



Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q3 2021





RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia CORE US I (en adelante el “Fondo”) tiene como objeto de inversión adquirir a través de sus sociedades filiales, bienes raíces de tipo comercial 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, calculado 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 o 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.

A la fecha de este reporte el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales cinco 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.



VENDIDA

110 ATRIUM
110 110th Ave NE
Bellevue, WA



100 FRANKLIN
100 Franklin Street,
Boston, MA



35 MEDFORD
35 Medford St
Somerville, MA



CONSTITUTION SQ.
2168 Shattuck Ave.
Berkeley, CA



DELUXE BURBANK
2130 N Hollywood Way,
Burbank, CA



RIVER OAKS
2001 Kirby Dr, Houston, TX

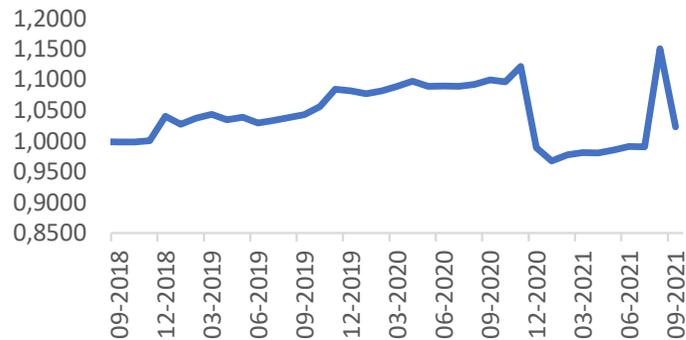


RESUMEN EJECUTIVO DEL AÑO 2021

Portfolio Manager:	Nicolás Parot B.
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD \$1,0227
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIAMCO-E
Bloomberg:	CFIACUI
Moneda:	USD

- Actualmente el Fondo cuenta con USD \$215,2 MM en 5 activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a los últimos valores de tasación de las propiedades y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
- El 27 de agosto de 2021 se materializó la venta de la propiedad 110 Atrium, ubicada en Bellevue, WA, EE.UU. La transacción generó para Reus Core Fund I LLC flujos netos de la deuda hipotecaria por la suma de USD \$56.637.799,73 representando una rentabilidad de un 16,7% antes de impuestos sobre su capital.
- El 10 de agosto de 2021 se firmó un contrato de compraventa por la compra del edificio de oficinas Northlake I&II, ubicado en Seattle, WA, por un precio de USD \$26,5 MM, cuya fecha de cierre es el 30 de noviembre 2021.
- Estados Unidos cuenta con un 56% de la población vacunada con ambas dosis al cierre del Q3 2021, lo que valida las expectativas de un crecimiento positivo de la economía de Estados Unidos de América para el año 2021, con proyecciones de un 6,5% (de acuerdo a las últimas estimaciones de la Fed) y la reactivación del mercado inmobiliario luego de un lento año 2020.
- Durante el 2021 se ha distribuido USD \$ 16.1 MM, es decir un USD 0,1576 por cada cuota pagada e inscrita. La rentabilidad acumulada del periodo 2021 es un 19,27%.

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.



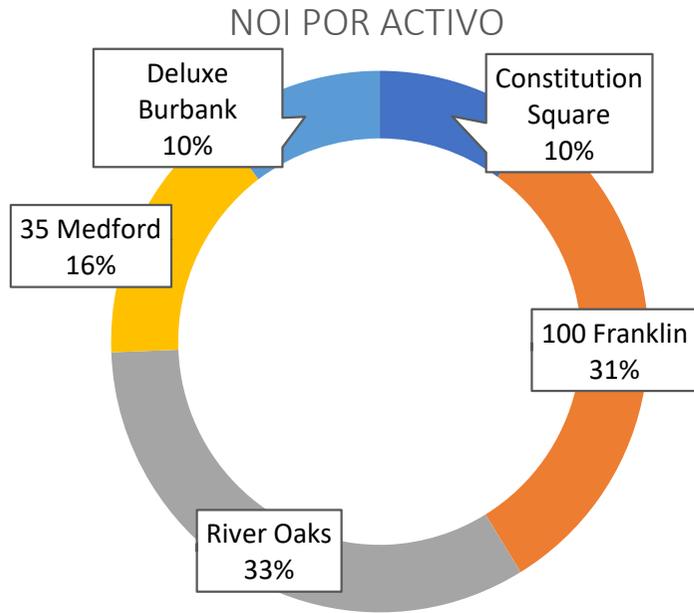
ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

Se realizan con una estructura de capital y deuda conservadora





CARTERA DE ACTIVOS



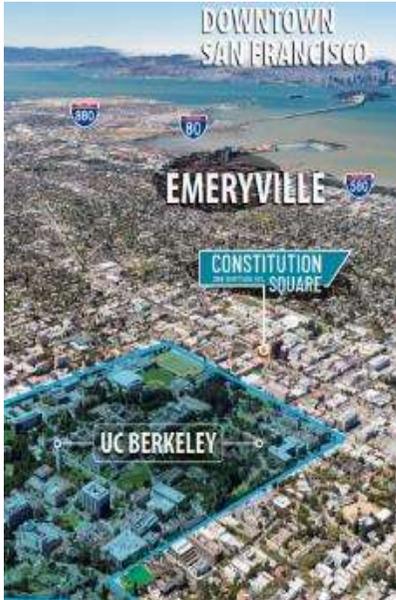
Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	81%	7,00
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	82%	5,00
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	85%	5,25
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	5,00
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	4,92
Portfolio			475.784	93%	89%	3,79

