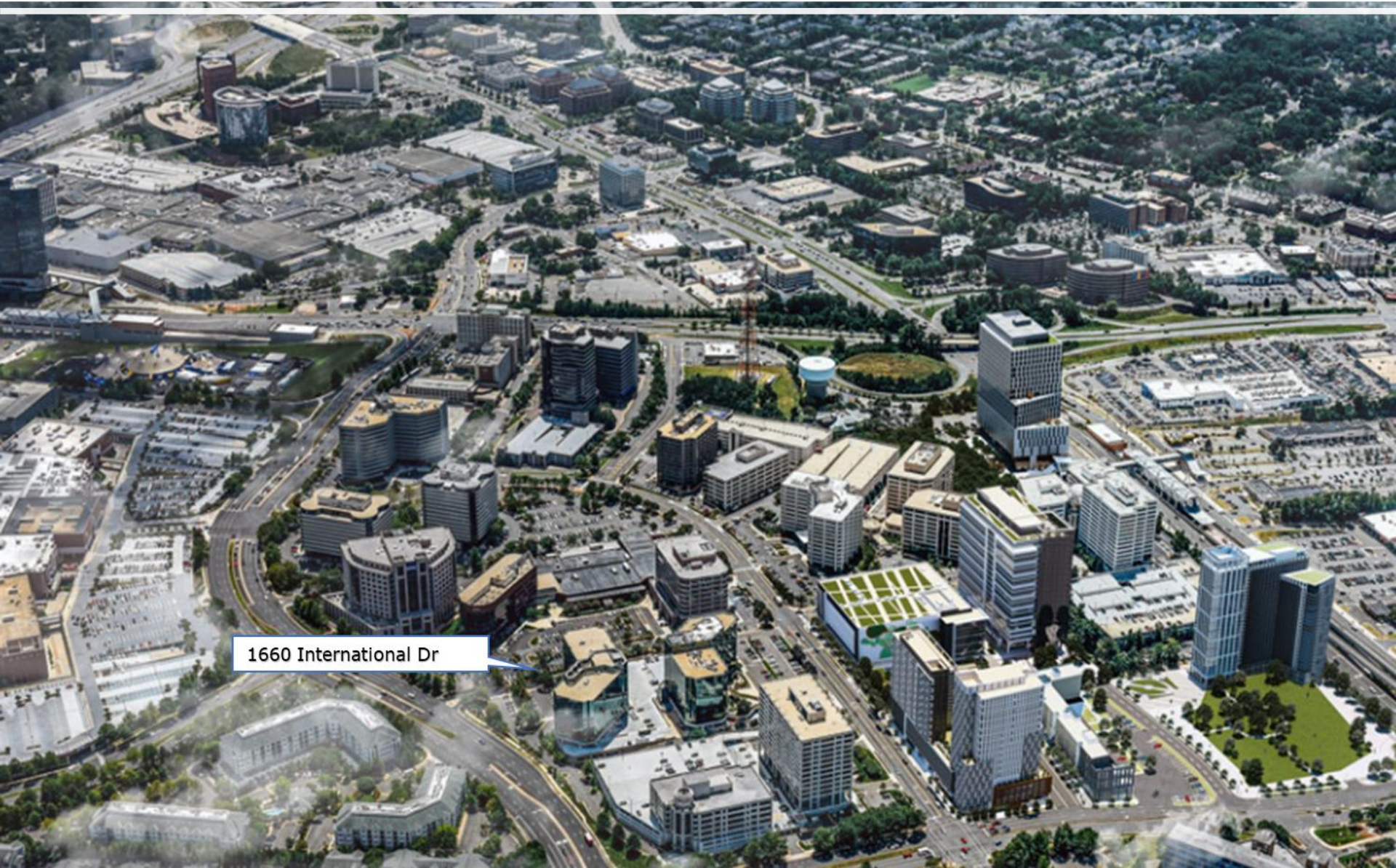


# Fondo Independencia Tysons

## Análisis Razonado – Q3 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 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.

