



# Fondo Independencia Tysons

## Análisis Razonado – Q4 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 en sept-19, contemplaba la remodelación del activo y la colocación de futuras vacancias conocidas al momento de la compra.

Durante el Q4 2023, la ocupación del edificio se mantuvo en 74%. A pesar de los esfuerzos realizados, y dada la desfavorable situación del mercado (ver diapositiva 15), no ha sido posible recolocar la totalidad de las vacancias según lo programado 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.

La sociedad dueña del activo adquirió un crédito hipotecario cuyo primer vencimiento tuvo lugar el 1 de octubre de 2023 y contaba con una opción de extensión de un año, condicionado al cumplimiento de requisitos exigidos por el contrato de la deuda asociados a la operación del activo. Dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco acreedor ha otorgado extensiones de corto plazo mientras se mantienen

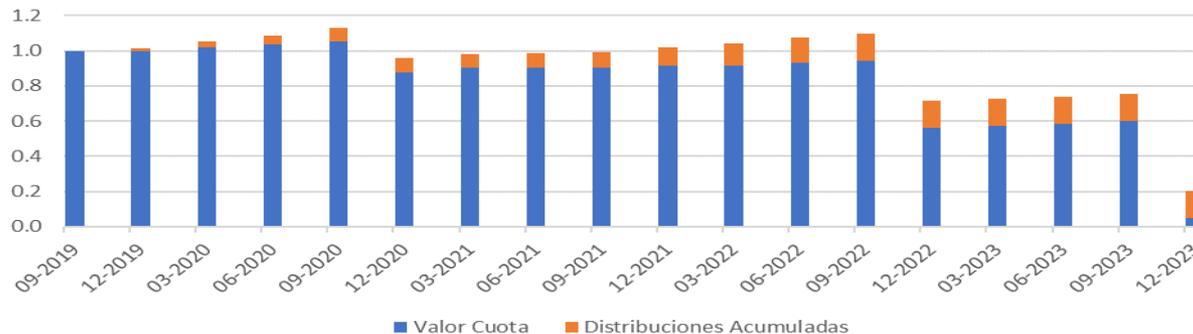
abiertas las conversaciones para acordar una reestructuración financiera del crédito de largo plazo, la cual estaría asociada a un futuro aumento de capital.

En cuanto a la operación, y con motivo de capturar la demanda de mercado por espacios menores, se ha estado evaluando la implementación de un programa de spec suites, el cual se ha mantenido en pausa debido a que su factibilidad dependerá de las negociaciones con el acreedor.

En relación al valor de la tasación del activo recibida en diciembre 2023, se observa una disminución de 24% respecto del valor al cierre de 2022. Esto se explica principalmente por la mayor tasa de descuento utilizada para la valorización de los flujos futuros por parte del tasador, en línea con los incrementos experimentados a nivel global en las tasas de política monetaria durante el último período. Se espera que esta situación se revierta en el futuro, a medida que las tasas de interés disminuyan, según el pronóstico actual.

Al cierre del 2023, la rentabilidad de la cuota disminuyó en un 91,92% para la Serie A, en un 89,42% para la Serie B y en un 88,61% para la Serie C. Esto se debe principalmente a la caída del valor de la tasación explicada anteriormente.

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



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,0453 (Serie A) USD 0,0605 (Serie B) USD 0,0655 (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.

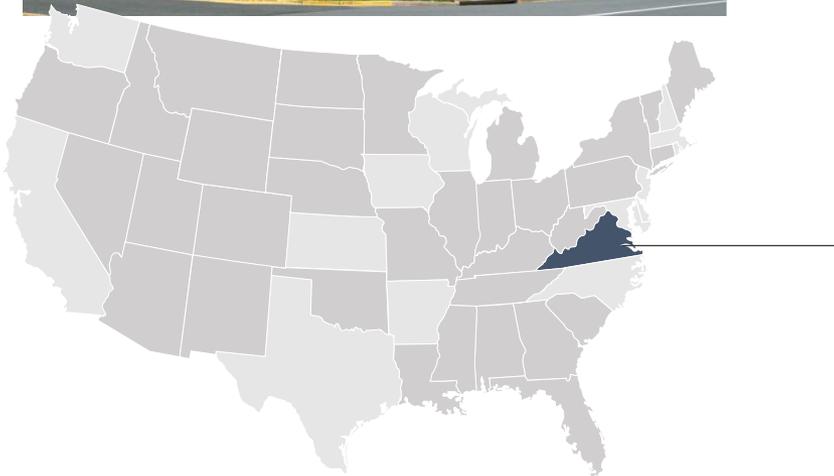
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Tysons Inc, Reus Tysons Ventures LLC y Tysons Venture LP vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas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

