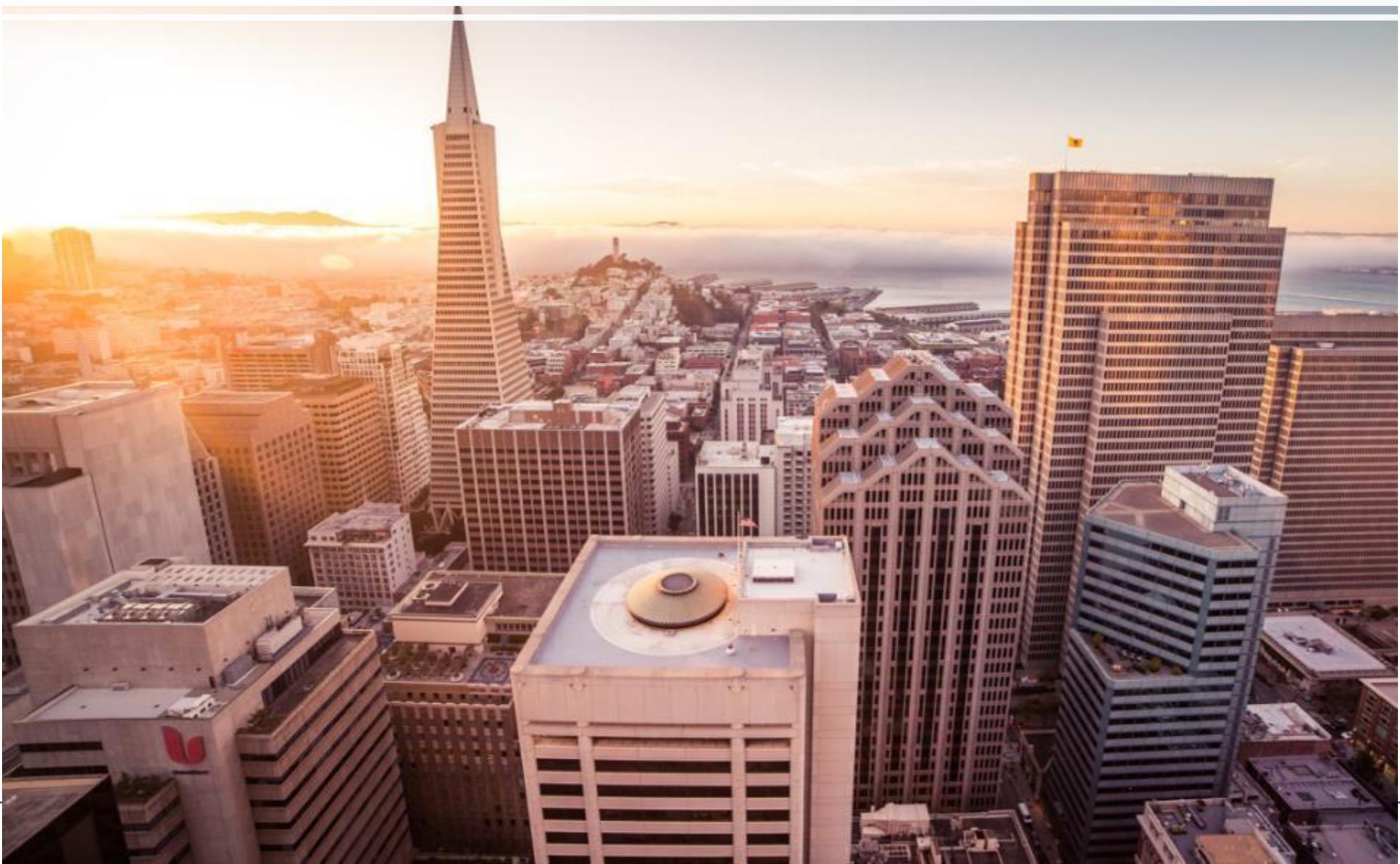




# Fondo Independencia CORE US I

## Reunión Inversionistas





# DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.



# PRINCIPIALES INDICADORES 2020

**\$ 255 MM**

AUM

**-5%**

VARIACIÓN  
AUM 2020 VS  
2019

**3,43**

TIEMPO  
REMANENTE  
CONTRATOS

**5,54**

TIEMPO  
REMANENTE  
DEUDAS

**3,23x**

COBERTURA  
DEUDA

**\$19,2 MM**

RESERVAS

**64%**

LTV

**97%**

RECOLECCIÓN  
RENTAS  
2020

**5,26%**

DIVIDEND  
YIELD 2020



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

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%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>-4.740</b>	<b>7.958</b>	<b>-12.698</b>	<b>-159,6%</b>
Comisión de administración	-554	-353	-201	57,0%
Otros gastos de operación	-30	-28	-3	9,4%
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES (-)</b>	<b>-584</b>	<b>-381</b>	<b>-204</b>	<b>53,5%</b>
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-5.325	7.577	-12.902	-170,3%

