

INDEPENDENCIA ASSET MANAGEMENT LLC

1660 International Drive – Tysons, VA

Diciembre 2025



MIAMI

BOSTON

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

1660 International Drive – Tysons, VA



Fecha compra:	11 de septiembre 2019
Área Arrendable:	211,736 Sf (19,670 mts ²)
Precio Compra (CAP):	\$71,050,000 (\$335PSF)
Cap Compra :	7.14%
Tasación 2024:	\$45,300,000 (\$214 PSF)
Ocupación Compra:	91% / 66% (*)
Ocupación Actual:	62.3%
Financiamiento:	JP Morgan \$51.5M Balance Actual SOFR + 180 bps
Vencimiento Plan de Negocios	Febrero 2026
General Partner:	AREP (10%)
Dist. Acumuladas:	15.31%

(*) Al momento de la compra del activo era conocido que la ocupación caería a 66% en septiembre del 2020, luego de la salida de Palantir.

1660 International Drive – Resumen Ejecutivo

Situación Actual

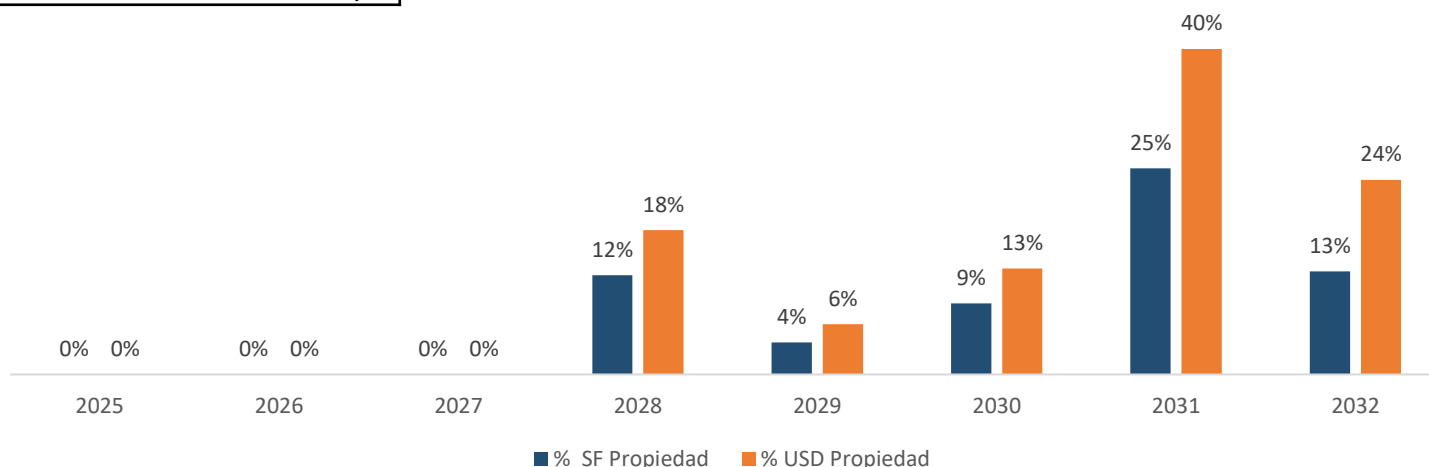
- La propiedad fue adquirida en oct-19 con un 91% de ocupación. Al momento de la compra, se conocía que un arrendatario que ocupaba el 25% del espacio desocuparía el edificio en sept-20, reduciendo la ocupación al 66%.
- El socio local firmó entonces un contrato por el 7% del área, a rentas en línea con el mercado pre-COVID, con inicio en feb-21, elevando la ocupación a 74%. Adicionalmente, durante 2020 se arrendó el piso 8 a una empresa de consultoría bajo un contrato de largo plazo, alcanzando un 86% de ocupación. Posteriormente, en ago-22, el piso 2 (12,6% del espacio) quedó vacante tras el término de un contrato. En 2024, otro arrendatario ejerció su opción de término anticipado en uno de los dos pisos que ocupaba, manteniendo el segundo piso con una extensión de contrato hasta 2031 sin costos adicionales. A su vez, el socio local amplió su espacio arrendado, llevando la ocupación actual al 62,3%.
- El crédito hipotecario, con vencimiento original en oct-23, fue extendido hasta ago-24. Posteriormente, se alcanzó un acuerdo con el acreedor, JP Morgan, por una extensión de largo plazo a cinco años, hasta sept-29, con una opción adicional de un año. La reestructuración considera la división del crédito en dos notas y un aumento de capital preferente por \$2,3 millones, aportado en partes iguales por acreedor y deudor, con un retorno preferente del 18%.
- De esta forma, el crédito actual de \$51,5 millones se reestructurará en una **Nota A**, equivalente al 66% del principal, a una tasa fija promedio de 4,98%, y una **Nota C**, correspondiente al 34% restante, a una tasa fija de 4,18%, con devengo durante todo el período. Entre ambas notas se ubicará el capital preferente, estructurado como **Nota B**. La propiedad operará bajo un esquema de Cash Management, y la cascada de pagos se organizará en el siguiente orden:
 - Tier 1 – Nota A
 - Tier 2 – Nota B (Aumento de capital) Pari Passu
 - Tier 3 – Retorno preferente del 18% sobre la Nota B (Aumento de capital) Pari Passu
 - Tier 4 – Intereses Nota C
 - Tier 5 – Nota C (85%) / Equity Inicial Acreedor (15%)
 - Tier 6 – Equity Inicial Acreedor
- Bajo las nuevas condiciones, y con la ocupación actual del 62,3%, el activo mantiene un DSCR de 3,8x y un flujo de caja anual proyectado de \$1,9 millones para los próximos 12 meses.
- Para estabilizar la ocupación al 85%, se estiman \$10,9 millones en habilitaciones, comisiones de corretaje y Capex, los cuales se financiarán con reservas acumuladas, los \$2,3 millones aportados por el acreedor y deudor en partes iguales y el flujo de caja proyectado del activo.

