

INDEPENDENCIA ASSET MANAGEMENT LLC

1660 International Drive – Tysons, VA

Enero 2025



MIAMI

BOSTON

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

1660 International Drive – Tysons, VA



Fecha compra:	11 de septiembre 2019
Área Arrendable:	211,736 Sf (19,670 mts ²)
Precio Compra (CAP):	\$71,050,000 (7.11%)
\$/SF :	\$335
Tasación 2023:	\$50,300,000 (\$237 PSF)
Ocupación Compra:	91% / 66% (*)
Ocupación Actual:	73.7%
Financiamiento:	JP Morgan \$51.5M Balance Actual 6.37M Línea Crédito Remanente SOFR + 180 bps
Vencimiento Plan de Negocios	Enero 2025
General Partner:	AREP (10%)
Dist. Acumuladas:	14.81%

(*) 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.

1660 International Drive – Resumen Ejecutivo

Situación Actual

- La propiedad se compra en Oct-19 con un 91% de ocupación. Sin embargo, al momento de la compra del activo era conocido que la ocupación caería a 66% en Sept-20, luego de la salida de Palantir (25% del espacio).
- Al momento de la compra AREP, el socio local de este proyecto, firma un contrato por el 7% del espacio a una renta en línea con las rentas de mercado pre-COVID con inicio en Feb-21, con lo cual la ocupación aumenta del 66% a 74%.
- Durante 2020 logramos recolocar el piso 7 con un contrato a largo plazo con Groundswell, una empresa de consultoría, llevando la ocupación del activo a un 86%. Sin embargo, en Ago-22 Amber Road deja su espacio en el piso 2 (12,6% del espacio) al término de su contrato, disminuyendo la ocupación del activo al 74% actual.
- En 2023 Validatek (12% del espacio) decide no hacer uso de su opción de término anticipado. En 2024 NTT (25% del espacio) decide hacer uso de su opción de término anticipado en uno de los dos pisos bajo arriendo, extendiendo al mismo tiempo el plazo del piso remanente por 3 años hasta may-31.
- El primer vencimiento del crédito tuvo lugar en Oct-23, el cual contaba con una opción de extensión de 1 año, 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 negocian los términos de una reprogramación a largo plazo del crédito.
- A Dic-24 el NOI promedio mensual promedio durante el año es de \$410K con un servicio de deuda de \$277K. Adicionalmente la propiedad a diciembre tiene un DY de 9,06% y un DSCR de 1,28x.

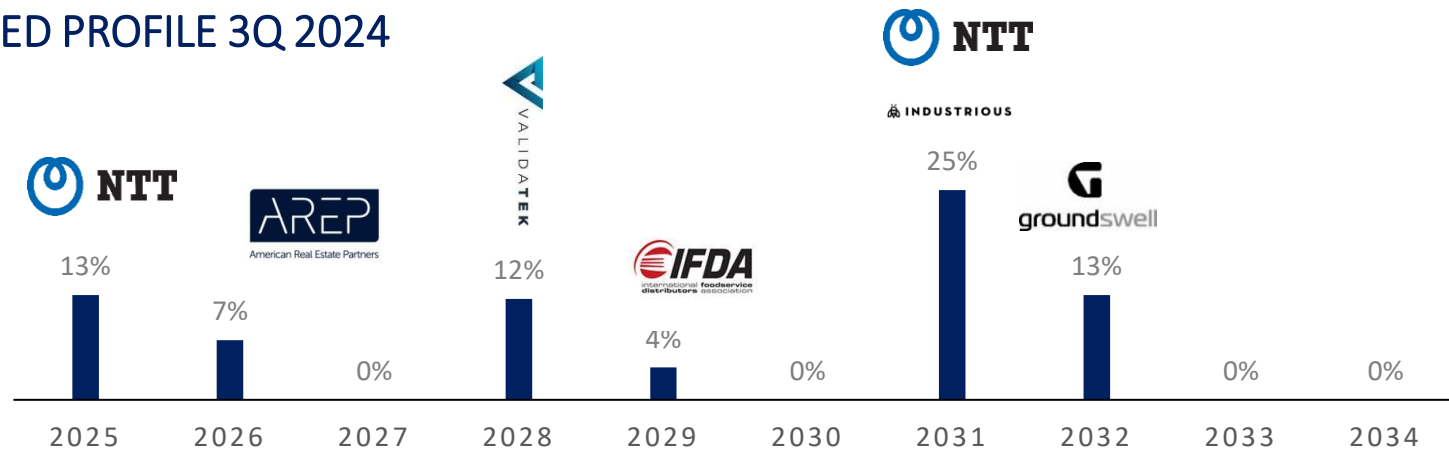
Plan de Negocios

- Actualmente, y tras un extenso periodo de negociación, nos encontramos en una etapa avanzada de la negociación de largo plazo para la extensión del crédito actual con el prestamista, JP Morgan.
- El nuevo plan de negocios considera llevar la ocupación del 74% actual a un 85%. Para lo anterior se proyectan contratos de arriendo especulativos por 51.2K SF aprox.
- Luego de la pandemia se observa una preferencia por espacios de 5K – 10K SF por parte de los arrendatarios, siendo este sector el que concentra la mayor cantidad de actividad de arriendos durante los últimos trimestres. Debido a lo anterior, esperamos implementar un programa de spec suites para capturar dicha demanda y alinearnos con las tendencias del mercado.

