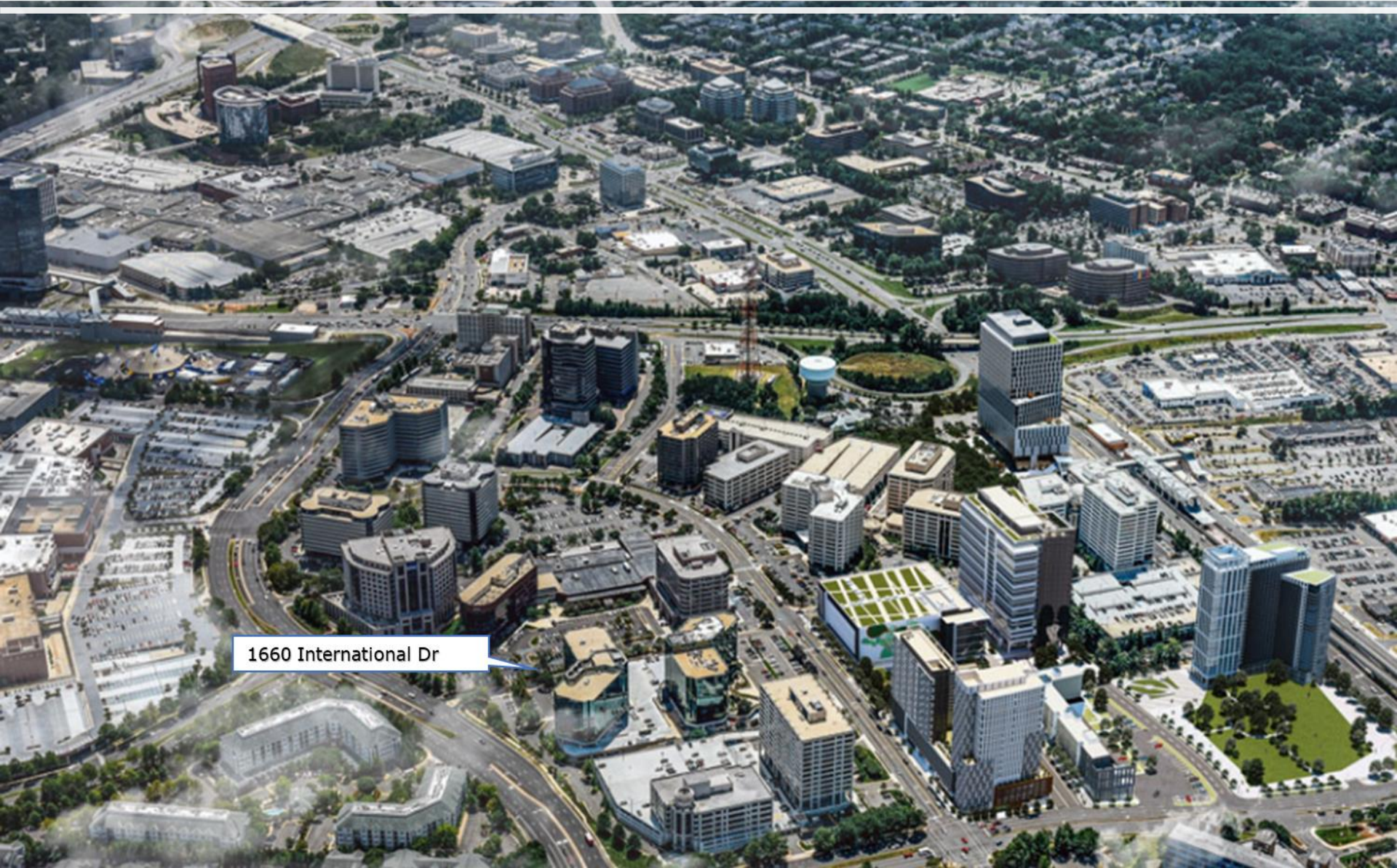




Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q1 2024





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 74%.

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.

