

NORTH



Intel
6 miles



Fondo Independencia The Round Análisis Razonado– Q1.2021

Nike
1.5 miles



BEAVERTON

SW 5th Ave

SW Tualatin Valley Hwy

SW Canyon Rd

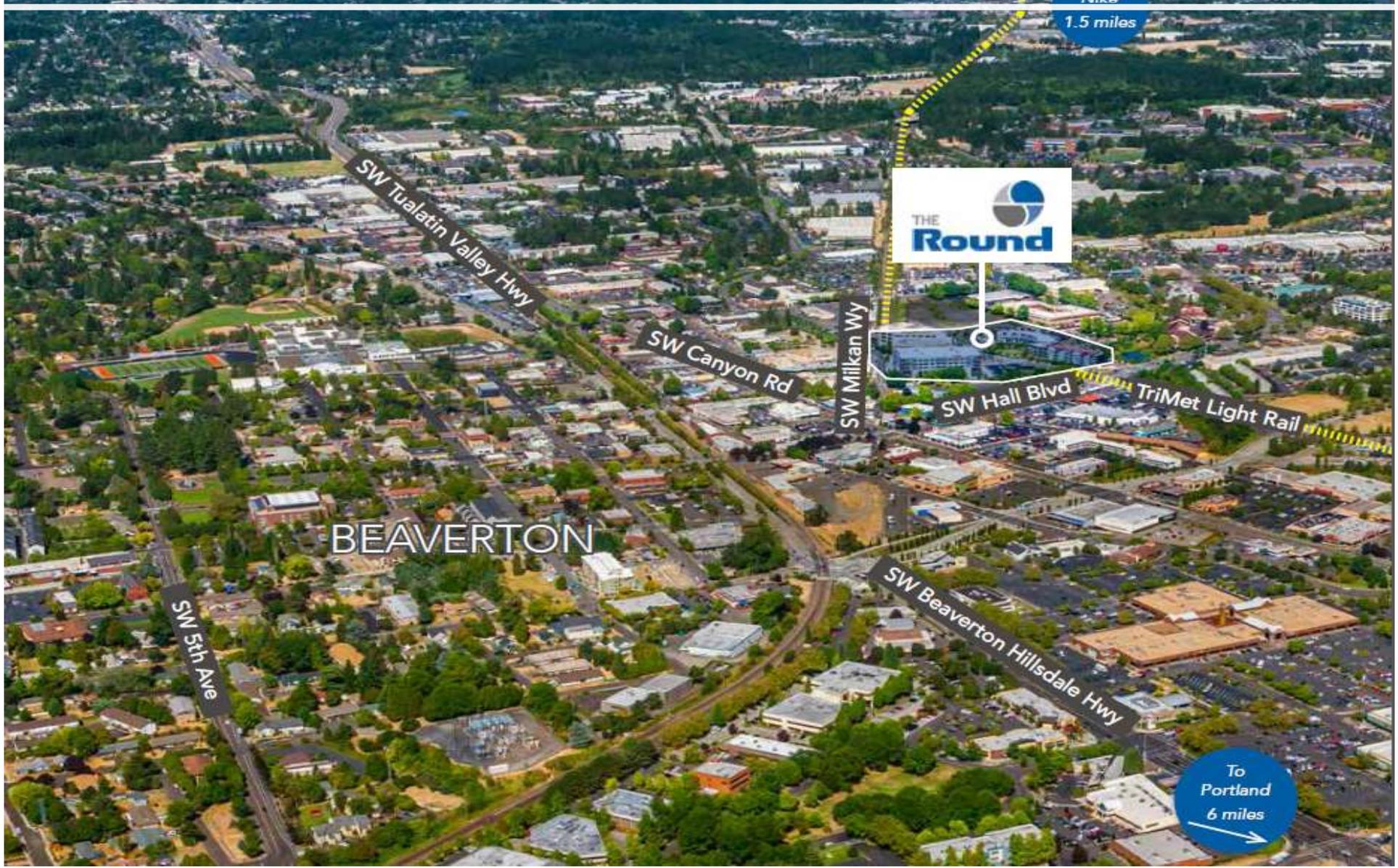
SW Millkan Wy

SW Hall Blvd

TriMet Light Rail

SW Beaverton Hillsdale Hwy

To
Portland
6 miles





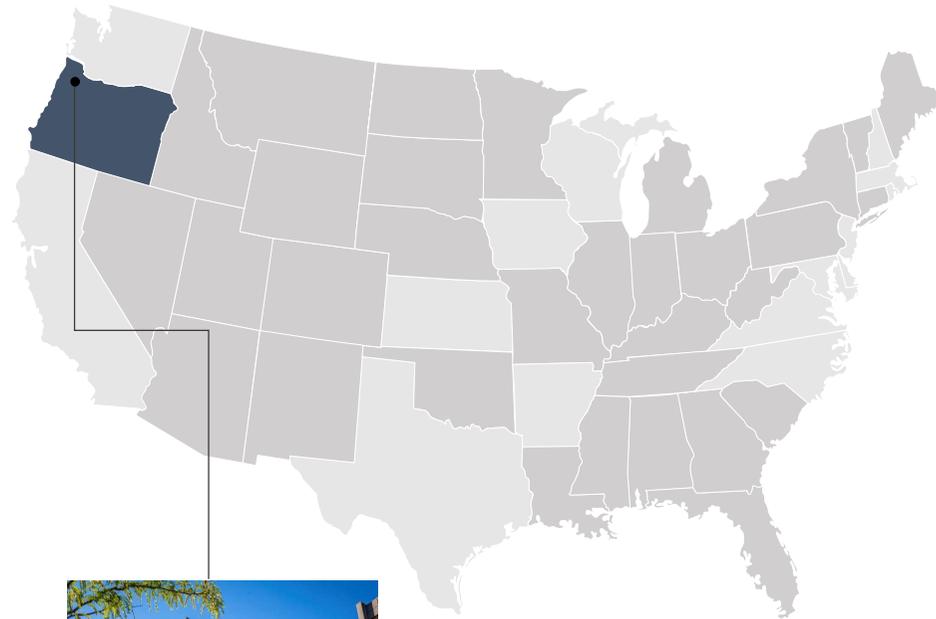
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia The Round tiene como objeto la inversión en acciones y títulos de deuda emitidos por una sociedad extranjera filial, la cual a su vez es dueña, a través de sus sociedades filiales, del bien raíz de uso mixto ubicado en 12600 SW Crescent St, Beaverton, OR. Los ingresos del Fondo provienen de los intereses generados por los pagarés de los cuales es acreedor.

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

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

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo posee a través de sus filiales la propiedad ubicada en Beaverton, Oregon , Estados Unidos de América.



