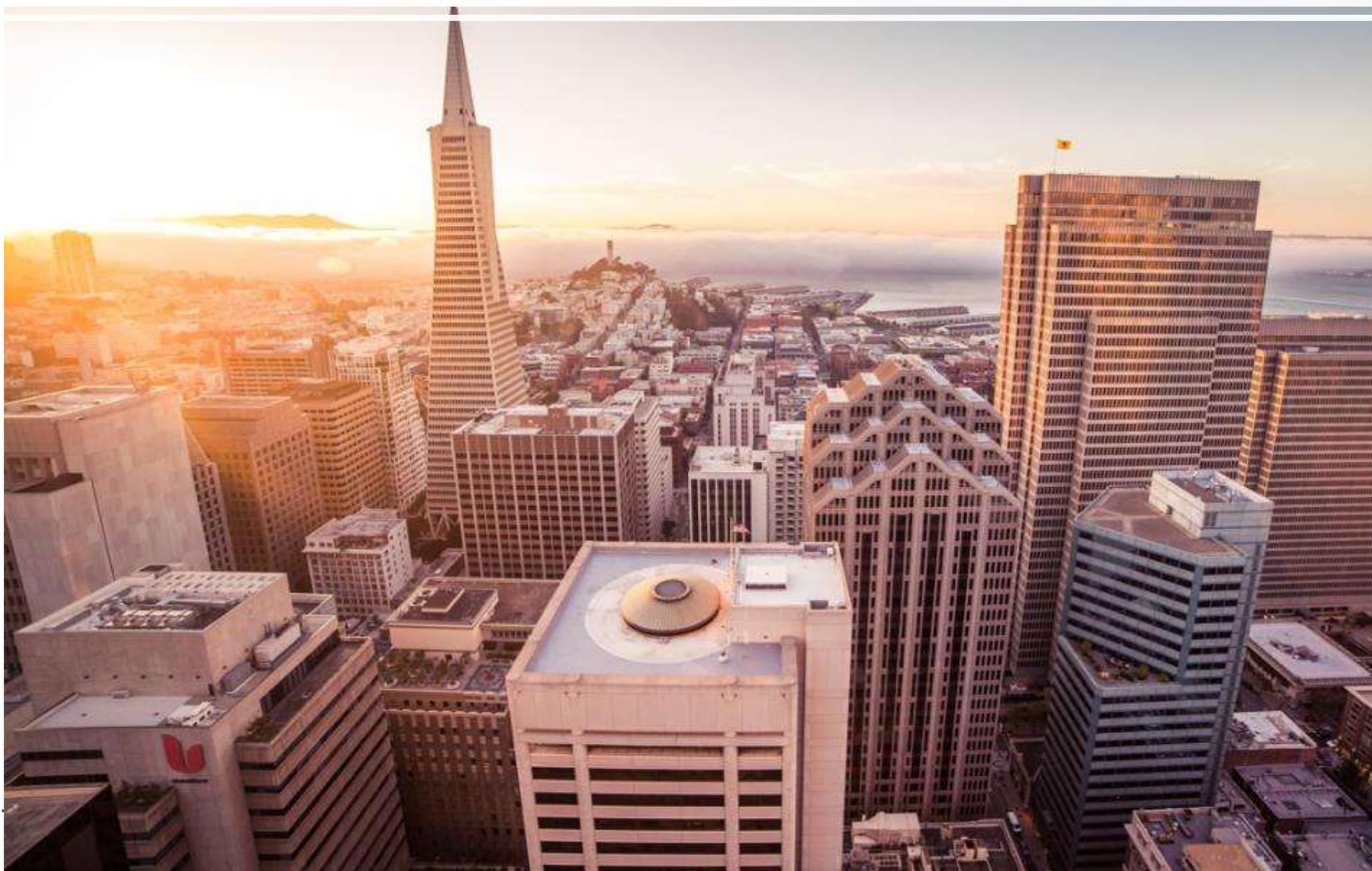




# Fondo Independencia CORE US I

## Análisis Razonado – Q3.2020





---

# 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 CORE US I tiene como objeto de inversión adquirir indirectamente a través de sus sociedades filiales, bienes raíces de tipo comercial (oficinas, centros de distribución y locales comerciales) ubicados en Estados Unidos de América, 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 dichas inversiones se presentan a su valor patrimonial, calculados por el método de participación. Dichos valores patrimoniales, consideran cada 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 de los activos pudiese tener una variación relevante.

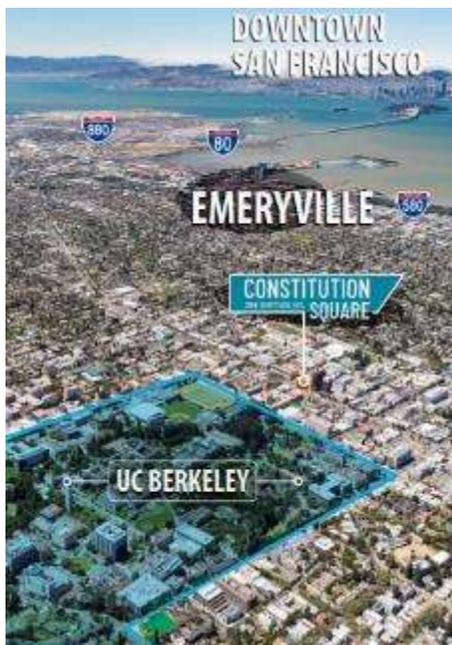
Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los dividendos distribuidos por las sociedades dueñas de los inmuebles, los que a su vez provienen tanto del flujo de los contratos de arriendos como de eventuales ventas, después de gastos operacionales, financieros e impuestos locales.

Al la fecha de este reporte el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales cuatro propiedades, ubicadas en diferentes mercados y ciudades de los Estados Unidos de América, las cuales proveen la sólida base de generación de dividendos del Fondo Independencia CORE US I y las apreciaciones de valor en el tiempo de sus inversiones, que se traducen en atractivas plusvalías en el valor cuota del mismo.



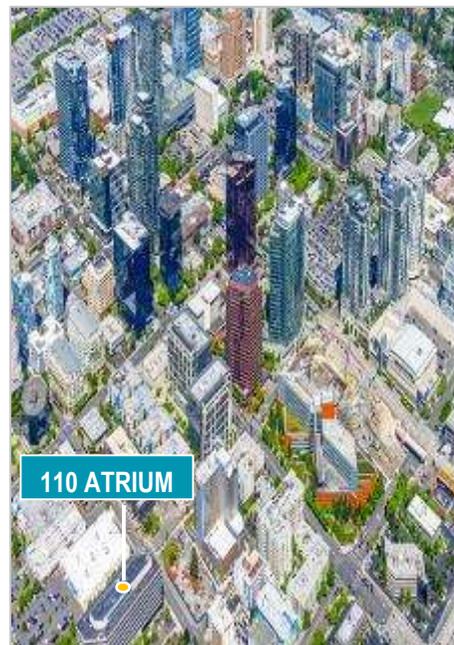


# UBICACIONES



## BERKELEY CBD, CA

Edificio esquina ubicado frente a la plaza principal de la ciudad con acceso directo a Bart Station, el principal sistema de transporte de San Francisco Bay Area. La propiedad se encuentra a una cuadra de la Universidad de Berkeley.



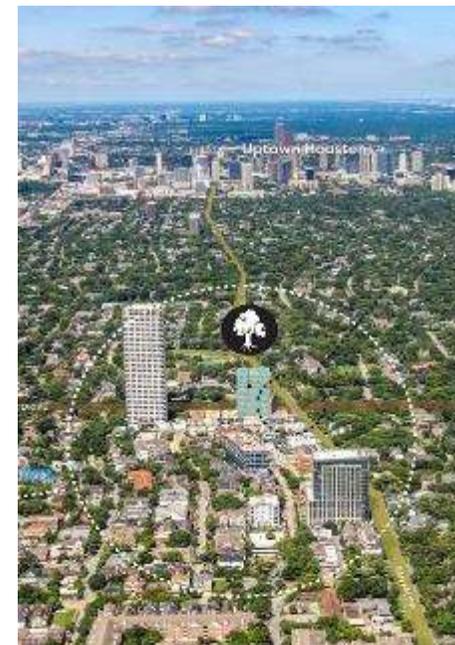
## BELLEVUE CBD, WA

Edificio esquina, en una ubicación privilegiada dentro del CBD de Bellevue, debido al directo acceso a la carretera y por su cercanía a las dos estaciones de tren programadas para abrir en 2023.



## BOSTON CBD, MA

Edificio esquina que cuenta con tres caras con luz natural, ubicado a cinco minutos de South Station, principal estación de metro y trenes de la ciudad, y a minutos de Downtown Crossing y Post Office Square, dos de los destinos peatonales más concurridos de Boston.



## RIVER OAKS, TX

Edificio esquina, en uno de los barrios residenciales más adinerados y lujosos de Houston y de EE.UU., con fuertes restricciones a la nueva construcción, que atrae a altos ejecutivos y prestigiosas firmas, que buscan una ubicación cercana al lugar donde viven y a la vez de los principales polos de oficina de Houston.



