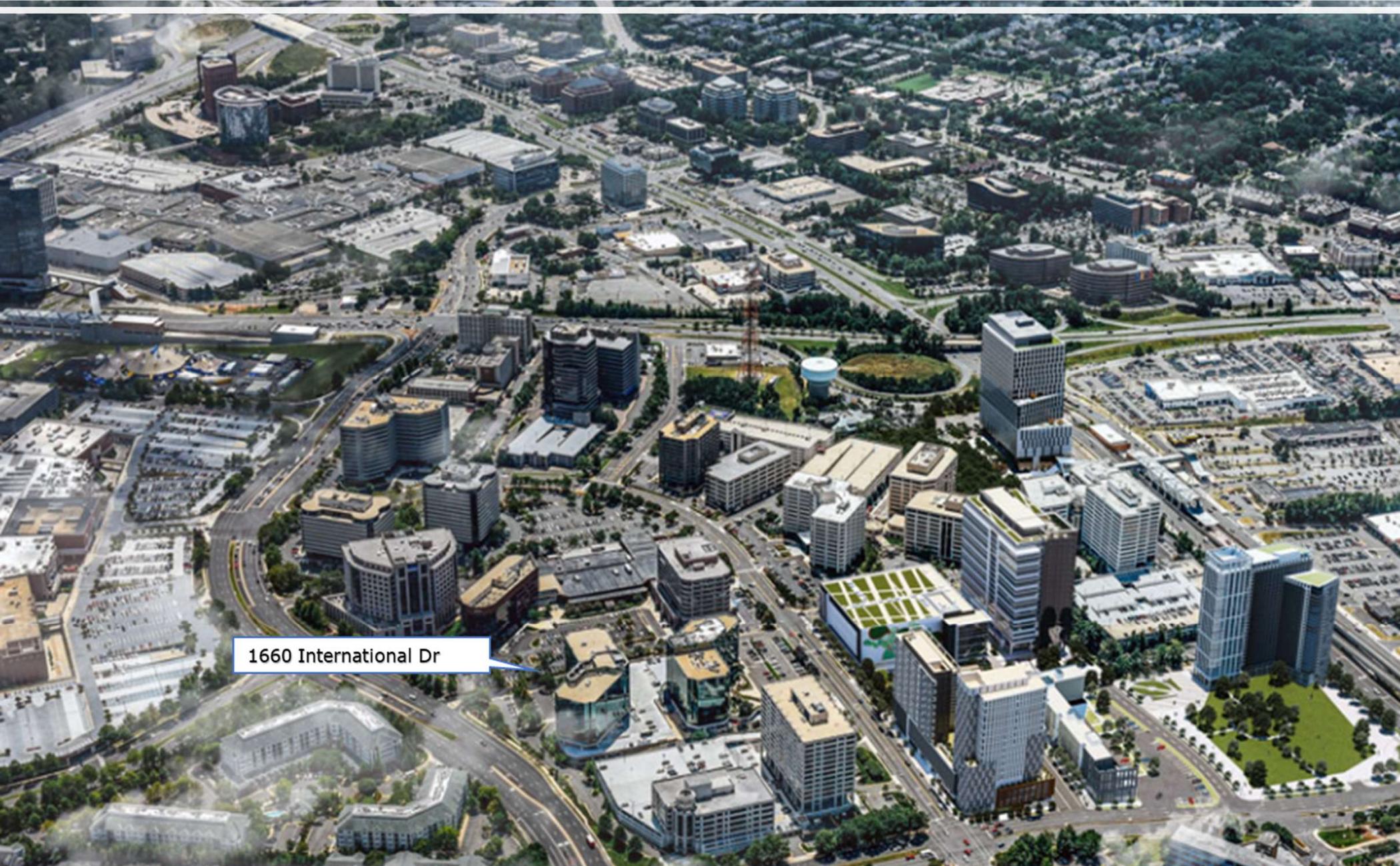




Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Ejercicio 2021





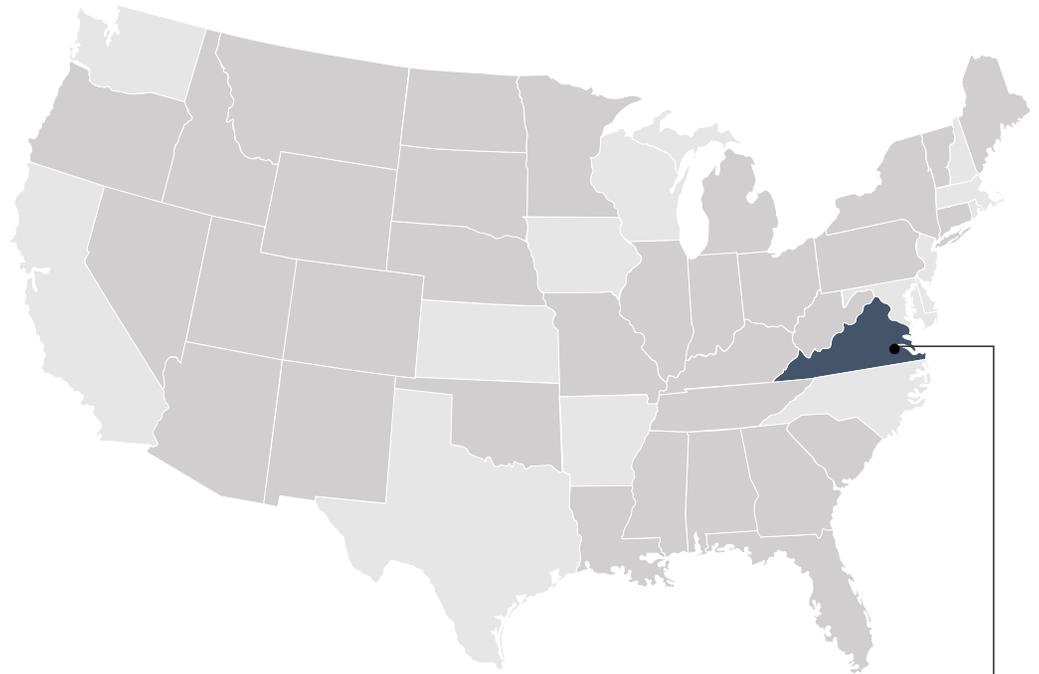
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Tysons tiene como objeto de inversión, a través de sus sociedades filiales, la adquisición del bien raíz ubicado en 1660 International Drive, Tysons, VA, con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes y apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traduzcan en mayores rentabilidades en el valor cuota del mismo.

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 tanto del flujo de arriendos de la propiedad de rentas como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

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.



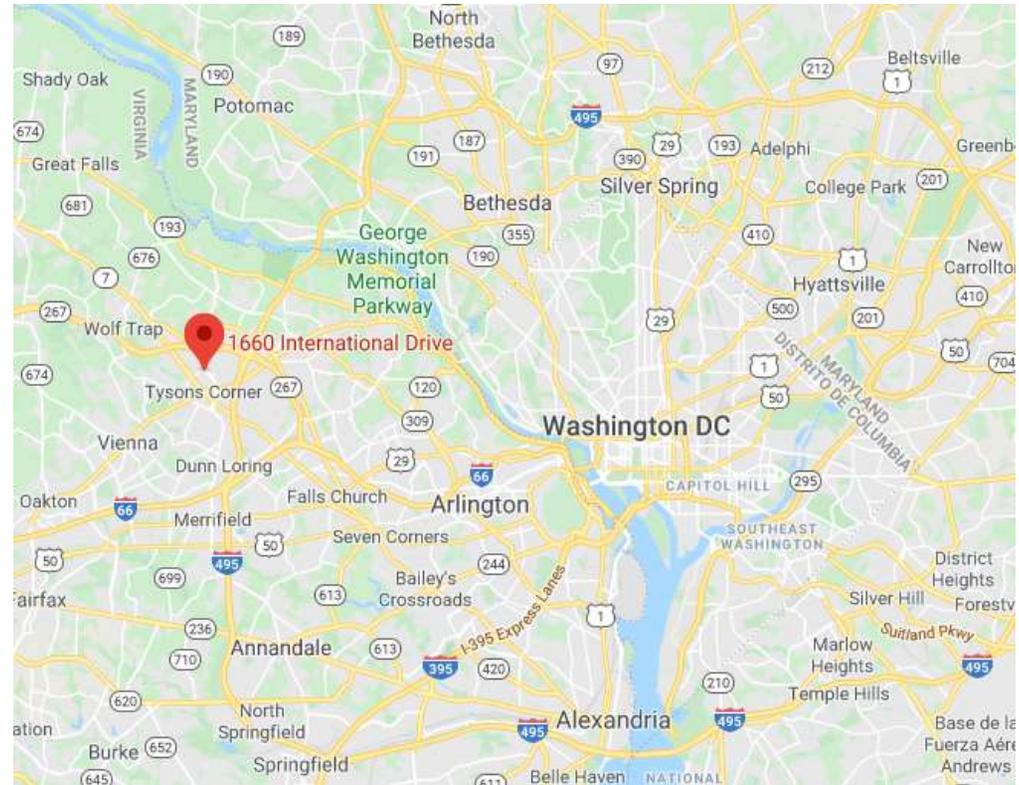
1660 INTERNATIONAL DR
1660 International Drive,
Tysons, VA



