



Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Ejercicio 2020





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 (oficinas, centros de distribución y locales comerciales) ubicados en Estados Unidos de América, con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes.

El Fondo invierte en sus filiales vía capital (acciones) y en su balance dichas inversiones se presentan a su valor patrimonial, 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.

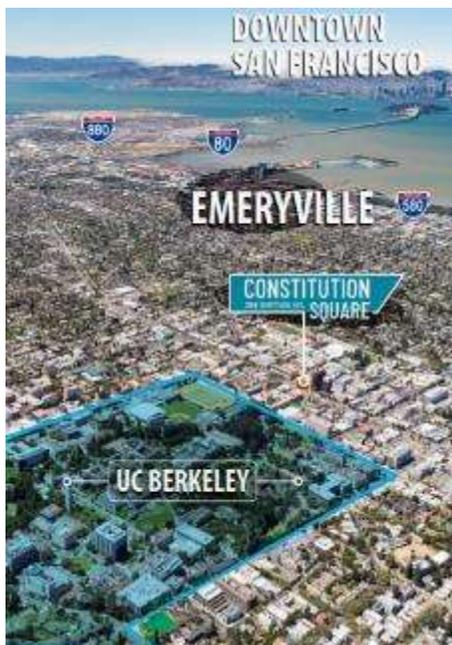
Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los dividendos distribuidos por las sociedades dueñas de los inmuebles, los que a su vez provienen tanto del flujo de los contratos de arriendos como de eventuales ventas, después de gastos operacionales, financieros e impuestos locales.

Al la fecha de este reporte el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales cuatro propiedades, ubicadas en diferentes mercados y ciudades de los Estados Unidos de América, las cuales proveen la sólida base de generación de dividendos del Fondo Independencia CORE US I.





UBICACIONES



BERKELEY CBD, CA

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



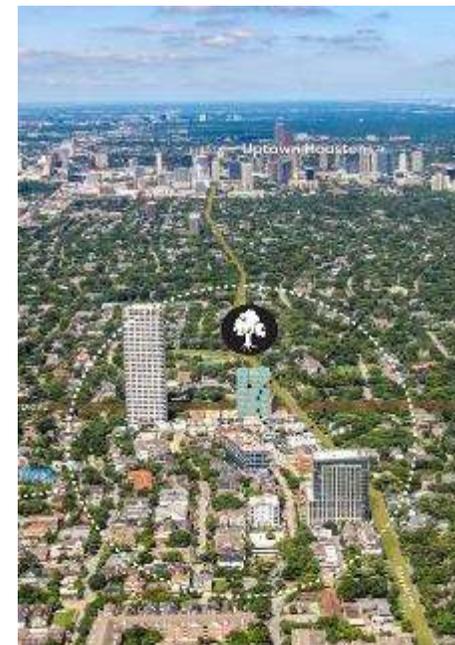
BELLEVUE CBD, WA

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



BOSTON CBD, MA

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



RIVER OAKS, TX

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



RESUMEN EJECUTIVO DEL PERIODO

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD \$0,9890
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIAMCO-E
Bloomberg:	CFIACUI
Moneda:	USD

Evolución Histórica Valor Cuota



- Con la adquisición de los dos últimos activos subyacentes del Fondo durante el año 2019, se cumplió el Plan de Inversiones Inicial del Fondo alcanzando los USD 255,3 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo al último valor de tasación.
- En enero 2020, en asamblea extraordinaria de aportantes, se aprobó un aumento de capital por 80 MM de cuotas, dando así inicio a nuestro Segundo Plan de Inversiones el cual tiene como objetivo adquirir entre 2-3 nuevos activos.
- Producto de la crisis e incertidumbre derivada del covid-19, durante el año 2020 no se materializaron nuevas inversiones, a pesar de contar con las nuevas cuotas emitidas. Esperamos que a medida que avance el proceso de vacunación, los mercados vuelvan a la normalidad y se pueda retomar el plan de inversiones del Fondo, aprovechando las futuras oportunidades que puedan presentarse.
- El promedio de recolección de rentas de los activos inmobiliarios fue de un 97% de acuerdo a los contratos de arriendo, por lo que el Fondo no tuvo problemas de generación de caja.
- Se generaron ingresos no recurrentes de aprox. USD USD 3,2MM, correspondientes a pagos que fueron exigidos a dos arrendatarios que terminaron anticipadamente sus contratos.
- La rentabilidad del periodo es negativa en 4,83% a pesar de que no hubo problemas de generación de caja y se distribuyeron más de USD \$ 4MM a los aportantes del Fondo durante el ejercicio. La disminución del valor cuota se debió a que las tasaciones realizadas en diciembre 2020 a los bienes raíces del Fondo, cayeron en un 5,6% respecto al año anterior, producto de los efectos derivados de la pandemia covid-19.

TIPO DE ACTIVOS

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



TIPO DE UBICACIONES

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



ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN

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



ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

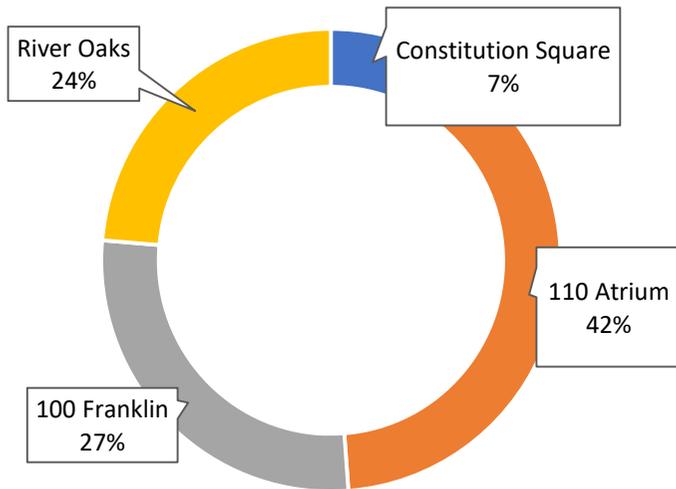
Se realizan con una estructura de capital y deuda conservadora





CARTERA DE ACTIVOS

NOI POR ACTIVO



Propiedad	Tipo de Activo	Participación	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TRC **	Vencimiento Deuda
Constitution Square	Oficinas	95%	35.495	100%	100%	2,24	Sept - 28
110 Atrium	Oficinas	90%	237.112	98%	57%	2,94	Oct - 23*
100 Franklin	Oficinas	95%	116.910	95%	78%	3,11	Sept - 26
River Oaks	Oficinas	90%	170.233	85%	87%	5,08	Dic - 26
Portfolio			559.750	94%	73%	3,43	

* Opción de extensión por dos años adicionales.

