



# Fondo Independencia Tysons

## Análisis Razonado – Q4 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 y luego del término de contrato de un arrendatario en agosto 2022, información conocida al momento de la compra, la propiedad presenta una ocupación de 73,7%. Al respecto, y dada la situación actual del mercado, aún no se ha logrado recolocar este espacio según lo programado en el plan original, por lo que nos encontramos elaborando un plan de “spec suites” para contar con espacios habilitados en el edificio que nos permitan hacer arriendos flexibles de espacios pequeños, tendencia que ha demostrado

gran eficiencia para agilizar la actividad de arriendos en este tipo de activos.

A partir del Q2 2021, y a raíz de la pandemia, Industrious pasó de tener un contrato con renta fija a un modelo de “Revenue Share”. Dado lo anterior, la renta percibida por su contrato durante el Q4 2022 fue equivalente a un 110% del contrato inicial.

Durante el ejercicio 2022 el Fondo distribuyó MUSD 862 a sus aportantes. Durante el 2022, el Fondo mostró una rentabilidad negativa de -33,37% para la Serie A, de -32,67% para la Serie B y de -32,44% para la Serie C, debido principalmente a la caída de la tasación de la propiedad que se explica por una subida en la tasa de descuento dado por la situación que vive el mercado actualmente y por supuestos más conservadores de recolocación de espacios vacantes de la propiedad.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,5603 (Serie A) USD 0,5717 (Serie B) USD 0,5755 (Serie C)
Valor Cuota Inicial:	USD	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, mediante la inversión en sus filiales, 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.

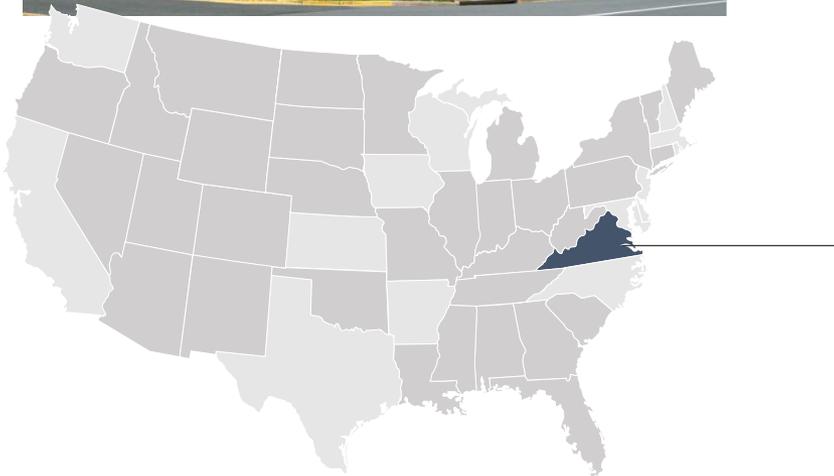
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas por tasadores independientes.

