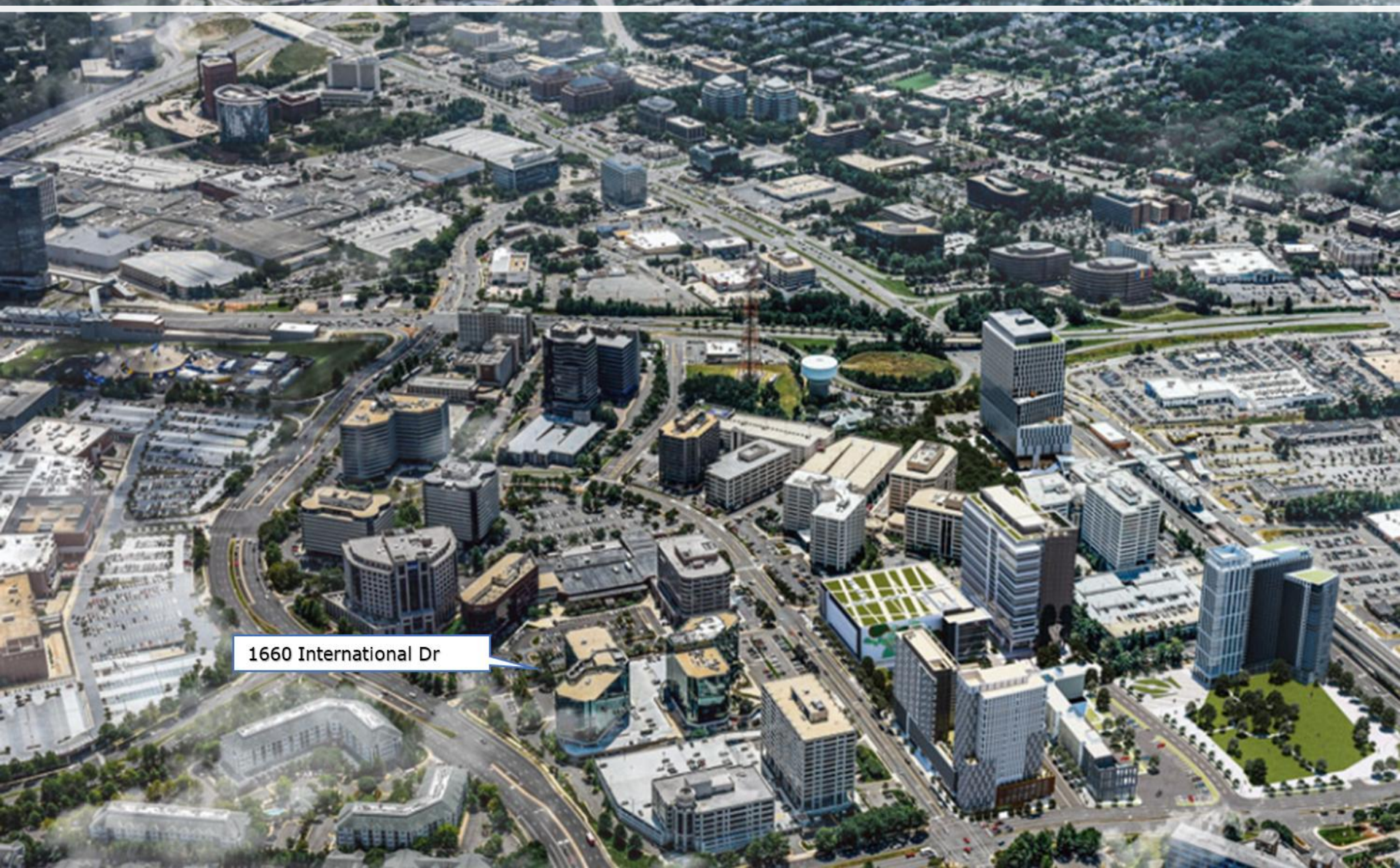




Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q1 2026



1660 International Dr



RESUMEN EJECUTIVO

Al cierre del período, la propiedad mantiene una ocupación del 62,3%, con vacancias en los pisos 1, 2 y 7. En línea con el tipo de demanda observada en el mercado durante los últimos años, se encuentran en construcción 6 spec suites en el piso 2, por las cuales ya se registra interés de potenciales nuevos arrendatarios.