*Tiempo remanente de Contrato





UBICACIONES – Cartera Actual



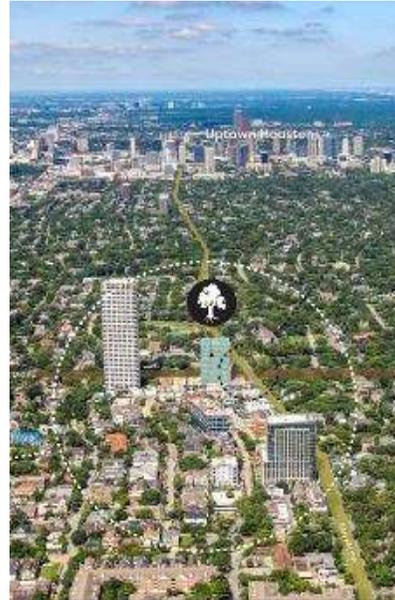
BERKELEY CBD, CA

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.



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.



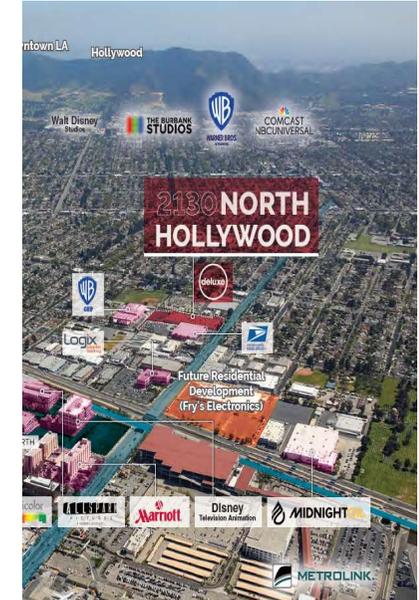
RIVER OAKS, TX

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.



35 MEDFORD, MA

La propiedad se encuentra en una excelente ubicación dentro de Somerville, debido a que cuenta con acceso directo a los principales sistemas de transporte y al Aeropuerto Internacional Logan. La zona se ha transformado completamente en los últimos años, siguiendo el crecimiento de Cambridge y sus alrededores.



DELUXE BURBANK, CA

La propiedad se encuentra en una estratégica ubicación, en medio de los principales estudios de entretenimiento y de empresas relacionadas, que han migrado a Burbank en los últimos años. La propiedad se encuentra a 25 minutos del centro de Los Angeles y a 50 minutos del Aeropuerto Internacional de Los Angeles.