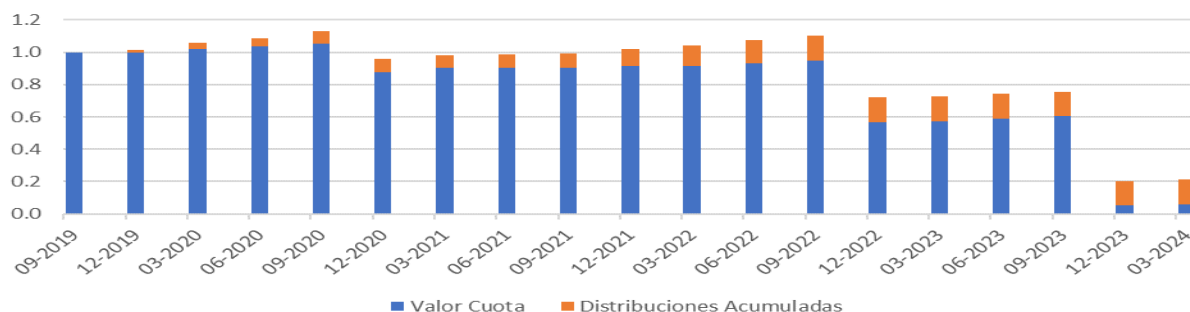
En cuanto a la operación, a pesar de los esfuerzos realizados, y dada la desfavorable situación del mercado, no ha sido posible recolocar la totalidad de las vacancias según lo programado en el plan original. La demanda por espacios de oficina ha reducido su tamaño objetivo, con una preferencia por espacios de 5K-10K SF.

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.

Un arrendatario que ocupa dos pisos del activo con vencimiento en 2028 cuenta con una opción de término anticipado en may-25, la cual debe informar de su eventual uso al cierre de may-24. El arrendatario nos ha comunicado que tiene la intención de reducir su espacio, por lo que nos encontramos en negociaciones para llegar a un acuerdo. En paralelo mantenemos las conversaciones con el acreedor para acordar los términos finales una vez que se llegue a acuerdo con dicho arrendatario.

Al cierre del primer trimestre de 2024, la rentabilidad de la cuota fue de un 15,12% para la Serie A, un 12,87% para la Serie B y un 12,35% para la Serie C.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón		
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,0521 (Serie A)	
		USD 0,0683 (Serie B)	
		USD 0,0736 (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.

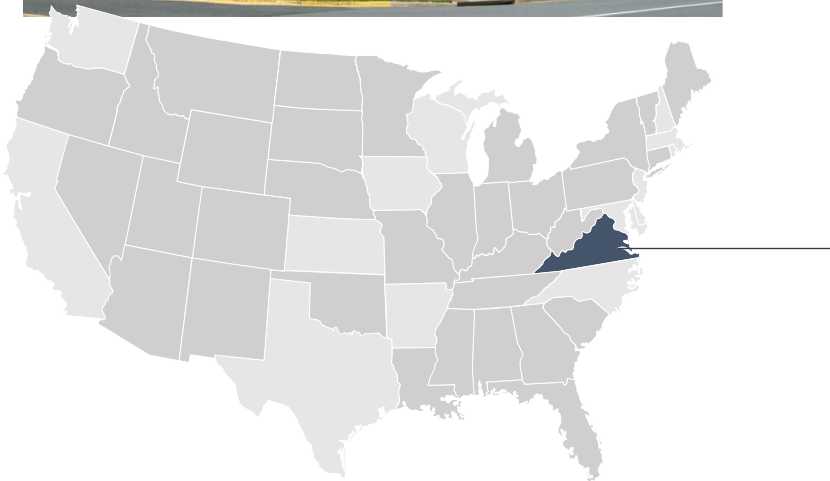
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Tysons Inc, Reus Tysons Ventures LLC y Tysons Venture LP vía acciones, las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según valorizaciones efectuadas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

