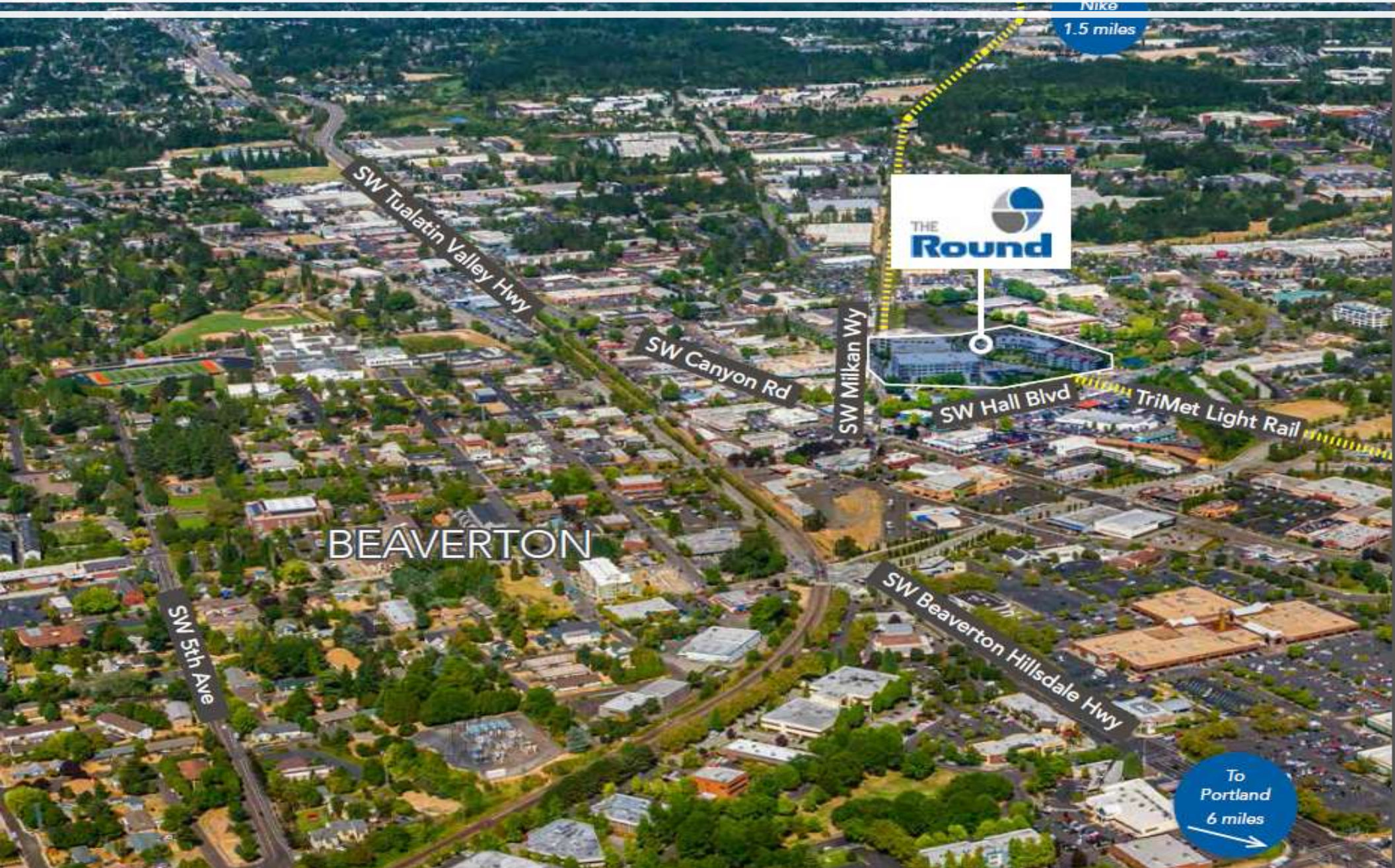




Fondo Independencia The Round (en liquidación) Análisis Razonado– Ejercicio 2021





RESUMEN EJECUTIVO

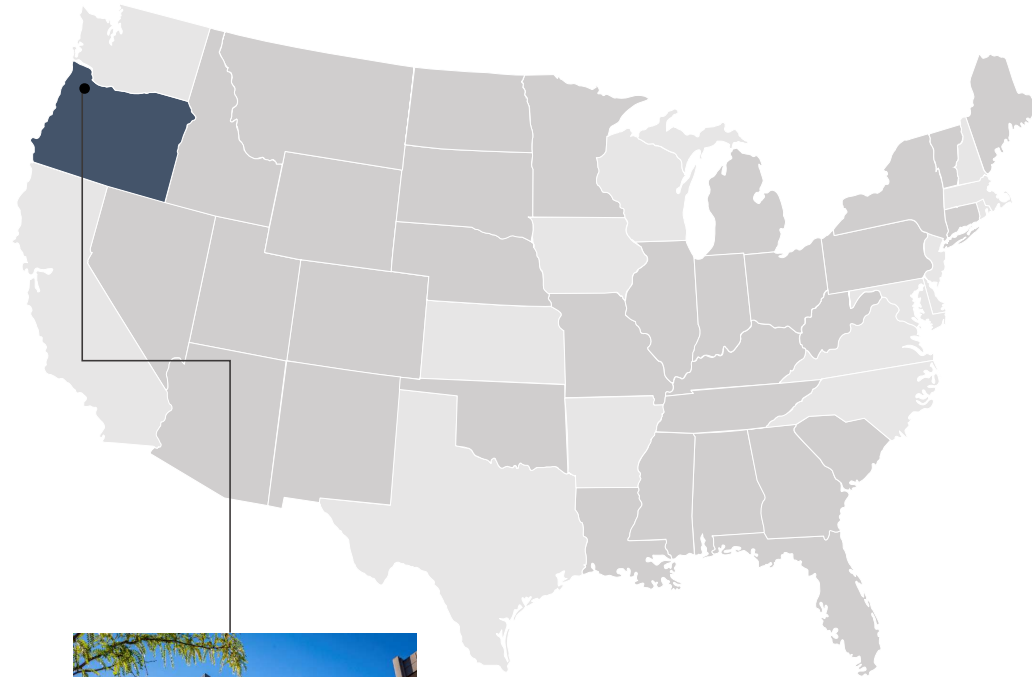
El Fondo de Inversión Independencia The Round tiene como objeto la inversión en acciones y títulos de deuda emitidos por una sociedad extranjera filial, la cual a su vez es dueña, a través de sus sociedades filiales, del bien raíz de uso mixto ubicado en 12600 SW Crescent St, Beaverton, OR. Los ingresos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

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

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

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

La estrategia de la inversión se concentra en mejorar las rentas de los nuevos contratos de arriendo y de las renovaciones de sus actuales arrendatarios, intentando atraer nuevos prospectos de mejor crédito que busquen una nueva ubicación con potencial de crecimiento y valoren la estratégica ubicación junto a la estación de trenes. Además, el plan de negocios busca tomar ventaja de las mejoras que están ocurriendo en la zona en la cual se encuentra el edificio, entre las cuales se cuentan el gran aumento de viviendas producto del desarrollo de edificios multifamily y la construcción de un centro artístico de la ciudad frente a la placa comercial, cuya apertura está prevista para el Q2 2022.



