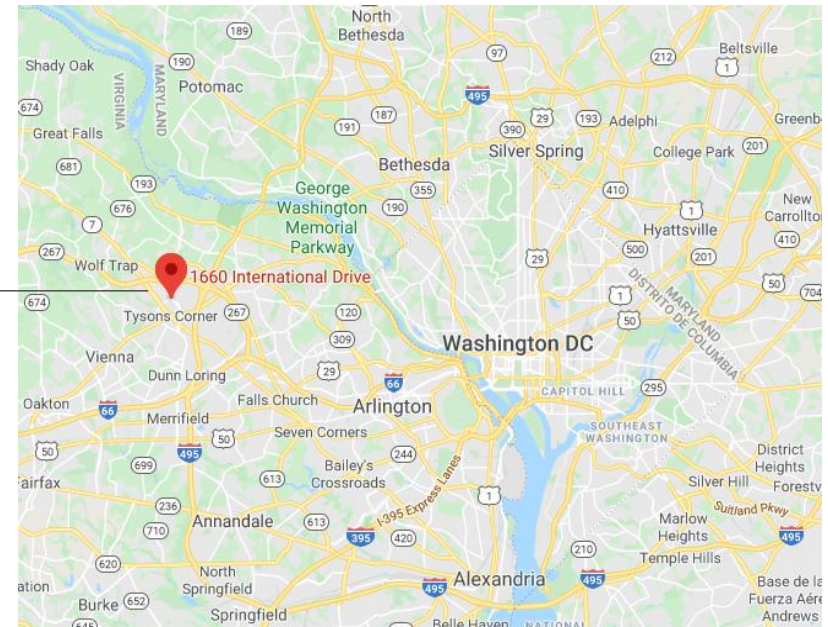
ACTIVO SUBYACENTE

El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington D.C., Tysons Corner. La propiedad está ubicada entre el desarrollo The Boro y Tysons Galleria, lo que brinda un acceso incomparable al Metrorail y las comodidades del área.

1660 INTERNATIONAL DRIVE



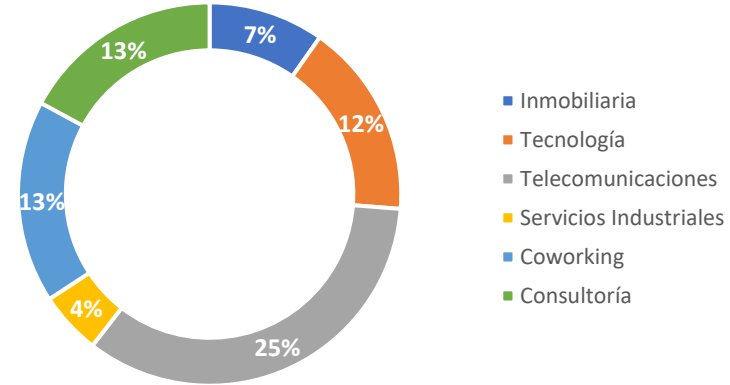
Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	73,4%
Precio Compra	USD 71,05MM
Precio Actual (dic-24)	USD 45,30MM
Socio Local	AREP (10%)



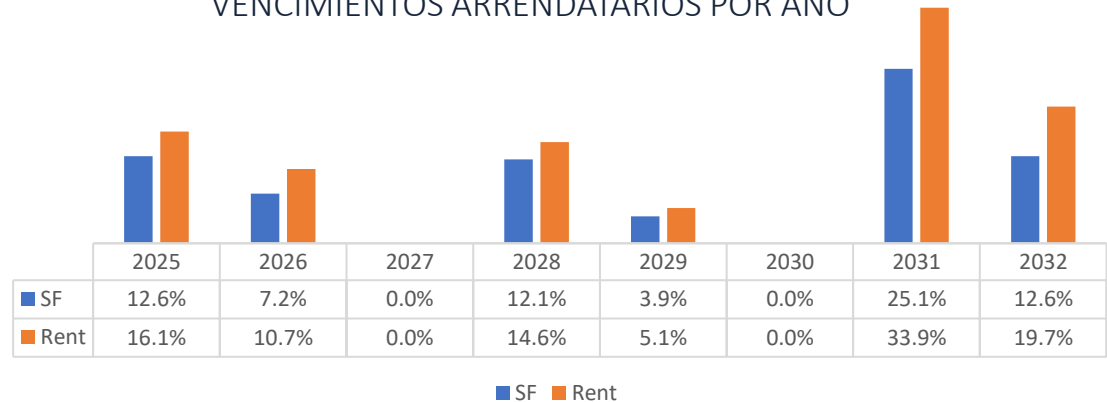


PERFIL DE ARRENDATARIOS

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO



4,50 años

promedio de años de contrato remanente.

Calculado como el promedio del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados al cierre del período ponderado por las rentas.

(*) En May-28 vencía un arrendatario por el 32% de los ingresos por renta, el cual contaba con una opción de término anticipado en May-25. Finalmente, el arrendatario nos notificó que hará uso de esta opción en uno de los dos pisos que usa actualmente. Adicionalmente, se llegó a un acuerdo, donde el arrendatario no deberá pagar una multa por término de contrato anticipado, a cambio de la extensión del plazo del piso que mantendrá, por 3 años, sin costos de habilitaciones ni comisiones de corretaje.



PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	NTT Data	Oficina	Telecomunicaciones
	Groundswell	Oficina	Consultoría
	Industrious	Oficina	Coworking
	Validatek	Oficina	Tecnología
	American Real Estate Partners	Oficina	Inmobiliaria
	International Foodservice	Oficina	Servicios Industriales

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **45,3** MM

AUM

73,4%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,01X

DSCR

100%

LTV

4,50 AÑOS

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE DE CONTRATOS

1. AUM (\$ USD) corresponde a la valorización del bien raíz bajo administración al cierre del período considerando activos y pasivos circulantes, con fecha diciembre de 2024.
 2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del período.
 3. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) sobre el total del servicio de la deuda según como lo especifican los contratos de deuda con el acreedor.
 4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
 5. Tiempo Promedio remanente de contratos corresponde al promedio de años remanente de los contratos firmados al cierre del periodo ponderado por las rentas, sin considerar opciones de término anticipada.
- (*) EL primer vencimiento del crédito tuvo lugar el 1ero de octubre de 2023, el cual contaba con una opción de extensión de 1 año hasta octubre de 2024, bajo el cumplimiento de ciertas condiciones. Al respecto, y dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco ha otorgado extensiones de corto plazo mientras se mantienen abiertas las conversaciones para acordar una reprogramación a largo plazo.



RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)			Últimos 12 meses			Últimos 24 meses		
	Serie A	Serie B	Serie C	Serie A	Serie B	Serie C	Serie A	Serie B	Serie C
A) Valor cuota al cierre del periodo (31-03-2025)	0,0206	0,0405	0,0471	0,0206	0,0405	0,0471	0,0206	0,0405	0,0471
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	-	-	-	0,0000	0,0000	0,0000
C) Valor cuota al cierre más distribuciones (A + B)	0,0206	0,0405	0,0471	0,0206	0,0405	0,0471	0,0206	0,0405	0,0471
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,0334	0,0524	0,0587	0,0521	0,0683	0,0736	0,5692	0,5816	0,5857
Rentabilidad (C/D -1)	-38,48%	-22,76%	-19,77%	-60,55%	-40,72%	-36,04%	-96,39%	-93,04%	-91,96%

A) VALOR CUOTA AL CIERRE

El valor cuota se calcula dividiendo el valor del patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie al cierre del periodo.

B) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Las distribuciones por cuota en el periodo se calculan en cada serie, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del ejercicio.

D) VALOR CUOTA AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota se calcula dividiendo el valor del patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie al inicio del periodo.

RENTABILIDAD

La rentabilidad del período 2025 de las distintas series fue negativa; - 38,48% para la Serie A, -22,76% para la Serie B y -19,77% para la Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2025 MUSD	31.12.2024 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	5	8	-3	-37,50%
Activo No Corriente	612	819	-207	-25,27%
Total Activo	617	827	-210	-25,39%
Pasivo Corriente	96	72	24	33,33%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	521	755	-234	-30,99%
Total Pasivos y Patrimonio	617	827	-210	-25,39%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2025, los activos corrientes disminuyeron en un 37,50% con respecto al 31 de diciembre 2024, debido a una disminución en la posición de caja por MUSD -3.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de marzo del 2025 el total del Activo No Corriente disminuyó un -25,27% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD -207.

La variación negativa de esta cuenta es explicada principalmente por el resultado negativo del ejercicio de la Sociedad Tyson Ventures LP.

PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a cuentas por pagar a proveedores y a la sociedad administradora (remuneraciones).

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de -30,99% al cierre de marzo 2025 con respecto al cierre de diciembre del 2024. Dicha disminución se explica principalmente por un resultado negativo del ejercicio de MUSD - 234.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2025 MUSD	30.03.2024 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	0,0%
Utilidad (pérdida) devengada	-207	161	-368	-177,8%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-207	161	-368	-177,8%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-207	161	-368	-177,8%
Comisión de administración	-23	-23	-	0,0%
Otros gastos de operación	-4	-4	-	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-27	-27	-	0,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-234	134	-368	-157,3%

- Al 31 de marzo de 2025 el resultado del Fondo presenta una pérdida neta de la operación por MUSD -207. Lo anterior se compone por una pérdida devengada por MUSD -207.
- Además, el Fondo presentó MUSD -27 de gastos operacionales que se componen de MUSD -23 de comisión por administración y MUSD -4 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una pérdida durante el ejercicio por MUSD -234.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	18,43	9,54	1,48
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00	100,00	100,00
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,05	0,09	0,88
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,0279	0,0404	0,0581
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0125	-0,0104	0,0072
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-44,91%	-25,83%	12,36%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-37,93%	-23,58%	12,18%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-51,92%	-20,48%	-89,88%

*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas



ANÁLISIS DE RIESGOS

El valor y desempeño económico del activo inmobiliario y en consecuencia la valorización del Fondo, están sujetos al riesgo de que el bien inmueble no genere ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, el servicio de la deuda u otras obligaciones.