Plan de Negocios

- La actividad en el submercado, 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 spec suites. Debido a lo anterior, esperamos implementar un programa de spec suites para capturar dicha demanda y alinearnos con las tendencias del mercado.
- El nuevo plan de negocios considera llevar la ocupación del 62,3% actual a un 85%. Para lo anterior se proyectan contratos de arriendo especulativos por 49.2K SF aprox.

1660 International Drive – Perfil de Vencimientos

1660 International Drive		
Ocupado	131.963	62,32%
Vacante	79.773	37,68%
Total	211.736	100,0%



- En mayo de 2028 vencía el contrato de un arrendatario que representaba aproximadamente el 32% de los ingresos por renta y que contaba con una opción de término anticipado en mayo de 2025. Finalmente, el arrendatario decidió ejercer dicha opción respecto de uno de los dos pisos que ocupaba, acordándose que no se aplicará multa por término anticipado a cambio de la extensión por tres años del contrato correspondiente al piso que continuará ocupando, sin costos de habilitaciones ni comisiones de corretaje.
- A su vez, el único arrendatario con vencimiento en 2026, que representaba aproximadamente el 11% de los ingresos por renta, firmó una renovación y expansión de su contrato hasta apr-30.
- La propiedad cuenta con **5,28** años promedio de contratos remanentes al cierre del Q3 2025.
- Las principales vacancias de la propiedad se encuentran en los Pisos 1, 2 y 7, todos completamente vacantes.



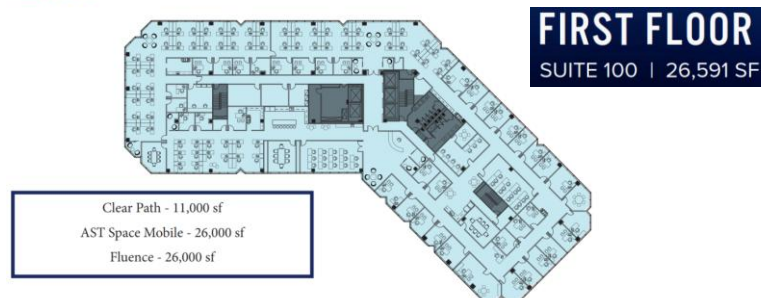
1660 International Drive – Actividad de arriendos

La vacancia de la propiedad se encuentran en los pisos 1, 2 y 7, ambos completamente vacantes.

En estos momentos nos encontramos con muy buena actividad potencial con un total de 176.674 sf de arrendatarios solicitando propuestas entre los pisos que tenemos vacantes.

Arrendatario	Superficie	Piso
CrossCountry Consulting LLC	26.000 sf	1 o 7
Fluence Corporation Limited	26.000 sf	1
Ancilla Technologies Limited	2.500 sf	2
Clearpath Solutions Group	11.000 sf	1 o 7
Industrious MCL 1660 Int.	14.000 sf	7
Capital Financial Group	5.000 sf	2
Epic Insurance Services	5.000 sf	2
Engineering Firm	26.000 sf	7
AST Space Mobile Inc.	26.000 sf	1 o 7
Total	141.500 sf	

