



Q&A – ANÁLISIS RAZONADO Q2 2022

1660 International Dr – Tysons, VA

1. **¿Tienen una copia del Business Plan actualizado? Para comparar con el original de la Inversión. Creo que es básicamente diferenciar los flujos y el efecto de la pandemia.**

Inversión Core Plus que al momento de la compra se encontraba con un nivel de ocupación del 91%, el cual descendería a 66% un año después debido a la salida de uno de sus principales arrendatarios en los dos pisos más altos del edificio.

El plan de negocios consistía en hacer renovaciones menores en el lobby y áreas comunes y estabilizar el flujo del edificio arrendando los pisos vacantes para luego realizar un proceso de venta que permita tomar ventaja de las mejoras en el submercado a raíz del desarrollo del proyecto multiuso del Boro y la fase 2 de la nueva línea de metro Silver Line que pasará a cuerdas de la propiedad y la conectará con el aeropuerto de Dulles.

Tal como estaba considerado en el plan original, durante el Q3 2020 Palantir Technologies dejó su espacio en los pisos 7 y 8 (25,24% del espacio arrendable), sin embargo, durante el mismo trimestre y en plena pandemia, se logró firmar un nuevo contrato a 11 años con una empresa de consultoría por la totalidad del piso 8 (12,6% del espacio arrendable), este contrato consideró una renta un 4,5% superior y menores gastos en habilitaciones que lo que se consideraba en el plan original.

Sin embargo, la pandemia originada por el COVID-19 tuvo un impacto negativo en la velocidad de arriendos de la propiedad, provocando una disminución de los arrendatarios que buscaban espacio en el mercado siendo los de menor tamaño los más predominantes. Respecto a la salud financiera de sus arrendatarios, producto del COVID-19, la empresa de coworking Industrious solicitó diferir el pago de su arriendo de 5 meses y pasar de un modelo tradicional de contrato a un modelo de participación de los ingresos del arrendatario (“Revenue Share”), lo que ha afectado negativamente en las distribuciones de la propiedad desde al año 2020 a la fecha.

Al cierre del Q2 2022, la ocupación del activo se encuentra en un 86% y el plan de negocios considera recolocar sus principales vacancias, una de las cuales (12,5%) quedará disponible en durante el Q3 2022. El submercado de Tysons Corner se encuentra afectado negativamente por la pandemia y la evolución del uso de oficinas en general, por lo que actualmente se requiere de una gran flexibilidad y creatividad en la implementación de la estrategia adecuada para lograr cumplir los desafíos de arriendos mencionados.



A continuación, se muestra la comparación entre las distribuciones realizadas al cierre del Q2 2022 vs. las consideradas en la proforma:

	Dividend Yield	
	Real	Proforma
2019	1.64%	3.26%
2020	6.16%	8.02%
2021	4.44%	5.35%
2022	2.57%	3.54%
Cash on Cash	5.39%	6.45%
Acumulado	14.81%	17.72%