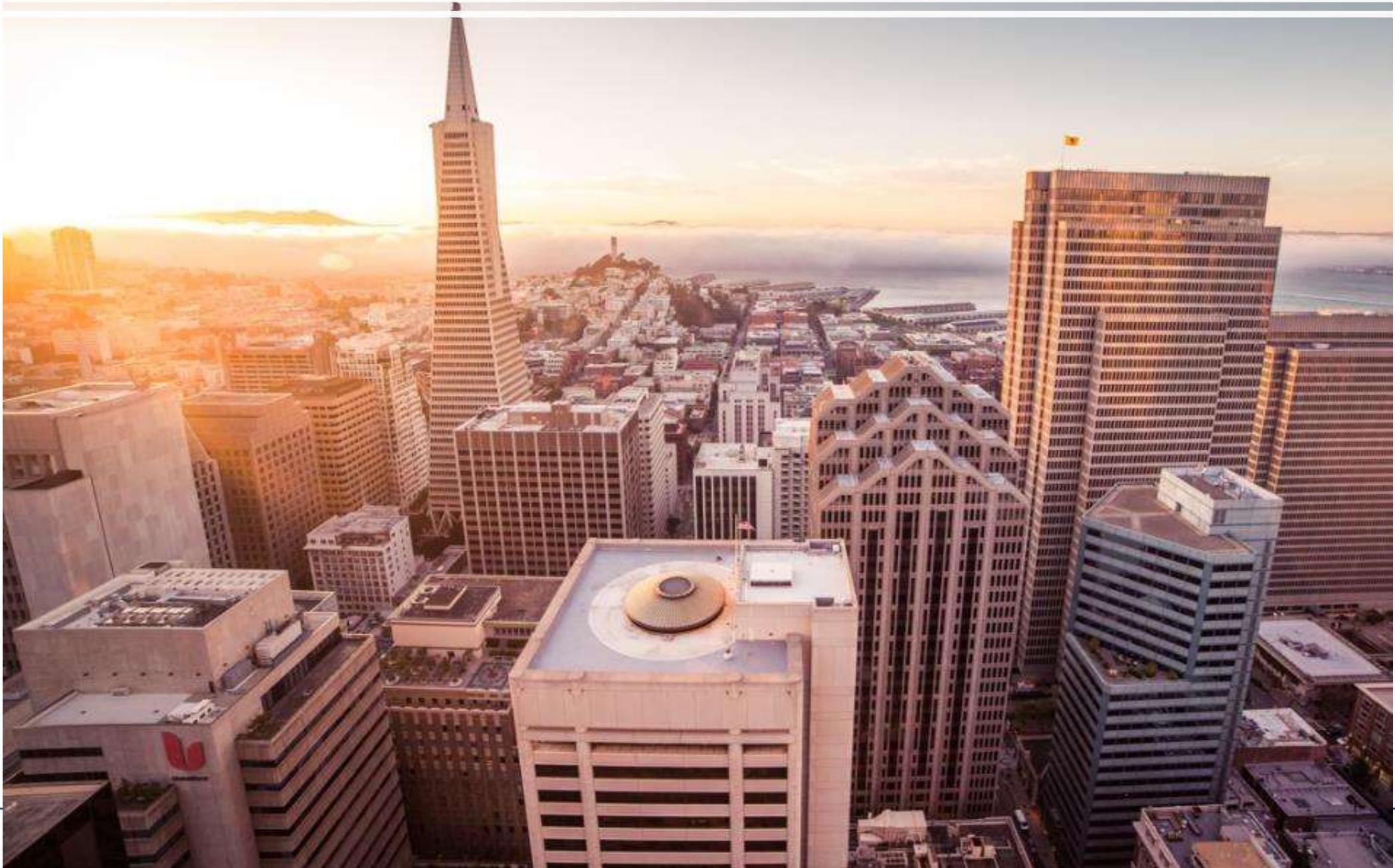




# Fondo Independencia CORE US I

## Análisis Razonado – Ejercicio 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 siete 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.



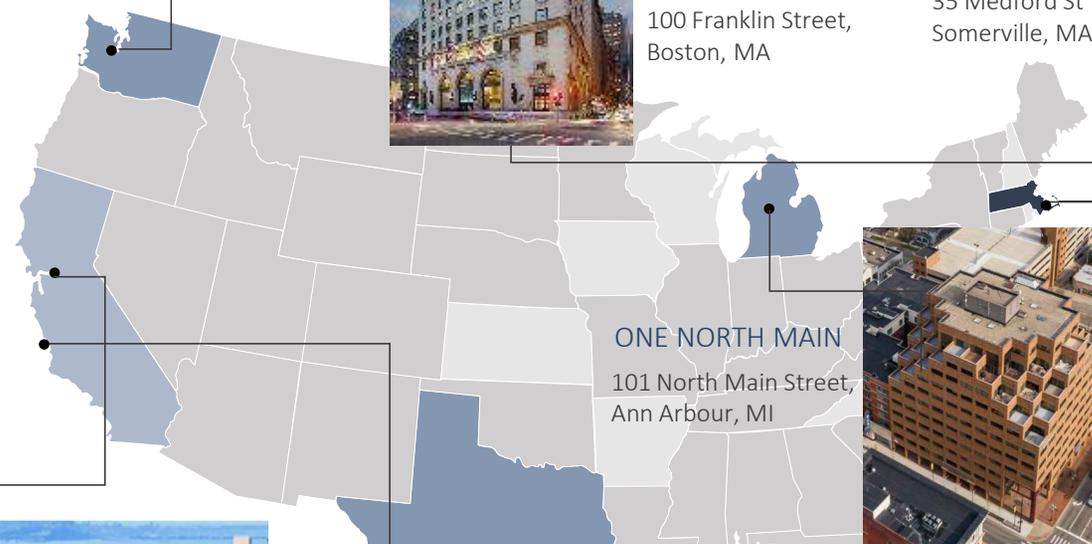
**NORTHLAKE I&II**  
1340-1341 Northlake Way,  
Seattle, WA



