



# Fondo Independencia Tysons

## Análisis Razonado– Ejercicio 2020





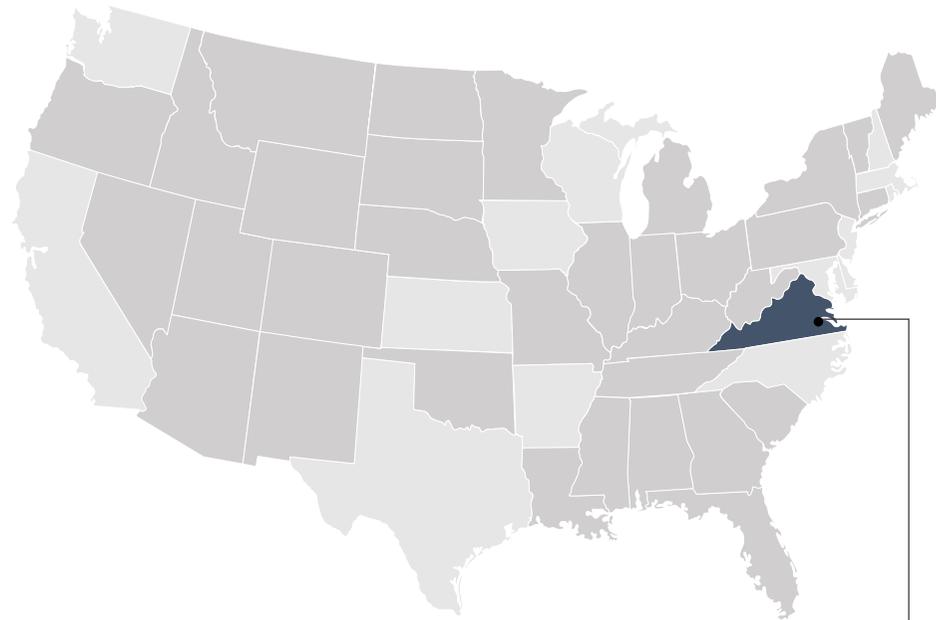
## RESUMEN EJECUTIVO

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 diciembre de 2020 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



