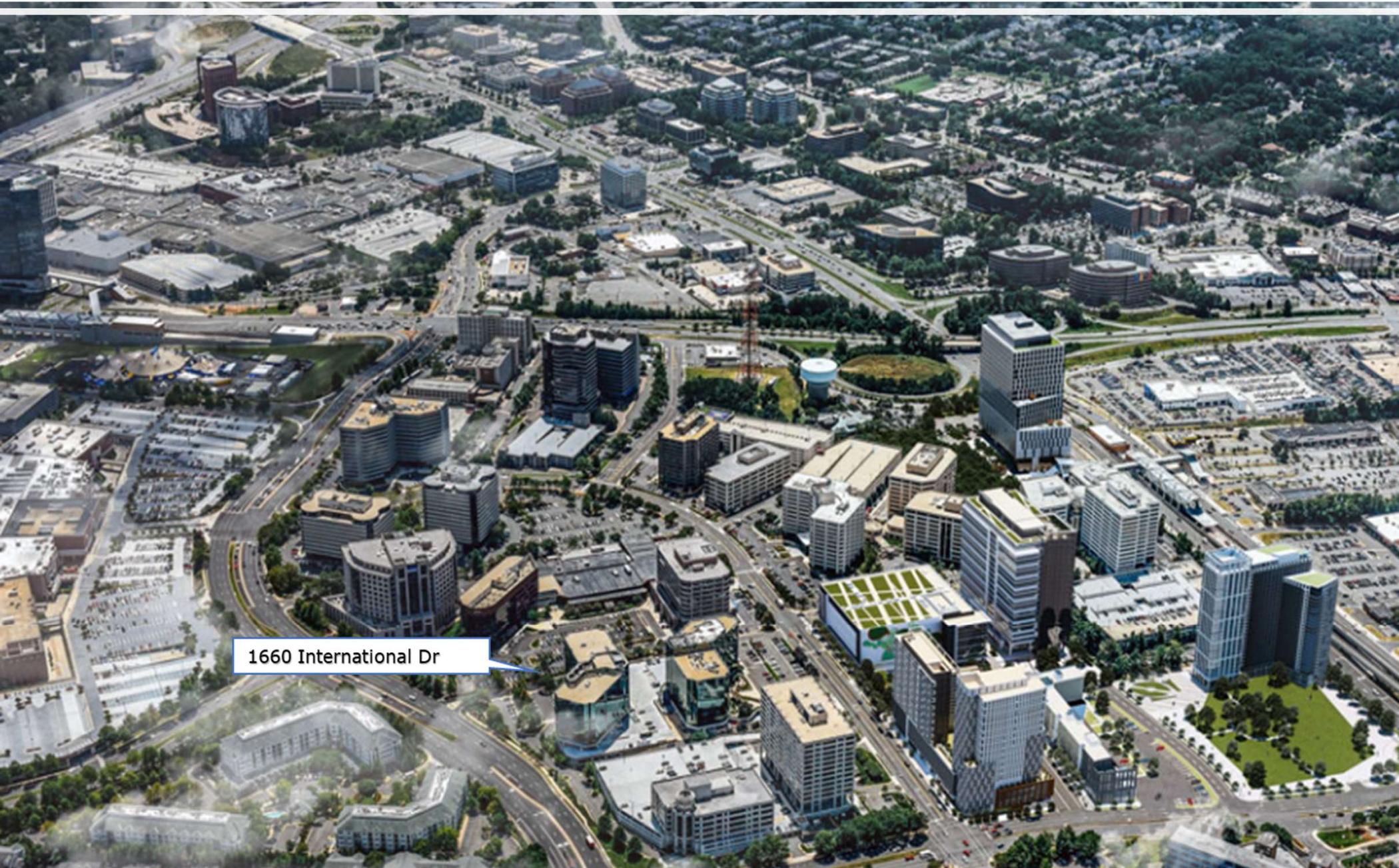




Fondo Independencia Tysons Análisis Razonado – Q2 2023





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 contemplaba la remodelación del activo y la colocación de futuras vacancias conocidas al momento de la compra, con lo cual la ocupación caía a un 66% en sept-20.

Durante el Q3-20, logramos cerrar un arriendo en uno de los pisos que quedaron vacantes, con lo cual la ocupación alcanzó un 86% a partir del inicio del contrato en sept-21. Sin embargo, en ago-22, un arrendatario dejó su espacio al término del contrato, llevando la ocupación al actual 74%.

