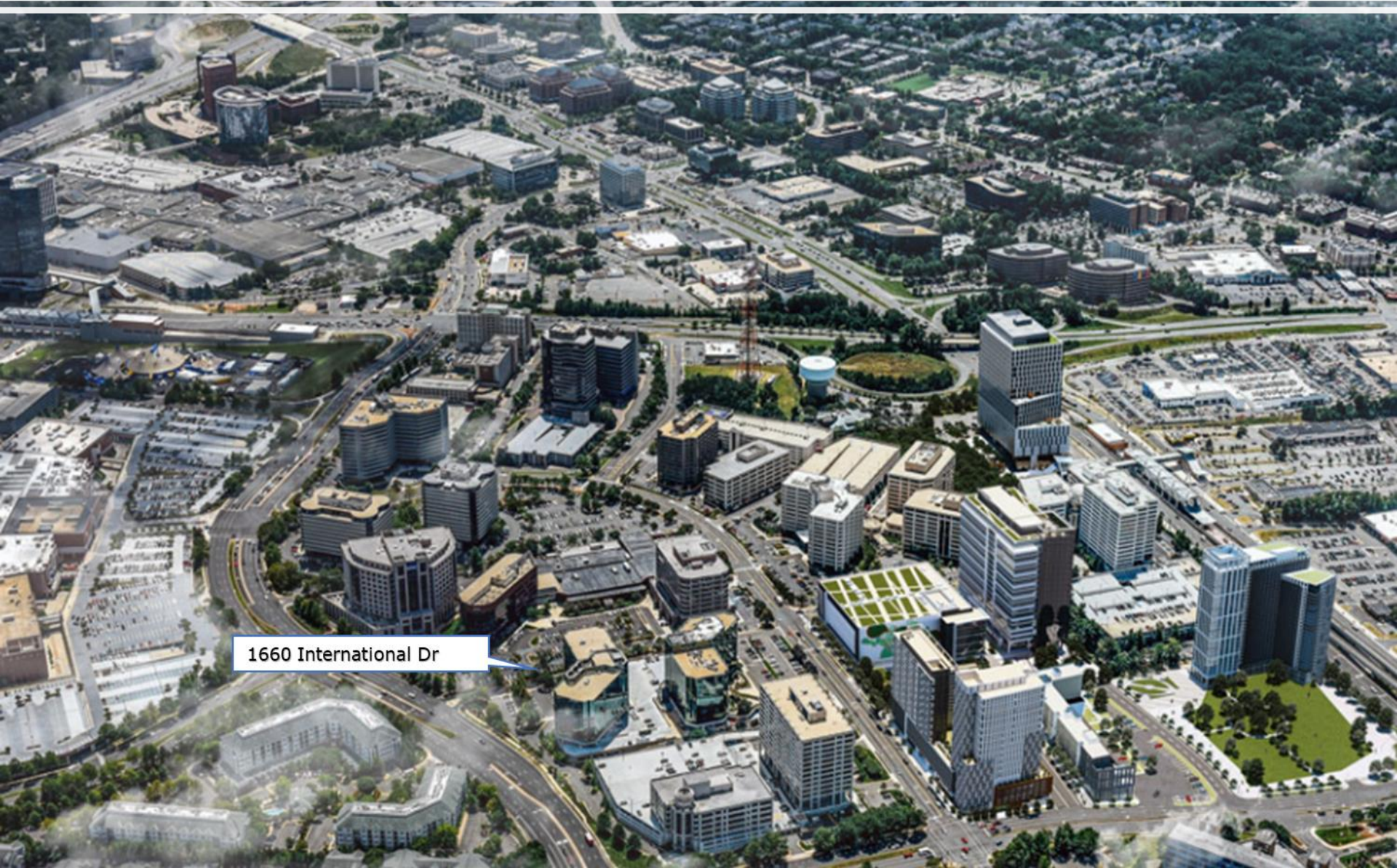




Fondo Independencia Tysons

Análisis Razonado – Q2 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 73,7%. Sin embargo, 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 y sin costos de habilitaciones o comisiones de corretaje, es importante aclarar que dicha extensión se encuentra sujeta a aprobación por parte del Acreedor. Debido a lo anterior, se mantienen abiertas las conversaciones con el Acreedor para reestructurar el crédito a largo plazo, dada la nueva información recibida por parte del arrendatario.