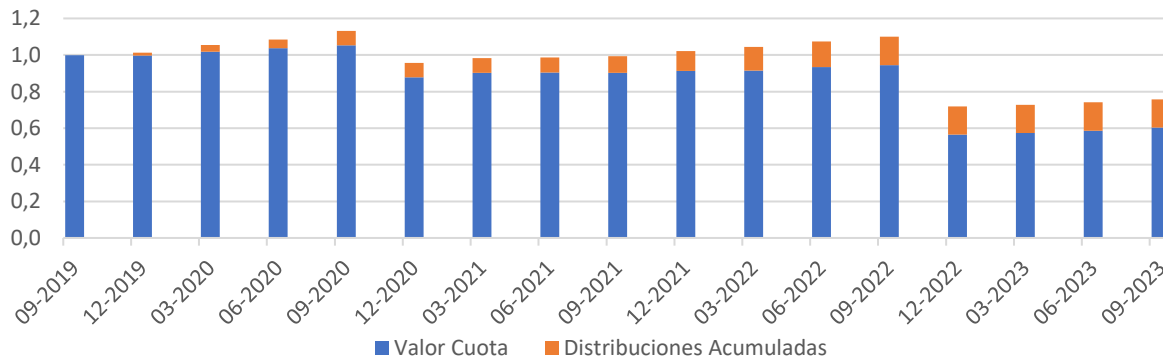
Durante el Q3-20, logramos cerrar un arriendo en uno de los pisos que quedaron vacantes, con lo cual la ocupación alcanzó un 86% a partir del inicio del contrato en sept-21. Sin embargo, en ago-22, un arrendatario dejó su espacio al término del contrato, llevando la ocupación al actual 74%.

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. Debido a lo anterior, esperamos implementar un programa de spec suites para capturar dicha demanda.

El 1ero de Octubre enfrentamos el primer vencimiento del crédito. Para hacer uso de la opción de extensión por 1 año la propiedad debe cumplir con 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 las condiciones mencionadas. Al respecto, 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, al cierre del tercer trimestre del 2023, la rentabilidad de la cuota fue positiva y alcanzó un 6,64% para la Serie A, de 7,01% para la Serie B y de 7,12% 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                                    | USD 0,5975 (Serie A)<br>USD 0,6118 (Serie B)<br>USD 0,6165 (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<br>CFIIAMTB-E<br>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.

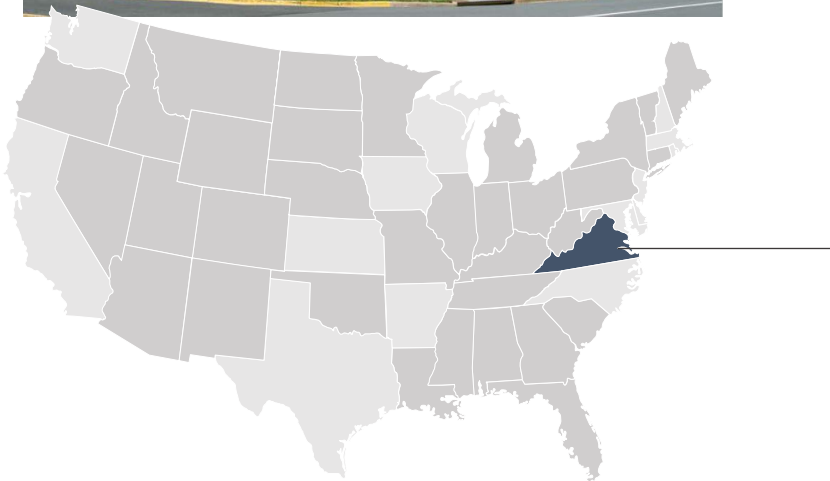
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Tysons Inc, Reus Tysons Ventures LLC y Tysons Venture LP vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas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

