



Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q4 2024



1660 International Dr



RESUMEN EJECUTIVO

Durante el periodo no hubo vencimientos ni se ejecutaron nuevos contratos de arriendo, por lo que la ocupación del activo se mantuvo en un 73,4%. Sin embargo, durante el 2do trimestre de 2024, el arrendatario que ocupa dos pisos del activo con vencimiento en 2028, y que contaba con una opción de término anticipado en may-25, ha notificado que hará uso de su opción en sólo uno de los pisos que ocupa actualmente. Adicionalmente, se llegó a un acuerdo por la extensión del plazo del piso remanente por 3 años hasta el año 2031, sin costos de habilitaciones ni de comisiones de corretaje.

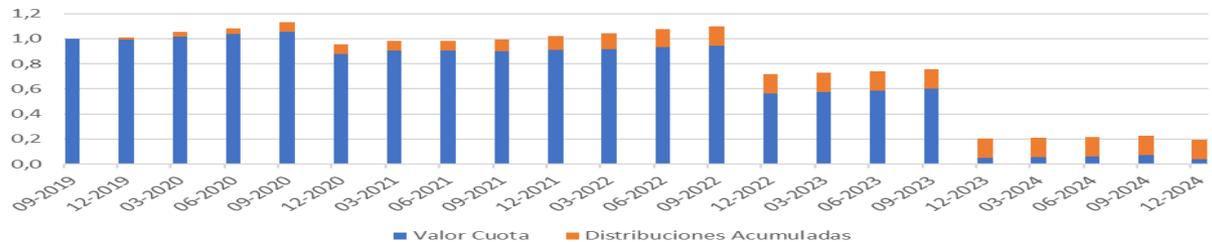
La actividad de arriendo en el mercado se ha concentrado en oficinas de entre 2,000 y 10,000 SF, principalmente en espacios listos para ocupar. Durante 2024, se realizaron más de 150 tours, el 70% de los cuales buscaban oficinas de 7,000 SF o menos y el 64% eran únicamente visitas a "Spec Suites". El plan de negocios futuro considera la construcción de spec suits con oficinas entre 3K y 5K SF. El séptimo piso seguirá siendo comercializado para arrendatarios de mayor tamaño, con un acondicionamiento adaptado a sus necesidades específicas

El crédito hipotecario del activo, cuyo primer vencimiento tuvo lugar en oct-23, contaba con una opción de extensión de un año, condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos exigidos por el contrato de deuda. Sin embargo, 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 estamos próximos a cerrar.

El desempeño de la propiedad en 2024 estuvo en línea con el presupuesto del año. Los ingresos son ligeramente superiores, principalmente debido a que la empresa de coworking tuvo un desempeño mejor a lo considerado en el presupuesto, como resultado, los ingresos por renta variable de este arrendatario fueron superiores. En cuanto a los gastos, presentan una variación ligeramente negativa, atribuida principalmente a mayores gastos de reparaciones y mantenimiento. No obstante, el gasto en contribuciones ("Real Estate Taxes") resultó casi un 11% menor a lo previsto.

Al cierre de 2024, la rentabilidad de la cuota fue negativa en un 26,17% para la Serie A, en un 13,37% para la Serie B y en un 10,43% para la Serie C. Esto se debe por el resultado negativo de las filiales del fondo (87 MUSD) y por los gastos de operación del fondo.



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,0334 (Serie A) USD 0,0524 (Serie B) USD 0,0587 (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 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, EE.UUU., 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.

