



Fondo Independencia Tysons Análisis Razonado– Q1.2021





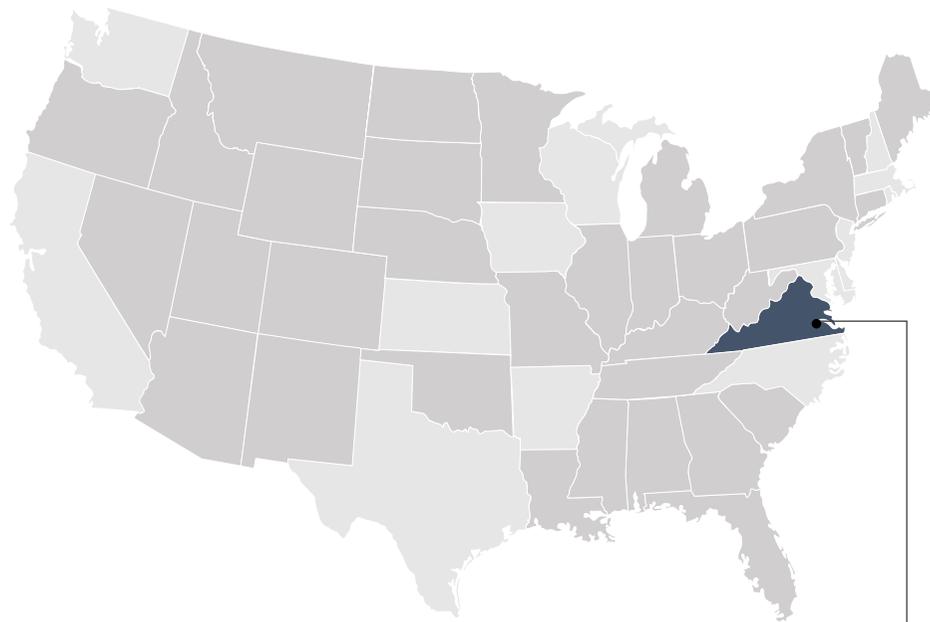
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Tysons tiene como objeto de inversión la generación de ingresos por renta y plusvalía, a través de sus sociedades filiales, del bien raíz ubicado en 1660 International Drive, Tysons, VA, con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes.

El Fondo invierte en sus filiales vía capital (acciones) y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera el inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial, en que a juicio de la administradora, el valor del activo pudiese tener una variación relevante.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los dividendos distribuidos por dichas sociedades, los que a su vez provienen del flujo de arriendos de la propiedad de rentas como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales la propiedad, ubicada en Tysons, Virginia, Estados Unidos de América, la que provee la sólida base de generación de dividendos del Fondo Independencia Tysons, con la expectativa de generar apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traducen en atractivas rentabilidades en el valor cuota del mismo.