**35 MEDFORD**  
35 Medford St  
Somerville, MA



**100 FRANKLIN**  
100 Franklin Street,  
Boston, MA



**ONE NORTH MAIN**  
101 North Main Street,  
Ann Arbor, MI



**CONSTITUTION SQ.**  
2168 Shattuck Ave.  
Berkeley, CA

**RIVER OAKS**  
2001 Kirby Dr, Houston, TX



**DELUXE BURBANK**  
2130 N Hollywood Way, Burbank, CA





# RESUMEN EJECUTIVO DEL AÑO 2021

Portfolio Manager:	Nicolás Parot B.
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 1,0043
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 264,5 MM en 7 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.
- Durante el año 2021 se vendió la propiedad 110 Atrium ubicada en Bellevue, WA, EE.UU, generando para Reus Core Fund I LLC flujos netos de la deuda hipotecaria por un total de USD 58.141.399,73 representando una rentabilidad de un 18% antes de impuestos sobre su capital aportado al momento de la venta. Lo anterior considera el monto de USD 1.503.600, que corresponde a las reservas liberadas por el comprador de la propiedad. de acuerdo al contrato de compraventa firmado.
- Durante diciembre 2021 se materializó la adquisición de 2 nuevos activos para el fondo. El 3 de diciembre de 2021 el edificio de oficinas One North Main, ubicado en Ann Arbor, MI, por

un precio de MMUSD 25,3 y el 8 de diciembre de 2021 el edificio de oficinas y bodegas Northlake I&II, ubicado en Seattle, WA, por un precio de MMUSD 26.

- Estados Unidos cuenta con un 63% de la población vacunada con ambas dosis al cierre del 2021, lo que valida las expectativas de un crecimiento positivo de la economía de Estados Unidos de América para el año 2022, con proyecciones de un 3,5% (de acuerdo a las últimas estimaciones de la Fed) y la estabilización del mercado inmobiliario, luego de un crecimiento de la economía positivo de un 6,9% (valor anualizado) durante el Q4 2021.
- Durante el 2021 se distribuyeron MMUSD 16.1, es decir un USD 0,1576 por cada cuota pagada e inscrita. La rentabilidad acumulada del periodo 2021 es un 17,41%.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos (USD)

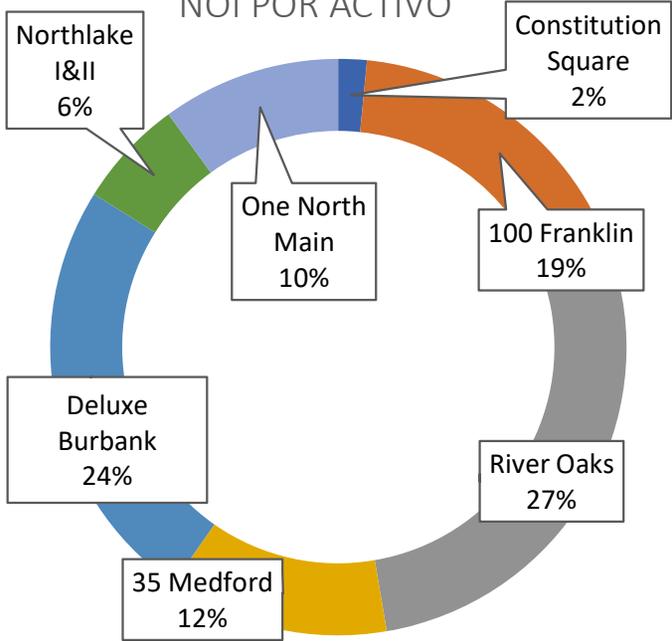


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	Remanente capital 110 Atrium (en filial)	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	4.036	<b>104.011</b>
Participación por Activo	8,5%	22,1%	16,9%	14,3%	16,8%	9,3%	8,3%	3,9%	<b>100,00%</b>



# CARTERA DE ACTIVOS

NOI POR ACTIVO



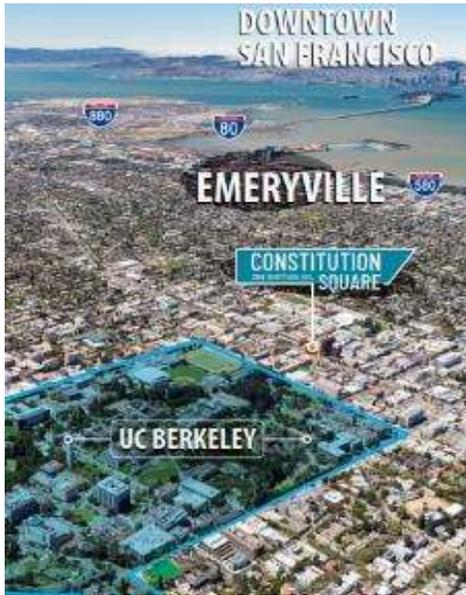
Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	81%	1,42
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	82%	2,17
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	87%	4,52
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	7,33
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	4,54
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	7,15
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	4,36
<b>Portfolio</b>			<b>648.371</b>	<b>91%</b>	<b>88%</b>	<b>4,24</b>

\*Tiempo ponderado remanente de Contratos.



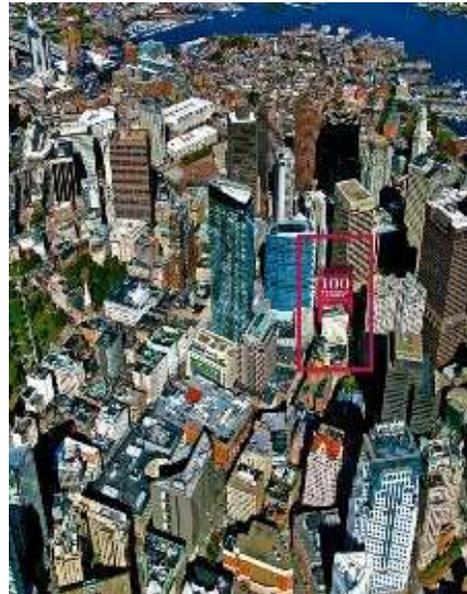


# UBICACIONES – Cartera Actual



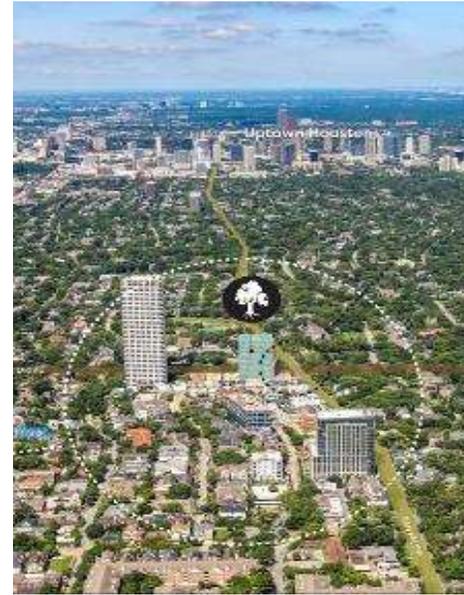
## CONSTITUTION SQUARE, BERKELEY CBD, CA

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.