UBICACIÓN



1660 International Drive
Tysons, VA



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.

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%)



RESUMEN EJECUTIVO

PERIODO

A diciembre 2021 hemos logrado recolocar el piso 8, con un contrato a largo plazo con una empresa de consultoría llamada Groundswell (12,6% del espacio arrendable).

Debido a la situación de contingencia producto del Covid-19, Industrious es el único arrendatario que ha sido afectado, este representa el 12,6% del espacio arrendable y durante el Q2-21 firmamos un acuerdo a través del cual reintegrarán la totalidad de la renta pendiente entre los meses de abril y agosto de 2020. El pago será en 18 cuotas y lo han hecho en tiempo y forma a partir de julio 2021. Adicionalmente, el acuerdo implica pasar de un modelo tradicional a un modelo de participación de los ingresos del arrendatario (“Revenue Share”), el cual se está aplicando de manera retroactiva desde octubre 2020.

El acuerdo nos permite terminar su contrato luego de 12 meses en caso que la renta percibida sea menor al 75% de la renta inicial y 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.

Durante el año 2021, la renta percibida por el contrato de Industrious fue equivalente a un 51% de las rentas acordadas al momento de la firma del contrato inicial.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:		\$0,9099 (Serie A)
	USD	\$0,9181 (Serie B)
		\$0,9209 (Serie C)
Valor Cuota Inicial:	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 objetivo principal del Fondo es 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.

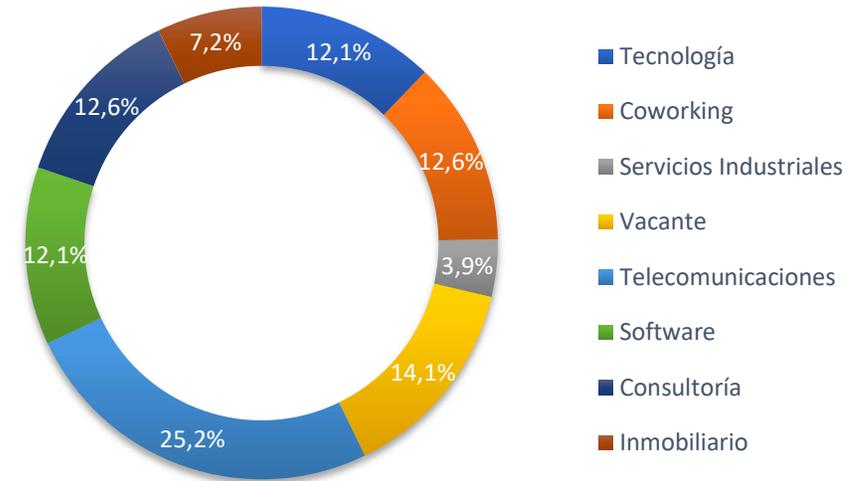
POLÍTICA DE DIVIDENDOS

El Fondo, que tiene como política distribuir dividendos cuando tiene caja suficiente para hacerlo, ha realizado siete pagos de dividendos, distribuyendo más de MUSD 2.016 entre sus aportantes. Durante el 2021, el Fondo mostró una rentabilidad de un 7,09% para la Serie A, 7,54% para la Serie B y 7,70% para la Serie C.