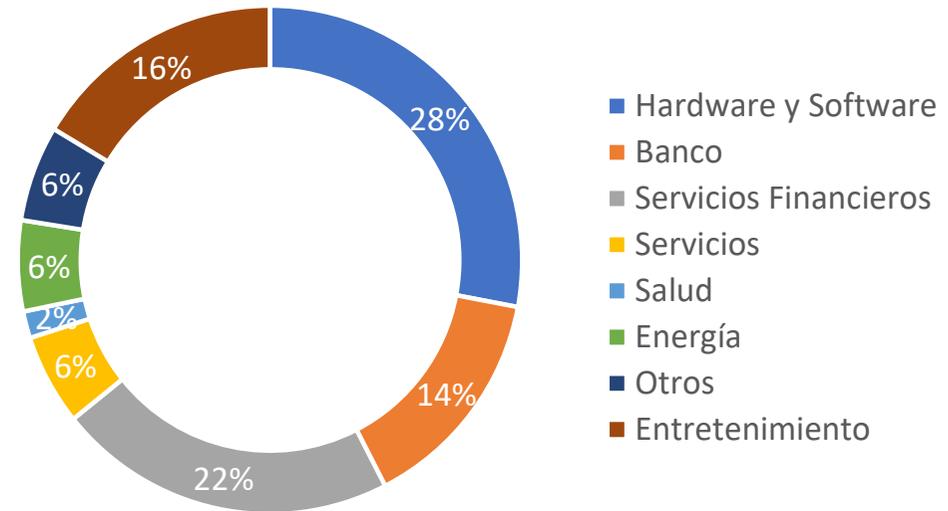


PERFIL DE ARRENDATARIOS

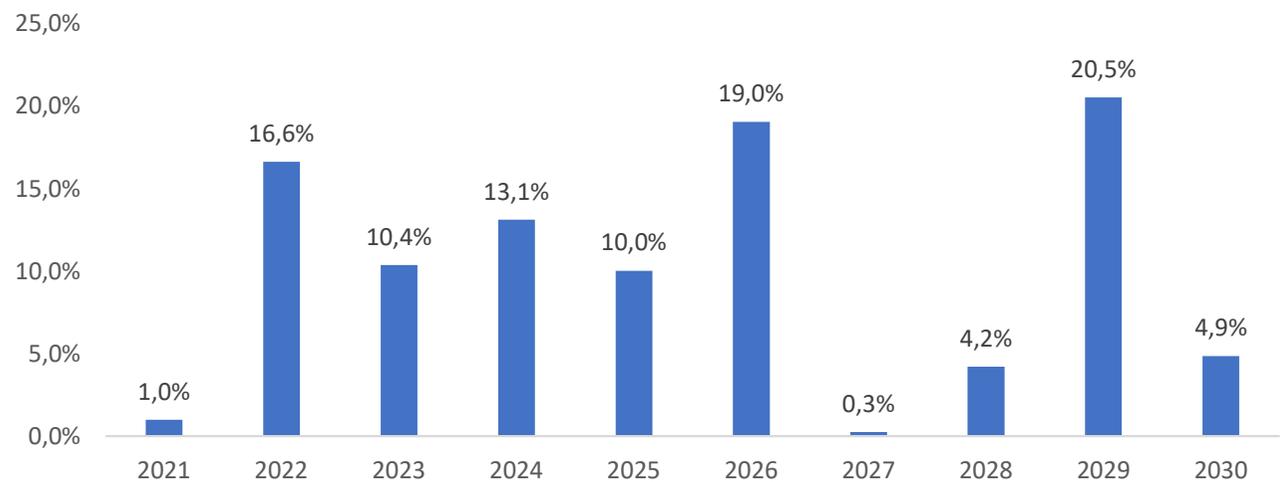


4,19 años
promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





TOP 10 ARRENDATARIOS

Top Ten Arrendatarios	Propiedad	Tipo de Arriendo	Industria
	Deluxe Burbank	Oficina / Retail	Entretenimiento
	FormLabs	Research & Development	Hardware & Software
	The River Oaks	Oficina / Retail	Banco
	100 Franklin	Oficina / Retail	Banco
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financieros
	Constitution Square	Oficina	Hardware y Software
	100 Franklin	Oficina	Consultoría
	100 Franklin	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financieros
	The River Oaks	Oficina	Energía



ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

\$ 215 MM

AUM

89%

OCUPACIÓN
PROMEDIO

59%

OCUPACIÓN
DE EQUILIBRIO

4,19

AÑOS
REMANENTE
CONTRATOS

2,39x

DSCR

\$ 37 MM

RESERVAS

59%

LTV

3,79

TIEMPO
REMANENTE
DEUDAS

1. AUM corresponde al valor de mercado de los bienes raíces bajo administración, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
2. 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.
3. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo.
4. 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.
5. Reservas corresponde a la caja 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 corresponde a las reservas de todas la estructura y contiene las reservas generadas por la venta de la propiedad 110 Atrium (\$23,4 MM), las cuales aun no han sido invertidas en su totalidad.
6. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria de los bienes inmuebles al cierre del periodo sobre el total de AUM más los saldos en caja y reservas a nivel de las propiedades.
7. 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 los dividendos pagados en el período informado, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Desde el Inicio
A) Valor libro cuota al cierre	1,0227	1,0227	1,0227	1,0227
B) Dividendos por cuota	0,1576	0,1681	0,2089	0,2410
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,1803	1,1908	1,2316	1,2637
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9895	1,0981	1,0473	1,0150
Rentabilidad (C/D -1)	19,27%	8,44%	17,60%	24,50%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas al cierre del mismo.

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, por el promedio ponderado del total de cuotas a las cuales se les repartieron dividendos en el mismo periodo. De los dividendos que se repartieron durante el periodo USD 0,1289 por cuota corresponden a la utilidad que se distribuyó por la venta de Atrium, y el resto se debe a la operación normal del fondo.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor libro al inicio del periodo, se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio al inicio de cada periodo y los aportes percibidos durante el periodo en evaluación y el número total de cuotas pagadas.

D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad positiva a septiembre de 19,27% debido a la venta de 110 Atrium y a la operación normal del fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	148	2.385	-2.238	-93,80%
Activo No Corriente	106.047	98.607	7.440	7,55%
Total Activo	106.196	100.992	5.204	5,15%
Pasivo Corriente	47	51	-4	-8,46%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	106.148	100.942	5.206	5,16%
Total Pasivos y Patrimonio	106.196	100.992	5.204	5,15%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 93,80% con respecto al 31 de diciembre 2020 debido a la disminución de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo” en MUSD 2.238. Al 30 de diciembre del 2020 existía una posición de caja alta para el nivel normal del fondo debido a que la filial del fondo había distribuido a fines del año 2020 MUSD 2.333, los cuales al cierre del año no habían sido distribuidos a los aportantes.