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





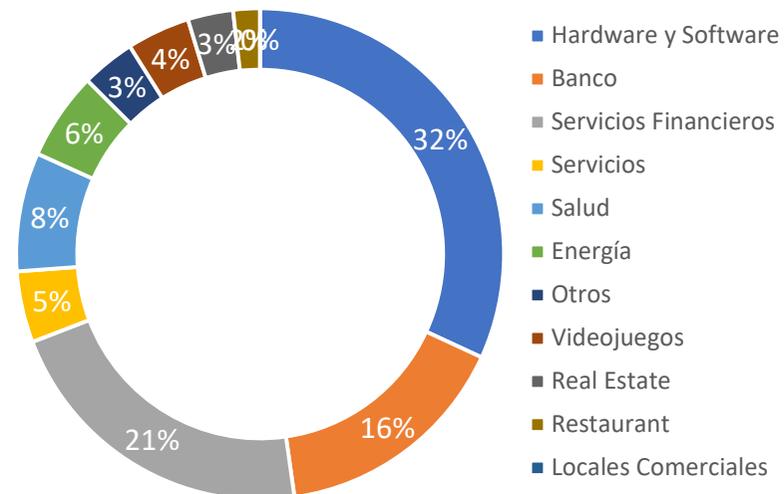
PERFIL DE ARRENDATARIOS



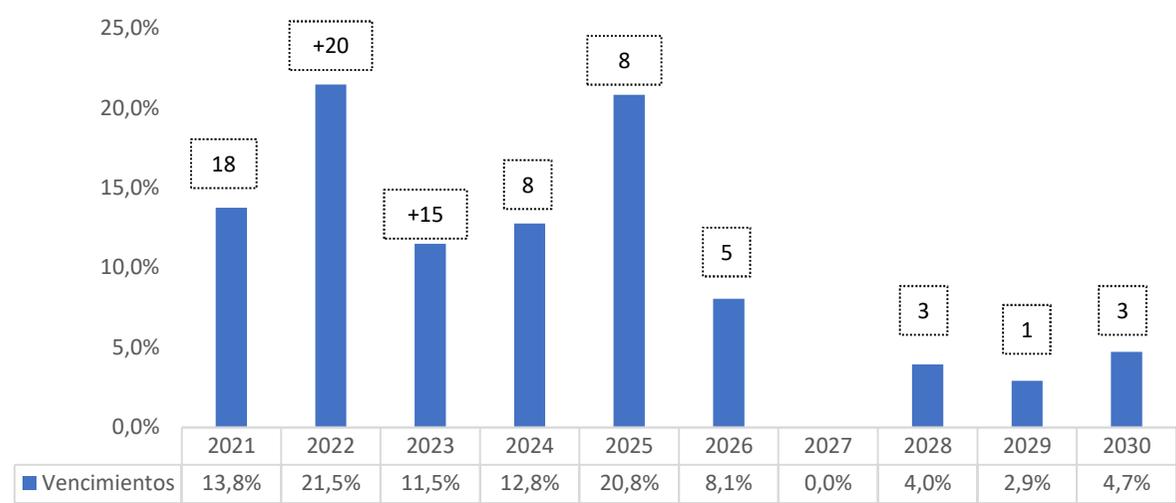
3,43 años

promedio de contrato remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





TOP 10 ARRENDATARIOS

Top Ten Arrendatarios	Propiedad	Tipo de Arriendo	% Sf	% rentas	Año Vencimiento	Industria
	110 Atrium	Oficina	7%	8%	2025	Hardware y Software
	110 Atrium	Oficina	5%	8%	2026	Hardware y Software
	The River Oaks	Oficina / Retail	5%	5%	2030	Banco
	110 Atrium	Oficina	4%	5%	2022	Salud
	100 Franklin	Oficina / Retail	4%	4%	2024	Banco
	The River Oaks	Oficina	4%	4%	2029	Servicios Financieros
	Constitution Square	Oficina	4%	3%	2022	Hardware y Software
	100 Franklin	Oficina	3%	3%	2025	Consultoría
	110 Atrium	Oficina	3%	3%	2021	Videojuegos
	110 Atrium	Oficina	3%	3%	2023	Hardware y Software
			51,9%	59,5%		



OCUPACIÓN ACTUAL DEL PORTFOLIO

- Con el objetivo de reducir el riesgo crediticio de los arrendatarios en cartera, luego de una larga negociación con WeWork, quienes tenían firmado un contrato a 12 años por cerca de un 30% de 110 Atrium, logramos terminar anticipadamente su contrato, el cual no generaba ingresos en el año 2020, y adicionalmente recibimos una indemnización compensatoria por USD \$2,5MM por parte del arrendatario. Por otro lado, el total de gastos fue de sólo USD \$0,8 MM (correspondientes a comisiones de corretaje), dado que se había logrado atrasar la inversión en TIs (habilitaciones) por USD \$5MM que estaba contemplada inicialmente.
- Adicionalmente, la Administradora negoció que Quantopian, arrendatario que ocupaba un 9% del total del espacio arrendable de 100 Franklin hasta diciembre 2022, pagara un fee de USD \$0,7 MM a cambio de terminar anticipadamente su contrato. Lo anterior fue negociado dado que el arrendatario encuentra en una delicada situación financiera en Chapter 11.

- Considerando lo anterior las ocupaciones actuales de los activos del Fondo son:

57%	100%	78%	87%	73%
110 ATRIUM	BERKELEY	110 FRANKLIN	RIVER OAKS	PROMEDIO

- La mayor parte de la vacancia del portfolio del Fondo se encuentra en 110 Atrium, ubicado en Bellevue CBD. Con los nuevos planes de Amazon y otras grandes empresas en la ciudad se espera que estas vacancias se ocupen rápidamente e incorporen el crecimiento en las rentas que se ha visto en Bellevue. Por otro lado, a pesar de un lento inicio de año 2020 afectado por la pandemia, el Q4 2020 destacó por un fuerte nivel de transacciones en los activos inmobiliarios de la región, especialmente en el centro de Seattle y Bellevue, aumentando en un 262% el total de capital invertido. A su vez, esta actividad alcanzó nuevos precios récord por pie cuadrado tanto en Lake Union como Bellevue CBD y Redmond. (Ver detalle en página 10).



AMAZON EN BELLEVUE, WA



Sources: Amazon, Vulcan

EMILY M. ENG / THE SEATTLE TIMES

★ 110 Atrium.

■ Anunciado en sept 20

- Amazon anunció que creará 25,000 puestos de trabajo en Bellevue al año 2025, ciudad donde inició sus operaciones el gigante tecnológico, lo que equivale a un total de más de 4 MM de Sf en la ciudad. Actualmente cuenta con 2,000 empleados en el lugar. El inventario total de oficinas en Bellevue CBD es de 9,445,308 Sf y actualmente hay 3,063,254 Sf en construcción.
- Para ello cerró arriendos por espacios de oficina por 2MM SF adicionales, en el centro de la ciudad, en 555 Tower y West Main, ambas propiedades ubicadas a cuerdas de 110 Atrium. Ambos activos se encuentran en desarrollo y se espera sean entregados en 2023.
- Adicionalmente, también está construyendo una torre de 43 pisos en la ciudad, la más alta hasta ahora, conocida como el proyecto Bellevue 600. La torre tendrá 1 MM de Sf y se espera sea entregada en 2024.
- Por último, la compañía espera comenzar el desarrollo de una segunda torre de 27 pisos, que correspondería a la segunda fase de Bellevue 600, y se espera sea entregada en 2025.
- Amazon declaró en agosto 2020 que cuenta con 876.000 empleados en todo el mundo.