1660 International Drive – Perfil de Vencimientos

1660 International Drive		
Ocupado	155.346	73,37%
Vacante	56.390	26,63%
Total	211.736	100,0%

LED PROFILE 3Q 2024

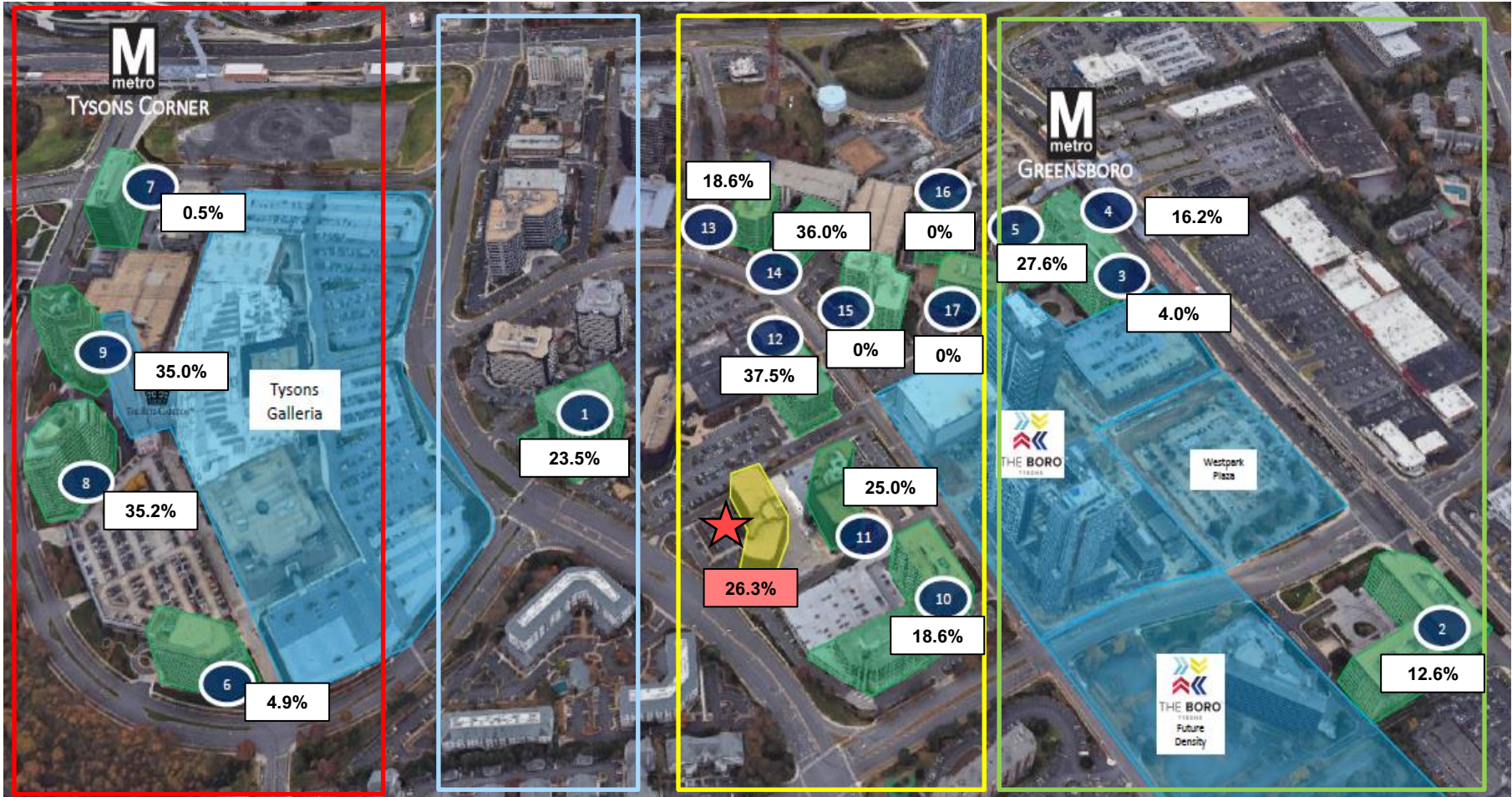


- NTT, arrendatario que tenía bajo contrato de arriendo dos pisos hasta May-28, contaba con una opción de término anticipado en May-25 por la totalidad de su espacio a cambio de un pago por término anticipado. Finalmente, se llegó un acuerdo para que el arrendatario haga uso de su opción en sólo uno de los pisos que ocupa actualmente. Adicionalmente, extenderán el plazo del piso remanente por 3 años hasta may-31.
- La propiedad cuenta con 4,75 años promedio de contratos remanentes al cierre del Q4 2024.
- Las principales vacancias de la propiedad se encuentran en el Piso 2 y 7, ambos completamente vacantes. Dado que durante el último año hemos estado en negociación con el prestamista por la extensión de largo plazo, la actividad de arriendos en la propiedad ha estado en pausa.