- Dividendos percibidos por el Fondo durante el año 2020 por **MUSD 6.971** consideran:
  1. Distribución de Q4 2019 por **MUSD 988**.
  2. Ingreso extraordinario de **MUSD 660**, por el pago realizado por Quantopian para terminar anticipadamente su contrato.
  3. Pérdida extraordinaria de **MUSD 500** correspondiente al depósito Hard para la compra de la propiedad 1301 Folsom la cual producto de la pandemia COVID 19 no se concretó.
  4. Renta recurrente comercial del año 2020 de los activos subyacentes, neto de los gastos financieros y operacionales del ejercicio por **MM USD 5,900**.
- Pérdida devengada de **MUSD 11.727** corresponde principalmente a:
  1. Menor valor económico de los activos, por **MUSD -15.793**, producto de las tasaciones de fines del año 2020, las cuales en promedio se desvalorizaron un 5% con respecto al año 2019.
  2. 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 2.200** a nivel del Fondo pagados por WeWork para llevar a cabo la terminación anticipada de su contrato.



# 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 <b>10%</b> menores a las pre covid. Sin embargo son un <b>5%</b> 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 <b>7%</b> menores a las pre covid. Sin embargo son un <b>21%</b> 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 <b>16%</b> menores a las pre covid. Sin embargo son un <b>1%</b> menores que las rentas que vencen.
Houston	22.579	1Q-4Q 2021	3,20%	Las rentas de mercado esperadas para los próximos vencimientos, son un <b>2%</b> menores a las pre covid. Sin embargo son un <b>1%</b> mayores que las rentas que vencen.
<b>Total</b>	<b>59.500</b>		<b>12,59%</b>	





## OCUPACIÓN ACTUAL DEL PORTFOLIO

- 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.
- Quantopian (9% del total del espacio arrendable de 100 Franklin) **pagó un fee de USD \$0,7 MM** a cambio de terminar anticipadamente su contrato. Lo anterior dado que el arrendatario se encuentra en Chapter 11.
- Considerando lo anterior las ocupaciones actuales de los activos del Fondo son:

57%

110 ATRIUM

100%

BERKELEY

78%

110 FRANKLIN

87%

RIVER OAKS

73%

PROMEDIO

- La ocupación de equilibrio del portfolio es de un 59%.



# TASACIONES 2020 – VALOR ACTUAL

De acuerdo a las tasaciones, el valor cuota del Fondo cayó un 9% con respecto a los valores a diciembre 2019:



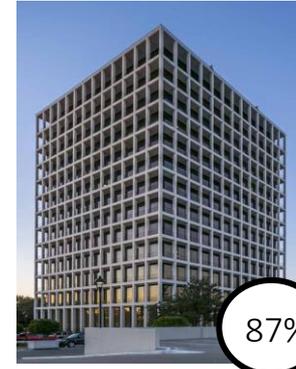
BERKELEY CBD, CA



BELLEVUE CBD, WA



BOSTON CBD, MA



RIVER OAKS, TX

**TOTAL**

○ Ocupación Actual

## RESUMEN VALOR DE CARTERA TASACIÓN:

	Valor Activos	Valor Patrimonio
Tasación Año 2019	\$269.600.000	\$110.409.000*
Tasación Año 2020	\$255.300.000	\$100.941.000
Diferencia Porcentual (%)	-5%	-9%