Tras el acuerdo alcanzado con el acreedor JP Morgan en el cuarto trimestre de 2025, el crédito fue extendido por cinco años, hasta septiembre de 2029, con una opción de extensión adicional de un año. El crédito de \$51,5 millones fue dividido en dos notas (Nota A y Nota C) con 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 quedó 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 ubica el capital preferente, estructurado como Nota B.

La propiedad opera 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 el primer trimestre de 2026, la propiedad registró un desempeño financiero superior al del mismo período del año anterior. El NOI se situó aproximadamente un 10,1% por encima del Q1 2025, impulsado por ingresos un 3,8% superiores, explicados principalmente por la renta porcentual de uno de los arrendatarios, que superó los niveles registrados en Q1 2025, y por gastos operacionales un 2,8% inferiores respecto al mismo período.

Al cierre de marzo 2026, hubo una variación positiva de USD 0,0214 por cuota para la Serie A, USD 0,0215 por cuota para la Serie B y USD 0,0214 por cuota para la Serie C. Esto se debe al resultado positivo de las filiales.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,0426 (Serie A) USD 0,0619 (Serie B) USD 0,0683 (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

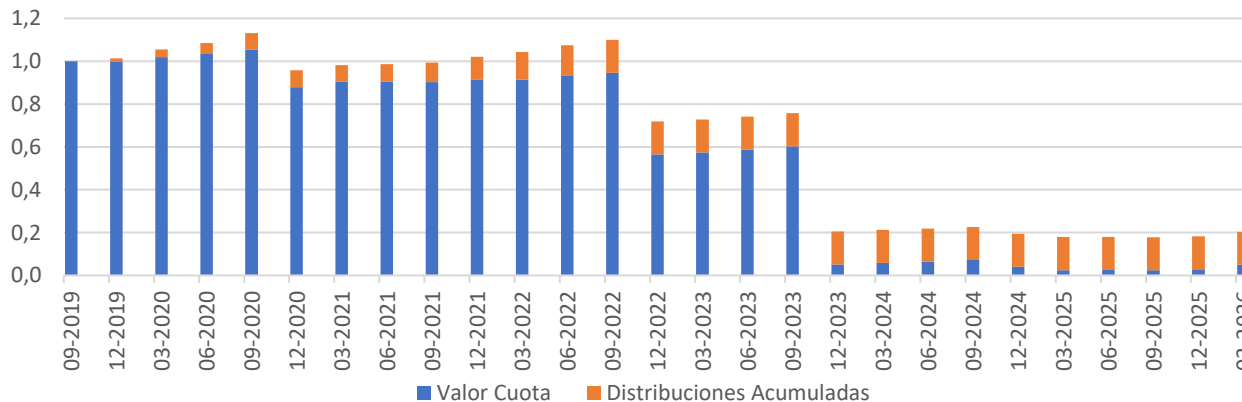
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 1660 International Drive, Tysons, VA, EE.UU., traducándose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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)

