

1660 INTERNATIONAL DRIVE – TYSONS CORNER, VA

**Junta Ordinaria de Accionistas
Tysons Investment Partners Inc.**

26 de abril, 2024



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

TYSONS – TABLA DE CONTENIDOS

- Update Comercial de la Propiedad
- Aprobación EEFF e Informe de Gastos
- Clasificación de Dividendos
- Designación de Auditores

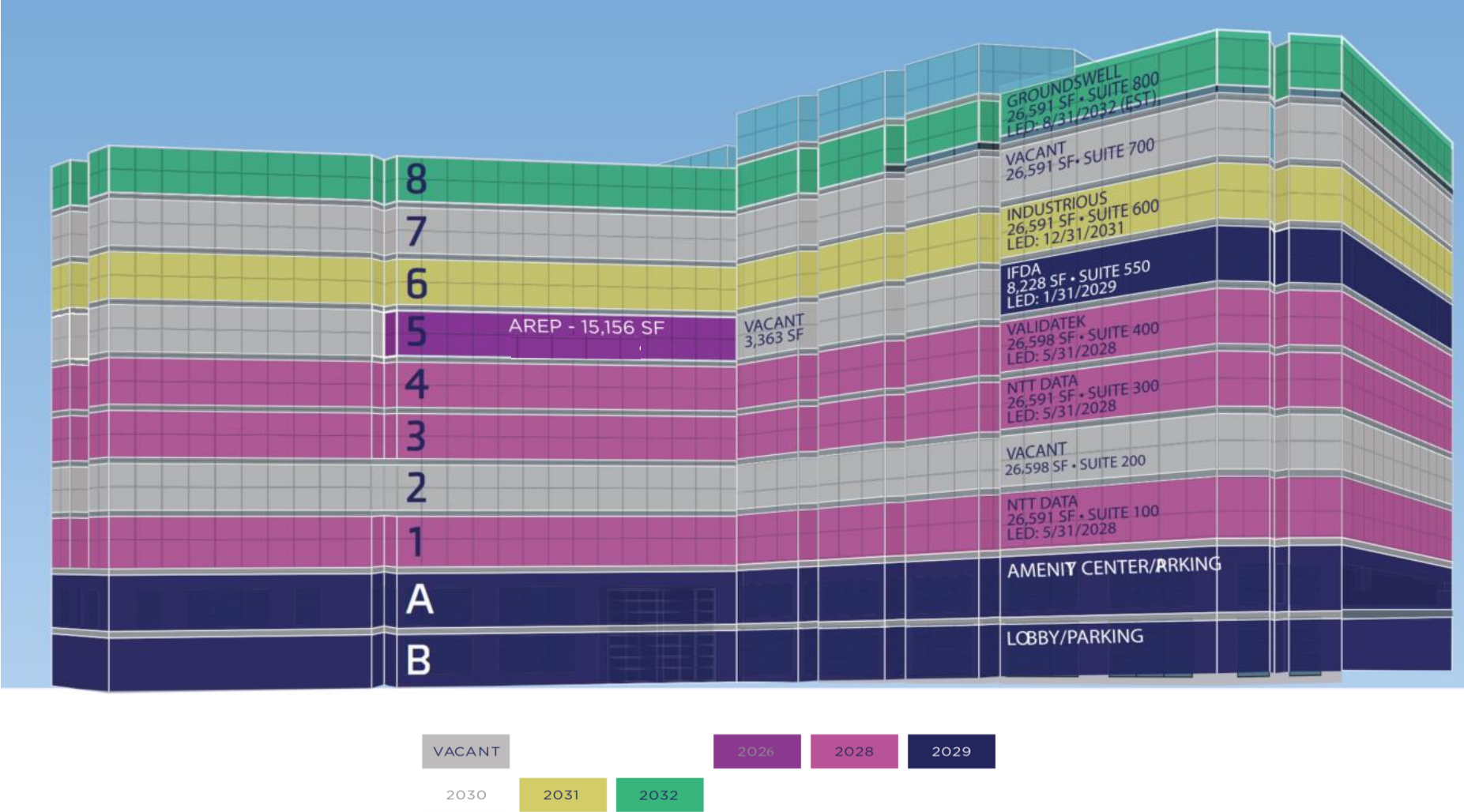
TYSONS – UPDATE COMERCIAL



Ubicación	Tysons Corner, Virginia
Tamaño SF	212,731 SF (19,764 mts ²)
Socio Local (%)	American Real Estate Partners (10%)
Fecha Compra	sept-19
Precio Compra	\$ 71.05MM
Ocupación Compra/Actual	91% (66%*)/ 73.7%
Tasación 2023	\$ 50.3MM
Vencimiento Plan Negocios	ene-25
Financiamiento	JP Morgan
Monto	\$ 51.5MM
Línea de Crédito Disponible	\$ 3.19MM
Tasa	LIBOR + 180 bps
CAP a la Tasa (Exp.)	N/A
Exp Financiamiento	may-24
Condiciones Extensión	N/A
Dist. Acum.	14.81%