## POLITICA DE DISTRIBUCIONES

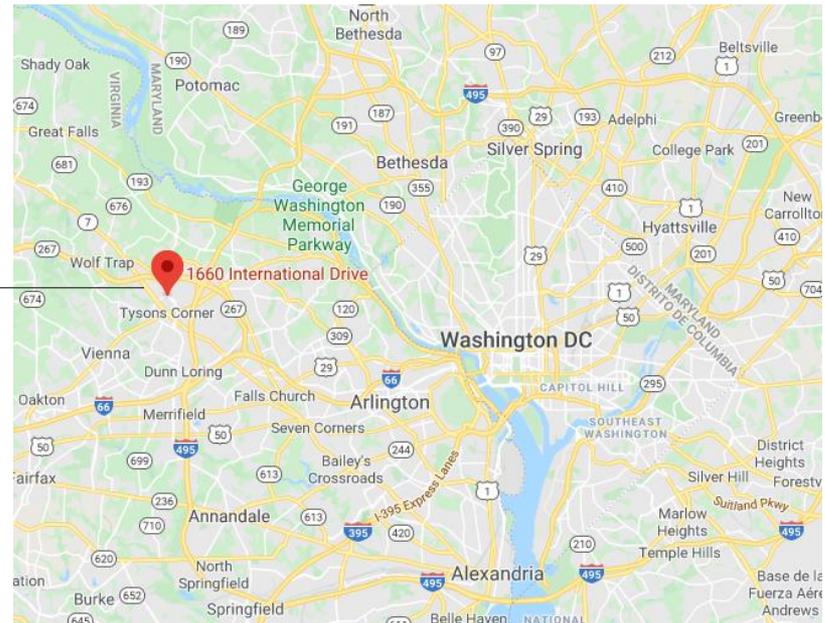
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de la propiedad así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.



# 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-23)	USD 50,30MM
Socio Local	AREP (10%)





# PERFIL DE ARRENDATARIOS

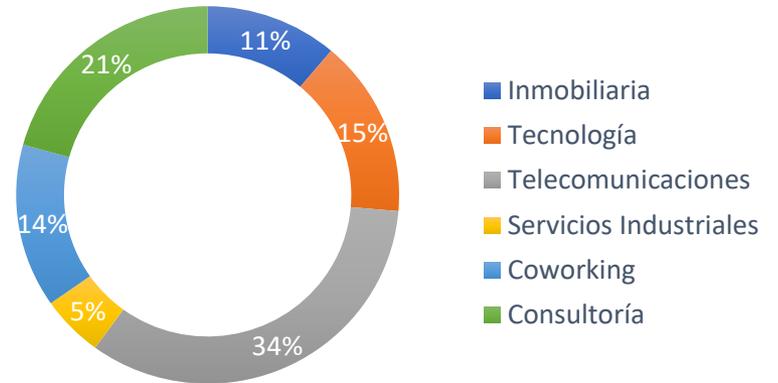


## 5,65 años

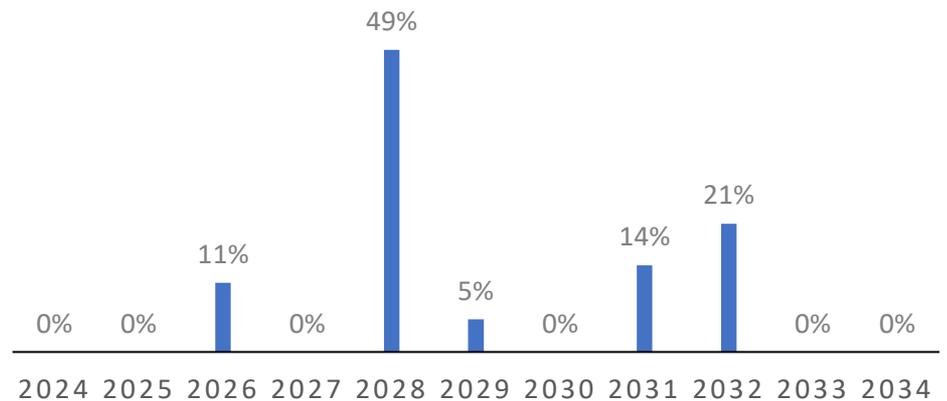
promedio de años de contrato remanente.

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 ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **50,3** MM

AUM

**73,7%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**1,57**x

DSCR

**102,3%**

LTV

**01/2024**

VENCIMIENTO  
DEUDA (\*)

**5,65** 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 2023.
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 acreedor.
4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
5. Vencimiento final deuda corresponde al vencimiento del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz.
6. Tiempo Promedio remanente de contratos corresponde al promedio de años remanente de los contratos firmados al cierre del periodo ponderado por las rentas, sin considerar opciones de término anticipada.