## 100 FRANKLIN, 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 BUILDING, 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.

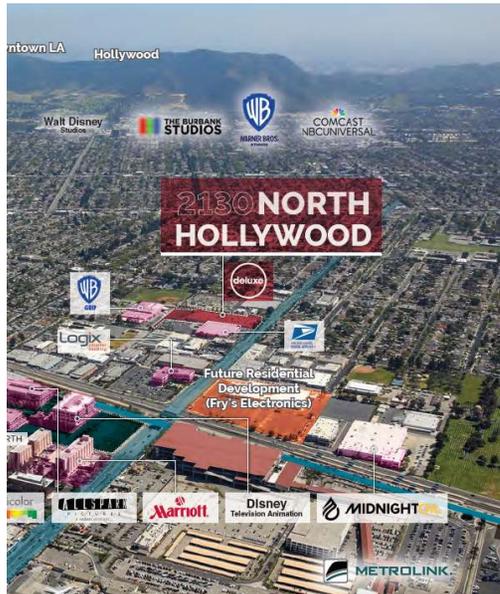


## 35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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.



# UBICACIONES – Cartera Actual



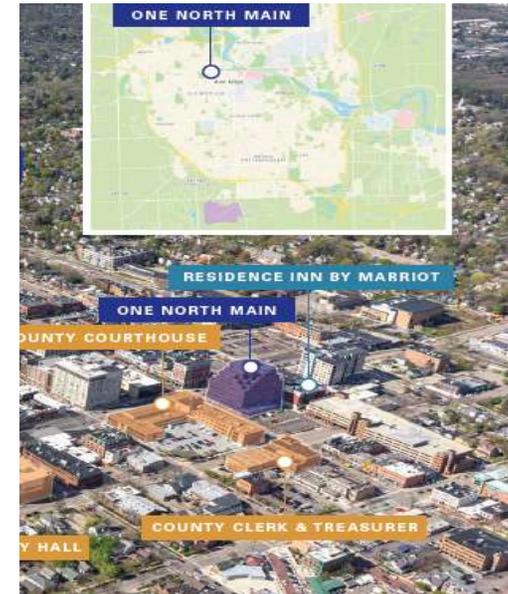
## DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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. Se encuentra a 25 minutos del centro de Los Angeles y a 50 minutos del Aeropuerto Internacional de Los Angeles.



## NORTHLAKE I & II, FREEMONT, WA

Se ubica 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.



## ONE NORTH MAIN, ANN ARBOR, MI

El edificio se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del submercado en la avenida principal del centro de la ciudad. Ann Arbor ha demostrado ser un estable mercado en el tiempo debido a la presencia de la universidad, la cual, entre otras, es un impulsor constante de demanda y de nuevos emprendimientos.



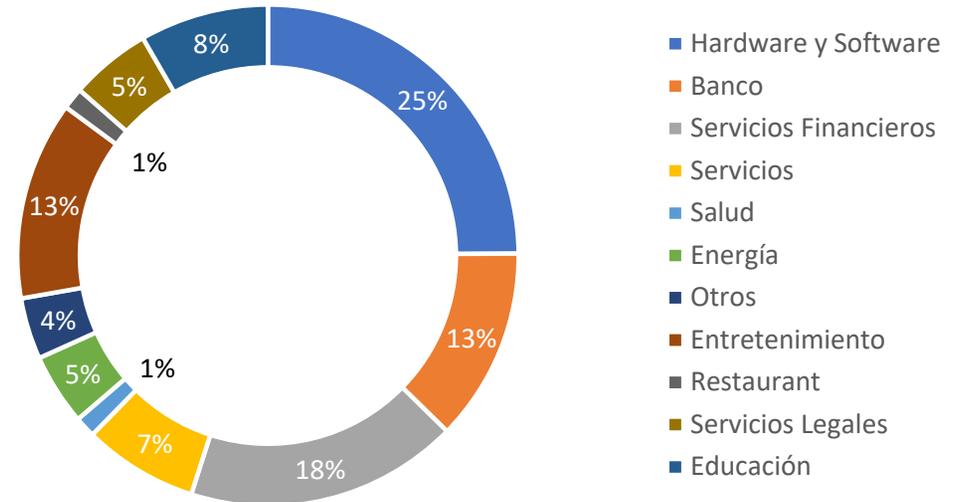
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