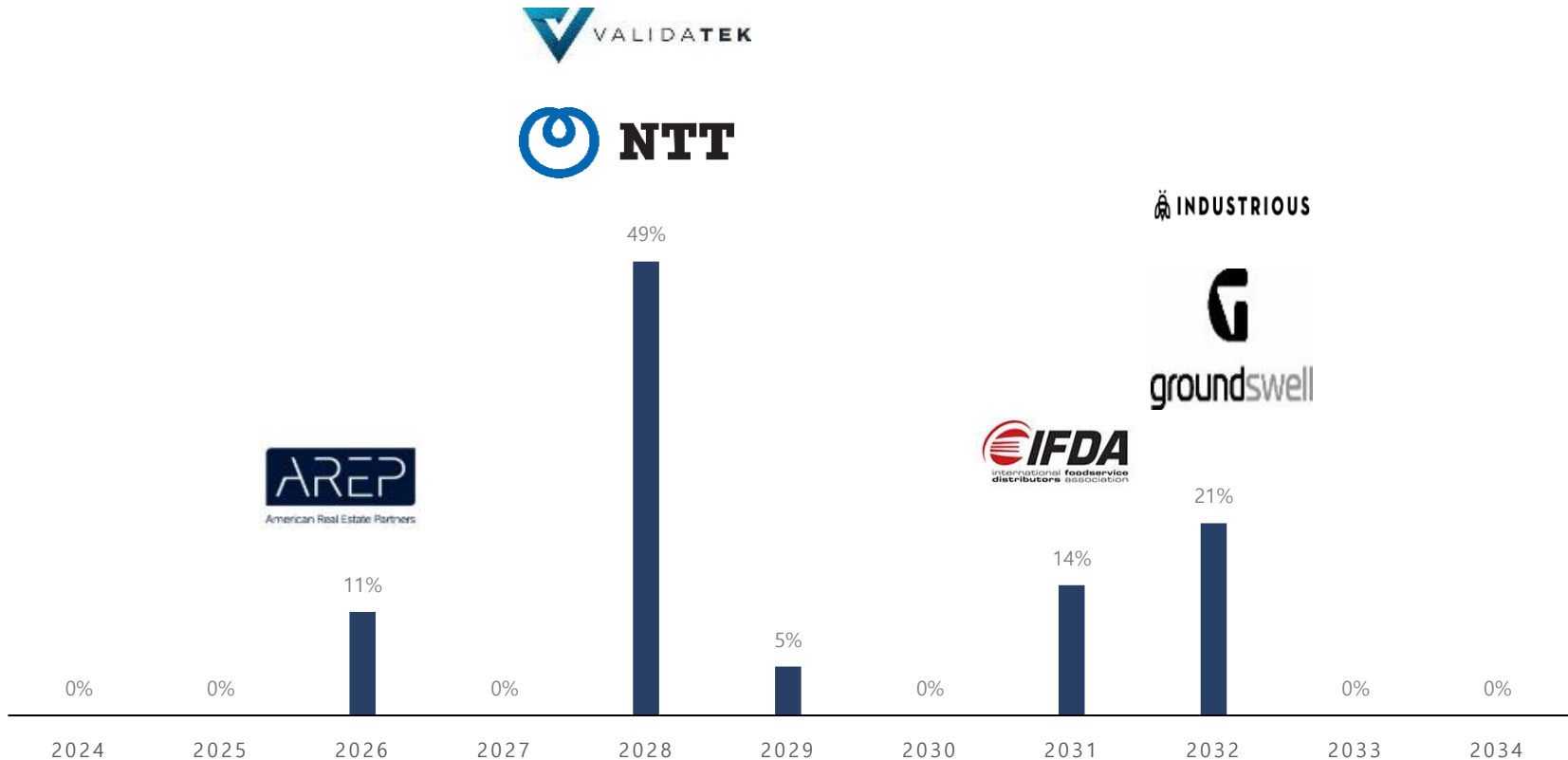
(*) Al momento de la compra del activo era conocido que la ocupación caería a 66% en septiembre del 2020, luego de la salida de Palantir.