# RESUMEN EJECUTIVO DEL PERIODO

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD \$1,0994
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIAMCO-E
Bloomberg:	CFIACUI
Moneda:	USD

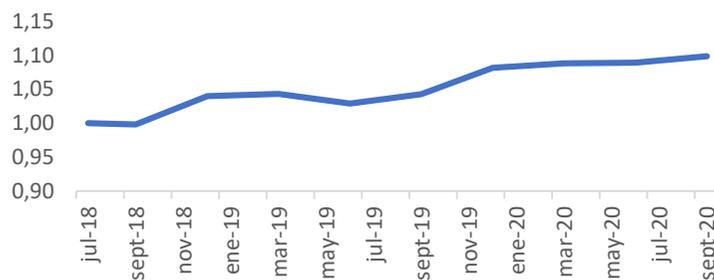
Con la adquisición de los dos últimos activos subyacentes del Fondo durante el año 2019, logramos cumplir el Plan de Inversiones inicial del Fondo, alcanzando al 31 de marzo 2020 los USD 103 MM de capital invertido a nivel del Fondo y USD 269,6 MM en activos inmobiliarios bajo administración, según las últimas tasaciones realizadas por terceros independientes.

De esta manera contamos con una atractiva capacidad de crecimiento para poder aprovechar las oportunidades que puedan aparecer, producto de los cambios que estamos viviendo en el mercado.

En julio 2020, el Fondo distribuyó a sus aportantes USD \$1 millón, habiendo repartido al 30 de septiembre 2020 cerca de USD \$4 millones en los últimos 12 meses, y habiendo mostrado una rentabilidad positiva de un 8,54% en el mismo periodo.

En enero 2020 la asamblea extraordinaria de aportantes aprobó un aumento de capital por 80 MM de cuotas, dando así inicio a nuestro Segundo Plan de Inversiones, el cual tendrá como objetivo adquirir entre 2-3 nuevos activos.

Evolución Histórica Valor Cuota



## TIPO DE ACTIVOS

Activos "Core" / "Core Plus" estabilizados, con una alta ocupación y con un flujo de fondos predecible, que no requieran grandes inversiones de capital.



## TIPO DE UBICACIONES

Ubicaciones centrales y estratégicas en mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros controlada.



## ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN

Inversiones con un flujo predecible que permita realizar distribuciones trimestrales, con excelentes perspectivas de apreciación en el tiempo.



## ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

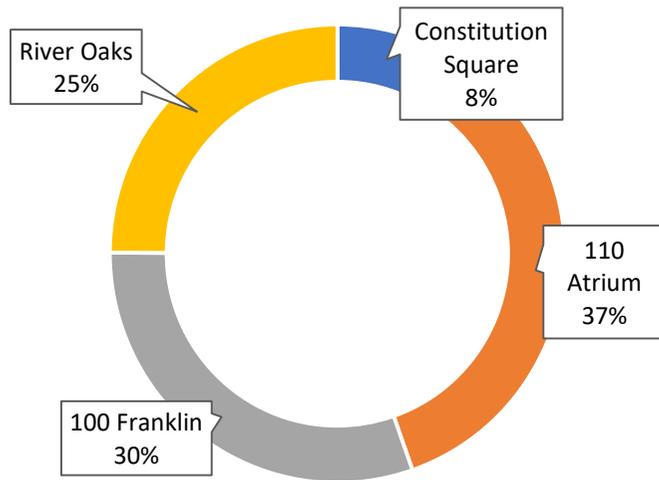
Se realizan con una estructura de capital y deuda conservadora





# CARTERA DE ACTIVOS

NOI POR ACTIVO



Propiedad	Tipo de Activo	Participación	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TRC **	Vencimiento Deuda
Constitution Square	Oficinas	95%	35.495	100%	100%	2,48	Sept - 28
110 Atrium	Oficinas	90%	237.112	98%	90%	5,98	Oct - 23*
100 Franklin	Oficinas	95%	116.910	95%	93%	3,01	Sept - 26
River Oaks	Oficinas	90%	170.233	85%	86%	5,19	Dic - 26
Portfolio			559.750	94%	90%	4,72	

\* Opción de extensión por dos años adicionales.

\*\* Tiempo Remanente Contratos, corresponde al total de años remanente de los contratos de arriendo de cada propiedad.

Al 30 de septiembre de 2020 la administradora tomó conocimiento de que la ocupación en 100 Franklin bajará a un 84%, debido a que Quantopian (arrendatario que ocupa un 9% de la propiedad), entró en Chapter 11 y dejará su espacio. Por otro lado, nos encontramos negociando con WeWork un término anticipado de su contrato que llevaría la ocupación de 110 Atrium a un 63%.





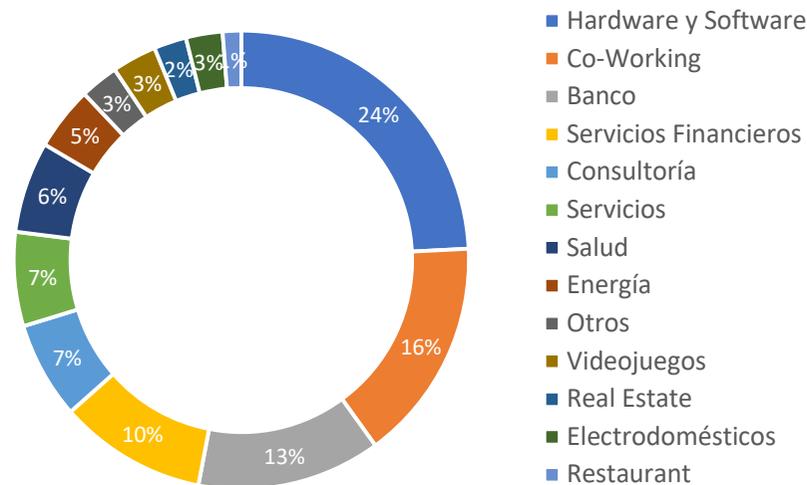
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



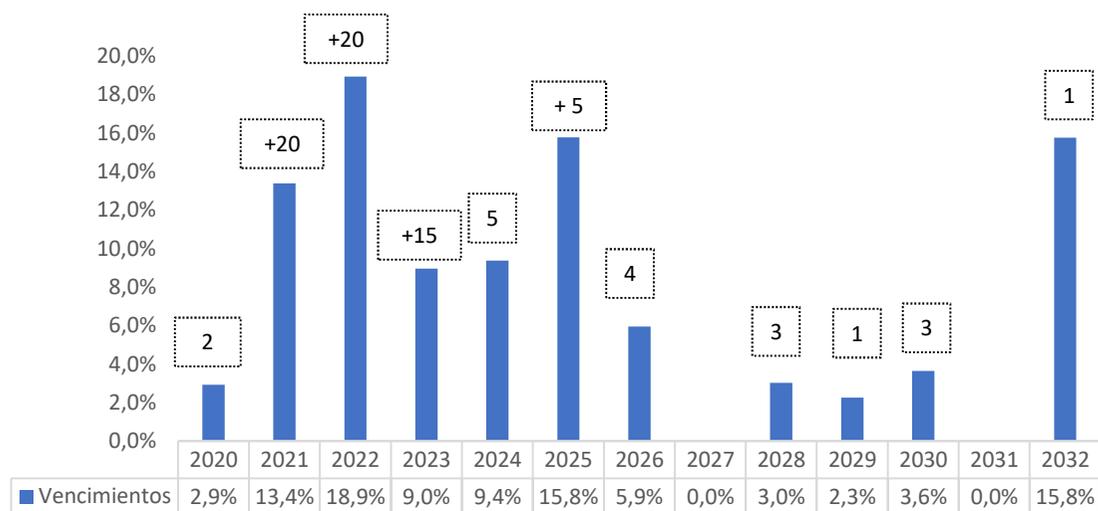
## 4,72 años

promedio de contrato remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





## TOP 10 ARRENDATARIOS

Top Ten Arrendatarios	Propiedad	Tipo de Arriendo	% Sf	% rentas	Año Vencimiento	Industria
 *	110 Atrium	Oficina	13%	16%	2032	Co-working
	110 Atrium	Oficina	7%	8%	2025	Hardware y Software
	110 Atrium	Oficina	5%	8%	2026	Hardware y Software
	The River Oaks	Oficina / Retail	5%	5%	2030	Banco
	110 Atrium	Oficina	4%	5%	2022	Salud
	100 Franklin	Oficina / Retail	4%	4%	2024	Banco
	The River Oaks	Oficina	4%	4%	2029	Servicios Financieros
	Constitution Square	Oficina	4%	3%	2022	Hardware y Software
	100 Franklin	Oficina	3%	3%	2025	Consultoría
	110 Atrium	Oficina	3%	3%	2021	Videojuegos
			52,1%	58,7%		

\* El contrato con WeWork en 110 Atrium es por 63 K Sf, de los cuales 36 K Sf iniciaban en marzo de este año y los 27 K Sf restantes iniciaban en junio de este año. Dado que ambos espacios tienen meses de gracia durante el año 2020, no recibíamos ingresos en ambos pisos.