Set Competitivo Q4-24

El set competitivo de 1660 International, consta de 17 edificios, todos ubicados en Tysons Corner en las cercanías de nuestra propiedad. La superficie total del set es de 4.781.995 sf. La vacancia promedio al cierre del Q4-24 fue un 16.8% y la renta “asking” promedio \$44 psf; renta \$3-\$4 psf por sobre la renta “asking” actual de nuestro edificio que está en torno a los \$40-\$41 psf.



Renta promedio: \$44 psf

Renta promedio: \$48 psf

Renta promedio: \$43 psf

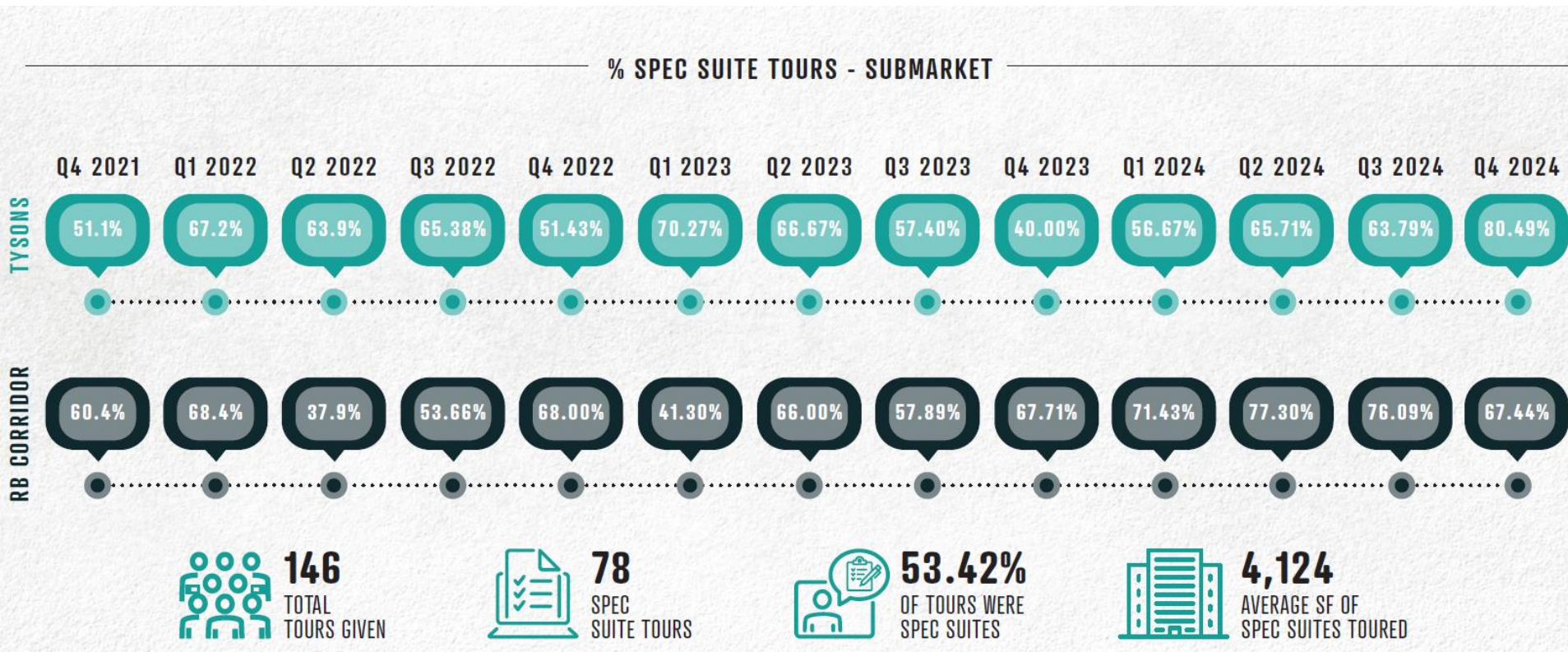
Renta promedio: \$45 psf

Vacancia Q4 -24



Spec Suites (SS)

- En el Q4-24 el 53% de los tours de arriendo fue por SS y el tamaño promedio buscado fue de 4.124 sf.
- En el submercado de Tysons el 80% de los tours fue por Spec Suites.



