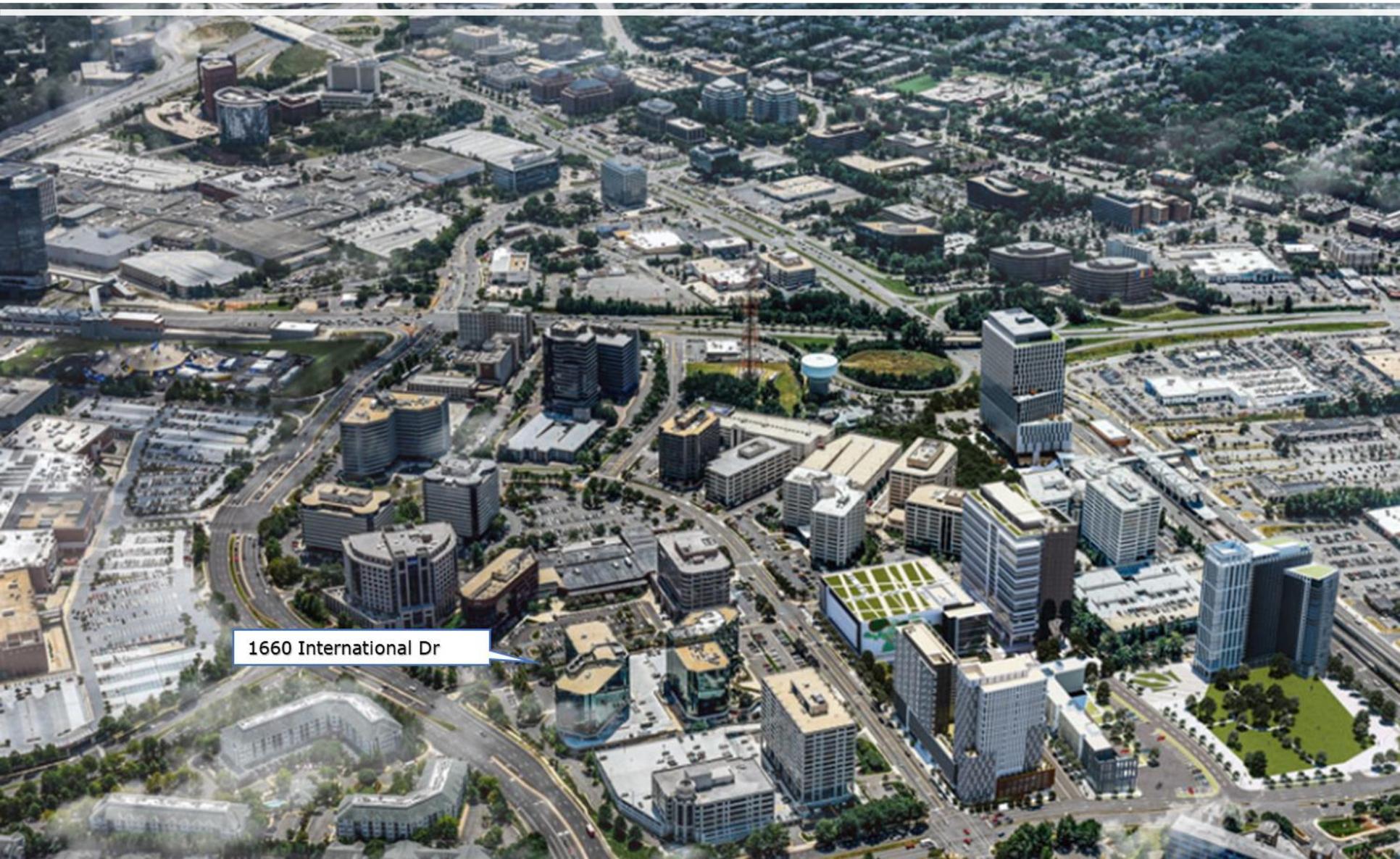




# Fondo Independencia Tysons

## Análisis Razonado – Q1 2023



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 Q1 2023 y luego del término de contrato de un arrendatario en agosto 2022, 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.