TRANSACCIONES DE ACTIVOS

La actividad de los mercados de capitales repuntó en el cuarto trimestre, en una señal significativa de confianza a largo plazo en la región. El total de transacciones repuntó en un 262% durante el trimestre, ya que \$2.500 MM (\$900 MM sobre el promedio de 3 años) de capital se invirtió principalmente en el centro de Seattle y Bellevue. Se espera que con esta vuelta a la actividad y con el avance del proceso de vacunación, poco a poco vuelva la región a la normalidad.



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS AÑO 2020

Un 10% del total de los ingresos por renta del portfolio vencían en 2020:

PROPIEDAD	VENCIMIENTOS 2020 (SF)*	TIMING	% PORTAFOLIO (% USD)	RENOVACIONES EJECUTADAS (SF)	NUEVOS ARRIENDOS (SF)	COMENTARIOS*
Berkeley	0	-	-	-	-	
Bellevue	37.211	3Q-4Q 2020	6,49%	-	7.356	El nuevo arriendo ejecutado se realizó a una renta de apróx. un 50% superior a la renta que vencía.
Boston	9.753	2Q-3Q 2020	2,20%	4.742	-	Las renovaciones ejecutadas se hicieron con rentas hasta un 22% mayores que las que vencían.
Houston	13.849	2Q-4Q 2020	1,78%	11.937	-	Las renovaciones ejecutadas se hicieron con rentas hasta un 4% mayores que las que vencían.



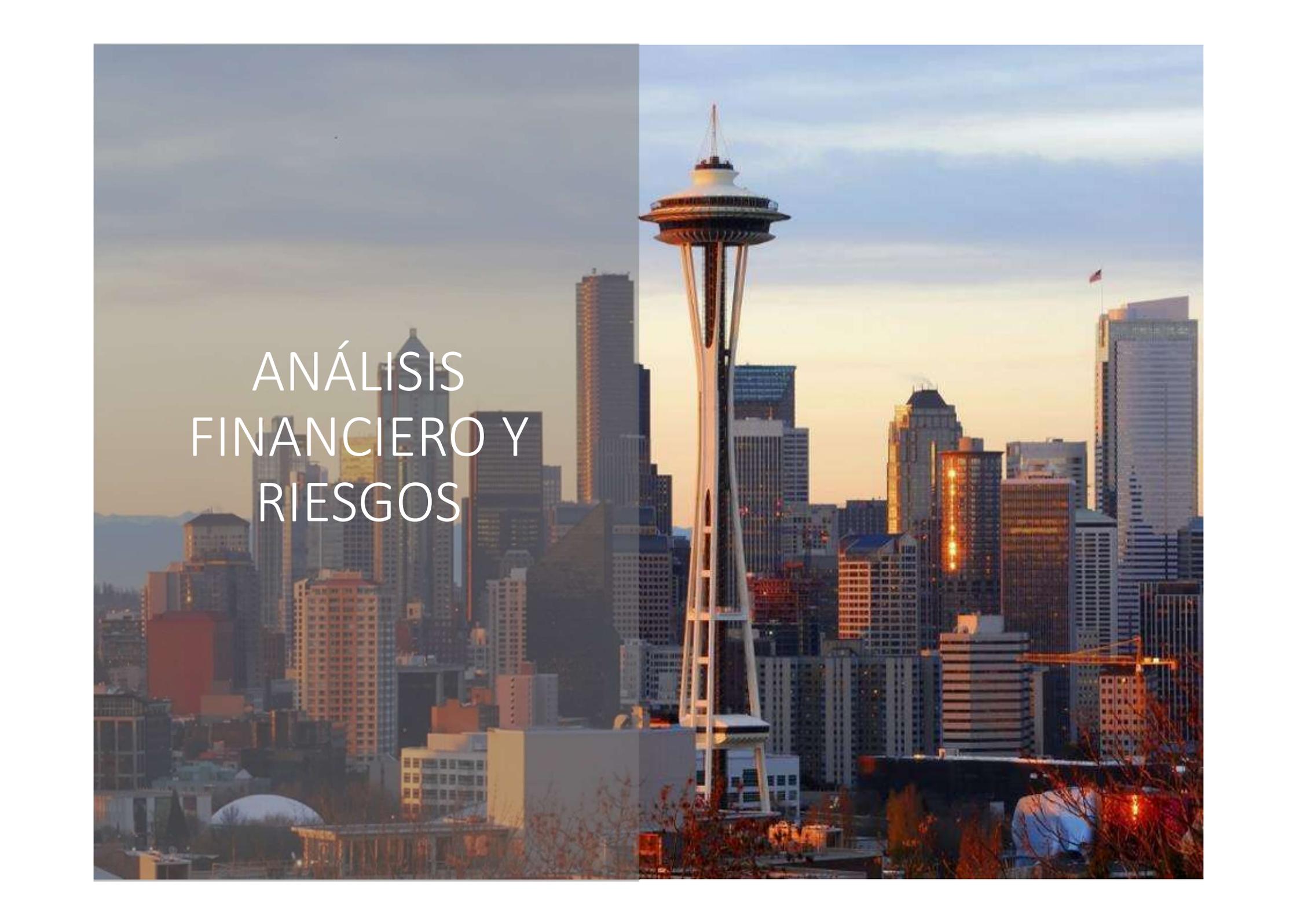
** El total de vencimientos 2020 corresponden al total de vencimientos que se esperaba al Q4 2019, de ellos ya se han renovado los SF detallados en la columna Renovaciones Ejecutadas.



DESAFÍOS 2021

PROPIEDAD	VENCIMIENTOS 2021 (SF)	TIMING	% PORTAFOLIO (% SF)	COMENTARIOS
Berkeley	6.780	3Q 2021	1,28%	Las rentas de mercado esperadas para los próximos vencimientos, son un 10% menores a las pre covid. Sin embargo son un 5% mayores que las rentas que vencen.
Bellevue	22.489	2Q-4Q 2021	5,60%	Las rentas de mercado esperadas para los próximos vencimientos, son un 7% menores a las pre covid. Sin embargo son un 3% mayores que las rentas que vencen.
Boston	13.321	1Q-2Q 2021	2,52%	Las rentas de mercado esperadas para los próximos vencimientos, son un 12% menores a las pre covid. Sin embargo son un 3% mayores que las rentas que vencen.
Houston	22.579	1Q-4Q 2021	3,20%	Las rentas de mercado esperadas para los próximos vencimientos, son un 2% menores a las pre covid. Sin embargo son un 1% mayores que las rentas que vencen.
Total	59.500		12,59%	





ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

\$ **255** MM

AUM

-5%

VARIACIÓN
AUM 2020 VS
2019

73%

OCUPACIÓN
PROMEDIO

59%

OCUPACIÓN
DE EQUILIBRIO

3,43

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

3,23x

DSCR

\$ **19,2** MM

RESERVAS

64%

LTV

5,54

TIEMPO
REMANENTE
DEUDAS

1. AUM corresponde al valor de mercado de los bienes raíces bajo administración, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
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 libre de los bienes inmuebles del portfolio más la caja de libre disposición del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo. El monto señalado contiene el último llamado de capital realizado por USD \$10.7MM.
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 de 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	12 meses	24 meses	Inicio
A) Valor libro cuota al cierre	0,9890	0,9890	0,9890	0,9890
B) Dividendos por cuota	0,0394	0,0394	0,0729	0,0729
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0284	1,0284	1,0619	1,0619
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0806	1,0806	1,0358	\$1,0149
Rentabilidad (C/D -1)	-4,83%	-4,83%	2,52%	4,62%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo a diciembre 2020 sobre el número de cuotas pagadas al cierre del periodo. El valor patrimonial del Fondo incluye el menor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2020, las cuales son un 5,6% menores en promedio respecto a los valores recibidos en el año 2019, principalmente por la crisis actual que estamos viviendo del Covid 19.