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 periodo el total de Activo No Corriente aumentó en un 7,55% con respecto al cierre del año 2020, debido al aumento de capital realizado en sus sociedades subyacentes por MUSD 1.698 y a la valorización de estas mismas por MUSD 5.742.

Al 30 de septiembre de 2021 y diciembre 2020, el Fondo es indirectamente propietario de cinco inmuebles, correspondientes a los edificios de oficinas ubicados en 2168 Shattuck Avenue, Berkeley, CA, 100 Franklin Street, Boston, MA, 35 Medford St, Somerville, MA, 2130 North Hollywood Burbank, CA, y por último 2001 Kirby Drive, Houston, TX.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2021 y diciembre 2020 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 47 y MUSD 51 respectivamente y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la administradora y otras cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio neto aumentó en un 5,16% al cierre del 30 de septiembre 2021 con respecto al cierre del año 2020, lo que se traduce en una diferencia de MUSD 5.206. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio alcanzó los MUSD 19.520 y al aumento de capital por MUSD 1.766 que se contraponen a MUSD 16.080 de dividendos provisorios repartidos durante el periodo.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.21 MUSD	30.09.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	0	15	-15	-100,0%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	13.676	3.420	10.256	299,9%
Utilidad devengada	6.309	1.867	4.442	237,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	19.985	5.287	14.698	278,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	19.985	5.302	14.683	277,0%
Comisión de administración	-416	-416	-1	0,1%
Otros gastos de operación	-49	-24	-24	99,7%
Total gastos de operaciones (-)	-465	-440	-25	5,6%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	19.520	4.862	14.659	301,5%

- Las utilidades del Fondo corresponden principalmente a los resultados de sus filiales en las cuales mantiene participación. Adicionalmente, considera gastos operacionales y comisiones de administración.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde por un lado de 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 a las utilidades o pérdidas devengadas de los mismos.
- El resultado en inversiones del tercer trimestre 2021 corresponde por una parte a la utilidad devengada por MUSD 6.309 y corresponde principalmente a la actividad normal de generación de rentas inmobiliarias de sus subyacentes, y por otra parte a los dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 13.676, de los cuales MUSD

13.260 corresponden a la utilidad que se repartió por la venta de 110 Atrium.

- El aumento de los gastos del fondo se debe principalmente a un aumento de los gastos bancarios por MUSD 19, debido al préstamo que tomó el fondo con el Banco Bice durante el mes de agosto para la compra del activo 35 Medford.
- Al 30 de septiembre de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 19.520, reflejando un aumento de un 301,5% con respecto al mismo periodo del año anterior. La diferencia se debe principalmente, y según se explicó anteriormente, a la venta de la propiedad 110 Atrium.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04	0,05	0,05
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	3,154	47,522	1,015
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	3,154	47,522	1,015
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,023	0,989	1,099
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,188	-0,052	0,048
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,168	0,040	0,042
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	16,16	3,99	3,43
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) Patrimonio al cierre del periodo	%	18,39	-5,28	4,33
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) Activo al cierre del periodo	%	18,38	-5,27	4,33
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	8,44	-4,74	8,95

Al 30 de septiembre 2021 la Razón de Liquidez y la Razón Ácida son menores a la del periodo anterior ya que el fondo distribuyó a sus inversionistas los dividendos provisorios que se conservaban aún en caja al 31 de diciembre del 2020.

Filiales Fondo Independencia CORE US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2021
Razón de Cobertura	Caja de los bienes inmuebles, del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo / Servicio de la deuda acumulado del periodo anualizado	Veces	9,80

Al 30 de septiembre de 2021 la Razón de Cobertura es de 9,8 veces, la razón de que este indicador sea tan alto se debe a que de los USD \$ 37 MM en reservas en el Fondo y sus filiales, apróx. USD \$ 10,5 MM corresponden al último Llamado de Capital del Fondo, monto que está disponible para las próximas adquisiciones.



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. Al cierre del periodo el nivel de ocupación de la cartera se encuentra cerca de un 90%. Adicionalmente, se esperan un total de vencimientos por un 1% y un 16,6% del total de ingresos por renta de la cartera, para el año 2021 y 2022. El plazo promedio remanente de los contratos de arriendo es de 4,19 años con vencimientos hasta el año 2030.
- 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 3 industrias representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces. Como porcentaje de nuestros ingresos por renta de la cartera, las principales industrias son Hardware y Software (28% de los ingresos), Servicios Financieros (22% de los ingresos) y Entretenimiento (16% de los ingresos). Adicionalmente, la cartera de propiedades del Fondo cuenta con alrededor de 80 arrendatarios diferentes, de los cuales ninguno pesa más de un 18% del total de ingresos por renta de la cartera. Al cierre del periodo los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente un 70% 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 59% 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 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.

La crisis generada por el COVID-19 puede 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 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 arriendos no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las 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, mundiales y en los mercados financieros. No es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en los estados y ciudades donde se encuentran los activos inmobiliarios del Fondo.

