



# Fondo Independencia Tysons

## Análisis Razonado – Q3 2022



1660 International Dr



# RESUMEN EJECUTIVO

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. El plan de negocios al momento de la adquisición del activo contemplaba su remodelación y la colocación de futuras vacancias conocidas al momento de la compra.

Durante el trimestre y luego del término de contrato de un arrendatario en agosto 2022, información conocida al momento de la compra, la propiedad presentó una ocupación de 73,7%. Actualmente nos encontramos trabajando en el desafío de colocar los espacios vacantes, por lo que estamos elaborando un plan de “spec suites” para contar con espacios habilitados en el edificio que nos permitan hacer arriendos flexibles de espacios pequeños, tendencia que ha

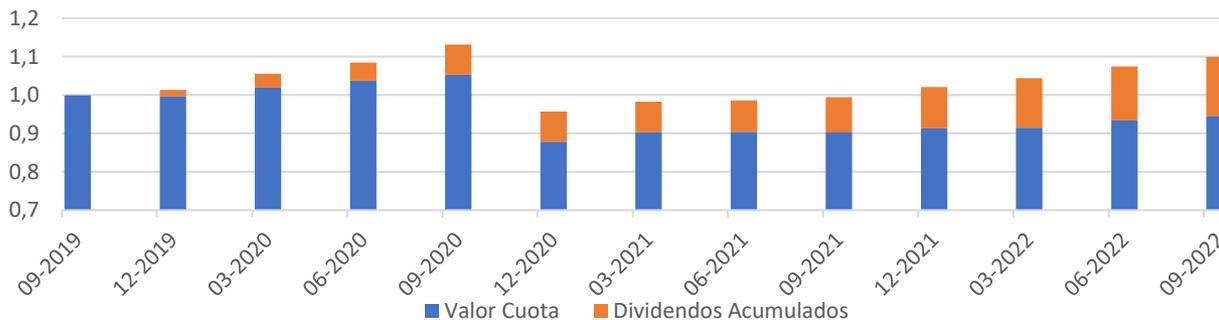
demostrado gran eficiencia para agilizar la actividad de arriendos en este tipo de activos.

Respecto del contrato “Revenue Share” de Industrious la renta percibida por su contrato al cierre del período fue equivalente a un 106% del contrato inicial.

Durante el 2022, el Fondo ha mostrado una rentabilidad positiva durante el 2022 de 8,52% para la Serie A, de 8,75% para la Serie B y de 8,82% para la Serie C, debido a la operación normal de éste.

Durante el ejercicio el Fondo ha distribuido MUSD 862 a sus aportantes, lo que corresponde a un 4,62% sobre el total de los aportes iniciales del Fondo.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón		
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,9414 (Serie A)	USD 0,9519 (Serie B)
			USD 0,9554 (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, mediante la inversión en sus filiales, generar rentas y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 1660 International Drive, Tysons, VA, Estados Unidos de América, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en sus filiales extranjeras 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.

## POLITICA DE DIVIDENDOS

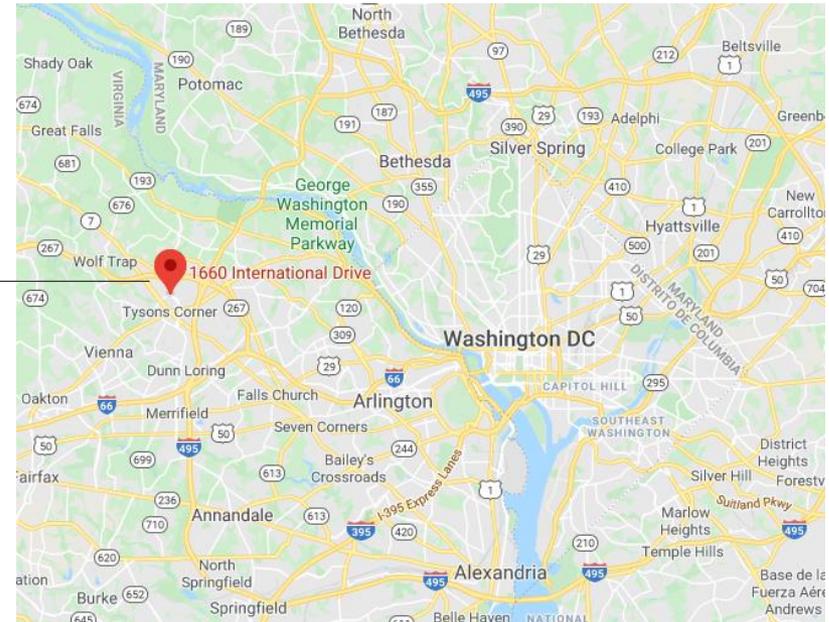
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de la propiedad así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.



