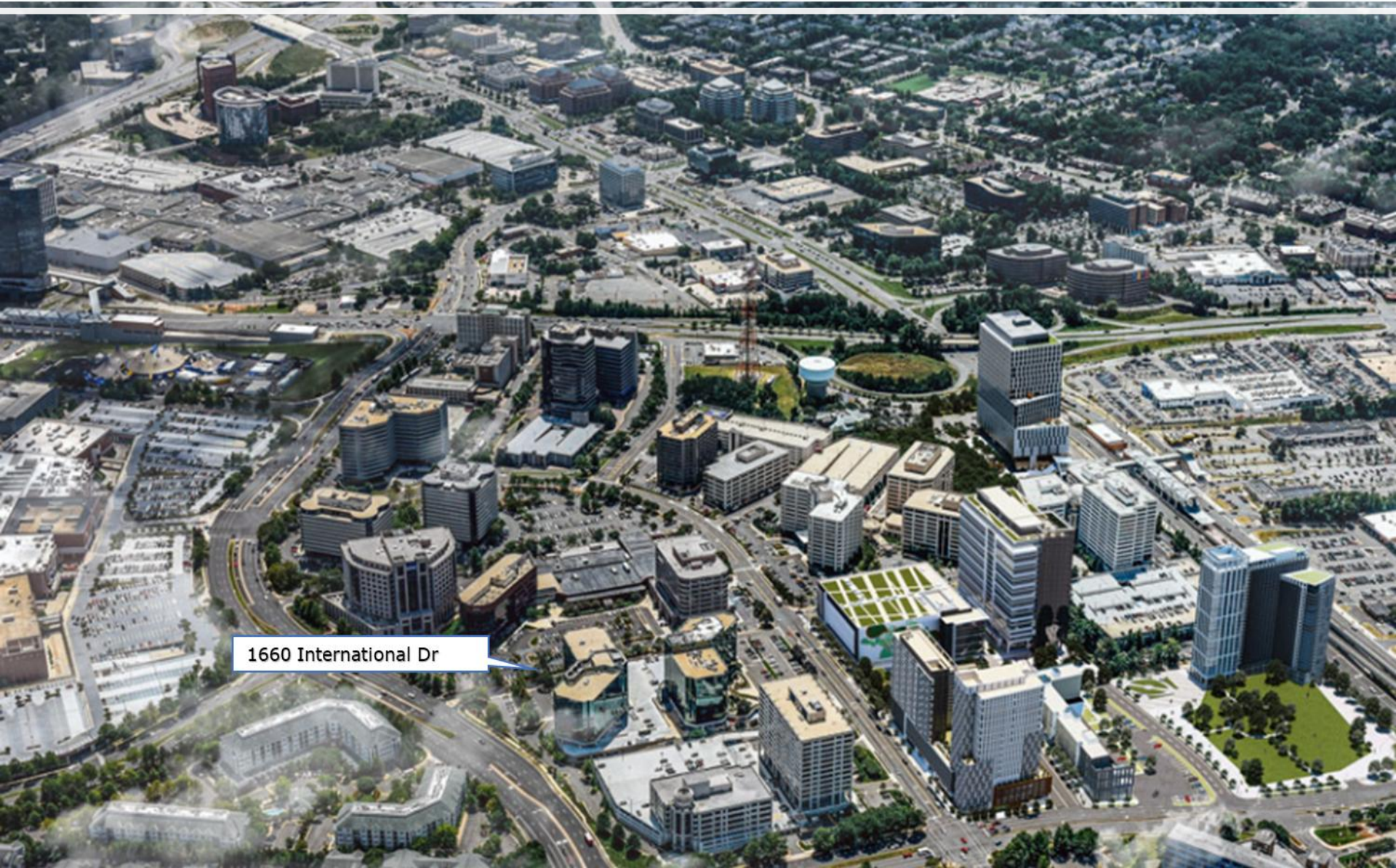


Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q4 2025



1660 International Dr



RESUMEN EJECUTIVO

Durante el ejercicio, se suscribió un acuerdo con el acreedor, JP Morgan, para extender el crédito a largo plazo por cinco años, hasta septiembre de 2029, con una opción de extensión adicional de un año. La reestructuración contempla dividir el crédito actual de \$51,5 millones en dos notas (Nota a y Nota C) y un aumento de capital preferente por \$2,3 millones (Nota B), aportado en partes iguales por el acreedor y el deudor, con un retorno preferente del 18%.