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

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

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

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

D) RENTABILIDAD

La caída del valor cuota se debe a que las tasaciones realizadas en diciembre 2020 dieron como resultado una desvalía equivalente a un 5,6% del valor de los activos. Esto se explica principalmente por los efectos de la pandemia del Covid 19 en los distintos submercados donde se encuentran los activos. Esto fue compensado parcialmente por las distribuciones de más de USD \$ 4MM repartidas a los aportantes del Fondo durante el ejercicio.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.20 MUSD	31.12.19 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	2.385	5	2.380	47.607,9%
Activo No Corriente	98.607	99.152	-545	-0,55%
Total Activo	100.992	99.157	1.835	1,85%
Pasivo Corriente	51	49	2,195	4,48%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	100.941	99.108	1.833	1,85%
Total Pasivos y Patrimonio	100.992	99.157	1.835	1,85%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2020 los activos corrientes aumentaron en un 47.607,90% con respecto al 31 de diciembre 2019 debido al aumento de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo” en MUSD 2.380. Lo anterior se debe que el fondo recibió distribuciones de sus filiales el 31 de diciembre del 2020 por MUSD 2.333, las cuales aún no habían sido distribuidos a los inversionistas al cierre de año.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta “Inversiones valorizadas por el método de la participación”, por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América. Durante el año 2020 el total de Activo No Corriente disminuyó en un 0,55% con respecto al cierre del periodo anterior. Dicho cambio se debe principalmente a que a pesar de que se invirtió en las filiales del Fondo el último llamado de capital, las tasaciones del año 2020 fueron a la baja, disminuyendo así el valor cuota del fondo.

Vale la pena aclarar que el último llamado de capital se realizó para la adquisición de la propiedad ubicada en 1301 Folsom, en San Francisco, sin embargo, finalmente dicha inversión no se realizó y las reservas de cerca de 11MM se mantienen en las sociedades filiales del Fondo.

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

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 49 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 presenta un aumento de 1,85% al cierre del 31 de diciembre 2020 con respecto al cierre del periodo anterior. Dicho aumento se debe en parte a que durante el período 2020, se realizó el quinto llamado de capital del Fondo por MUSD 11.182 en total. Sin embargo, la pérdida del periodo asciende a MUSD 5.325 y durante el periodo se distribuyeron dividendos provisorios por MUSD 4.023.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.20 MUSD	31.12.19 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	15	287	-272	-94,6%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-4.756	7.671	-12.427	-162,0%
<i>Dividendos percibidos por el Fondo</i>	6.971	3.043	3.928	129,1%
<i>Utilidad o pérdida devengada</i>	-11.727	4.628	-16.355	-353,4%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-4.740	7.958	-12.698	-159,6%
Comisión de administración	-554	-353	-201	57,0%
Otros gastos de operación	-30	-28	-3	9,4%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES (-)	-584	-381	-204	53,5%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-5.325	7.577	-12.902	-170,3%

- Al 31 de diciembre de 2020 los resultados en inversiones muestran una pérdida por MUSD 4.756, reflejando una disminución de un 162% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- Los dividendos percibidos por el Fondo durante el año 2020 por MUSD 6.971 incluyen una distribución por MUSD 988 correspondiente a ingresos generados por los bienes raíces durante el Q4 2019. Además, incluyen un ingreso extraordinario de MUSD 660 para el Fondo, por el pago realizado por Quantopian para terminar anticipadamente su contrato y la pérdida extraordinaria de MUSD 500 correspondiente al depósito Hard pagado por una de las filiales del Fondo para la compra de la propiedad 1301 Folsom ubicada en San Francisco, la cual producto de la pandemia COVID 19 no se concretó. El saldo remanente, es decir los apróx MM USD 5,900 provienen de la renta recurrente comercial del año 2020 de los activos subyacentes, neto de los gastos financieros y operacionales del ejercicio.
- La pérdida de los MUSD 500 del Hard de 1301 de Folsom, se debe a que durante el proceso de Due Dilligence se concluyó que producto de la actual pandemia, el valor de la propiedad era menor al del precio acordado en el Purchase and Sale Agreement (PSA). A pesar de que se intentó negociar un descuento en el precio que justificase la nueva realidad del activo, no se llegó a acuerdo con el vendedor, por lo que teniendo en cuenta el objetivo de maximizar la rentabilidad de los aportantes, la Administradora decidió terminar el contrato de PSA firmado, lo que significó una pérdida de depósito

Hard realizado por MMUSD 1, que se repartió en partes iguales con el socio local de esa inversión, Harvest Properties.

- Por otro lado, la pérdida devengada de MUSD 11.727 corresponde principalmente al menor valor económico de los activos reconocido producto de las tasaciones realizadas a las propiedades a fines del año 2020, las cuales en promedio se desvalorizaron un 5,6% con respecto al año 2019, lo que se traduce en un diferencial de valor económico de MUSD -15.793 a nivel del Fondo. Esta pérdida se vio compensada en parte por lo que se generó a nivel de las propiedades y no se distribuyó, lo que corresponde a MUSD 4.153 para el Fondo. Estas reservas contienen los MUSD 2.500 pagados por WeWork para llevar a cabo la terminación anticipada de su contrato.
- Las comisiones de administración son un 57,0% mayores debido a que durante el último trimestre del año 2019 se adquirieron dos activos, los que han estado todo el año 2020 en la cartera del Fondo.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2020	31.12.2019
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05	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	46,59	0,10
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivos Corrientes	Veces	46,59	0,10
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9890	1,0818
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	-0,0522	0,0827
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0394	0,0391
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	0,0381	0,0253
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-4,83	7,74

Al 31 de diciembre 2020 la Razón de Liquidez y la Razón Ácida son superiores a las de periodos posteriores ya que el fondo recibió distribuciones de sus filiales el 31 de diciembre las cuales al cierre de año aún no habían sido pagados a los inversionistas..

