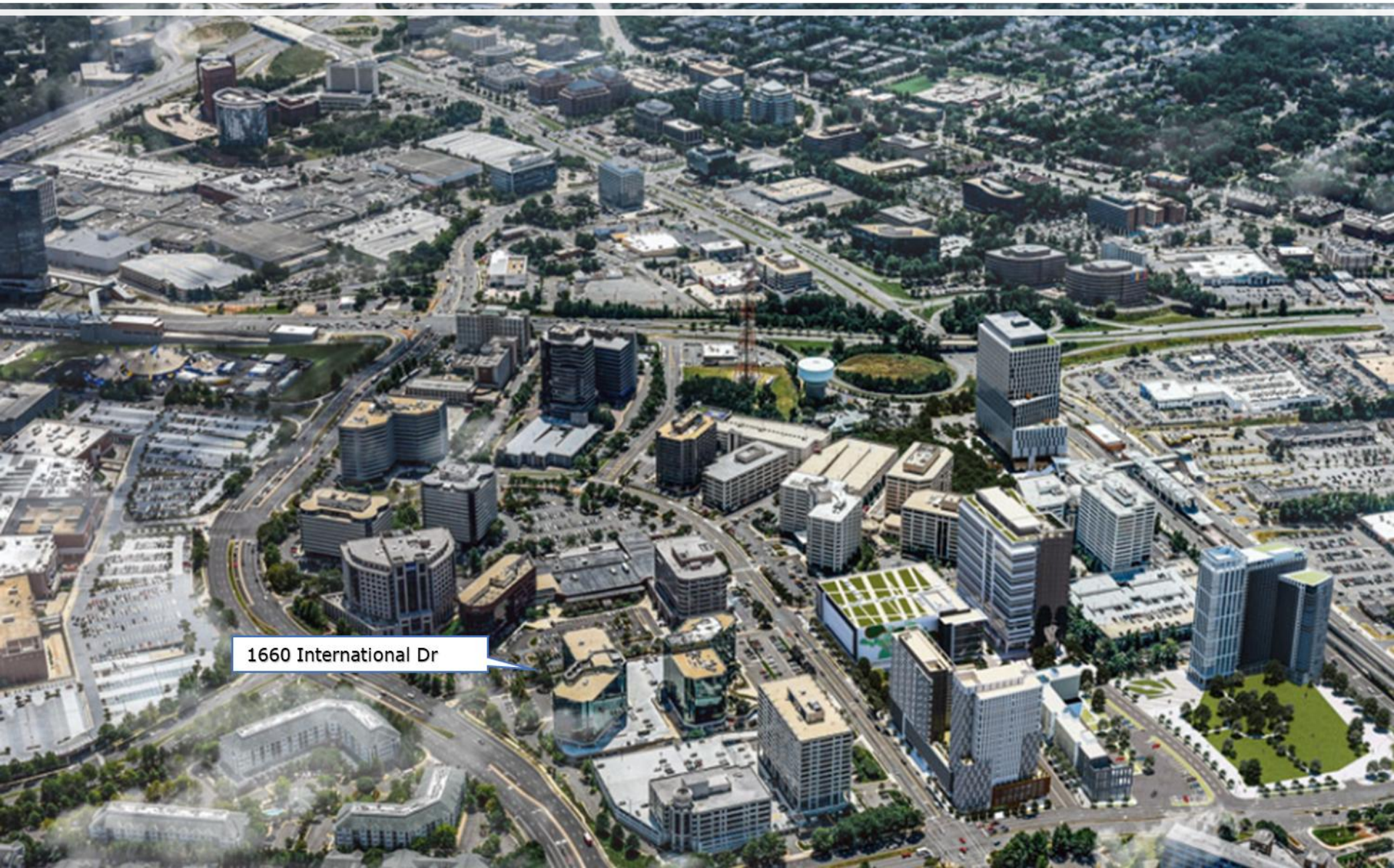
Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q3 2025



RESUMEN EJECUTIVO

Durante el tercer trimestre de 2025, la propiedad registró un desempeño financiero levemente superior al presupuesto, impulsado principalmente por un ajuste en la renta variable correspondiente al año 2024 convenida con uno de los arrendatarios. Además, los gastos operacionales se ubicaron por debajo de lo estimado, contribuyendo positivamente al resultado del periodo.

