



# Fondo Independencia Tysons

## Análisis Razonado – Q2 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.

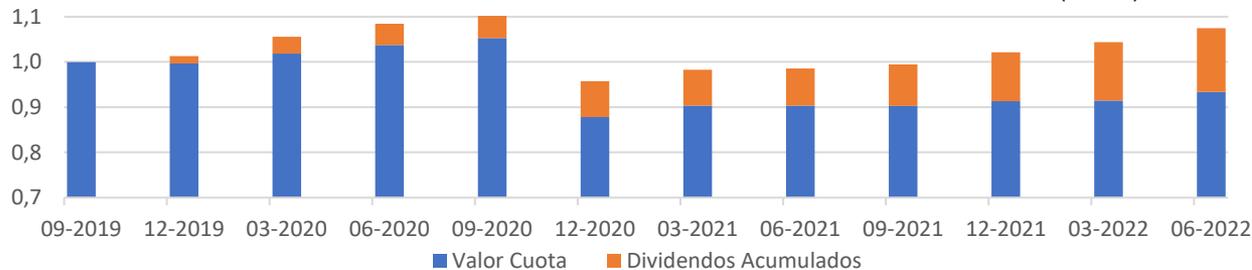
Durante el trimestre continuamos con la administración del activo, el cual contó con un estable nivel de ocupación de un 86%, alcanzado luego del arriendo de una de las vacancias del edificio. Adicionalmente, seguimos trabajando en el desafío de colocar los espacios vacantes y la vacancia que se generará en agosto 2022, luego de que un arrendatario deje su espacio tras su vencimiento, información conocida al momento de la compra.

En cuanto al contrato “Revenue Share” de Industrious la renta percibida por su contrato al cierre del período fue equivalente a un 93% del contrato inicial.

Durante el 2022, el Fondo ha mostrado una rentabilidad positiva durante el 2022 de 5,83% para la Serie A y de un 5,98% para la Serie B y de un 6,02% Serie C, debido a la operación normal de éste.

Durante el periodo el Fondo ha distribuido MUSD 617 a sus aportantes, lo que corresponde a un 3,31% sobre el total de los aportes iniciales del Fondo.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$0,9300 (Serie A) USD \$0,9397 (Serie B) USD \$0,9429 (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 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 trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

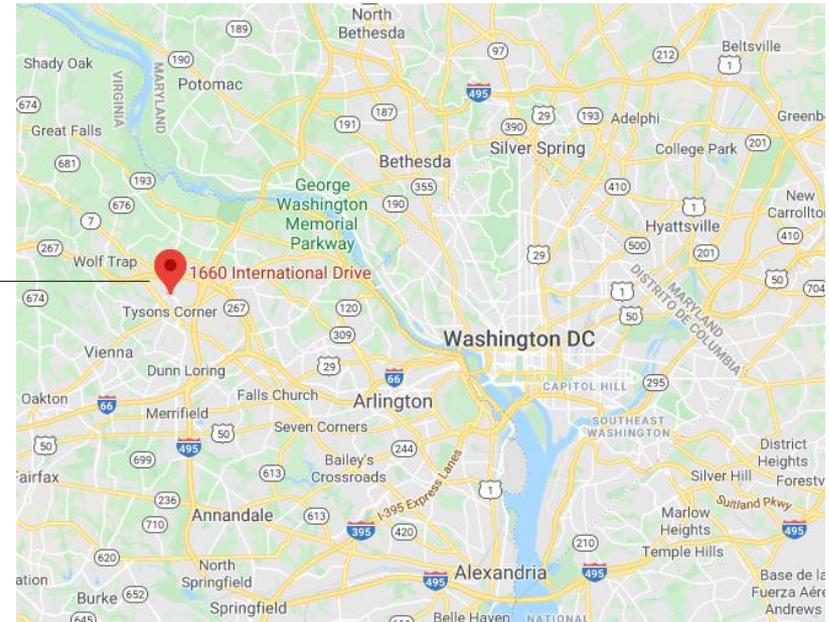


# 1660 INTERNATIONAL DRIVE



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%)

(\*) A partir del 31 de agosto de 2022 la ocupación pasará a ser de un 74% dado que un arrendatario ya nos informó que dejará su espacio luego de su vencimiento.