Filiales Fondo Independencia CORE US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2020
Razón de Cobertura	Caja libre de los bienes inmuebles, del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo / Servicio de la deuda acumulado del periodo	Veces	4,58

Al 31 de diciembre de 2020 la Razón de Cobertura es de 4,58 veces, la razón de que este indicador sea tan alto se debe a que de los USD \$ 19,2 MM en reservas en el Fondo y sus filiales, apróx. USD \$ 10,7 MM corresponden al último Llamado de Capital del Fondo, monto que esta disponible para una futura y quinta nueva adquisición.



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 31 de diciembre de 2020 el 26,71% del total de pies cuadrados de nuestras propiedades de oficinas se encuentran vacantes. Adicionalmente, se esperan un total de vencimientos por un 13,8% y un 21,5% del total de ingresos por renta de la

cartera, para el año 2021 y 2022, los cuales se encuentran diversificados en más de 40 contratos de arriendo. El plazo promedio remanente de los contratos de arriendo es de 3,43 años con vencimientos hasta el año 2030.

- Es importante mencionar que durante el año 2020 la Administradora mantuvo constantes negociaciones con el arrendatario WeWork, el cual ocupaba más de un 11% del total del espacio disponible en la cartera del Fondo, para llegar a acuerdo en el término de su contrato de manera anticipada. La razón de lo anterior se debió a que a juicio de la Administradora y del socio local de la inversión, la presencia de dicho arrendatario en la cartera del Fondo ponía en riesgo la condición financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fondo, debido a la delicada situación financiera del arrendatario. Es por esto que se firmó un contrato de término anticipado, junto con lo cual la Administradora negoció y obtuvo un pago de USD 2,5 MM por parte del arrendatario, correspondiente aproximadamente a un año de renta.
- 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. Adicionalmente, la cartera de propiedades del Fondo cuenta con cerca de 90 arrendatarios diferentes, de los cuales ninguno pesa más de un 11,1% del total de ingresos por renta de la cartera. Al 31 de diciembre de 2020 los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente un 59,5% del total de los ingresos por renta anualizados de la cartera.



ANÁLISIS DE RIESGOS

- 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 64% en promedio.

Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante varios meses la pandemia 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, las cuales 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 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 las 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 los estados y ciudades donde se encuentran los activos inmobiliarios del Fondo, a finales del año 2020 comenzó el proceso de vacunación, llegando a más de 2.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos. A medida que las restricciones impuestas fueron teniendo efecto y que el proceso de vacunación se inició, los mercados financieros y la economía en general poco a poco se han ido recuperando y volviendo a la normalidad, dada la menor incertidumbre existente en cuanto a la estimación de la duración de los contagios y de su propagación.

Dado lo anterior, en los últimos meses las medidas de restricción impuestas en Estados Unidos de América se han ido flexibilizando, permitiendo que progresivamente los mercados comiencen a operar con normalidad. Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 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 6,7% en diciembre 2020.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Sin embargo, aún no es posible determinar el efecto que esta pandemia tendrá en la industria inmobiliaria en general y en particular en el uso de oficinas por parte de los arrendatarios. Por un lado, como medida de prevención de contagio y de las diferentes medidas de cuarentena, ha aumentado el trabajo remoto desde los hogares, disminuyendo el total de empleados que necesitan espacio arrendable de oficina. Sin embargo, por otro lado, el distanciamiento social impuesto por las autoridades puede implicar que las empresas deban reconfigurar sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada empleado. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas por el momento, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.

Dado que esta crisis sanitaria aún está en desarrollo, y que aún no hay claridad sobre la extensión y la profundidad de su impacto tanto a nivel mundial como en Estados Unidos de América, la administradora se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que a la fecha de este informe un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. 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. A la fecha de este informe y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. Esperamos que en la medida que avance el desarrollo de una vacuna que evite la masiva propagación del virus, los mercados y en particular los fundamentos del mercado de oficinas se vuelvan a reactivar.

En relación con nuestro plan de inversiones, el nivel de transacciones en el mercado inmobiliario ha disminuido significativamente por el momento. Sin embargo, dependiendo de las alternativas de financiamiento que se nos presenten, esperamos poder aprovechar las diferentes oportunidades que

podiesen darse dado el contexto actual que estamos viviendo.

Industria Oil & Gas

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, uno de los activos inmobiliarios que posee el Fondo es River Oaks Building, el cual se encuentra en Houston, TX ciudad cuya economía depende alrededor de un 60% de la industria energética.

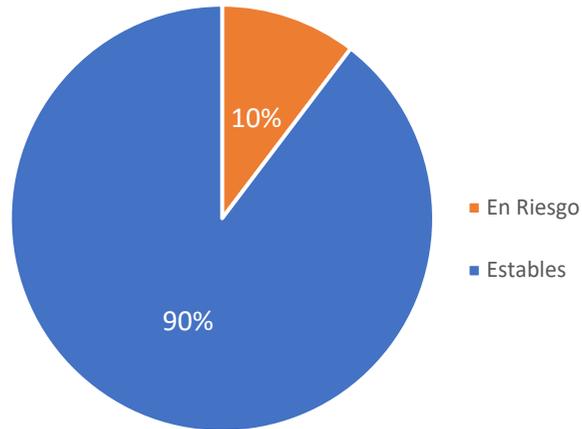
Sin embargo, es importante mencionar que River Oaks, submercado donde se encuentra el activo, a diferencia del resto del mercado de Houston, cuenta con una sólida demanda de pequeños arrendatarios vinculados al sector financiero y otros servicios, lo que le ha permitido mantener los altos niveles de ocupación pese a la difícil situación que vive la industria del petróleo. En particular, al 31 de diciembre de 2020, cerca de un 60% de los arrendatarios de la propiedad pertenecen a la industria de Servicios Financieros, y sólo un 11% pertenece a la industria energética, ambos sobre el total de ingresos por renta que genera el activo.



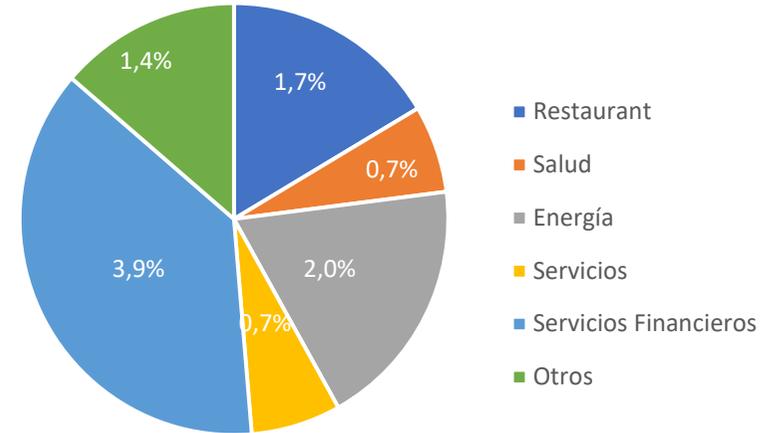
PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS

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

ARRENDATARIOS ESTABLES Y EN RIESGO:



DESGLOCE ARRENDATARIOS EN RIESGO SEGÚN INDUSTRIA:



DETALLE ARRENDATARIOS CONSIDERADOS EN RIESGO:

3,23x

DSCR ACTUAL

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

2,96x

DSCR AJUSTADO

NOI acumulado al cierre del periodo, menos los ingresos provenientes de los contratos considerados riesgosos. Los gastos no se alteran con la baja en ingresos.