Desde el inicio de la pandemia y dada la situación actual del mercado, no ha sido posible recolocar la totalidad de las vacancias según lo programado inicialmente en el plan original. La demanda por espacios de oficina ha reducido su tamaño objetivo, con una preferencia por espacios de 5K-10K SF, siendo este tipo de arriendos el que concentra la mayor actividad durante los últimos trimestres.

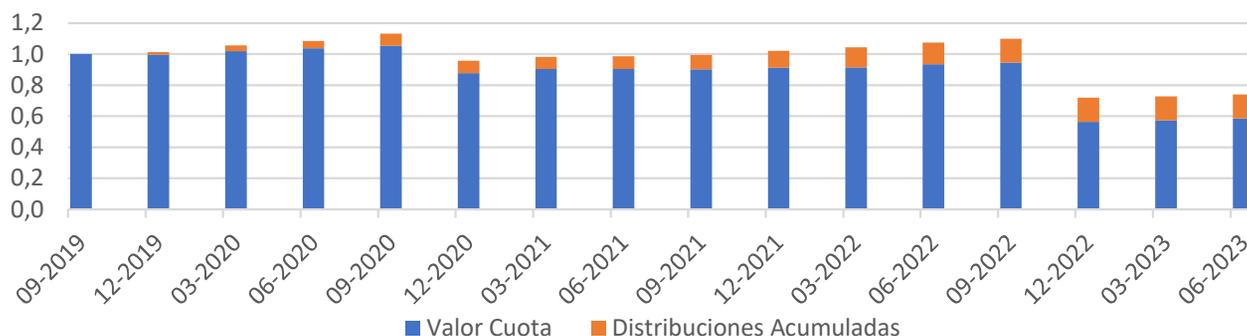
Dado lo anterior, nos encontramos elaborando un plan de "spec suites", es decir un plan para implementar la habilitación de espacios pequeños de manera anticipada,

que nos permitan hacer arriendos flexibles, tendencia que ha demostrado gran eficiencia para agilizar la actividad de arriendos en este tipo de activos.

Por otro lado, el primer vencimiento del crédito es el 1ro de octubre de 2023 y cuenta con una opción de extensión de 1 año bajo el cumplimiento de ciertas condiciones, las cuales están asociadas al nivel de ocupación y deben ser cumplidas al momento de la extensión del préstamo. Dado que la propiedad no cumpliría con dichas condiciones, por contrato, al vencimiento del crédito correspondería amortizar el principal de este para cumplir con los covenants indicados. Dado lo anterior, nos encontramos en conversaciones con el banco prestamista para modificar dichas condiciones de extensión y realizar una reestructuración financiera del crédito, negociación de la cual dependería el monto y tiempo de un eventual futuro aumento de capital para lograr la extensión del crédito.

Aun cuando la rentabilidad del 2022 fue negativa principalmente por el efecto de la tasación, durante el primer semestre del 2023, la rentabilidad de la cuota fue positiva y alcanzó un 3,84% para la Serie A, de 4,11% para la Serie B y de 4,19% para la Serie C, debido al resultado positivo por la operación de la propiedad.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,5818 (Serie A) USD 0,5952 (Serie B) USD 0,5996 (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 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.

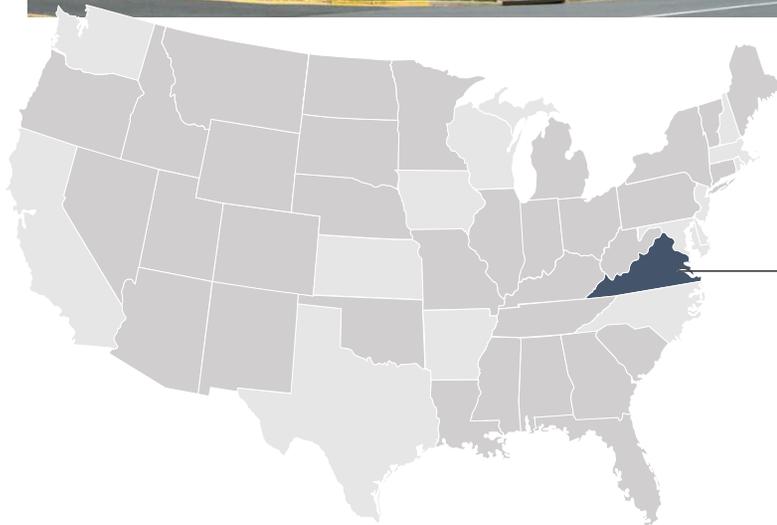
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Tysons Inc, Reus Tysons Ventures LLC y Tysons Venture LP vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas 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