# DESAFÍOS 2020-2021

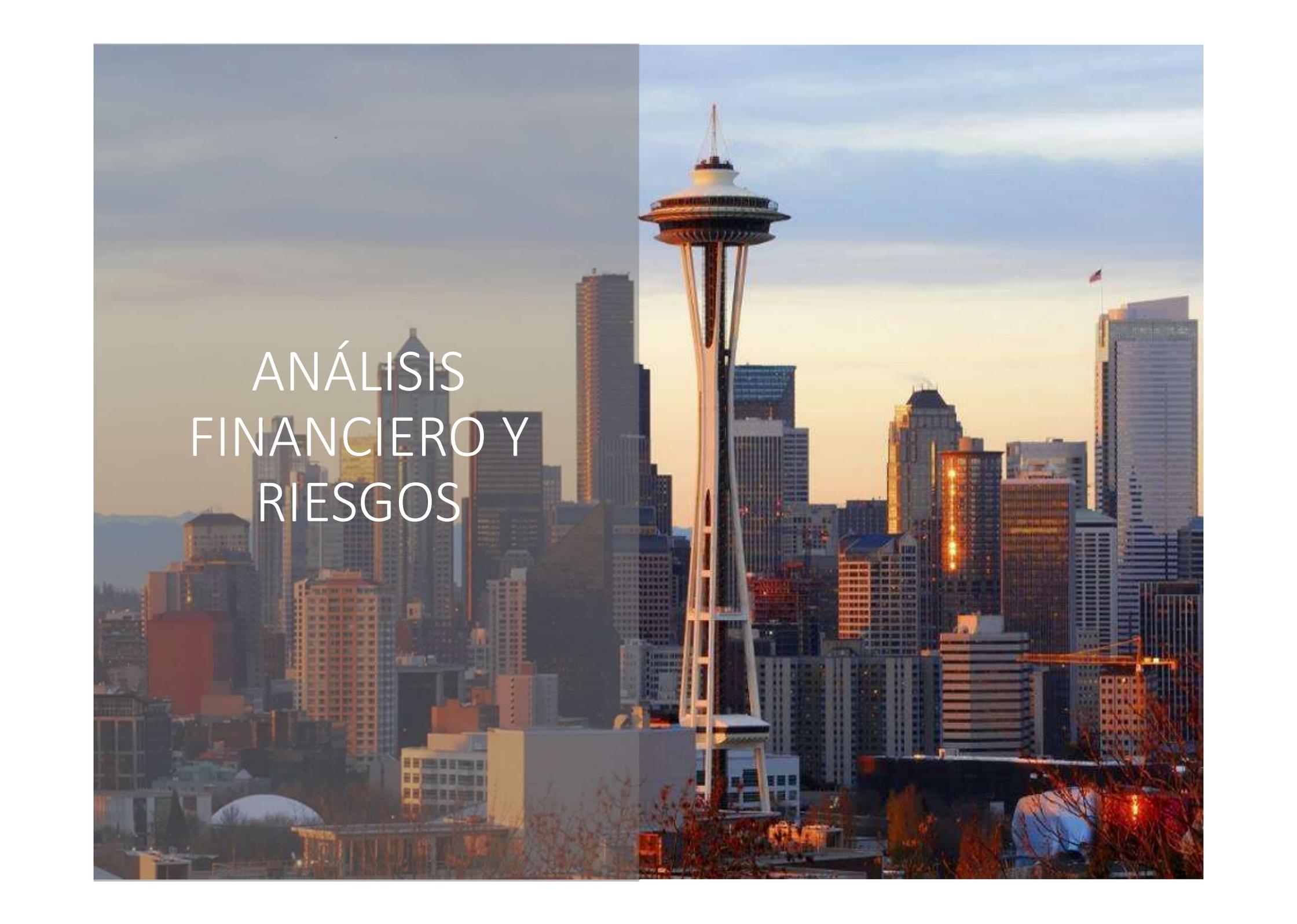
Un 10% del total de los ingresos por renta del portfolio vencían en 2020, al igual que durante 2021.

PROPIEDAD	VENCIMIENTOS 2020-2021 (SF)*	TIMING	% PORTAFOLIO (% USD)	RENOVACIONES EJECUTADAS (SF)	NUEVOS ARRIENDOS (SF)	COMENTARIOS*
Berkeley	6.780	3Q 2021	0,75%	-	-	Rentas de mercado un <b>30%</b> mayores a las actuales y en línea con lo presupuestado inicialmente
Bellevue	37.211	3Q-4Q 2020	6,49%	-	7.356	El nuevo arriendo ejecutado se realizó a una renta de apróx. un <b>50%</b> superior a la renta que vencía.
	22.489	2Q-4Q 2021	4,17%	-	-	
Boston	9.753	2Q-3Q 2020	2,20%	4.742	-	Las renovaciones ejecutadas se hicieron con rentas hasta un <b>22%</b> mayores que las que vencían.
	13.321	1Q-2Q 2021	3,09%	-	-	
Houston	13.849	2Q-4Q 2020	1,78%	11.937	-	Las renovaciones ejecutadas se hicieron con rentas hasta un <b>4%</b> mayores que las que vencían.
	22.579	1Q-4Q 2021	2,87%	501	-	
<b>Total</b>	<b>125.982</b>		<b>21,35%</b>	<b>17.180</b>	<b>7.356</b>	



\* Rentas de mercado consideran los últimos arriendos cerrados en cada mercado antes de la crisis sanitaria actual por COVID-19.

\*\* El total de vencimientos 2020 corresponden al total de vencimientos que se esperaba al Q4 2019, de ellos ya se han renovado los SF detallados en la columna Renovaciones Ejecutadas.



# ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



## INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

\$ **269,6** MM

AUM

**90%**

OCUPACIÓN  
PROMEDIO

**59%**

OCUPACIÓN DE  
EQUILIBRIO

**4,72**

TIEMPO  
REMANENTE  
CONTRATOS

**2,56**

DSCR

\$ **16,6** MM

RESERVAS

**63%**

LTV

**5,79**

TIEMPO  
REMANENTE  
DEUDAS

1. AUM corresponde al valor de mercado de los bienes inmuebles bajo administración al cierre del periodo, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
2. Ocupación promedio corresponde a la ocupación promedio de los bienes inmuebles al cierre del periodo.
3. Ocupación de equilibrio corresponde a un promedio de las estimaciones de la mínima ocupación requerida para el pago del servicio de la deuda de cada bien inmueble del portfolio.
4. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo.
5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales de los bienes inmuebles, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
6. Reservas corresponde a la caja libre de los bienes inmuebles del portfolio más la caja de libre disposición del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo. El monto señalado contiene el último llamado de capital realizado por USD \$10.7MM.
7. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria de los bienes inmuebles al cierre del periodo sobre el total de AUM.
8. Tiempo remanente deudas corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente, de los créditos hipotecarios otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los bienes raíces, al cierre del periodo.



# RENTABILIDAD DEL FONDO

## Fondo Independencia Core US I

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando, al valor libro de la cuota y los dividendos pagados en el período informado, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo	Últimos	Últimos
	Actual	12 meses	24 meses
A) Valor libro cuota al cierre	1,0994	1,0994	1,0994
B) Dividendos por cuota	0,0289	0,0377	0,0623
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,1283	1,1371	1,1617
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0806	1,0477	1,0146
Rentabilidad ( C/D -1)	4,41%	8,54%	14,50%

### B ) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del ejercicio.

### C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

Debido a que durante el mes de enero de 2020 se obtienen nuevos aportes producto del 5º llamado de capital, el valor libro al inicio del período actual se calculó mediante una ponderación entre, el patrimonio obtenido al 31 de diciembre de 2019 más los nuevos aportes recibidos, sobre el número total de cuotas pagadas al cierre del periodo. A su vez el valor libro al inicio de los 12 últimos meses, se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio obtenido al 30 de septiembre de 2019 más los aportes obtenidos durante los últimos 12 meses y el número total de cuotas pagadas. Para los últimos 24 meses, se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio al 30 de septiembre de 2018 más los aportes percibidos durante los últimos 24 meses y el número total de cuotas pagadas.

(\*) El Fondo inició sus operaciones el 27 de julio de 2018, por lo que no informa rentabilidad de los últimos 24 meses.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

## Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.20 MUSD	31.12.19 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	53	5	48	964,28%
Activo No Corriente	112.201	99.152	13.049	13,16%
<b>Total Activo</b>	<b>112.254</b>	<b>99.157</b>	<b>13.097</b>	<b>13,21%</b>
Pasivo Corriente	52	49	3,432	7,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	112.201	99.108	13.093	13,21%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>112.254</b>	<b>99.157</b>	<b>13.097</b>	<b>13,21%</b>

### ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2020 los activos corrientes aumentaron en un 964% con respecto al 31 de diciembre 2019 debido al aumento de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo” en MUSD 48. Lo anterior se debe que al 30 de septiembre se mantenía en caja la comisión de administración de MUSD 46 a pagar durante los primeros días de octubre .