Si bien 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, a fines del año 2020 comenzó el proceso de vacunación a nivel mundial y específicamente en Estados Unidos de América, llegando a más de 185 millones de personas con el esquema de vacunación completo en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q3, lo que corresponde a casi el 56% 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 4,8% de septiembre de 2021, la más baja desde que la pandemia de la covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.

Por otro lado, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus durante el año 2020 podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro el efecto que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, se espera que algunas compañías adopten una política laboral flexible, que combine el teletrabajo con el uso de oficinas. 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 uno de ellos.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Crisis Sanitaria COVID-19

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, 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, por lo que a la fecha de este informe se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. 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.



Crisis Sanitaria COVID-19

VACUNAS ADMINISTRADAS

Al 30 de septiembre de 2021 un 56% de la población de Estados Unidos se encuentra completamente vacunada lo que corresponde a 185 MM de personas.

56% **185MM**

Vacunación Completa % / N° Personas

PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

-3,5%

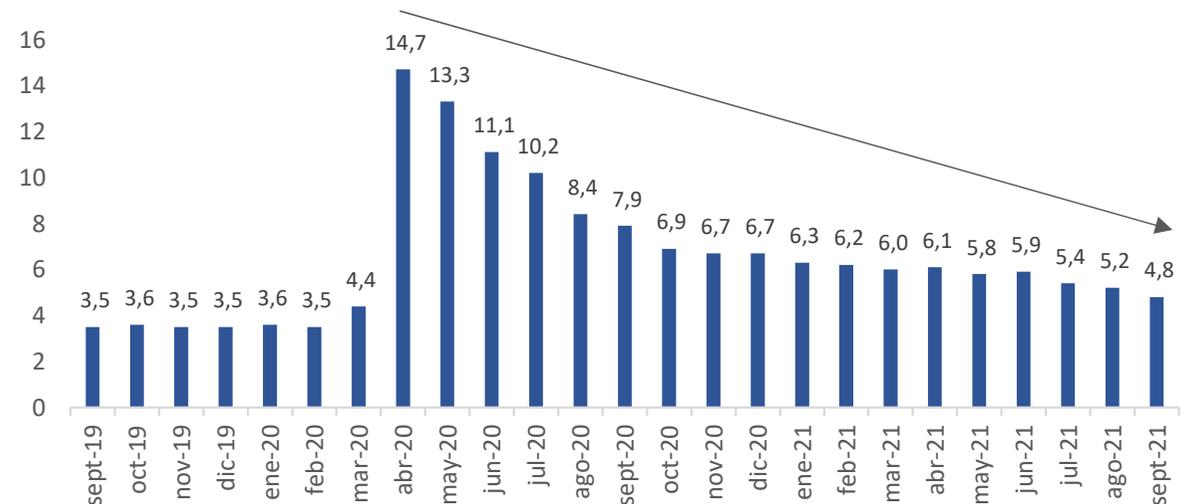
USA GDP 2020

6,5%

USA GDP 2021*

Durante el año 2020 el crecimiento del GDP fue negativo en el primer semestre. Sin embargo, desde el Q3 2020 el crecimiento a la fecha ya ha superado dicha disminución.

TASA DE DESEMPLEO USA (%)



Luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020 el nivel de desempleo en Estados Unidos se ha ido acercando a los niveles pre covid, alcanzando un nivel de un 4,8% de septiembre de 2021, la más baja desde que la pandemia de la covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.

* De acuerdo a las estimaciones de la FED.



HECHOS POSTERIORES

PROCESOS DE COMPRA Y DE VENTA

El día 15 de octubre de 2021, la sociedad Reus Core Fund I LLC, filial indirecta del Fondo, realizó un depósito Hard por la compra del edificio Northlake I&II al vendedor, de acuerdo al contrato de compraventa firmado el 10 de agosto 2021, cuyo fecha de cierre es el 30 de noviembre 2021.

El día 8 de octubre de 2021, la sociedad Reus Core Fund I LLC, filial indirecta del Fondo, realizó un depósito Soft por US\$125,000. Adicionalmente, el día 25 de octubre se realizó un depósito por US\$500,000, dejando una totalidad de US\$625,000 como depósito Hard, de acuerdo al contrato de compraventa firmado el 6 de octubre 2021, para la compra del edificio One North Main, cuyo fecha de cierre es el día 3 de diciembre 2021.

REESTRUCTURACIÓN SOCIEDADES SUBYACENTES

El día 5 de noviembre del 2021 se realizó una reorganización de las sociedades en las que invierte el Fondo directamente, mediante el aporte de las acciones que poseía de la sociedad extranjera Reus Core Fund I Inc. a la sociedad extranjera IAM Core Venture LP.

Según lo permitido en su Reglamento Interno, ingresó como socio del Fondo la sociedad Independencia Core US II LP la cual desde la misma fecha coinvierte con el fondo en la sociedad IAM Core Venture LP y la sociedad Independencia Ventures LLC, con una participación de un 3,98% y un 4,36% respectivamente.