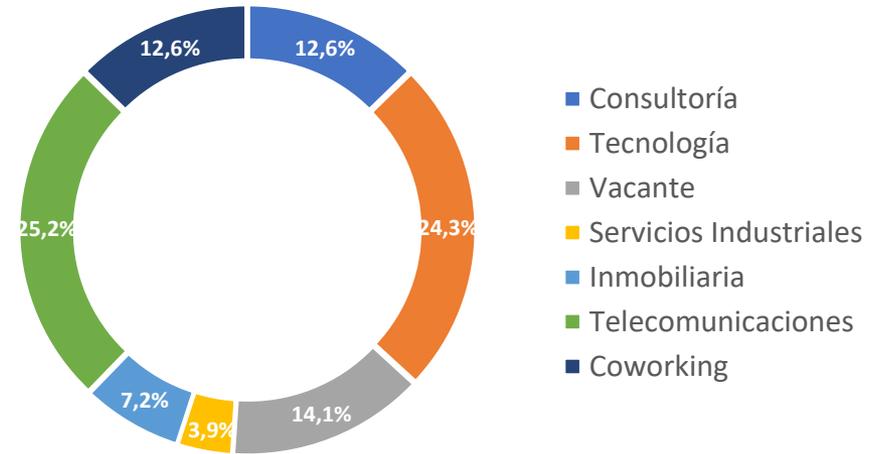
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



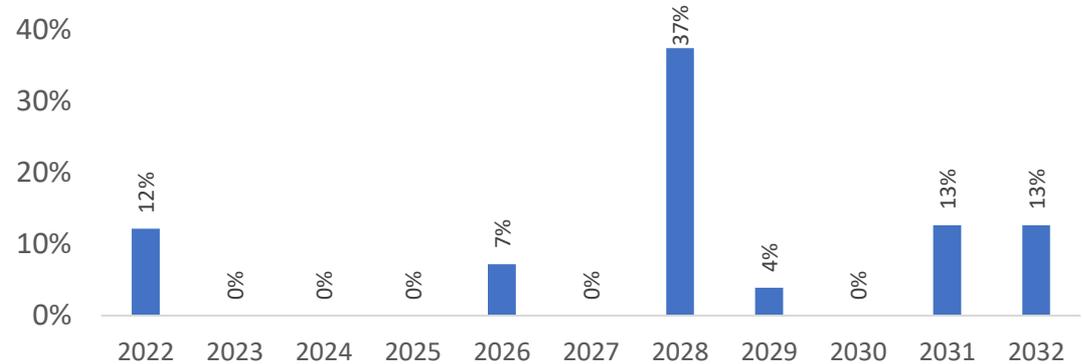
## 6,06 años

promedio de contrato  
remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)



(\*) El 12% de vencimiento de 2022 corresponde a la expiración del contrato de Amber Road, con fecha de 31 de agosto de 2022.



# 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

**6,06**

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 (30-06-2022)	0,9300	0,9397	0,9429	0,9300	0,9397	0,9429	0,9300	0,9397	0,9429
B) Dividendos por cuota	0,0329	0,0333	0,0334	0,0590	0,0596	0,0597	0,1040	0,1048	0,1050
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9629	0,9730	0,9763	0,9890	0,9993	1,0026	1,0340	1,0445	1,0479
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,9099	0,9181	0,9209	0,9014	0,9076	0,9097	1,0360	1,0392	1,0402
Rentabilidad ( C/D -1)	5,83%	5,98%	6,02%	9,72%	10,10%	10,22%	-0,19%	0,51%	0,74%

## 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 5,83% para la Serie A y de un 5,98% para la Serie B y de un 6,02% Serie C.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2022 MUSD	31.12.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	57	20	37	185,00%
Activo No Corriente	17.382	17.034	348	2,04%
<b>Total Activo</b>	<b>17.439</b>	<b>17.054</b>	<b>385</b>	<b>2,26%</b>
Pasivo Corriente	11	11	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	17.428	17.043	385	2,26%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>17.439</b>	<b>17.054</b>	<b>385</b>	<b>2,26%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2022, los activos corrientes aumentaron en un 185% con respecto al 31 de diciembre 2021, debido a un aumento en la posición de caja por MUSD 37.

## 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 junio del 2022 el total del Activo No Corriente aumentó en un 2,04% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 348. Este mayor valor se compone por MUSD 399 de utilidad devengada no repartida de la filial y una pérdida por el reconocimiento del deterioro del pagaré por parte de la filial cuyo efecto en el Fondo son MUSD 51.

Al 30 de junio 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 17.371.