THE ROUND

12600 SW Crescent St,
Beaverton, OR



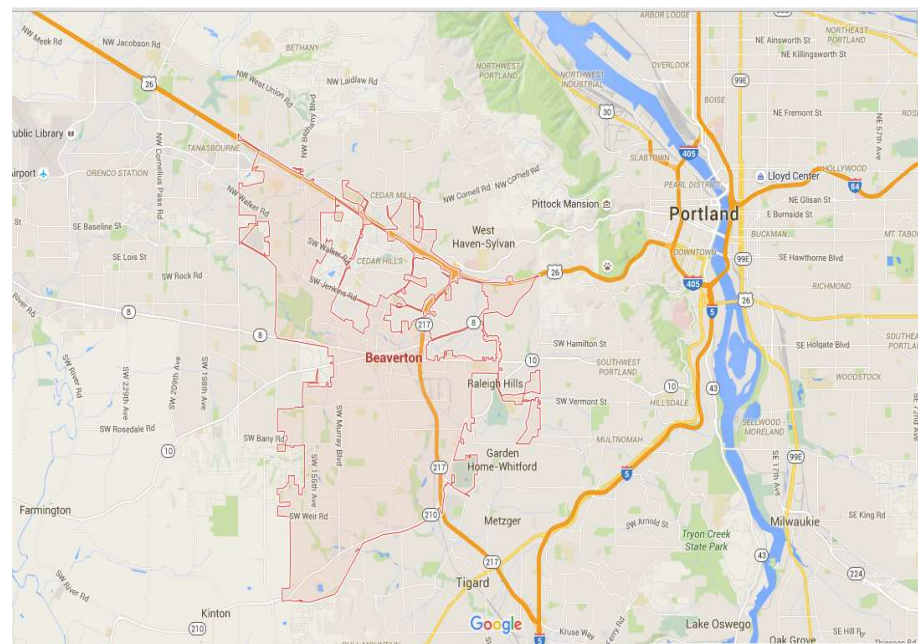


UBICACIÓN



The Round
Beaverton, OR

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas y Retail
Superficie	146.027 SF
Ocup. Compra	100,0%
Ocup. Actual	73%
Precio Compra	USD 29,3MM
Socio Local	SKB (10%)



Beaverton, OR

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



RESUMEN EJECUTIVO

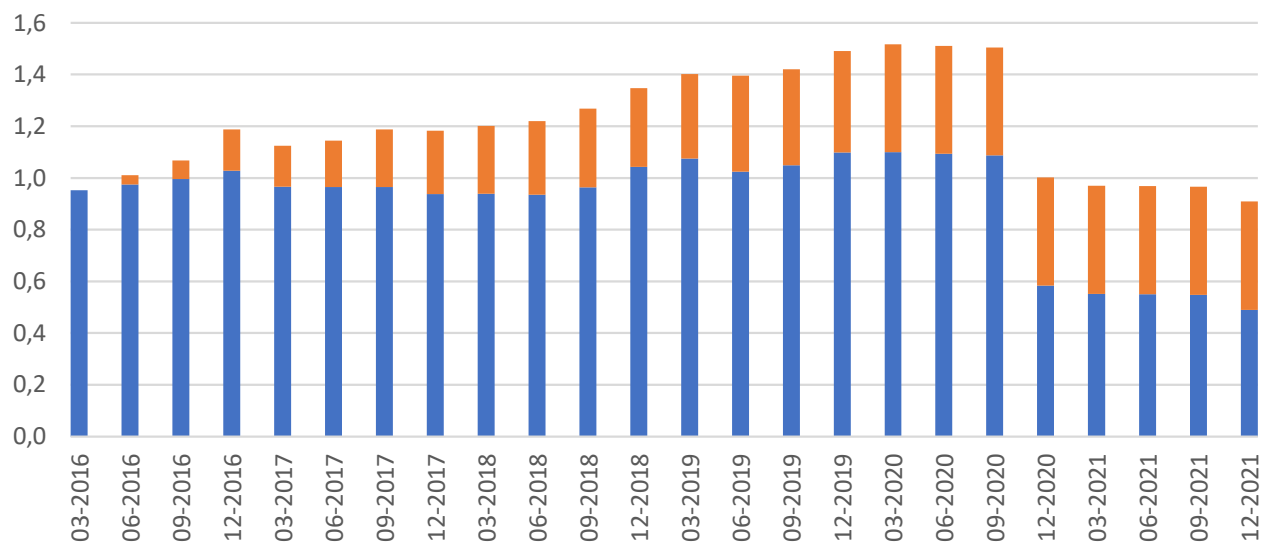
PERIODO

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

Durante el período firmamos un contrato con una empresa de consultoría a rentas en línea con lo considerado en la proforma, con lo cual la propiedad tiene una ocupación del 73% y sólo presenta dos espacios vacantes en la planta baja.

El Fondo no ha generado nuevas distribuciones de dividendos dado los niveles de vacancia actuales. Vemos una rentabilidad negativa al cierre de diciembre de un -16,49% para la Serie A y de un -15,69% para la Serie B y de un -15,42% para la Serie C.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)



Portfolio Manager:	Nicolás Parot
Valor Cuota Actual:	USD \$0,4871 (Serie A) USD \$0,4918 (Serie B) USD \$0,4933 (Serie C)
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	25 de febrero de 2016
Bolsa Santiago:	CFIIAMRAE CFIIAMRBE CFIIAMRCE
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