1660 International Drive – Edificio por Pisos



1660 International Drive – Perfil de Vencimientos

VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)



1660 International Drive – Comparación con proforma

La pandemia Covid-19 ha generado un impacto significativo en la colocación de espacios del edificio. Tal como han experimentado otros submercados de US, muchas empresas han tomado la decisión de reducir sus espacios debido a las nuevas tendencias de teletrabajo, lo que en consecuencia ha provocado un aumento en la disponibilidad total de oficinas.

Desde la compra en 2019 se han firmado nuevos contratos por el 20% del espacio arrendable aprox. Se trata de contratos a largo plazo con rentas en línea con las rentas de mercado pre-COVID. Adicionalmente, Validatek (12% del espacio) ha decidido no hacer uso de su opción de término anticipado luego de largas negociaciones durante 2022.

Año	SF			Renta			New Leases TIs			Free Rent		
	Proforma	Real	Var (%)	Proforma	Real	Var (%)	Proforma	Real	Var (%)	Proforma	Real	Var (%)
2020	18.364	-	-100,0%	\$ 43,2	\$ -	N/A	\$ 67,8	\$ -	N/A	5	0	N/A
2021	38.182	41.747	9,3%	\$ 43,3	\$ 45,1	4,2%	\$ 89,3	\$ 82,5	-7,6%	10	10	-4,5%
2022	-	-	0,0%	\$ -	\$ -	0,0%	\$ -	\$ -	0,0%	0	0	0,0%
2023	26.591	-	-100,0%	\$ 44,8	\$ -	N/A	\$ 64,5	\$ -	N/A	7	0	N/A
TOTAL	83.137	41.747	-49,8%	\$ 43,7	\$ 45,1	3,1%	\$ 76,6	\$ 82,5	7,8%	8	10	20,4%

