



Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q1 2022



1660 International Dr



RESUMEN EJECUTIVO

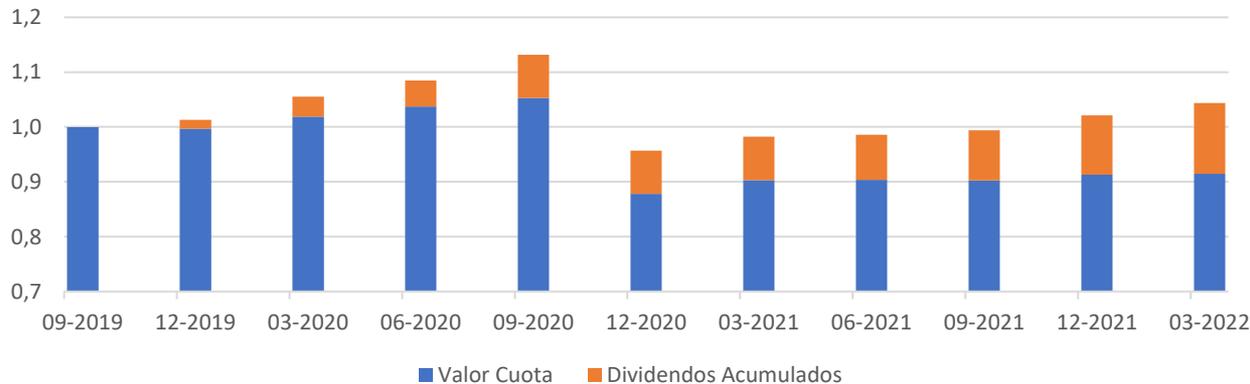
El activo subyacente del Fondo es un edificio clase A ubicado en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington D.C., Tysons Corner. El plan de negocios consistía en completar la remodelación del lobby del edificio y recolocar los pisos 7 y 8, los cuales tal como se consideraba al momento de la compra, quedaron vacantes en agosto 2020.

A la fecha ya se han finalizado las remodelaciones y se logró recolocar el piso 8. El principal desafío para este año es arrendar la vacancia en el piso 7 (12,6% del espacio arrendable) y adicionalmente arrendar el espacio que Amber Road (12,15% del espacio arrendable) dejará vacante en Agosto 2022, información conocida al momento de la compra.

Luego de la crisis por la pandemia, Industrious (12,6% del espacio arrendable) a partir de Q2-21 pasó de un contrato con renta fija a un modelo de participación de los ingresos del arrendatario ("Revenue Share"). Dado lo anterior, la renta percibida por su contrato fue equivalente a un 73% de las rentas acordadas al momento de la firma del contrato inicial. Adicionalmente, se encuentra reintegrando la renta pendiente entre los meses de abril y agosto de 2020, a través de 18 cuotas y lo han hecho en tiempo y forma a partir de julio 2021.

Durante el 2022, el Fondo ha mostrado una rentabilidad de un 2,42% para la Serie A, 2,53% para la Serie B y 2,55% para la Serie C, por las rentas de la propiedad.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$0,9115 (Serie A) \$0,9207 (Serie B) \$0,9237 (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 Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, a través de la adquisición 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