ACTIVO SUBYACENTE

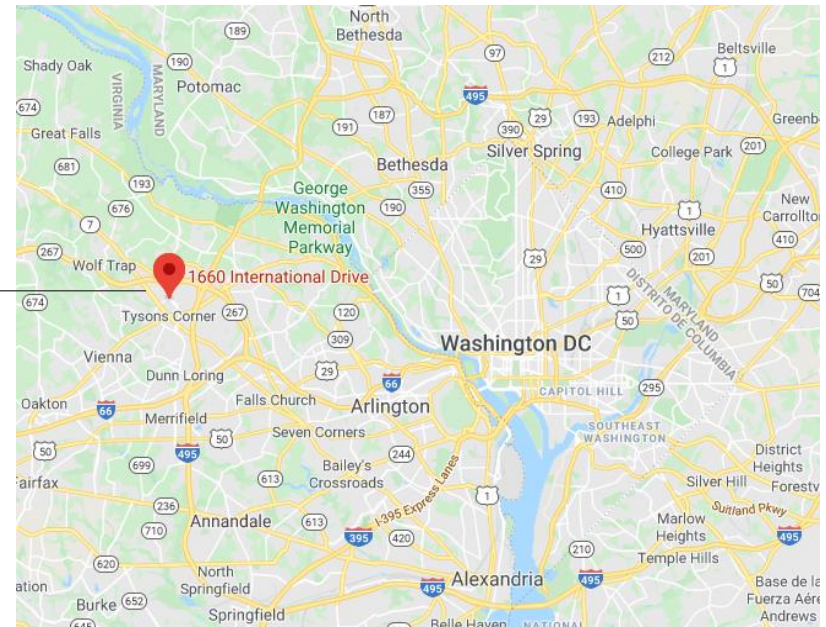
El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Washington D.C., Tysons Corner. La propiedad está ubicada entre el desarrollo The Boro y Tysons Galleria, lo que brinda un acceso incomparable al Metrorail y las comodidades del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



1660 INTERNATIONAL DRIVE



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	212.731 SF
Ocup. Compra	91,2%
Ocup. Actual	73,7%
Precio Compra	USD 71,05MM
Precio Actual (dic-23)	USD 50,30MM
Socio Local	AREP (10%)



PERFIL DE ARRENDATARIOS

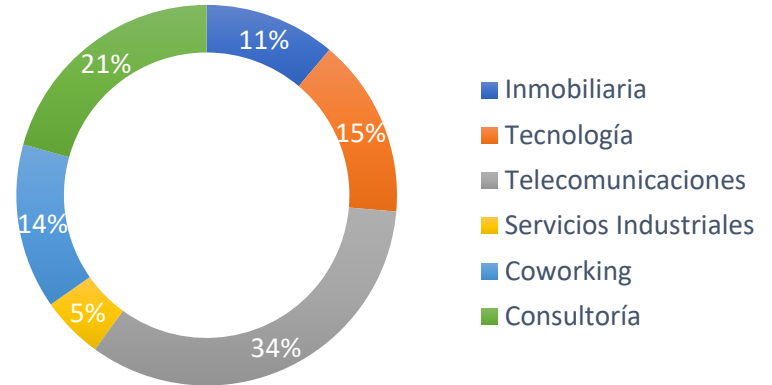


5,49 años

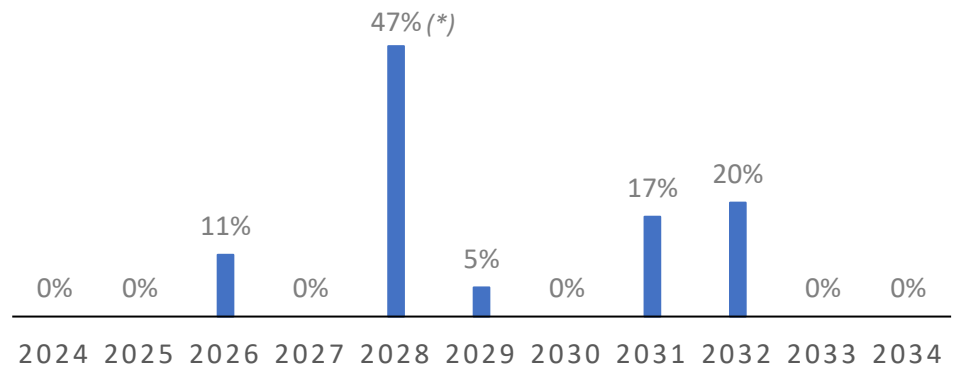
promedio de años de contrato
remanente.

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)



(*) El 32% de los ingresos por renta cuentan con una opción de término anticipada en may-25, la cual debe informar de su eventual uso al cierre de may-24. En caso de ejercerla el arrendatario deberá pagar una multa por término de contrato anticipado.