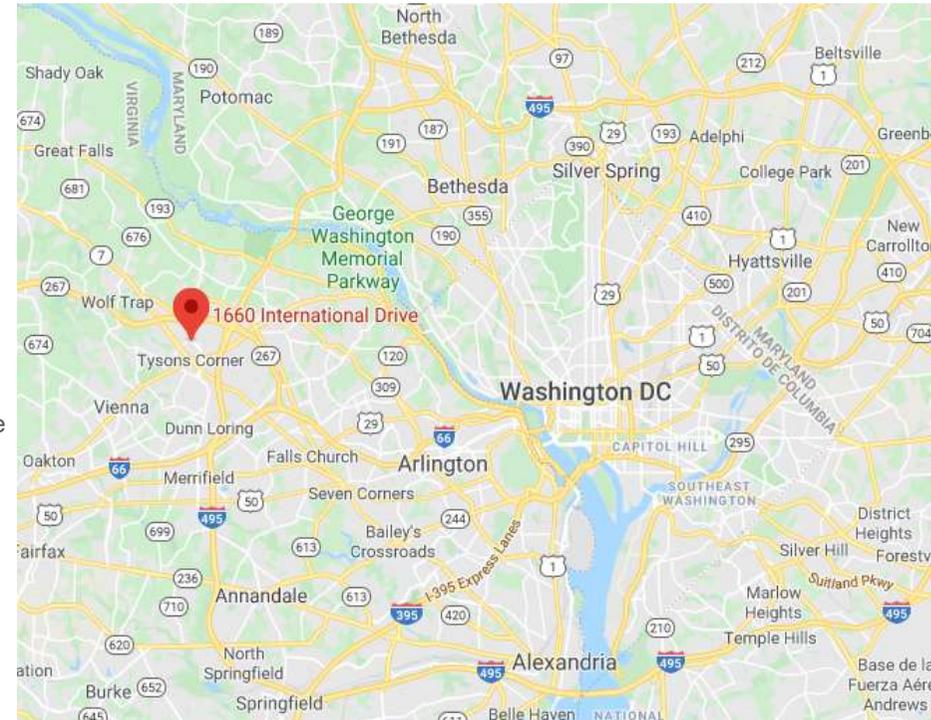
# UBICACIÓN



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 AREP (7,2% del espacio arrendable), el socio local del proyecto, y con Groundswell (12,6% del espacio arrendable). Ambos contratos se encuentran firmados y comienzan en febrero y septiembre de 2021 respectivamente.



## 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

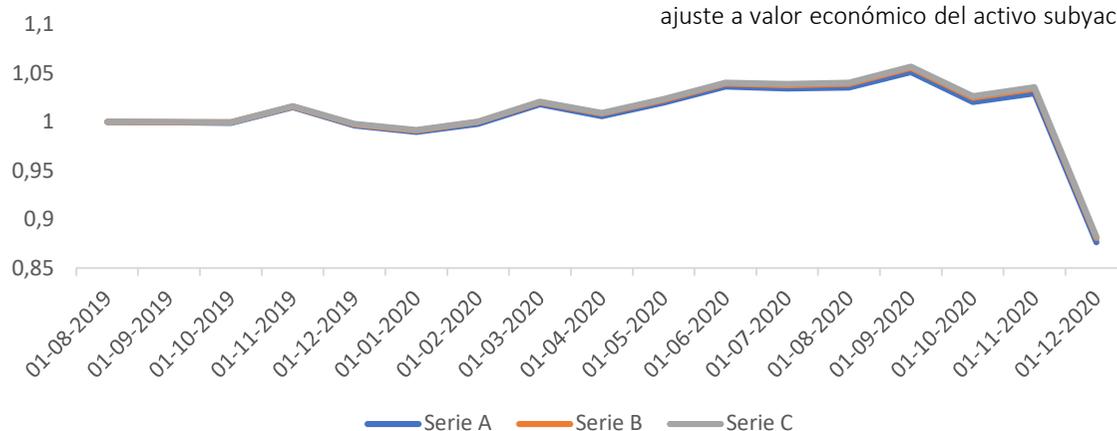
Luego de la compra del edificio en septiembre 2019, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 18,67 MM de capital invertido y USD 74,0 MM en activos bajo administración. La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del lobby del edificio y recolocar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

A diciembre 2020 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 debe el 100% de la renta de abril a julio, el 50% de la renta de agosto y el 100% de la renta de octubre a diciembre. Este arrendatario representa el 14,4% de los ingresos por renta de la propiedad y estamos 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. A pesar de lo anterior, durante el 2020, el Fondo mostró una rentabilidad negativa de un 4,08% para la Serie A, 3,74% para la Serie B y 3,63% para la Serie C, debido a una pérdida generada producto del ajuste a valor económico del activo subyacente.

Evolución Histórica Valor Cuota



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$0,8766 (Serie A) USD \$0,8808 (Serie B) USD \$0,8822 (Serie C)
Valor Cuota Inicial:	USD \$0,9998
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.



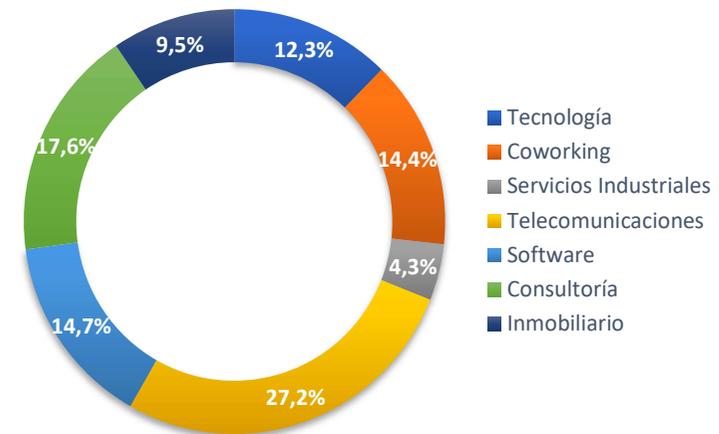
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