RECOLECCIÓN DE RENTAS COVID 19

- La cartera de activos del Fondo CORE ha tenido un excelente nivel de recolección de rentas, llegando a un promedio de un 97% en el año 2020:

100%

Q1 2020

98%

Q2 2020

96%

Q3 2020

96%

Q4 2020

97%

PROMEDIO

- Adicionalmente, de los arrendatarios que no cumplieron con sus contratos de arriendos, en la mayoría se llegó a un acuerdo para recuperar la renta no recibida, ya sea atrasando los pagos, alargando los plazos del contrato, etc.

PERFIL DE RIESGO ARRENDATARIOS

ANTECEDENTES TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRIENDO CON WEWORK EN 100 ATRIUM:

- Con fecha 10 de julio de 2019, la sociedad denominada Atrium Owner LLC, propietaria del activo 110 Atrium Bellevue, WA, firmó un contrato de arriendo por 63.061 pies cuadrados por un plazo de 12 años con la compañía We Work Companies Inc, por dos pisos y a una renta un 30% más alta que las rentas bajo contrato que tenía el edificio, extendiendo considerablemente la duración promedio de los contratos de la propiedad.
- Sin embargo, durante el año 2020, en conjunto con el socio local, quien esta a cargo de la administración del edificio, estuvimos negociando con WeWork el término de su contrato. Esto dado que, considerando los últimos sucesos de la compañía, la Administradora consideraba que los riesgos de arrendar cerca de un 30% del total de área arrendable de la propiedad a un arrendatario de un bajo nivel crediticio y con altas incertidumbres sobre su futuro, no es conveniente para el desempeño de la propiedad y por ende para la rentabilidad esperada de los aportantes del Fondo. (Ver a continuación en la página 24 el detalle de los últimos sucesos de la empresa WeWork).
- El contrato inicialmente firmado implicaba una inversión de aproximadamente \$6,6 MM en comisiones de corretaje y habilitaciones de los espacios. Teniendo en cuenta el riesgo que implicaba realizar dichas inversiones, se evitó incurrir en lo posible en dichas costos, mientras no se tuviese claridad acerca del futuro del arrendatario y del contrato de arriendo. El total invertido a la fecha es de \$0,8 MM. Por otro lado, los flujos de este año de la propiedad no se verían afectados por el término del contrato, ya que este contemplaba 10 meses de Free Rent para ambos espacios a partir de la fecha de inicio del contrato, es decir marzo y junio de este año.
- Finalmente, con fecha 6 de octubre de 2020 el Fondo de Inversión Core US I informó a sus aportantes, del término anticipado del contrato de arriendo We Work Companies Inc.. Dicho término anticipado generó para el Fondo un fee de término de USD\$2,5 millones equivalente a casi un año de arriendo. En gran parte debido al término del contrato, la ocupación del edificio cayó de un 89% a un 57%.
- Los fundamentos del mercado de Bellevue, continúan siendo muy sólidos a pesar de la crisis sanitaria, con una acotada vacancia de un 4,2% (la vacancia del mercado de USA está en un 15% promedio) y fuertes crecimientos de las rentas. Adicionalmente las rentas de mercado actuales se encuentran sobre la renta pactada con WeWork. Es por eso que no vemos grandes riesgos de encontrar reemplazantes para WeWork, lo que debiera afectar positivamente la valorización de la propiedad.



ANÁLISIS DE RIESGOS

HECHOS POSTERIORES

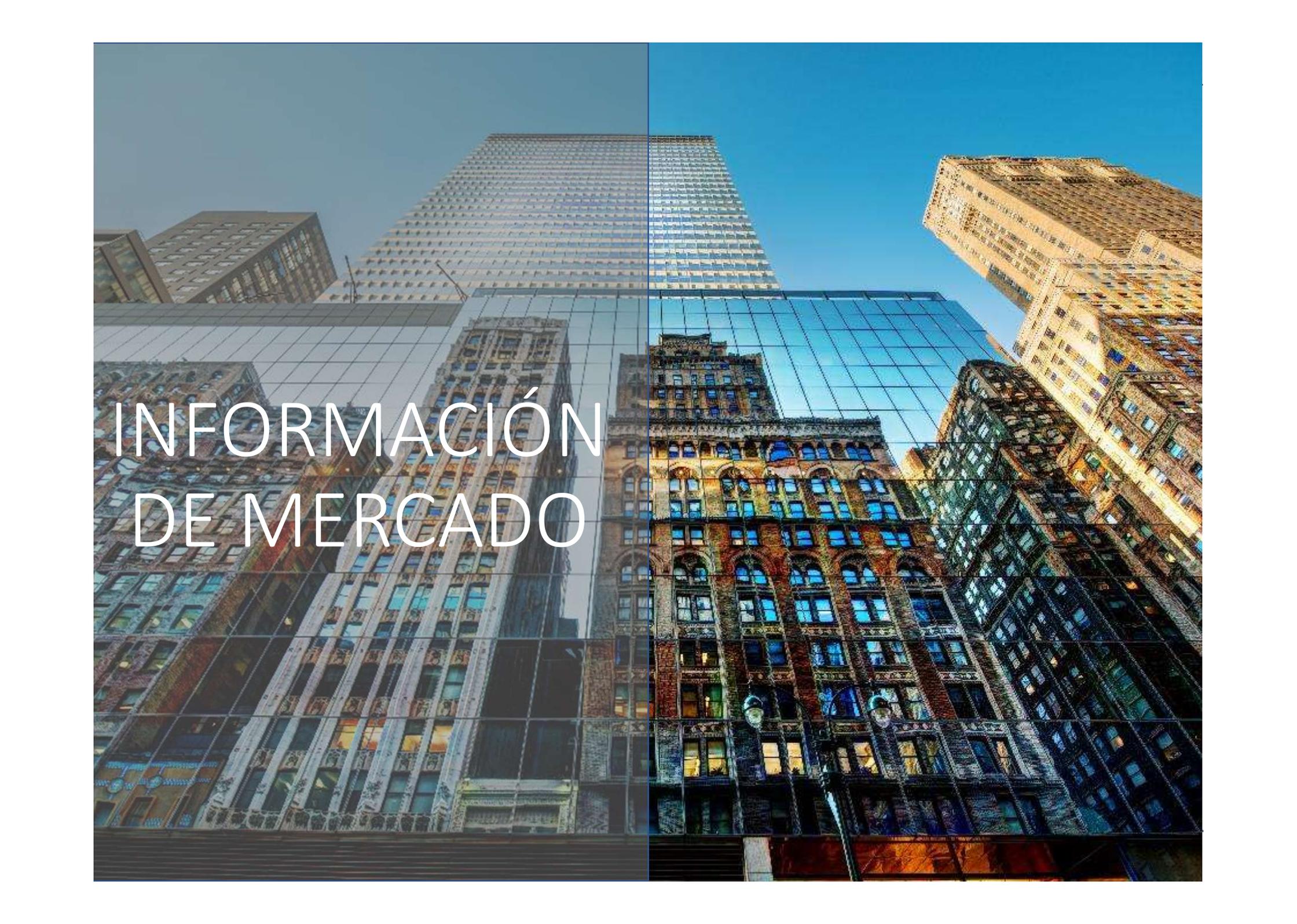
Con fecha 20 de enero de 2021 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del 27 de enero, con cargo al Resultado del Ejercicio 2021, por la cantidad total de USD \$2.185.606,86, equivalente a USD \$0,02141 por cuota.