### 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 de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América. Durante el año 2020 el total de Activo No Corriente aumentó en un 13% con respecto al cierre del periodo anterior. Dicho cambio se debe a que se invirtió en las filiales del Fondo el último llamado de capital, realizado para la adquisición de la propiedad ubicada en 1301 Folsom, en San Francisco. Sin embargo, durante el proceso de Due Dilligence del activo se concluyó que, producto de la actual pandemia del COVID 19 el valor de la propiedad era menor al del precio acordado en el Purchase and Sale Agreement (PSA). Dado lo anterior, se intentó negociar un descuento en el precio con el vendedor, que justificase la nueva realidad del activo. Sin embargo, dado que no se llegó a acuerdo, y teniendo en cuenta el objetivo de maximizar la rentabilidad de los aportantes, la Administradora decidió terminar el contrato de PSA firmado, lo que significó una pérdida de depósito Hard realizado por MMUSD 1. Dicha pérdida se repartió en partes iguales con el socio local de esa inversión, Harvest Properties. Luego, la pérdida total por el Fondo ascendió a MUSD 500.

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo era indirectamente propietario de cuatro inmuebles, correspondientes a los edificios de oficinas ubicados en 2168 Shattuck Avenue, Berkeley, CA, 110 th Ave NE, Bellevue, WA, 100 Franklin Street, Boston, MA y por último 2001 Kirby Drive, Houston, TX. Al 30 de septiembre de 2020 el Fondo continúa siendo propietario de los mismos activos.

### PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a las cuentas y provisiones 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 de 2019 y al 30 de septiembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 49 y MUSD 52 respectivamente, y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la administradora y otras cuentas por pagar a proveedores.

### PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de 13,21% al cierre del 30 de septiembre 2020 con respecto al cierre del periodo anterior. Dicho aumento se debe en parte a que durante el período 2020, se realizó el quinto llamado de capital del Fondo por MUSD 11.182 en total. Adicionalmente, la utilidad del periodo asciende a MUSD 4.863 y durante el periodo se distribuyeron dividendos provisorios por MUSD 3.850.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.20 MUSD	30.09.19 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	15	287	-272	-94,8%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	3.420	2.161	1.259	58,3%
Utilidad devengada	1.867	1.122	745	66,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	5.287	3.283	2.004	61,0%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>5.302</b>	<b>3.570</b>	<b>1.732</b>	<b>48,5%</b>
Comisión de administración	-416	-232	-184	79,3%
Otros gastos de operación	-24	-22	-1	4,5%
Total gastos de operaciones (-)	-440	-254	-185	72,8%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>4.862</b>	<b>3.316</b>	<b>1.547</b>	<b>46,7%</b>

- Las utilidades del Fondo corresponden principalmente a los resultados de sus filiales en las cuales mantiene participación. Adicionalmente, considera intereses en depósitos a plazos, 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 de los activos subyacentes 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 30 de septiembre de 2020 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 5.287, reflejando un aumento de un 61% con respecto al mismo periodo del año anterior. La diferencia se explica en parte debido a que el Fondo adquirió dos nuevos activos durante el último trimestre del año 2019, luego, el resultado de inversiones en sociedades al 30 de septiembre de 2019 no considera los resultados por las últimas inversiones del Fondo.
- Al 30 de septiembre 2020 del total de MUSD 5.287 en resultado de inversiones en sociedades valorizadas por el método de participación, por un lado MUSD 1.867 corresponden a utilidad devengada por mayor valor de las sociedades filiales, que corresponde a la renta percibida por las propiedades durante el trimestre y que aún no ha sido distribuida como dividendos hacia el Fondo, y por otro lado MUSD 3.420 de utilidad realizada, percibida por el Fondo como dividendos.
- Adicionalmente, al 30 de septiembre 2020, se incorpora la pérdida de MUSD 500 correspondiente al depósito Hard realizado para la compra de la propiedad 1301 Folsom ubicada en San Francisco, la cual producto de la pandemia COVID 19 no se concretó.
- Las comisiones de administración son un 79,3% mayores debido a que estas son calculadas en función al capital suscrito del Fondo. Durante el año 2019 se realizaron dos llamados de capital para la adquisición de dos nuevos activos, el primero en octubre 2019 correspondiente a la propiedad ubicada en Boston MA y la segunda en diciembre 2019 correspondiente a la propiedad ubicada en Houston, TX.



# INDICADORES FINANCIEROS

## Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05	0,05	0,04
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,0149	0,1020	15,66
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	1,0149	0,0970	15,66
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0994	1,0818	1,0430
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0476	0,0827	0,0432
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0406	0,0391	0,0353
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	0,0343	0,0303	0,0314
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad/Pérdida / Patrimonio al cierre del periodo	%	4,33	7,65	4,14
Rentabilidad del Activo	Utilidad/Pérdida / Activo al cierre del periodo	%	4,33	7,64	4,14
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + (Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	8,78	8,51	4,21

Al 30 de septiembre 2019 la Razón de Liquidez y la Razón Ácida son mayores a las de los periodos posteriores presentados, ya que dentro de los activos corrientes se encuentra el llamado de capital realizado en enero 2019 por \$25.3 MM los cuales luego fueron invertidos para la compra del activo inmobiliario 100 Franklin, Boston, MA en octubre 2019.

## Filiales Fondo Independencia CORE US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2020
Razón de Cobertura	Caja libre de los bienes inmuebles, del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo / Servicio de la deuda acumulado del periodo	Veces	3,96

Al 30 de septiembre de 2020 la Razón de Cobertura es de 3,96 veces, la razón de que este indicador sea tan alto se debe a que de los USD \$ 16,6 MM en reservas en el Fondo y sus filiales, apróx. USD \$ 10,7 MM corresponden al último Llamado de Capital del Fondo, monto que esta disponible para una futura y quinta nueva adquisición por parte del Fondo.



## ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestros activos inmobiliarios, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestras propiedades no generen 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 las áreas geográficas en donde están ubicados nuestros activos inmobiliarios, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en nuestros mercados objetivos, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. Adicionalmente, la diversificación de las ubicaciones geográficas de nuestra cartera 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 nuestras propiedades. 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 encuentran nuestras propiedades, y podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas. Sin embargo, al 30 de septiembre de 2020 sólo el 10,07% del total de pies cuadrados de nuestras propiedades de oficinas se encuentran vacantes. Adicionalmente, de los vencimientos esperados para el año 2020 y 2021, los cuales corresponden a un 2,9% y un 13,4% del total de ingresos por renta de la cartera, se encuentran diversificados en 4 y 24 contratos respectivamente. El plazo promedio remanente de los contratos de arriendo es de 4,72 años con vencimientos hasta el año 2032.
- Dependemos en mayor medida de algunos arrendatarios en cartera y de las industrias específicas a las cuales pertenecen. Es por esto, que al minuto de adquisición de los bienes raíces, la diversificación de los arrendatarios de la cartera, es un elemento fundamental dentro del análisis de compra. Lo anterior ha permitido que en la cartera al cierre del periodo existan arrendatarios de más de 15 industrias, donde sólo 4 industrias representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces. Adicionalmente la cartera de propiedades del Fondo cuenta con cerca de 100 diferentes arrendatarios, de los cuales ninguno pesa más de un 15,8% del total de ingresos por renta de la cartera. Al 30 de septiembre de 2020 los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente un 58,7% del total de los ingresos por renta anualizados de la cartera.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América 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 a los créditos otorgados a las sociedades propietarias, filiales del Fondo, al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa fija o a tasa variable, en el caso de tasas variables, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se tienen tomados seguros 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 las sociedad propietarias, filiales indirectas del Fondo. El LTV promedio de la cartera del Fondo, es decir el total de deuda sobre el valor de los activos, al cierre del periodo, es de 63% en promedio.



# 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 varios 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 afectando 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 los estados y ciudades donde se encuentran los activos inmobiliarios 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 las ocupaciones de los activos inmobiliarios del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico de cada estado 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.

Durante los últimos meses las medidas de restricción impuestas en Estados Unidos de América se han ido flexibilizando, permitiendo que progresivamente

los mercados comiencen a operar con normalidad. Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año pasado la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses del año, llegando a un máximo de un 14,7% en abril 2020. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 7,9% durante septiembre de este año.

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 los activos inmobiliarios del Fondo.

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 administradora 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, sólo 13 de los casi 100 arrendatarios no han cumplido con la totalidad de sus compromisos, de acuerdo a sus contratos de arriendo.