THE ROUND

12600 SW Crescent St,
Beaverton, OR



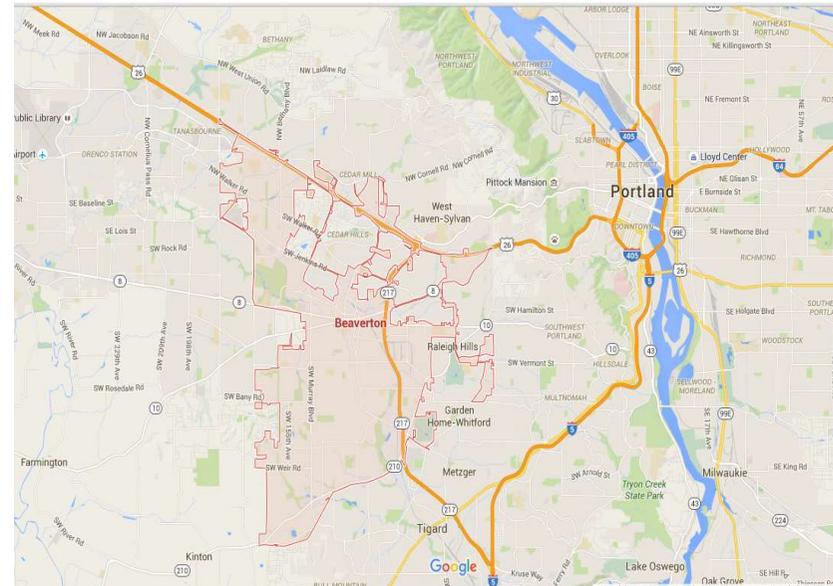


UBICACIÓN



The Round
Beaverton, OR

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas y Retail
Superficie	146.027 SF
Ocup. Compra	100,0%
Ocup. Actual	71,5%
Precio Compra	USD 29,3MM
Socio Local	SKB (10%)



Beaverton, OR

Proyecto de uso mixto que consiste en 2 edificios de oficina y una placa comercial más un edificio de estacionamientos. La propiedad cuenta con una ubicación privilegiada dentro del submercado de Beaverton, Oregon, a pasos de una estación de trenes y con excelentes accesos a las autopistas Hwy 217, Hwy 26 y Tualatin Valley Hwy.



RESUMEN EJECUTIVO

PERIODO

Luego de la compra del edificio en febrero 2016, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 5,60 MM de capital invertido y USD 27,5 MM en activos bajo administración.

La estrategia de la inversión se concentra en mejorar las rentas de los nuevos contratos de arriendo y de las renovaciones de sus actuales arrendatarios, intentando atraer nuevos prospectos de mejor crédito que busquen una nueva ubicación con potencial de crecimiento y valoren la estratégica ubicación junto a la estación de trenes. Además, el plan de negocios busca tomar ventaja de las mejoras que están ocurriendo en la zona en la cual se encuentra el edificio, entre las cuales se cuentan el gran aumento de viviendas producto del desarrollo de edificios multifamily y la construcción de un centro artístico de la ciudad frente a la placa comercial, cuya entrega prevista para fines en septiembre 2021.

Debido a la situación de contingencia, durante 2020 la propiedad se vio fuertemente afectada por el COVID-19 ya que 2 de sus principales arrendatarios, el gimnasio 24 Hr Fitness y Pioneer Pacific College, se declararon en quiebra y dejaron sus espacios por casi 53K sf (36% del espacio arrendable) en total durante ese año. A marzo de 2021 hemos logrado recolocar el espacio de 15K sf que ocupaba Pioneer Pacific con un contrato a 7 años a través de una expansión con un actual arrendatario de la propiedad.

Vemos una rentabilidad negativa a marzo de -5,50% para la Serie A y de un -5,41% para la Serie B y de un -5,38% Serie C.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$0,5512 (Serie A) \$0,5517 (Serie B) \$0,5519 (Serie C)
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	25 de febrero de 2016
Bolsa Santiago:	CFIIAMRAE CFIIAMRBE CFIIAMRCE
Moneda:	USD

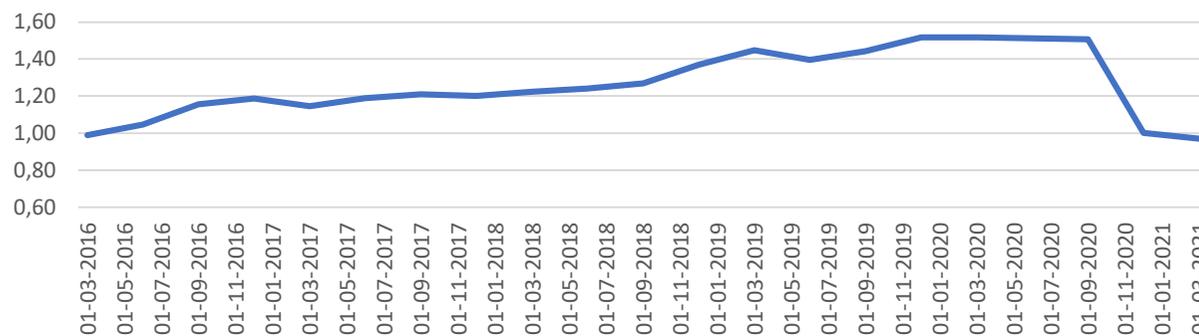
OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Beaverton Inc, la cual, indirectamente, será propietaria del inmueble ubicado en 12600 SW Crescent St, Beaverton, OR, Estados Unidos de América (el "Inmueble").