Considerando esta última distribución, el dividend yield de los 12 meses comprendidos en el periodo entre febrero 2020 y enero 2021, es de un 5,2% para los aportantes del Fondo.

Crisis Sanitaria COVID-19

Con respecto a la pandemia de Covid-19 que ha afectado a la economía de manera global, si bien al 31 de diciembre 2020, el total de vacunas administradas era de más de 2,5 millones de dosis, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros se han administrado más de 50 millones de vacunas, lo cual implica un porcentaje de más de un 15% con respecto del total de la población de Estados Unidos de América, de más de 330 millones de habitantes.

Esperamos que en la medida que el proceso de vacunación avance, la incertidumbre acerca de la futura propagación y efectos derivados del covid-19 se vayan acotando y los mercados puedan poco a poco volver a la normalidad, de la mano con la flexibilización de las medidas de cuarentena y distanciamiento social.

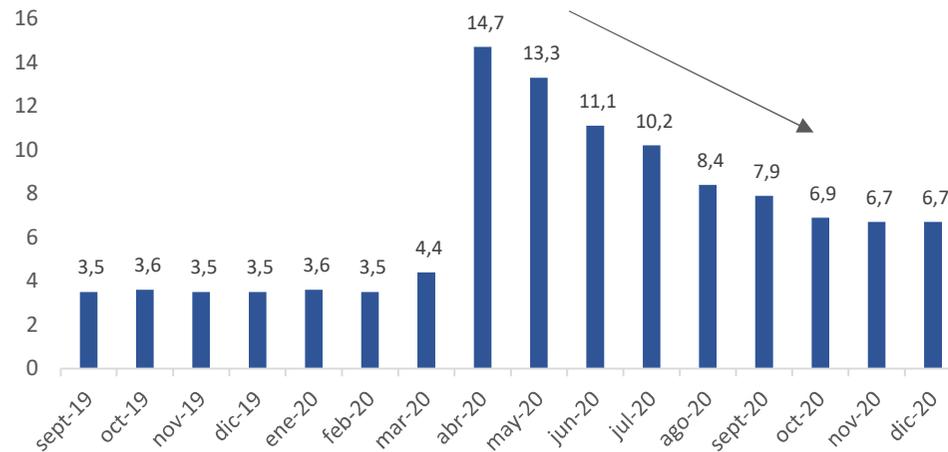


INFORMACIÓN DE MERCADO



MERCADO USA

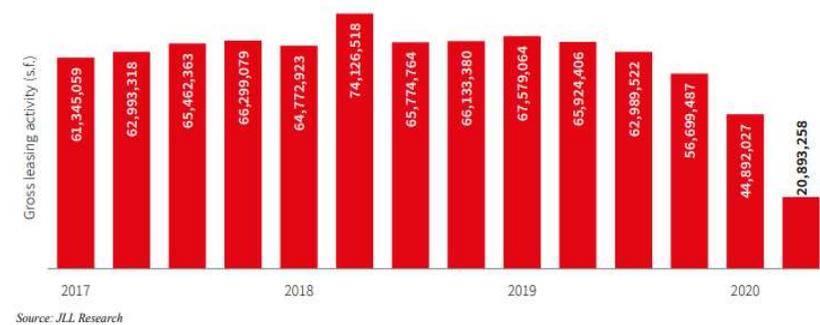
TASA DE DESEMPLEO USA (%)



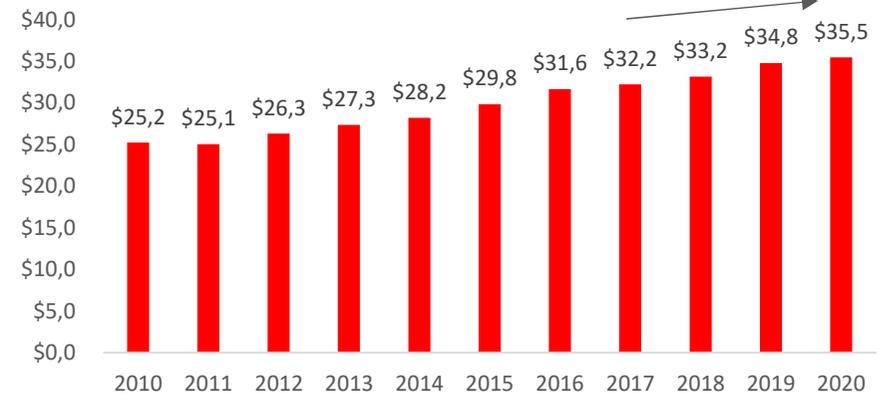
A pesar de que los niveles de desempleo en USA se vieron fuertemente afectados, con la reapertura gradual de la economía y el comienzo en el proceso de vacunación, el indicador de desempleo se ha ido recuperando, llegando a un 6.7% en diciembre 2020.

En cuanto a los indicadores de los activos inmobiliarios, el efecto se vio principalmente en una menor actividad de arriendos, sin embargo, a pesar de lo anterior, las rentas promedio en USA tuvieron un crecimiento positivo de un 4% en 2020.

ACTIVIDAD DE ARRIENDO USA (Sf)



EVOLUCIÓN RENTA USA (\$ / Sf)



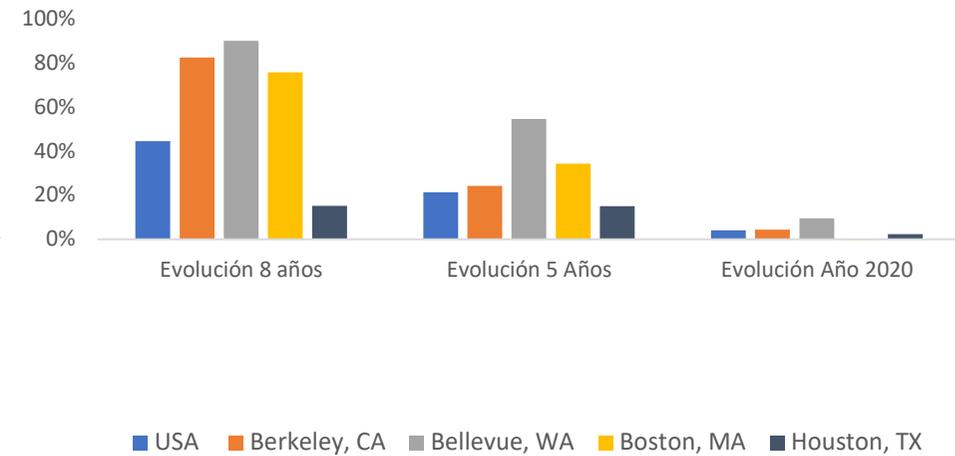


CRECIMIENTO DEL EMPLEO Y DE LAS RENTAS DE MERCADO

Crecimiento Empleo



Evolución Rentas de Mercado





BERKELEY, CA (1)