# ANÁLISIS DE RIESGOS

## Crisis Sanitaria COVID-19

La Administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios del portfolio, por lo que luego de los acuerdos alcanzados con casi la totalidad de estos, el promedio de recolección de rentas del trimestre fue de un 96%. Adicionalmente, no hemos tenido un cambio significativo en las tasas de ocupación de los activos, y los nuevos contratos de arriendo firmados han sido a rentas similares a las que se observaban con anterioridad a la pandemia. Esperamos que en la medida que avance el desarrollo de una vacuna que evite la masiva propagación del virus, los mercados y en particular los fundamentales del mercado de oficinas se vuelvan a reactivar.

Con relación a nuestras obligaciones de deuda, no esperamos vencimientos significativos de deuda antes de octubre 2023, momento en que vence el crédito otorgado a una de las sociedades filiales del Fondo para la adquisición del bien raíz ubicado en Bellevue, WA.

En relación con nuestro plan de inversiones, el nivel de transacciones en el mercado inmobiliario ha disminuido significativamente por el momento, sin embargo, dependiendo de las alternativas de financiamiento que se nos presenten, esperamos poder aprovechar las diferentes oportunidades que pudiesen darse dado el contexto actual que estamos viviendo.

## Industria de Coworking

Durante los últimos años el uso de espacio compartido o flexible (coworking) ha aumentado significativamente a nivel mundial y en Estados Unidos. En el año 2010 los coworking ocupaban cerca de 15 millones de pies cuadrados en Estados Unidos, y a la fecha su ocupación ha crecido más de 6 veces superando los 95 millones de pies cuadrados en todo el país.

A comienzos del año contaban con menos del 5% del mercado de oficinas, y antes de la crisis sanitaria, se esperaba que al año 2030 alcanzarán hasta un 30%

del total de espacio según la compañía de bróker local JLL. Sin embargo, dada la situación actual esperamos que esta industria deba adaptarse de manera especial a las nuevas restricciones derivadas de la pandemia de COVID-19. Lo anterior, debido a que este tipo de oficinas opera bajo un modelo de negocios con espacios más flexibles y densos para sus arrendatarios, y con espacios comunes, permitiendo a sus usuarios acceder a un menor costo a tecnologías, servicios y comodidades de manera compartida con el resto de los arrendatarios, por lo que deberán ajustarse en mayor medida a las nuevas medidas sanitarias.

Sin embargo, no es claro que es lo que sucederá con este tipo de oficinas, hay varios factores que podrían implicar una mayor demanda por este tipo de espacios. Se espera un aumento del trabajo remoto, y que gran parte de los empleados trabaje en su casa o en lugares cercanos a sus viviendas, por lo que es posible que demanden espacios de coworking. Adicionalmente, es posible que pequeños emprendimientos y empresas, vuelvan a requerir este tipo de oficinas que les otorgan flexibilidad y les permite ajustar sus costos de manera inmediata.

Por otro lado, las medidas de cuarentenas impuestas en muchos lados pueden afectar la demanda por espacios de coworking, sumado a tener que reconfigurar todos los pisos para poder cumplir con los nuevos requerimientos del distanciamiento social, la rentabilidad del negocio del coworking se puede ver seriamente afectada. Adicionalmente, al no tener control sobre las personas que utilizan los espacios de oficina, se dificulta la operación de protocolos sanitarios que prevengan el contagio del virus, lo que podría disminuir la demanda por este tipo de espacios.

Al 30 de septiembre de 2020, Wework es el único arrendatario de la cartera de activos del Fondo de la industria de coworking, siendo el 16% del total de ingresos por renta de la cartera. Para mayor detalle de la situación particular de esta compañía revisar las páginas 22 y 23 de este reporte.



---

# ANÁLISIS DE RIESGOS

## Industria Oil & Gas

Durante el primer trimestre 2020 el precio del petróleo disminuyó considerablemente con respecto a los valores transados durante el año 2019, si bien a la fecha sus valores se han recuperado, estos siguen siendo significativamente menores a los transados durante el año pasado. Lo anterior debido en gran parte a la falta de demanda por este tipo de productos debido a las medidas de restricción y cuarentena impuestas ante la crisis sanitaria derivada de la pandemia COVID-19 y en particular a la guerra de precios llevada a cabo por los principales productores de petróleo en el mundo.

Esto a provocado un desafío adicional a las medidas preventivas de distanciamiento social impuestas por las autoridades, para aquellas empresas y para aquellas ciudades ligadas a la industria petrolera.

Las compañías petroleras de todo el mundo han recortado sus planes de gasto y de inversión futuras, debido a la reducción de precios del petróleo y la demanda por combustible, producto de la pandemia.

Al 30 de septiembre de 2020, uno de los activos inmobiliarios que posee el Fondo es River Oaks Building, el cual se encuentra en Houston, TX ciudad cuya economía depende alrededor de un 60% de la industria energética.

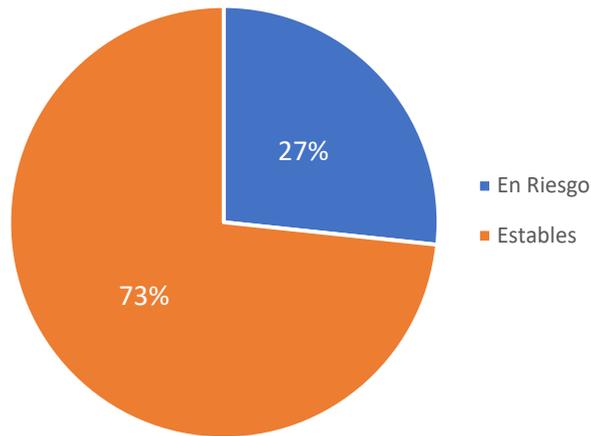
Sin embargo, es importante mencionar que River Oaks, submercado donde se encuentra el activo, a diferencia del resto del mercado de Houston, cuenta con una sólida demanda de pequeños arrendatarios vinculados al sector financiero y otros servicios, lo que le ha permitido mantener los altos niveles de ocupación pese a la difícil situación que vive la industria del petróleo. En particular, al 30 de septiembre de 2020, un 60% de los arrendatarios de la propiedad pertenecen a la industria de Servicios Financieros y otros servicios, y sólo un 11% pertenece a la industria energética, ambos sobre el total de ingresos por renta que genera el activo.



## PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS

Debido a la crisis sanitaria por la pandemia COVID-19 hemos realizado un análisis más profundo en entender la composición y el riesgo de las rentas generadas por la cartera.

### ARRENDATARIOS:



Estimamos que un 27% de los arrendatarios del portfolio son considerados riesgosos en relación al cumplimiento de sus contratos de arriendo.

Sin embargo, sólo 13 del los casi 100 arrendatarios del portfolio solicitó un diferimiento en el pago de la renta o no cumplió en su totalidad con su contrato de arriendo. La Administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, por lo que luego de los acuerdos alcanzados el promedio de recolección de rentas del trimestre fue de un 96%.

### PORCENTAJE DE RECOLECCIÓN DE RENTAS:

97%

JULIO

95%

SEPTIEMBRE

95%

OCTUBRE

11%

INGRESOS  
PROVENIENTES  
DE RETAIL

Una fortaleza que tiene el fondo es su baja exposición a retail y comercio tradicional, ya que del 11% considerados como espacio de retail, el 84% son sucursales bancarias. El resto corresponde principalmente a restaurantes, los cuales si se han visto afectados especialmente por esta pandemia.

Por otra parte, tiene una mayor exposición a oficinas, tipo de activo que por el momento no se ha visto tan afectado.



# PERFIL POR INDUSTRIA ARRENDATARIOS EN RIESGO

## 2,56

### DSCR ACTUAL

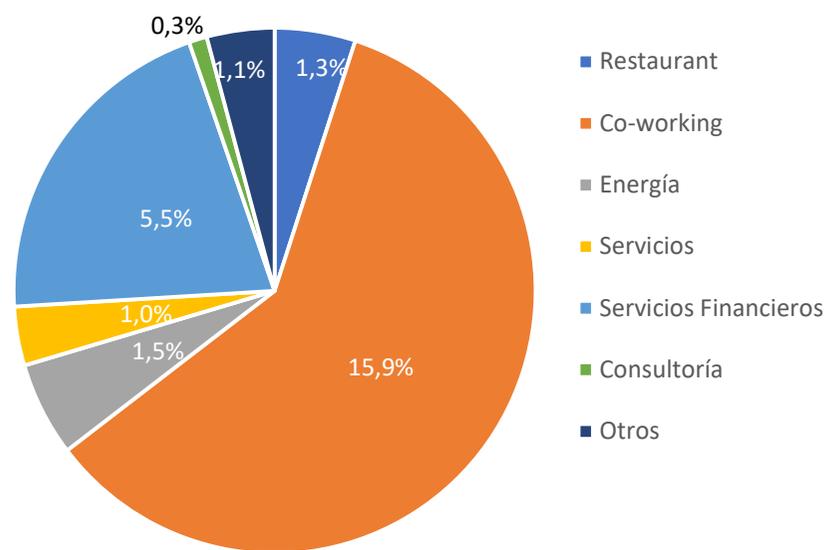
NOI acumulado al cierre del periodo sobre el Servicio de la deuda acumulado al cierre del periodo.