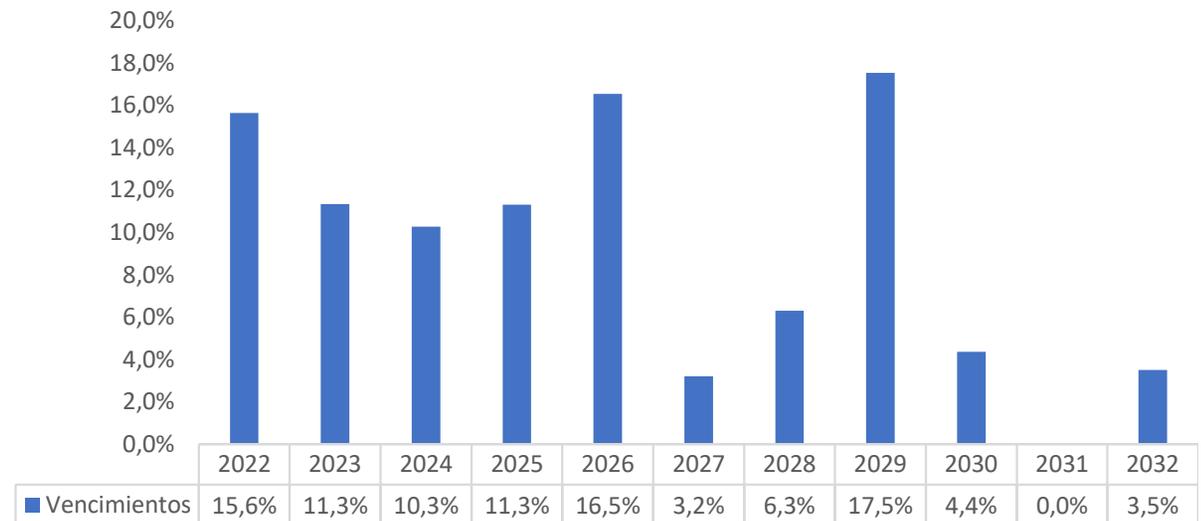
## 4,24 años

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
	35 Medford	R&D	Hardware & Software
	One North Main	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina / Retail	Banco
	100 Franklin	Oficina / Retail	Banco
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios
	Constitution Square	Oficina	Hardware y Software
	100 Franklin	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios Legales



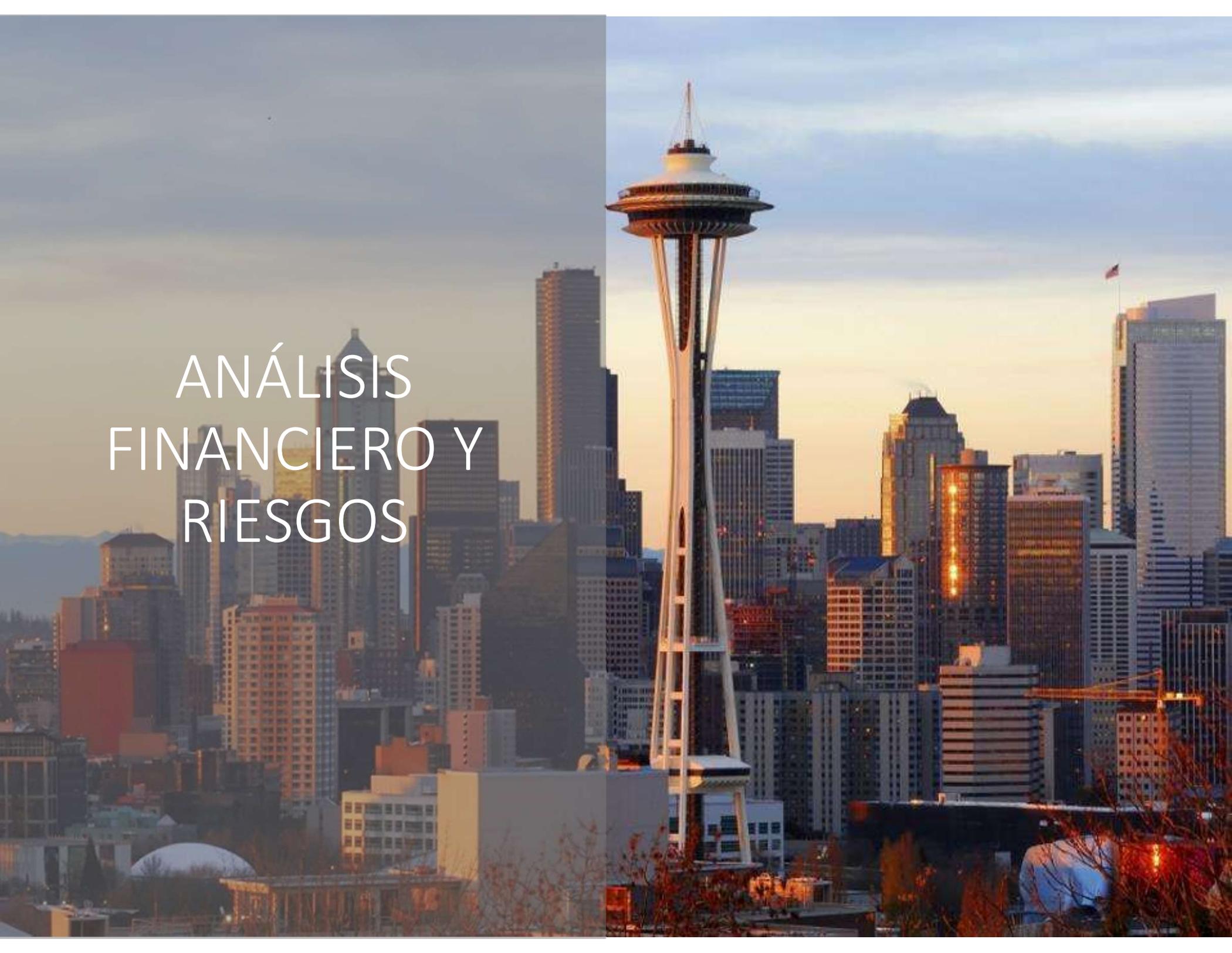
# DESAFÍOS 2022

	Arrendatario	SF Totales	% SF del Portfolio	% \$ del Portfolio
Vencimientos 2022	Constitution Square	23.066	3,6%	5,6%
	100 Franklin	22.520	3,5%	5,8%
	The River Oaks	14.527	2,2%	2,1%
	Northlake I & II	2.321	0,4%	0,4%
	One North Main	10.161	1,6%	1,9%
	<b>Total</b>	<b>72.595</b>	<b>11,2%</b>	<b>15,6%</b>

El principal desafío para el año 2022 viene dado por la renegociación, renovación y relocalaciones de los contratos que vencen durante el año. Estos representan un 15,6% de las rentas totales del portfolio y en su mayoría eran conocidos por la Administradora al momento de la adquisición de los activos.

Los vencimientos se encuentran diversificados en 5 de las 7 propiedades con las que cuenta al cierre del año el Fondo y se diversifica en cerca de 25 arriendos diferentes, dentro de los cuales no hay ninguno que represente más de un 2,9% del total de pies cuadrados del portfolio y más de 4,40% de las rentas contractuales.





# ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

7

N° DE  
ACTIVOS

\$ 264,5 MM

AUM

88%

OCUPACIÓN  
PROMEDIO

4,24

AÑOS  
REMANENTE  
CONTRATOS

2,43x

DSCR

\$ 4 MM

RESERVAS  
110 ATRIUM

60%

LTV

4,86

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. El monto señalado corresponde a las reservas remanente generadas por la venta de la propiedad 110 Atrium.
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	Últimos	Últimos	Desde el
	Actual (YTD)	12 meses	24 meses	Inicio
A) Valor libro cuota al cierre (31-12-21)	1,0043	1,0043	1,0043	1,0043
B) Dividendos por cuota	0,1576	0,1576	0,1978	0,2410
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,1619	1,1619	1,2021	1,2453
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9895	0,9895	1,0796	1,0150
Rentabilidad (C/D -1)	17,41%	17,41%	11,35%	22,69%

### 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 durante el año 2021 de 17,41% 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	31.12.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	18	2.385	-2.367	-99,24%
Activo No Corriente	104.274	98.607	5.667	5,75%
<b>Total Activo</b>	<b>104.292</b>	<b>100.992</b>	<b>3.299</b>	<b>3,27%</b>
Pasivo Corriente	58	51	7	13,50%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>104.234</b>	<b>100.942</b>	<b>3.292</b>	<b>3,26%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>104.292</b>	<b>100.992</b>	<b>3.299</b>	<b>3,27%</b>

### ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 99,24% con respecto al 31 de diciembre 2020 debido a la disminución de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo” en MUSD 2.367. Al 31 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 2021 el total de Activo No Corriente aumentó en un 5,75% 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 3.969.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo es indirectamente propietario de siete inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del año. Estos corresponden 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, 101 North Main Street, Ann Arbor, MI, 1340-1341 Northlake Way, Seattle, WA y por último 2001 Kirby Drive, Houston, TX.

### PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre 2020 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 58 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 3,26% al cierre del 31 de diciembre 2021 con respecto al cierre del año 2020, lo que se traduce en una diferencia de MUSD 3.292. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio alcanzó los MUSD 17.607 y al aumento de capital por MUSD 1.766 que se contraponen a MUSD 16.080 de dividendos repartidos durante el periodo.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.21 MUSD	31.12.20 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	14.243	6.971	7.272	104,3%
Utilidad devengada	3.969	-11.727	15.695	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	18.212	-4.755	22.967	-
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>18.212</b>	<b>-4.741</b>	<b>22.952</b>	<b>-</b>
Comisión de administración	-549	-554	6	1,0%
Otros gastos de operación	-56	-31	-25	-83,1%
Total gastos de operaciones (-)	-605	-585	-20	-3,4%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>17.607</b>	<b>-5.326</b>	<b>22.932</b>	<b>-</b>

- 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.
- Los resultados en inversiones valorizadas por el método de participación se componen de la utilidad devengada por MUSD 3.969, en la cual MUSD 6.749 corresponde a las utilidades acumuladas y no repartidas que se encuentran en las filiales del fondo y MUSD -2.780 al efecto por las tasaciones de las

propiedades a nivel del fondo. Además MUSD 14.243 corresponden a dividendos percibidos por el Fondo durante el año 2021.

- El aumento de los gastos del fondo se debe principalmente a un aumento de los gastos bancarios por MUSD 19, debido al crédito puente que tomó el fondo con el Banco Bice durante el mes de agosto para la compra del activo 35 Medford.
- Al 31 de diciembre de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 17.607.



# INDICADORES FINANCIEROS

## Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,06	0,05
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	0,312	46,594
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,004	0,989
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,170	-0,052
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,158	0,040
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	15,43	3,99
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	16,92	-5,28
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	16,91	-5,27
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	1,17	0,95

Al 31 de diciembre 2021 la Razón de Liquidez es menor 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	31.12.2021
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	6,76

Al 31 de diciembre de 2021 la Razón de Cobertura es de 6,76 veces, la razón de que este indicador sea tan alto se debe a que de los USD \$ 19,9 MM en reservas en el Fondo y sus filiales, apróx.



# 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 16% y un 11% del total de ingresos por renta de la cartera, para el año 2022 y 2023. El plazo promedio remanente de los contratos de arriendo es de 4,24 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 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 (25% de los ingresos), Servicios Financieros (18% de los ingresos) y Entretenimiento (13% 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 14% del total de ingresos por renta de la cartera. Al cierre del periodo los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente un 60% 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. Lo anterior a excepción del crédito adquirido para la compra de la propiedad Deluxe Burbank, por un total de \$19MM y con una tasa variable de LIBOR+185 bsp.
- Frente al riesgo de exceso de endeudamiento, 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 60% 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 y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, esta situación 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. Lo anterior produjo un shock económico y cambió el funcionamiento de las empresas, lo que afectó las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Sin embargo, desde fines del año 2020 se observó un cambio de tendencia producido en gran parte por el comienzo del proceso de vacunación en Estados Unidos de América, llegando a más de 208 millones de personas con el esquema de vacunación completo al cierre del 2021, lo que corresponde a casi el 63% de la población. Dado lo anterior, durante el año 2021 se comenzaron a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que permitió poco a poco volver a los niveles normales de movilización previos a la pandemia y que los mercados y la economía comenzaran su recuperación.

Lo anterior se vio reflejado en el crecimiento económico de Estados Unidos de América. Luego de una contracción del PIB en 2020 de un 3,5%, la economía presentó un crecimiento positivo en 2021 de un 5,7% y se espera un crecimiento para el año 2022 de un 3,5% de acuerdo a las cifras de la FED. Adicionalmente, se han visto afectados los niveles de desempleo de la nación, ya que luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020, la tasa ha ido disminuyendo sostenidamente a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, alcanzando un 3,9% en diciembre de 2021.