PLUG & PLAY



BRAND NEW
SPEC SUITES & TOWN HALL
COMING Q1 2026



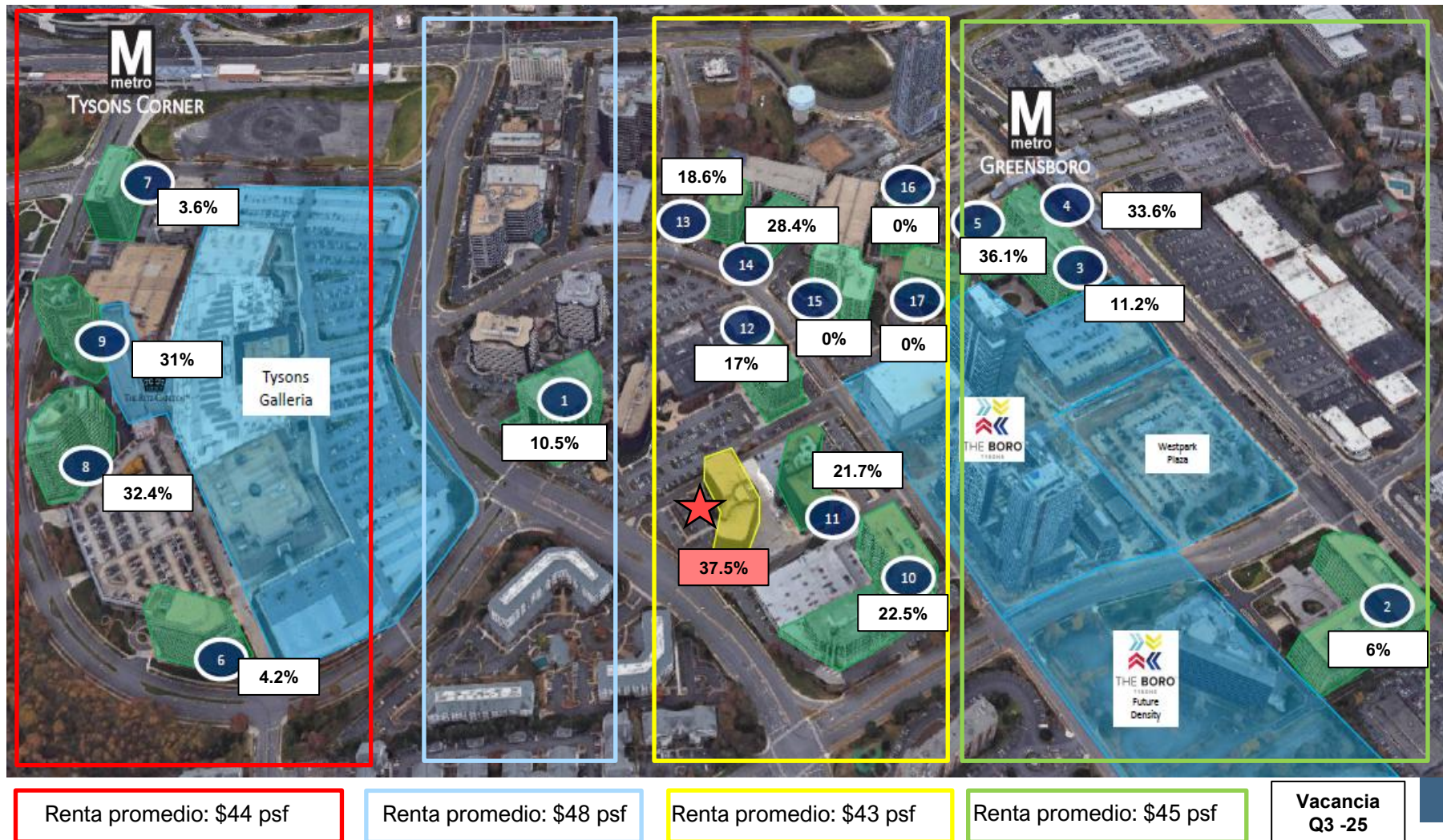
HYPOTHETICAL PLAN





Set Competitivo Q3-25

El set competitivo de 1660 International, consta de 17 edificios, todos ubicados en Tysons Corner en las cercanías de nuestra propiedad. La superficie total del set es de 5.578.908 sf. La vacancia promedio al cierre del Q3-25 fue un 15.2% y la renta “asking” promedio \$44 psf; renta \$3-\$4 psf por sobre la renta “asking” actual de nuestro edificio que está en torno a los \$41 psf.

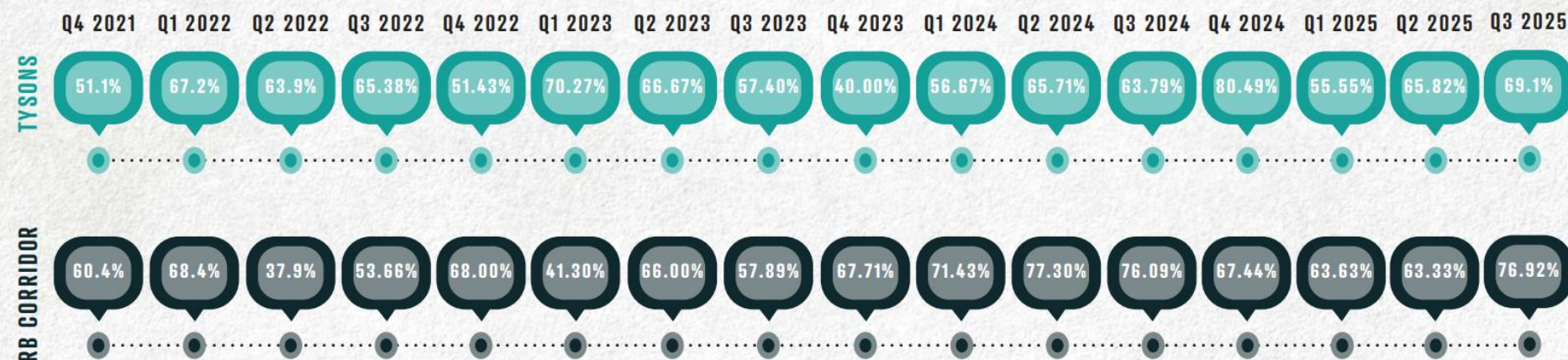




Spec Suites (SS)

- En el Q3-25 el 52.2% de los tours realizados en el mercado de Northern Virginia fue por SS y el tamaño promedio buscado fue de 4.415 sf.
- En el submercado de Tysons el 69.1% de los tours fue por Spec Suites.

% SPEC SUITE TOURS - SUBMARKET



 **157**
TOTAL
TOURS GIVEN

 **82**
SPEC
SUITE TOURS

 **52.22%**
OF TOURS WERE
SPEC SUITES

 **4,415**
AVERAGE SF OF
SPEC SUITES TOURED

1660 INTERNATIONAL DRIVE – TYSONS CORNER, VA

Reunión Extraordinaria de Inversionistas

1660 International Drive – Tysons, VA

Diciembre 2025



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

Reunión Extraordinaria de Inversionistas – 1660 International Drive – Tysons, VA

TABLA

1. Aprobar la **reestructuración y extensión del crédito** en los términos propuestos por Independencia, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 8.3.1. (d) del Contrato de Administración;
2. Aprobar la modificación de las siguientes secciones del Contrato de Administración: (i) Cláusula Tercera referida al **Plazo del Contrato de Asesoría**; (ii) Cláusula Quinta referida a la **Remuneración del Asesor**; y (iii) todas aquellas secciones del Contrato de Administración o de otros documentos corporativos que sea necesario ajustar para efectos de reflejar la modificación indicada; y
3. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Reunión.

