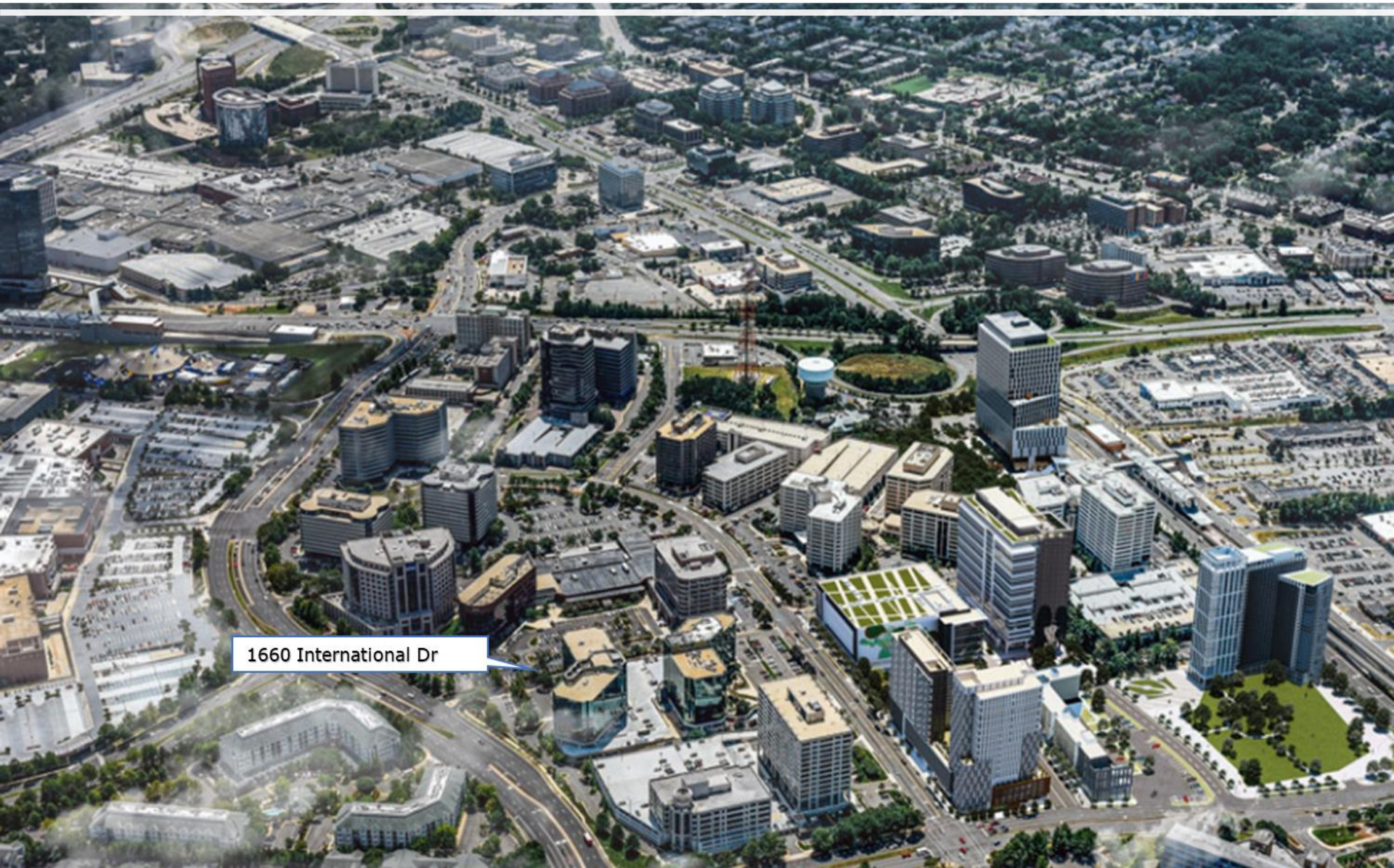




Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado– Q1.2020





DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.