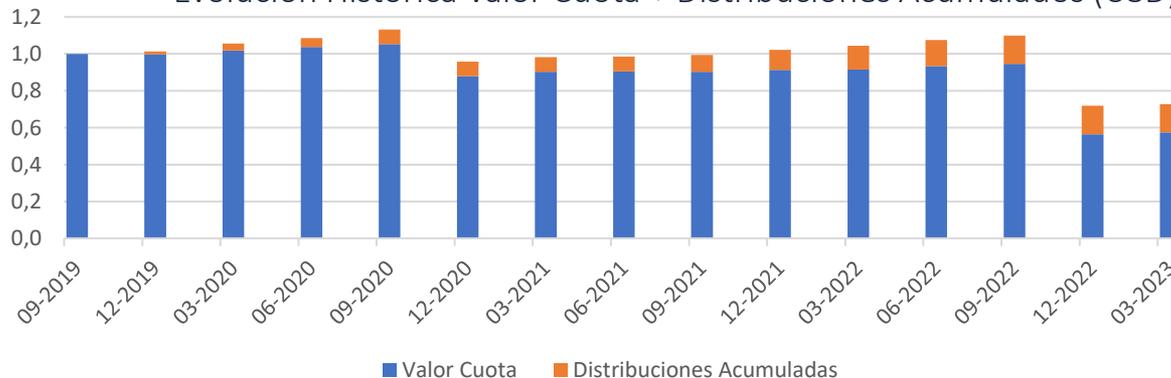
A pesar de lo anterior, actualmente tenemos 2 posibles prospectos, el 1ro de ellos por 15k SF y el 2do por 25k SF, los cuales no han perseverado en avanzar con su requerimiento de espacio.

Además, nos encontramos en proceso de negociación con un arrendatario (12,15% de la superficie) cuyo contrato expira el 31/5/2028 y tiene una opción de término anticipado el 1/6/2024, para firmar una extensión de su contrato por 3 años hasta mayo de 2031 y eliminar su opción de término, a cambio de *Signage* en el edificio.

El primer vencimiento del crédito es en septiembre de 2023 y cuenta con una opción de extensión de 1 año hasta septiembre 2024, bajo el cumplimiento de ciertas condiciones asociadas al nivel de ocupación, las cuales deben ser cumplidas al momento de la extensión del préstamo.

Durante el primer trimestre del 2023, la rentabilidad de la cuota presentó una rentabilidad positiva de 1,59% para la Serie A, de 1,73% para la Serie B y de 1,78% para la Serie C, debido a la operación normal de la propiedad.

### Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón		
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,5692 (Serie A)	USD 0,5816 (Serie B)
			USD 0,5857 (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 de Inversión Independencia Tysons tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo 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.

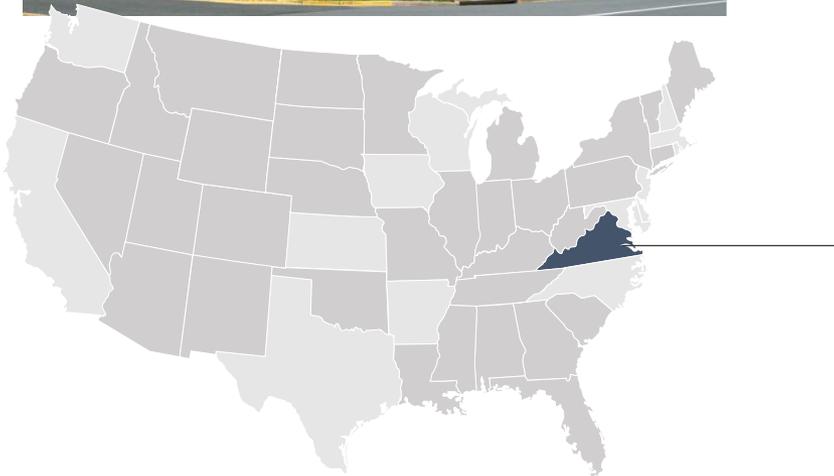
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas por tasadores independientes.