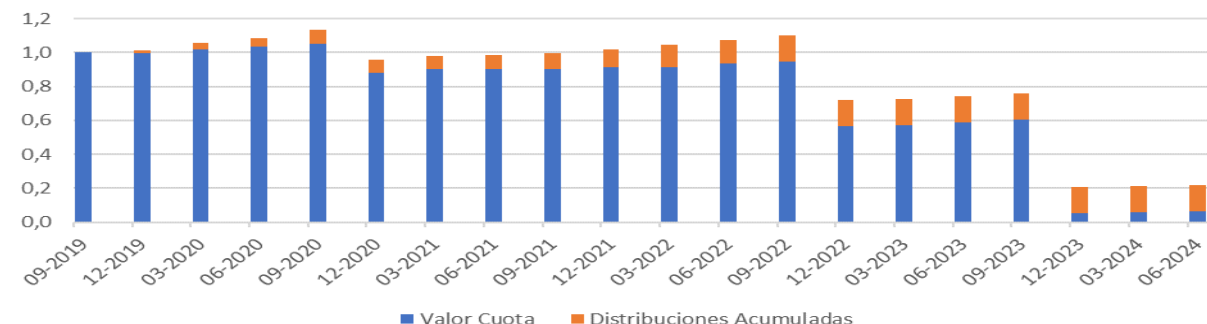
El crédito hipotecario del activo, cuyo primer vencimiento tuvo lugar en oct-23, contaba con una opción de extensión de un año, condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos exigidos por el contrato de deuda. Sin embargo, dado que no se cumplieron las condiciones requeridas, el banco

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.

A fin de capturar la demanda se tiene resuelto iniciar una reconstrucción a Spect Suites una vez que se acuerden los términos a largo plazo con el lender.

Al cierre del primer semestre de 2024, la rentabilidad de la cuota fue de un 27,65% para la Serie A, un 23,80% para la Serie B y un 22,92% para la Serie C.



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón		
Valor Cuota Actual:	USD	USD 0,0578 (Serie A)	
		USD 0,0749 (Serie B)	
		USD 0,0806 (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		

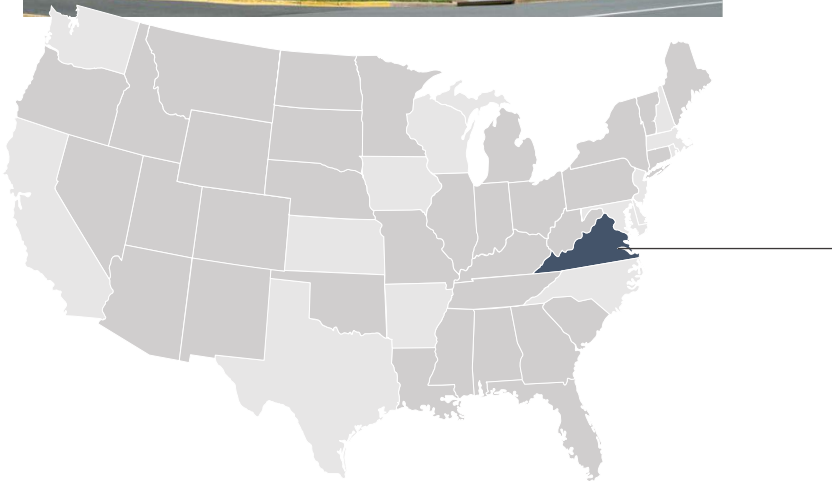
OBJETIVO DEL FONDO

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., traducándose 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.

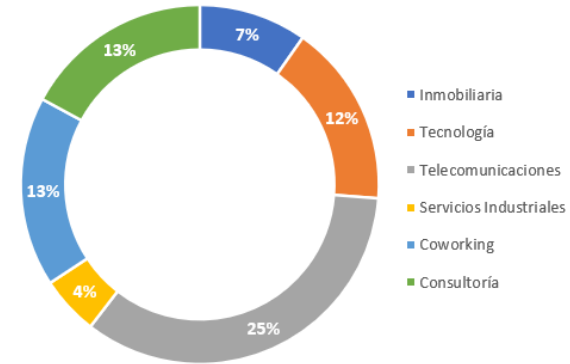
ACTIVO SUBYACENTE

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.

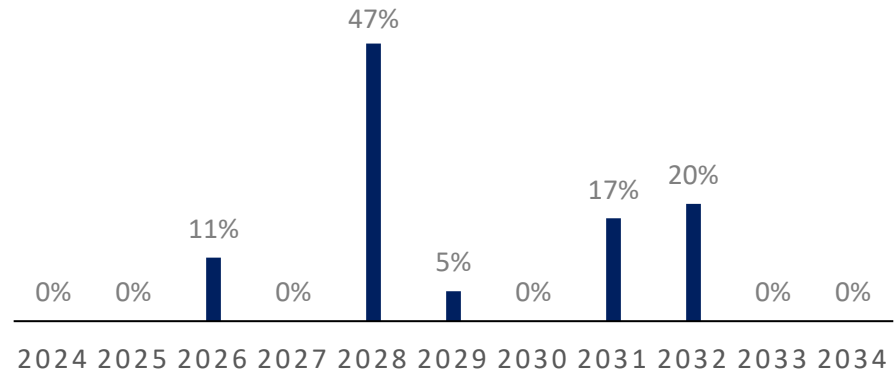
A detailed map of the Washington, DC metropolitan area. The map shows the Potomac River to the west, separating Virginia from Maryland. Major highways are highlighted in yellow/orange, including I-495 (Capital Beltway), I-66 (George Washington Memorial Parkway), and I-267 (Wolf Trap Road). A red pin marks the location of 1660 International Drive in Tysons Corner, Virginia. Other labeled areas include Bethesda, Silver Spring, Arlington, Alexandria, and various suburban towns like Fairfax, Annandale, and Springfield. The map also shows the District of Columbia and parts of Maryland and Virginia.