El financiamiento quedará estructurado 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, con la siguiente cascada de pagos: (i) Nota A; (ii) Nota B; (iii) retorno preferente del 18% sobre Nota B; (iv) intereses de Nota C; (v) amortización de Nota C (85%) y equity inicial del acreedor (15%); y (vi) equity inicial del acreedor.

Durante 2025, la propiedad registró un desempeño financiero levemente superior al presupuesto, con un NOI

aproximadamente 1,7% sobre lo proyectado, explicado principalmente por ingresos 3,3% superiores al presupuesto. Los gastos operacionales, por su parte, se ubicaron 5,2% por sobre lo estimado.

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

La actividad de arriendo en el submercado continúa concentrándose en oficinas de menor tamaño (2K–10K SF), especialmente en espacios listos para ocupar (spec suites). En línea con esta tendencia, se está implementando un programa de spec suites en la propiedad para capturar dicha demanda y mejorar la competitividad del activo.

Al cierre de diciembre 2025, hubo una variación negativa de USD -0,0122 por cuota para la Serie A, USD -0,0120 por cuota para la Serie B y USD -0,0118 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 0,0212 (Serie A) USD 0,0404 (Serie B) USD 0,0469 (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

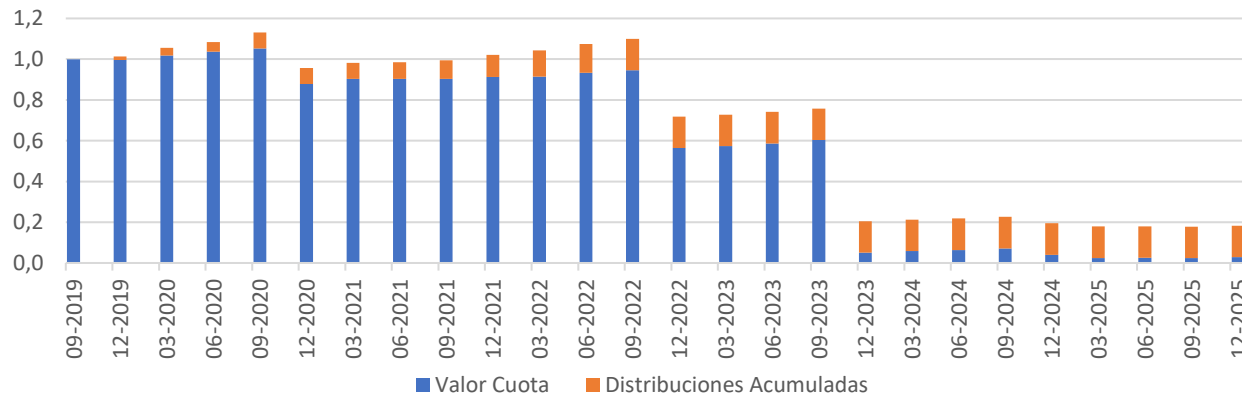
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 1660 International Drive, Tysons, VA, EE.UU., traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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.

Histórico Valor cuota y Distribuciones Acumuladas (USD)