En cuanto a los efectos a largo plazo de la pandemia COVID-19, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro la magnitud que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, en la medida que las restricciones se han ido terminando, algunas compañías han adoptado una política laboral flexible, que combina el teletrabajo con el uso de oficinas. Por otro lado, algunas empresas han reconfigurado sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada uno de ellos. 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.



# Crisis Sanitaria COVID-19

## VACUNAS ADMINISTRADAS

Al 31 de diciembre de 2021 un 63% de la población de Estados Unidos se encuentra completamente vacunada lo que corresponde a 208 MM de personas.

**63%**      **208MM**

Vacunación Completa % / N° Personas

## PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

**5,7%**

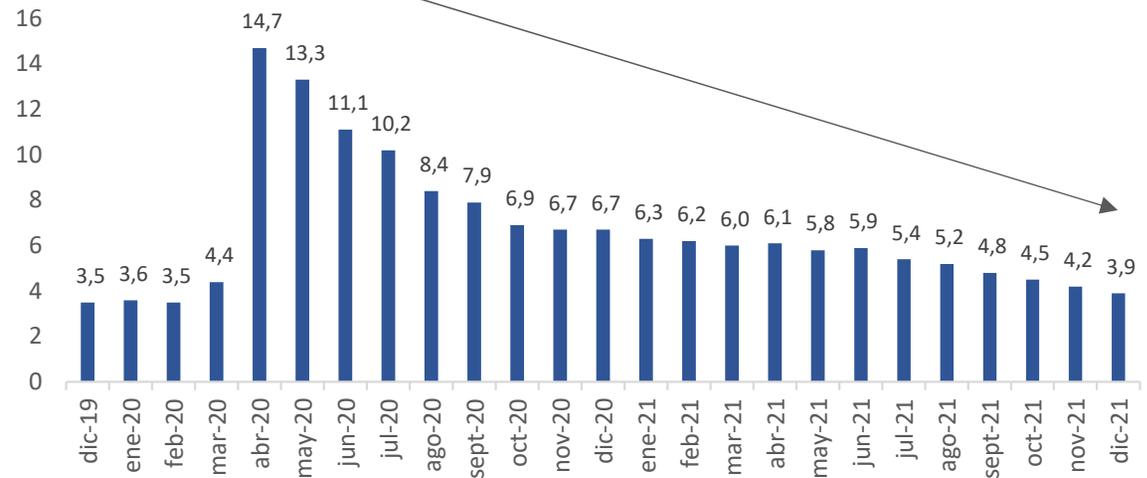
USA GDP 2021

**3,5%**

USA GDP 2022\*

Durante el año 2021, el crecimiento del GDP de USA fue particularmente acelerado, totalizando un 5,7% y recuperándose con fuerza de la contracción de 3,5% en 2020.

## 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 3,9% en diciembre 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

## PÓLIZA DE GARANTÍA

Con fecha 10 de enero de 2022, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., procedió a constituir Póliza de Seguro de Garantía a favor del Fondo, dando así cumplimiento a los Artículos 12,13 y 14 de la Ley N°20.712.

## PROCESOS DE COMPRA Y DE VENTA

El día 21 de marzo de 2022, la sociedad filial del fondo concretó la compra de un activo inmobiliario multifamily denominado The Commons en Orlando, Florida.

La adquisición se realizó en conjunto con un socio local, Park Partners Residential y un vehículo administrado por una sociedad relacionada a la administradora. El fondo tiene una participación indirecta en el activo inmobiliario de un 11,90% y la inversión por parte de la filial del fondo fue por USD 4.000.000.



# HECHOS POSTERIORES

## REPARTO DE DIVIDENDOS

En Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 18 de febrero de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del día 24 de febrero, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 1.165.523,21, equivalente a USD 0,01118 por cuota.

El dividendo pagado corresponde a la caja generada por las sociedades filiales que al 31 de diciembre aún no se habían repartido.

## CRISIS UCRANIA Y RUSIA

En relación con la crisis derivada de la guerra entre Ucrania y Rusia, el Fondo no posee ningún activo que esté expuesto directa o indirectamente o que se vean afectados por instrumentos emitidos por emisores de Rusia o Ucrania.

A pesar de lo anterior, vemos un escenario de presión inflacionaria y que es posible que en el corto o mediano plazo se vea un aumento en la tasa variable de algunos de los créditos hipotecarios tomado por algunos de los activos inmobiliarios en los cuales invierte indirectamente el Fondo, encareciendo su operación. Para mitigar lo anterior las propiedades que poseen crédito hipotecario con tasa variable tienen un seguro de tasa que se puede ejecutar para aplicar la tasa máxima contemplada en la póliza de seguro.



# THE COMMONS, ORLANDO, FL

EN PROCESO COMPRA



*Edificio multifamily de 280 unidades en una privilegiada ubicación dentro de Orlando, con acceso directo a la I-4. El activo fue construido inicialmente como un complejo residencial convencional, sin embargo ha sido arrendado desde su construcción en 1998 por Disney, quienes dejarán el Master Lease al momento de la venta.*

- El plan de negocios considera renovar el complejo residencial tanto en el interior de las unidades como en los espacios comunes y paralelamente ejecutar una plan de arriendo durante los primeros 12 meses desde la compra. Tanto Chatham Square (448 units) como Patterson Court (384 units), ambos activos comparables a The Commons, han demostrado ser exitosos en el arriendo de las unidades, logrando llegar a cerca de un 100% de ocupación en menos de 9 meses y cerrando 50 arriendos en promedio al mes.
- La propiedad se encuentra en una ubicación privilegiada con acceso directo a la carretera I-4, en torno a la cual se encuentran los principales centros turísticos y de retail de la zona, que son los principales polos de empleo del lugar.
- Orlando fue el MSA #3 de Estados Unidos con mayor crecimiento poblacional en 2020 y se pronostica que tenga el segundo crecimiento laboral más grande en los próximos 5 años, alcanzando un aumento de un 19,9% de nuevos empleos.