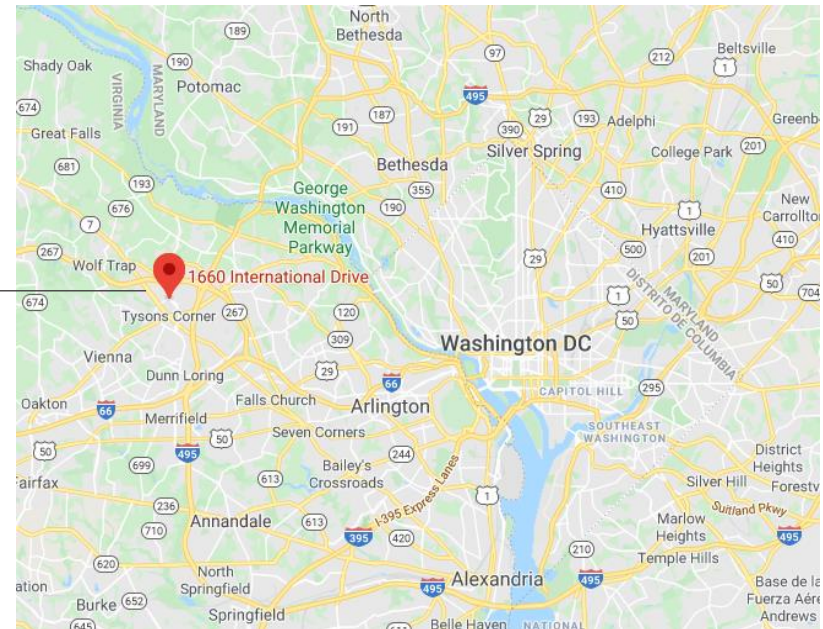


# 1660 INTERNATIONAL DRIVE



| Información Propiedad  |             |
|------------------------|-------------|
| Tipo de Edificio       | Oficinas    |
| Superficie             | 212.731 SF  |
| Ocup. Compra (*)       | 91,2%       |
| Ocup. Actual           | 73,7%       |
| Precio Compra          | USD 71,05MM |
| Precio Actual (dic-22) | USD 66,20MM |
| 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

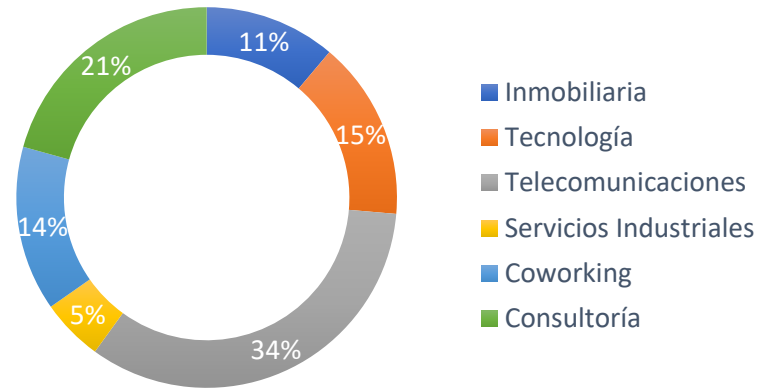


## 5,90 años

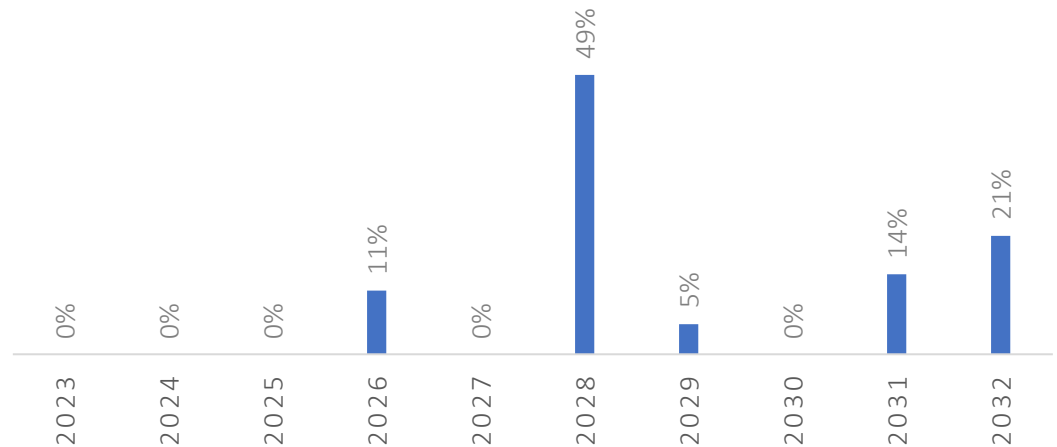
promedio de contrato  
remanente.