REESTRUCTURACIÓN DEL CRÉDITO

Se somete a aprobación de los Inversionistas la **reestructuración y extensión del crédito** en los términos propuestos por Independencia, de acuerdo a lo establecido en la Clausula 8.3.1. (d) del Contrato de Administración.

- a) Reestructuración de la deuda en tres instrumentos: Nota A, Nota B y Nota C.
- b) Extensión del vencimiento del crédito hasta el 1 de septiembre de 2029.

Reunión Extraordinaria de Inversionistas – 1660 International Drive – Tysons, VA

MODIFICACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN DEL PROYECTO

Se propone modificar el plazo de duración del Proyecto y del Contrato de Asesoría hasta el **1° de septiembre de 2029**, con opción de extender por un año adicional con el 95% de los Aportes del Proyecto.

MODIFICACIÓN DE LA REMUNERACIÓN FIJA DE INDEPENDENCIA

Se propone que:

- (i) a partir del 25 de febrero de 2025 la **remuneración fija total** de Independencia sólo sea devengada y cobrada en la misma proporción que las distribuciones realizadas a los Inversionistas (ya sea por medio de disminución de capital y/o dividendos) hasta la total liquidación y disolución de las Sociedades; y
- (ii) que la remuneración fija total de Independencia, cumplida la condición anterior, sólo se devengue si es que las Sociedades cuentan con flujos suficientes.

[Se somete a aprobación]

1660 INTERNATIONAL DRIVE – TYSONS CORNER, VA

Asamblea Extraordinaria de Aportantes
Fondo de Inversión Independencia Tysons

Diciembre 2025



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

Fondo de Inversión Independencia Tysons – Asamblea Extraordinaria de Aportantes

- Constitución de la Asamblea, Convocatoria y Poderes
- Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
- Designación de Aportantes para los efectos de Firmar el Acta
- Tabla
- Legalización del Acta de la Asamblea

Fondo de Inversión Independencia Tysons – Asamblea Extraordinaria de Aportantes

I. Tabla de Contenidos

- i. Aprobar una modificación de las siguientes secciones del Reglamento Interno del Fondo:
 - (i) Numeral Dos del Título VI, referido a la **Remuneración de Cargo del Fondo**;
 - (ii) Numeral Tres del Título VI, referido a los **Gastos de Cargo del Fondo**;
 - (iii) Numeral Dos del Título IX, referido al **Plazo de Duración del Fondo**; y
 - (iv) todas aquellas secciones del Reglamento Interno que sea necesario ajustar para efectos de reflejar las modificaciones indicadas;
- ii. Informar sobre la **situación actual del activo** subyacente del Fondo; y
- iii. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

Fondo de Inversión Independencia Tysons – Asamblea Extraordinaria de Aportantes – Cambios al Reglamento Interno

1. Cambios a la Remuneración Fija de Cargo del Fondo

- i) A partir del 25 de febrero de 2025 la Remuneración Fija será devengada y cobrada en la misma proporción que las distribuciones realizadas a los Aportantes (ya sea por medio de disminución de capital y/o dividendos) hasta la total liquidación y disolución del Fondo;
- ii) La Remuneración Fija de Cargo del Fondo se devengue sólo en la medida que éste tenga recursos suficientes para poder cumplir con su obligación.

“DOS. REMUNERACIÓN DE CARGO DEL FONDO

Por la administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir una remuneración fija (la “Remuneración Fija”) y una remuneración variable (la “Remuneración Variable”), las cuales se detallan a continuación:

Remuneración Fija: La Remuneración Fija dependerá de la serie de cuotas de que se trate:

(...)

A partir del 25 de febrero de 2025, hasta la total liquidación y disolución del Fondo, la Administradora tendrá derecho a recibir la Remuneración Fija en la misma proporción en que los Aportantes reciban las distribuciones sobre el capital aportado de la Serie A, Serie B y Serie C del Fondo, ya sea por medio de disminución de capital y/o dividendos. De este modo, en caso que no existan distribuciones en los términos indicados, no se devengará Remuneración Fija.

Consecuentemente y en la medida que (i) el Fondo cuente con recursos suficientes para dar cumplimiento a sus obligaciones, según determine la Administradora mes a mes y (ii) se hubieren efectuado distribuciones según lo indicado en el párrafo anterior, la Remuneración Fija, se devengará mensualmente, en todo o en parte según corresponda, debiendo pagarse aquella parte devengada dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que corresponda. La parte de la remuneración no devengada se mantendrá en dicha condición hasta que la Administradora determine que es posible proceder con su devengo según lo antes indicado y se hubieran efectuado distribuciones. . ~~En el evento que el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar la referida remuneración fija en el plazo indicado, ésta quedará como una cuenta por cobrar en favor de la Administradora que será pagada tan pronto como el Fondo cuente con los recursos necesarios.~~”

Fondo de Inversión Independencia Tysons – Asamblea Extraordinaria de Aportantes – Cambios al Reglamento Interno

2. Cambio en el límite anual de Gastos de Cargo del Fondo

Se propone modificar el límite anual de gastos del Fondo, de manera que el límite quede fijo y no varíe año a año, dependiendo de la tasación anual del Inmueble.

El cambio al Reglamento Interno propuesto es el siguiente:

“TRES. GASTOS DE CARGO DEL FONDO

3.1. (...)

3.2. La suma de los gastos referidos en la sección 3.1. anterior no podrá exceder del ~~2,5~~1% del total de los aportes efectuados al Fondo activo promedio del Fondo para cada ejercicio.”