# 1660 INTERNATIONAL DRIVE



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual (*)	73,7%
Precio Compra	USD 71,05MM
Valor Tasación 2021	USD 75,9 MM
Socio Local	AREP (10%)





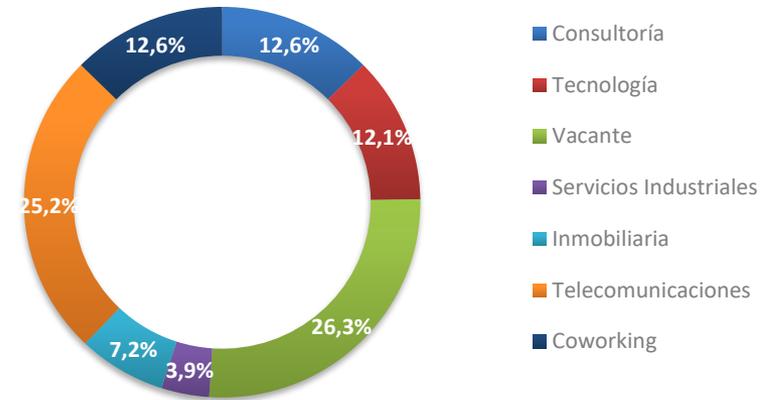
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



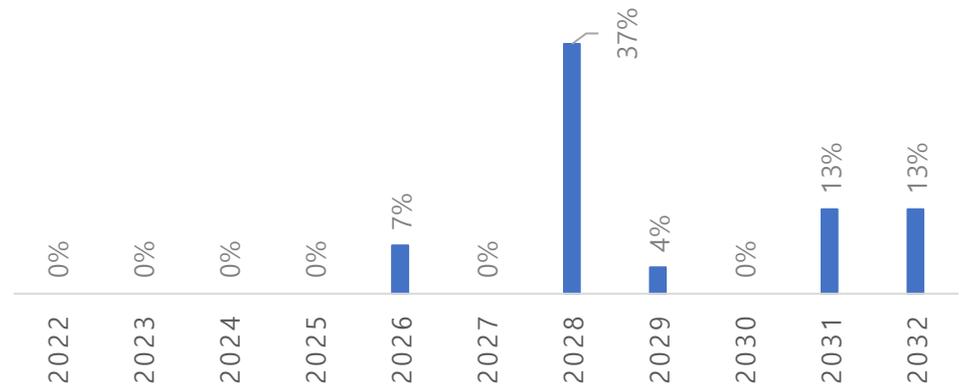
## 5,07 años

promedio de contrato  
remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)





# 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

USD **75,9** MM

AUM

**73,7%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**2,86**

DSCR

**67%**

LTV

**9/2024**

VENCIMIENTO DEUDA

**5,07**

PROMEDIO CONTRATOS  
REMANENTE (\*)

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. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda acumulado durante los últimos 12 meses.
  4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
  5. Vencimiento deuda corresponde al vencimiento del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz.
  6. Promedio contratos remanente corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados al cierre del periodo.
- (\*) En caso de que 2 arrendatarios en particular optaran por hacer efectiva de manera completa su opción de término anticipado, el promedio de contratos remanente cambia a 3,83.