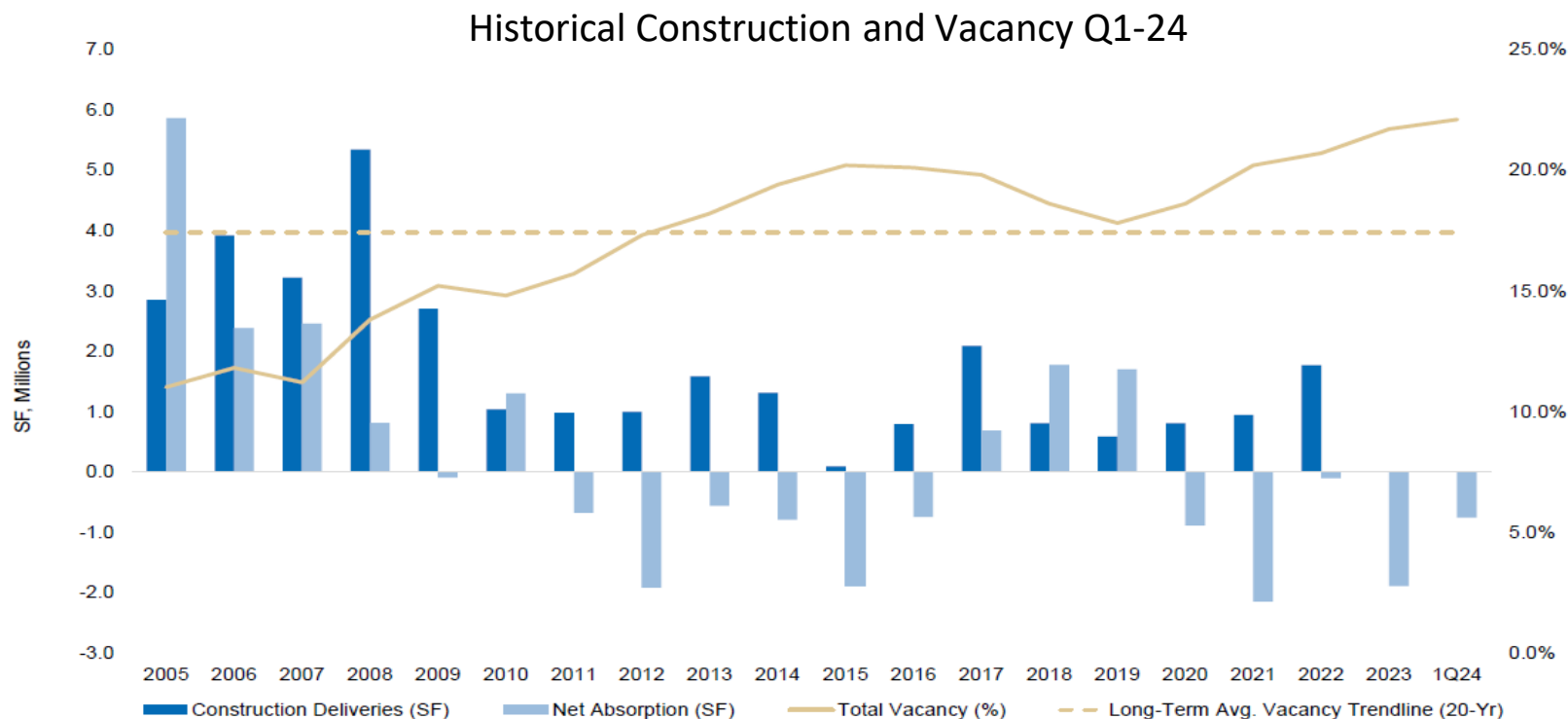
Condiciones Crédito Actual

A continuación, un detalle de los términos del financiamiento actual:

- Banco: JP Morgan
- Vencimiento: 1ero Mayo 2024
- Monto: \$51.5M (44.4M upfront)
- Línea Crédito Remanente: \$7.5M
- Tasa: SOFR + 180 bsp
- Cap: 3.5% (oct-23)
- Dado la situación actual del activo y la negociación por una extensión a largo plazo, en octubre 2023 no se renovó el cap a la tasa de interés, por lo que hoy el crédito se encuentra pagando una tasa flotante de SOFR + 180 Bsp.



Mercado Northern Virginia Q1-24

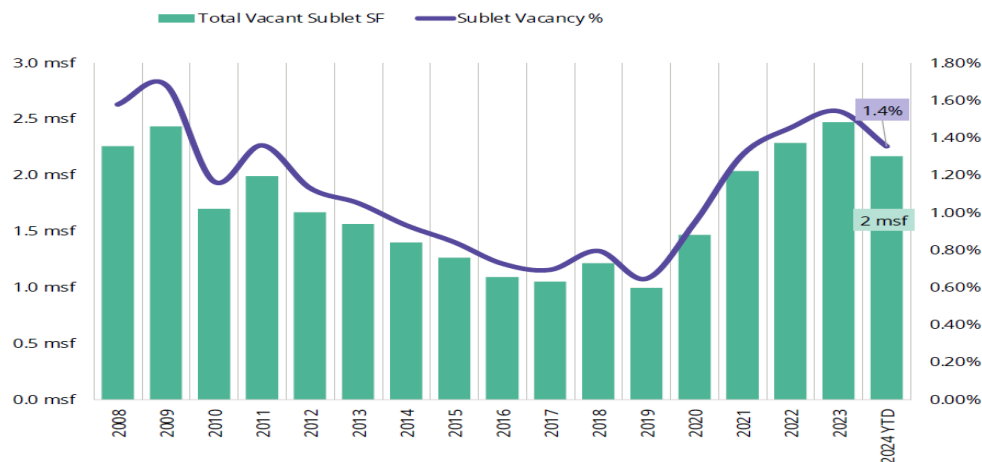


La vacancia total de Northern Virginia continua al aumento, y durante el Q1-24 aumentó en 40 Bsp, alcanzando un máximo histórico de 22,1%. Sin embargo, el submercado no ha tenido nueva construcción en los últimos 5 trimestres (en comparación al 1,6M de promedio anual de entregas en los últimos 20 años), lo que se espera ayude a balancear la oferta con la demanda en el future.