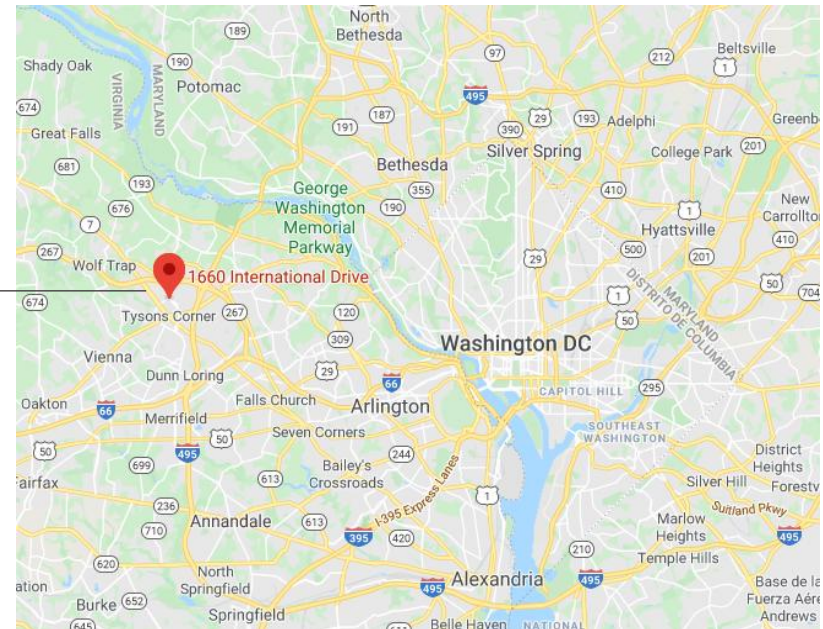
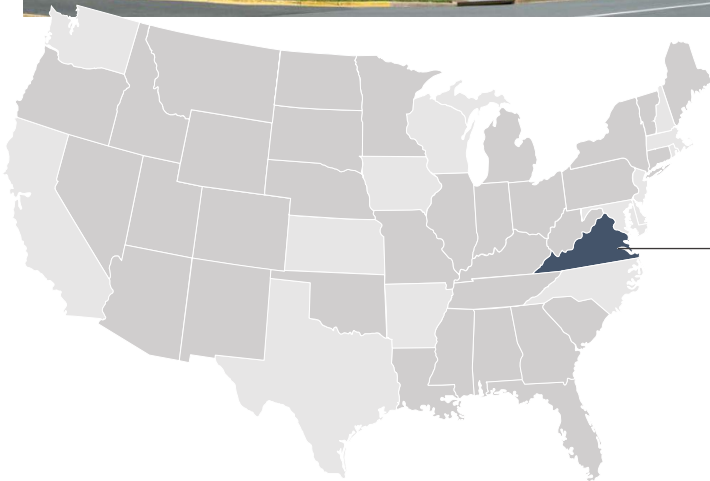