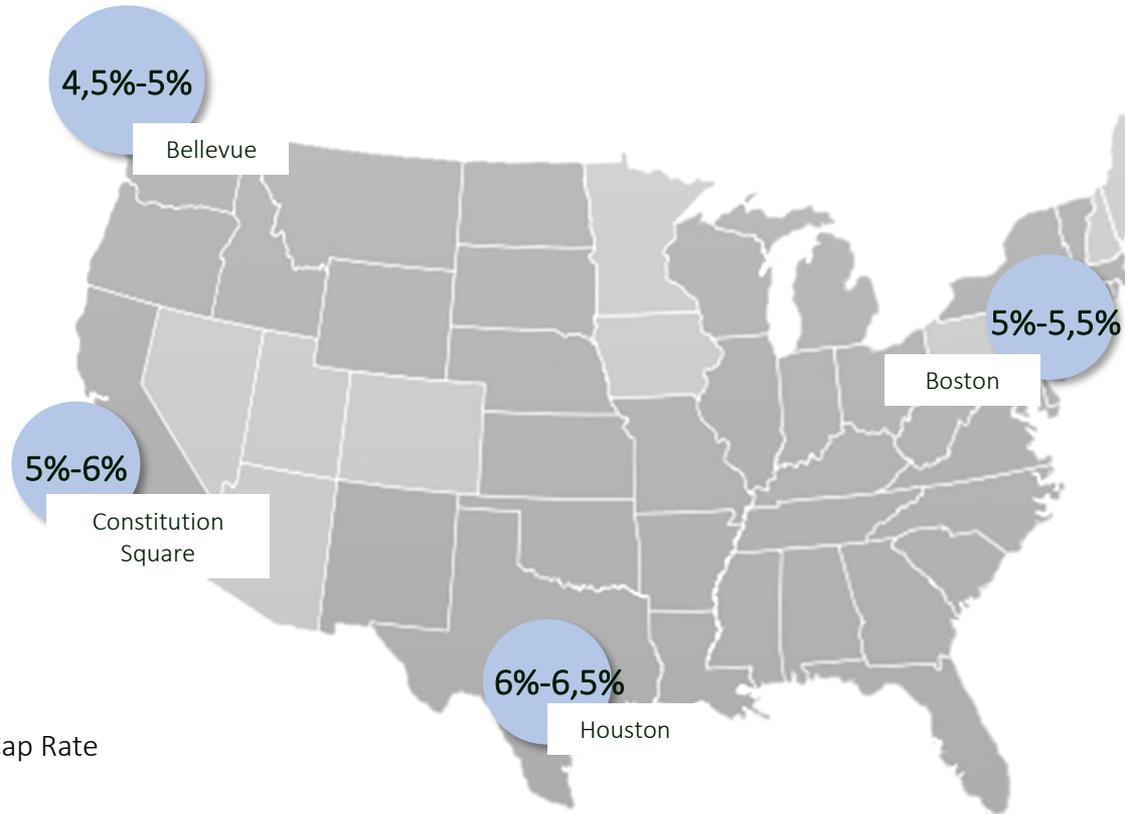
\* El patrimonio del año 2019 se calculó multiplicando el valor cuota al cierre del ejercicio 2019 por el total de cuotas al cierre del ejercicio 2020, para hacer comparables ambos valores del patrimonio del Fondo CORE US I.



# VALORES ESTABILIZADOS – TASACIÓN VS MERCADO

Adicionalmente, la tasación provee de valores estabilizados para cada uno de los activos. La mayor diferencia se da en 110 Atrium y 100 Franklin, dado sus bajos niveles de ocupación actual. De acuerdo a esto la valorización actual de la cartera potencialmente podría aumentar en un 10%.

Sin embargo, dicha valorización utiliza cap rates muy por sobre los últimos comparables en los distintos mercados, incluso durante la pandemia. Luego, si consideramos los cap rates actuales, los valores estabilizados podrían ser aún mayores, llevando a un potencial upside de un 25% apróx.



	Valor Activos	Cap Rate
Tasación Año 2020	\$255.300.000	
Valor Estabilizado Tasación	\$281.500.000	6%
Diferencia Porcentual (%)	<b>-10%</b>	
Valor Estabilizado Mercado	\$317.000.000	5,4%
Diferencia Porcentual (%)	<b>-24%</b>	

\*Los valores equity correspondiente al valor estabilizado tasación y al valor estabilizado de mercado son estimaciones.