Mercado Northern Virginia Q1-24

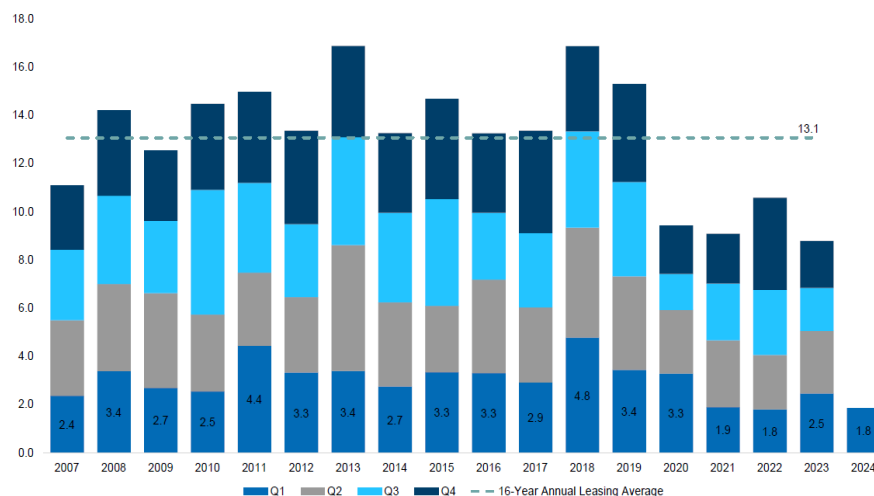
DEIRECT AND SUBLEASE VACANCY



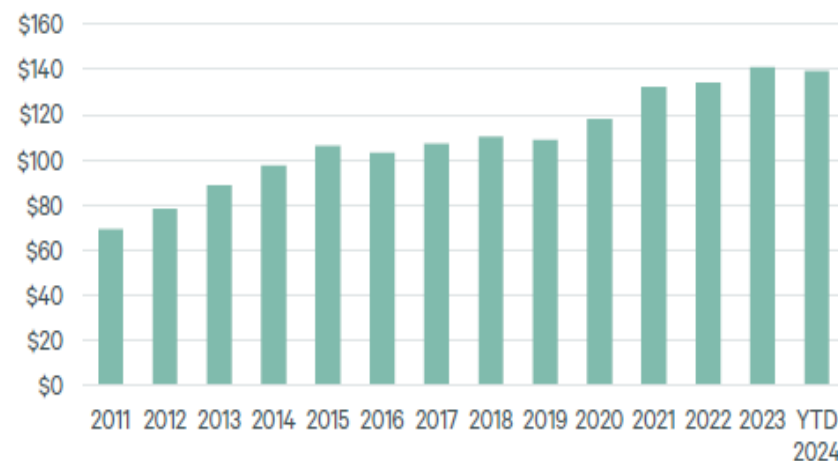
El total de espacios disponible para subarriendo disminuyó por tercer trimestre consecutivo, en la medida que los arrendatarios han vuelto a ocupar sus espacios o estos espacios han vuelto al mercado como disponibles para arriendo. Al cierre del primer trimestre 2024 la tasa de subarriendo alcanzó un 1,5% , disminuyendo apróx. 400K sf en subarriendo con respecto al cierre del año anterior.

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.

LEASING ACTIVITY MSF



TOTAL CONCESSION PACKAGES



TYSONS - INFORMACIÓN FINANCIERA

CLASIFICACIÓN DE DISTRIBUCIONES 2023

Se deja constancia que no hubo distribuciones a los inversionistas durante el ejercicio 2023.

Junta Ordinaria de Accionistas – Tysons Investment Partners Inc

DESIGNACIÓN AUDITORES EXTERNOS

Vehículo				Año 2023	Propuesta 2024
Propiedad	UF 397.60 USD 16,995	UF 818.82 USD 35,000	UF 442.16 USD 18,900	PKF	PKF
Delaware LLC	UF 150.60 USD 6,438	UF 350.92 USD 15,000	UF 196.52 USD 8,400	PKF	PKF
BVI	UF 58.31 USD 2,493	UF 93.58 USD 4,000	UF 93.35 USD 3,990	PKF	PKF

1660 INTERNATIONAL DRIVE – TYSONS CORNER, VA

Reunión Extraordinaria de Inversionistas

Proyecto Tysons

26 de abril, 2024



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

Reunión Extraordinaria de Inversionistas Proyecto Tysons –

TABLA DE CONTENIDOS

- a) Autorizar el exceso de gastos por sobre el límite de Gastos Totales de la Inversión;
- b) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Reunión.