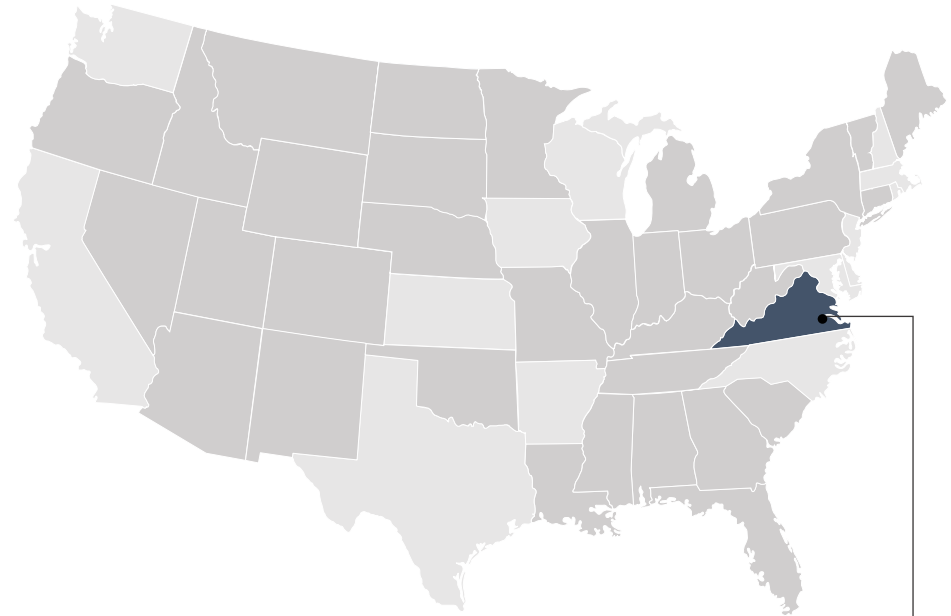
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Tysons tiene como objeto de inversión adquirir indirectamente a través de sus sociedades filiales, el bien raíz ubicado en 1660 International Drive, Tysons, VA, con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes.

El Fondo invierte en sus filiales vía capital (acciones) y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera el inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial, en que a juicio de la administradora, el valor del activo pudiese tener una variación relevante.

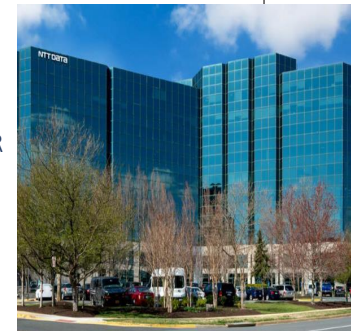
Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los dividendos distribuidos por dichas sociedades, los que a su vez provienen del flujo de arriendos de la propiedad de rentas como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Al 31 de marzo de 2020 el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales la propiedad, ubicada en Tysons, Virginia, Estados Unidos de América, la que provee la sólida base de generación de dividendos del Fondo Independencia Tysons y las apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traduce en atractivas plusvalías en el valor cuota del mismo.



1660 INTERNATIONAL DR

1660 International Drive,
Tysons, VA



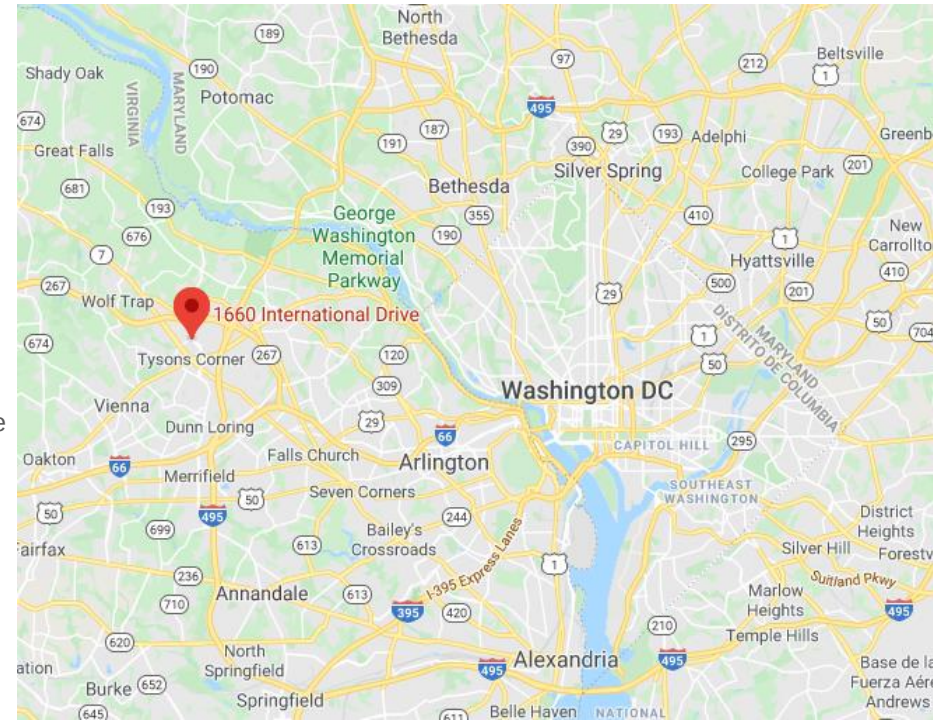
UBICACIÓN



1660 International Drive
Tysons, VA

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212,731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	91,2%(*)
Precio Compra	USD 71,05MM
Socio Local	AREP (10%)