ACTIVO SUBYACENTE

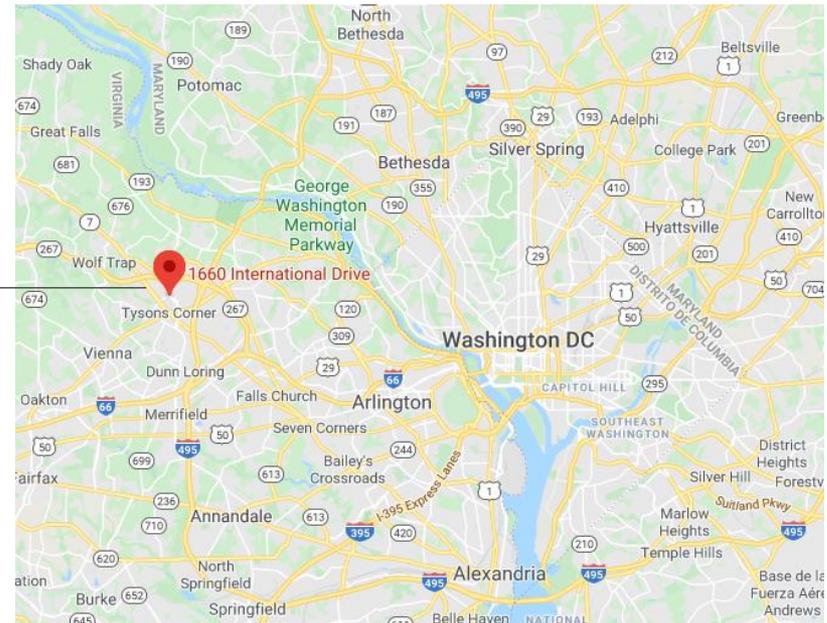
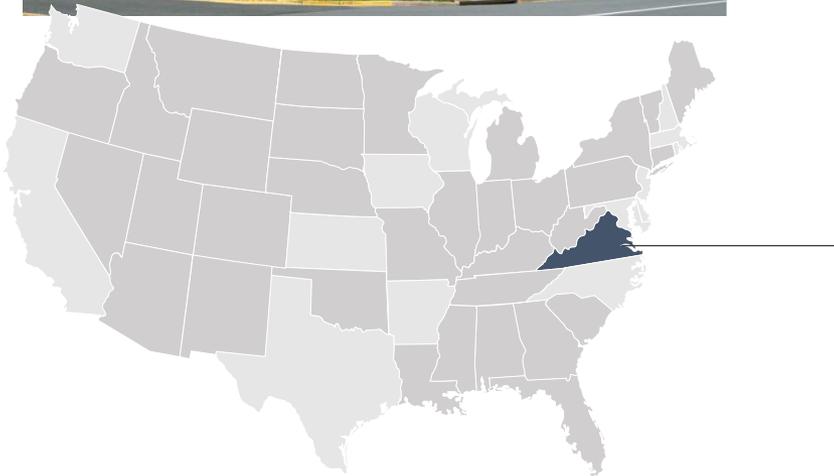
El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington D.C., Tysons Corner. La propiedad está ubicada entre el desarrollo The Boro y Tysons Galleria, lo que brinda un acceso incomparable al Metrorail y las comodidades del área.



1660 INTERNATIONAL DRIVE



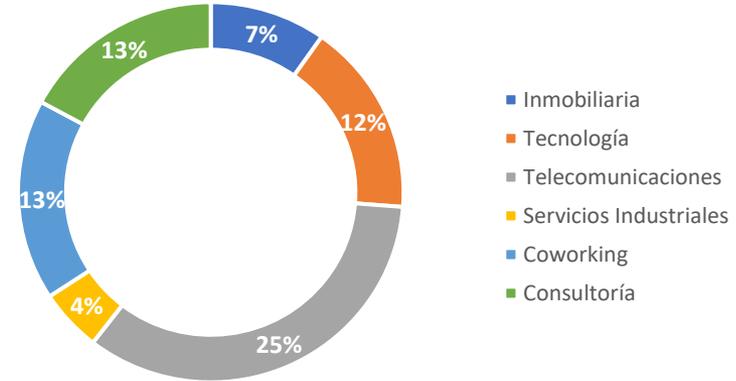
Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	73,4%
Precio Compra	USD 71,05MM
Precio Actual (dic-24)	USD 45,30MM
Socio Local	AREP (10%)