## 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.

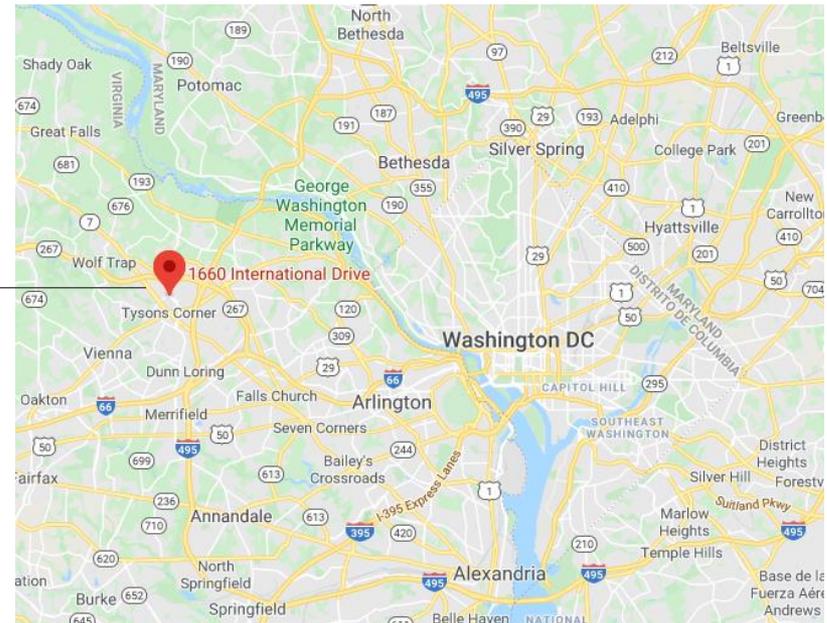


# 1660 INTERNATIONAL DRIVE



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.





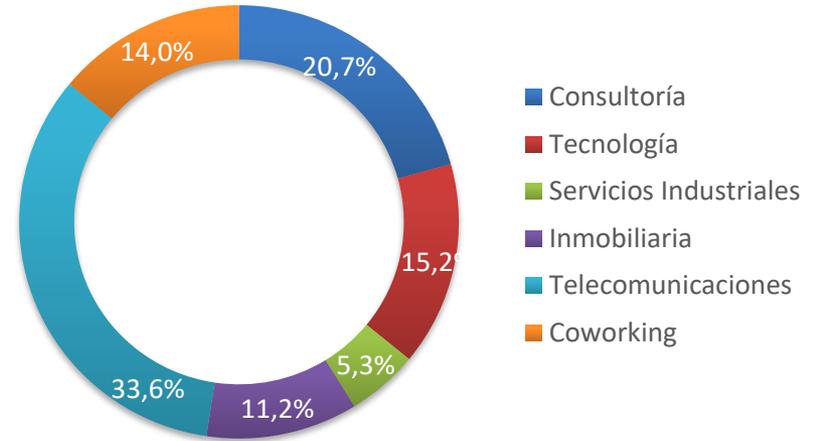
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



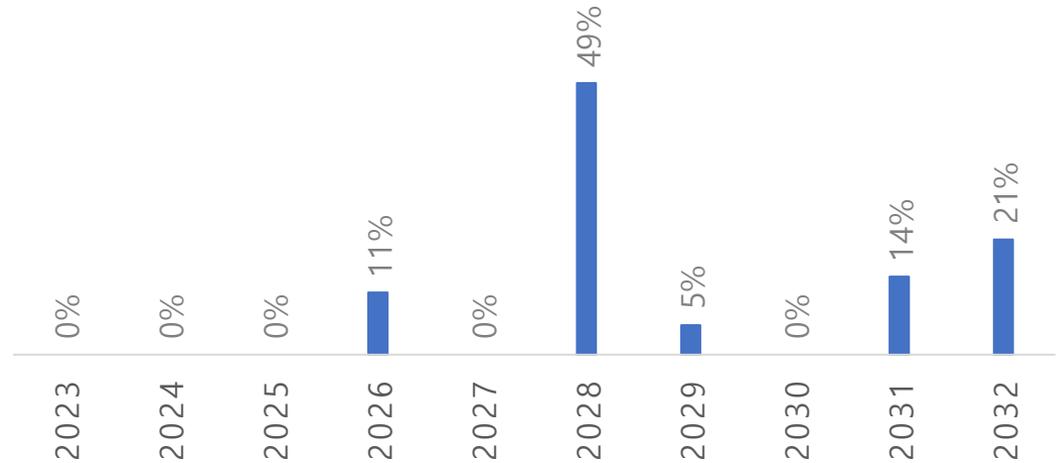
## 4,70 años

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	American Real Estate Partners	Oficina	Inmobiliaria
 international foodservice distributors association	International Foodservice	Oficina	Servicios Industriales

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





## INDICADORES FINANCIEROS

USD <b>66,2</b> MM	<b>73,7%</b>	<b>1,59</b>
AUM	OCUPACIÓN ACTUAL	DSCR

---

<b>77,8%</b>	<b>9/2024</b>	<b>4,70</b>
LTV	VENCIMIENTO FINAL DEUDA (*)	PROMEDIO DE 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 de 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 3,46.