PERFIL DE ARRENDATARIOS

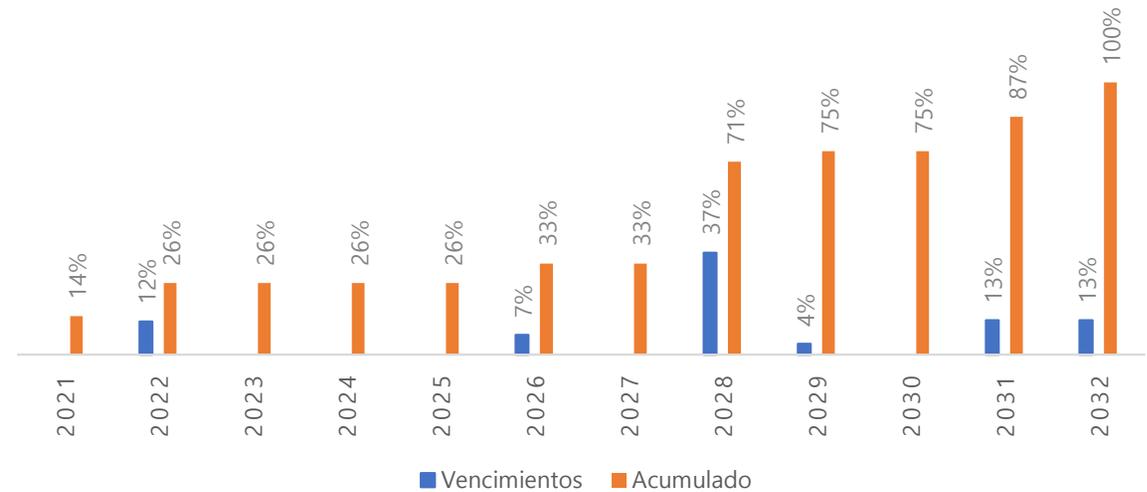
DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% SF)



5,71 años

promedio de contrato
Remanente según 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
	Amber Road	Oficina	Software
	Validatek	Oficina	Tecnología
 American Real Estate Partners	American Real Estate Partners	Oficina	Inmobiliaria
 international foodservice distributors association	International Foodservice	Oficina	Servicios Industriales



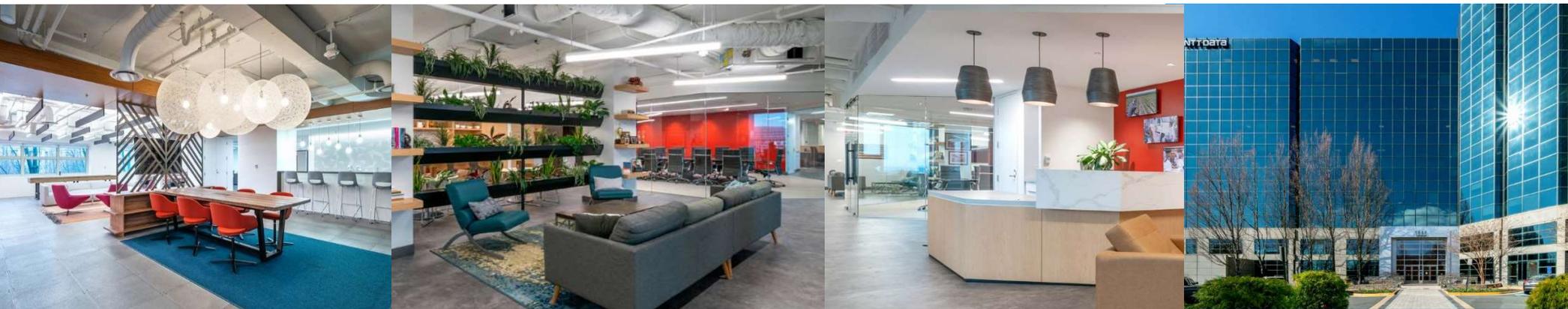
DESAFÍOS 2022

Arrendatario	% Propiedad SF
Vacancia Piso 5	1,52%
Vacancia Piso 7	12,62%
Vencimientos 2022	12,15%
Total	26,29%

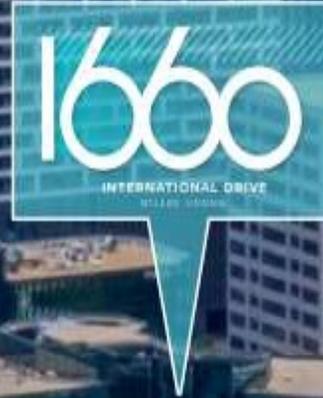
La vacancia en el piso 5 existe desde que se cerró la compra del activo en septiembre de 2019. Originalmente esta era por 18.364 sf, sin embargo, AREP, el socio local de este proyecto, ocupa 15.156 SF (7,2% del espacio arrendable) desde febrero de 2021.