Tipo Edificio	Multifamily
Unidades	280
Año Construcción	1998
Superficie Total	291.146 Sf
Ocup. Compra	0%
Precio Compra	USD 77,75 MM
Total Equity	USD 31,1 MM
Total Equity Fondo Core	USD 4 MM
Socio Local	Park Partners Residential (20%)

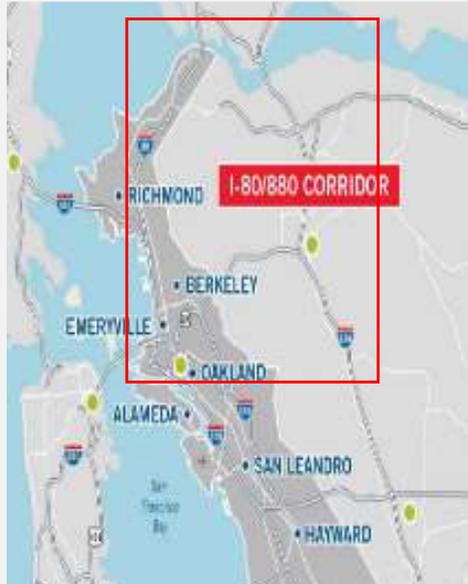


# INFORMACIÓN DE MERCADO



# BERKELEY, CA (1)

## EAST BAY ANALYTICS



<p><b>\$3,69</b> Berkeley CBD <b>\$4,53</b> East Bay Oakland</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p><b>2.545.965 SF</b> <b>0 SF</b></p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</b></p>	<p><b>8,2%</b> Berkeley CBD 18,1% East Bay Oakland</p> <p><b>Vacancia</b></p>
<p><b>6,3% / 4,4%</b></p> <p><b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q3 2021 / Q4 2021</p>	<p><b>-70.954 SF Berkeley CBD</b> <b>- 1.240.449 SF East Bay Oakland</b></p> <p><b>Absorción Neta Acumulada (YTD)</b></p>	<p><b>40.257 SF</b></p> <p><b>Nuevos Arriendos East Bay Oakland</b></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 cuarto trimestre de 2021 cayó otros 19 pb. Sin embargo, la vacancia aumentó tanto en el mercado CBD (+16 pb) como en el mercado de East Bay Oakland (+20 pb), cerrando en 8,2% y 18,1% respectivamente. Esto se explica principalmente por la cantidad continua de espacios disponibles para subarriendo. Las rentas solicitadas se han mantenido al nivel del mercado, a pesar de los aumentos en la vacancia. Se espera que las rentas de mercado disminuyan modestamente en los próximos trimestres a medida que los precios se ajusten al aumento de la vacancia. Por otro lado, Los requerimiento de espacio por parte de empresas ligadas a Life & Science representan una parte cada vez mayor de la demanda total y probablemente seguirán creciendo en los próximos trimestres.

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



# BURBANK, CA (1)

## GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



**\$3,51** Tri-Cities  
\$3,82 Greater Los Angeles

### Rentas

**27.163.602** SF/  
**988.661** SF

### Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities

**15,0%** Tri-Cities  
16,3% Greater Los Angeles

### Vacancia

**8,2% / 6,3%**

**Tasa de Desempleo (2)**  
Q3 2021 / Q4 2021

**130.035** SF Tri-Cities  
- 1.291.789 SF Greater Los Angeles

### Absorción Neta Acumulada (YTD)

**231** Tri-Cities  
**2,170** Greater Los Angeles

### Número de Edificios

## 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.

Los sectores de juegos, tecnología y creatividad lideraron la actividad de arriendo en el cuarto trimestre con empresas como Riot Games y Roku firmando grandes arriendos en el oeste de Los Ángeles. Las rentas de mercado promedio aumentaron \$0,11 y \$0,06 PSF en Tri-Cities y Greater LA, respectivamente con respecto al trimestre anterior. Esto fue a pesar de un aumento de 100bps y 20bps en las respectivas tasas de disponibilidad. Si bien el espacio de subarriendo general en el mercado disminuyó, la disponibilidad se mantuvo relativamente estable debido a que AT&T y DirectTV agregaron grandes bloques.

(1) Source: CBRE (Los Angeles Office MarketView)  
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# BOSTON, MA (1)

## DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



**\$50,35** Downtown  
Boston (Class B)  
**\$67,65** Downtown Boston  
(All Classes)  
**\$65,64** CBD Total

### Rentas

**6,5% / 4,6%**

**Tasa de Desempleo (2)**  
MA/ USA – Dec 2021/Feb 2022

**33.049.823** SF/  
**1.072.420** SF

**Inventario / Nueva  
Construcción Downtown  
Boston**

**-935.106** SF Downtown  
Boston  
**-832.119** SF CBD Total

**Absorción Neta  
Acumulada (YTD)**

**14,8%** Downtown Boston  
**12,7%** CBD Total

### Vacancia

La creciente industria de Life Science en Massachusetts está también incidiendo en el mercado de CBD con dos reconversiones de edificios de oficina a laboratorios: 470 Atlantic Ave en Downtown y 12 Farnsworth Street en el Seaport.

### 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 están volviendo físicamente a las oficinas y las rentas están aumentando en la mayoría de los submercados.

El impacto de las industrias de Life Science y logístico ha sido el principal factor de crecimiento. En los últimos dos años el reposicionamiento de edificios de oficina a edificios de uso industrial y laboratorios ha resultado en una reducción del inventario de oficinas neta en más de 6 millones de sf, con una inversión de aproximadamente \$13 BN en laboratorios transados durante 2021, que se equipara con los niveles de inversión boom en este mercado pre recesión 2008-2009.