(\*) El primer vencimiento del crédito tuvo lugar el 1° de octubre de 2023, el cual contaba con una opción de extensión de 1 año hasta octubre 2024, bajo el cumplimiento de ciertas condiciones. Al respecto, y dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco ha otorgado extensiones de corto plazo mientras se mantienen abiertas las conversaciones para acordar una reprogramación a largo plazo.



# 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 (31-12-2023)	0.0453	0.0605	0.0655	0.0453	0.0605	0.0655	0.0453	0.0605	0.0655
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	-	-	-	0.0460	0.0465	0.0467
C) Valor cuota al cierre más distribuciones (A + B)	0.0453	0.0605	0.0655	0.0453	0.0605	0.0655	0.0913	0.1069	0.1122
D) Valor cuota al inicio del periodo	0.5603	0.5717	0.5755	0.5603	0.5717	0.5755	0.9099	0.9181	0.9209
Rentabilidad ( C/D -1)	-91.92%	-89.42%	-88.61%	-91.92%	-89.42%	-88.61%	-89.97%	-88.35%	-87.81%

## A ) VALOR CUOTA AL CIERRE

El valor cuota se calcula dividiendo el valor del patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada 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.

## D) VALOR CUOTA AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota se calcula dividiendo el valor del patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie al inicio del periodo.

## RENTABILIDAD

Al cierre del 2023, la rentabilidad de la cuota de las distintas series fue negativa; en un 91,92% para la Serie A, en 89,42% para la Serie B y en 88,61% para la Serie C. Esto se explica principalmente por las mayores tasas de descuento utilizadas para la valorización de los flujos futuros por parte de los tasadores comentadas anteriormente.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2023 MUSD	31.12.2022 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	37	34	3	9.41%
Activo No Corriente	925	10,516	-9,591	-91.20%
<b>Total Activo</b>	<b>962</b>	<b>10,550</b>	<b>-9,588</b>	<b>-90.88%</b>
Pasivo Corriente	12	11	1	9.09%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0.00%
Patrimonio Neto	950	10,539	-9,590	-90.99%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>962</b>	<b>10,550</b>	<b>-9,589</b>	<b>-90.89%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2023, los activos corrientes aumentaron en un 9,41% con respecto al 31 de diciembre 2022, debido a un aumento en la posición de caja por MUSD 3.

## ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2023 el total del Activo No Corriente disminuyó en un 91,2% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 9.591

La variación negativa de esta cuenta es explicada principalmente por las desvalías reconocidas en la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación" producto de la caída en el valor de tasación de la propiedad al 31 de diciembre 2023 explicada anteriormente.

## PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a cuentas por pagar a proveedores y a la sociedad administradora (remuneraciones).

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de 90,99% al cierre de diciembre 2023 con respecto al cierre de diciembre del 2022. Dicha disminución se explica principalmente por la desvalía reconocida en la tasación de la propiedad al cierre del 2023.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2023 MUSD	31.12.2022 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	112	964	-852	-760.7%
Utilidad (pérdida) devengada	-9,591	-6,500	-3,091	32.2%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-9,479	-5,536	-3,943	41.6%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>-9,479</b>	<b>-5,536</b>	<b>-3,943</b>	<b>41.6%</b>
Comisión de administración	-91	-91	-	0.0%
Otros gastos de operación	-19	-15	-4	21.1%
Total gastos de operaciones (-)	-110	-106	-4	3.6%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>-9,589</b>	<b>-5,642</b>	<b>-3,947</b>	<b>41.2%</b>

- Al 31 de diciembre de 2023 el resultado del Fondo presenta una pérdida neta de la operación por MUSD 9.589. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 112 y una pérdida devengada por MUSD 9.591. La pérdida devengada se explica por la caída en el valor de tasación de la propiedad producto de la aplicación de mayores tasas de descuento según fue comentado anteriormente.
- Los dividendos recibidos en el periodo decrecieron en forma importante con respecto al año anterior debido principalmente a que: i) en Agosto del año 2022 un arrendatario relevante no renovó el arriendo cayendo la ocupación de 86% a 74% y ii) se produce un aumento en los gastos financieros de la sociedad dueña de la propiedad por el aumento de tasas.
- Además, el Fondo presentó MUSD 110 de gastos operacionales que se componen de MUSD 91 de comisión por administración y MUSD 19 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.



# INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.12.2023	31.12.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	1.26	0.10
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	3.10	3.09
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0.0509	0.5645
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0.5137	-0.3022
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	0.0462
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-1009.89%	-53.53%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-996.56%	-53.48%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-90.99%	-33.10%



# 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. Cabe destacar que, si bien el

Fondo no tiene directamente activos ni pasivos financieros, está expuesto a este riesgo a través de la valoración de los activos inmobiliarios y pasivos de su filial. Para la compra de la propiedad la sociedad dueña del activo, filial del Fondo, tomó un crédito hipotecario cuyo primer vencimiento tuvo lugar el 1 de octubre de 2023 y contaba con una opción de extensión de un año, condicionado al cumplimiento de requisitos asociados a la operación del activo. Dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco ha otorgado extensiones de corto plazo mientras se mantienen abiertas las conversaciones para acordar una reprogramación a largo plazo. Asimismo, el crédito es a tasa variable, y contó con un seguro de tasa hasta septiembre 2023.



## HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1° de febrero de 2024 se comunicó a los inversionistas que, respecto del crédito que financia la compra del inmueble, y cuyo primer vencimiento tuvo lugar el pasado 1° de octubre de 2023, luego de negociaciones con el banco acreedor, se llegó a un nuevo acuerdo para la prórroga del plazo del crédito hasta el 1 de marzo de 2024.

Con fecha 1° de marzo se acordó con el banco acreedor una nueva extensión hasta el 1° de abril del 2024 mientras se mantienen abiertas las conversaciones con el banco con el objeto de acordar una reprogramación del crédito a largo plazo.

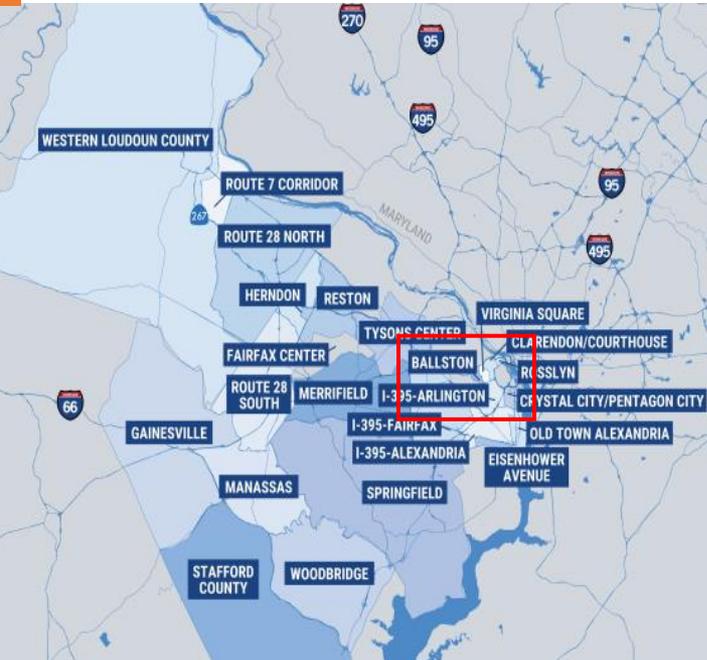
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1° de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

# INFORMACIÓN DE MERCADO





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



## TYSONS CORNER ANALYTICS

<p>\$39,68 Tysons Overall \$36,57 Metro Overall</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p>22.769.062 SF / 0 SF</p> <p><b>Tyson Inventario / Nueva Construcción</b></p>	<p>25,0% Tysons Overall 23,3% Metro Overall</p> <p><b>Vacancia</b></p>
<p>3,0% / 3,7%</p> <p><b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b></p>	<p>(211.491) SF Tysons (2.110.808) SF Metro Overall</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada</b></p>	<p>La combinación de la situación económica actual con la creencia de que el ciclo de alza de tasas de la Reserva Federal esté llegando a su fin, mantiene perspectivas positivas para el mercado inmobiliario durante 2024.</p> <p><b>Información Adicional</b></p>

El mercado de oficinas de Northern Virginia registró 320.000 SF de absorción negativa durante el Q4 2023. En consecuencia, la vacancia aumentó 30 bps respecto al trimestre anterior, hasta el 23,3%. Durante el año 2023, el mercado registró 2,1 MM SF de absorción negativa, con lo que la vacancia aumentó 150 puntos básicos sobre el 21,8% del Q4 2022.

Las principales colocaciones en el mercado se observaron por parte de la industria tecnológica y aeroespacial y de defensa y servicios comerciales y financieros. Los arrendatarios del sector tecnológico ocuparon 500.000 SF durante el Q4 2023, lo que representa el 45% de toda la actividad de arriendos del período. Las dos transacciones más importantes fueron renovaciones en Crystal City por parte de Amazon.

Finalmente, 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.

### Tyson's Corner

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

(1) Fuente: CBRE Northern Virginia Office Q4 2023