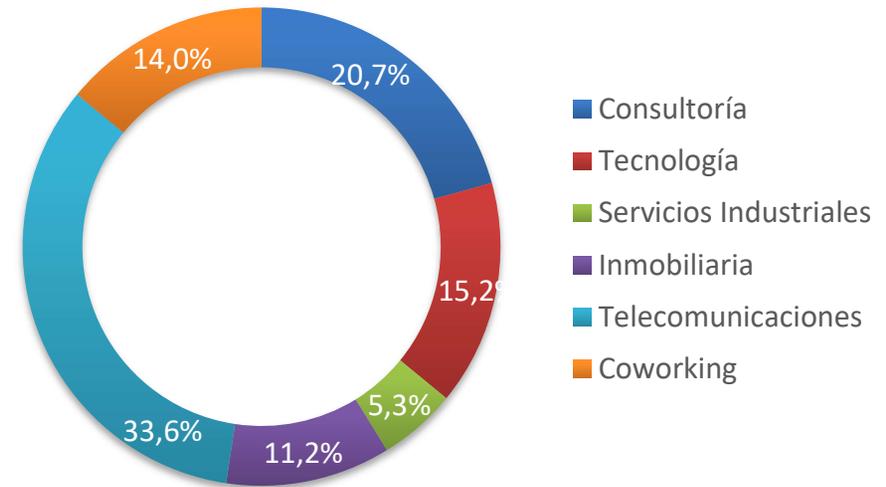


6,15 años

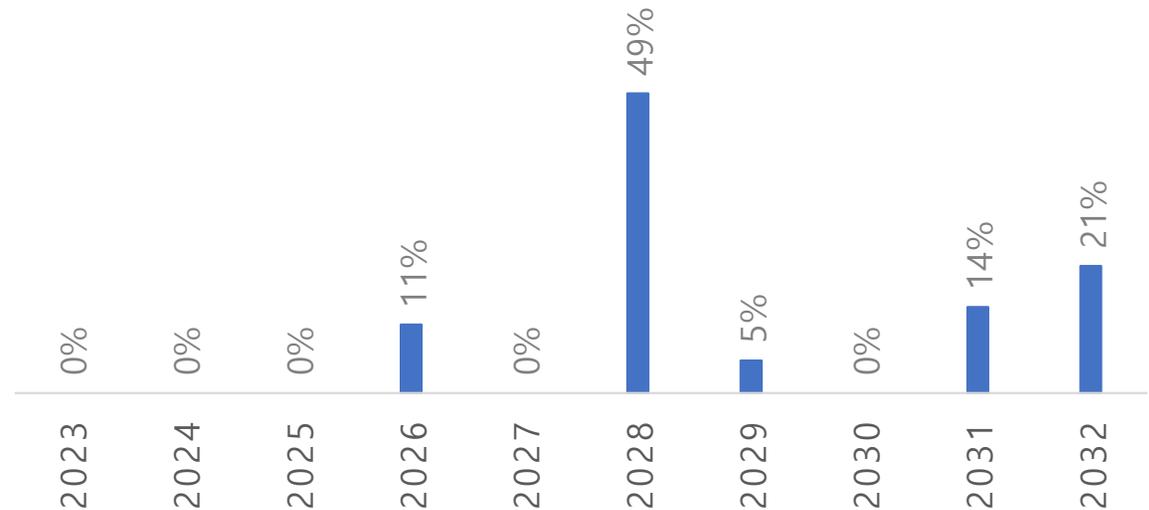
promedio de contrato
remanente.