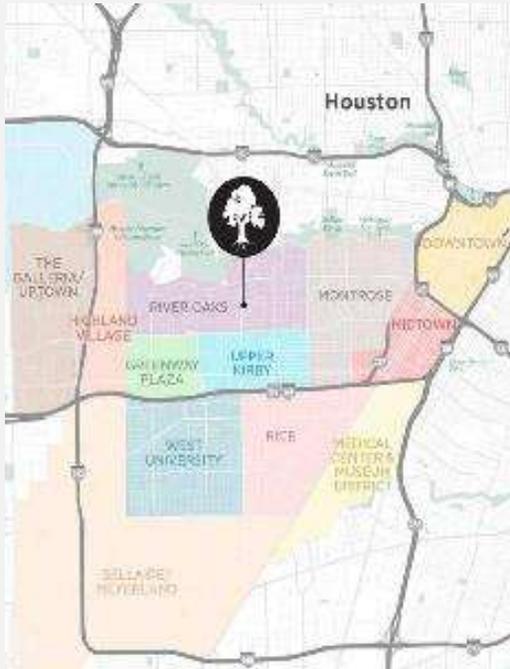
(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# HOUSTON, TX (1)

## INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



**\$30,10** Inner Loop (Class B)  
**\$33,43** Inner Loop (All Classes)  
**\$29,09** Houston Total

### Rentas

**5.466.619** SF/  
**0** SF

**Inventario / Nueva  
 Construcción Inner Loop**

**19,8%** Inner Loop  
**24,8%** Houston Total

### Vacancia

**5,1% / 5,4%**

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

**150.692** SF Inner Loop  
**-1.492.259** SF Houston Total

**Absorción Neta  
 Acumulada (YTD)**

El precio del Barril de  
 crudo WTI se ubica en la  
 actualidad entorno a los  
**\$85**

**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.

Las condiciones del mercado de oficinas de Houston mostraron cierto nivel de estabilidad, terminando el año con un incipiente optimismo dado que el Q4 2021 fue el primer trimestre con absorción positiva desde el Q4 2019. De todas formas, el mercado de Houston sigue con un desempeño muy pobre en términos relativos. El volumen total de arriendos del trimestre se situó un 62% inferior al promedio de los últimos 5 años, el cual es de 16,3 M de Sqf.

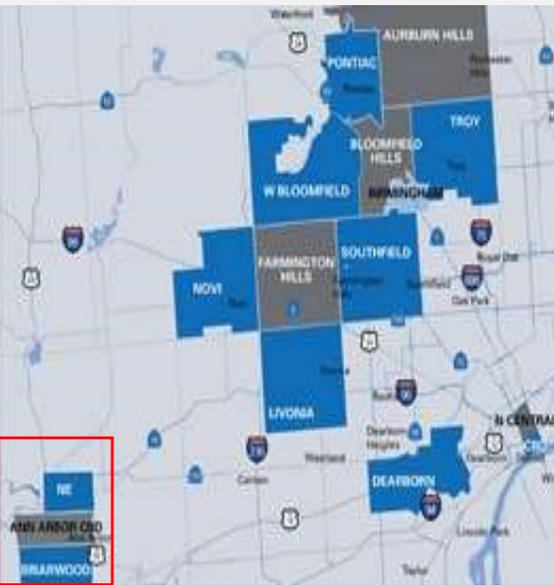
En lo que respecta al submercado de Inner Loop, la absorción neta trimestral fue positiva en poco más de 210 K Sqf y no hubo nuevo producto entregado al mercado.

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



# DETROIT, MI (1)

## ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



**\$25,20** Ann Arbor (All Classes)  
**\$18,78** Suburban (All Classes)  
**\$19,51** Detroit Total

### Rentas

**5.787.408 SF / 0 SF**  
**Inventario / Nueva Construcción Ann Arbor**

**8,7%** Ann Arbor  
**16,2%** Detroit Total

### Vacancia Directa

**3,2% / 4,6%**

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

**-159.038 SF Ann Arbor**  
**-423.177 SF Detroit Total**

**Absorción Neta Acumulada (YTD)**

Las rentas en Ann Arbor prácticamente no variaron respecto al trimestre anterior.

**Información Adicional**

## ANN ARBOR CBD

La ciudad de Ann Arbor se encuentra localizada a 45 millas del centro de Detroit y es considerado un submercado en sí mismo. El ecosistema generado por la University of Michigan junto con altas barreras de entrada hacen de este submercado uno de los con mejor desempeño histórico dentro de USA.

Durante el cuarto trimestre de 2021, el mercado de oficinas de Metro Detroit registró 148.277 de pies cuadrados de absorción neta negativa, lo que llevó la absorción neta en 2021 a -423.177 pies cuadrados. La vacancia directa aumentó 300 bps respecto al trimestre pasado hasta situarse en un 16,2% mientras que la vacancia total, la cual incluye los espacios disponibles para subarrendar, se ubicó en un 23,1%.

En lo que respecta al submercado de Ann Arbor, la absorción neta trimestral fue negativa en poco más de 35 K Sqf y la disponibilidad de espacio para subarriendos se ubicó cerca de los 68 K Sqf.

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



# FREMONT, WA (1)

## SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



<p><b>\$51,69</b> Ballard/University District <b>\$53,55</b> Seattle/Puget Sound</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p><b>1.540.985 SF/</b> <b>0 SF</b></p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción</b> <b>Ballard/University District</b></p>	<p><b>10,5%</b> Ballard/University District</p> <p>12,3% Seattle/Puget Sound</p> <p><b>Vacancia</b></p>
<p><b>5,0% / 3,3%</b></p> <p><b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q3 2021 / Q4 2021</p>	<p><b>-52.557 SF Ballard/U Distr.</b> <b>- 128.459 SF Seattle/Puget Sound</b></p> <p><b>Absorción Neta</b> <b>Acumulada (YTD)</b></p>	<p><b>0 SF Ballard/U Distr.</b></p> <p><b>Finalizaciones YTD</b></p>

### Seattle/Puget Sound

Fremont es un vecindario en Seattle, Washington, ubicado justo al norte de Lake Union y se encuentra entre Ballard al oeste y University District al este.

Dado que los arrendatarios de todas las industrias han permanecido en gran medida en espera hasta que la pandemia comience a disminuir, la industria de la tecnología ha seguido impulsando su futuro en las oficinas de Puget Sound con varios contratos de arriendo firmados en 2021. A pesar de la importante actividad de subarriendo de 2021, la disponibilidad total se mantuvo elevada en 21,5 millones de pies cuadrados a medida que las empresas se consolidaron y retrasaron compromisos importantes. De 5,1 millones de pies cuadrados actualmente en construcción, solo cuatro proyectos por un total de 1 millón de pies cuadrados quedan disponibles para arriendo.

(1) Source: JLL (Seattle/Puget Sound Office Insight)  
(2) Source: Bureau of Labor Statistics

# ESTRUCTURA DE INVERSIÓN