Fondo de Inversión Independencia Tysons

Asamblea Extraordinaria de Aportantes – Cambios al Reglamento Interno

3. Modificación del Plazo de Duración del Fondo

Se propone modificar el plazo de duración del Fondo, dejando un plazo hasta el 1° de septiembre de 2029, con opción de extender por un año adicional.

“DOS. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO

El plazo de duración del Fondo será de 5 años y 6 meses contado desde el primer depósito del reglamento interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos vencerá el 1° de septiembre de 2029. 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 95% 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 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 de la forma establecida en la sección 1.3 del número UNO del Título VII anterior.

Fondo de Inversión Independencia Tysons

Asamblea Extraordinaria de Aportantes – Cambios al Reglamento Interno

4. Modificación de aquellas secciones del Reglamento Interno que sea necesario ajustar para efectos de reflejar las modificaciones indicadas.

Aprobadas las modificaciones propuestas, se ajustará también la Sección 4.3.2 sobre las Operaciones del Fondo:

“CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO

(...)

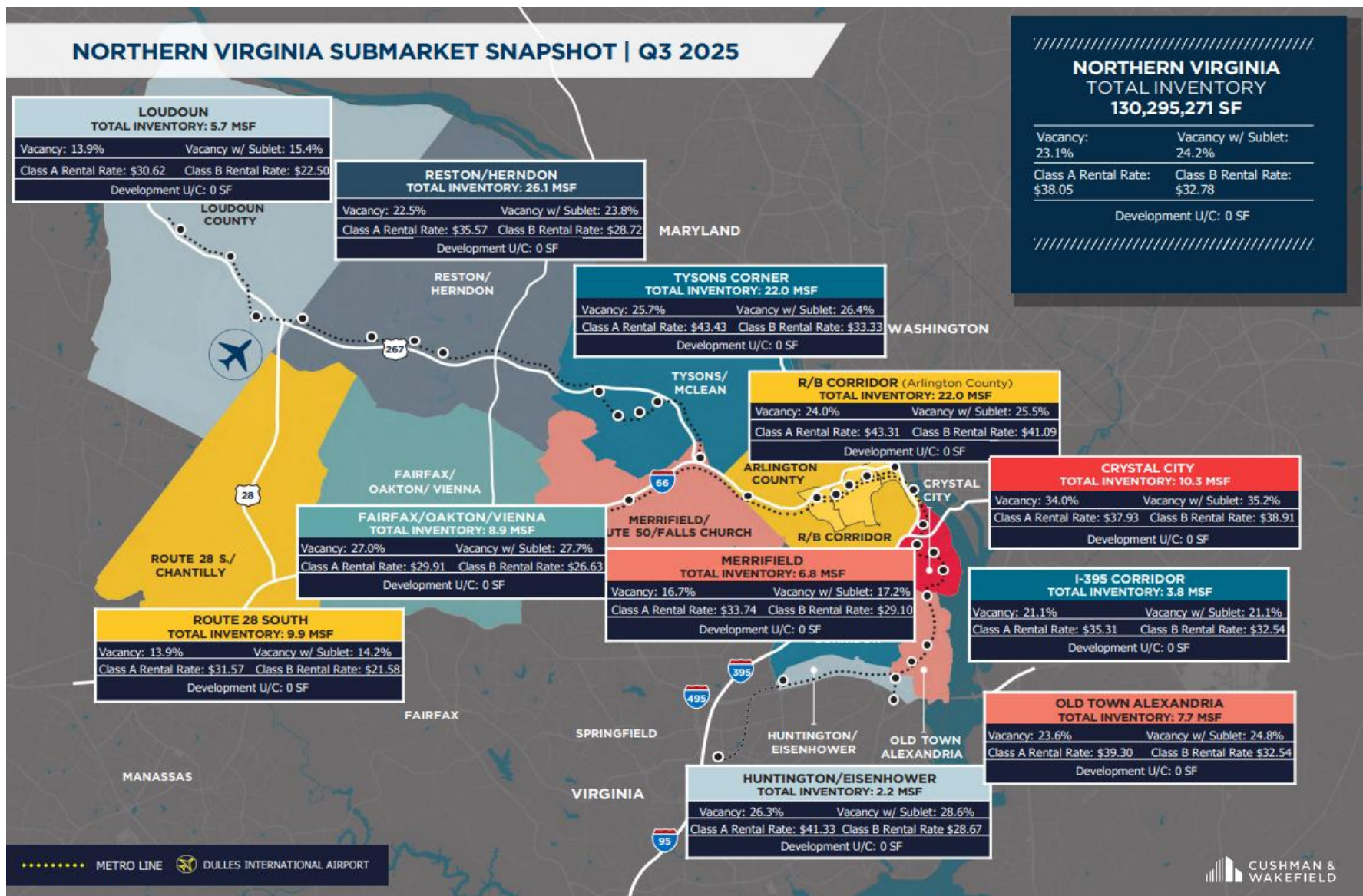
4.3.2. Remuneración fija anual equivalente a un 0,25% del Valor del Activo multiplicado por el porcentaje de participación que represente el total de aportes de capital de los Accionistas Clase B sobre el total de aportes de capital de los Inversionistas. Dicha remuneración se encuentra establecida en el Contrato de Prestación de Servicios y se pagará mensualmente a razón de un doceavo del valor de la remuneración fija anual, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. Las sociedades relacionadas a la Administradora tendrán derecho a recibir la remuneración fija anual en la misma proporción en la que los Inversionistas reciban distribuciones respecto de su aporte de capital, ya sea por medio de disminución de capital y/o dividendos, desde el 25 de febrero de 2025 hasta la total liquidación de las Sociedades Vehículo y/o las Sociedades de la Inversión.”