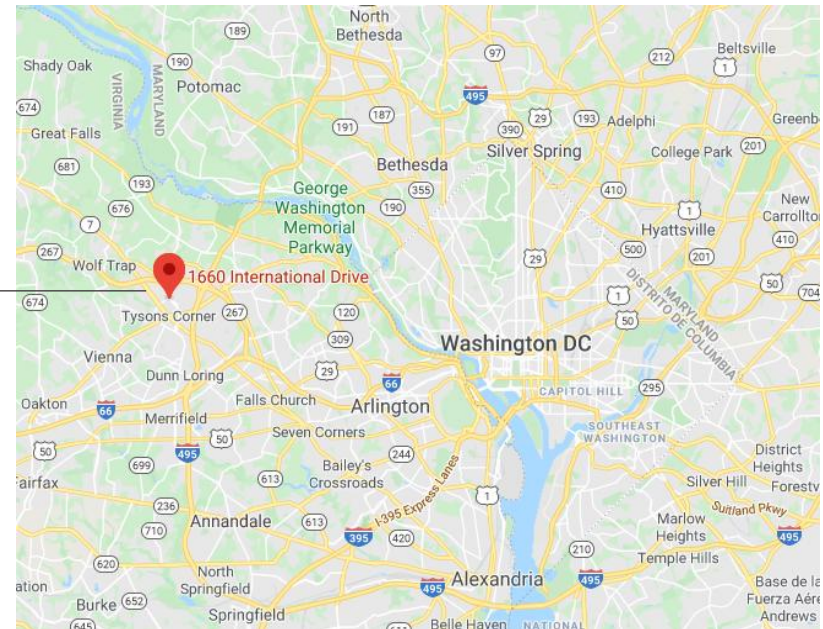
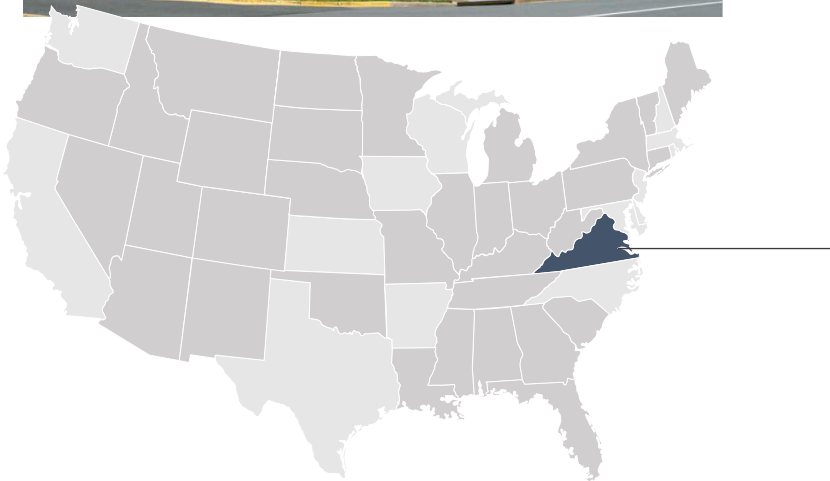




1660 INTERNATIONAL DRIVE



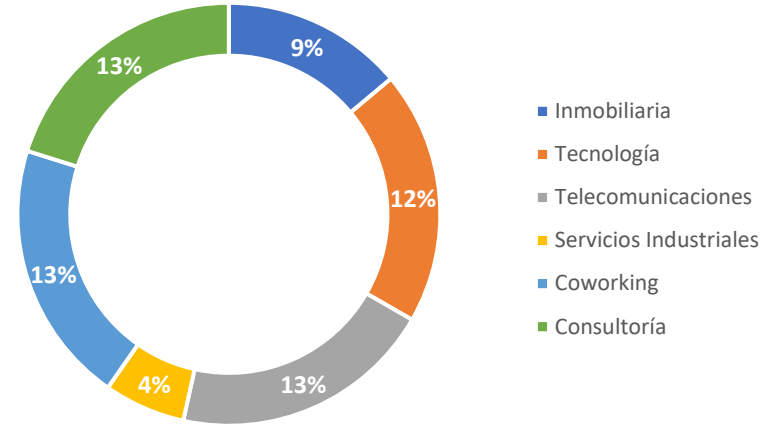
Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	62,3%
Precio Compra	USD 71,05MM
Valor Tasación (dic-25)	USD 24,90MM
Socio Local	AREP (10%)