(*) Ocupación disminuirá a 66,7% una vez que Palantier deje su espacio en agosto 2020, tal como estaba considerado al momento de la compra. La ocupación aumentará a 73,9% una vez que AREP, el socio local del proyecto quien ya firmó un contrato de arriendo, comience a utilizar su espacio en febrero 2021.



Tysons Corner, VA

Edificio de oficinas clase A ubicado en Tysons Corner, uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington DC debido a su excelente conectividad, y desde el 2013, a la llegada del metro que lo conecta con el centro de Washington DC y a futuro con el Dulles International Airport.

La propiedad cuenta con una ubicación privilegiada ya que se encuentra a pocos minutos de The Boro, el nuevo desarrollo de uso mixto más importante del lugar.



RESUMEN

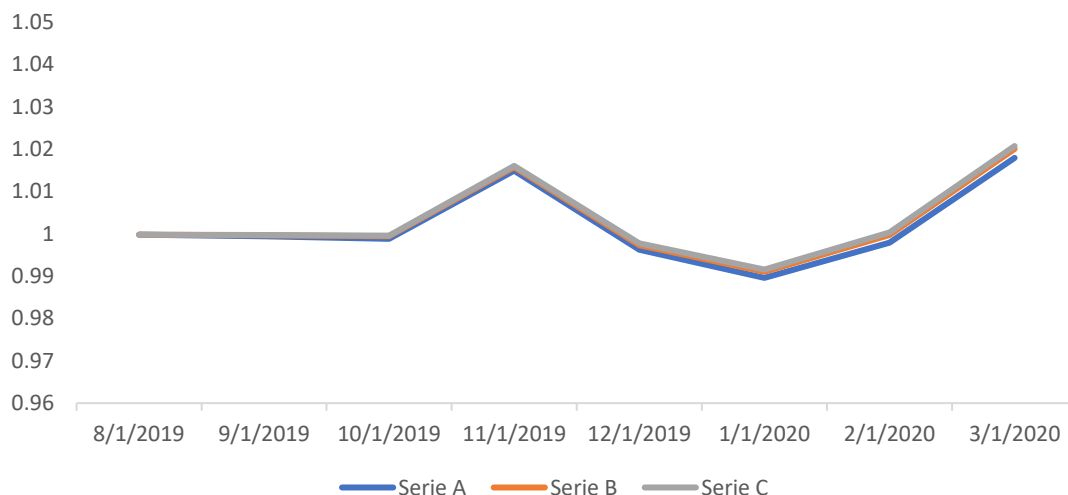
EJECUTIVO PERIODO

Luego de la compra del edificio en septiembre 2019, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 18,67 MM de capital invertido y USD 71,7 MM en activos bajo administración. La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del lobby del edificio y recolocar los pisos 7 y 8 que, tal como se consideraba al momento de la compra, quedarán vacantes en agosto 2020.

Durante enero 2020, el Fondo realizó su primer pago de dividendos, distribuyendo más de USD \$300.000 entre sus aportantes.

Durante el primer trimestre de 2020, el Fondo mostró una rentabilidad positiva de un 3,83% para la Serie A, 3,92% para la Serie B y 3,95% para la Serie C.

Evolución Histórica Valor Cuota



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$1,0179 (Serie A) USD \$1,0200 (Serie B) USD \$1,0207 (Serie C)
Valor Cuota Inicial:	USD \$0,9998
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	06 de agosto de 2019
Bolsa Santiago:	CFIIAMTA-E CFIIAMTB-E CFIIAMTC-C
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones con y sin derecho a voto ("Acciones Clase A" y "Acciones Clase B") como en títulos de deuda emitidos por sociedades extranjeras, las cuales, directa o indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras financiarán la adquisición y/o serán propietarias de la sociedad dueña del inmueble ubicado en 1660 International Drive, Tysons, Virginia, Estados Unidos de América.