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" (BNP) por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)

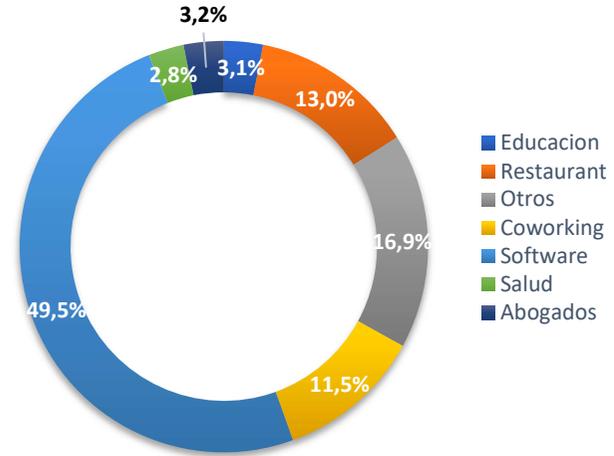




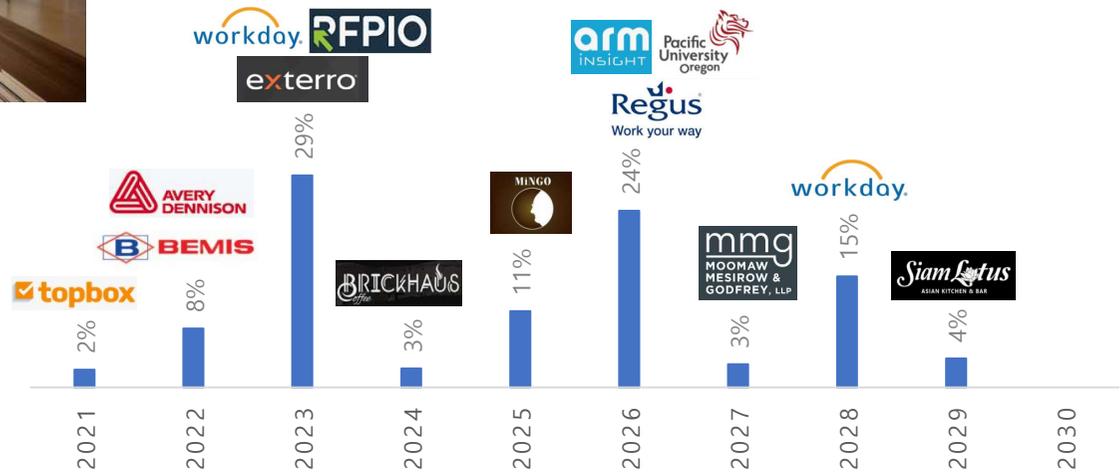
PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)



4,23 años

promedio de contrato remanente.



PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	% Sf	% Rentas	Año Vencimiento	Industria
	Workday	Oficina	15.38%	21.70%	2023 / 2028	Software
	Exterro	Oficina	13.92%	18.84%	2023	Software
	Regus	Oficina	7.81%	11.51%	2026	Coworking
	Cafe Mingo	Retail	3.15%	6.44%	2025	Restaurant
	ARM Insight	Oficina	3.62%	4.79%	2026	Software
	RFPIO	Oficina	3.47%	4.19%	2023	Software
	Siam Lotus	Retail	3.32%	3.96%	2029	Restaurant
	MM&G	Oficina	2.30%	3.16%	2027	Abogados
			52.98%	74.59%		



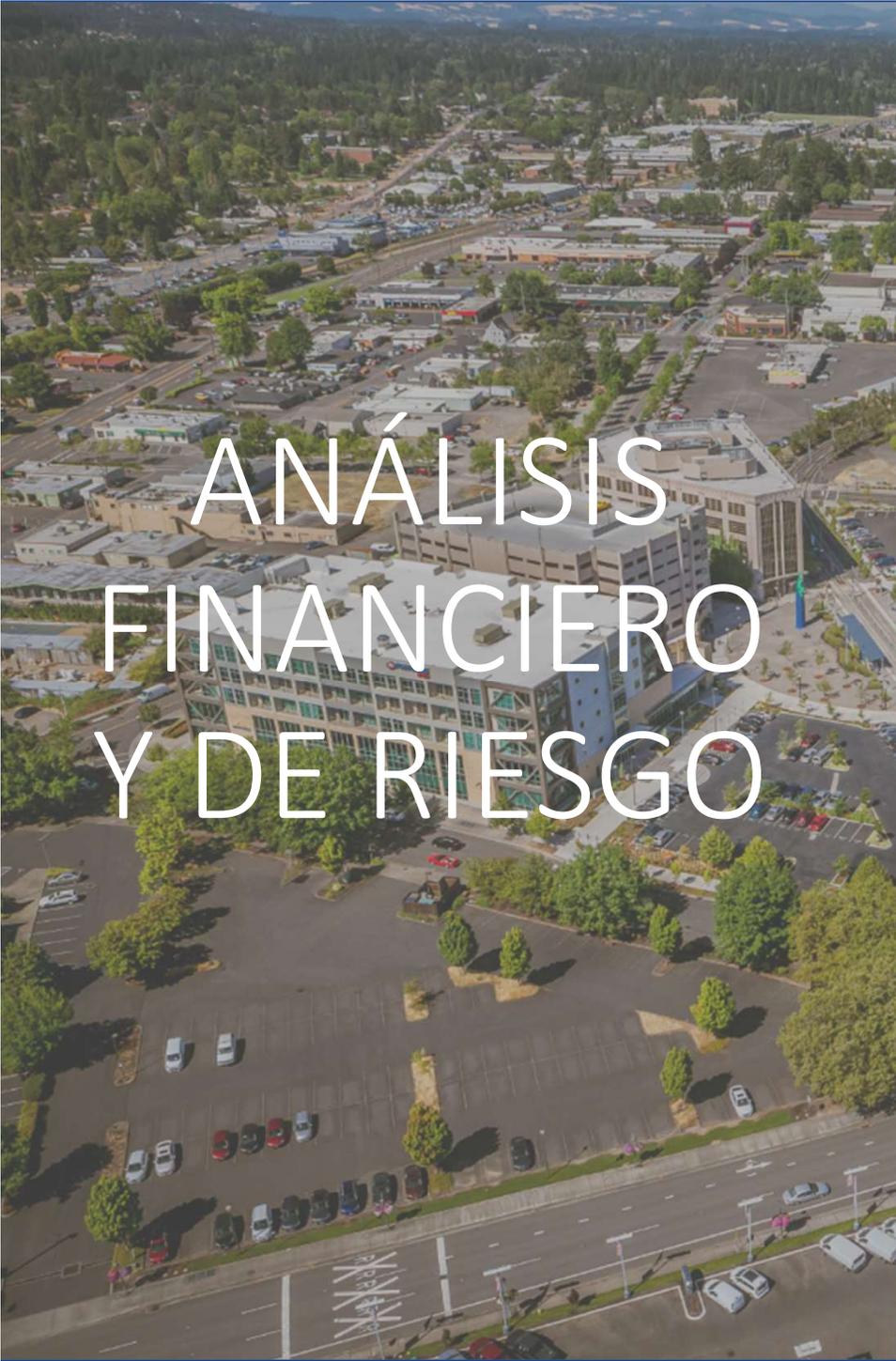
DESAFÍOS 2021-2022

Arrendatario	Vencimientos (SF) 2021-2022	Timing	% Propiedad SF	% Propiedad (\$)	Nuevos Arriendos SF
Vacancia Piso 1	37,000	2Q 2020	25.33%	N/A	
Vacancia Piso 3	15,875	3Q 2020	10.87%	N/A	15,875
Vacancia Piso 4	4,601	1Q 2021	3.15%	N/A	
TopBox	2,458	3Q 2021	1.68%	2.43%	
Bemis	4,269	1Q 2022	2.92%	4.14%	
Avery Dennison	3,881	1Q 2022	2.66%	4.00%	
Total	68,084		46.62%	10.57%	15,875

Durante el 1Q 2021 logramos cerrar un contrato con Workday, actual arrendatario de la propiedad, por el espacio vacante en el piso 3. El arriendo por 15.875 sf, corresponde a un 10,87% del total de espacio arrendable de la propiedad y se trata de un contrato por 7 años a partir de agosto 2021. Las condiciones del contrato consideran una renta un 10% inferior a lo que se esperaba inicialmente en la proforma de la inversión, pero este no considera gasto en habilitaciones mientras que la proforma consideraba un gasto de \$17 psf. Con este contrato firmado, el desafío de arriendos se reduce de 68.084 sf a 52.209 sf.

La vacancia en el piso 1 corresponde al gimnasio y se originó durante el 2Q 2020 cuando 24 Hr. Fitness se declaró en quiebra y comunicó que dejaría su espacio. El arrendatario dejó aproximadamente el 70% de las máquinas, las cuales pasaron a ser de propiedad del edificio. La vacancia en el piso 4 existe desde el 1Q 2021 cuando Abaco Small Business dejó su espacio luego del vencimiento de su contrato.





ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO



INDICADORES FINANCIEROS

\$ 27,5 MM	-16,4%	71,5%	65%	4,23
AUM	AJUSTE VALOR ECONÓMICO ACTIVO 2020	OCUPACIÓN ACTUAL	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO REMANENTE CONTRATOS
1,01	\$ 1,0 MM	75%	4,83	
DSCR	RESERVAS	LTV	TIEMPO REMANENTE DEUDA	

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



RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual			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 libro cuota al cierre	0,5512	0,5517	0,5519	0,5512	0,5517	0,5519	0,5512	0,5517	0,5519
B) Dividendos por cuota	-	-	-	-	-	-	0,0919	0,0919	0,0919
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,5512	0,5517	0,5519	0,5512	0,5517	0,5519	0,6431	0,6436	0,6438
D) Valor libro al inicio del periodo*	0,5833	0,5833	0,5833	1,0999	1,0999	1,0999	1,0748	1,0748	1,0748
Rentabilidad (C/D -1)	-5,50%	-5,41%	-5,38%	-49,89%	-49,84%	-49,83%	-40,16%	-40,12%	-40,10%

* Considera el Valor de inicio del periodo con cambio contable

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo. El valor patrimonial del Fondo incluye el menor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2020, principalmente por la crisis actual e incertidumbre derivada de la pandemia que estamos viviendo. Esto produce que la base del valor cuota se vea afectado hasta la próxima tasación que se realizará a fines del 2021.

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

El valor cuota al inicio del periodo se calculó dividiendo el patrimonio inicial del fondo por la cantidad de cuotas en ese mismo periodo. Este valor incluye la reversa de la provisión que existía por valor patrimonial negativo al 31 de diciembre del 2020 por MUSD 961 que se realizó al inicio del periodo 2021.