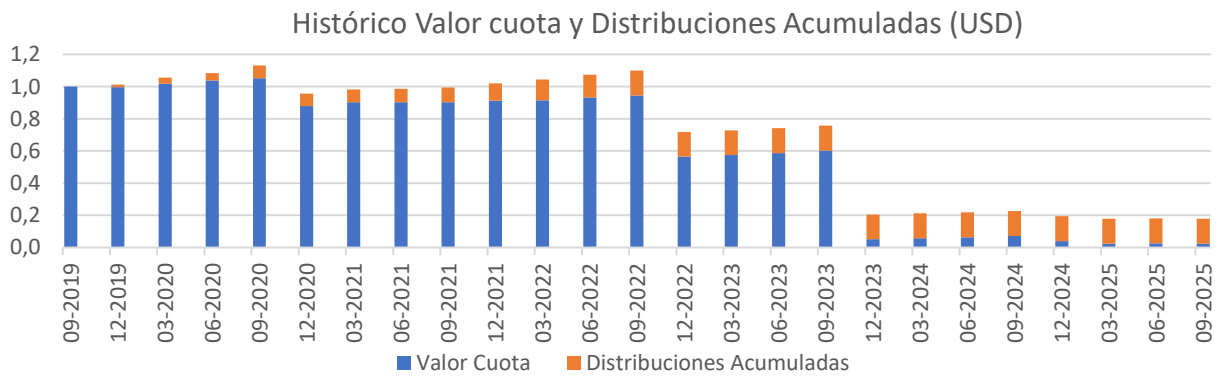
En términos operativos, la ocupación se mantuvo en 62,3%, en línea con lo esperado tras la salida, durante el segundo trimestre, de un arrendatario que devolvió uno de los dos pisos completos que ocupaba. Esta reducción fue compensada por la extensión por tres años del piso remanente, lograda sin costos asociados a comisiones ni habilitaciones.

La actividad en el submercado siguió concentrándose en oficinas de menor tamaño (2K–10K SF), con fuerte demanda por espacios listos para ocupar o en formato spec suites.

En Northern Virginia, el 52,2% de los tours del trimestre correspondió a spec suites, con un tamaño promedio buscado de 4.415 SF, mientras que en Tysons esta proporción llegó al 69,1%.

El plan de negocios contempla cerrar la modificación del crédito en las próximas semanas para iniciar la construcción de nuevas spec suites en el edificio, con superficies entre 3K y 5K SF. Los permisos de construcción ya fueron ingresados. Paralelamente, el séptimo piso continuará siendo comercializado para arrendatarios de mayor tamaño, con un acondicionamiento adaptable a sus necesidades específicas.

Al cierre de septiembre 2025, hubo una variación negativa de USD - 0,0170 por cuota para la Serie A, USD -0,0142 por cuota para la Serie B y USD -0,0133 por cuota para la Serie C. Esto se debe al resultado negativo de las filiales y por los gastos de operación del fondo.



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,0164(Serie A) USD 0,0382 (Serie B) USD 0,0454 (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.UU., traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