# 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 (31-03-2023)	0,5692	0,5816	0,5857	0,5692	0,5816	0,5857	0,5692	0,5816	0,5857
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	0,0256	0,0259	0,0260	0,0749	0,0756	0,0759
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,5692	0,5816	0,5857	0,5948	0,6075	0,6117	0,6441	0,6572	0,6616
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,5603	0,5717	0,5755	0,9115	0,9207	0,9237	0,9013	0,9066	0,9084
Rentabilidad ( C/D -1)	1,59%	1,73%	1,78%	-34,75%	-34,02%	-33,78%	-28,54%	-27,51%	-27,17%

## A ) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y dividendos 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 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 y alocando los gastos y dividendos de cada serie al inicio del periodo sobre el número de cuotas suscritas y pagadas por serie al inicio del periodo.

## D) RENTABILIDAD

Durante el primer trimestre del 2023, la rentabilidad de la cuota presentó una rentabilidad positiva de 1,59% para la Serie A, de 1,73% para la Serie B y de 1,78% para la Serie C, debido a la operación normal de la propiedad.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2023 MUSD	31.12.2022 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	54	34	20	58,82%
Activo No Corriente	10.669	10.516	153	1,45%
<b>Total Activo</b>	<b>10.723</b>	<b>10.550</b>	<b>173</b>	<b>1,64%</b>
Pasivo Corriente	12	11	1	9,09%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	10.711	10.539	172	1,63%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>10.723</b>	<b>10.550</b>	<b>173</b>	<b>1,64%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2023, los activos corrientes aumentaron en un 58,82% con respecto al 31 de diciembre 2022, debido a un aumento en la posición de caja por MUSD 20.

## 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.

Al 31 de marzo del 2023 el total del Activo No Corriente aumentó en un 1,45% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 153. Lo anterior se debe por el aumento del activo de las inversiones del fondo en sus filiales, dado por las utilidades no distribuidas.

Al 31 de marzo de 2023 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 10.664.

## 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 las obligaciones de corto plazo son MUSD 12 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 1,63% al cierre de marzo 2023 con respecto al cierre de diciembre del 2022. Dicho aumento se presenta por el resultado del primer trimestre del año 2023 que muestra una utilidad por MUSD 172.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2023 MUSD	31.03.2022 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	47	429	-382	-812,8%
Utilidad (pérdida) devengada	153	17	136	88,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	200	446	-246	-123,0%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>200</b>	<b>446</b>	<b>-246</b>	<b>-123,0%</b>
Comisión de administración	-23	-23	-	0,0%
Otros gastos de operación	-5	-4	-1	20,0%
Total gastos de operaciones (-)	-28	-27	-1	3,6%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>172</b>	<b>419</b>	<b>-247</b>	<b>-143,6%</b>

- Al 31 de marzo de 2023 los resultados en el Fondo muestran una utilidad neta de la operación por MUSD 200. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 47 y una utilidad devengada por MUSD 153. La disminución de la utilidad se presenta por una baja en la utilidad neta de la propiedad si se compara con el mismo periodo del año pasado, debido a la menor ocupación que presenta la propiedad de un 73,7% a diferencia de marzo 2022 donde existía un 85,9% de ocupación.
- Además el Fondo presentó MUSD 28 de gastos operacionales que se componen de MUSD 23 de comisión por administración y MUSD 5 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una utilidad del ejercicio por MUSD 172.



# INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,11	0,10	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	4,50	3,09	3,15
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,5738	0,5645	0,9149
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0092	- 0,3022	0,0224
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0257	0,0462	0,0495
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	1,61%	-53,53%	2,45%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	1,60%	-53,48%	2,45%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-34,48%	-33,11%	6,76%

\*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. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras, a pesar de que hemos visto que la FED ha ido frenando de a poco la agresividad de las subidas de las tasas. 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 América, que va a la baja pero sus niveles siguiendo altos, 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 2 requisitos asociados a la operación del activo, los que deben cumplirse a la fecha del 1er vencimiento. Estos requisitos corresponden a un Debt Yield (DY) de 9,25% y a un Debt Service Coverage Ratio (DSCR) de 1,25x. Al cierre del Q1 2023, estos valores son de 7,22% para el DY y de un 1,59x para el DSCR.