## 1,97

### DSCR AJUSTADO

Considera el NOI acumulado al cierre del periodo, menos los ingresos del semestre provenientes de aquellos contratos considerados riesgosos. Los gastos se mantuvieron iguales.

### DESGLOSE ARRENDATARIOS EN RIESGO SEGÚN INDUSTRIA:



## DETALLE ARRENDATARIOS CONSIDERADOS EN REISGO:

### 16%

#### COWORKING

Corresponden al arriendo por 63K Sf de la empresa de coworking, Wework, en la propiedad 110 Atrium, Bellevue.

### 5,5%

#### SERVICIOS FINANCIEROS

Corresponden a 6 arrendatarios de River Oaks Building y 100 Franklin que prestan distintos tipos de servicios.

### 1,5%

#### ENERGÍA

Arrendatarios ubicados en ROBB, Houston, ligados a la industria energética, la que se ha visto afectada por la actual crisis sanitaria y por la baja en el precio del petróleo.

### 1,3%

#### RESTAURANTE

Restaurantes de la placa comercial del edificio ubicado en Berkeley.

### 1,0%

#### SERVICIOS

Corresponden a arrendatarios de River Oaks Building y 100 Franklin.



wework

# PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS

## DESGLOSE ARRENDATARIOS EN RIESGO:

### THE WE COMPANY:

Luego de más de 9 años funcionando, la empresa de coworking, WeWork, en agosto 2019, anunció formalmente su IPO. En consecuencia, la empresa se enfrentó a un intenso análisis de su situación financiera, a partir del cual se observó con reserva su capacidad de generar rentabilidad en el mediano y largo plazo. Luego del fallido intento, la compañía pospuso indefinidamente su apertura en bolsa.

En septiembre de 2019 el CEO y cofundador, Adam Neumann renunció a su cargo y un mes después Softbank, el mayor accionista, tomó el control de la empresa. El rescate ofrecido por Softbank contemplaba un plan que lograría la estabilidad financiera de la compañía en 5 años e incluía, entre muchas otras medidas, las siguientes:

- \$5 Bn de nuevas deudas garantizadas por Softbank.
- \$3 Bn en compras de acciones (a los inversionistas iniciales de la compañía, el cofundador, y empleados de la compañía).
- \$1,5 Bn en deuda que estaba anteriormente comprometida, pero que acelerarían su giro.

Entre Octubre y Diciembre de 2019, WeWork giró deuda por un total de \$5,4 Bn, quedando pendiente \$1,1 Bn de lo originalmente comprometido.

Además, Softbank no ejerció su opción de compra de acciones por 3 Bn, lo que cual si bien no afecta la liquidez de la compañía directamente, introduce un gran signo de pregunta sobre el 1,1 Bn de deuda que falta por girar.

La valorización de la compañía, la cual había llegado a un máximo de \$47

billion en enero 2019, cayó en más de un 80% llegando al valor de tan sólo \$8 billion en octubre de 2019. Más tarde, principalmente producto de la incertidumbre generada por la pandemia COVID -19, la valorización se volvió a desplomar, alcanzando los \$2,3 billion, y llegando a menos de un 5% de lo que valía a principios del año pasado.

Durante el Q4 de 2019 la compañía firmó sólo 4 nuevos contratos de arriendo, en comparación con los entre 50 y 60 que venía firmando trimestre a trimestre. Las pérdidas de WeWork llegaron a \$1,8 Bn en el último trimestre de 2019.

Adicionalmente, la pandemia y las estrictas restricciones impuestas dificultaron aún más el intento de recuperarse de la compañía. Durante el primer semestre de este año, la empresa perdió más de \$1,1 Bn de caja disponible.

Dado lo anterior, durante el último tiempo, la compañía se ha centrado en reducir sus costos, para ello ha debido vender activos, renegociar contratos y despedir alrededor de un tercio de su fuerza laboral.

Por otro lado, a partir de septiembre de 2019 los bonos del coworking se transaban con un descuento, alcanzando 0,92 - 0,86 centavos por dólar y llegando a un montó mínimo de 0,36 centavos por dólar en marzo. A la fecha, dicho valor se ha recuperado, sin embargo, continúan transando con descuento, en apróx. 0,7 centavos por dólar.

El modelo de negocios de la industria de coworking consiste en cerrar contratos de arriendo de largo plazo, y luego subarrendarlos a diferentes empresas y/o personas a corto plazo. Dado lo anterior, esta industria se ha visto particularmente afectada por la crisis sanitaria actual.



# PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS

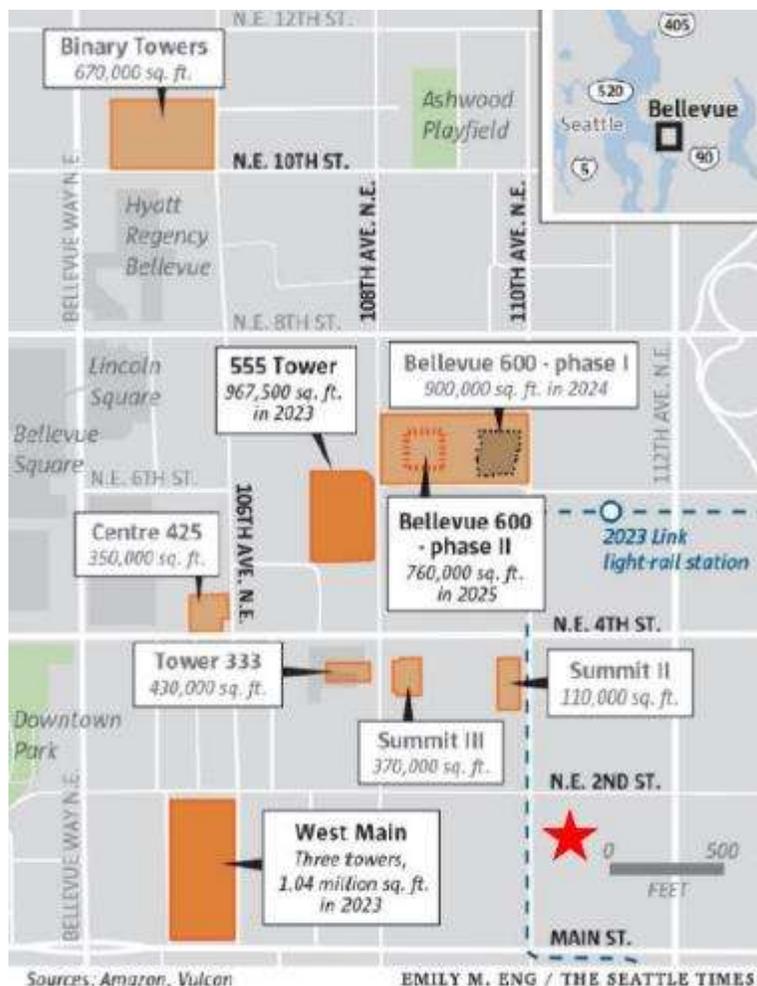
## CONTRATO DE ARRIENDO EN 100 ATRIUM:

- En julio 2019, se firmó un contrato con WeWork a 10 años por dos pisos en la propiedad 110 Atrium, a una renta un 30% más alta que las rentas bajo contrato que tenía el edificio y extendiendo considerablemente la duración promedio de los contratos de la propiedad.
- Durante los últimos meses, en conjunto con el socio local, quien esta a cargo de la administración del edificio 110 Atrium, hemos estado negociando con WeWork el término de su contrato. Esto dado que, considerando los últimos sucesos de la compañía, la Administradora considera que los riesgos de arrendar un 26,6% del total de área arrendable de la propiedad a un arrendatario de un bajo nivel crediticio y con altas incertidumbres sobre su futuro, no es conveniente para el desempeño de la propiedad y por ende para la rentabilidad esperada de los aportantes del Fondo.
- El contrato inicialmente firmado implicaba una inversión de aproximadamente \$6,6 MM en comisiones de corretaje y habilitaciones de los espacios. Teniendo en cuenta el riesgo que implicaba realizar dichas inversiones, se evitó incurrir en lo posible en dichos costos, mientras no se tuviese claridad acerca del futuro del arrendatario y del contrato de arriendo. El total invertido a la fecha es de \$0,8 MM. Por otro lado, los flujos de este año de la propiedad no se verían afectados por el término del contrato, ya que este contemplaba 10 meses de Free Rent para ambos espacios a partir de la fecha de inicio del contrato, es decir marzo y junio de este año.
- Los fundamentos del mercado de Bellevue, continúan siendo muy sólidos a pesar de la crisis sanitaria, con una acotada vacancia de un 3.5% (la vacancia del mercado de USA está en un 16% promedio) y fuertes crecimientos de las rentas. Adicionalmente las rentas de mercado actuales se encuentran sobre la renta pactada con WeWork. Es por eso que no vemos grandes riesgos de encontrar reemplazantes para WeWork, lo que debiera afectar positivamente la valorización de la propiedad.
- Adicionalmente, durante el mes de septiembre Amazon anunció que creará 25,000 puestos de trabajo en Bellevue para el año 2025. Para ello cerró arriendos por espacios de oficina por 2MM SF adicionales y se construirá una torre de 1 MM SF en el centro de la ciudad. Adicionalmente, Facebook, en agosto, cerró un arriendo por 200,000 SF en la ciudad, sumado a los 338,000 SF que ya tenía bajo arriendo anteriormente.
- Esperamos que una vez firmado el término del contrato, logremos recibir ingresos por ambos pisos, correspondientes aproximadamente al 26,6% del área arrendable de la propiedad, durante los próximos 12 a 18 meses, considerando el tiempo entre contratos y los meses de Free Rent otorgados a él o los nuevos arrendatarios.



# PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS

## DESGLOSE ARRENDATARIOS EN RIESGO:



110 Atrium



Anunciado en sept 20

- Amazon anunció que creará 25,000 puestos de trabajo en Bellevue al año 2025, ciudad donde inició sus operaciones el gigante tecnológico. Actualmente en la ciudad cuenta con 2,000 empleados.
- Para ello cerró arriendos por espacios de oficina por 2MM SF adicionales, en el centro de la ciudad, en 555 Tower y West Main, ambas propiedades ubicadas a cuadras de la propiedad 110 Atrium. Ambos activos se encuentran en desarrollo y se espera sean entregados en 2023.
- Adicionalmente, también está construyendo una torre de 43 pisos en la ciudad, la más alta hasta ahora, conocida como el proyecto Bellevue 600. La torre tendrá 1 MM de Sf y se espera sea entregada en 2024.
- Por último, la compañía espera comenzar el desarrollo de una segunda torre de 27 pisos, que correspondería a la segunda fase de Bellevue 600, y se espera sea entregada en 2025.
- Amazon declaró en agosto que cuenta con 876.000 empleados en todo el mundo.



# ANÁLISIS DE RIESGOS

## HECHOS POSTERIORES

Con fecha 21 de octubre de 2020 mediante Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 27 de octubre de 2020, con cargo a los resultados del ejercicio 2020, por la cantidad total de MUSD 1.073 equivalentes a USD 0,01051 por cuota del Fondo.

### Crisis Sanitaria COVID-19

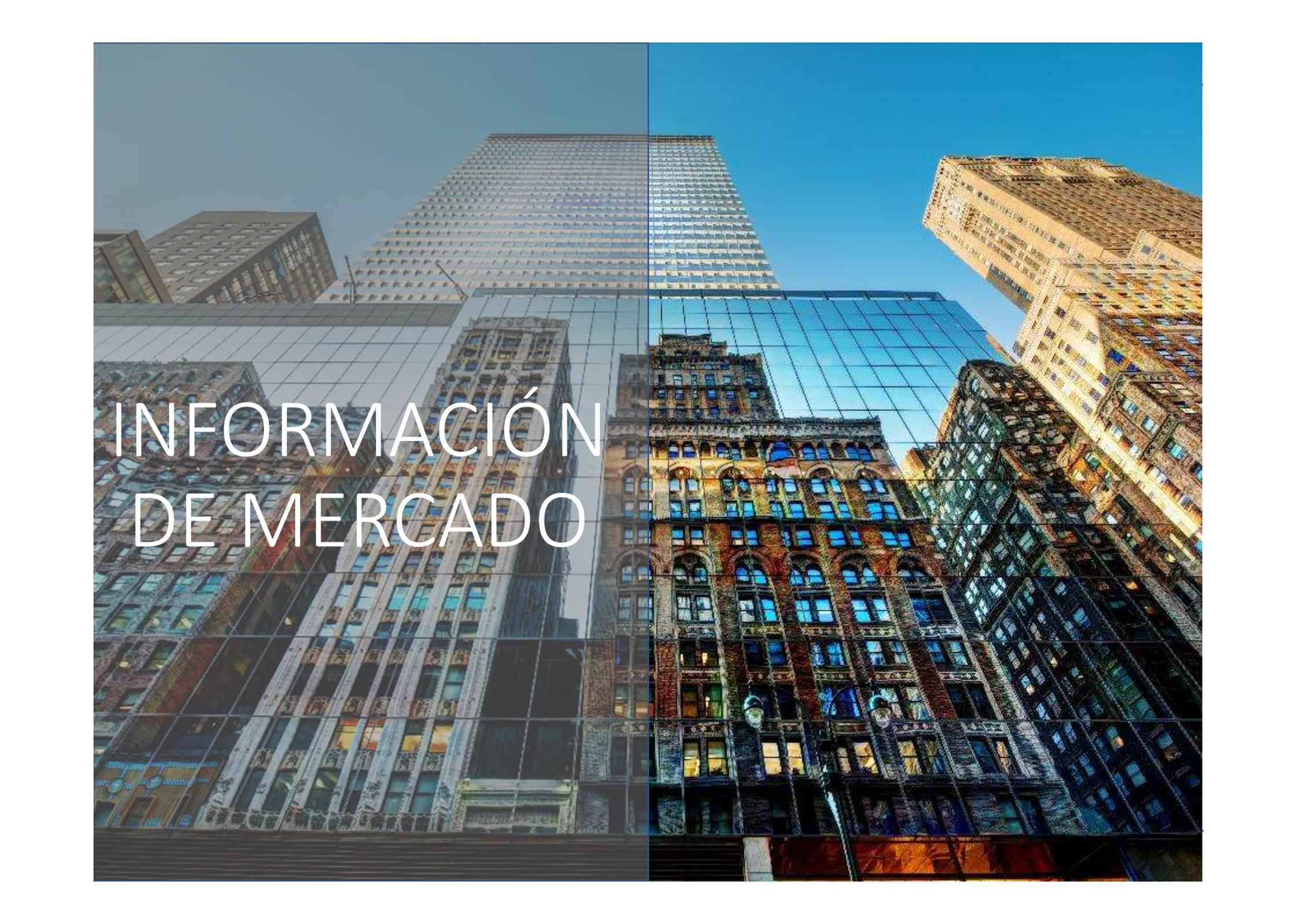
Con respecto a la pandemia de Covid-19 que ha afectado a la economía de manera global, la Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros intermedios que se informan.

### Término de contratos de arriendo

Con fecha 6 de octubre de 2020 el Fondo de Inversión Core US I informó a sus aportantes, del término anticipado del contrato de arriendo con la sociedad We Work Companies Inc. en la propiedad ubicada en 110 Th Ave. NE, Bellevue, Washington, Estados Unidos. Dicho término anticipado generó un fee de término de USD\$2,5 millones equivalente a casi un año de arriendo. Cabe señalar que dicho contrato fue celebrado con fecha 10 de julio de 2019, por la sociedad denominada Atrium Owner LLC, propietaria del activo, quien firmó un contrato de arriendo por 63.061 pies cuadrados por un plazo de 12 años con la compañía We Work Companies Inc. Debido al término del contrato, la ocupación del edificio cayó de un 89% a un 63%. A la fecha se están realizando diversas gestiones con el objeto de recolocar el espacio disponible.

Por otro lado, Quantopian, arrendatario que arrendaba un 9% del total del

espacio arrendable de la propiedad 100 Franklin, ubicada en Boston, MA, firmó el término de su contrato anticipado en noviembre, debido a su delicada situación financiera en Chapter 11. El contrato inicialmente tenía fecha de término en diciembre 2022. Con la salida de este arrendatario la ocupación de la propiedad cae del 93% al cierre de septiembre a un 84%.



# INFORMACIÓN DE MERCADO

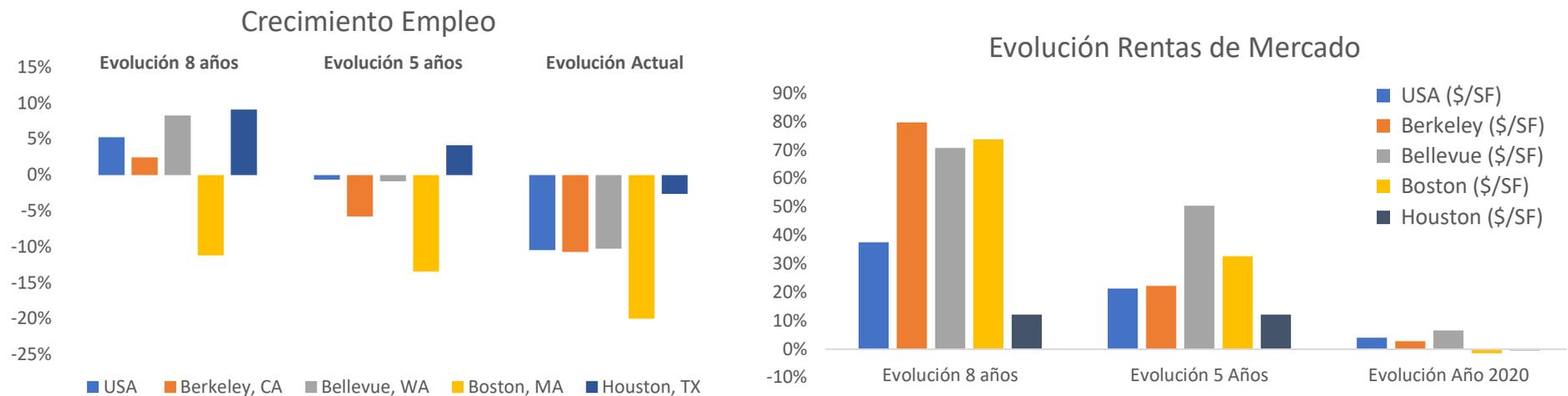


## Anexo 1 / Información de Mercado Q2 2020

# CRECIMIENTO DEL EMPLEO Y DE LAS RENTAS DE MERCADO

*“A pesar de que los niveles de desempleo en USA se vieron fuertemente afectados producto de las medidas de prevención impuestas, a la fecha con la reapertura gradual de la economía, el indicador de desempleo se ha ido recuperando, llegando a un 7,9% en septiembre.*