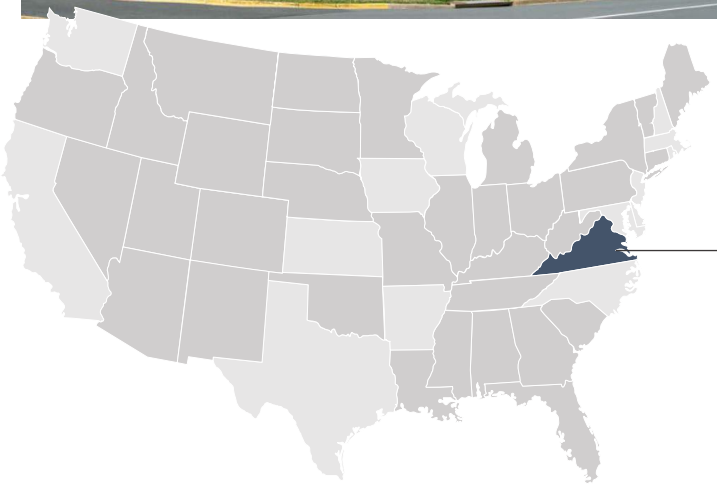
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Tysons Inc, Reus Tysons Ventures LLC y Tysons Venture LP vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas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

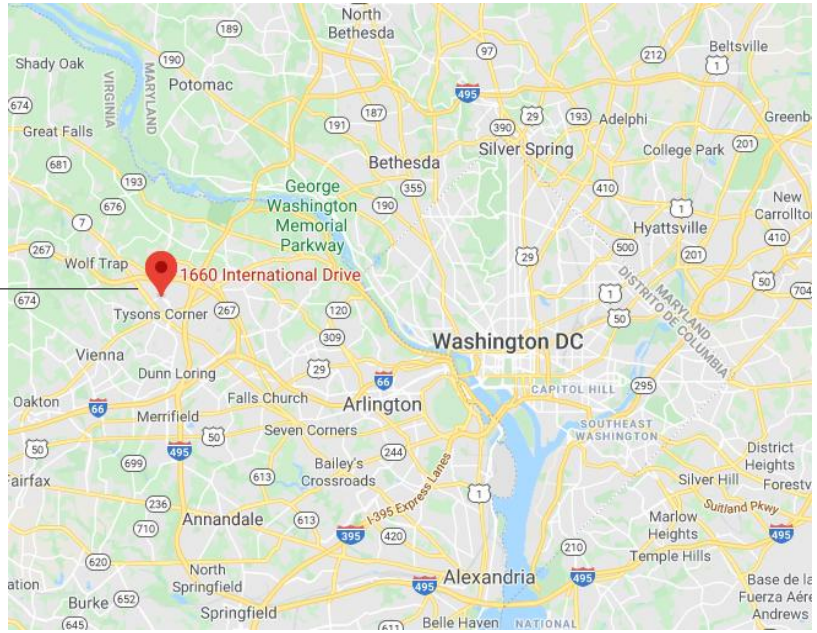
ACTIVO SUBYACENTE

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

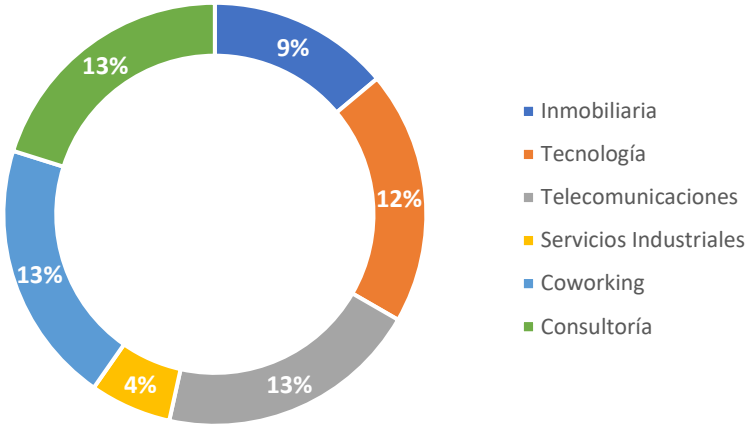
Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	62,3%
Precio Compra	USD 71,05MM
Precio Actual (dic-24)	USD 45,30MM
Socio Local	AREP (10%)