# 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 (30-09-2022)	0,9414	0,9519	0,9554	0,9414	0,9519	0,9554	0,9414	0,9519	0,9554
B) Dividendos por cuota	0,0460	0,0465	0,0467	0,0624	0,0631	0,0633	0,1066	0,1075	0,1078
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9874	0,9984	1,0021	1,0038	1,0150	1,0187	1,0480	1,0594	1,0632
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,9099	0,9181	0,9209	0,9000	0,9072	0,9096	1,0512	1,0553	1,0567
Rentabilidad ( C/D -1)	8,52%	8,75%	8,82%	11,53%	11,88%	11,99%	-0,30%	0,39%	0,62%

## A ) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo.

## B ) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados 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.

## C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calcula dividiendo el patrimonio de cada serie del Fondo al inicio del periodo sobre el número de cuotas suscritas y pagadas por serie al inicio del periodo.

## D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad positiva durante el 2022 de 8,52% para la Serie A, de 8,75% para la Serie B y de 8,82% para la Serie C.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.2022 MUSD	31.12.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	41	20	21	105,00%
Activo No Corriente	17.617	17.034	583	3,42%
<b>Total Activo</b>	<b>17.658</b>	<b>17.054</b>	<b>604</b>	<b>3,54%</b>
Pasivo Corriente	10	11	-1	-9,09%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	17.648	17.043	605	3,55%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>17.658</b>	<b>17.054</b>	<b>604</b>	<b>3,54%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2022, los activos corrientes aumentaron en un 105% con respecto al 31 de diciembre 2021, debido a un aumento en la posición de caja por MUSD 21.

## ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicado 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 septiembre del 2022 el total del Activo No Corriente aumentó en un 3,42% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 583, dado por la utilidad devengada no repartida de la filial.

Al 30 de septiembre de 2022 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Tysons Inc. por MUSD 0 ya que la sociedad posee patrimonio negativo, en Reus Tysons Ventures LLC por MUSD 11 y en Tysons Ventures LP por MUSD 17.606.

## PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a cuentas por pagar a proveedores y remuneraciones por pagar a la sociedad administradora. Al 30 de septiembre del 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 10 y MUSD 11 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 un aumento de 3,55% al cierre de septiembre 2022 con respecto al cierre de diciembre del 2021. Dicho aumento se compone por el resultado del ejercicio del año 2022 que asciende a MUSD 1.467, menos los dividendos pagados por MUSD 862.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.2022 MUSD	30.09.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	963	301	662	68,7%
Utilidad (pérdida) devengada	583	470	113	19,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.546	771	775	50,1%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>1.546</b>	<b>771</b>	<b>775</b>	<b>50,1%</b>
Comisión de administración	-68	-68	-	0,0%
Otros gastos de operación	-11	-12	1	-9,1%
Total gastos de operaciones (-)	-79	-80	1	-1,3%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>1.467</b>	<b>691</b>	<b>776</b>	<b>52,9%</b>

- Al 30 de septiembre de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 1.546. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 963 y una utilidad devengada por MUSD 583. El aumento con respecto al año anterior se da por los mejores resultados operacionales de la filial del fondo, dado las mejores rentas obtenidas.
- Además el Fondo presentó MUSD 79 de gastos operacionales que se componen de MUSD 68 de comisión por administración y MUSD 11 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 1.467.



# INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0.06	0.06	0.07
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	4.10	1.82	1.92
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0.9453	0.9129	0.9026
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0.0786	0.0637	0.0370
Dividendos pagados*	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0.0626	0.0290	0.0125
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	8.31%	6.98%	4.10%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	8.31%	6.98%	4.10%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	11.66%	7.26%	-13.07%

\*Considera el valor promedio ponderado por cuota



# 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 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 el crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial indirecta del Fondo, es a tasa variable, y cuenta con un seguro de tasa el cual fue renovado en septiembre 2022, por un período de 1 año que no permite que la tasa supere un límite máximo establecido. Este seguro vence en septiembre 2023.
- Nos enfrentamos a un escenario de presión inflacionaria en Estados Unidos de América, lo cual podría afectar los ingresos netos operacionales de la propiedad debido a un aumento en los costos de administración y de futuras inversiones que pudiesen realizarse en la propiedad. Sin embargo, es posible mitigar el efecto anterior por medio de la firma de nuevos contratos o renovaciones a rentas superiores que las actuales debido a que las rentas del mercado inmobiliario también están afectas a la inflación.