D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad negativa a marzo de -5,50% para la Serie A y de un -5,41% para la Serie B y de un -5,38% Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	161	326	-165	-50,73%
Activo No Corriente	2.932	2.942	-10	-0,35%
Total Activo	3.092	3.268	-176	-5,38%
Pasivo Corriente	4	2	2	91,20%
Pasivo No Corriente	-	961	-961	-100,00%
Patrimonio Neto	3.088	2.305	783	33,99%
Total Pasivos y Patrimonio	3.092	3.268	-176	-5,38%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 50,73% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a la capitalización de los intereses devengados y no pagados del segundo semestre de 2020, proceso que se realiza al comienzo de cada semestre.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario del inmueble ubicado en los Estados Unidos de América adquirido con fecha 25 de febrero de 2016. La inversión se encuentra valorizada en MUSD 0 al 31 de marzo del 2021, debido a que la sociedad filial posee déficit patrimonial. Esto se explica por el crecimiento que ha tenido el préstamo entre la filial y el Fondo, y debido a la falta de recursos producto de la pérdida de arrendatarios durante 2020.

Adicionalmente este saldo considera el capital del pagaré, neto con su provisión de deterioro que tiene el Fondo con su subyacente. Este saldo asciende a MUSD 2.932 al 31 de marzo del 2021.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 2 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

PASIVO NO CORRIENTE

Al inicio del primer trimestre de 2021 se reversó la provisión de déficit patrimonial que existía al cierre del año 2020, por un total de MUSD 961, debido a un cambio de criterio contable, por lo cual desde este año no existirá una contabilización del déficit patrimonial, llevando la inversión como mínimo a 1 dólar, y los intereses devengados no pagados del préstamo entre el fondo y su filial se deteriorarán mientras el déficit patrimonial de la filial exista.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 33,99% equivalentes a MMUSD 783 al cierre de marzo 2021 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe al aumento del resultado acumulado debido al cambio de criterio contable por la reversa del déficit patrimonial, el cual tiene un efecto utilidad de MUSD 961 en el acumulado. Además el fondo reconoció una pérdida por MUSD 177 durante el primer trimestre del 2021, debido principalmente al deterioro de los intereses.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.21 MUSD	31.03.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	166	149	17	11,5%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-327	-	-327	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad devengada	-	11	-11	-100,0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-	11	-11	-100,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-161	160	-321	-200,7%
Comisión de administración	-12	-13	1	-5,2%
Otros gastos de operación	-5	-2	-3	126,0%
Total gastos de operaciones (-)	-17	-15	-2	12,3%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-178	145	-323	-222,7%

- Las pérdidas netas de la operación por MUSD 161 se debe a que hubo ingresos por intereses del préstamo del fondo con su filial por MUSD 166, de los cuales fueron deteriorados los que no se pagaron (MUSD 156) y adicionalmente se deterioró MUSD 171 de los intereses no pagados y capitalizados al comienzo del primer trimestre de 2021.
- Durante el primer trimestre del 2021 la filial del fondo presentó pérdidas por MUSD 387, que se componen por una pérdida de MUSD 45 por los resultados del activo subyacente, menos los gastos por intereses devengados con el Fondo por MUSD 317 y menos sus gastos propios de operación los cuales ascienden a MUSD 25.
- La comisión por administración disminuyó debido a que el fondo en su totalidad cobra menores comisiones con respecto al periodo anterior debido a que se dividieron las cuotas del Fondo entre serie A, serie B y serie C. Estas dos últimas tienen una menor comisión por administración que las cuotas con serie única originales.
- Los mayores gastos de operación se deben a la transformación del Fondo de Inversión Privado The Round a Fondo Público.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,12	0,09
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	42	163
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	42	163
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,5515	0,4116
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	-0,0318	-0,6623
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0241
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	-	0,0587
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida)/ Patrimonio al cierre del periodo	%	-5,76	-160,91
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-5,75	-113,49
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-5,45	-44,68



ANÁLISIS DE RIESGOS

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

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

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en uno de los principales mercados suburbanos de Oregon debido a su excelente conectividad, adicionalmente, el edificio se encuentra en una ubicación privilegiada a pasos de una estación de trenes y con excelentes accesos a las autopistas Hwy 217, Hwy 26 y Tualatin Valley Hwy. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de oficinas, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de 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 al crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario. El crédito otorgado es a tasa fija, por lo que el riesgo se encuentra completamente mitigado.