NORTHLAKE I&II, SEATTLE - WA

EN PROCESO COMPRA

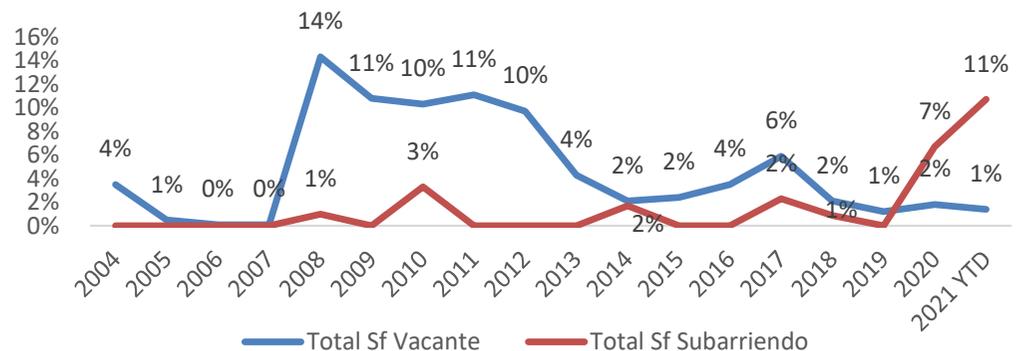


Edificio boutique, con espacios de bodega y de oficina no convencionales frente al agua, en el atractivo barrio de Fremont, frente al centro de Seattle. Oportunidad de comprar un activo 100% arrendado, con un plazo promedio de contratos remanente de más de 7 años.

- Exclusivo mercado con fuertes barreras a la entrada, debido a la falta de terrenos disponibles y a la alta regulación a la nueva construcción, ubicado en el lado norte de Lake Union y frente al centro de Seattle, el cual cuenta con una privilegiada vista frente al agua.
- Durante los últimos años, Fremont se ha posicionado como un centro tecnológico, de software y de salud e investigación. El lugar cuenta con la presencia de reconocidas empresas, que han aumentado sus espacios en los últimos años, como Google, Adobe y Tableau.
- La propiedad se encuentra con un 100% de ocupación y con un promedio remanente de contratos de 7,5 años. El 95% del total de pies cuadrados ha sido ocupado por 10 años o más.

Tipo Edificio	Oficinas Creativa / Bodegas
Clase de Activo	Clase A-
Año Construcción	1925 / 1955 (Renovación 2008)
Superficie Total	57,690 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 26 MM
Total Equity	USD 11,5 MM
Cap Rate Compra	6,43%
Socio Local	SKB (10%)
Principales Arrendatarios	Divers Institute (64%), Wimmer (16%), Synopsys (14%).

Vacancia de Mercado Fremont





ONE NORTH MAIN, ANN ARBOR, MI

EN PROCESO COMPRA

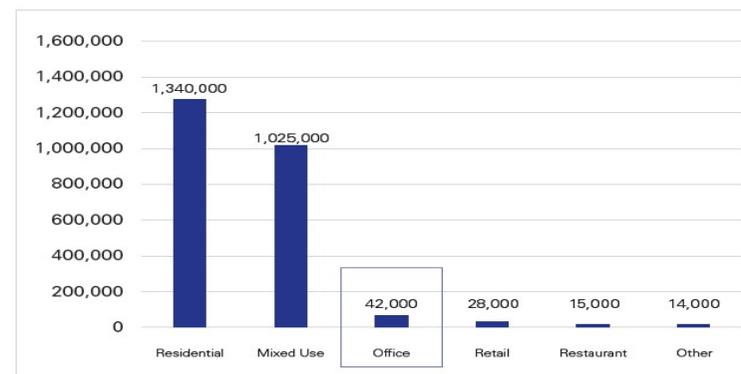


Edificio de oficinas ubicado en el submercado de Ann Arbor, el cual gira en torno a la reconocida Universidad de Michigan, líder dentro de las universidades a nivel nacional, y que ha demostrado ser estable en el tiempo.

- Edificio de oficinas ubicado en el submercado de Ann Arbor, una ciudad universitaria que gira en torno a la reconocida Universidad de Michigan, la cual es a la vez arrendataria del 11% del total de ingresos que genera la propiedad.
- Ann Arbor ha demostrado ser un estable mercado en el tiempo, principalmente debido a la presencia de la universidad, la cual es un impulsor constante de demanda y de nuevos emprendimientos tecnológicos en el lugar.
- Las altas barreras a la entrada han logrado que en los últimos 10 años sólo 42,000 Sf de nuevo espacio de oficina haya sido entregado en este submercado.
- El edificio se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del submercado en la avenida principal del centro de la ciudad. Ann Arbor cuenta sólo con 1,4MM Sf y cuenta con una vacancia promedio de un 5,2% en los últimos 10 años.