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             |
| <br>American Real Estate Partners                        | American Real Estate Partners | Oficina          | Inmobiliaria           |
| <br>international foodservice distributors association | International Foodservice     | Oficina          | Servicios Industriales |

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **66,2** MM

AUM

**73,7%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**1,57**<sub>x</sub>

DSCR

**77,8%**

LTV

**10/2024**

VENCIMIENTO FINAL  
DEUDA (\*)

**5,90** AÑOS

TIEMPO PROMEDIO  
REMANENTE DE CONTRATOS(\*\*)

1. AUM (\$ USD) corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del período, según la última tasación efectuada por un tasador independiente, con fecha diciembre de 2022.
  2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del período.
  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 toma lugar el 1 de octubre de 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 4,89.



# 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 (30-09-2023) | 0,5975               | 0,6118  | 0,6165  | 0,5975           | 0,6118  | 0,6165  | 0,5975           | 0,6118  | 0,6165  |
| B) Distribuciones por cuota                       | -                    | -       | -       | -                | -       | -       | 0,0624           | 0,0631  | 0,0633  |
| C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)     | 0,5975               | 0,6118  | 0,6165  | 0,5975           | 0,6118  | 0,6165  | 0,6599           | 0,6749  | 0,6798  |
| D) Valor cuota al inicio del periodo              | 0,5603               | 0,5717  | 0,5755  | 0,9414           | 0,9519  | 0,9554  | 0,9000           | 0,9072  | 0,9096  |
| Rentabilidad ( C/D -1)                            | 6,64%                | 7,01%   | 7,12%   | -36,53%          | -35,73% | -35,47% | -26,68%          | -25,61% | -25,26% |

## A ) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor cuota se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie, alocando los gastos y distribuciones de cada una de ellas al cierre de cada 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 se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie, alocando los gastos y distribuciones de cada una de ellas al inicio de cada periodo.

## D) RENTABILIDAD

Al cierre del tercer trimestre del 2023, la rentabilidad de la cuota fue positiva y alcanzó un 6,64% para la Serie A, de 7,01% para la Serie B y de 7,12% para la Serie C, debido al resultado positivo por la operación de la propiedad.





# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | 30.09.2023<br>MUSD | 31.12.2022<br>MUSD | VAR<br>MUSD | % VAR  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------|
| Activo Corriente               | 63                 | 34                 | 29          | 85,29% |
| Activo No Corriente            | 11.201             | 10.516             | 685         | 6,51%  |
| Total Activo                   | 11.264             | 10.550             | 714         | 6,77%  |
| Pasivo Corriente               | 11                 | 11                 | -           | 0,00%  |
| Pasivo No Corriente            | -                  | -                  | -           | 0,00%  |
| Patrimonio Neto                | 11.253             | 10.539             | 714         | 6,77%  |
| Total Pasivos y Patrimonio     | 11.264             | 10.550             | 714         | 6,77%  |

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2023, los activos corrientes aumentaron en un 85,29% con respecto al 31 de diciembre 2022, debido a un aumento en la posición de caja por MUSD 29.

## 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 septiembre del 2023 el total del Activo No Corriente aumentó en un 6,51% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 685. 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 septiembre 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 11.196.

## PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a cuentas por pagar a proveedores y remuneraciones por pagar a la sociedad administradora. Tanto al 30 de septiembre del 2023 como al 31 de diciembre de 2022, las obligaciones de corto plazo son MUSD 11 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 6,77% al cierre de septiembre 2023 con respecto al cierre de diciembre del 2022. Dicho aumento se presenta por el resultado al cierre del tercer trimestre del año 2023 que equivale a una utilidad por MUSD 714.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| ESTADO RESULTADOS INTEGRALES   | 30.09.2023<br>MUSD | 30.09.2022<br>MUSD | VAR<br>MUSD | % VAR          |
|--|--------------------|--------------------|-------------|----------------|
| Intereses y reajustes  | -                  | -                  | -           | -              |
| Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros      | -                  | -                  | -           | -              |
| Dividendos percibidos por el Fondo                                     | 112                | 963                | -851        | -759,8%        |
| Utilidad (pérdida) devengada   | 685                | 583                | 102         | 14,9%          |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | 797                | 1.546              | -749        | -94,0%         |
| <b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>       | <b>797</b>         | <b>1.546</b>       | <b>-749</b> | <b>-94,0%</b>  |
| Comisión de administración   | -68                | -68                | -           | 0,0%           |
| Otros gastos de operación  | -15                | -11                | -4          | 26,7%          |
| Total gastos de operaciones (-)  | -83                | -79                | -4          | 4,8%           |
| <b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>                              | <b>714</b>         | <b>1.467</b>       | <b>-753</b> | <b>-105,5%</b> |

- Al 30 de septiembre de 2023 el resultado del Fondo presenta una utilidad neta de la operación por MUSD 797. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 112 y una utilidad devengada por MUSD 685. 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 del 2022 donde existió una ocupación de un 85,9% hasta agosto de ese año.
- Además, el Fondo presentó MUSD 83 de gastos operacionales que se componen de MUSD 68 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 utilidad del ejercicio por MUSD 714.



# INDICADORES FINANCIEROS

| INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)  |  | Unidad | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 |
|------------------------------|--|--------|------------|------------|------------|
| Razón de Endeudamiento       | Total Pasivo / Total Patrimonio  | %      | 0,10       | 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  | 5,73       | 3,09       | 4,10       |
| Valor Libro Cuota*           | Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas   | USD    | 0,6028     | 0,5645     | 0,9454     |
| Resultados por Cuota*        | Utilidad (Pérdida) por cuota   | USD    | 0,0382     | -0,3022    | 0,0786     |
| Distribuciones pagadas*      | Distribuciones por cuota últimos 12 meses  | USD    | -          | 0,0462     | 0,0626     |
| Rentabilidad del Patrimonio  | Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo  | %      | 6,34%      | -53,53%    | 8,31%      |
| Rentabilidad del Activo      | Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo  | %      | 6,34%      | -53,48%    | 8,31%      |
| Rentabilidad de la Cuota*    | (Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses | %      | -36,23%    | -33,10%    | 11,67%     |

\*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 Q3 2023, estos valores son de 8,34% para el DY y de un 1,57x para el DSCR.



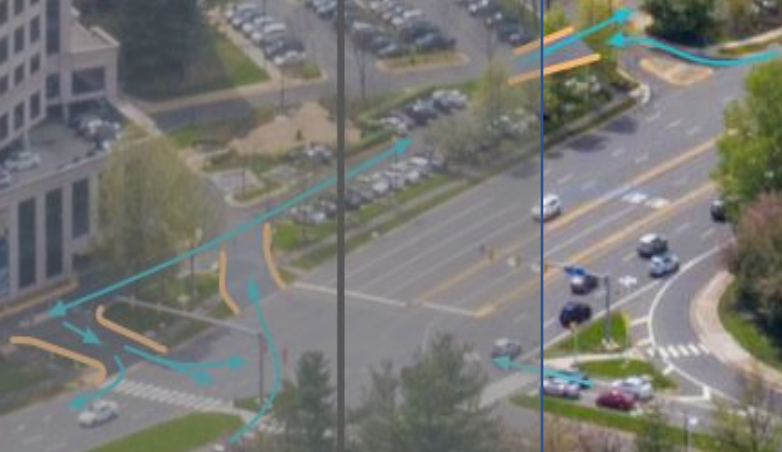
## HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de octubre de 2023 se comunicó a los inversionistas que, respecto del crédito que financia la compra del Proyecto, el cual contaba con un primer vencimiento el pasado 1° de octubre de 2023 previo a dos opciones de extensión, luego de negociaciones con el banco prestamista, se obtuvo una primera extensión del plazo por 30 días, mientras se mantienen abiertas las conversaciones con el banco con el objeto de acordar una reprogramación del crédito a largo plazo.