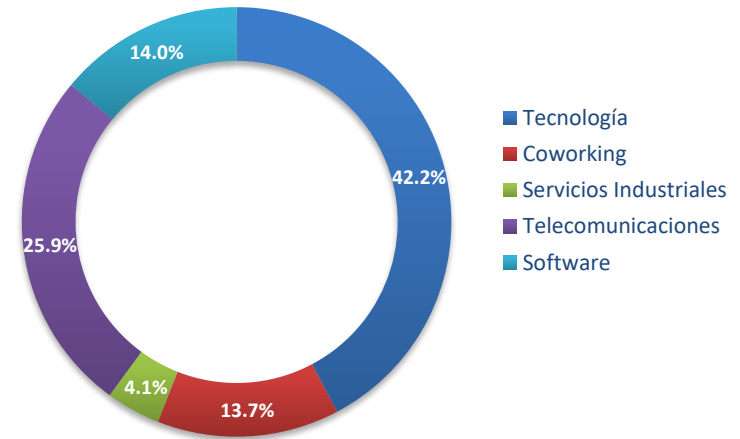
PERFIL DE ARRENDATARIOS



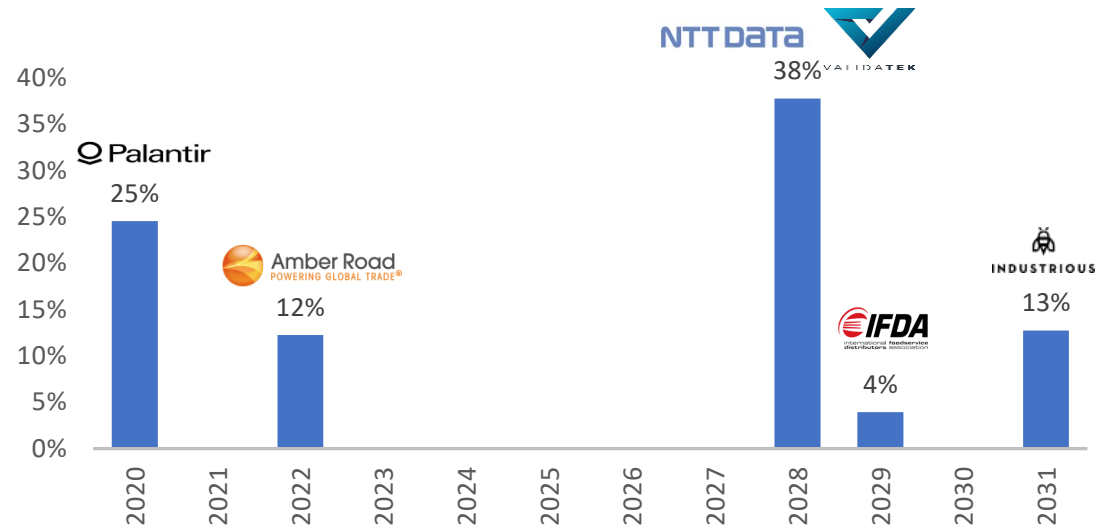
5,52 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Tipo de Arriendo	% Sf	% Rentas	Año Vencimiento	Industria
	Oficina	25,48%	25,94%	2028	Telecomunicaciones
	Oficina	24,52%	30,50%	2020	Tecnología
	Oficina	12,74%	13,72%	2031	Coworking
	Oficina	12,26%	14,00%	2022	Software
	Oficina	12,26%	11,74%	2028	Tecnología
	Oficina	3,94%	4,09%	2029	Servicios Industriales
		91,20%	99,99%		

* Debido a la crisis sanitaria originada por el COVID-19, Industrious es el único arrendatario que ha solicitado un diferimiento en el pago de la renta, actualmente estamos en conversaciones para llegar a un acuerdo en el reintegro del pago de su renta pendiente.