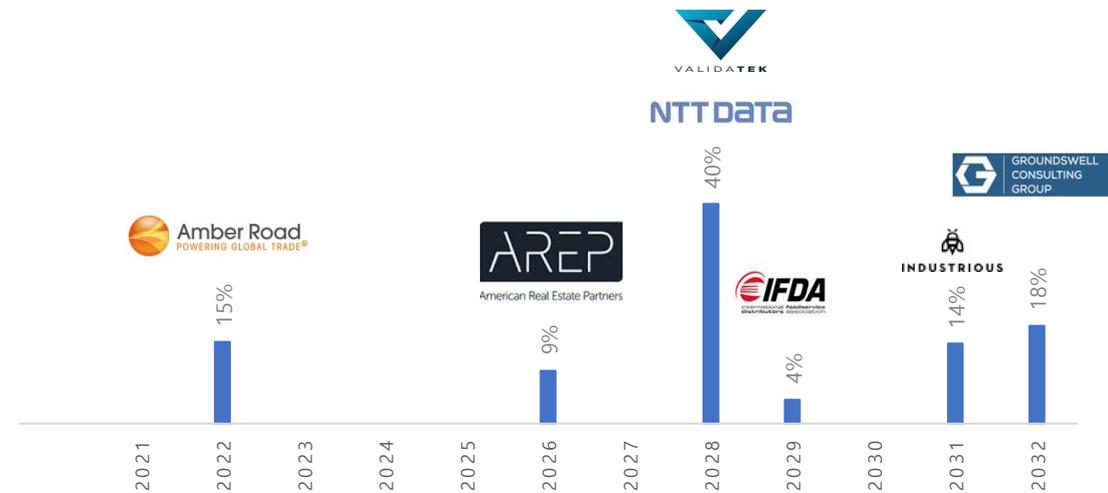
## 7,71 años

promedio de contrato  
remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





# PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	% Sf	% Rentas	Año Vencimiento	Industria
	NTT Data	Oficina	25.24%	27.21%	2028	Telecomunicaciones
	Groundswell	Oficina	12.62%	17.61%	2032	Consultoría
	Industrious*	Oficina	12.62%	14.39%	2031	Coworking
	Amber Road	Oficina	12.15%	14.68%	2022	Software
	Validatek	Oficina	12.15%	12.32%	2028	Tecnología
	American Real Estate Partners	Oficina	7.19%	9.50%	2026	Inmobiliaria
	International Foodservice	Oficina	3.90%	4.29%	2029	Servicios Industriales
			<b>85.87%</b>	<b>100.00%</b>		