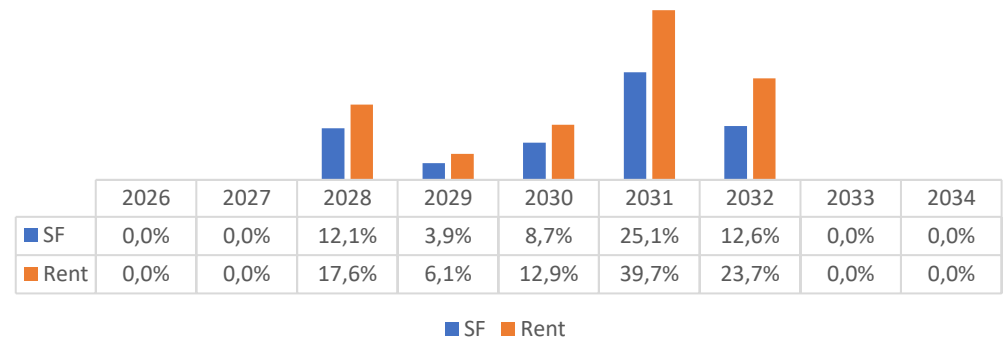


PERFIL DE ARRENDATARIOS

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO



5,03 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		Tipo de Arriendo	Industria
	NTT Data	Oficina	Telecomunicaciones
	Groundswell	Oficina	Consultoría
	Industrious*	Oficina	Coworking
	Validatek	Oficina	Tecnología
 American Real Estate Partners	American Real Estate Partners	Oficina	Inmobiliaria
 international foodservice distributors association	International Foodservice	Oficina	Servicios Industriales

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **24,9** MM

AUM

62,3%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,01X

DSCR

100%

LTV

5,03 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 2025.
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.



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 (31-12-2025)	0,0212	0,0404	0,0469	0,0212	0,0404	0,0469	0,0212	0,0404	0,0469
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) Valor cuota al cierre más distribuciones (A + B)	0,0212	0,0404	0,0469	0,0212	0,0404	0,0469	0,0212	0,0404	0,0469
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,0334	0,0524	0,0587	0,0334	0,0524	0,0587	0,0453	0,0605	0,0655
Rentabilidad (C/D -1)	-36,53%	-22,90%	-20,10%	-36,53%	-22,90%	-20,10%	-53,20%	-33,22%	-28,40%

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; (36,53)% para la Serie A, (22,90)% para la Serie B y (20,10)% para la Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2025 MUSD	31.12.2024 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	1	8	-7	-87,50%
Activo No Corriente	614	819	-205	-25,03%
Total Activo	615	827	-212	-25,63%
Pasivo Corriente	88	72	16	22,22%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	527	755	-228	-30,20%
Total Pasivos y Patrimonio	615	827	-212	-25,63%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025, los activos corrientes disminuyeron en un 87,5% con respecto al 31 de diciembre 2024, debido a una disminución en la posición de caja por MUSD 7.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2025 el total del Activo No Corriente disminuyó un 25,03% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 205.

La variación negativa de esta cuenta es explicada principalmente por el resultado negativo del ejercicio de la Sociedad Tysons Ventures LP, debido a la provisión de deterioro del pagaré en que invierte dicha sociedad.

PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a cuentas por pagar a proveedores y a la sociedad administradora (remuneraciones). Al 31 de diciembre de 2025, el total de pasivos corrientes asciende a MUSD 88, compuestos por MUSD 76 de remuneraciones a la Sociedad Administradora y MUSD 12 de otros documentos y cuentas por pagar.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de 30,20% al cierre de diciembre 2025 con respecto al cierre de diciembre del 2024. Dicha disminución se explica principalmente por un resultado negativo del ejercicio de MUSD 228.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2025	31.12.2024	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	0,0%
Utilidad (pérdida) devengada	-202	-87	-115	-56,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-202	-87	-115	-56,9%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-202	-87	-115	-56,9%
Comisión de administración	-8	-91	83	-1037,5%
Otros gastos de operación	-18	-17	-1	-5,6%
Total gastos de operaciones (-)	-26	-108	82	315,4%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-228	-195	-33	-14,5%

- Al 31 de diciembre de 2025 el resultado del Fondo presenta una pérdida neta de la operación por MUSD 202. 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 26 de gastos operacionales que se componen de MUSD 8 de comisión por administración y MUSD 18 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 228.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.12.2025	31.12.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	16,70	9,54
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00	100,00
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,01	0,11
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,0282	0,0404
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0122	-0,0104
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-43,26%	-25,83%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-37,07%	-23,58%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-30,12%	-20,48%