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

1,40_x

DSCR

102,3%

LTV

05/2024

VENCIMIENTO
DEUDA (*)

5,49 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 (31-03-2024)	0.0521	0.0683	0.0736	0.0521	0.0683	0.0736	0.0521	0.0683	0.0736
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	-	-	-	0.0256	0.0258	0.0260
C) Valor cuota al cierre más distribuciones (A + B)	0.0521	0.0683	0.0736	0.0521	0.0683	0.0736	0.0777	0.0941	0.0996
D) Valor cuota al inicio del periodo	0.0453	0.0605	0.0655	0.5692	0.5816	0.5857	0.9115	0.9207	0.9237
Rentabilidad (C/D -1)	15.12%	12.87%	12.35%	-90.85%	-88.26%	-87.43%	-91.48%	-89.78%	-89.22%

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 primer trimestre del 2024, la rentabilidad de la cuota de las distintas series fue positiva; 15,12% para la Serie A, 12,87% para la Serie B y 12,35% para la Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2024 MUSD	31.12.2023 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	14	37	-23	-62.37%
Activo No Corriente	1,086	925	161	17.41%
Total Activo	1,100	962	138	14.32%
Pasivo Corriente	16	12	4	33.33%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0.00%
Patrimonio Neto	1,084	950	135	14.17%
Total Pasivos y Patrimonio	1,100	962	139	14.40%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2024, los activos corrientes disminuyeron en un 62,37% con respecto al 31 de diciembre 2023, debido a una disminución en la posición de caja por MUSD 23.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de marzo del 2024 el total del Activo No Corriente aumentó un 17,41% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 161

La variación positiva de esta cuenta es explicada principalmente por el resultado operacional positivo 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 un aumento de 14,17% al cierre de marzo 2024 con respecto al cierre de diciembre del 2023. Dicho aumento se explica principalmente por un resultado positivo del ejercicio de MUSD134.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2024 MUSD	31.03.2023 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	47	-47	-100.0%
Utilidad (pérdida) devengada	161	153	8	5.0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	161	200	-39	-24.2%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	161	200	-39	-24.2%
Comisión de administración	-23	-23	-	0.0%
Otros gastos de operación	-4	-5	1	-25.0%
Total gastos de operaciones (-)	-27	-28	1	-3.7%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	134	172	-38	-28.4%

- Al 31 de marzo de 2024 el resultado del Fondo presenta un resultado neto de la operación por MUSD 161. Lo anterior se compone por una utilidad devengada por MUSD 161.
- Además, el Fondo presentó MUSD 27 de gastos operacionales que se componen de MUSD 23 de comisión por administración y MUSD 4 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una utilidad durante el periodo por MUSD 134



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	1.48	1.26	0.11
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	0.88	3.08	4.50
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0.0581	0.0509	0.5738
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0.0072	-0.5137	0.0092
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	0.0257
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	12.36%	-1009.90%	1.61%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	12.18%	-996.57%	1.60%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	14.17%	-90.99%	-34.48%

*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

El crédito que financia la compra del inmueble se ha ido renovando mensualmente desde el 1 de octubre 2023 y con fecha 6 de mayo se acordó la última renovación con el banco acreedor por una nueva extensión hasta el 1 de junio 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 abril 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.



1660
INTERNATIONAL DRIVE
MILLER, VIRGINIA

INFORMACIÓN DE MERCADO



El mercado de oficinas de Northern Virginia registró 373k SF de absorción negativa durante el Q1 2024. En consecuencia, la vacancia aumentó 20 bps respecto al trimestre anterior, hasta el 23,5%.

Las principales colocaciones en el mercado se observaron por parte de la industria de Servicios Comerciales y Financieros, representando 40% de toda la actividad de arriendos, y aunque la mayoría de las transacciones firmadas durante el trimestre tuvieron un impacto neutral en la absorción, las contracciones y consolidaciones de varios grandes arrendatarios resultaron en una absorción negativa. Igualmente, la actividad de arriendos aumentó durante el Q1 2024, y la disponibilidad de subarriendo sigue siendo elevada y suma un total de 4,6 MM SF, lo que representa el 3 % del inventario total del mercado y el 12 % de todo el espacio disponible en el norte de Virginia.

Tyson's Corner

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