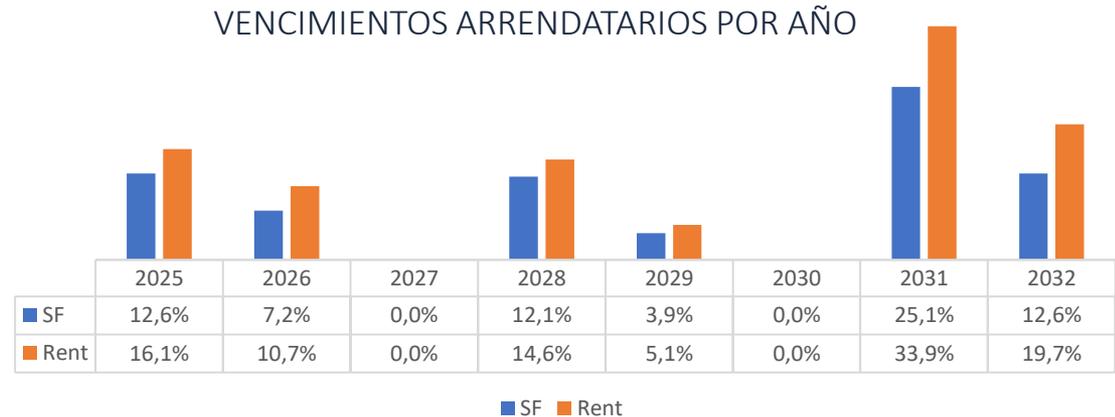


PERFIL DE ARRENDATARIOS

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO



4,75 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.

(* En May-28 vencía un arrendatario por el 32% de los ingresos por renta, el cual contaba con una opción de término anticipado en May-25. Finalmente, el arrendatario nos notificó que hará uso de esta opción en uno de los dos pisos que usa actualmente. Adicionalmente, se llegó a un acuerdo, donde el arrendatario no deberá pagar una multa por término de contrato anticipado, a cambio de la extensión del plazo del piso que mantendrá, por 3 años, sin costos de habilitaciones ni comisiones de corretaje.



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 ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **45,3** MM

AUM

73,4%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,40X

DSCR

100%

LTV

4,75 AÑOS

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE DE CONTRATOS

1. AUM (\$ USD) corresponde a la valorización del bien raíz bajo administración al cierre del período considerando activos y pasivos circulantes, con fecha diciembre de 2024.
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. 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 1ero de octubre de 2023, el cual contaba con una opción de extensión de 1 año hasta octubre de 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 (31-12-2024)	0,0334	0,0524	0,0587	0,0334	0,0524	0,0587	0,0334	0,0524	0,0587
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	-	-	-	0,0000	0,0000	0,0000
C) Valor cuota al cierre más distribuciones (A + B)	0,0334	0,0524	0,0587	0,0334	0,0524	0,0587	0,0334	0,0524	0,0587
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,0453	0,0605	0,0655	0,0453	0,0605	0,0655	0,5603	0,5717	0,5755
Rentabilidad (C/D -1)	-26,17%	-13,37%	-10,43%	-26,17%	-13,37%	-10,43%	-94,04%	-90,84%	-89,80%

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

La rentabilidad del período 2024 de las distintas series fue negativa; 26,17% para la Serie A, 13,37% para la Serie B y 10,43% para la Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2024 MUSD	31.12.2023 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	8	37	-29	-78,38%
Activo No Corriente	819	925	-106	-11,46%
Total Activo	827	962	-135	-14,03%
Pasivo Corriente	72	12	60	500,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	755	950	-195	-20,53%
Total Pasivos y Patrimonio	827	962	-135	-14,03%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2024, los activos corrientes disminuyeron en un 78,38% con respecto al 31 de diciembre 2023, debido a una disminución en la posición de caja por MUSD 37.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2024 el total del Activo No Corriente disminuyó un 11,46% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 106.

La variación negativa de esta cuenta es explicada principalmente por el resultado negativo del ejercicio de la Sociedad Tyson Ventures LP.

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 20,53% al cierre de diciembre 2024 con respecto al cierre de diciembre del 2023. Dicha disminución se explica principalmente por un resultado negativo del ejercicio de MUSD195.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2024 MUSD	30.12.2023 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	100,0%
Utilidad (pérdida) devengada	-87	-9.479	9.392	10795,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-87	-9.479	9.392	10795,4%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-87	-9.479	9.392	10795,4%
Comisión de administración	-91	-91	-	0,0%
Otros gastos de operación	-17	-19	2	11,8%
Total gastos de operaciones (-)	-108	-110	2	1,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-195	-9.589	9.394	4817,4%

- Al 31 de diciembre de 2024 el resultado del Fondo presenta una pérdida neta de la operación por MUSD 87. Lo anterior se compone por una pérdida devengada por MUSD 87.
- Además, el Fondo presentó MUSD 108 de gastos operacionales que se componen de MUSD 91 de comisión por administración y MUSD 17 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una pérdida durante el ejercicio por MUSD 195.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.12.2024	31.12.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	9,54	1,26
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	0,11	3,06
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,0404	0,0509
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0104	-0,5137
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-25,83%	-1009,37%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-23,58%	-996,78%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-20,48%	-90,99%

*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas



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 10 de enero se renovó la póliza de seguro del Fondo.