# ¿ EXPECTATIVAS DE INFLACIÓN FUTURA?

## THE WALL STREET JOURNAL.

Subscribe | Sign In

English Edition | Print Edition | Video | Podcasts | Latest Headlines

Home World U.S. Politics Economy Business Tech Markets Opinion Life & Arts Real Estate WSJ Magazine

POLITICS

### House Passes \$1.9 Trillion Covid-19 Stimulus Bill; Biden to Sign Friday

Menu Search

## Bloomberg

U.S. Edition Sign In

Quick Links: Commodities Stocks Rates & Bonds Currencies Futures Economics Fixed Income ETFs Sectors Watchlist Wealth Covid-19

Politics

### Biden Team Weighs Next Economic Plan of Up to \$3 Trillion

Menu Search

U.S. INTERNATIONAL CANADA ESPAÑOL 中文

SUBSCRIBE NOW LOG IN

Monday, March 29, 2021  
Today's Paper

## The New York Times

15°C 23° 9"  
S&P 500 -0.09%

World U.S. Politics N.Y. Business Opinion Tech Science Health Sports Arts Books Style Food Travel Magazine T Magazine Real Estate Video

### *Inflation Fear Lurks, Even as Officials Say Not to Worry*



# ¿ EXPECTATIVAS DE INFLACIÓN FUTURA?

El Fondo CORE cuenta con defensivos indicadores ante una potencial inflación en USA:

- Deudas nominales a tasa fija por los próximos 5 años
- Nivel actual de leverage (64%) permitiría upside al licuarse producto de inflación
- Tiempo remanente de contratos es menor a 4 años lo que permitiría incorporar efectos de futura inflación en las rentas de reenganche
- Buen desempeño histórico de las oficinas ante la inflación: en el 68,9% de los semestres entre Enero de 1994 y Agosto de 2011 los retornos de las oficinas en USA, superaron o igualaron a la inflación\*

\*Inflation and Real Estate Investments, NAREIT, The Wharton School of Pennsylvania



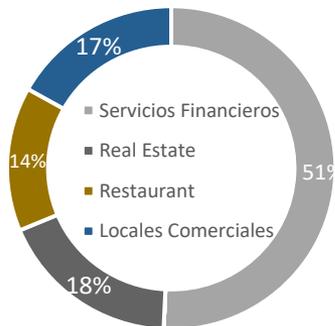
# NUEVA INVERSIÓN: 200 | 250 COLUMBINE ST.



## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS de la INVERSIÓN:

- Edificio de oficinas boutique y retail en primer piso.
- Ubicado en la avenida principal del próspero y exclusivo vecindario de Cherry Creek (a sólo 10 minutos del centro de Denver.)
- Chery Creek prácticamente no cuenta con tierra disponible para nueva construcción.
- Estricto plan regulador. El terreno de la propiedad cuenta con uno de los uso de suelo más atractivos del lugar.
- Presencia de arrendatarios e institucionales destacados en el lugar.
- Vacancia de un 3,4% al Q4 2019 y de un 8% al Q4 de 2020 producto de una vacancia indirecta (espacio disponible para subarriendo) generada por Regus.
- La propiedad aumentó desde un 91% a un 99% su ocupación en los últimos 2 meses cerrando contratos con rentas alrededor de 35-36 NNN.
- Diversificado en más de 20 arrendatarios con sólo un 23% de vencimientos esperados en los próximos 4 años.

## ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA



4.64 Años

Tipo Edificio	Oficinas / Retail
Clase de Activo	Clase A
Año Construcción	2015
Superficie Total	119,977 Sf
Oficina / Retail	89,069 Sf / 30,782 Sf
Ocup. Compra	99%
Precio Compra	USD 78.54 MM
Cap Rate	5.69%
Socio Local	Crescent Real Estate (5%)
Principales Arrendatarios	Cambiar (27%), Compass Colorado (21%), Obermeyer (11%).

Tiempo remanente de contratos.