1660 INTERNATIONAL DRIVE – TYSONS CORNER, VA

**Asamblea Extraordinaria de Aportantes
Fondo de Inversión Independencia Tysons**

Enero 2025



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

Fondo de Inversión Independencia Tysons – Asamblea Extraordinaria de Aportantes

- Constitución de la Asamblea, Convocatoria y Poderes
- Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
- Designación de Aportantes para los efectos de Firmar el Acta
- Tabla
- Legalización del Acta de la Asamblea

Fondo de Inversión Independencia Tysons –

TABLA DE CONTENIDOS

1. Aprobar la prórroga del plazo de duración del Fondo por un periodo adicional de un (1) año, en los términos establecidos en el Número DOS del Título IX, del Reglamento Interno del Fondo; y
2. Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

Fondo de Inversión Independencia Tysons – PRÓRROGA DEL PLAZO DE DURACIÓN

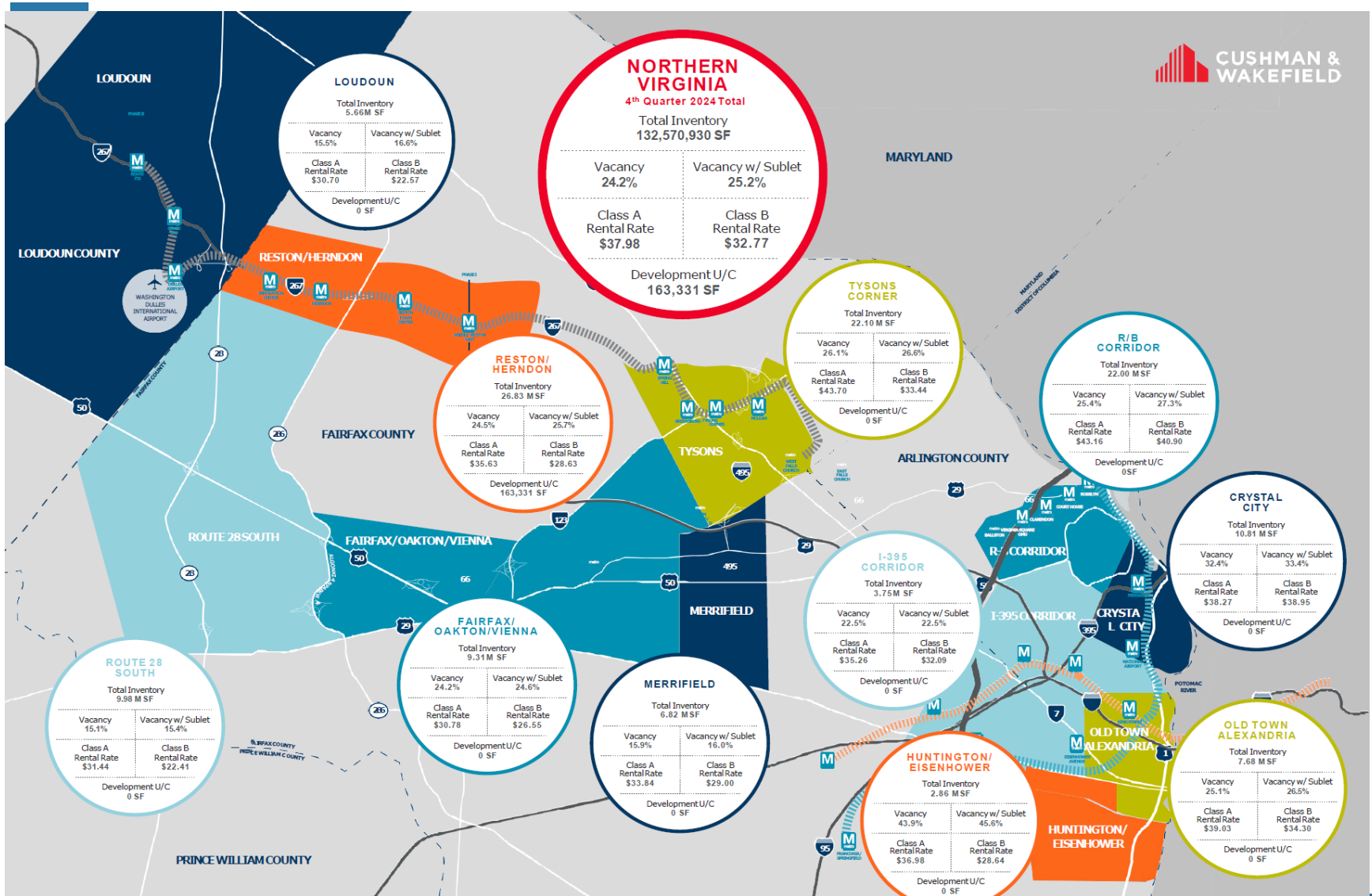
Se somete a votación la prórroga del plazo de duración del Fondo, por un periodo de **un año adicional**, desde la fecha de vencimiento actual, es decir hasta el **25 de febrero del año 2026**, de acuerdo a lo establecido en el Número DOS del Título IX, del Reglamento Interno del Fondo.