Calculado como el promedio del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados al cierre del período ponderado por las rentas.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)

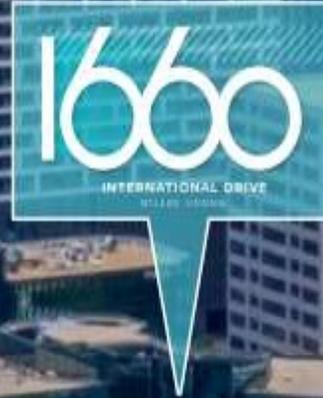




PERFIL DE ARRENDATARIOS

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

1,59_x

DSCR

77,8%

LTV

10/2024

VENCIMIENTO FINAL
DEUDA (*)

6,15 AÑOS

PROMEDIO REMANENTE DE
CONTRATOS(**)

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) sobre el total del servicio de la deuda según como lo especifican los contratos de deuda con el prestamista.
 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 años remanente de los contratos firmados al cierre del periodo, ponderado por las rentas.
- (*) El primer vencimiento del crédito es en octubre del 2023 y cuenta con una opción de extensión de 1 año hasta octubre 2024, bajo el cumplimiento de ciertas condiciones.
(**) En caso de que 1 arrendatario en particular optara por hacer efectiva de manera completa su opción de término anticipado, el promedio de contratos remanente cambia a 3,76.



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 (30-06-2023)	0,5818	0,5952	0,5996	0,5818	0,5952	0,5996	0,5818	0,5952	0,5996
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	0,0131	0,0132	0,0133	0,0721	0,0728	0,073
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,5818	0,5952	0,5996	0,5949	0,6084	0,6129	0,6539	0,6680	0,6726
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,5603	0,5717	0,5755	0,9300	0,9397	0,9429	0,9014	0,9076	0,9097
Rentabilidad (C/D -1)	3,84%	4,11%	4,19%	-36,03%	-35,26%	-35,00%	-27,46%	-26,40%	-26,06%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y distribuciones 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 distribuciones 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 semestre del 2023, la rentabilidad de la cuota fue positiva y alcanzó un 3,84% para la Serie A, de 4,11% para la Serie B y de 4,19% para la Serie C, debido al resultado positivo por la operación de la propiedad.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2023 MUSD	31.12.2022 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	60	34	26	76,47%
Activo No Corriente	10.906	10.516	390	3,71%
Total Activo	10.966	10.550	416	3,94%
Pasivo Corriente	12	11	1	9,09%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	10.954	10.539	415	3,94%
Total Pasivos y Patrimonio	10.966	10.550	416	3,94%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2023, los activos corrientes aumentaron en un 76,47% con respecto al 31 de diciembre 2022, debido a un aumento en la posición de caja por MUSD 26.

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 30 de junio del 2023 el total del Activo No Corriente aumentó en un 3,71% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 390. Lo anterior se debe por el aumento del valor de las inversiones del fondo en sus filiales, dado por las utilidades no distribuidas.

Al 30 de junio 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, sociedad la cual posee patrimonio negativo, en Reus Tysons Ventures LLC por MUSD 5 y en Tysons Ventures LP por MUSD 10.901.

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 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 3,94% al cierre de junio 2023 con respecto al cierre de diciembre del 2022. Dicho aumento se presenta por el resultado del primer semestre del año 2023 que equivale a una utilidad por MUSD 415.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.2023 MUSD	30.06.2022 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	80	708	-628	-785,0%
Utilidad (pérdida) devengada	390	348	42	10,8%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	470	1.056	-586	-124,7%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	470	1.056	-586	-124,7%
Comisión de administración	-46	-46	-	0,0%
Otros gastos de operación	-9	-8	-1	11,1%
Total gastos de operaciones (-)	-55	-54	-1	1,8%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	415	1.002	-587	-141,4%

- Al 30 de junio de 2023 el resultado del Fondo presenta una utilidad neta de la operación por MUSD 470. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 80 y una utilidad devengada por MUSD 390. La disminución de la utilidad se explica 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 junio 2022 donde existía un 85,9% de ocupación.
- Además, el Fondo presentó MUSD 55 de gastos operacionales que se componen de MUSD 46 de comisión por administración y MUSD 9 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 415.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,11	0,10	0,06
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	5,00	3,09	5,18
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,5738	0,5645	0,9149
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0222	-0,3022	0,0537
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0131	0,0462	0,0592
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	3,79%	-53,53%	5,75%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	3,78%	-53,48%	5,75%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-37,13%	-33,11%	7,78%