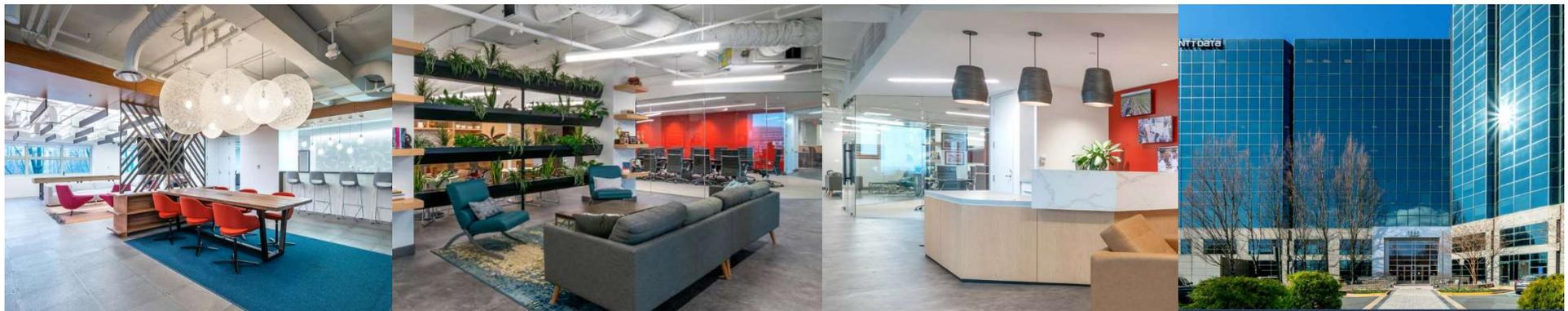
# DESAFÍOS 2020-2021

Arrendatario	Vencimientos (SF) 2020-2021	Timing	% Propiedad SF	% Propiedad (\$)	Nuevos Arriendos SF
Palantir Technologies	51.196	3Q 2020	25,24%	30,50%	26.591
Vacancia Piso 5	18.364	3Q 2019	8,71%	N/A	15.156
<b>Total</b>	<b>69.560</b>		<b>33,95%</b>	<b>30,50%</b>	<b>41.747</b>

La vacancia en el piso 5 existe desde que se cerró la compra del activo en septiembre de 2019. Sin embargo, AREP, el socio local de este proyecto, firmó un contrato con vigencia desde febrero 2021 por 15.156 SF (7,2% del espacio arrendable). 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.

Tal como estaba considerado al momento de la compra, Palantir Technologies dejó su espacio en los pisos 7 y 8 al término de su contrato en agosto de 2020. 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. Con estos dos contratos firmados, el desafío de arriendos se reduce de 69.560 sf a 29.799 sf que son 3.208 sf vacantes en el piso 5 y los 26.591 sf del piso 7.

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

**7,71**

TIEMPO  
REMANENTE  
CONTRATOS

**3,04**

DSCR

\$ **1,2** MM

RESERVAS

**62%**

LTV

**3,70**

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	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	35	11	24	217%
Activo No Corriente	16.370	18.604	-2.234	-12%
<b>Total Activo</b>	<b>16.405</b>	<b>18.615</b>	<b>-2.210</b>	<b>-12%</b>
Pasivo Corriente	12	10	2	18%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0%
Patrimonio Neto	16.405	18.605	-2.200	-12%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>16.417</b>	<b>18.615</b>	<b>-2.198</b>	<b>-12%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2020 los activos corrientes aumentaron en un 217% con respecto al 31 de diciembre 2019, debido al aumento de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo” en MUSD 24. Lo anterior se debe a que al 31 de diciembre se mantiene en caja la reserva necesaria 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.

Al cierre del año 2020 el total del Activo No Corriente disminuyó en un 12% con respecto al período anterior, lo que se explica por una disminución en el resultado del ejercicio de las filiales del Fondo, dado por un ajuste a la valorización del activo subyacente. A pesar de que la tasación del edificio subió MUSD 2.300 con respecto al año anterior, durante el año se realizaron inversiones en mejoras de capital y en habilitaciones que fueron mayores que el aumento por la tasación respecto a la del año anterior, por lo cual se realizó un ajuste a la baja en el valor del edificio que hizo disminuir el activo no corriente del fondo en MUSD 2.234 con respecto al año anterior.

Al 31 de diciembre de 2020 el activo no corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Tysons Inc. por MUSD 678, en Reus Tysons Ventures LLC por MUSD 10 y en Tysons Ventures LP por MUSD 15.683.