Reunión Extraordinaria de Inversionistas Proyecto Tysons – INFORME DE GASTOS

Detalle Gastos Operacionales Estructura Tysons

Año 2023	Total US\$	% Sobre Activo
Honorarios de abogados	17,911	0.0396%
Honorarios Contables	28,584	0.0631%
Honorarios por auditorias	25,693	0.0568%
Honorarios por registro BVI	2,129	0.0047%
Tasaciones	0	0.0000%
Reporte anual, licencias y permisos	2,783	0.0061%
Gastos por cuenta checking	1,896	0.0042%
Total Gastos Operacionales	78,997	0.1745%

Los documentos corporativos del Proyecto Tysons establecen un límite de Gastos Totales de la Inversión de **USD 75,000** anuales.

Por lo tanto, corresponde a los Inversionistas aprobar un exceso de gastos por sobre el límite de Gastos Totales de la Inversión por un monto de **USD 3,997**.

[SE SOMETE A APROBACIÓN]

1660 INTERNATIONAL DRIVE – TYSONS CORNER, VA

Asamblea Ordinaria de Aportantes
Fondo de Inversión Independencia Tysons

26 de abril, 2024



MIAMI

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

Fondo de Inversión Independencia Tysons – Asamblea Ordinaria 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 **cuenta anual del Fondo** relativa a la gestión y administración del mismo, y aprobar los **estados financieros** correspondientes.
2. Elegir a los miembros del **Comité de Vigilancia**.
3. Aprobar el **presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia**.
4. Designar a la **empresa de auditoría externa** de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.
5. En general, cualquier asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de una asamblea extraordinaria de aportantes.

Fondo de Inversión Independencia Tysons – INFORMACIÓN FINANCIERA

CUENTA ANUAL DEL FONDO

1. Cuenta Anual del Fondo

2. Informe Auditores Externos

Los auditores externos **PKF Chile Auditores Consultores Ltda**, mediante carta de fecha 28 de marzo de 2024, informó a la Sociedad Administradora que *“En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Independencia Tysons al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)”*.

3. Balance y Estados Financieros

El balance y estados financieros fueron publicados en el sitio web de la Administradora www.indafi.cl

Fondo de Inversión Independencia Tysons –

INFORMACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2023

Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio

Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	MUSD\$	112
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	MUSD\$	-9,591
Gastos del ejercicio (menos)	MUSD\$	-110
Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio	MUSD\$	-9,589
Dividendos Provisorios		-

Beneficio Neto Percibido acumulado de Ejercicios Anteriores

Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	MUSD\$	867
Utilidad (pérdida) devengada acumulada realizada en ejercicio	MUSD\$	18
Dividendos definitivos declarados (menos)	MUSD\$	-862
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	MUSD\$	-8,816
Ajuste a resultado devengado acumulado	MUSD\$	2,298
Beneficio Neto Percibido acumulado de Ejercicios Anteriores	MUSD\$	-6,495

Monto Susceptible de Distribuir	MUSD\$	-16,084
--	---------------	----------------

CLASIFICACIÓN DE DIVIDENDOS PROVISORIOS 2023

Se deja constancia que durante el año 2023 no hubo distribuciones a los Aportantes del Fondo.

Fondo de Inversión Independencia Tysons –

INFORMACIÓN FINANCIERA

SALDOS DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

De acuerdo con los resultados para el ejercicio del 2023 según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedan con los siguientes saldos finales:

Aportes	MUSD\$	16,181
Otras Reservas		-
Resultados Acumulados	MUSD\$	-5,642
Resultado del periodo	MUSD\$	-9,589
Dividendos provisorios	MUSD\$	-
Total patrimonio Neto	MUSD\$	950

Fondo de Inversión Independencia Tysons – COMITÉ DE VIGILANCA

ELECCIÓN COMITÉ DE VIGILANCIA

La Administradora propone mantener el Comité de Vigilancia actual, conformado por los señores:

Valentina Concha Ruiz
Nicolás Cohen Arancibia
Martín Fontecilla Sierralta

PRESUPUESTO DE GASTOS COMITÉ DE VIGILANCIA

Se propone a los señores Aportantes fijar un presupuesto de gastos para el Comité de Vigilancia ascendente a 200 UF para el presente ejercicio.

Fondo de Inversión Independencia Tysons – AUDITORES EXTERNOS

DESIGNACIÓN AUDITORES EXTERNOS

Vehículo				Año 2023	Propuesta 2024
Fondo	UF 95.00 USD 4,061	UF 120.00 USD 5,129	UF 55.00 USD 2,351	PKF	PKF