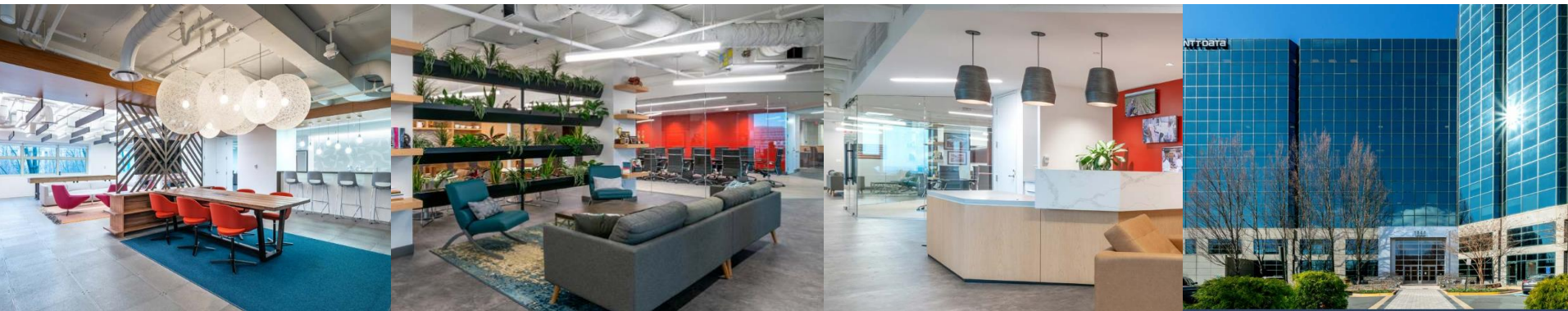


DESAFÍOS 2020-2021

Arrendatario	Vencimientos (SF) 2020-2021	Timing	% Propiedad SF	% Propiedad (\$)	Nuevos Arriendos SF
Palantir Technologies	51.196	3Q 2020	24,52%	30,50%	
Vacancia Piso 5	18.364	3Q 2019	8,80%	N/A	15.156
Total	69.560		33,32%	30,50%	15.156

La vacancia en el piso 5 existe desde que se cerró la compra del activo en septiembre de 2019. Sin embargo, AREP, el socio local de este proyecto, firmó un contrato por 15.156 SF. La renta de este contrato está en línea con lo considerado en la proforma y la renta de mercado antes que empezara la crisis originada por el COVID-19.

Tal como estaba considerado al momento de la compra, Palantir Technologies dejará su espacio una vez que venza el plazo de su contrato. Antes del inicio del COVID-19 estábamos en conversaciones con una empresa consultora por uno de los pisos que quedarán vacantes, adicionalmente, uno de los actuales arrendatarios de la propiedad estaría interesado en expandirse dentro del edificio con lo que el único espacio vacante que quedaría en la propiedad son 3.200 SF. De acuerdo a las últimas conversaciones, los arrendatarios tomarán una decisión definitiva una vez que se normalice la situación de mercado.



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **71,7** MM

AUM

91,2%

OCUPACIÓN
ACTUAL

46%

OCUPACIÓN DE
EQUILIBRIO

5,52

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

3,32

DSCR

\$ **1,7** MM

RESERVAS

62%

LTV

4,45

TIEMPO
REMANENTE
DEUDA

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. Ocupación de equilibrio corresponde a la estimación de la mínima ocupación requerida para el pago del servicio de la deuda del bien raíz.
4. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del bien raíz, al cierre del periodo.
5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
6. Reservas corresponde a la caja libre del bien raíz más la caja de libre disposición del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo.
7. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
8. Tiempo remanente deuda corresponde al tiempo remanente del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz, al cierre del periodo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	19	11	8	73%
Activo No Corriente	19.009	18.604	405	2%
Total Activo	19.028	18.615	413	2%
Pasivo Corriente	12	10	2	20%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0%
Patrimonio Neto	19.016	18.605	411	2%
Total Pasivos y Patrimonio	19.028	18.615	413	2%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2020 los activos corrientes aumentaron un 73% con respecto al 31 de diciembre 2019 debido al aumento en la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo” en MUSD 8.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada 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.

Durante el primer trimestre del año 2020 el total del Activo No Corriente aumentó en un 2% con respecto al período anterior, lo que se explica por un aumento en el resultado del ejercicio de las filiales del Fondo.

Al 31 de marzo de 2020 el activo no corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Tysons Inc. por MUSD3.449, en Reus Tysons Ventures LLC por MUSD13 y en Tysons Ventures LP por MUSD15.547.

PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a las cuentas por pagar a proveedores, dividendos provisorios por pagar a los aportantes, remuneraciones por pagar a la sociedad administradora, y otros documentos. Al 31 de diciembre 2019 y al 31 de marzo de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 10 y MUSD 12 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 2% al cierre de marzo 2020 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe a que durante el periodo el Fondo obtuvo ganancias por MUSD717 y distribuyó dividendos a sus Aportantes por MUSD306.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2020 MUSD
Intereses y reajustes	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-
Dividendos percibidos por el Fondo	339
Utilidad devengada	405
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	744
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	744
Comisión de administración	(23)
Otros gastos de operación	(4)
Total gastos de operaciones (-)	(27)
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	717

- Las utilidades del Fondo corresponden principalmente a los resultados de sus filiales en las cuales mantiene participación. Adicionalmente, considera gastos operacionales y comisiones de administración.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde por un lado a la utilidad realizada a través de los dividendos recibidos, provenientes de la renta comercial del activo subyacente que indirectamente posee el Fondo, neto de los gastos financieros y operacionales, y por otro lado de las utilidades o pérdidas devengadas de los mismos.
- Al 31 de marzo de 2020 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 717.
- Al 31 de marzo 2020 del total de MUSD 744 en resultado de inversiones en sociedades valorizadas por el método de participación, MUSD 405 corresponden a utilidad devengada por mayor valor de las sociedades filiales y MUSD 339 de utilidad realizada, percibida por el Fondo como dividendos.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.03.2020	31.12.2019
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,00063	0,00054
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	1,5833	1,1000
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	1,5833	1,1000
Valor Libro Cuota - Serie A	Patrimonio Serie A / N° Cuotas Suscritas Serie A	USD	1,0179	0,9962
Valor Libro Cuota - Serie B	Patrimonio Serie B / N° Cuotas Suscritas Serie B	USD	1,0200	0,9973
Valor Libro Cuota - Serie C	Patrimonio Serie C / N° Cuotas Suscritas Serie C	USD	1,0207	0,9977
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	0,0385	-0,0034
Dividendos pagados - Serie A	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,016415	-
Dividendos pagados - Serie B	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,016428	-
Dividendos pagados - Serie C	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,016433	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad/(Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	3,8537%	-0,3375%
Rentabilidad del Activo	Utilidad/(Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	3,7681%	-0,3384%



ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los precios de los activos subyacentes y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas 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, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington DC debido a su excelente conectividad, adicionalmente, el edificio se encuentra en una ubicación privilegiada a pocos minutos del nuevo desarrollo The Boro, el que incluirá diversos restaurantes y un nuevo Wholefoods, y la estación de metro Greensboro. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.

- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de oficinas, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- A la fecha sólo el 8,8% del total de pies cuadrados de nuestra propiedad se encuentran vacantes. De los vencimientos esperados para el año 2020, los que corresponden a un 24,52% del total del área arrendable, antes del inicio de la crisis originada por el COVID-19 estábamos en conversaciones con 2 arrendatarios interesados en tomar la totalidad de la futura vacancia. El plazo promedio remanente de los contratos de arriendo es de 5,52 años con vencimientos esperados hasta el año 2031.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de America en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Sin embargo, el Fondo no posee activos ni pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente al crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario. El crédito otorgado es a tasa variable, sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa por un período de 3 años que no permiten que la tasa supere un límite máximo establecido.

La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo. El LTV actual de la cartera del Fondo, es decir el total de deuda sobre el valor del activo, es de 62%.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante los últimos meses la pandemia ha forzado a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

La pandemia de COVID-19 en curso y las restricciones destinadas a evitar su propagación, podrían afectar las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes. Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, esta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros, y no se puede garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 pueden permanecer vigentes en el estado y ciudad donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo, e incluso si se eliminan dichas restricciones, es posible que estas se puedan restablecer en una fecha posterior.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico del estado de North Virginia, VA y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendo no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las rentas de mercado previas al COVID-19.

Sin embargo, aún no es posible determinar el efecto que esta pandemia tendrá en la industria inmobiliaria en general y en particular en el uso de oficinas por parte de los arrendatarios. Por un lado, como medida de prevención de contagio y de las diferentes medidas de cuarentena, ha aumentado el trabajo remoto desde los hogares, disminuyendo el total de empleados que necesitan espacio arrendable de oficina, sin embargo, por otro lado, el distanciamiento social impuesto por las autoridades puede implicar que las empresas deban reconfigurar sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada empleado. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas por el momento, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para el activo inmobiliario del Fondo.

Dada las diferentes y dinámicas consecuencias que hemos observado y que continuaremos viviendo por la pandemia actual, es que seguiremos monitoreando de cerca el potencial impacto en la ocupación, la evolución de las rentas de arriendo, y la situación de sus arrendatarios.