# Anexo 1

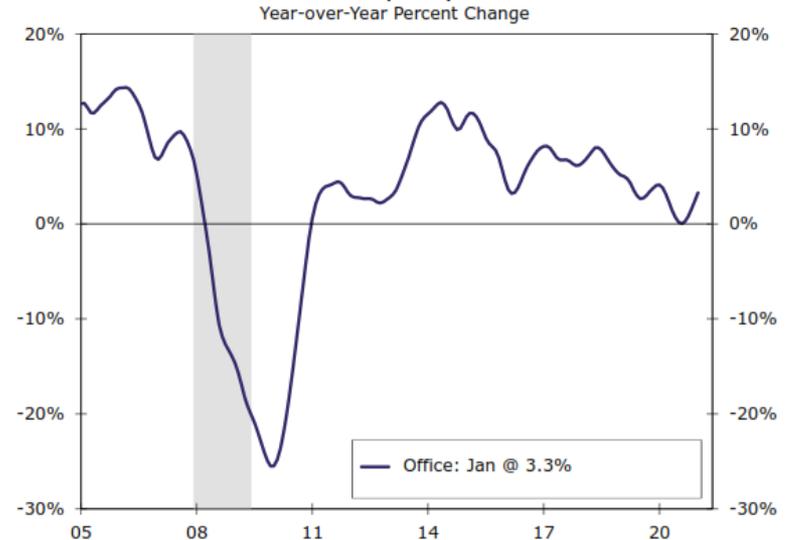
## CURVA DE CAP RATE Y TASAS DE INTERÉS

### CRE Cap Rates by Property Type



Source: Real Capital Analytics and Wells Fargo Securities

### Commercial Property Price Index



Source: Real Capital Analytics and Wells Fargo Securities

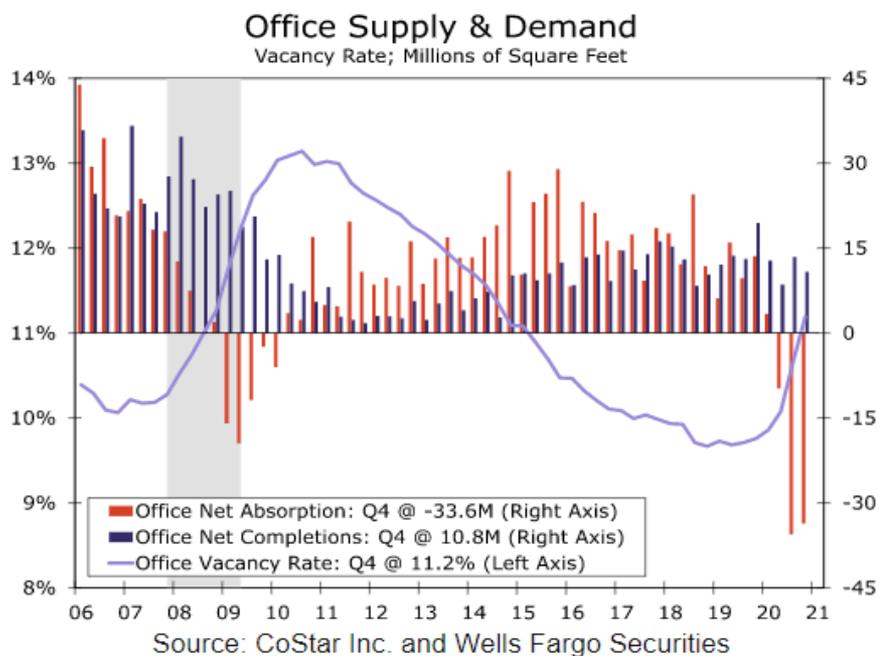
Durante los últimos años las tasas de interés han disminuido considerablemente, llegando a un mínimo histórico en marzo 2020 de un 0,52% en la US Treasury a 10 años. Sin embargo, en los últimos meses dicha tendencia a la baja se ha revertido, llegando a un 1,64% hoy día.

A pesar de lo anterior, los CAP Rates también han revertido su tendencia a la baja, manteniendo el spread para esta clase de activos y por lo tanto permitiendo obtener aún rentabilidades sobre el promedio histórico.



# Anexo 2

## INDICADORES DE MERCADO



La actividad de arriendo cayó significativamente durante el año 2020, alcanzando una absorción negativa en los últimos tres trimestres de 2020 y logrando un total de 190 MM de pies en subarriendo. Se inició la construcción de sólo 10 MM SF de espacio para oficinas en el cuarto trimestre, el nivel más bajo en ocho años. La demanda debería fortalecerse el próximo año a medida que los empleados vuelvan a las oficinas y las necesidades de espacio se vuelvan más seguras.