A continuación, se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Las condiciones económicas, geopolíticas y del sistema financiero tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de edificios de oficina, muchos de los cuales poseen propiedades similares a la nuestra y están ubicados en el mismo submercado en que se encuentra la propiedad y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Dependemos en mayor medida de aquellos arrendatarios en cartera que representan un mayor porcentaje del total pies cuadrados disponibles y de la renta potencial, y de las industrias específicas a las cuales pertenecen.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Cabe destacar que, si bien el

Fondo no tiene directamente activos ni pasivos financieros, está expuesto a este riesgo a través de la valoración de los activos inmobiliarios y pasivos de su filial. Para la compra de la propiedad la sociedad dueña del activo, filial del Fondo, tomó un crédito hipotecario cuyo primer vencimiento tuvo lugar el 1 de octubre de 2023 y contaba con una opción de extensión de un año, condicionado al cumplimiento de requisitos asociados a la operación del activo. Dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco ha otorgado extensiones de corto plazo mientras se mantienen abiertas las conversaciones para acordar una reprogramación a largo plazo. Asimismo, el crédito es a tasa variable, y contó con un seguro de tasa hasta septiembre 2023.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de Abril de 2025 se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1° de abril de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

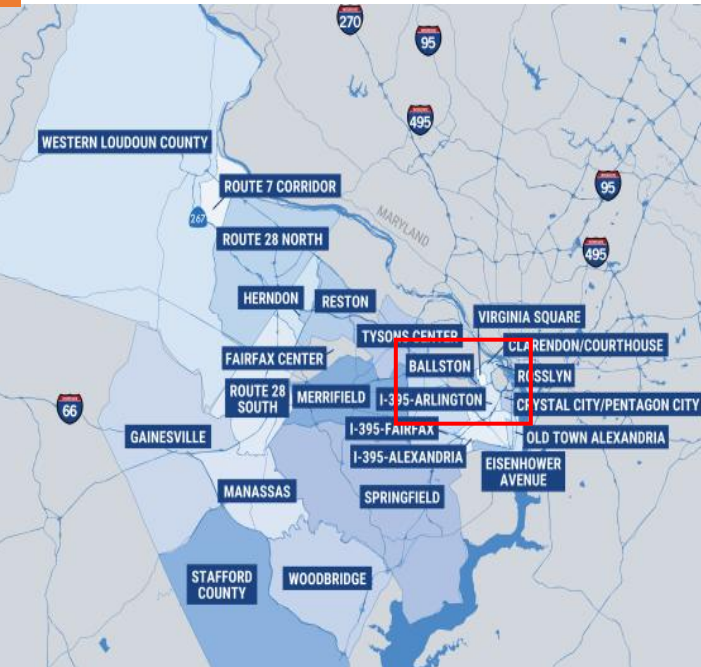


1660
INTERNATIONAL DRIVE
WASHINGTON, D.C.

INFORMACIÓN DE MERCADO



NORTH VIRGINIA, VA⁽¹⁾



TYSONS CORNER ANALYTICS

\$39,60 \$37,63 Tyson Overall Metro Overall Rentas	22.233.943 SF / 0 SF Tyson Inventario / Nueva Construcción	26,1% 22,7% Tyson Overall Metro Overall Vacancia
3,2% / 4,2% Tasa Desempleo Mercado / Nacional	78,030 SF 226,253 SF Tyson Metro Overall Absorción Neta Acumulada YTD	Se ha dado la tendencia a la reconversión de espacios de oficinas a residencias, lo que ha disminuido el inventario y ha impactado la vacancia y las rentas. Información Adicional

Tyson's Corner

Tyson's Corner es parte del mercado de Fairfax, el cual a su vez es parte del mercado de Northern Virginia.

La tasa de vacancia disminuyó en 80 puntos base respecto al trimestre anterior, situándose en 22,7%, en parte como resultado de la conversión de espacios de oficina a uso residencial. Este tipo de reconversión continúa ganando terreno en el norte de Virginia, donde actualmente se ejecutan seis proyectos. Adicionalmente, se contabilizan 6,2 millones de pies cuadrados en distintas etapas de planificación, junto con otros 5 millones de pies cuadrados en proyectos potenciales que circulan como rumores en el mercado. Estas conversiones están contribuyendo a la reducción de la vacancia y ejercen presión al alza sobre las tarifas promedio de arriendo.

La actividad de arriendos se redujo en un 28% en comparación con el trimestre anterior, totalizando 1,5 millones de pies cuadrados. Se observa una menor cantidad de contratos de gran tamaño, destacando sólo dos operaciones superiores a los 50.000 pies cuadrados. Las rentas promedio se mantuvieron estables trimestre a trimestre, con un valor actual de \$37,63 por pie cuadrado al año bajo estructura FSG. Mientras las tarifas para propiedades clase A+ permanecieron sin variaciones, las correspondientes a propiedades "Trophy" alcanzaron un nuevo máximo de \$62,17 por pie cuadrado.

(1) Fuente: CBRE Northern Virginia Office
(2) Bureau of Labor Statistics: North Virginia