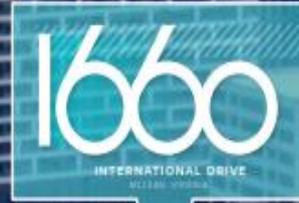


## HECHOS POSTERIORES

En Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada con fecha 26 de abril de 2023, se aprobó la cuenta anual del fondo, la elección de los integrantes del Comité de Vigilancia, la designación de los auditores externos, entre otros temas propios de la asamblea.

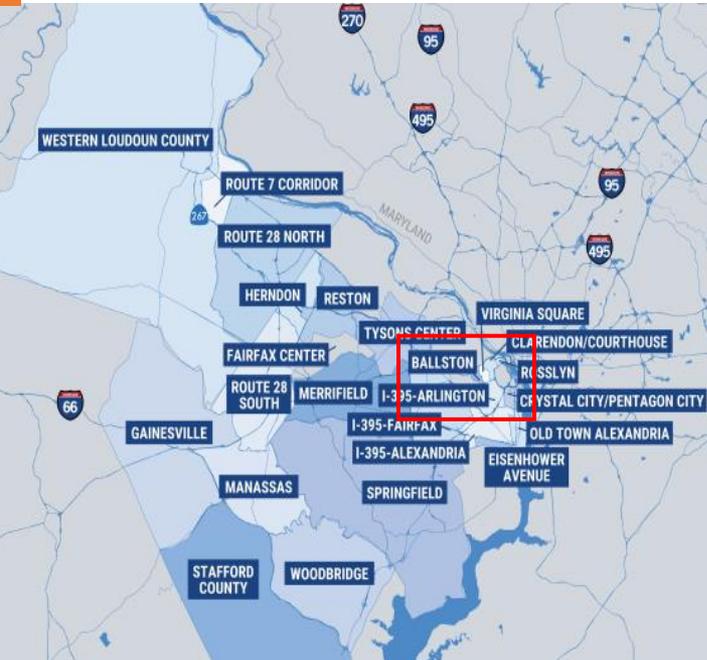
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que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

# INFORMACIÓN DE MERCADO





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



## TYSONS CORNER ANALYTICS

\$43,49	Tyson Clase A	28.765.159 SF /	17,2%	Tyson Clase A
\$37,11	Tyson Overall	0 SF	23,9%	Tyson Overall
\$34,92	Metro Overall		21,6%	Metro Overall
<b>Rentas</b>		<b>Tyson Inventario / Nueva Construcción</b>		<b>Vacancia</b>
2,5% /		11.687 SF	Tyson	Los sectores aeroespacial y de defensa fueron los sectores más activos en términos de actividad de arriendos. Entre estos, destaca la renovación de Northriop Grumman por 337.228 SF en el mercado.
3,5%		(238.507) SF	Metro Overall	
<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>		<b>Absorción Neta Acumulada</b>		<b>Información Adicional</b>

A pesar de los 239k SF de absorción negativa, la tasa de vacancia en el norte de Virginia disminuyó 20 (bps) con respecto al trimestre anterior a 21,6 % debido a la conversión de activos de oficinas a viviendas, situación impulsada por la tendencia “flight to quality” que ha generado gran stock de oficinas antiguo y presenta oportunidades para proyectos de demolición y desarrollo o de reconversión de activos. En ausencia de actividad gubernamental, el arriendo general ha bajado un 23 % con respecto al nivel promedio de arriendos registrado desde el inicio de la pandemia, y un 36 % con respecto al promedio trimestral anterior a la misma.

Los valores de arriendo “Asking Price” se han mantenido estables en \$ 34.92 PSF, lo que refleja un aumento del 1,9 % desde el año anterior y un aumento del 0,6 % desde el inicio de la pandemia.

Finalmente, las consecuencias de las medidas tomadas por la Fed señalan un crecimiento más lento en el futuro y un riesgo de recesión durante el año. La tecnología y funciones corporativas se encuentran expuestas, ya que los últimos años la contratación ha superado con creces el crecimiento de los ingresos, lo que junto con otros desafíos operativos, como la inflación y el costo del capital, están provocando que las empresas pospongan sus planes de expansión y la inversión empresarial se estanque.

## 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 2023