# Anexo 3

## INDICADORES Q1 2020 vs Q4 2020

Los efectos de la crisis derivada del Covid-19 se reflejaron en los indicadores inmobiliarios al Q4 2020 en los submercados en donde se encuentran los activos del Fondo:

BERKELEY, CA <sup>(1)</sup>	BELLEVUE, WA <sup>(2)</sup>	BOSTON, MA <sup>(3)</sup>	HOUSTON, TX <sup>(4)</sup>
<p>\$43.44 → \$44.40</p> <p>Rentas All Classes</p> <p>+2.20%</p>	<p>\$58.79 → \$61.29</p> <p>Rentas Class A</p> <p>+4.25%</p>	<p>\$56.43 → \$51.75</p> <p>Rentas Class B</p> <p>-8.30%</p>	<p>\$25.78 → \$27.73</p> <p>Rentas Class B</p> <p>+7.56%</p>
<p>4.7% → 5.5%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+80 bsp</p>	<p>3.3% → 7.3%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+400 bsp</p>	<p>7.6% → 11.8%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+420 bsp</p>	<p>9.8% → 21.1%</p> <p>Vacancia Total</p> <p>(Directa + Subarriendo)</p> <p>+1130 bsp</p>
<p>-19 K Sf</p> <p>Absorción YTD</p>	<p>-285 K Sf</p> <p>Absorción YTD</p>	<p>-1,35 MM Sf</p> <p>Absorción YTD</p>	<p>-11 K Sf</p> <p>Absorción YTD</p>
Berkeley CBD	Bellevue CBD	Downtown Boston	Inner Loop

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office)

(2) Source: CBRE Research

(4) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(5) Source: CBRE Houston Office



# Anexo COMPRABLES DE VENTA – 110 ATRIUM

Desde diciembre 2019 a la fecha se realizaron 10 transacciones de activos entre Bellevue y Spring District, con cap rates comparables entre 4,25% y 5,9%, los cuales son menores al cap rate estabilizado que utiliza la tasación.

	Trophy Office					Multi-Tenant Class A Office		
								
<b>Building Name</b>	Spring District Block 16	Spring District REI HQ	Tower 333	Bravern 1 & 2	Summit Portfolio	Columbia West Building	112 <sup>th</sup> @ 12 <sup>th</sup>	Bellevue Connection
<b>Submarket</b>	Spring District	Spring District	Bellevue CBD	Bellevue CBD	Bellevue CBD	Bellevue CBD	Bellevue CBD	Bellevue CBD
<b>Vintage</b>	2020	2020	2008	2008	2005 / 2002 / 2020	1986	2001	1998
<b>Date Closed</b>	Oct-20	Sep-20	Mar-20	Dec-19	Dec-19	Sep-20	Dec-19	Dec-19
<b>Buyer</b>	Brookfield	Facebook	KKR	Invesco obo Qsuper	KKR	Swift Realty Partners	Beacon/ Gemini Rosemont	Unico
<b>Seller</b>	Wright Runstad/ Shorenstein/JPM	REI/ Wright Runstad	EQC	AFL-CIO/ Principal	Hines	Columbia West Properties	Gemini Rosemont	Madison Marquette
<b>Price</b>	\$365m	\$367m	\$401.5m	\$609m	\$756m	\$72m	\$288m	\$122m
<b>Price PSF</b>	\$1,063	\$918	\$922	\$810	\$837	\$534	\$600	\$573
<b>% Leased</b>	100%	N/A	100%	100%	99%	66%	100%	68%
<b>Largest Tenant</b>	Facebook	Facebook	Amazon	Microsoft	Amazon	Columbia West	Jacobs	Bungie
<b>WALT</b>	12.7 yrs	N/A	16 yrs	5.5 yrs	11 yrs	-	5.5 yrs	9.5 yrs
<b>In-Place Cap Rate</b>	4.5%	N/A	4.25%	5.9%	2.7% (4.9% Stab.)	Low 3%	5.4%	4.6%

 Denotes a transaction completed during the COVID-19 pandemic



## Anexo 4 AMAZON

# Amazon Global Real Estate Chief: Company To Return To Office ‘Pretty Much As We Were Pre-Covid’

March 23, 2021 | Jon Banister, Bisnow Washington, D.C. ✉

**Bisnow:** Could you anticipate Amazon potentially expanding to new cities? One of the trends over the last year has been people moving to different cities and wanting to live in different parts of the country. Do you think you might open offices in other markets where you don't have offices to accommodate more flexibility for employees?

**Schoettler:** I don't think so. We are focusing on the Puget Sound region, Seattle and Bellevue. We're focusing on Arlington, our HQ2. We have a center of excellence for our operations teams in Nashville. We're focusing on areas where people can come together and collaborate. We're not looking at adding a lot more smaller offices in locations. So we're really focusing on major hubs.