1660 INTERNATIONAL DR
1660 International Drive,
Tysons, VA



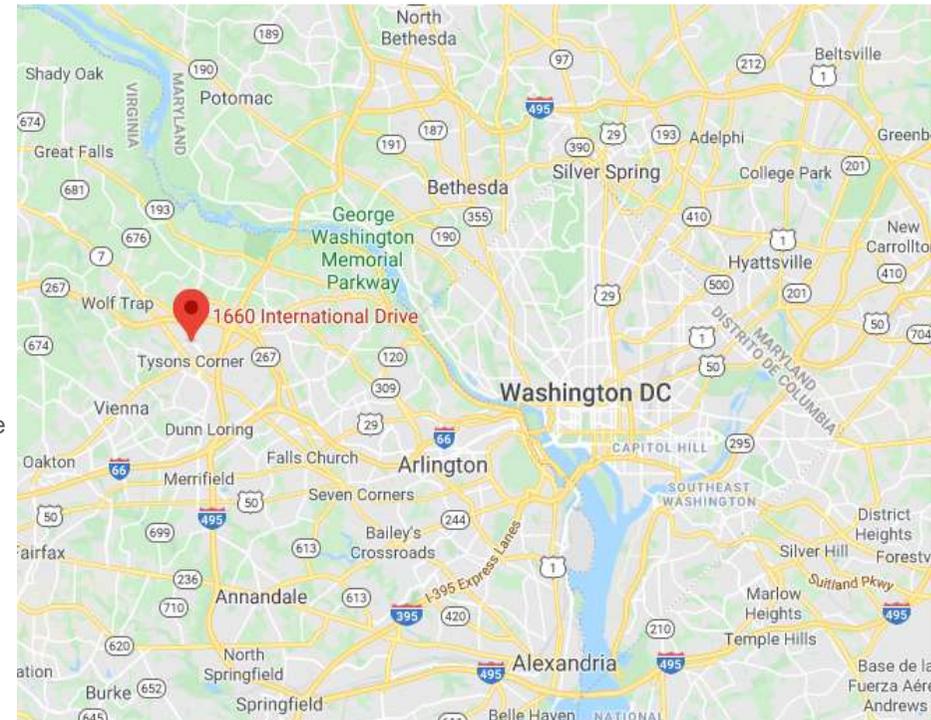
UBICACIÓN



1660 International Drive
Tysons, VA

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212,731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	85,9%(*)
Precio Compra	USD 71,05MM
Socio Local	AREP (10%)

(*) La ocupación actual incluye el contrato de arriendo con Groundswell (12,6% del espacio arrendable). El contrato se encuentran firmado y comienza en septiembre de 2021.



Tysons Corner, VA

Edificio de oficinas clase A ubicado en Tysons Corner, uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington DC debido a su excelente conectividad, y desde el 2013, a la llegada del metro que lo conecta con el centro de Washington DC y a futuro con el Dulles International Airport.

La propiedad cuenta con una ubicación privilegiada ya que se encuentra a pocos minutos de The Boro, el nuevo desarrollo de uso mixto más importante del lugar.



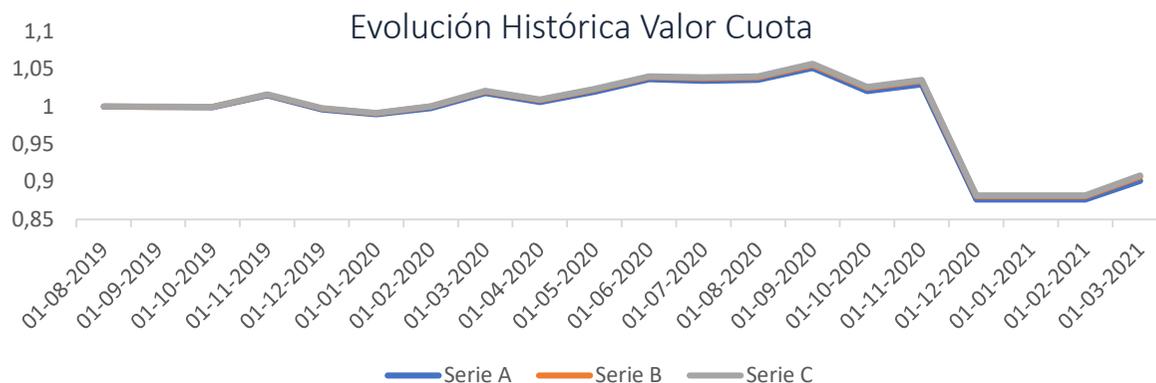
RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Luego de la compra del edificio en septiembre 2019, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 18,67 MM de capital invertido y USD 74,0 MM en activos bajo administración. La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del lobby del edificio y recolocar los pisos 7 y 8 que, tal como se consideraba al momento de la compra, quedaron vacantes en agosto 2020.

A marzo de 2021 hemos logrado recolocar el piso 7 con un contrato a largo plazo con una empresa de consultoría.