## 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 diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 10 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 disminución de 12% al cierre de diciembre 2020 con respecto al periodo anterior. Dicha disminución se debe a las razones detalladas bajo el activo no corriente producto del ajuste a valor económico del activo subyacente.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2020	31.12.2019
	MUSD	MUSD
Intereses y reajustes		40
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros		-
Dividendos percibidos por el Fondo	1.605	0
Utilidad (pérdida) devengada	-2.234	-64
	- 629	64
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>- 629</b>	<b>24</b>
Comisión de administración	-91	-28
Otros gastos de operación	-16	-11
Total gastos de operaciones (-)	-107	-39
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>- 736</b>	<b>63</b>

- Los resultados del Fondo corresponden principalmente a los dividendos recibidos y valorización de la cartera de bienes raíces. Adicionalmente, considera gastos operacionales y comisiones de administración.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde por un lado a la utilidad realizada a través de los dividendos recibidos, provenientes de la renta comercial del activo subyacente que indirectamente posee el Fondo, neto de los gastos financieros y operacionales, y por otro lado de las utilidades o pérdidas devengadas de los mismos.
- Al 31 de diciembre de 2020 los resultados en inversiones muestran una pérdida por MUSD 629.
- Al 31 de diciembre 2020 del total de MUSD - 629 en resultado de inversiones en sociedades valorizadas por el método de participación, MUSD -2.234 corresponden a pérdida devengada por valorización de las sociedades filiales y MUSD 1.605 de utilidad realizada, percibida por el Fondo como dividendos.



## INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.12.2020	31.12.2019
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,07371	0,05504
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	2,8691	1,0689
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	2,8691	1,0689
Valor Libro Cuota - Serie A	Patrimonio Serie A / N° Cuotas Suscritas Serie A	USD	0,8766	0,9896
Valor Libro Cuota - Serie B	Patrimonio Serie B/ N° Cuotas Suscritas Serie B	USD	0,8808	0,9910
Valor Libro Cuota - Serie C	Patrimonio Serie C/ N° Cuotas Suscritas Serie C	USD	0,8822	0,9915
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	-0,0394	-0,0034
Dividendos pagados - Serie A	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,07897	-
Dividendos pagados - Serie B	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,07920	-
Dividendos pagados - Serie C	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,07928	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad/(Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-4,4824%	-0,3410%
Rentabilidad del Activo	Utilidad/(Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-4,4857%	-0,3410%



# 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 62%.



# 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 varios meses 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, las cuales 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 2.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos.

A medida que las restricciones impuestas fueron teniendo efecto junto con la creación de una vacuna contra el COVID 19, los mercados financieros y la economía en general poco a poco se han ido recuperando y volviendo a la normalidad, dada la menor incertidumbre existente en cuanto a la estimación de la duración de los contagios y de su propagación.

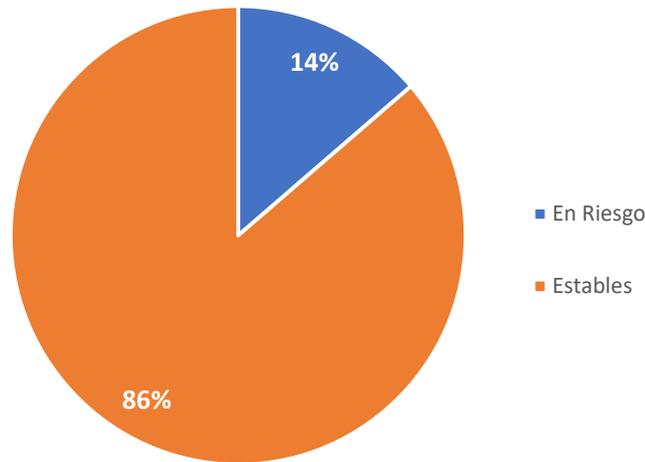
Dado lo anterior, en los últimos meses las medidas de restricción impuestas en Estados Unidos de América se han ido flexibilizando, permitiendo que progresivamente los mercados comiencen a operar con normalidad. Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año pasado la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses del año, llegando a un máximo de un 14,7% en abril 2020. 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 6,7% en diciembre 2020.