EAST BAY ANALYTICS



\$3,70 Berkeley CBD
\$4,44 East Bay Oakland

Rentas

2.517.148 SF/
0 SF

Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD

5,5% Berkeley CBD

15,7% East Bay Oakland

Vacancia

9,3% / 7,7%

Tasa de Desempleo (2)
 Q3 2020 / Q4 2020

-19.094 SF Berkeley CBD
-1.268.256 SF East Bay Oakland

**Absorción Neta
 Acumulada (YTD)**

861.806 SF

**Nuevos Arriendos
 East Bay Oakland**

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 Q4 2020 continuó disminuyendo en 160 bps en comparación con el Q3. La tasa de vacancia en el mercado de East Bay Oakland registró un aumento de 150 bps respecto al trimestre anterior, cerrando en 15,7%. Esto se explica principalmente por el continuo aumento de los espacios disponibles para subarriendo. Hasta la fecha, más de 1MM Sf está disponible para subarriendo, su valor más alto en los últimos 15 años.

Sin embargo, en el submercado Berkeley CBD, donde se ubica la propiedad, los niveles de vacancia se han mantenido bastante más estables, llegando a un 5,5%, lo que implicó un incremento de solo 20 bps respecto al trimestre anterior. A pesar del aumento de los espacios vacantes, los niveles de renta se han mantenido estables con respecto al trimestre anterior.

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



BELLEVUE, WA (1)

PUGET SOUND ANALYTICS

	\$61,29 Bellevue CBD (Class A) Rentas	9.445.308 SF/ 3.063.254 SF Inventario / Nueva Construcción Bellevue CBD	4,2% Bellevue CBD 9,5% Puget Sound Vacancia
	7,4% / 7,2% Tasa de Desempleo (2) Q3 2020 / Q4 2020	-285K SF Bellevue CBD -1.9M SF Puget Sound Absorción Neta último 4 trimestres	3,1% Bellevue CBD 2,8% Puget Sound Tasa subarriendo Clase A

PUGET SOUND

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

A pesar la poca actividad de arriendos, la actividad de los mercados de capitales repuntó en el cuarto trimestre; en total, este trimestre se cerraron seis acuerdos de más de \$ 100 millones en transacciones de activos. La mayoría de las empresas esperan más claridad sobre sus necesidades de espacio y seguridad a medida que se implementan las vacunas Covid-19.

El submercado Eastside, donde se encuentra la propiedad, ha tenido mejores resultados que otros mercados de oficinas de Puget Sound. La tasa de vacancia para el Eastside aumentó 114 bsp a 8,9%. Sin embargo, las tasas de vacancia de los espacios clase A en Bellevue CBD han mantenido acotado el aumento de la vacancia, llegando a un 4,2% en el Q4 2020. Por el lado de las rentas, estas disminuyeron \$0.58 psf a \$ 61.29 psf, aunque las rentas de arriendo para todo el submercado del Eastside en \$ 1.51 a \$ 43,72.

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



BOSTON, MA (1)

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



\$51,75 Downtown Boston
(Class B)

\$66,66 Downtown Boston
(All Classes)

\$64,85 CBD Total

Rentas

32.924.913 SF/
1.072.420 SF

Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston

11,8% Downtown Boston
11,0% CBD Total

Vacancia

9,6% / 6,5%

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

-1.348.467 SF
Downtown Boston
-2.432.287 SF CBD Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

Covid-19 ha tenido un fuerte impacto en el mercado de oficinas de Boston. El CBD se ha visto especialmente afectado por su dependencia al transporte público. Como resultado, la absorción negativa y la tasa de vacancia han aumentado, junto con una caída en las rentas de arriendo.

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.

El Covid-19 continúa teniendo un efecto negativo en el mercado de oficinas de Boston. El aumento en los niveles de subarriendo, indica que los arrendatarios continúan queriendo achicar sus espacios, al menos en el corto/mediano plazo. Adicionalmente, la crisis provocada por las medidas sanitarias impuestas ha llevado a que empresas cierren sus operaciones permanentemente y la interrupción de los negocios, lo que ha impactado negativamente en los niveles de absorción del CBD por hasta cerca de 2,5MM Sf.

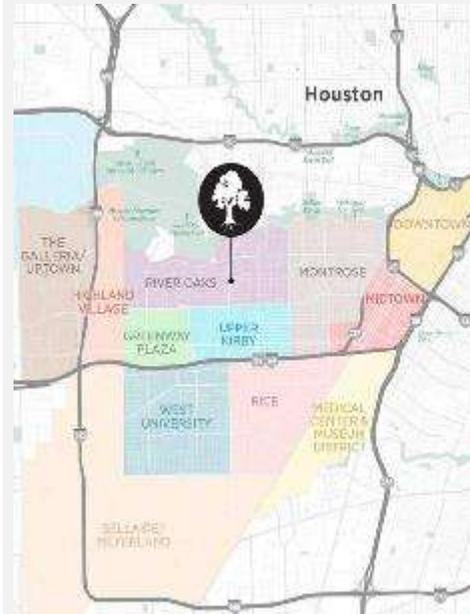
Las rentas clase B del downtown CBD submercado al que pertenece 100 Franklin, finalmente tuvieron una baja de un 3,4% en este trimestre. A su vez la vacancia alcanzó un 11% como resultado de la absorción negativa en el año 2020. Se espera que en la medida que el proceso de vacunación avance a lo largo del año 2021, el mercado de oficinas de Boston vuelva a tener la demanda por espacios y los indicadores de mercado poco a poco vayan mejorando.

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



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTIC



\$27,73 Inner Loop (Class B)
\$38,53 Inner Loop (All Classes)
\$29,66 Houston Total

Rentas

4.995.619 SF/
493.372 SF

**Inventario / Nueva
 Construcción Inner Loop**

16,9% Inner Loop
22,3% Houston Total

Vacancia

8,1% / 8,0%

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

-11.547 SF Inner Loop
-3.030.219 SF Houston Total

**Absorción Neta
 Acumulada (YTD)**

El precio del Barril de
 crudo WTI se ubica en la
 actualidad entorno a los
\$60

**Información
 Adicional**

RIVER OAKS

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

La absorción neta de Houston este trimestre fue negativa en aprox. 335 K Sqf. A medida que las bajas temperaturas empiezan a llegar a gran parte de USA, tanto la situación relacionada al COVID-19 como la actividad económica empezaron a deteriorarse nuevamente. El sector de viajes y turismo representó un 40% del total de empleos creados desde mayo, por lo cual se podría esperar un deterioro en los datos de empleo a nivel nacional para los próximos meses.

En lo que respecta al submercado de Inner Loop, la absorción neta trimestral fue positiva en poco más de 23 K. No obstante, la tasa de absorción neta acumulada para 2020 fue negativa en aprox. 11 K Sqf.

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