Debido a la situación de contingencia, Industrious es el único arrendatario que ha sido afectado y está en mora, al cierre del período debía el 100% de la renta de abril a julio 2020, el 50% de la renta de agosto 2020 y el 100% de la renta de octubre 2020 a marzo 2021. Este arrendatario representa el 14,6% de los ingresos por renta de la propiedad y al cierre del período estábamos en negociaciones para llegar a una solución.

El Fondo, que tiene como política distribuir dividendos cuando tiene caja suficiente para hacerlo, ha realizado cuatro pagos de dividendos, distribuyendo más de USD \$1.476.000 entre sus aportantes. Durante el primer trimestre del 2021, el Fondo mostró una rentabilidad de un 2,82% para la Serie A, 2,93% para la Serie B y 2,97% para la Serie C.



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$0,9013 (Serie A) USD \$0,9066 (Serie B) USD \$0,9084 (Serie C)
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	06 de agosto de 2019
Bolsa Santiago:	CFIIAMTA-E CFIIAMTB-E CFIIAMTC-C
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

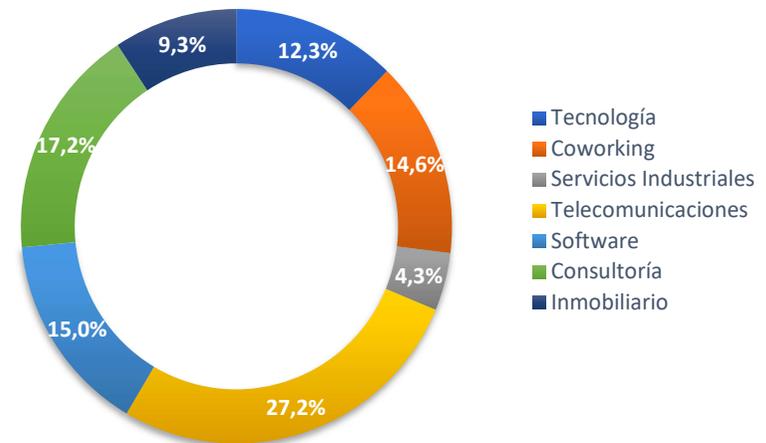
El objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones con y sin derecho a voto (“Acciones Clase A” y “Acciones Clase B”) como en títulos de deuda emitidos por sociedades extranjeras, las cuales, directa o indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras financiarán la adquisición y/o serán propietarias de la sociedad dueña del inmueble ubicado en 1660 International Drive, Tysons, Virginia, Estados Unidos de América.



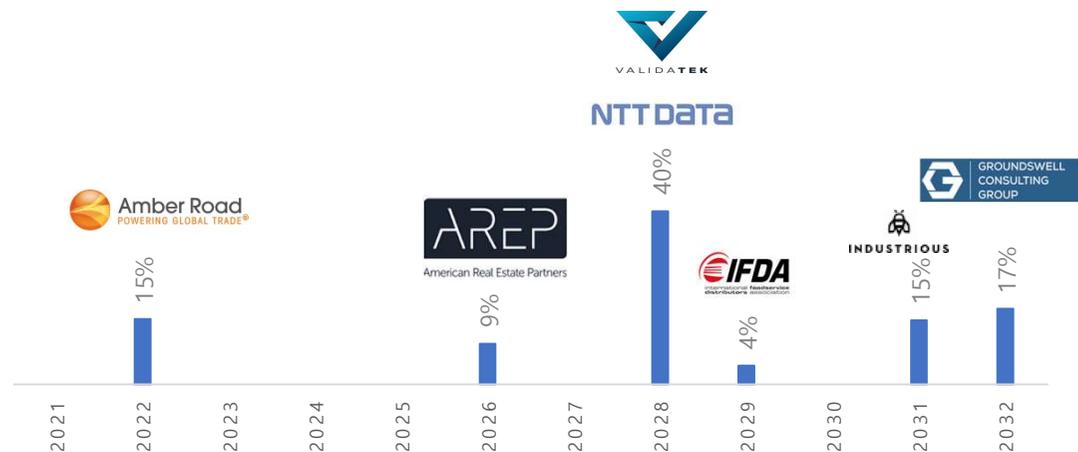
PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)



7,44 años

promedio de contrato remanente.



PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	% Sf	% Rentas	Año Vencimiento	Industria
	NTT Data	Oficina	25.24%	27.25%	2028	Telecomunicaciones
	Groundswell	Oficina	12.62%	17.25%	2032	Consultoría
	Industrious*	Oficina	12.62%	14.64%	2031	Coworking
	Amber Road	Oficina	12.15%	14.95%	2022	Software
	Validatek	Oficina	12.15%	12.33%	2028	Tecnología
	American Real Estate Partners	Oficina	7.19%	9.29%	2026	Inmobiliaria
	International Foodservice	Oficina	3.90%	4.29%	2029	Servicios Industriales
			85.86%	100.00%		



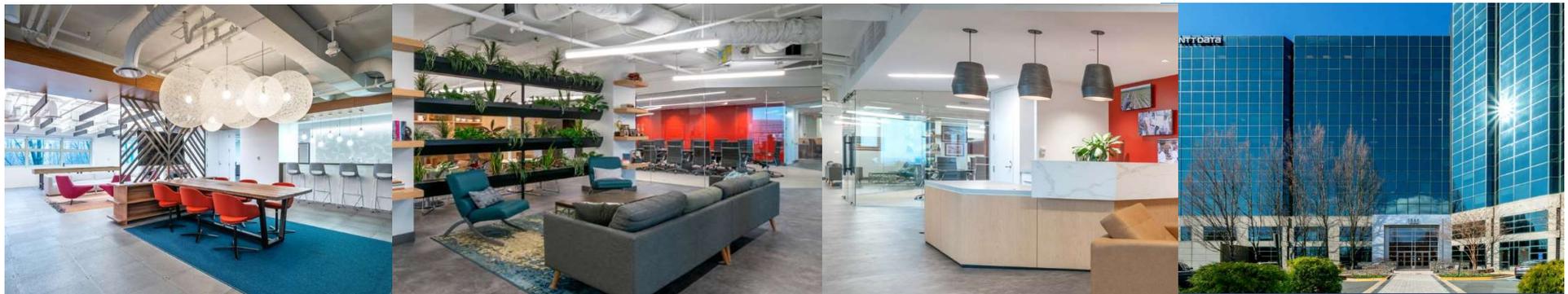
DESAFÍOS 2021-2022

Arrendatario	Vencimientos (SF) 2021-2022	Timing	% Propiedad SF	% Propiedad (\$)	Nuevos Arriendos SF
Vacancia Piso 5	3,208	3Q 2019	1.52%	N/A	
Vacancia Piso 7	26,591	3Q 2020	12.62%	N/A	
Amber Road	25,598	3Q 2022	12.15%	14.95%	
Total	55,397		26.29%	14.95%	-

La vacancia en el piso 5 existe desde que se cerró la compra del activo en septiembre de 2019. Originalmente esta era por 18.364 sf, sin embargo, AREP, el socio local de este proyecto, ocupa 15.156 SF (7,2% del espacio arrendable) desde febrero de 2021. La renta de este contrato está en línea con lo considerado en la proforma y la renta de mercado antes que empezara la crisis originada por el COVID-19.

La vacancia en el piso 7 existe desde el Q3 2020 cuando Palantir Technologies dejó su espacio en los pisos 7 y 8 al término de su contrato. Durante el Q3 de 2020 y en pleno COVID-19, logramos cerrar un contrato con Groundswell, firma de Consultoría, por el piso 8 completo. El arriendo por 26.591 sf, corresponde a un 12,6% del total de espacio arrendable de la propiedad y se trata de un contrato por 11 años a partir de septiembre 2021. Las condiciones del contrato consideran una renta un 4,5% superior y menores gastos en Tenant Improvements (Habilitaciones), que lo que se esperaba inicialmente en la proforma de la inversión.