## POLITICA DE DISTRIBUCIONES

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

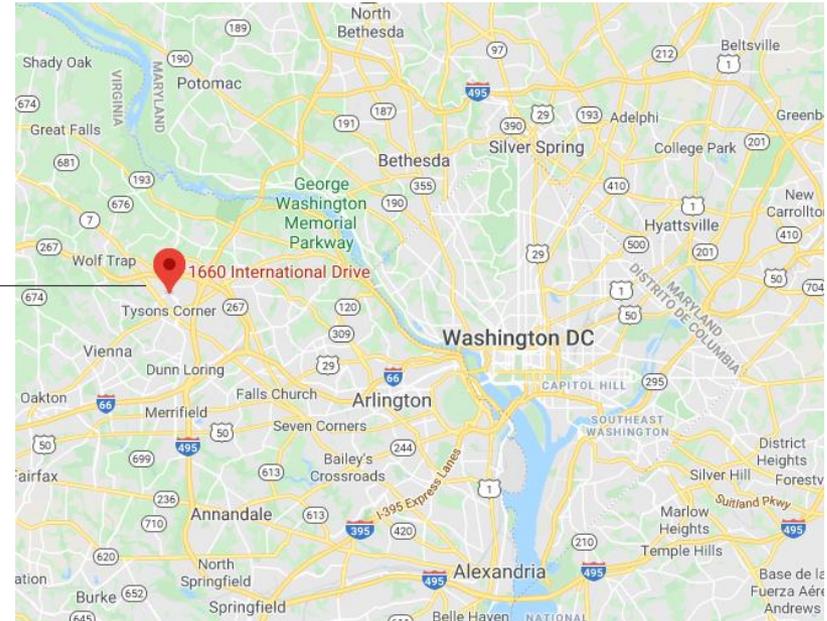


# 1660 INTERNATIONAL DRIVE



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra (*)	91,2%
Ocup. Actual	73,7%
Precio Compra	USD 71,05MM
Socio Local	AREP (10%)

(\*) Al momento de la compra del activo era conocido que la ocupación caería a 66% en septiembre del 2020, luego de la salida de Palantir.





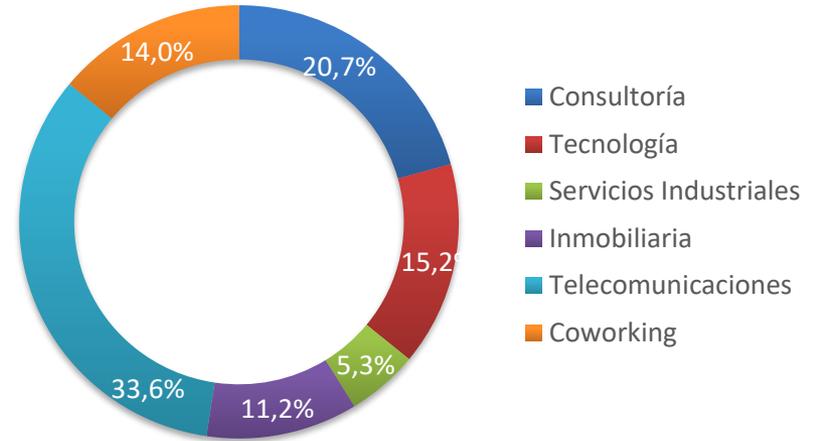
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



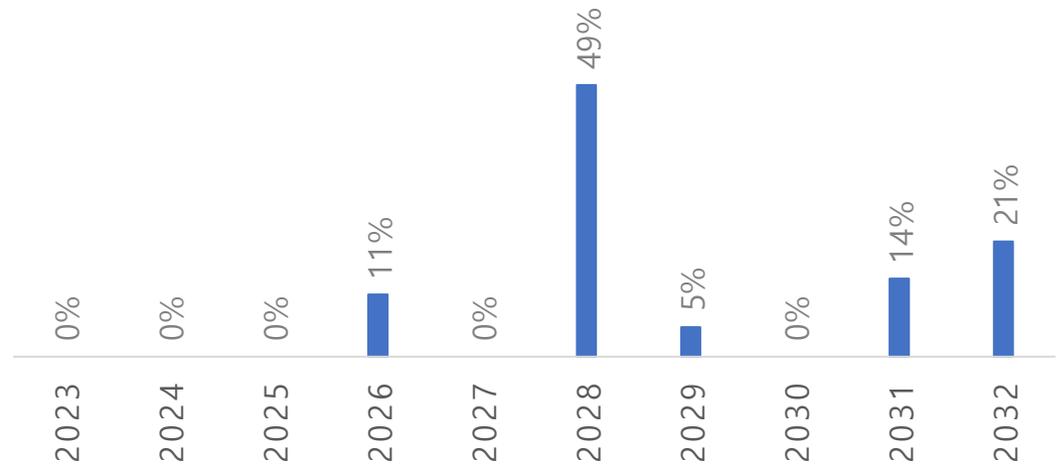
## 4,89 años

promedio de contrato remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)





# PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	NTT Data	Oficina	Telecomunicaciones
	Groundswell	Oficina	Consultoría
	Industrious	Oficina	Coworking
	Validatek	Oficina	Tecnología
	American Real Estate Partners	Oficina	Inmobiliaria
	International Foodservice	Oficina	Servicios Industriales

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





## INDICADORES FINANCIEROS

USD **66,2** MM

AUM

**73,7%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**2,5**

DSCR

**77,8%**

LTV

**9/2024**

VENCIMIENTO FINAL  
DEUDA (\*)

**4,89**

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 durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda acumulado durante los últimos 12 meses.
  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.
- (\*) El primer vencimiento del crédito es en septiembre del 2023 y cuenta con una opción de extensión de 1 año hasta septiembre 2024, bajo el cumplimiento de ciertas condiciones.  
(\*\*) En caso de que 2 arrendatarios en particular optaran por hacer efectiva de manera completa su opción de término anticipado, el promedio de contratos remanente cambia a 3,64.