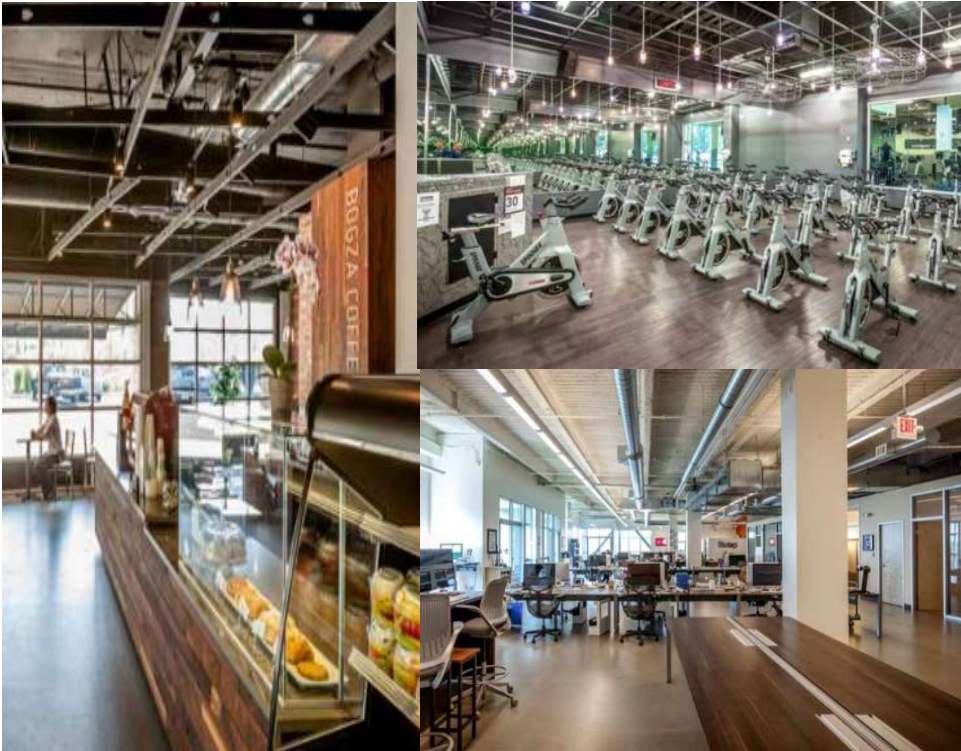
El objetivo principal del Fondo es la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Beaverton Inc, la cual, indirectamente, será propietaria del inmueble ubicado en 12600 SW Crescent St, Beaverton, OR, Estados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

POLITICA DE DIVIDENDOS

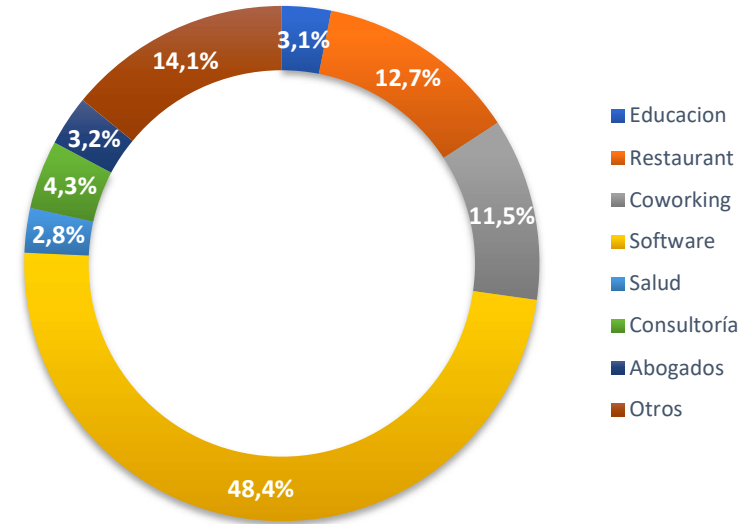
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, y anualmente deberá distribuir como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" (BNP), la cantidad que resulte de restar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



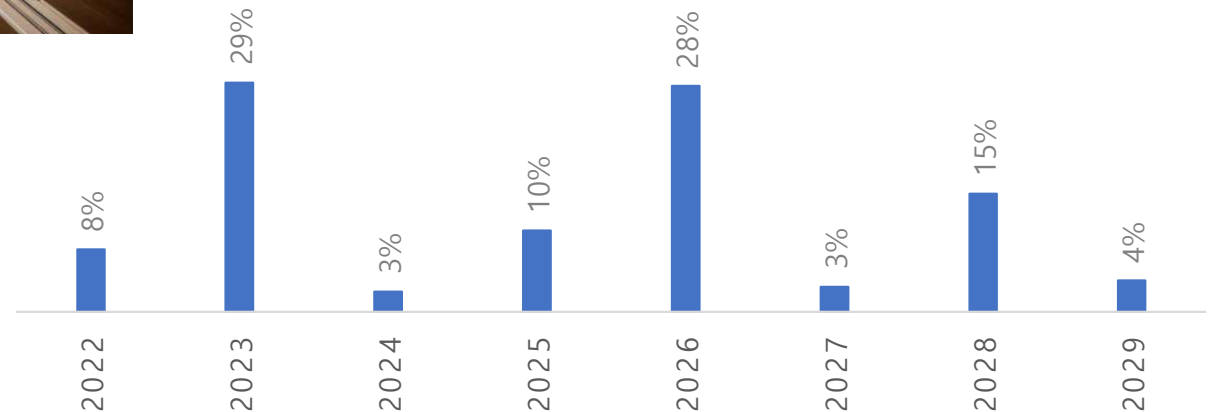
PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)