Con fecha 7 de noviembre de 2023 se comunicó a los inversionistas que se obtuvo una segunda extensión del plazo del crédito por 30 días, con el objeto de mantener abiertas las conversaciones con el banco para renegociar el crédito a largo plazo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre 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.

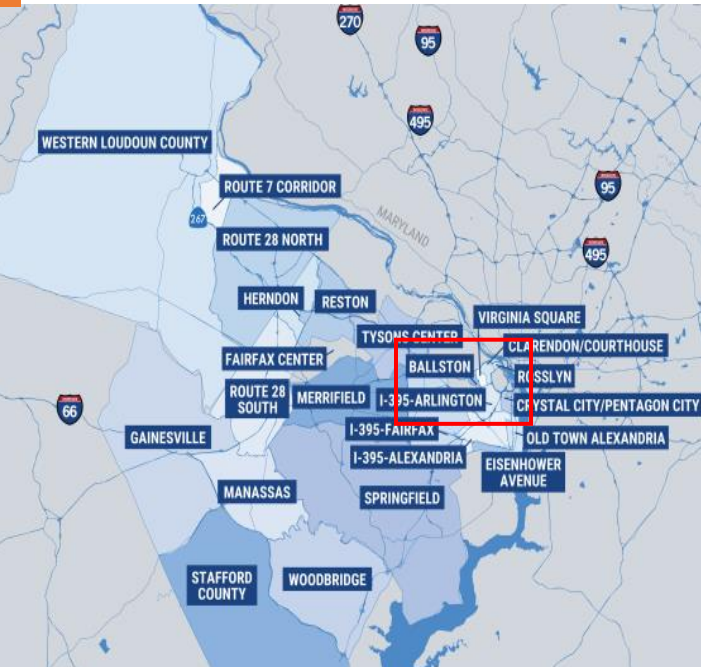
# INFORMACIÓN DE MERCADO





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

## TYSONS CORNER ANALYTICS



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>\$38,81 Tysons Overall<br/>\$35,72 Metro Overall</p> <p><b>Rentas</b></p> | <p>22.769.062 SF /<br/>0 SF</p> <p><b>Tyson Inventario /<br/>Nueva Construcción</b></p>            | <p>25,1% Tysons Overall<br/>23,0% Metro Overall</p> <p><b>Vacancia</b></p>   |
| <p>2,5% / 3,9%</p> <p><b>Tasa Desempleo<br/>Mercado / Nacional</b></p>       | <p>(239.224) SF Tysons<br/>(1.790.843) SF Metro Overall</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada</b></p> | <p>Debido a la menor demanda por espacios de oficinas en el mercado, es que los propietarios se encuentran compitiendo por la actividad de arriendos disponible, lo que ha aumentado las concesiones otorgadas a los arrendatarios tanto para renovaciones como para nuevos contratos.</p> <p><b>Información Adicional</b></p> |

### 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 de Northern Virginia registró 860.000 SF de absorción negativa durante el Q3 2023. En consecuencia, la vacancia aumentó 80 bps hasta el 23,0%. Lo anterior se debe principalmente a la consolidación de los arrendatarios en espacios menores al momento de renovar los contratos al momento del término.

Las principales colocaciones en el mercado se observaron por parte de la industria aeroespacial y de defensa, entidades gubernamentales y servicios comerciales y financieros, siendo la primera de ellas la más relevante, que después de arrendar un total de 234.000 SF durante el período, representa el 19% de la actividad de arriendos en lo que va del año.

(1) Fuente: CBRE Northern Virginia Office Q3 2023