## HECHOS POSTERIORES

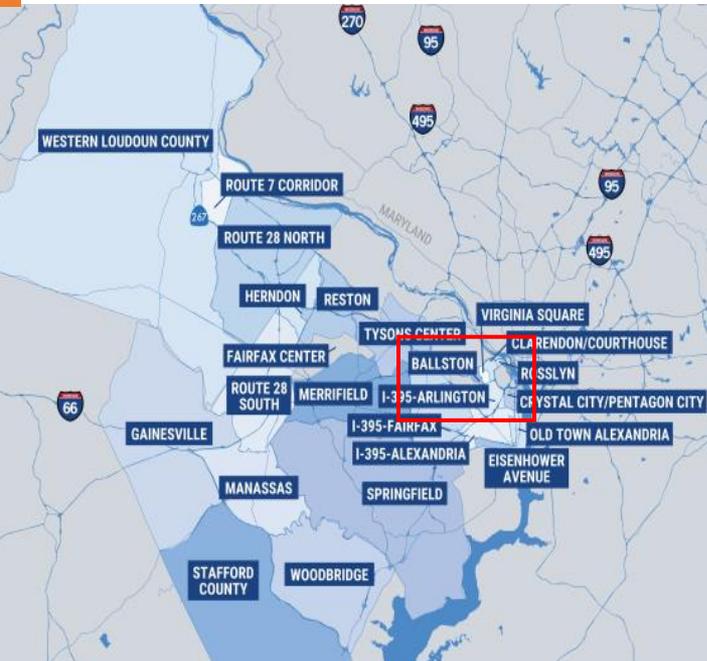
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

# INFORMACIÓN DE MERCADO





# NORTH VIRGINIA, VA<sup>(1)</sup>



## TYSONS CORNER ANALYTICS

USD 40,70	CBD Clase A	28.642.933 SF /	
USD 36,97	CBD Overall	0 SF	23,2% CBD Overall
USD 34,90	Metro Overall	<b>Inventario CBD / Nueva Construcción CBD</b>	21,1% Metro Overall
<b>Rentas</b>			<b>Vacancia</b>
2,6% /		-302.575 SF CBD	El mayor arriendo del trimestre se registró en el submercado de Tysons y fue la renovación de Hilton Worldwide por 220.000 SF.
3,5%		-121.938 SF Metro Overall	
<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>		<b>Absorción Neta Acumulada</b>	<b>Información Adicional</b>

El mercado de oficinas Northern Virginia experimentó una leve aceleración durante el Q3 2022. A pesar del contexto económico, considerando la inflación y las presiones de una potencial recesión, el mercado de oficinas mostró resistencia a un debilitamiento significativo. La tendencia de retorno a la oficina ha crecido, lo que potenciará a las empresas a reevaluar sus necesidades de espacio futuras. Durante el Q3 2022 la absorción neta fue de 55.031 SF, disminuyendo levemente la vacancia en la zona metropolitana, la cual se redujo en 10 pbs a 21,1%.

La tendencia “Flight to Quality” sigue prevaleciendo en la demanda de espacios de oficinas, impulsado principalmente por la adopción de prácticas ESG, lo cual se espera que aumente la competencia de los activos en este mercado en cuanto a satisfacer las necesidades de cuidado del medioambiente y sustentabilidad para los arrendatarios y su operación.

### Tysons Corner

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

(1) Fuente: Newmark Knight Frank Northern Virginia Office Q3 2022