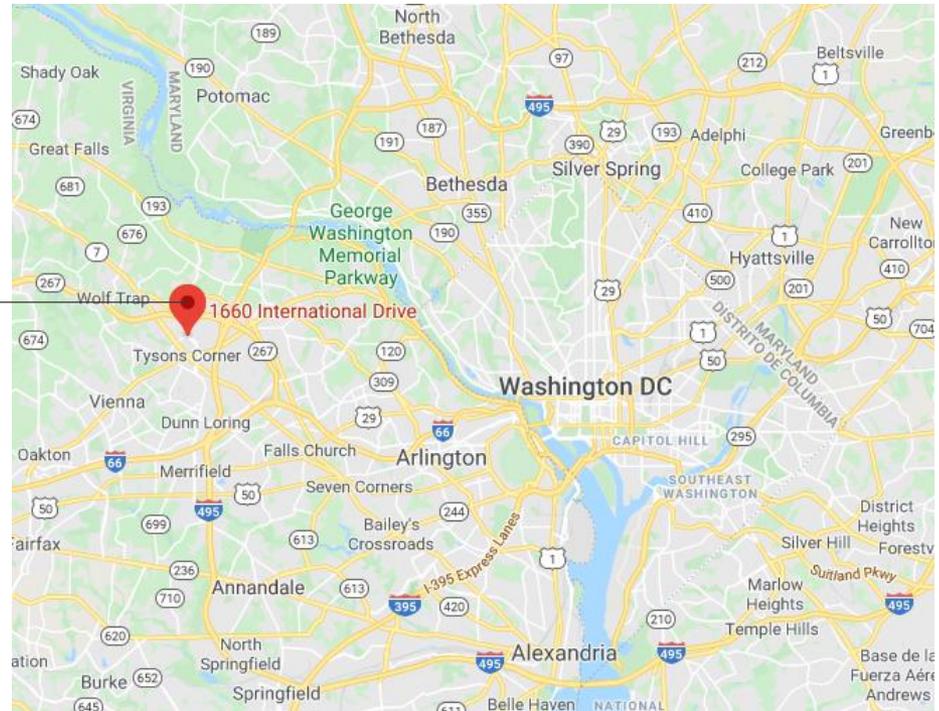
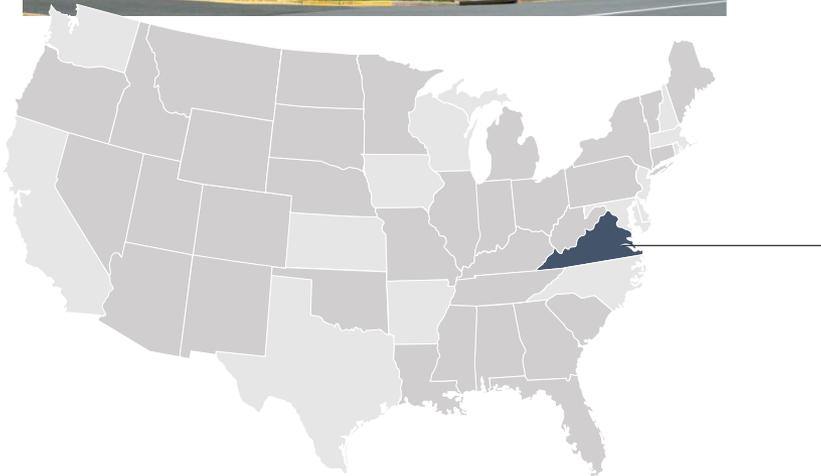
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.



1660 INTERNATIONAL DRIVE



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	85,9%
Precio Compra	USD 71,05MM
Valor Tasación 2021	USD 75,9 MM
Socio Local	AREP (10%)





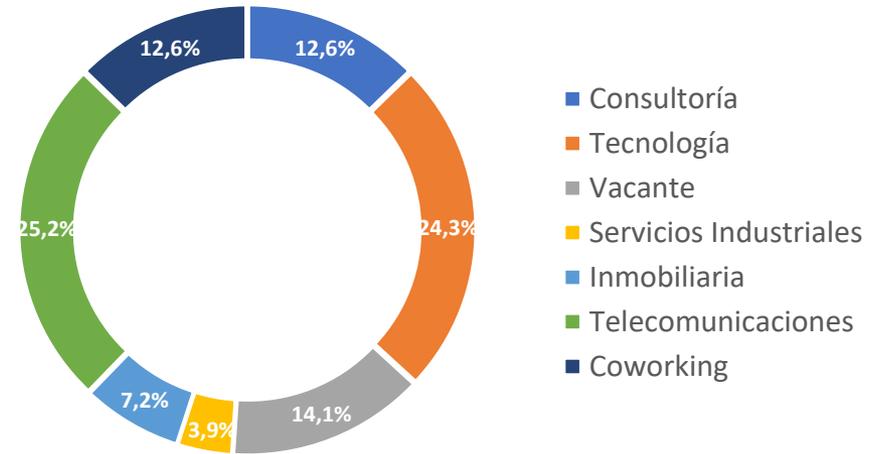
PERFIL DE ARRENDATARIOS



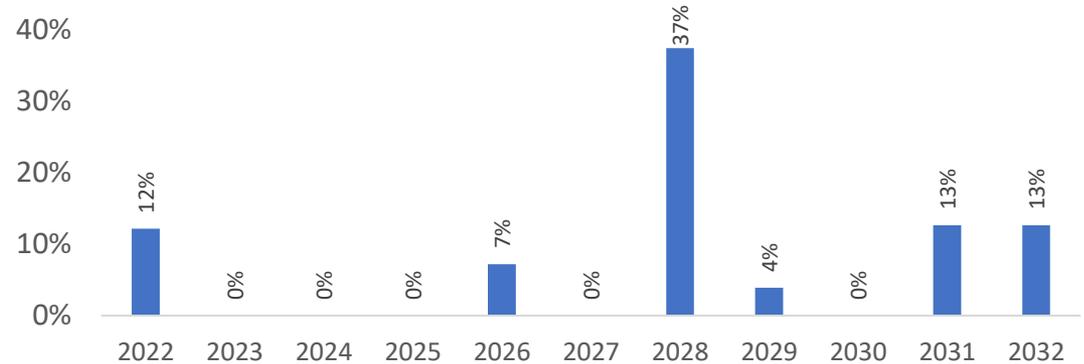
6,21 años

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
	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

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **75,9** MM

AUM

85,9%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,64

DSCR

67%

LTV

9/2024

VENCIMIENTO DEUDA

6,21

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) presupuestado para el año 2022, sobre el total del servicio de la deuda presupuestado para el año 2022.
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.