1660 INTERNATIONAL DRIVE



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

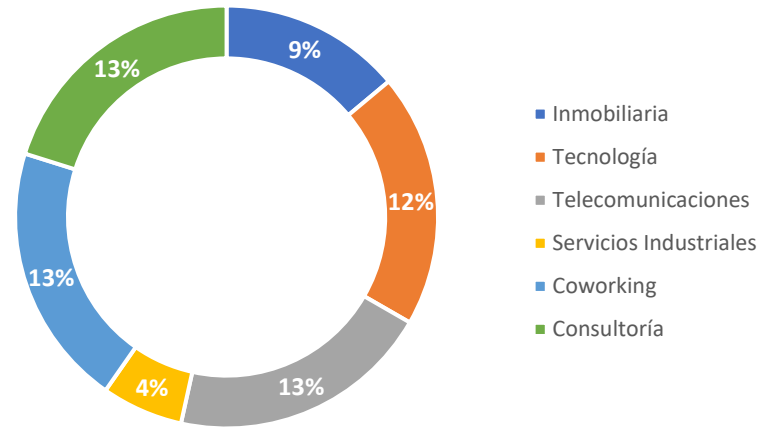


4,78 años

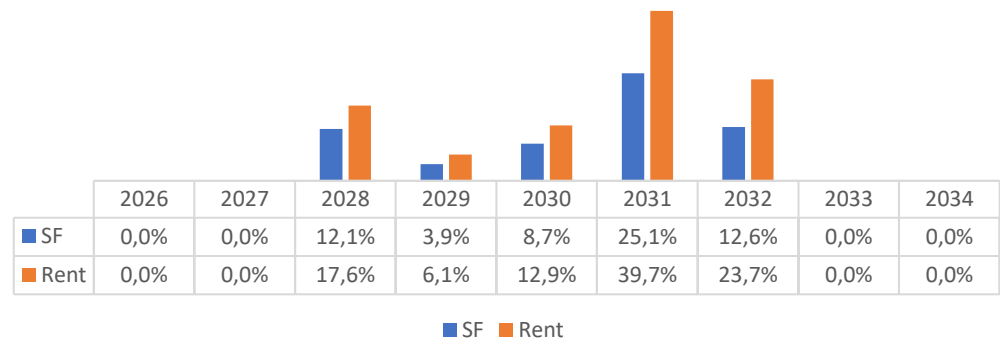
promedio de años de contrato remanente.

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

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)









VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





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

2,56X

DSCR

214,8%

LTV

4,78 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.
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)	Período 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 (31-03-2026)	0,0426	0,0619	0,0683	0,0426	0,0619	0,0683	0,0426	0,0619	0,0683
B) Distribuciones por cuota	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C) Valor cuota al cierre + distribuciones (A+B)	0,0426	0,0619	0,0683	0,0426	0,0619	0,0683	0,0426	0,0619	0,0683
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,0212	0,0404	0,0469	0,0206	0,0405	0,0471	0,0521	0,0683	0,0736
Rentabilidad (C/D - 1)	100,94%	53,22%	45,63%	106,80%	52,84%	45,01%	-18,23%	-9,37%	-7,20%

A) VALOR CUOTA AL CIERRE

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

B) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Total de distribuciones realizadas a los aportantes en el período, dividido entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre. Durante el primer trimestre de 2026 no se realizaron distribuciones.

D) VALOR CUOTA AL INICIO DEL PERIODO

Patrimonio dividido por el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie al inicio del período.

RENTABILIDAD

La rentabilidad acumulada al 31 de marzo de 2026 (YTD) fue positiva para las tres series: 100,94% Serie A, 53,22% Serie B y 45,63% Serie C. En los últimos 12 meses: 106,80% Serie A, 52,84% Serie B y 45,01% Serie C, revirtiendo los rendimientos negativos del período anterior.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2026 MUSD	31.12.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	0	1	-1	-100,00%
Activo No Corriente	1.018	614	404	65,80%
Total Activo	1.018	615	403	65,53%
Pasivo Corriente	91	88	3	3,41%
Pasivo No Corriente	0	0	0	0,00%
Patrimonio Neto	927	527	400	75,90%
Total Pasivos y Patrimonio	1.018	615	403	65,53%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2026, los activos corrientes disminuyeron en un 100% con respecto al 31 de diciembre de 2025, debido a una disminución de MUSD 1 en la posición de caja.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2026 el total del Activo No Corriente aumentó un 65,80% con respecto al cierre de diciembre de 2025, lo que se traduce en un aumento de MUSD 404.

La variación positiva de esta cuenta se explica principalmente por el resultado positivo del ejercicio de la Sociedad Tysons Ventures LP durante el primer trimestre de 2026.

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 marzo de 2026, el total de pasivos corrientes asciende a MUSD 91, presentando un aumento de MUSD 3 (3,41%) respecto al cierre de diciembre de 2025.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de 75,90% al 31 de marzo de 2026 con respecto al cierre de diciembre de 2025. Dicho aumento se explica principalmente por el resultado positivo del ejercicio de MUSD 400.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2026 MUSD	31.03.2025 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	0	0	0	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	0	0	0	-
Dividendos percibidos por el Fondo	0	0	0	-
Utilidad (pérdida) devengada	404	(207)	611	-
Resultado en inversiones método de la participación	404	(207)	611	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN	404	(207)	611	-
Comisión de administración	0	(23)	23	-
Otros gastos de operación	(4)	(4)	0	0,00%
Total gastos de operaciones	(4)	(27)	23	-85,19%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	400	(234)	634	-