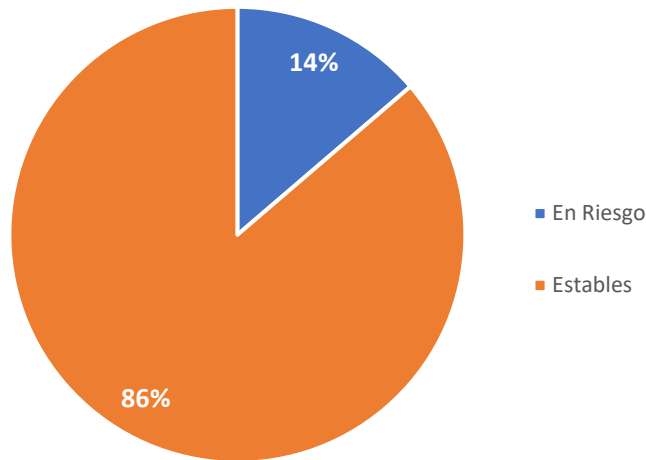
Al 31 de marzo 2020 no hubo moras en el pago de arriendo por parte de los arrendatarios de la propiedad relacionados a la pandemia y no hemos tenido un cambio significativo en la tasa de ocupación del activo.

Con relación a nuestras obligaciones de deuda, no hay vencimientos significativos de deuda antes de octubre 2023, momento en que vence el crédito otorgado a la sociedad filial del Fondo para la adquisición del bien raíz ubicado en Tysons, VA.



PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS*

ARRENDATARIOS
EN RIESGO:



3.32

DSCR ACTUAL

NOI acumulado en el año sobre el Servicio de la deuda acumulado.

1.25

DSCR EXIGIDO

Corresponde al ratio mínimo exigido por el prestamista.

DESGLOSE PRINCIPALES ARRENDATARIOS EN RIESGO:

13.7%
COWORKING



INDUSTRIOUS

- Los arrendatarios en riesgo corresponden exclusivamente a Industrious, empresa de coworking que arrienda 26.5K SF.
- Este arrendatario no ha pagado la renta de abril ni mayo. La razón es por una política nacional en USA y no un problema puntual en nuestro edificio.
- Industrious cuenta con 52 arriendos a nivel nacional.
- En nuestro edificio, su centro está con un 70% de ocupación y en abril recolectaron un 60% de los ingresos.
- Antes del COVID-19 estábamos en conversaciones para incrementar la renta en el piso actual y arrendar un piso adicional. Lo que muestra el interés de Industrious por seguir creciendo en nuestro edificio. Situación que por supuesto quedó en stand by hasta que termine la pandemia.

*Corresponde a la evaluación de riesgo por parte de los arrendatarios del portfolio en el cumplimiento de sus contratos de arriendo, dado el contexto actual que se esta viviendo en el mundo, por la crisis sanitaria por la pandemia COVID-19.



HECHOS POSTERIORES

Crisis Sanitaria COVID-19

Dado que esta crisis sanitaria aún está en desarrollo, y que aún no hay claridad sobre la extensión y la profundidad de su impacto tanto a nivel mundial como en Estados Unidos de América, la administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que a la fecha de este informe un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan. A la fecha de este informe y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos.

Dividendos Provisorios

Con fecha 28 de abril mediante Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 29 de abril de 2020, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2020, por la cantidad total de MUSD \$380, de acuerdo al siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de MUSD \$249 equivalentes a USD \$0,020326 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de MUSD \$102 equivalentes a USD \$0,020375 por cuota del Fondo.
- Serie C por la cantidad de MUSD \$29 equivalentes a USD \$0,020391 por cuota del Fondo.



INFORMACIÓN DE MERCADO

1660
INTERNATIONAL DRIVE
MILLER, VIRGINIA



NORTH VIRGINIA, VA₍₁₎

TYSONS CORNER ANALYTICS



\$ 39,23 Tysons Corner
\$ 36,01 North Virginia

Rentas Clase A

28.468.210 SF/
351.023 SF

**Inventario / Nueva Construcción
Tysons Corner**

12% Tysons Corner(*)

18,4% Northern Virginia

Vacancia

3,3%

Tasa de Desempleo

164.877 SF Tysons Corner
-232.504 SF Northern Virginia

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

En Tysons se firmó uno de los arriendos más grandes del trimestre en todo Northern Virginia. Fueron 75.000 sf arrendados por Convene.

Información Adicional

(*) Vacancia corresponde a los edificios comparables que se encuentran cercanos al metro y a la propiedad.