PERFIL DE ARRENDATARIOS

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)



5,24 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 vence 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	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

1,33_x

DSCR

102,3%

LTV

08/2024

VENCIMIENTO
DEUDA (*)

5,24 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 negocian los términos de una reprogramación a largo plazo del crédito.



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 (30-06-2024)	0,0578	0,0749	0,0806	0,0578	0,0749	0,0806	0,0578	0,0749	0,0806
B) Distribuciones por cuota	-	-	-	-	-	-	0,0131	0,0132	0,0133
C) Valor cuota al cierre más distribuciones (A + B)	0,0578	0,0749	0,0806	0,0578	0,0749	0,0806	0,0709	0,0881	0,0938
D) Valor cuota al inicio del periodo	0,0453	0,0605	0,0655	0,5818	0,5952	0,5996	0,9300	0,9397	0,9429
Rentabilidad (C/D -1)	27,65%	23,80%	22,92%	-90,07%	-87,42%	-86,56%	-92,38%	-90,63%	-90,05%

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 semestre del 2024, la rentabilidad de la cuota de las distintas series fue positiva; 27,65% para la Serie A, 23,80% para la Serie B y 22,92% para la Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2024 MUSD	31.12.2023 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	6	37	-31	-83,87%
Activo No Corriente	1.218	925	293	31,68%
Total Activo	1.224	962	262	27,21%
Pasivo Corriente	27	12	15	125,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	0,00%
Patrimonio Neto	1.197	950	248	26,07%
Total Pasivos y Patrimonio	1.224	962	263	27,30%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2024, los activos corrientes disminuyeron en un 83,87% con respecto al 31 de diciembre 2023, debido a una disminución en la posición de caja por MUSD 31.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 30 de junio del 2024 el total del Activo No Corriente aumentó un 31,68% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 293

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 26,07% al cierre de junio 2024 con respecto al cierre de diciembre del 2023. Dicho aumento se explica principalmente por un resultado positivo del ejercicio de MUSD247.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.2024 MUSD	30.06.2023 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	80	-80	#DIV/0!
Utilidad (pérdida) devengada	301	390	-89	-29,6%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	301	470	-169	-56,1%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	301	470	-169	-56,1%
Comisión de administración	-46	-46	-	0,0%
Otros gastos de operación	-8	-9	1	-12,5%
Total gastos de operaciones (-)	-54	-55	1	-1,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	247	415	-168	-68,0%

- Al 30 de junio de 2024 el resultado del Fondo presenta un ingreso neto de la operación por MUSD 301. Lo anterior se compone por una utilidad devengada por MUSD 301.
- Además, el Fondo presentó MUSD 54 de gastos operacionales que se componen de MUSD 46 de comisión por administración y MUSD 8 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una ganancia durante el ejercicio por MUSD 247.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	2,26	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	0,22	3,08	5,00
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,0641	0,0509	0,5868
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0132	-0,5137	0,0222
Distribuciones pagadas*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	0,0257
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	20,63%	-1009,90%	3,79%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	20,18%	-996,57%	3,78%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-89,07%	-90,99%	-34,40%

*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

A la fecha de publicación de estos Estados Financieros, el crédito con JP Morgan (el “Acreedor”) seguía vigente, ya que éste había otorgado extensiones periódicas de corto plazo a la espera de lograr un acuerdo definitivo. Asimismo, se mantenían abiertas las conversaciones con el Acreedor 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 julio 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
WASHINGTON, D.C.

INFORMACIÓN DE MERCADO



Map of the Washington, D.C. area showing the location of the Ballston station. The map includes labels for various locations such as Western Loudoun County, Route 7 Corridor, Route 28 North, Herndon, Reston, Virginia Square, Tysons Center, Fairfax Center, Route 28 South, Merrifield, I-395-Arlington, Ballston, Rosslyn, Crystal City/Pentagon City, Old Town Alexandria, Eisenhower Avenue, Springfield, Manassas, Stafford County, and Woodbridge. A red box highlights the area around Ballston, indicating the location of the proposed station.

Debido a la menor demanda por espacios de oficinas en el mercado, los propietarios se encuentran compitiendo por la actividad de arriendos disponible, lo que ha aumentado las concesiones otorgadas a los arrendatarios.

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

Las principales colocaciones en el mercado se observaron por parte de las industrias de Ingeniería, Aeroespacial y Defensa (A&D), con arriendos por 462k SF y 429K SF respectivamente, alrededor del 54% del total de arriendos. Otro sector con movimientos relevantes es el Gobierno Federal, con contratos por 180K SF. La mayor parte de las absorciones negativas por otro lado vienen del sector financiero.

La actividad de arriendos trimestral se estabilizó alrededor de los 1.7 millones SF después de la pandemia, el Q2 2024 no fue la excepción, alcanzando 1.9 millones SF

(1) Fuente: CBRE Northern Virginia Office Q2 2024

(2) Bureau of Labor Statistics: North Virginia