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.

Finalmente, los desafíos que tenemos para el año 2022 son arrendar la vacancia en el piso 7 y el vencimiento del contrato de Amber Road en el Q3 2022, espacio en el segundo piso que estuvimos ofreciendo a otro arrendatario del a propiedad y que sabíamos que quedaría vacante al minuto de la compra del edificio.



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **75,9** MM

AUM

85,9%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,42

DSCR

67%

LTV

Septiembre 2024

VENCIMIENTO DEUDA

5,71

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 del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
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.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	20	35	-14	-41,69%
Activo No Corriente	17.034	16.370	663	4,05%
Total Activo	17.054	16.405	649	3,96%
Pasivo Corriente	11	12	-1	-10,88%
Pasivo No Corriente		-	-	0,00%
Patrimonio Neto	17.043	16.393	650	3,97%
Total Pasivos y Patrimonio	17.054	16.405	649	3,96%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 41,69% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a una disminución en el saldo de caja por MUSD 14.

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 diciembre del 2021 el total del Activo No Corriente aumentó en un 4,05% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 663. Lo anterior se da por la utilidad generada por la operación del activo inmobiliario.

El efecto de la tasación es de MUSD -60 a nivel del fondo. Lo anterior se da a pesar de que la valorización del activo aumentó en MUSD 1.900 con respecto a la tasación del año anterior, ya que se realizaron inversiones durante el año por cerca de MUSD 1.996, lo que genera una pérdida en la filial por MUSD -96.

Al 31 de diciembre de 2021 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 17.023.

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 del 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 11 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 3,97% al cierre de septiembre 2021 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento al resultado del ejercicio del año 2021 que asciende a MUSD 1.190, menos los dividendos pagados por MUSD 540.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes		-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros		-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	632	1.605	-973	-154,1%
Utilidad (pérdida) devengada	663	-2.234	2.897	-
	1.296 -	629	1.925	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1.296 -	629	1.925	-
Comisión de administración	-91	-91	0	0,0%
Otros gastos de operación	-15	-16	1	-6,7%
Total gastos de operaciones (-)	-106	-107	1	-0,8%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.190 -	736	1.926	-

- El aumento de ingresos netos de la operación se debe principalmente a que el año 2020 se produjo una pérdida por la caída en el valor económico del activo inmobiliario. En el año 2021 el valor económico de este activo subió en MUSD 1.900, lo que generó una utilidad a nivel del fondo.
- Al 31 de diciembre de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 1.190, la cual MUSD 663 corresponde a utilidad devengada de las sociedades filiales, dado por la operación normal del fondo, MUSD 632 a dividendos percibidos por el fondo, menos MUSD 106 por gastos operacionales.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.12.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,06	0,07
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	1,88	2,87
Valor Libro Cuota - Serie A	Patrimonio Serie A / N° Cuotas Suscritas Serie A	USD	0,9099	0,8766
Valor Libro Cuota - Serie B	Patrimonio Serie B/ N° Cuotas Suscritas Serie B	USD	0,9181	0,8808
Valor Libro Cuota - Serie C	Patrimonio Serie C/ N° Cuotas Suscritas Serie C	USD	0,9209	0,8822
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0637	- 0,0394
Dividendos pagados - Serie A	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0289	0,0790
Dividendos pagados - Serie B	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0291	0,0792
Dividendos pagados - Serie C	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0292	0,0793
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	6,98%	-4,49%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	6,98%	-4,49%
Rentabilidad de la cuota	Utilidad (Pérdida) / Activo Operac. al cierre del periodo	%	6,99%	-4,50%



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 67%.