## 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 junio del 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 11 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 2,26% al cierre de junio 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 1.002, menos los dividendos pagados por MUSD 617.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.2022 MUSD	30.06.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	708	83	625	88,3%
Utilidad (pérdida) devengada	348	501	-153	-44,0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.056	584	472	44,7%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>1.056</b>	<b>584</b>	<b>472</b>	<b>44,7%</b>
Comisión de administración	-46	-46	-	0,0%
Otros gastos de operación	-8	-8	-	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-54	-54	-	0,0%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>1.002</b>	<b>530</b>	<b>472</b>	<b>47,1%</b>

- Al 30 de junio de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 1.056. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 708 y una utilidad devengada por MUSD 348. A su vez la utilidad devengada a nivel del Fondo se compone por MUSD 399 de utilidad devengada no repartida a nivel de la filial y una pérdida por el reconocimiento del deterioro del pagaré por parte de la filial cuyo efecto en el Fondo son MUSD 51.
- Además el Fondo presentó MUSD 54 de gastos operacionales que se componen de MUSD 46 de comisión por administración y MUSD 8 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 1.002.



# INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
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	5,18	1,82	0,92
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9336	0,9129	0,9037
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0537	0,0637	0,0284
Dividendos pagados*	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0591	0,0290	0,0346
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	5,75%	6,98%	3,14%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	5,75%	6,98%	3,14%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	9,85%	7,26%	-9,53%

*\*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. La Administradora en conjunto con el Socio Local ya se encuentra trabajando en la adquisición de un nuevo seguro de tasas, para evitar el riesgo de la volatilidad en las tasas de interés esperadas.

- 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 19 de julio de 2022 en Sesión Ordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de julio de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 245.056,56 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD 160.434,76 equivalentes a USD 0,013070 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD 66.125,00 equivalentes a USD 0,013225 por cuota del Fondo.
- Serie C por la cantidad de USD 18.587,80 equivalentes a USD 0,013277 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 julio 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.

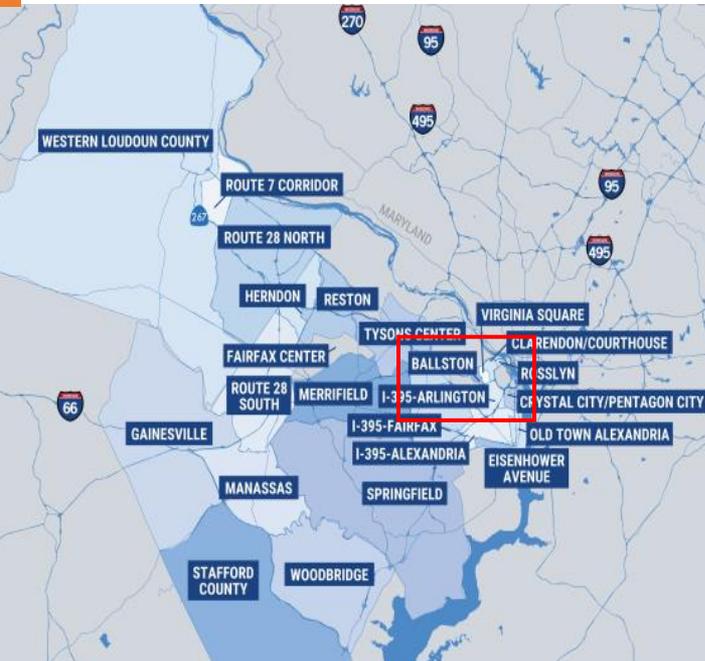
# INFORMACIÓN DE MERCADO





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

## TYSONS CORNER ANALYTICS



\$43,67	CBD Clase A	28.770.887 SF /	
\$34,39	CBD Overall	308.000 SF	19,4% CBD Overall
\$27,45	Metro Overall	<b>Inventario CBD / Nueva Construcción CBD</b>	21,3% Metro Overall
<b>Rentas</b>			<b>Vacancia</b>
3,3% /		122.601 SF CBD	Si bien las tasas de vacancia se mantienen en niveles elevados, la absorción positiva reciente lleva a los expertos a creer que ha comenzado una recuperación dentro del mercado particular. <b>Información Adicional</b>
3,6%		61.529 SF Metro Overall	
<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>		<b>Absorción Neta Acumulada</b>	

La actividad de arriendos en el mercado de oficinas de Northern Virginia continuó mejorando durante el segundo trimestre con respecto a la actividad vista en períodos anteriores. Durante el Q2 2022 la absorción neta fue 225.954 SF. Entre el Gobierno y el sector privado se arrendaron 1,6MM SF, casi el doble del volumen ocupado durante el trimestre anterior. No obstante, estos niveles de colocación siguen siendo un 40% menor a los niveles de actividad pre pandemia.

Durante el Q2 2022, Boeing y Raytheon anunciaron que Arlington y Virginia serían sus Headquarters globales. Por otro lado en Tysons, mercado donde se encuentra nuestro edificio, se entregó vacante al mercado el edificio Trophy 1750 Tysons Central Street con 360.000 SF, lo que a su vez incrementó la vacancia total del submercado de Tysons en 360 bps llegando a totalizar una disponibilidad de 23,1%.

### 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