Con fecha 28 de enero de 2025 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo donde se acordó prorrogar el plazo de duración del Fondo por un año más hasta el 25 de febrero de 2026.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1° de enero de 2025 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.

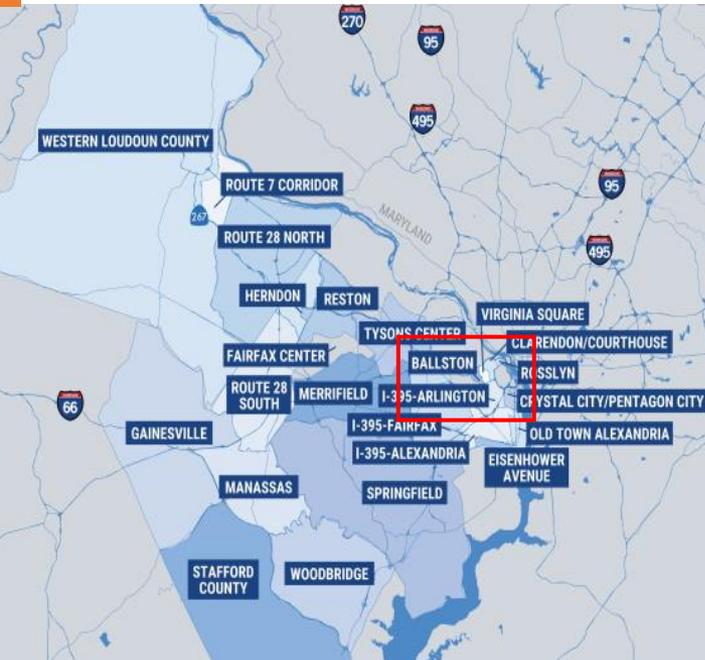
INFORMACIÓN DE MERCADO





NORTH VIRGINIA, VA⁽¹⁾

TYSONS CORNER ANALYTICS



<p>\$39,42 Tysons Overall \$37,57 Metro Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>22.451.422 SF / 0 SF</p> <p>Tyson Inventario / Nueva Construcción</p>	<p>26,7% Tysons Overall 23,6% Metro Overall</p> <p>Vacancia</p>
<p>2,3% / 4,0%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>(319.018) SF Tysons (976.970)SF Metro Overall</p> <p>Absorción Neta Acumulada YTD</p>	<p>Debido a la menor demanda por espacios de oficinas en el mercado, los propietarios se encuentran compitiendo por la actividad de arrendos disponible, lo que ha aumentado las concesiones otorgadas a los arrendatarios.</p> <p>Información Adicional</p>

En el último trimestre de 2024, el mercado de oficinas en Northern Virginia registró una absorción positiva de 116,000 pies cuadrados, lo que redujo la tasa de vacancia en 10 puntos base, situándola en 23.6%. Este crecimiento fue impulsado por pequeñas expansiones y la llegada de nuevos inquilinos, junto con la ausencia de grandes consolidaciones.

Aunque la actividad de arriendo disminuyó ligeramente en el cuarto trimestre, con transacciones que totalizaron 1.8 millones de pies cuadrados, esto fue suficiente para llevar el total anual a 8.2 millones de pies cuadrados, un incremento del 13% respecto a 2023. Las renovaciones fueron la principal actividad del mercado en el trimestre, representando el 62% de los contratos firmados, incluyendo nueve de las diez mayores transacciones.

Las rentas en Northern Virginia se mantuvieron relativamente estables trimestre a trimestre, con un promedio actual de \$37.57 psf en un esquema full-service. Sin embargo, los precios siguieron en aumento para las propiedades Trophy y Class A+, con promedios de \$61.62 y \$46.00, respectivamente.

Tysons Corner

Tysons 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
(2) Bureau of Labor Statistics: North Virginia