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 y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, esta situación 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. Lo anterior produjo un shock económico y cambió el funcionamiento de las empresas, lo que afectó las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Sin embargo, desde fines del año 2020 se observó un cambio de tendencia producido en gran parte por el comienzo del proceso de vacunación en Estados Unidos de América, llegando a más de 208 millones de personas con el esquema de vacunación completo al cierre del 2021, lo que corresponde a casi el 63% de la población. Dado lo anterior, durante el año 2021 se comenzaron a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que permitió poco a poco volver a los niveles normales de movilización previos a la pandemia y que los mercados y la economía comenzaran su recuperación.

Lo anterior se vio reflejado en el crecimiento económico de Estados Unidos de América. Luego de una contracción del PIB en 2020 de un 3,5%, la economía presentó un crecimiento positivo en 2021 de un 5,7% y se espera un crecimiento para el año 2022 de un 3,5% de acuerdo a las cifras de la FED. Adicionalmente, se han visto afectados los niveles de desempleo de la nación, ya que luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020, la tasa ha ido disminuyendo sostenidamente a medida que los negocios han

ido retomando sus operaciones, alcanzando un 3,9% en diciembre de 2021.

En cuanto a los efectos a largo plazo de la pandemia COVID-19, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro la magnitud que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, en la medida que las restricciones se han ido terminando, algunas compañías han adoptado una política laboral flexible, que combina el teletrabajo con el uso de oficinas. Por otro lado, algunas empresas han reconfigurado sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada uno de ellos. 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, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de enero de 2022 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de enero de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD \$382.864,27 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD \$250.685,87 equivalentes a USD \$0,020434 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD \$103.190,00 equivalentes a USD \$0,020638 por cuota del Fondo.
- Serie C por la cantidad de USD \$28.988,40 equivalentes a USD \$0,020706 por cuota del Fondo.

En relación con la crisis derivada de la guerra entre Ucrania y Rusia, el Fondo no posee ningún activo que esté expuesto directa o indirectamente o que se vean afectados por instrumentos emitidos por entidades de Rusia o Ucrania.

A pesar de lo anterior, vemos un escenario de presión inflacionaria y que es posible que en el corto o mediano plazo se vea un aumento en la tasa variable del crédito hipotecario tomado por el activo inmobiliario en el cual invierte indirectamente el Fondo, encareciendo la operación de éste. Para mitigar lo anterior la propiedad tiene un seguro de tasa que se puede ejecutar para aplicar la tasa máxima contemplada en la póliza de seguro, lo cual hasta el minuto no ha sido necesario.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero 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⁽¹⁾

TYSONS CORNER ANALYTICS



\$ 40,40 Tysons Corner
\$ 36,85 North Virginia

Rentas Clase A

28.291.910 SF/
351.023 SF

**Inventario / Nueva Construcción
Tysons Corner**

26,4% Tysons Corner(*)
19,2% Northern Virginia

Vacancia

3,2% /
3,9%

**Tasa de Desempleo
Mercado / País**

-445.135 SF Tysons Corner
-2.335.370 SF Northern VA

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

En el Q4 se cerraron 11 arriendos mayores a 50.000 sf, siendo el contrato de Charles Koch Institute por 175.000 sf en el submercado de Ballston, el más significativo del trimestre .

Información Adicional

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

La vacancia del set competitivo se mantiene bastante alta, por sobre el 25%, lo que equivale a 1.2M sf vacantes. Durante el año 2021 no se pudieron arrendar los principales bloques vacantes que provienen principalmente a 3 edificios. El primero es 1676 International, edificio vecino al 1660 International Drive con un 62% de vacancia equivalentes a 185k sf y cuyo dueño, Brandywine, está invirtiendo \$24M en renovaciones luego de la salida de KPMG (información conocida al momento de la adquisición). Otro bloque importante es uno de los cuatro edificios del portafolio de Lerner en Tysons, 1800 Tysons Blvd con 220k sf vacantes y que pasó de un 0% a un 70% de desocupación tras la salida total de PWC en diciembre. Finalmente el edificio Boro Station III cuyo dueño es Meridian, el mayor propietario de edificios en este mercado y que cuenta con 107k sf vacantes equivalentes a un 54% del edificio, debido a la devolución de 80 ksf de OneWeb luego de haberse declarado en quiebra.

Tysons Corner

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