*En cuanto a los indicadores de los activos inmobiliarios, el efecto se vio principalmente en una menor actividad de arriendos, sin embargo, a pesar de lo anterior, las rentas promedio en USA han tenido un crecimiento positivo en lo que va del año.”*





# BERKELEY, CA (1)

## EAST BAY ANALYTICS



**\$3,69** Berkeley CBD

\$3,65 West Berkeley

\$4,42 East Bay Oakland

**Rentas**

**2.517.148 SF/**  
**0 SF**

**Inventario / Nueva Construcción**  
**Berkeley CBD**

**5,3%** Berkeley CBD

8,8% West Berkeley

14,2% East Bay Oakland

**Vacancia**

**13,5% / 9,3%**

**Tasa de Desempleo (2)**  
Q2 2020 / Q3 2020

**-15.448 SF** Berkeley CBD

**-788.687 SF** East Bay Oakland

**Absorción Neta**  
**Acumulada (YTD)**

**191.358 SF**

5 transacciones

**Nuevos Arriendos Q2**  
**East Bay Oakland**

### EAST BAY OAKLAND

Berkeley CBD es parte del mercado de East Bay Oakland, específicamente, del I-80/880 Corridor.

Si bien durante el Q3 se registró una disminución de la tasa de desempleo, a la fecha se registra una pérdida de más de 146.000 puestos de trabajo. La vacancia en el mercado de East Bay Oakland registró un aumento de 150 bps respecto al trimestre anterior cerrando en 14,2%. Esta se explica principalmente por la entrega de nueva construcción y un aumento sustancial del espacio disponible para subarriendo. A la fecha se registra 1MM Sf disponibles para subarriendo, su mayor valor en los últimos 15 años.

Sin embargo, en el submercado de Berkeley CBD, donde se encuentra la propiedad, los niveles de vacancia se han mantenido acotados, llegando a un 5,3%, lo que implicó un aumento de 90 bps con respecto al trimestre anterior. A pesar del aumento en la vacancia, las rentas se han mantenido estables respecto al trimestre anterior.

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office)  
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# BELLEVUE, WA (1)

## PUGET SOUND ANALYTICS

	<b>\$61,87</b> Bellevue CBD (Class A)  <b>Rentas</b>	<b>9.445.308</b> SF/  <b>3.063.254</b> SF <b>Inventario / Nueva Construcción Bellevue CBD</b>	<b>3,5%</b> Bellevue CBD  <b>8,7%</b> Puget Sound  <b>Vacancia</b>
	<b>9,2% / 7,4%</b>  <b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q2 2020 / Q3 2020	<b>-140K</b> SF Bellevue CBD  <b>-317K</b> SF Puget Sound <b>Absorción Neta último 4 trimestres</b>	<b>2,6%</b> Bellevue CBD  <b>2,1%</b> Puget Sound <b>Tasa subarriendo Clase A</b>

### PUGET SOUND

Bellevue CBD es parte del mercado de Puget Sound, WA.

Durante el Q3 se observó un leve aumento en la actividad de arriendos, a pesar que el total de transacciones fue un 65% menor al mismo trimestre del año anterior. La mayoría de las empresas están esperando a tener mayor claridad sobre sus necesidades de espacio y seguridad producto del distanciamiento social.

El submercado del Eastside, donde se encuentra la propiedad, tuvo el mejor desempeño de la región. Registrando 3 de los 4 principales contratos firmados en el trimestre por más de 50K SF. Lo que se tradujo en un aumento de las rentas a un récord de \$61.87 psf para los activos clase A. Esto puede verse influenciado por el impuesto "JumpStart" sobre los altos salarios pagados por las grandes empresas del centro de Seattle, lo que podría impulsar la vacancia en este mercado.

Por otro lado el aumento en la vacancia se explica principalmente por un aumento en el espacio disponible para subarriendo, el que aumentó en casi 172K sf durante el Q3-20. La mayor parte de esta disponibilidad se encuentra en Bellevue CBD.

(1) Source: CBRE Research  
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# BOSTON, MA (1)

## DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS

	<p><b>\$55,59</b> Downtown Boston (Class B)</p> <p><b>\$68,92</b> Downtown Boston (All Classes)</p> <p><b>\$67,18</b> CBD Total</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p><b>32.896.043 SF/</b> <b>1.719.033 SF</b></p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston</b></p>	<p><b>10,6%</b> Downtown Boston</p> <p><b>10,1%</b> CBD Total</p> <p><b>Vacancia</b></p>
	<p><b>3,0% / 16,6% / 9,6%</b></p> <p><b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q1 2020 / Q2 2020 / Q3 2020.</p>	<p><b>-960.559 SF</b> DOWNTOWN Boston</p> <p><b>-1.775.139 SF</b> CBD Total</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada (YTD)</b></p>	<p>La absorción se mantuvo negativa por tercer trimestre consecutivo. Los arrendatarios continúan optando por soluciones de corto plazo, dada la incertidumbre existente.</p> <p><b>Información Adicional</b></p>

### DOWNTOWN BOSTON

Downtown Boston es parte del mercado de Boston CBD, el que también incluye los submercados de Back Bay, Government Center, Midtown, North Station, Seaport District y South Station. Los submercados de Downtown y Back Bay representan el 70% del mercado de Boston CBD.

El Covid-19 continúa teniendo un efecto negativo en el mercado de oficinas de Boston. El aumento en los niveles de subarriendo, indica que los arrendatarios continúan queriendo achicar sus espacios, al menos en el corto/mediano plazo. Adicionalmente, la crisis provocada por las medidas sanitarias impuestas ha llevado a que empresas cierren sus operaciones permanentemente y la interrupción de los negocios.

Las rentas clase B del downtown CBD, submercado al que pertenece 100 Franklin, aumentaron en el trimestre, sin embargo, se espera que los niveles de renta se ajusten hacia abajo a medida que más transacciones de arriendo post covid se vayan materializando. La vacancia aumentó en 130 bps por tercer trimestre consecutivo.

(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office  
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# HOUSTON, TX (1)

## INNER LOOP SUBMARKET ANALYTIC



**\$27,97** Inner Loop (Class B)  
**\$32,11** Inner Loop (All Classes)  
**\$28,92** Houston Total

### Rentas

**4.702.606 SF/**  
**475.372 SF**

**Inventario / Nueva  
 Construcción Inner Loop**

**16,0%** Inner Loop  
**22,3%** Houston Total

### Vacancia

# 13,9% / 8,1%

**Tasa de Desempleo (2)**  
 Q2 2020 / Q3 2020.

**-213.393 SF** Inner Loop  
**-2.982.208 SF** Houston Total

**Absorción Neta  
 Acumulada (YTD)**

El precio del Barril de  
 crudo WTI se ubica en la  
 actualidad entorno a los  
**\$40**

**Información  
 Adicional**

## RIVER OAKS

El submercado de Inner Loop se encuentra localizado entre la zona de Galleria y el Downtown, dos de los polos de negocios más importantes de la ciudad. River Oaks, el barrio residencial más caro de Houston, se considera un micro mercado dentro del submercado de Inner Loop y cuenta con una ubicación estratégica dentro de la ciudad.

La actividad económica de Houston ha comenzado a experimentar un rebote, habiendo recuperado a la fecha prácticamente la mitad de los puestos de trabajo perdidos a partir de febrero. No obstante, dicho rebote aún no se ve reflejado en los fundamentos del mercado de oficinas de Houston. Nuevamente, la absorción neta trimestral en Houston fue negativa en un poco más de 1.2M de Sqf, con 12 de los 20 submercados mostrando una contracción de los pies ocupados.

En lo que respecta al submercado de Inner Loop, la absorción neta trimestral fue levemente positiva, con solo 2.4 K Sqf absorbidos. No obstante, la tasa de absorción neta acumulada para 2020 sigue siendo negativa en casi 215 K Sqf.

(1) Source: CBRE Houston Office  
 (2) Source: Bureau of Labor Statistics