ANEXOS



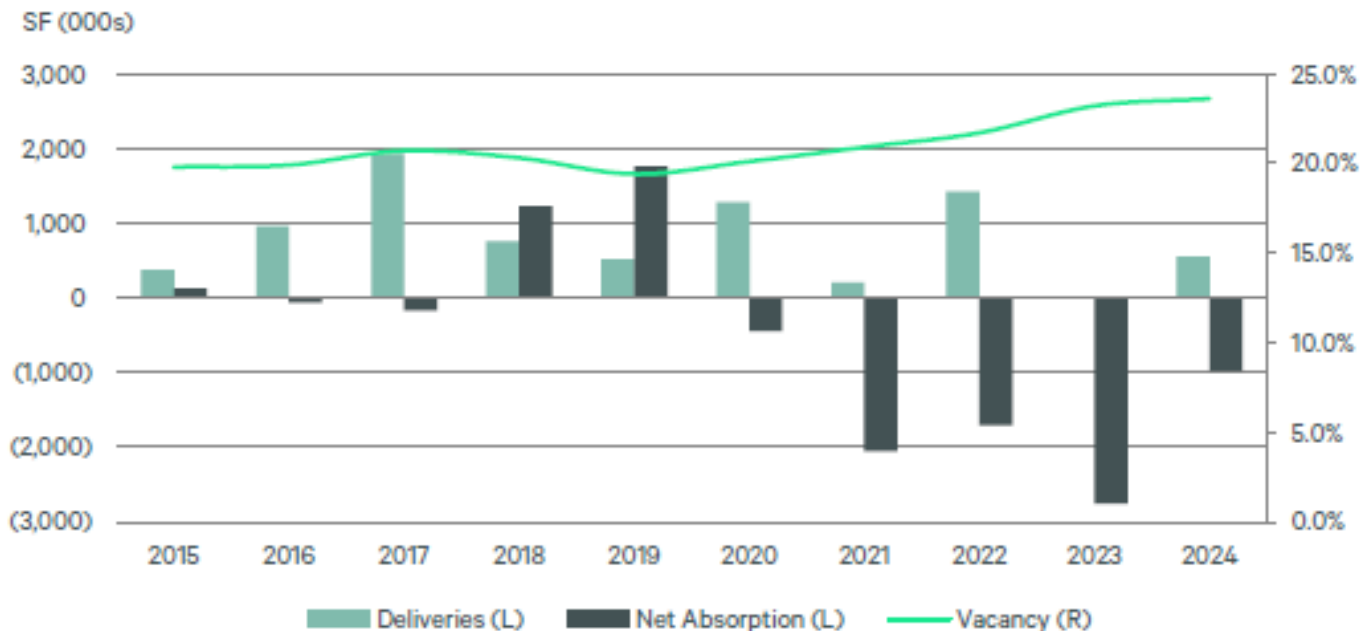
Mercado Northern Virginia Q4-24





Mercado Northern Virginia Q4-24

Historical Supply & Demand Dynamics

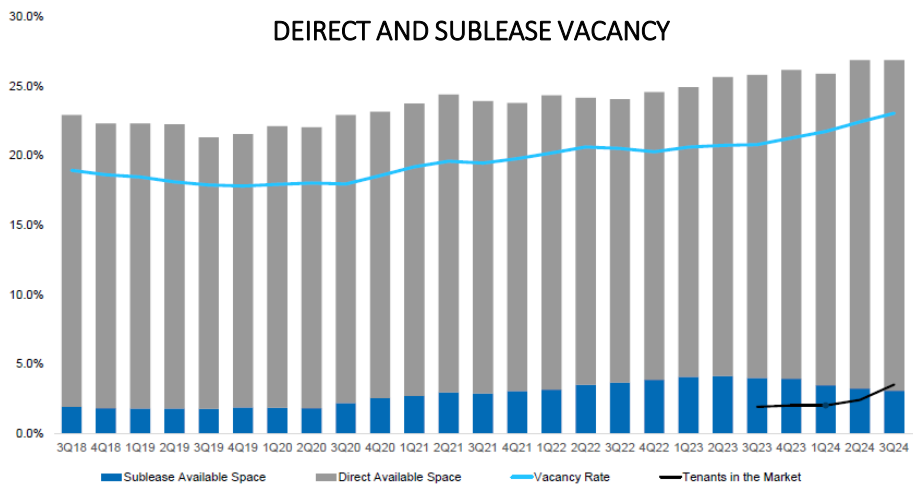


Source: CBRE

El mercado de oficinas de Northern Virginia cerró el año 2024 con una absorción neta negativa de 976.970 sf. En el submercado de Tysons, la absorción neta negativa anual fue -319.018 sf. Sin embargo, el último trimestre del año se vió un tendencia alcista con una absorción neta positiva de 116.103 sf a nivel del mercado total y específicamente en Tysons fue positiva en 128.204 sf durante el mismo trimestre. La explicación viene dada por pequeñas expansiones, algunos nuevos arriendos y también consolidaciones de espacio.