Tipo Edificio	Oficinas
Clase de Activo	Clase a
Año Construcción	1987 (renovado en 2016 Y 2021)
Superficie Total	114,897 Sf
Ocup. Compra	74%
Precio Compra	USD 25,3 MM
Total Equity	USD 8 MM
Cap Rate	5.69%
Socio Local	Redico (5%)
Principales Arrendatarios	University of Michigan (11%), Pinkerton Consulting (17%), Miller&Canfield&Paddock (13%)

High Barriers of Entry
DEVELOPMENT SINCE 2010 (SF)





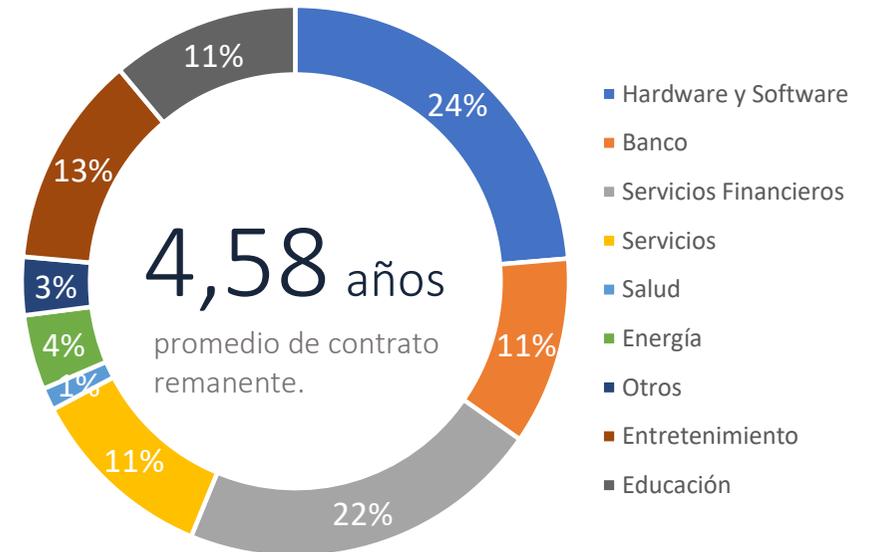
PERFIL DE ARRENDATARIOS LUEGO DE LA COMPRA DE NORTHLAKE I&II Y ONE NORTH MAIN.

Las nuevas adquisiciones permitirán:

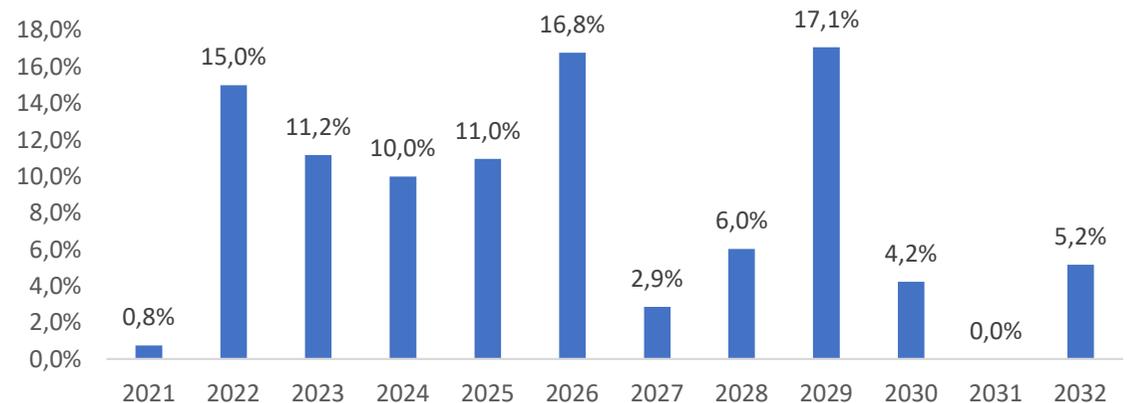
- ✓ Aumentar el plazo promedio contrato de arriendos de un 4,19 años a 4,58 años.
- ✓ Diversificar el perfil de vencimientos hasta el año 2032
- ✓ Diversificar el tipo de activos en cartera del Fondo, incorporando un nuevo edificio de oficina no convencional.
- ✓ Diversificar el perfil de los arrendatarios.
- ✓ Diversifica la ubicación geográfica del portfolio del Fondo.

Propiedad	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual
Constitution Sq.	35.495	100%	81%
100 Franklin	116.910	95%	82%
River Oaks	170.233	85%	85%
Deluxe Burbank	95.000	100%	100%
35 Medford	58.156	100%	100%
Northlake I & II	57.690	100%	100%
One North Main	114.897	74%	74%
Portfolio	648.381	91%	87%

VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





INFORMACIÓN DE MERCADO



BERKELEY, CA (1)

EAST BAY ANALYTICS



<p>\$3,64 Berkeley CBD \$4,47 East Bay Oakland</p> <p>Rentas</p>	<p>2.517.148 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</p>	<p>6,5% Berkeley CBD 17,9% East Bay Oakland</p> <p>Vacancia</p>
<p>6,7% / 6,3%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q2 2021 / Q3 2021</p>	<p>-29.530 SF Berkeley CBD - 1.066.263 SF East Bay Oakland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>38.931 SF</p> <p>Nuevos Arriendos East Bay Oakland</p>

EAST BAY OAKLAND

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

La tasa de desempleo en el tercer trimestre de 2021 cayó otros 40 pb durante el tercer trimestre. La vacancia también cayó 10 pb en el CBD, mientras que aumentó 10 pb en el mercado de East Bay Oakland, cerrando en 6.6% y 17.9% respectivamente. Esto se explica principalmente por el continuo aumento de los espacios disponibles para subarrendar. En East Bay, la variante Delta provocó que muchos empleadores reconsideraran sus planes de regreso a la oficina y continúa afectando los niveles de ocupación de oficinas. De cara al futuro, las perspectivas están mejorando, las tasas de vacunación en East Bay son significativamente por encima de los promedios estatales y nacionales.