*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.
- Para la compra de la propiedad la sociedad dueña del activo adquirió un crédito hipotecario cuyo primer vencimiento es el 1 de octubre de 2023 y cuenta con una opción de extensión de un año, condicionado al cumplimiento de 2 requisitos asociados a la operación del activo, los que deben cumplirse a la fecha del 1er vencimiento. Estos requisitos son al menos cumplir con un Debt Yield (DY) de 9,25% y a un Debt Service Coverage Ratio (DSCR) de 1,25x. Al cierre del Q2 2023, estos valores son de 8,06% para el DY y de un 1,59x para el DSCR.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 9 de agosto de 2023 se celebró una Reunión Informativa del Fondo, en la cual se expuso información relevante en relación a la situación actual del activo subyacente, las condiciones de la extensión del crédito asociado a la propiedad y las negociaciones con el banco prestamista para poder realizarla, se revisó el status de los arrendatarios y sus vencimientos, además de la actividad de arriendos presente en el mercado.

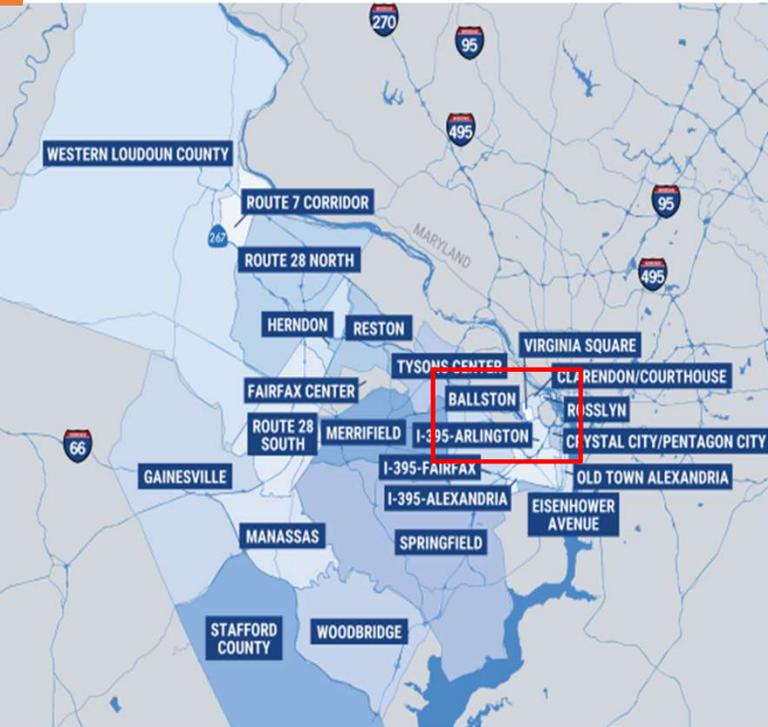
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que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

INFORMACIÓN DE MERCADO





NORTH VIRGINIA, VA⁽¹⁾



TYSONS CORNER ANALYTICS

<p>\$38,57 \$35,21</p> <p>Rentas</p>	<p>Tysons Overall Metro Overall</p>	<p>28.765.159 SF / 0 SF</p> <p>Tyson Inventario / Nueva Construcción</p>	<p>23,9% 22,2%</p> <p>Tysons Overall Metro Overall</p> <p>Vacancia</p>
<p>2,7% / 3,6%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>10.635 SF (930,815) SF</p> <p>Tysons Metro Overall</p> <p>Absorción Neta Acumulada</p>	<p>Luego de experimentar una leve recuperación durante 2022, la actividad de arriendos en Northern Virginia ha disminuido durante la primera mitad de 2023, lo que a su vez ha generado un aumento en las tasas de vacancia del mercado a medida que los arrendatarios reducen sus espacios al momento de renovar.</p> <p>Información Adicional</p>	

Tysons Corner

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

La actividad de arriendos del 2do trimestre estuvo dominada principalmente por empresas tecnológicas, las que han mostrado una mayor resiliencia al contexto económico actual a pesar de los aumentos de la tasa de interés por parte de la Reserva Federal.

Respecto de la actividad de arriendos gubernamental, esta se encontró notablemente ausente durante el período. No se firmaron contratos de arrendamiento de la GSA o del gobierno en el segundo trimestre en ningún submercado del norte de Virginia. La absorción negativa se debió en gran parte a la devolución de espacio de Amazon's Metropolitan Park junto al Reagan International Airport, con motivo de consolidar sus operaciones en espacios y lugares más eficientes.

(1) Fuente: Newmark Knight Frank Northern Virginia Office Q2 2023