# 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 (31-12-2022)	0,5603	0,5717	0,5755	0,5603	0,5717	0,5755	0,5603	0,5717	0,5755
B) Distribuciones por cuota	0,0460	0,0465	0,0467	0,0460	0,0465	0,0467	0,0749	0,0756	0,0759
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,6063	0,6182	0,6222	0,6063	0,6182	0,6222	0,6352	0,6473	0,6514
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,9099	0,9181	0,9209	0,9099	0,9181	0,9209	0,8766	0,8808	0,8822
Rentabilidad ( C/D -1)	-33,37%	-32,67%	-32,44%	-33,37%	-32,67%	-32,44%	-27,54%	-26,51%	-26,16%

## 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 ) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Las distribuciones 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

Durante el 2022, el Fondo mostró una rentabilidad negativa de -33,37% para la Serie A, de -32,67% para la Serie B y de -32,44% para la Serie C.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2022 MUSD	31.12.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	34	20	14	70,00%
Activo No Corriente	10.516	17.034	-6.518	-38,26%
<b>Total Activo</b>	<b>10.550</b>	<b>17.054</b>	<b>-6.504</b>	<b>-38,14%</b>
Pasivo Corriente	11	11	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	10.539	17.043	-6.504	-38,16%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>10.550</b>	<b>17.054</b>	<b>-6.504</b>	<b>-38,14%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2022, los activos corrientes aumentaron en un 70% con respecto al 31 de diciembre 2021, debido a un aumento en la posición de caja por MUSD 14.

## 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 diciembre del 2022 el total del Activo No Corriente disminuyó en un 38,26% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 6.518. La razón principal de lo anterior se da por la disminución de la tasación de la propiedad, que se explica por una subida en la tasa de descuento dado por la situación que vive el mercado actualmente y por supuestos más conservadores de recolocación de espacios vacantes de la propiedad, lo que afectó el patrimonio de las filiales.

Al 31 de diciembre 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 5 y en Tysons Ventures LP por MUSD 10.511.

## 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 diciembre 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 una disminución de 38,16% al cierre de diciembre 2022 con respecto al cierre de diciembre del 2021. Dicho aumento se compone por el resultado del ejercicio del año 2022 que presenta una pérdida por MUSD 5.642, menos los dividendos provisorios pagados por MUSD 862.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2022 MUSD	31.12.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	964	632	332	34,4%
Utilidad (pérdida) devengada	-6.500	664	-7.164	110,2%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-5.536	1.296	-6.832	123,4%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>-5.536</b>	<b>1.296</b>	<b>-6.832</b>	<b>123,4%</b>
Comisión de administración	-91	-91	-	0,0%
Otros gastos de operación	-15	-15	-	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-106	-106	-	0,0%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>-5.642</b>	<b>1.190</b>	<b>-6.832</b>	<b>121,1%</b>

- Al 31 de diciembre de 2022 los resultados en el Fondo muestran pérdida neta de la operación por MUSD 5.536. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 964 y una pérdida devengada por MUSD 6.500. La pérdida en inversiones valorizadas por método de la participación se explica principalmente por la disminución de la valorización del activo en el que el Fondo invierte indirectamente, y que afectó a éste negativamente en MUSD 7.315 y que no alcanza a compensarse con el efecto utilidad por la operación de las propiedades menos los gastos de la estructura de inversión del Fondo por MUSD 1.779.
- Además el Fondo presentó MUSD 106 de gastos operacionales que se componen de MUSD 91 de comisión por administración y MUSD 15 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una pérdida del ejercicio durante el periodo por MUSD 5.642.



# INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.12.2022	31.12.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,10	0,06
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	3,09	1,82
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,5645	0,9129
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,3022	0,0637
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0460	0,0291
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-53,53%	6,98%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-53,48%	6,98%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-33,13%	7,27%

*\*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 el cual fue renovado en septiembre 2022, por un período de 1 año que no permite que la tasa supere un límite máximo establecido. Este seguro vence en septiembre 2023.

- Nos enfrentamos a un escenario de presión inflacionaria en Estados Unidos de America, 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.
- Para la compra de la propiedad la sociedad dueña del activo adquirió un crédito hipotecario cuyo primer vencimiento es en septiembre del 2023 y cuenta con una opción de extensión de un año hasta septiembre 2024, condicionado al cumplimiento de ciertas condiciones.



## HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2023 se renovó la póliza de garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio de los aportantes del fondo.

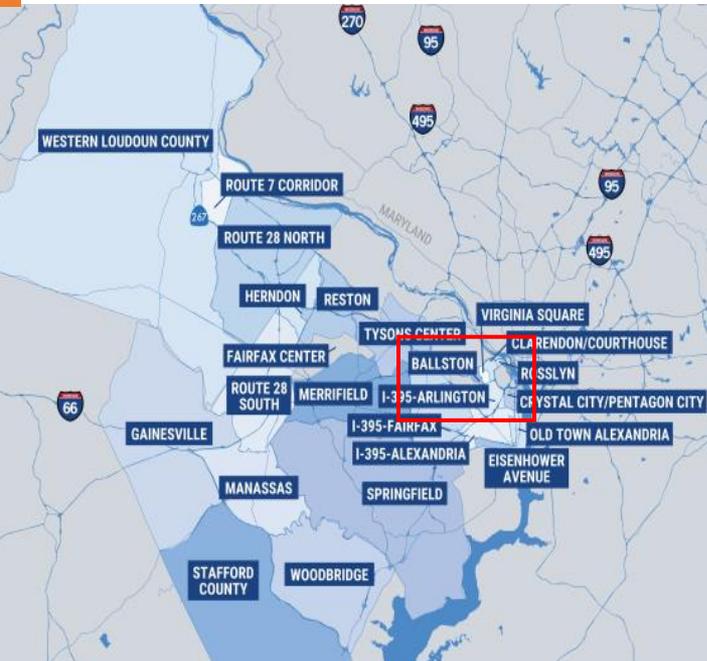
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

# INFORMACIÓN DE MERCADO





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



## TYSONS CORNER ANALYTICS

\$40,91 \$33,13 \$35,08	CBD Clase A CBD Overall Metro Overall	28.642.933 SF / 0 SF	23,2% 21,0%	CBD Overall Metro Overall
<b>Rentas</b>		<b>Inventario CBD / Nueva Construcción CBD</b>	<b>Vacancia</b>	
3,0% / 3,5%		-296.124 SF    CBD 209.689 SF    Metro Overall	El mayor arriendo del trimestre se registró en el submercado de Reston y fue la expansión de Google por 54.000 sf.	
<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>		<b>Absorción Neta Acumulada</b>	<b>Información Adicional</b>	

### Tysons Corner

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

El mercado de oficinas Northern Virginia cerró el año 2022 con dos trimestres consecutivos de aumento en su ocupación. La nueva construcción de oficinas, excluyendo las renovaciones de edificios ocupados por sus dueños, sumó un total de 1,1 millones de sf al cierre del Q4, a su vez la absorción neta del trimestre fue de 312.851 sf lo que contribuyó a una absorción neta total en el año 2022 de 209.689 sf, lo que marca el primer año que el mercado de Northern Virginia termina con absorción positiva desde el inicio de la pandemia.

La tendencia “Flight to Quality” sigue prevaleciendo en la demanda de espacios de oficinas, lo que ha impulsado a la reconversión de espacios de oficina obsoleta a residenciales y data centers. En el último año se reconvirtieron 588.158 sf de oficinas a multifamily, concentrado fundamentalmente entre los submercados de Merrifield e I-395

(1) Fuente: Newmark Knight Frank Northern Virginia Office Q4 2022