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



BURBANK, CA (1)

GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



<p>\$3,40 Tri-Cities \$3,76 Greater Los Angeles</p> <p>Rentas</p>	<p>26,845,626 SF/ 1,306,636 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities</p>	<p>14,0% Tri-Cities 16,5% Greater Los Angeles</p> <p>Vacancia</p>
<p>10,3% / 8,2%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q2 2021 / Q3 2021</p>	<p>128,744 SF Tri-Cities - 1.765.456 SF Greater Los Angeles</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>226 Tri-Cities 2,157 Greater Los Angeles</p> <p>Número de Edificios</p>

GREATER LOS ANGELES

Burbank es parte del mercado del Gran Los Ángeles, específicamente el submercado Tri-Cities que está compuesto por Burbank, Glendale y Pasadena.

Después de un segundo trimestre prometedor, el tercer trimestre retrocedió debido a que la variante Delta obligó a muchas empresas a reconsiderar sus planes de regreso al trabajo. Los sectores de juegos, tecnología y creatividad mantuvieron a flote la actividad de arriendos de Los Ángeles y empujaron a West Los Ángeles hacia una mayor recuperación. El espacio de subarriendo llamó la atención ya que el espacio activo disminuyó por primera vez desde el comienzo de la pandemia, disminuyendo un 4.8% trimestre a trimestre. 445,000 pies cuadrados de espacio de subarriendo se arrendaron durante el trimestre. De los mercados de Tri-Cities, Burbank (donde se encuentra la propiedad) lidera el grupo con renta de arriendo de \$ 3.92 PSF / mes.

(1) Source: CBRE (Los Angeles Office MarketView)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BOSTON, MA (1)

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



\$51,12 Downtown Boston
(Class B)

\$66,60 Downtown Boston
(All Classes)

\$64,43 CBD Total

Rentas

33.014.407 SF/
1.072.420 SF

Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston

13,8% Downtown Boston
12,2% CBD Total

Vacancia

6,5% / 5,0%

Tasa de Desempleo (2)
Q4 2020 / Q3 2021.

-652.582 SF
Downtown Boston
-1.127.632 SF CBD Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

Las condiciones de mercado se están estabilizando en los mercados más urbanos de Boston, incluyendo el centro. Las compañías lentamente están volviendo a ocupar sus espacios de oficina y lo que ha llevado a una disminución del espacio bajo subarriendo.

Información Adicional

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.

La actividad de arriendos se ha recuperado, en la medida que las empresas vuelven a las oficinas bajo un sistema híbrido de trabajo. La mayoría de las compañías reconocen la necesidad de asistir presencialmente al trabajo y la necesidad de espacio de oficina, sin embargo aún existe incertidumbre en cuanto a la cantidad que necesitarán. El mercado se está estabilizando poco a poco como resultado de la reciente actividad de arriendo y por la tendencia de reconversión de espacios de oficina a tipo lab, lo que elimina del inventario espacio vacante de oficinas.

Al Q3 2021, las rentas de los espacios de oficina Clase B en el CBD de Boston alcanzaron los \$51.12/SF con una vacancia de un 13.8%.

(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



\$29,96 Inner Loop (Class B)
\$33,06 Inner Loop (All Classes)
\$28,91 Houston Total

Rentas

5.200.991 SF/
288.000 SF

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

22,3% Inner Loop
24,2% Houston Total

Vacancia

7,4% / 6,1%

Tasa de Desempleo (2)
 Q2 2021 / Q3 2021.

-175.793 SF Inner Loop
-1.660.687 SF Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

El precio del Barril de crudo WTI se ubica en la actualidad entorno a los \$80

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.

El surgimiento de la variante Delta de Covid-19 ralentizó la vuelta a la oficina durante los meses de julio y agosto, aunque se volvió a acelerar fuertemente durante septiembre. De hecho, la tasa de ocupación de las oficinas en Houston se ubicó en un 49% a finales del trimestre, muy por encima del 34% promedio de las 10 grandes urbes de USA. La absorción neta trimestral en Houston fue negativa en aprox. 430 K Sqf, un número bastante menor a los aprox. 670 K Sqf negativos registrados en el Q2 2021.

En lo que respecta al submercado de Inner Loop, la absorción neta trimestral fue negativa en poco más de 45 K Sqf y se entregaron 170 K Sqf de nueva construcción.

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