Tysons Corner

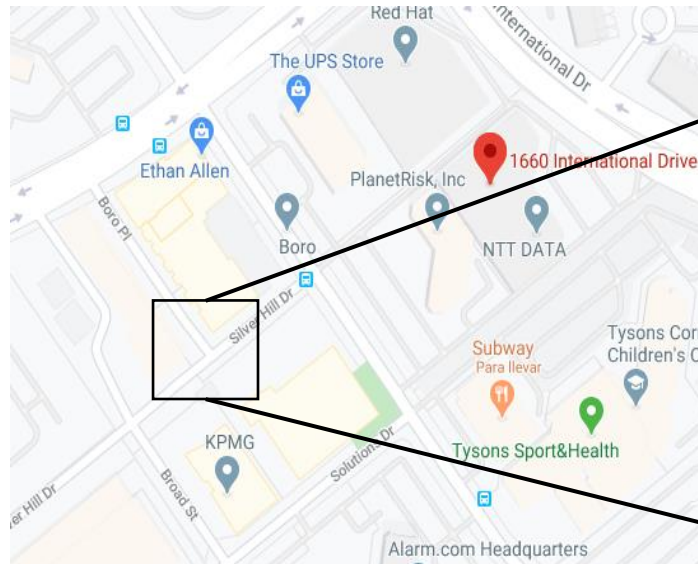
Tysons Corner es parte del mercado de Fairfax, el cual a su vez es parte del mercado de Northern Virginia.

La tasa de desempleo en el estado de Virginia cerró en 3,3% en marzo, bajo el promedio nacional de 4,4% en el mes. Sin embargo, se espera que la tasa de desempleo aumente fuertemente debido al COVID-19 a los largo del país. Si bien Tysons tuvo una absorción neta positiva de 164.877 sf en el trimestre, está fue negativa en North Virginia en -232.504 sf, lo que muestra señales de debilitamiento en el mercado como un todo.

Las propiedades con menor vacancia corresponden a aquellos edificios que se encuentran cerca del metro, los cuales promedian una vacancia de un 12%.



NUEVOS PROYECTOS – THE BORO



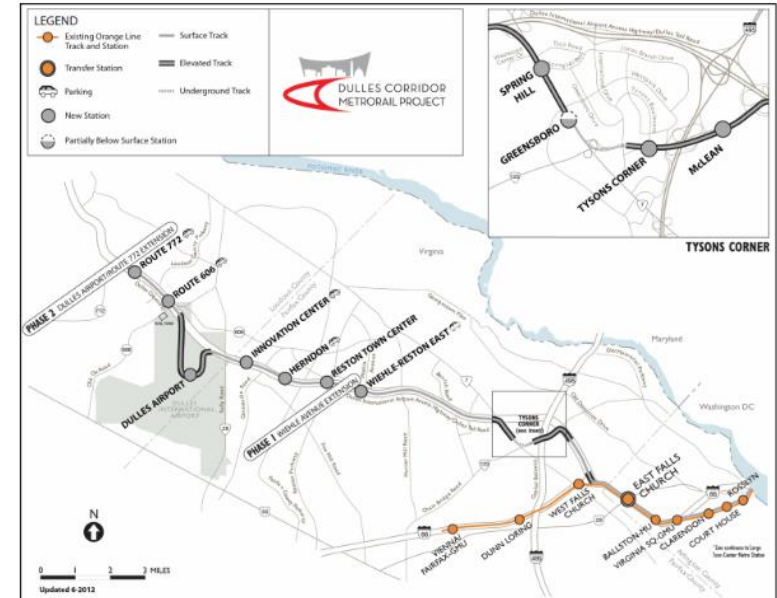
The Boro se trata de un proyecto ubicado a 3 minutos caminando de la propiedad, el cual se encuentra completamente entregado, incluidos el supermercado Whole Foods, la parte residencial, el cine ICON y las oficinas. El edificio de oficinas se encuentra casi 100% arrendado, con pequeñas vacancias las cuales se deben a espacios en donde los actuales arrendatarios tienen opciones de extensión dentro del edificio.



NUEVOS PROYECTOS – SILVER LINE

La nueva línea de metro Silver Line tuvo un gran impacto en el sub mercado en donde se encuentra la propiedad, haciendo que la vacancia de los edificios que se encontraban cerca del metro bajara drásticamente.

Actualmente se está a la espera de la continuación de la fase dos, la cual conectará el sub mercado de la propiedad con el aeropuerto internacional Dulles. Debido al COVID – 19, se trabajará en doble turno en el verano estadounidense para su construcción. Esperan poder terminar la construcción en octubre.



Impacto del metro en la vacancia