*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. Sin embargo, dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco acreedor otorgó extensiones de corto plazo hasta agosto 2024. Posteriormente, se alcanzó un acuerdo con el acreedor, JP Morgan, por una extensión de largo plazo a cinco años, hasta septiembre 2029, con una opción adicional de un año. La reestructuración considera la división del crédito en dos notas y un aumento de capital preferente por USD 2,3 millones, aportado en partes iguales por acreedor y deudor, con un retorno preferente del 18%.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de enero 2026, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. Administradora designó al Banco Bice como representante de los beneficiarios de la garantía constituida para garantizar las obligaciones como administradora del fondo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

Con fecha 10 de enero del 2026 se renovó la póliza de seguro del fondo.

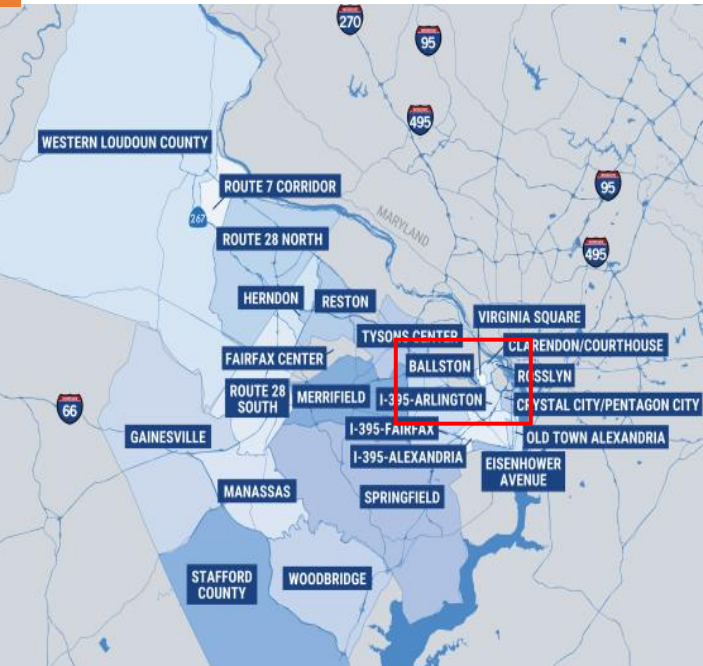
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

INFORMACIÓN DE MERCADO





NORTH VIRGINIA, VA⁽¹⁾



TYSONS CORNER ANALYTICS

<p>\$39,13 Tysons Overall \$37,40 Metro Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>22.275.743 SF / 0 SF</p> <p>Tyson Inventario / Nueva Construcción</p>	<p>27,9% Tysons Overall 22,4% Metro Overall</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,7% / 4,4%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>-318,701 SF Tysons 480,238 SF Metro Overall</p> <p>Absorción Neta Acumulada YTD</p>	<p>Tendencia a la reconversión de oficinas a residencias, lo que ha disminuido el inventario e impactado la vacancia y las rentas.</p> <p>Información Adicional</p>

Tyson's Corner

Tyson's 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 395K SF durante el cuarto trimestre de 2025, su mayor número desde 2019, llevando la absorción acumulada en el año a 480K sf. La tasa de vacancia bajo 50 bps, llegando a 22,4%. Las conversiones de oficinas a uso residencial también han contribuido a mitigar la vacancia, la cual además se encuentra muy concentrada en algunos activos.

Las rentas en el mercado de Tysons mostraron un leve incremento, llegando a \$39,13 psf, aún cuando la vacancia aumentó levemente en el submercado. Mientras, las rentas del mercado de Northern Virginia tuvieron una caída de \$0,30 PSF. La nueva construcción se mantiene prácticamente nula en todo el mercado, altos costos de construcción y un crecimiento en rentas limitado han puesto barreras a los nuevos desarrollos.

El submercado de Tysons tuvo una absorción negativa este trimestre de -318K Sf, debido a la reubicación de Booz Allen Hamilton por 310K sf, quienes trasladaron sus oficinas centrales a Reston Station

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