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.



## PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS\*

ARRENDATARIOS  
EN RIESGO:



# 3,04

DSCR ACTUAL

NOI acumulado en el año sobre el Servicio de la deuda acumulado.

# 1,25

DSCR EXIGIDO

Corresponde al ratio mínimo exigido por el prestamista.

### DESGLOSE PRINCIPALES ARRENDATARIOS EN RIESGO:

**14.4%**  
COWORKING



**INDUSTRIOUS**

- Los arrendatarios en riesgo corresponden exclusivamente a Industrious, empresa de coworking que arrienda 26.5K SF.
- Este arrendatario no ha pagado la renta de abril a julio, sólo pagó el 50% del mes de agosto y luego volvió a no pagar entre octubre y diciembre. La razón se debe a una política tomada por el Gobierno Corporativo de esta empresa y que ha sido aplicada en todas sus ubicaciones.
- Industrious cuenta con 52 arriendos a nivel nacional.
- Antes del COVID-19 estábamos en conversaciones para incrementar la renta en el piso actual y arrendar un piso adicional. Lo que muestra el interés de Industrious por seguir creciendo en nuestro edificio. Situación que por supuesto quedó en stand by hasta que termine la pandemia.

\*Corresponde a la evaluación de riesgo por parte de los arrendatarios del portfolio en el cumplimiento de sus contratos de arriendo, dado el contexto actual que se esta viviendo en el mundo, por la crisis sanitaria por la pandemia COVID-19.

# INFORMACIÓN DE MERCADO





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

## TYSONS CORNER ANALYTICS

	<p>\$ 39,55 Tysons Corner \$ 36,26 North Virginia</p> <p><b>Rentas Clase A</b></p>	<p>28.468.210 SF/ 351.023 SF</p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Tysons Corner</b></p>	<p>24,5% Tysons Corner(*) 19,2% Northern Virginia</p> <p><b>Vacancia</b></p>
	<p>6,2% / 7,9%</p> <p><b>Tasa de Desempleo Mercado / País</b></p>	<p>-177.976 SF Tysons Corner -1.198.441 SF Northern VA</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada (YTD)</b></p>	<p>Volkswagen firmó el arriendo más grande del trimestre en el edificio Reston Gateway. Fue una renovación por 196.000 sf.</p> <p><b>Información Adicional</b></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 2,7 millones de sf al cierre del año 2020. La tasa de pre-arriendo de éstos sf es de un 82,3%, donde destacan Volkswagen (196.000 sf), Fannie Mae (850.000 sf) y el Transportation Security Administration (625.000 sf). Reston es el submercado que lidera ese nuevo desarrollo con 1,4 millones de sf.

El incremento en la vacancia del set competitivo de un 17,6% a un 24,5% en el trimestre, se debe a 3 de los 17 edificios más cercanos a nuestra propiedad. El principal afectado fue 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. El edificio 8300 Greensboro Dr. pasó de un 7% a un 24% de desocupación y 8270 Greensboro Dr. de un 41% a un 55%.

(1) Fuente: Newmark Knight Frank (Northern Virginia Office Q4 2020)