La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo. El LTV actual de la cartera del Fondo, es decir el total de deuda sobre el valor del activo, es de 75%.



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 el año 2020, principalmente durante el segundo y tercer trimestre, la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus. Estas medidas afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Dichas medidas pueden haber afectado 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.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico del estado de Oregon 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.

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en el estado y ciudad donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo a finales del año 2020 comenzó el proceso de vacunación, llegando a más de 97.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q1, lo que corresponde a casi el 30% de la población. De esta manera se han comenzado a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que su vez ha permitido disminuir la incertidumbre acerca de la futura propagación y de esta forma que los mercados poco a poco vuelvan a la normalidad.

Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 2019 la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses de 2020, llegando a un máximo de un 14,7% en abril. 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 6,0% de marzo de 2021.

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.

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. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan.



HECHOS POSTERIORES

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el 27 de abril de 2021, se aprobó la cuenta anual correspondiente al ejercicio 2020, se eligieron los miembros del comité de vigilancia, se aprobó el presupuesto de gastos, se designó a la empresa de auditoría externa, entre otros temas.

Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo en la cual se aprobó la creación de una nueva serie de cuotas, se aprobaron las modificaciones al Título II Política de Inversión y Diversificación; Título VI Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos; Título VII Aportes y Valorización de Cuotas y agregar un Anexo B al Reglamento Interno del Fondo; y adoptar los demás acuerdos necesarios para implementar las decisiones de la asamblea.

Efectos 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 abril de 2021 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.



INFORMACIÓN
DE MERCADO

This image shows an aerial view of a city area. In the foreground, there is a large, mostly empty parking lot with a few cars. To the right of the parking lot is a modern, multi-story building with a glass facade and a curved design. The background shows a dense urban area with various buildings and green spaces. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the center of the image.





BEAVERTON, OR⁽¹⁾

BEAVERTON ANALYTICS

	<p>\$ 29,68 Beaverton \$ 38,37 Portland</p> <p>Rentas Clase A</p>	<p>1.679.711 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Beaverton</p>	<p>15,2% Beaverton 17,0% Portland</p> <p>Vacancia Clase A</p>
	<p>5,3% / 6,0%</p> <p>Tasa de Desempleo Mercado / País</p>	<p>-19.087 SF Beaverton -225.782 SF Portland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>La vacancia continuó subiendo en 2021, principalmente por consolidaciones y reducciones en el centro de la ciudad.</p> <p>Información Adicional</p>

Beaverton

Beaverton es parte del mercado del Eastside, el cual a su vez es parte del mercado de Portland.

Los fundamentos del mercado permanecen prácticamente sin cambios desde finales de 2020, con la mayoría de la absorción neta negativa del mercado concentrada en el núcleo urbano. A diferencia del centro de la ciudad, los suburbios de Westside continúan beneficiándose de los problemas de la ciudad de Portland y la actividad de los arrendatarios continúa creciendo.

Los suburbios de Westside continuarán teniendo una fuerte demanda ya que varios de los arrendatarios más grandes del centro de la ciudad han anunciado que están explorando opciones en los suburbios. Sin embargo, considerando las mayores rentas promedio cercanas a las del CBD, los arrendatarios pueden buscar opciones más económicas en los submercados vecinos. Esta es una buena noticia para los corredores 217 / Beaverton y Sunset, que enfrentarán una presión cada vez mayor en los próximos meses debido a las próximas vacancias, incluidos algunos subarrendamientos importantes.

(1) Fuente: JLL (Portland Office Q1 2021)