ANEXOS



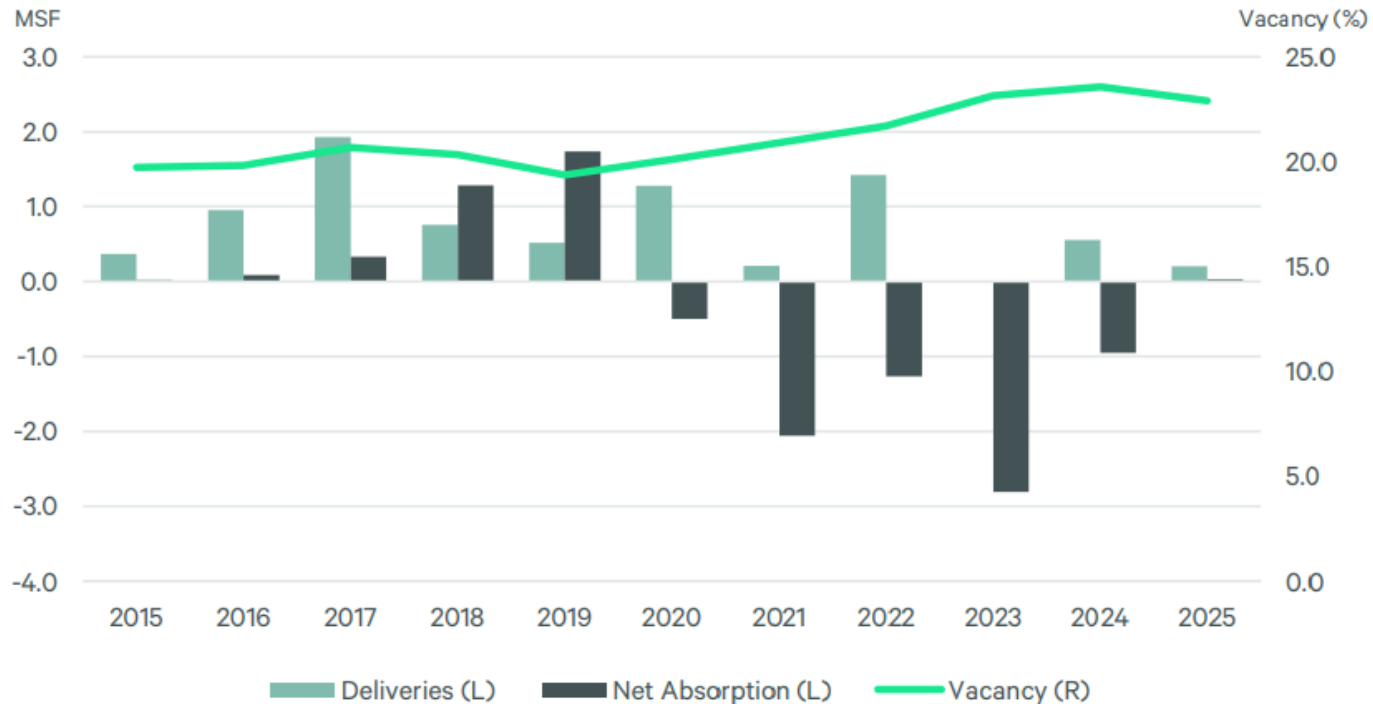
Mercado Northern Virginia Q3-25





Mercado Northern Virginia Q3-25

Historical Supply & Demand Dynamics

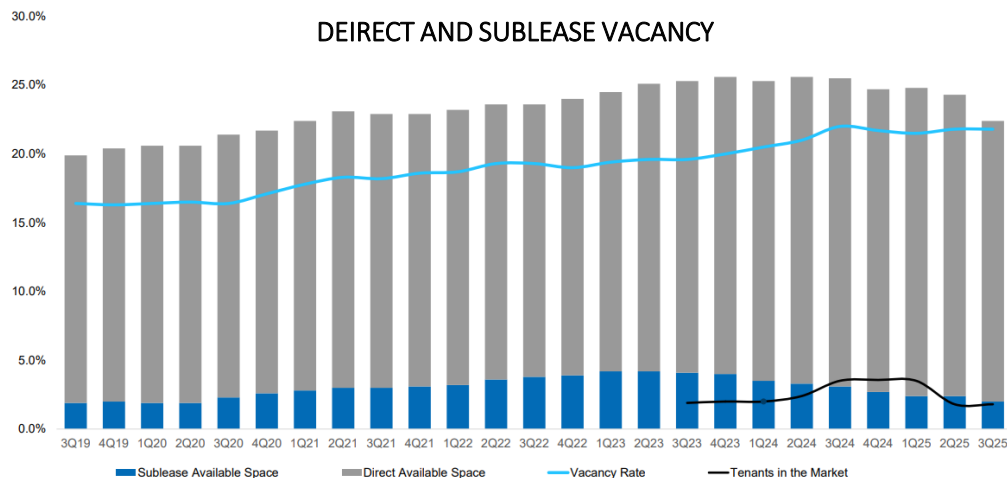


El mercado de oficinas de Northern Virginia cerró el trimestre con una absorción neta positiva de 264,000 sf. En el submercado de Tysons, la absorción neta al tercer trimestre fue de 29,183 sf. El submercado no muestra nueva construcción planificada.