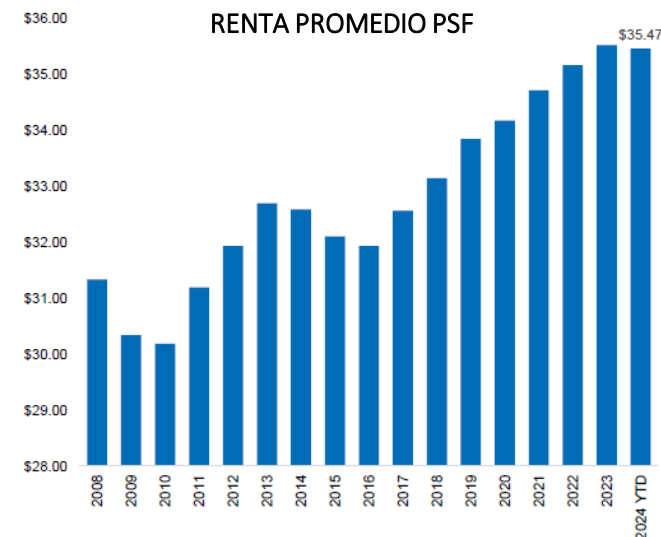
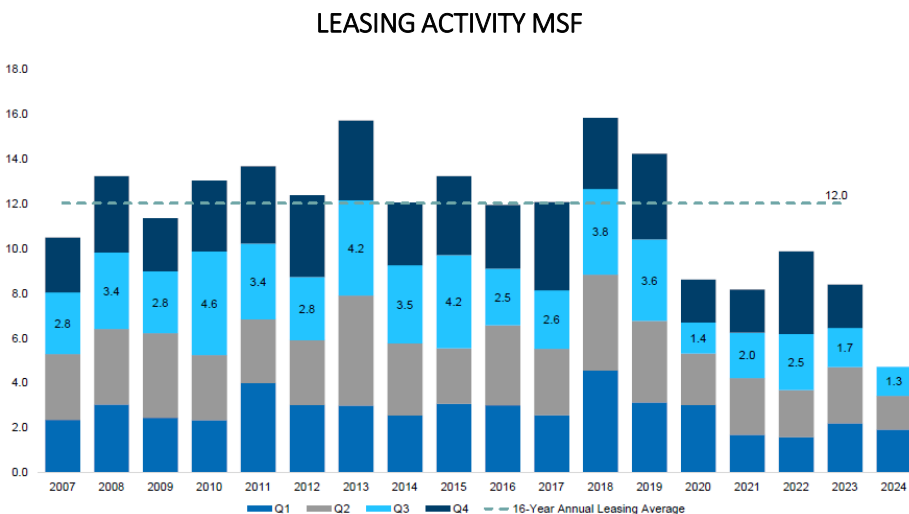
Mercado Northern Virginia Q4-24



El total de espacios disponible para arriendo cerró el Q3 a una tasa de 26.9%, una caída de 50 bps respecto al trimestre anterior, disminuyendo por tercer trimestre consecutivo.

Por el lado de la actividad de arriendos en el Q3 la actividad fue de 1.3 millones de sf, el tercer trimestre más bajo de los últimos 16 años.

La renta de mercado se ha mantenido al alza, al mismo tiempo que han debido entregar mayores concesiones, es decir mayores habilitaciones y comisiones de corretaje, para atraer arrendatarios.