Por otro lado tenemos el vencimiento del contrato con Amber Road en el Q3 2022, espacio en el segundo piso que en su momento estuvimos ofreciendo a NTT. Adicionalmente tenemos el objetivo de consolidar a NTT (53.182 sf / 25,2% del espacio arrendable) en nuestro edificio a un plazo más largo, luego que anunciaron la adquisición de la empresa Nete.



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **74,0** MM

AUM

-6,2%

Ajuste Valor
Económico
Activo 2020

85,9%

OCUPACIÓN
ACTUAL

46%

OCUPACIÓN DE
EQUILIBRIO

7,44

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

3,40

DSCR

\$ **2,1** MM

RESERVAS

68%

LTV

3,45

TIEMPO
REMANENTE
DEUDA

1. AUM corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del periodo, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del periodo.
3. Ocupación de equilibrio corresponde a la estimación de la mínima ocupación requerida para el pago del servicio de la deuda del bien raíz.
4. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del bien raíz, al cierre del periodo.
5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
6. Reservas corresponde a la caja libre del bien raíz más la caja de libre disposición del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo.
7. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
8. Tiempo remanente deuda corresponde al tiempo remanente del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz, al cierre del periodo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	9	35	-25	-73,42%
Activo No Corriente	16.865	16.370	495	3,02%
Total Activo	16.875	16.405	470	2,86%
Pasivo Corriente	13	12	1	8,21%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	16.862	16.393	469	2,86%
Total Pasivos y Patrimonio	16.875	16.405	470	2,86%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 73% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a una disminución de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo” en MUSD 25. Lo anterior se debe a que al 31 de diciembre del 2020 se mantenía en caja reserva para los gastos operacionales y la comisión de administración a pagar durante el próximo trimestre.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta “Inversiones valorizadas por el método de la participación”, por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario del inmueble ubicado en los Estados Unidos de América adquirido con fecha 11 de septiembre de 2019.

A marzo del 2021 el total del Activo No Corriente aumentó en un 3,02% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 495. Lo anterior se da por los resultados positivos de las subyacentes del fondo.

Al 31 de marzo de 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Tysons Inc. por MUSD 702, en Reus Tysons Ventures LLC por MUSD 10 y en Tysons Ventures LP por MUSD 16.153.

PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a las cuentas por pagar a proveedores, dividendos provisorios por pagar a los aportantes, remuneraciones por pagar a la sociedad administradora, y otros documentos. Al 31 de marzo 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 13 y MUSD 12 respectivamente y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la Administradora y otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una aumento de 2,86% al cierre de marzo 2021 con respecto al período anterior. Dicha aumento al resultado del ejercicio del año 2021 que asciende a MUSD 469.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2021 MUSD	31.03.2020 MUSD
Intereses y reajustes		-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros		-
Dividendos percibidos por el Fondo	0	340
Utilidad (pérdida) devengada	495	405
	495	744
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	495	744
Comisión de administración	-23	-23
Otros gastos de operación	-4	-3
Total gastos de operaciones (-)	-26	-26
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	469	718

- La disminución de los ingresos netos de la operación se debió a que al 31 de marzo del 2020 estábamos recibiendo ingresos por el 91,29% del espacio arrendable, mientras que a marzo 2021 este porcentaje bajó a un 73% aproximadamente.
- Al 31 de marzo de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 495, la cual en su totalidad corresponde a utilidad devengada por valorización de las sociedades filiales.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.03.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,07759	0,07376
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	0,7047	2,8691
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	0,7047	2,8691
Valor Libro Cuota - Serie A	Patrimonio Serie A / N° Cuotas Suscritas Serie A	USD	0,9013	0,8766
Valor Libro Cuota - Serie B	Patrimonio Serie B/ N° Cuotas Suscritas Serie B	USD	0,9066	0,8808
Valor Libro Cuota - Serie C	Patrimonio Serie C/ N° Cuotas Suscritas Serie C	USD	0,9084	0,8822
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	0,0251	0,0385
Dividendos pagados - Serie A	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,06256	0,0790
Dividendos pagados - Serie B	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,06277	0,0792
Dividendos pagados - Serie C	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,06284	0,0793
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad/(Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	2,7775%	4,3793%
Rentabilidad del Activo	Utilidad/(Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	2,7775%	4,3793%
Rentabilidad Activos Operacionales	Utilidad/(Pérdida) / Activo Operac. al cierre del periodo	%	2,7790%	4,3886%



ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los precios de los activos subyacentes y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

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

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas 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, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington DC debido a su excelente conectividad, adicionalmente, el edificio se encuentra en una ubicación privilegiada a pocos minutos del nuevo desarrollo The Boro, el que incluye diversos restaurantes y un nuevo Wholefoods, y la estación de metro Greensboro. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de oficinas, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Sin embargo, el Fondo no posee activos ni pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente al crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario. El crédito otorgado es a tasa variable, sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa por un período de 3 años que no permite que la tasa supere un límite máximo establecido.

La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo. El LTV actual de la cartera del Fondo, es decir el total de deuda sobre el valor del activo, es de 68%.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante el año 2020, principalmente durante el segundo y tercer trimestre, la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus. Estas medidas afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Dichas medidas pueden haber afectado las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico del estado de North Virginia, VA y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendo no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las rentas de mercado previas al COVID-19.

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en el estado y ciudad donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo a finales del año 2020 comenzó el proceso de vacunación, llegando a más de 97.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q1, lo que corresponde a casi el 30% de la población. De esta manera se han comenzado a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que su vez ha permitido disminuir la incertidumbre acerca de la futura propagación y de esta forma que los mercados poco a poco vuelvan a la normalidad.

Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 2019 la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses de 2020, llegando a un máximo de un 14,7% en abril. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 6,0% de marzo de 2021.

Sin embargo, aún no es posible determinar el efecto que esta pandemia tendrá en la industria inmobiliaria en general y en particular en el uso de oficinas por parte de los arrendatarios. Por un lado, como medida de prevención de contagio y de las diferentes medidas de cuarentena, ha aumentado el trabajo remoto desde los hogares, disminuyendo el total de empleados que necesitan espacio arrendable de oficina, sin embargo, por otro lado, el distanciamiento social impuesto por las autoridades puede implicar que las empresas deban reconfigurar sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada empleado. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas por el momento, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.

La administradora se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de abril de 2021 se suscribió póliza de garantía por un total de 10.000 UF con Liberty Compañía de Seguros Generales S.A. con el fin de garantizar el fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 20.712. Dicha póliza tiene vigencia a contar del 10 de abril de 2021 hasta al 10 de enero de 2022.

El 15 de abril firmamos un acuerdo con Industrious, empresa de coworking que arrienda el 12,6% del espacio arrendable y es el único arrendatario que estaba en mora al cierre del Q1-21. Este arrendatario no había pagado la renta de abril a julio 2020, sólo pagó el 50% del mes de agosto 2020 y luego volvió a no pagar entre octubre 2020 y marzo 2021.

El acuerdo firmado considera el pago de la totalidad de la renta pendiente entre los meses de abril y agosto de 2020, la que será reintegrada en 18 cuotas a partir de julio 2021. Adicionalmente, el acuerdo implica pasar de un modelo de contrato tradicional a un modelo de “revenue share”, el cual que se aplicará de manera retroactiva a partir de octubre de 2020, formato que será implementado en todas sus ubicaciones. A la fecha, el arrendatario ya pagó la proporción que nos corresponde por la renta de octubre a marzo 2021.

Vale la pena aclarar que esta es la mejor alternativa que vemos a la fecha y nos permitiría terminar su contrato luego de 12 meses en caso que la renta percibida sea menor al 75% de la renta inicial. Adicionalmente, en caso de un evento de capital (refinanciamiento o venta) podríamos volver al modelo tradicional. La estrategia es recolectar la mayor cantidad de ingresos posibles y una vez que el mercado se recupere intentar recolocar su espacio.