Mercado Northern Virginia Q3-25

DEIRECT AND SUBLEASE VACANCY

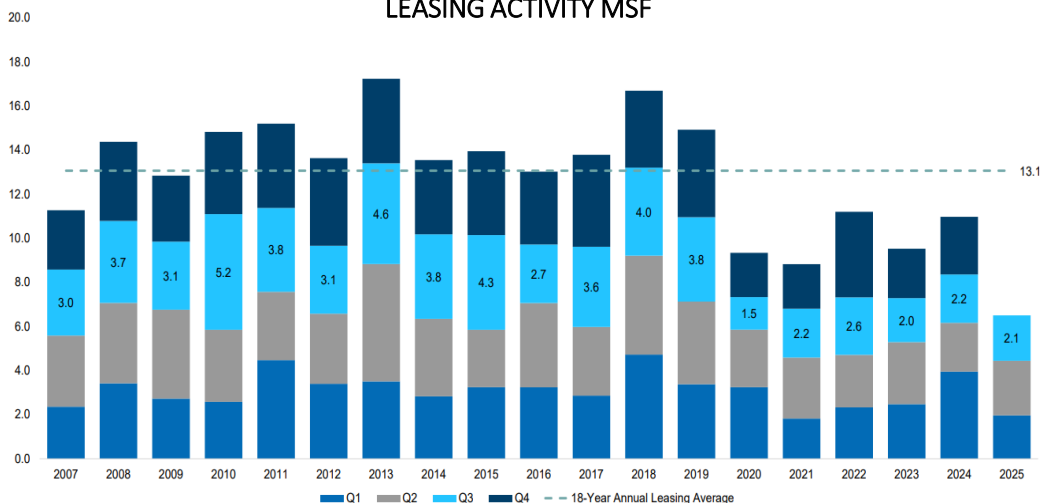


El total de espacios vacantes cerró el Q3 a una tasa de 21,8%, en línea con respecto al trimestre anterior, pero 20 bps más bajo que hace un año.

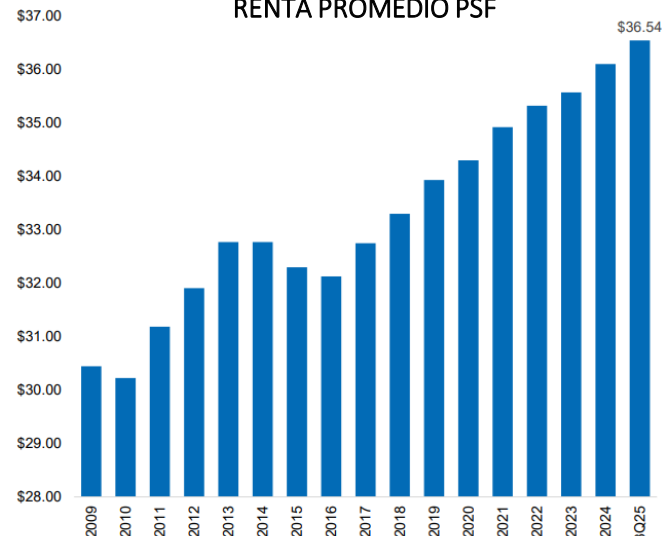
Por el lado de la actividad de arriendos en el Q3 la actividad fue de 2.1 millones de sf, más bajo que los últimos 4 trimestres.

La renta de mercado se ha mantenido al alza, al mismo tiempo que han debido entregar mayores concesiones, es decir mayores habilitaciones y comisiones de corretaje, para atraer arrendatarios.