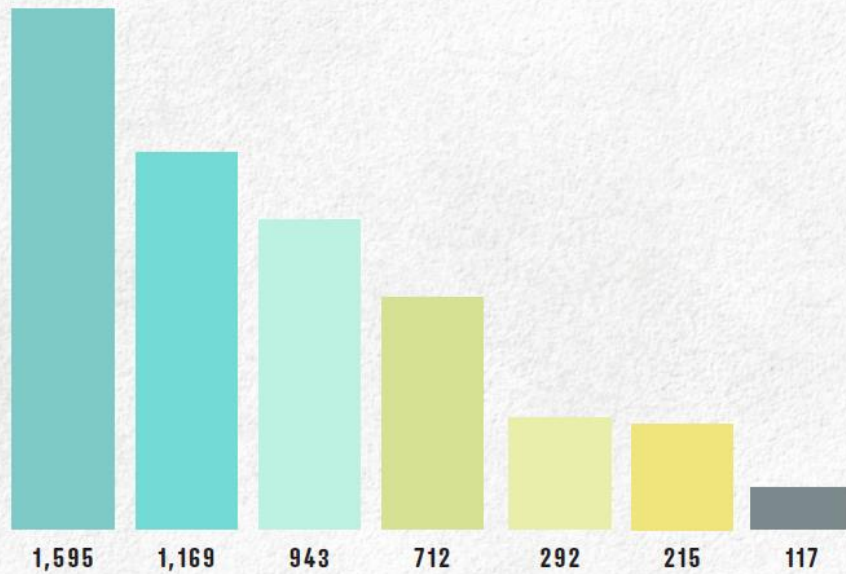




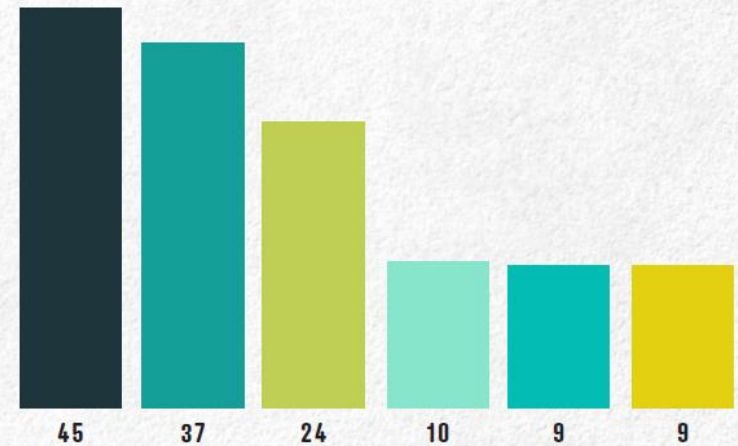
Actividad de Arriendos

- En el total de tours de arriendos realizados en el trimestre, Tysons fue el mercado de Northern Virginia que lideró la actividad, al hacer la apertura por submercados.