- Al 31 de marzo de 2026 el resultado del Fondo presenta una ganancia neta de la operación por MUSD 404. Lo anterior se compone de una utilidad devengada por el mismo monto, debido al resultado positivo de las filiales del Fondo.
- Adicionalmente, el Fondo presentó MUSD 4 de gastos operacionales, que corresponden principalmente a gastos de contabilidad y auditoría. La comisión de administración fue de MUSD 0 en el período, en comparación a MUSD 23 en el mismo período del año anterior. Esto se explica por los cambios realizados en el Reglamento Interno del Fondo en referencia a las remuneraciones de la administradora acordados en la asamblea extraordinaria del 11 de diciembre del 2025.
- Dado lo anterior, el Fondo presenta una ganancia durante el ejercicio por MUSD 400, en comparación a la pérdida de MUSD 234 registrada al primer trimestre de 2025.



INDICADORES FINANCIEROS

ÍNDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	9,82	16,70	18,43
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00	100,00	100,00
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00	0,00	0,00
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,00	0,01	0,05
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,0497	0,0282	0,0279
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0214	(0,0122)	(0,0125)
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0	0	0
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre	%	43,15	(43,26)	(44,91)
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre	%	39,29	(37,07)	(37,93)
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota cierre + Distribuciones 12m) / Valor Cuota Inicial 12m	%	100,09	(30,12)	(51,92)

*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

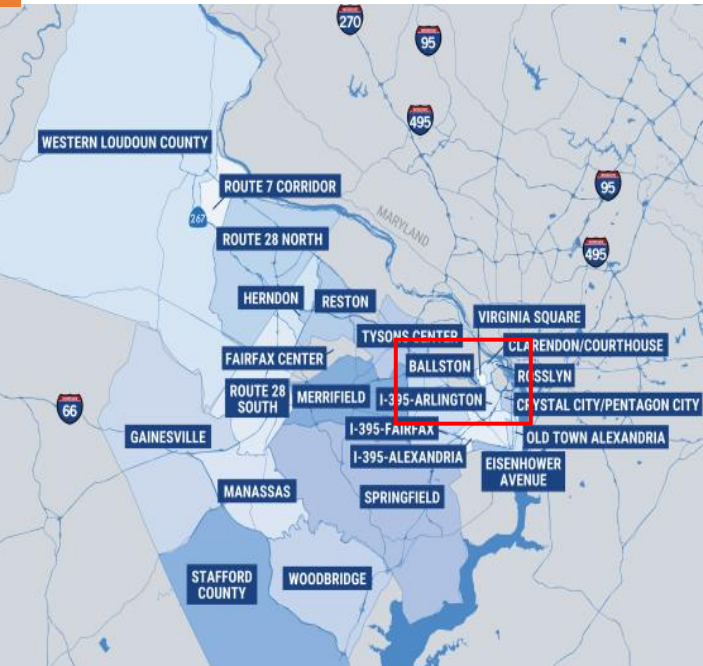
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1 de abril de 2026 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que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

INFORMACIÓN DE MERCADO





NORTH VIRGINIA, VA⁽¹⁾



TYSONS CORNER ANALYTICS

<p>\$39,10 Tysons Overall \$37,40 Metro Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>22.280.000 SF / 0 SF</p> <p>Tyson's Inventario / Nueva Construcción</p>	<p>27,3% Tysons Overall 21,8% Metro Overall</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,7% / 4,3%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>90,353 SF Tysons 217,162 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 217K SF durante el primer trimestre de 2026, marcando el quinto de los últimos seis trimestres con absorción neta positiva. La tasa de vacancia bajó 60 bps, llegando a 21,8%. 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 Tyson's se mantuvieron prácticamente sin cambios, llegando a \$39,10 PSF, aún cuando la vacancia disminuyó levemente en el submercado. Mientras, las rentas del mercado de Northern Virginia tuvieron un alza de \$0,13 PSF, llegando a \$37,49 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 Tyson's tuvo una absorción positiva este trimestre de 90K SF, revirtiendo la tendencia negativa que cerró 2025 tras la reubicación de Booz Allen Hamilton a Reston Station.

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