LEASING ACTIVITY MSF



RENTA PROMEDIO PSF

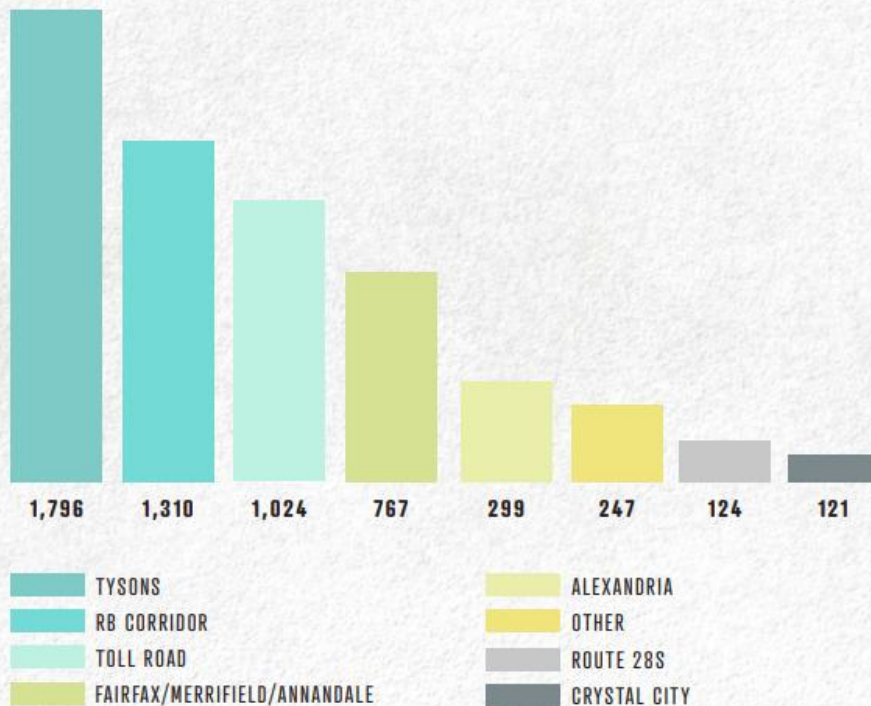




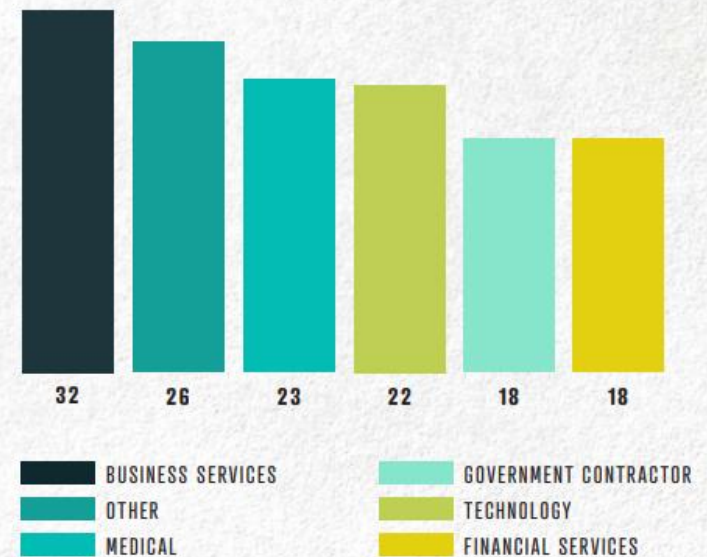
Actividad de Arriendos

- Desde el 2024 a la fecha en el total de tours de arriendos realizados en el trimestre, Tysons fue el mercado de Northern Virginia que lideró la actividad.

Number Of Tours: 5,699



Industry for Q3 2025





Ratio Esperado De Cierre y Tamaño Promedio

- Del total de tours en el mercado de Northern Virginia, la estadística acumulada entre enero 2018 y septiembre 2025, muestra que el 52% terminaron en una solicitud de propuesta de arriendo o RFP (Request for proposal). Del total de RFP, se firmaron el 10.61%. Del 89% restante, una parte continuará en negociaciones y se cerrará en futuros trimestres y otra parte se terminará cayendo.
- El tamaño promedio de los tours realizados es por 9.870 sf



5,698

TOTAL
TOURS GIVEN

2,962

TOTAL RFPs



51.98%

TOURS CONVERTED
TO RFPs

10.61%

CLOSING RATIO



9,871

AVERAGE
SF TOURED

55,565,455

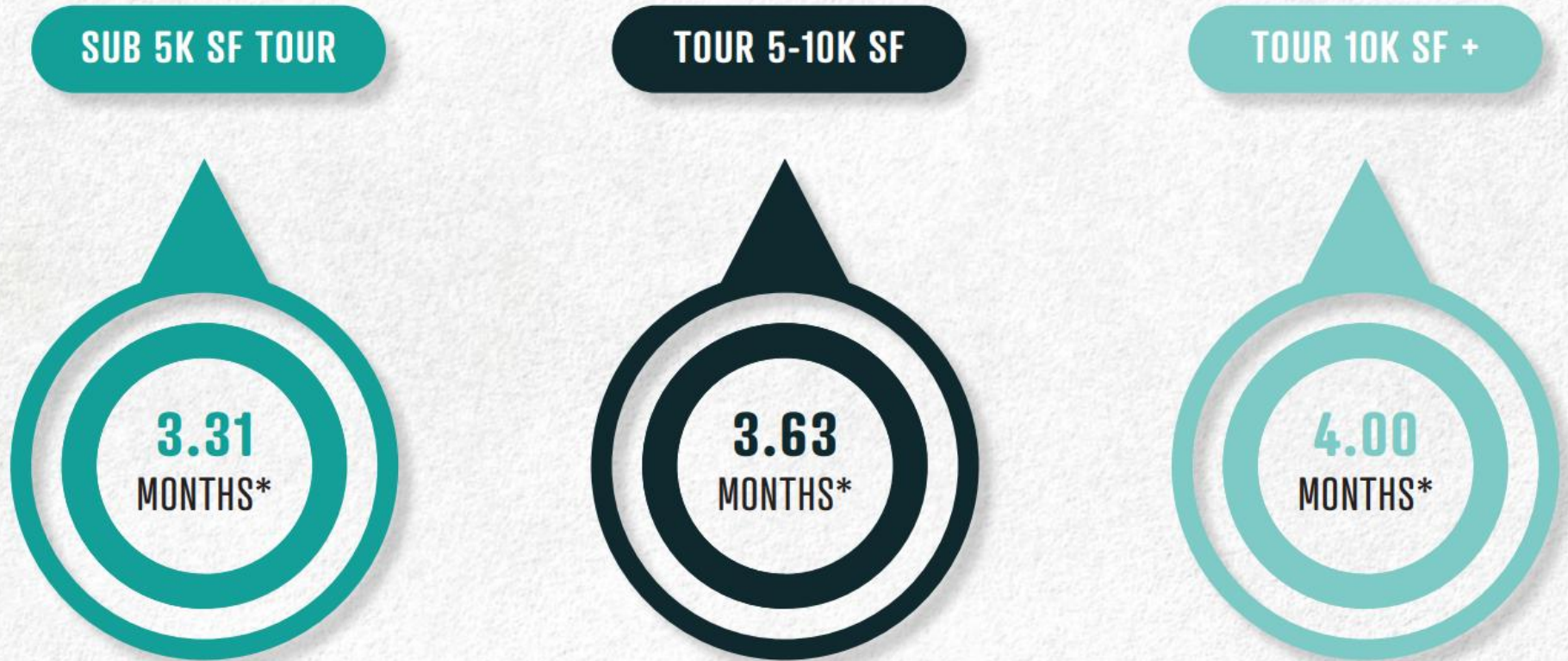
TOTAL SF TOURED





Tiempo Esperado De Cierre

- El gráfico muestra el tiempo promedio de cierre de arriendos al cierre del Q3 2025. A mayor superficie buscada, mayor es el tiempo esperado en firmar el contrato.



* AVERAGE TIME FROM TOUR TO CLOSE