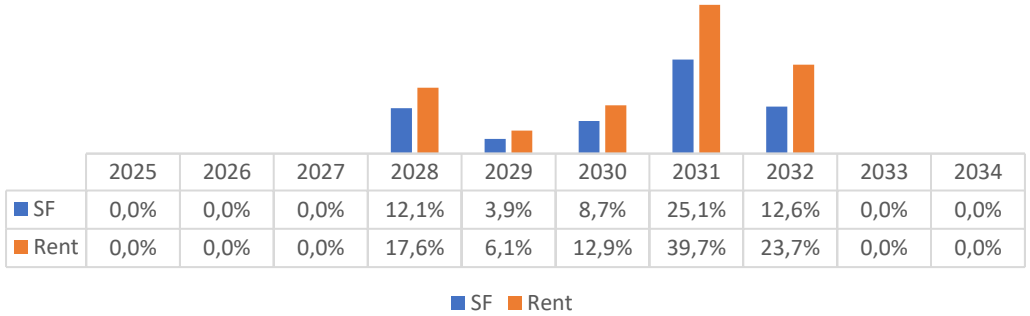


PERFIL DE ARRENDATARIOS

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO



	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
SF	0,0%	0,0%	0,0%	12,1%	3,9%	8,7%	25,1%	12,6%	0,0%	0,0%
Rent	0,0%	0,0%	0,0%	17,6%	6,1%	12,9%	39,7%	23,7%	0,0%	0,0%

5,28 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 hizo uso de esta opción en uno de los dos pisos que usaba. Adicionalmente, se llegó a un acuerdo, donde el arrendatario no pagó multa por el término de contrato anticipado, a cambio de la extensión del plazo del piso que mantendrán, por 3 años, sin costos de habilitaciones ni comisiones de corretaje. El grafico ya contempla la ejecución de esta opción.

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

62,3%

OCUPACIÓN ACTUAL

1,01X

DSCR

100%

LTV

5,28 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 (30-09-2025)	0,0164	0,0382	0,0454	0,0164	0,0382	0,0454	0,0164	0,0382	0,0454
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) Valor cuota al cierre más distribuciones (A + B)	0,0164	0,0382	0,0454	0,0164	0,0382	0,0454	0,0164	0,0382	0,0454
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,0334	0,0524	0,0587	0,0521	0,0831	0,0891	0,5692	0,6118	0,6165
Rentabilidad (C/D -1)	-50,90%	-27,10%	-22,66%	-68,52%	-54,03%	-49,05%	-97,12%	-93,76%	-92,64%

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; (50,90)% para la Serie A, (27,10)% para la Serie B y (22,66)% para la Serie C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.2025 MUSD	31.12.2024 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	-	8	-8	-100,00%
Activo No Corriente	598	819	-221	-26,98%
Total Activo	598	827	-229	-27,69%
Pasivo Corriente	143	72	71	98,61%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	455	755	-300	-39,74%
Total Pasivos y Patrimonio	598	827	-229	-27,69%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2025, los activos corrientes disminuyeron en un 100% con respecto al 31 de diciembre 2024, debido a una disminución en la posición de caja por MUSD 8.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 30 de septiembre del 2025 el total del Activo No Corriente disminuyó un 26,98% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 221.

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 39,74% al cierre de septiembre 2025 con respecto al cierre de diciembre del 2024. Dicha disminución se explica principalmente por un resultado negativo del ejercicio de MUSD 300.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.2025 MUSD	30.09.2024 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	-218	472	-690	-316,5%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-218	472	-690	-316,5%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-218	472	-690	-316,5%
Comisión de administración	-68	-68	-	0,0%
Otros gastos de operación	-14	-14	-	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-82	-82	-	0,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-300	390	-690	-230,0%

- Al 30 de septiembre de 2025 el resultado del Fondo presenta una pérdida neta de la operación por MUSD 218. Lo anterior se compone por una pérdida devengada por el mismo monto, debido al resultado de las filiales del fondo.
- Además, el Fondo presentó MUSD 82 de gastos operacionales que se componen de MUSD 68 de comisión por administración y MUSD 14 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 300.

INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	31,43	9,54	3,66
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	-	0,11	-
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,0244	0,0404	0,0718
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0161	-0,0104	0,0209
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-65,93%	-25,83%	29,10%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-50,17%	-23,58%	28,08%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-66,03%	-20,48%	-88,09%

**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 sujeto 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. 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 reestructuración del crédito. Asimismo, el crédito es a tasa variable, y contó con un seguro de tasa hasta septiembre 2023.

HECHOS POSTERIORES

El día 19 de noviembre del 2025 se realizó una citación a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia Tysons, a celebrarse el día jueves 11 de diciembre del 2025, con el fin de:

i) Aprobar la 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; y (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.

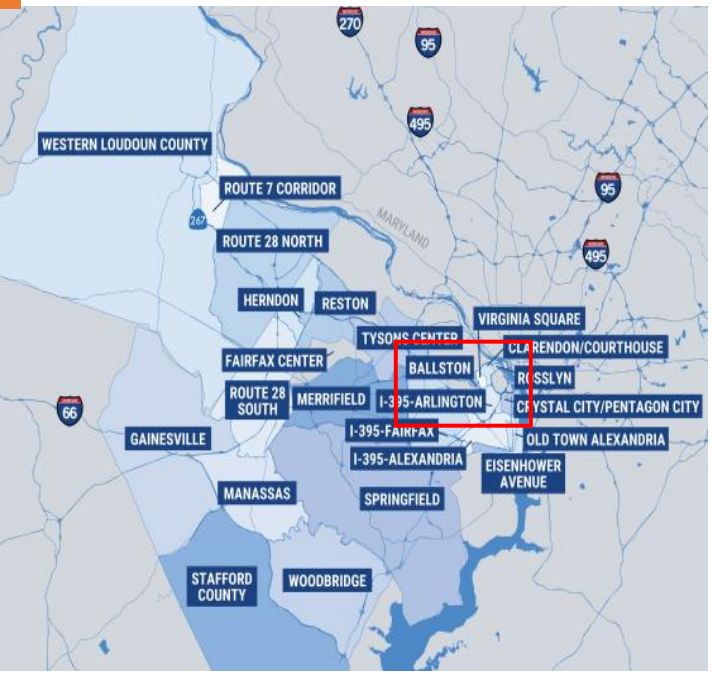
ii) Informar sobre la situación actual del activo subyacente del Fondo; y

iii) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1 de octubre 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.

INFORMACIÓN DE MERCADO

NORTH VIRGINIA, VA(1)



TYSONS CORNER ANALYTICS

$39,09 Tysons Overall $37,71 Metro Overall **Rentas**	22.275.743 SF / 0 SF **Tyson Inventario / Nueva Construcción**	26,3% Tysons Overall 22,9% Metro Overall **Vacancia**
3,7% / 4,3% **Tasa Desempleo Mercado / Nacional**	29,183 SF Tysons 30,267 SF 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**

Tysons Corner

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

El mercado de oficinas del norte de Virginia registró una absorción positiva de 263,741 durante el tercer trimestre de 2025, llevando la absorción acumulada en el año a 30,267 sf. La tasa de vacancia bajo levemente, llegando a 22,9%. Las conversiones de oficinas a uso residencial también han contribuido a mitigar un incremento en la vacancia. Gran parte de esta vacancia se encuentra concentrada en nuevos activos trophy recién entregados que aún no se arriendan. Entre los activos trophy estabilizados la vacancia es solo del 6.9%.

El ritmo más lento en la toma de decisiones observado en el mercado, atribuido en gran parte a la incertidumbre en torno a la economía y los contratos gubernamentales , ha hecho que la actividad de arriendo este bajo los años previos. Esta desaceleración ha afectado tanto a arrendatarios del sector público como privado.

A pesar de la baja en el arriendo, existe un número significativo de prospectos. Actualmente, al menos 33 arrendatarios grandes (+ de 50.000 sf) están buscando activamente espacio de oficinas, lo que representa una demanda combinada de aproximadamente 4,3 MM SF.

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