Number Of Tours: **5,162**



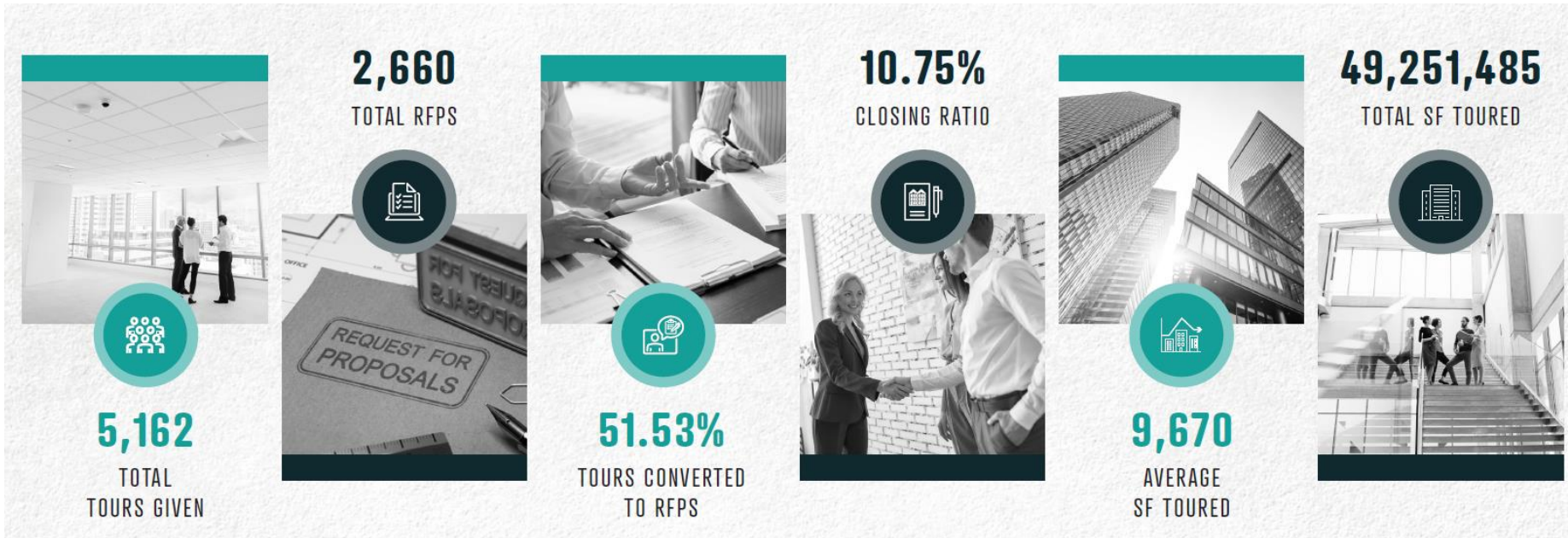
Industry for Q4 2024





Ratio Esperado De Cierre y Tamaño Promedio

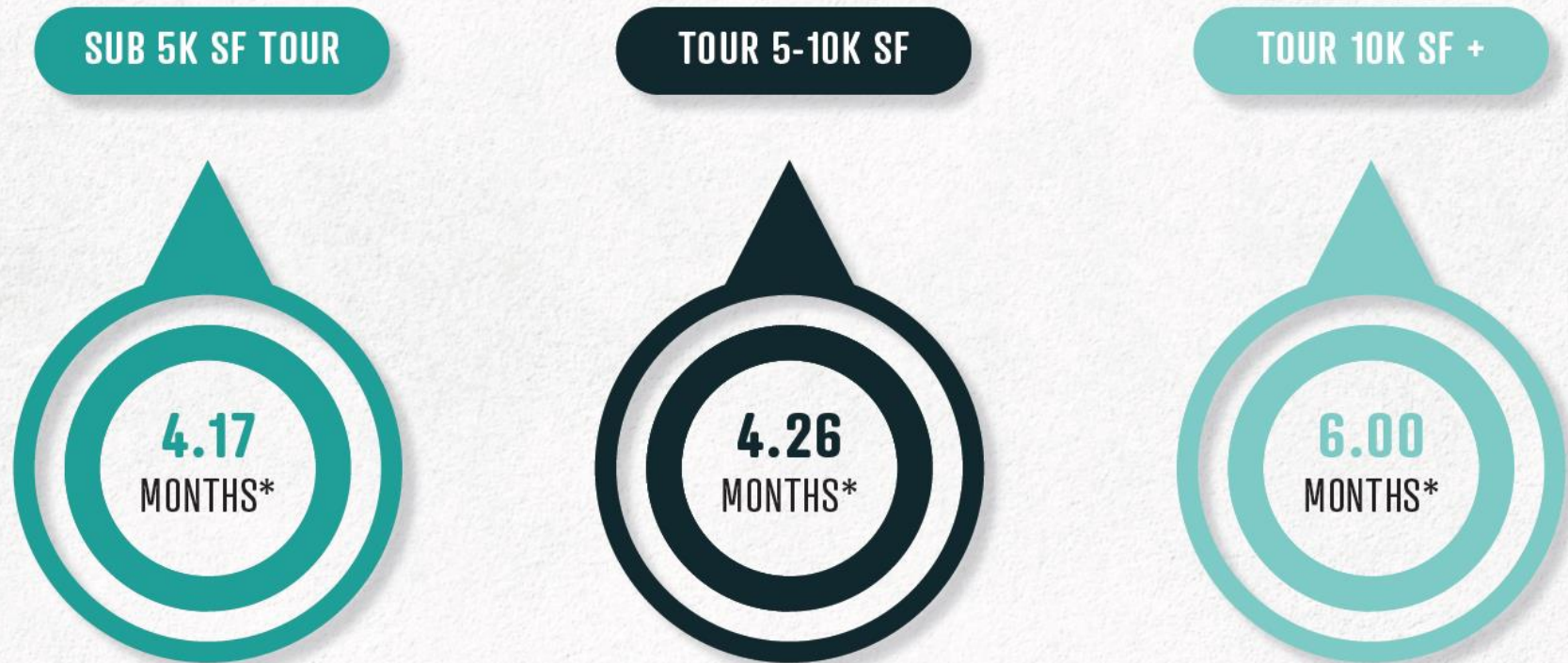
- Del total de tours en el mercado de Northern Virginia, la estadística acumulada entre enero 2018 y diciembre 2024, muestra que el 52% terminaron en una solicitud de propuesta de arriendo o RFP (Request for proposal). Del total de RFP, se firmaron el 11%. Del 89% restante, una parte continuará en negociaciones y se cerrará en futuros trimestres y otra parte se terminará cayendo.
- El tamaño promedio de los tours realizados es por 9.670 sf





Tiempo Esperado De Cierre

- El gráfico muestra el tiempo promedio de cierre de arriendos el año 2024. A mayor superficie buscada, mayor es el tiempo esperado en firmar el contrato.



* AVERAGE TIME FROM TOUR TO CLOSE