Con fecha 16 de abril de 2021 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 22 de abril de 2021, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2021, por la cantidad total de USD \$52.806,31 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD \$34.620,51 equivalentes a USD \$0,002822 cuotas del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD \$14.200,00 equivalentes a USD \$0,002840 cuotas del Fondo.
- Serie C por la cantidad de USD \$3.985,80 equivalentes a USD \$0.002847 cuotas del Fondo.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del fondo celebrada el 23 de abril de 2021, se aprobó la cuenta anual correspondiente al ejercicio 2020, se eligieron los miembros del comité de vigilancia, se aprobó el presupuesto de gastos, se designó a la empresa de auditoría externa, entre otros temas.

INFORMACIÓN DE MERCADO





NORTH VIRGINIA, VA⁽¹⁾

TYSONS CORNER ANALYTICS

	<p>\$ 39,50 Tysons Corner \$ 36,26 North Virginia</p> <p>Rentas Clase A</p>	<p>28.468.210 SF/ 351.023 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Tysons Corner</p>	<p>23,5% Tysons Corner(*) 19,6% Northern Virginia</p> <p>Vacancia</p>
	<p>5,1% / 6,1%</p> <p>Tasa de Desempleo Mercado / País</p>	<p>-177.976 SF Tysons Corner -79.014 SF Northern VA</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>Microsoft firmó el arriendo más grande del trimestre en el edificio Rosslyn por 180.000 sf.</p> <p>Información Adicional</p>

Tysons Corner

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

(*) Vacancia corresponde a los edificios comparables que se encuentran cercanos al metro y a la propiedad.

La nueva construcción de oficinas en el mercado de Northern Virginia, excluyendo renovaciones y edificios propios de sus usuarios, es de un total de 2,1 millones de sf al cierre del primer trimestre 2021. La tasa de pre-arriendo de estos sf es de un 82,3%, donde destacan Volkswagen (196.000 sf), Fannie Mae (850.000 sf) y el Transportation Security Administration (260.000 sf). Reston es el submercado que lidera ese nuevo desarrollo con 1,3 millones de sf.

La vacancia de 23,5% del set competitivo, se explica principalmente por la salida de KPMG de 1676 International dejando el edificio vacante (información conocida al momento de nuestra compra) y por 1800 Tysons Blvd que pasó de un 0% a un 70% de desocupación tras la salida total de PWC cuyo arriendo por 220.000 sf venció en Diciembre

(1) Fuente: Newmark Knight Frank (Northern Virginia Office Q1 2021)