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 (31-03-2022)	0,9115	0,9207	0,9237	0,9115	0,9207	0,9237	0,9115	0,9207	0,9237
B) Dividendos por cuota	0,0204	0,0206	0,0207	0,0493	0,0497	0,0499	0,1119	0,1125	0,1127
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9319	0,9413	0,9444	0,9608	0,9704	0,9736	1,0234	1,0332	1,0364
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,9099	0,9181	0,9209	0,9013	0,9066	0,9084	1,0179	1,0200	1,0207
Rentabilidad (C/D -1)	2,42%	2,53%	2,55%	6,60%	7,04%	7,18%	0,54%	1,30%	1,54%

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 2,42% para la Serie A y de un 2,53% para la Serie B y de un 2,55% Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2022 MUSD	31.12.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	41	20	21	101,82%
Activo No Corriente	17.051	17.034	17	0,10%
Total Activo	17.092	17.054	38	0,22%
Pasivo Corriente	13	11	2	18,18%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	17.079	17.043	36	0,21%
Total Pasivos y Patrimonio	17.092	17.054	38	0,22%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022, los activos corrientes aumentaron en un 101,82% 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 marzo del 2022 el total del Activo No Corriente aumentó en un 0,10% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 17. Este mayor valor se compone por MUSD 122 de utilidad devengada no repartida y una pérdida por el reconocimiento del deterioro del pagaré por parte de la filial cuyo efecto en el Fondo son MUSD 105.

Al 31 de marzo 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 17.040.

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 31 de marzo del 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 13 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 0,21% al cierre de marzo 2022 con respecto al cierre de diciembre del 2021. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio del año 2022 asciende a MUSD 419, menos los dividendos pagados por MUSD 383.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2022 MUSD	31.03.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	429	-	429	100,0%
Utilidad (pérdida) devengada	17	495	-478	-2801,7%
	447	495	-48	-10,7%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	447	495	-48	-10,7%
Comisión de administración	-23	-23	-	0,0%
Otros gastos de operación	-4	-4	-0	2,7%
Total gastos de operaciones (-)	-27	-27	0	-0,4%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	420	468	-48	-11,4%

- Al 31 de marzo de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 447. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 429 y una utilidad devengada por MUSD 17. A su vez la utilidad devengada se compone por MUSD 122 de utilidad devengada no repartida y una pérdida por el reconocimiento del deterioro del pagaré por parte de la filial cuyo efecto en el Fondo son MUSD 105.
- Además el Fondo presentó MUSD 27 de gastos operacionales que se componen de MUSD 23 de comisión por administración y MUSD 4 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 420.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,08	0,06	0,08
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	3,14	1,88	0,70
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9115	0,9099	0,9013
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0225	0,0637	0,0251
Dividendos pagados*	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0494	0,0290	0,0423
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	2,46%	6,98%	2,78%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	2,46%	6,98%	2,77%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	6,39%	6,91%	-7,37%

*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 por un período de 3 años que no permite que la tasa supere un límite máximo establecido. Este seguro vence en septiembre 2022.

- 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

Con fecha 25 de abril de 2022 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 02 de mayo de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 234.514,77 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD 153.498,17 equivalentes a USD 0,012512 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD 63.245,00 equivalentes a USD 0,012649 por cuota del Fondo.
- Serie C por la cantidad de USD 17.771,60 equivalentes a USD 0,012694 por cuota del Fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril 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



\$ 40,31 Tysons Corner
 \$ 37,12 North Virginia

Rentas Clase A

28.291.910 SF/
 571.523 SF

**Inventario / Nueva Construcción
Tysons Corner**

26,4% Tysons Corner(*)

20,6% Northern Virginia

Vacancia

3,0% /
 3,6%

**Tasa de Desempleo
Mercado / País**

-128.210 SF Tysons Corner
 774.574 SF Northern VA

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

En el Q1 se entregaron dos edificios nuevos en Reston con 1.1M de sf que ingresaron al mercado, de los cuales Fannie Mae arrendó 793.000 sf lo que marcó el mayor arriendo del trimestre.

Información Adicional

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

La actividad de arriendos mejoró durante el primer trimestre con respecto a la actividad vista en trimestres anteriores. Hubieron múltiples transacciones por más de 50.000 sf donde se destacan Fannie Mae en la nueva construcción de Reston por 793.000 sf, T-Mobile que arrendó 190.000 sf en Herndon, In Q Tel con 79.716 sf en 1800 Tysons Boulevard y Octagon por 34.000 sf también en Tysons.

La absorción neta del mercado fue positiva por primera vez desde el último trimestre de 2019. La renta aumentó en 1,9% respecto a un año pero las concesiones se han mantenido elevadas, ejerciendo una presión a la baja en la renta neta efectiva. La razón es que el poder negociador post pandemia sigue estando fuertemente concentrado en los arrendatarios por sobre los dueños de edificios.

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 Q1 2022