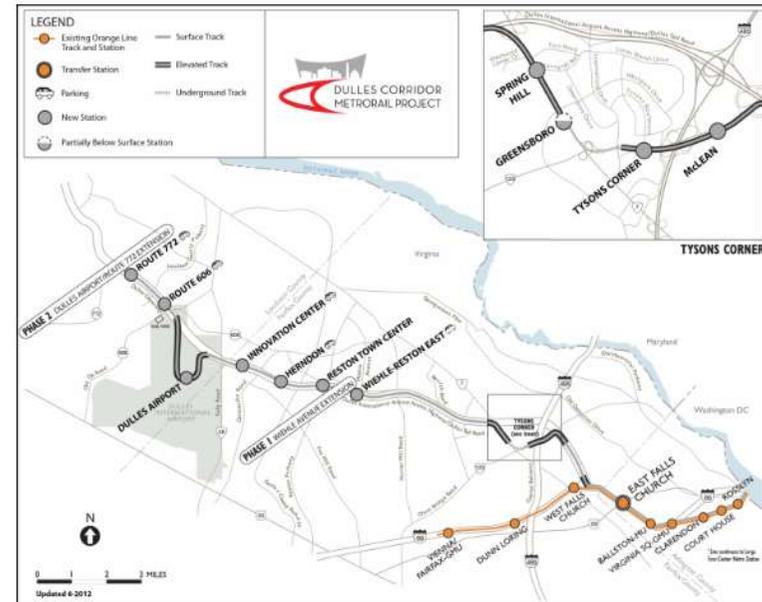


# NUEVOS PROYECTOS – SILVER LINE

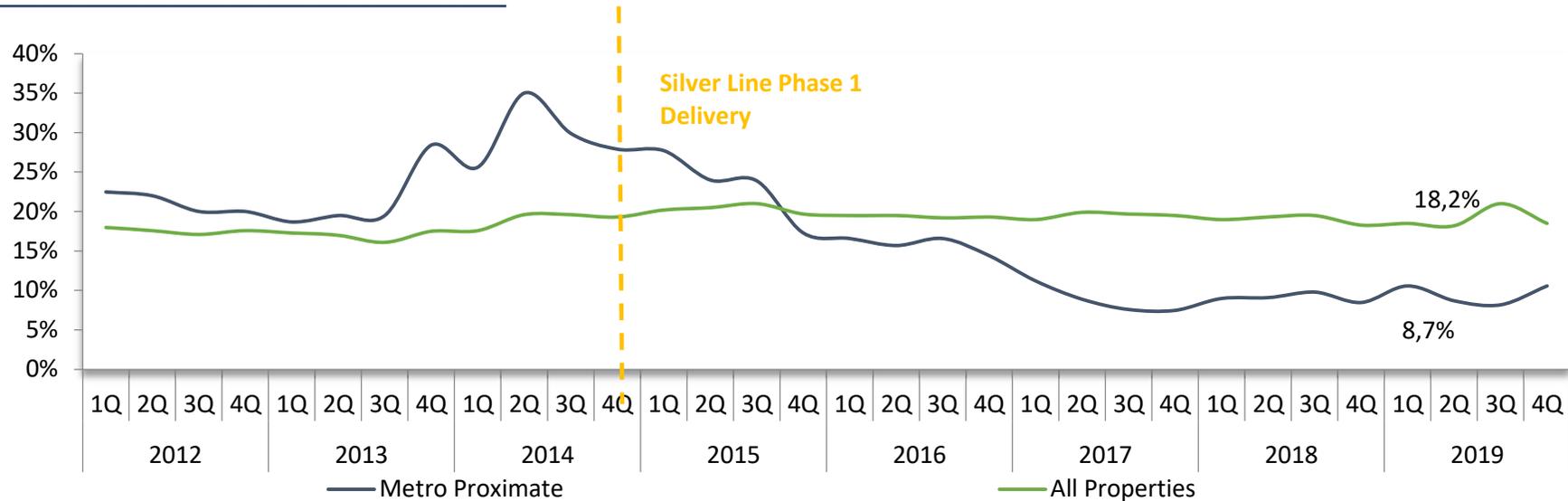
La nueva línea de metro Silver Line tuvo un gran impacto en el sub mercado en donde se encuentra la propiedad, haciendo que la vacancia de los edificios que se encontraban cerca del metro bajara drásticamente.

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 julio 2021 y de acuerdo a informaciones entregadas en el mes de Diciembre por parte de la autoridad estatal de tránsito WMATA, estiman que el servicio comenzará a operar en el otoño, es decir entre el Q3-Q4 2021.



## Impacto del metro en la vacancia



(1) Fuente: Cushman & Wakefield