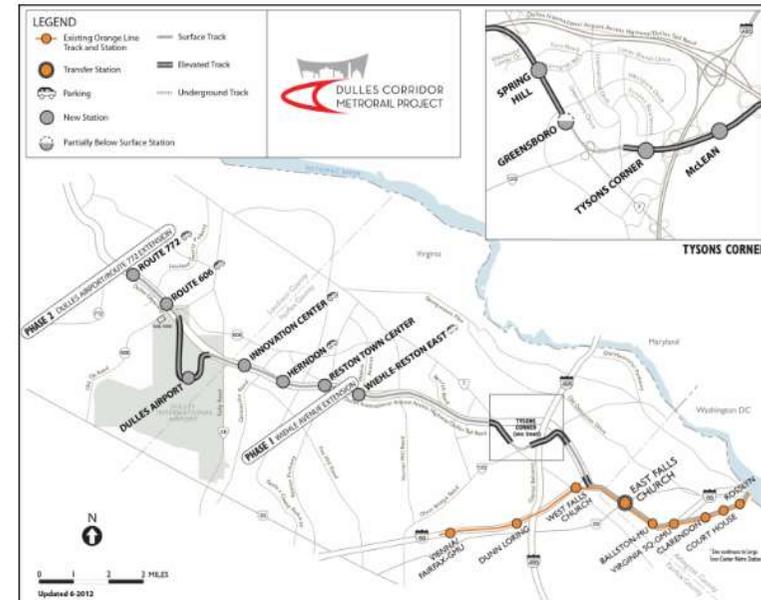


NUEVOS PROYECTOS – SILVER LINE

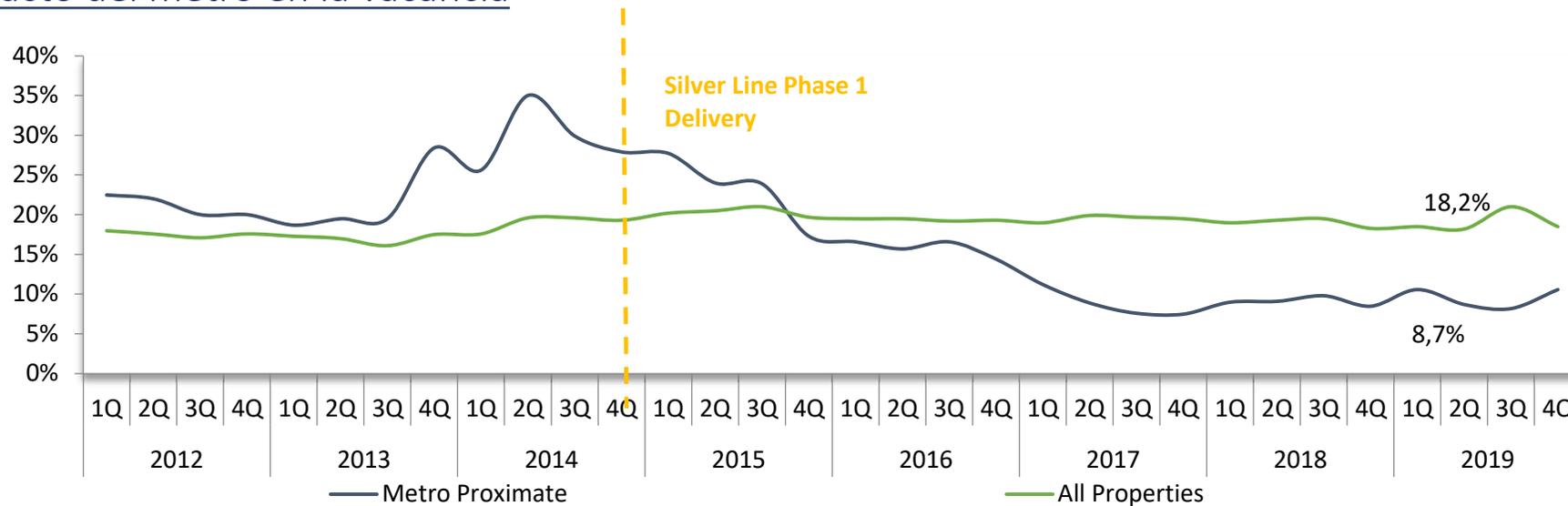
La nueva línea de metro Silver Line tuvo un gran impacto en el sub mercado en donde se encuentra la propiedad, haciendo que la vacancia de los edificios que se encontraban cerca del metro bajara drásticamente.

Actualmente se está a la espera de la entrega de la fase dos, cuya inversión total será de \$6.2 BN y la cual conectará el sub mercado de la propiedad con el aeropuerto internacional Dulles. El estatus actual de ésta fase dos es de un 99% de terminación.

Debido al COVID-19 se produjo un retraso en la entrega de esta nueva fase, la que esperan poder terminar en septiembre 2021 y de acuerdo a informaciones entregadas por parte de la autoridad estatal de tránsito WMATA, estiman que el servicio comenzará a operar para le publico después de 3 meses de prueba, es decir Q1 2022.



Impacto del metro en la vacancia



(1) Fuente: Cushman & Wakefield