3,6 años

promedio de contrato remanente.



PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	Workday	Oficina	Software
	Exterro	Oficina	Software
	Regus	Oficina	Coworking
	Cafe Mingo	Retail	Restaurant
	ARM Insight	Oficina	Software
	RFPIO	Oficina	Software
	Siam Lotus	Retail	Restaurant
	Accenture	Oficina	Consultoría
	MM&G	Oficina	Abogados



DESAFÍOS 2022

Espacios	Total SF	% Propiedad SF	% Propiedad (\$)
Vacancia	39.458	27,02%	15,18%
Vencimientos Año 2022	8.150	5,58%	7,88%
Total	47.608	32,60%	7,88%

La vacancia se concentra principalmente en el piso 1 y corresponde al espacio del gimnasio, esta se originó durante el 2Q 2020 cuando 24 Hr. Fitness se declaró en quiebra y comunicó que dejaría su espacio. El arrendatario dejó aproximadamente el 70% de las máquinas, las cuales pasaron a ser de propiedad del edificio. Mientras buscamos un nuevo arrendatario, hemos arrendado la piscina del gimnasio al club de natación Tualatin Hills Swim Club, la cancha de basketball a 4 organizaciones y parte del gimnasio a 2 entrenadores personales, lo que nos permite compensar algunos de los costos de mantenimiento de las instalaciones.

Durante el 2021 logramos cerrar un contrato con un actual arrendatario de la propiedad, por el espacio vacante en el piso 3 y un contrato con una empresa de consultoría por el espacio vacante en el piso 4.

Finalmente, los desafíos que tenemos para el año 2022 son arrendar la vacancia en los pisos 1 y 4 y el vencimiento de contratos en el piso 4 presupuestado para el 1Q 2022.



An aerial photograph of a city area. In the center, there is a large, multi-story building with a modern facade and a prominent glass section. To the right of the building is a large, mostly empty parking lot. The surrounding area includes other commercial buildings, streets, and greenery. The text 'ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **26,7** MM

AUM

73%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,02

DSCR

77%

LTV

Enero 2026

VENCIMIENTO DE LA
DEUDA

3,6

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

1. AUM corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del periodo, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del periodo.
3. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
5. Vencimiento deuda corresponde al vencimiento del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz.
6. Promedio contratos remanente corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados al cierre del periodo.



RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)			Últimos 12 meses			Últimos 24 meses		
	Serie A	Serie B	Serie C	Serie A	Serie B	Serie C	Serie A	Serie B	Serie C
A) Valor libro cuota al cierre	0,4871	0,4918	0,4933	0,4871	0,4918	0,4933	0,4871	0,4918	0,4933
B) Dividendos por cuota	-	-	-	-	-	-	0,0467	0,0467	0,0467
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,4871	0,4918	0,4933	0,4871	0,4918	0,4933	0,5338	0,5385	0,5401
D) Valor libro al inicio del periodo*	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	1,0981	1,0981	1,0981
Rentabilidad (C/D -1)	-16,49%	-15,69%	-15,42%	-16,49%	-15,69%	-15,42%	-51,39%	-50,96%	-50,82%

* Considera el Valor de inicio del periodo con cambio contable

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo. El valor patrimonial del Fondo incluye el menor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2021.

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

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

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

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

D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad negativa a diciembre de -16,49% para la Serie A y de un -15,69% para la Serie B y de un -15,42% Serie C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	332	326	6	1,84%
Activo No Corriente	2.449	2.942	-493	-16,76%
Total Activo	2.781	3.268	-487	-14,90%
Pasivo Corriente	37	2	35	1750,00%
Pasivo No Corriente	-	961	-961	-100,00%
Patrimonio Neto	2.744	2.305	439	19,05%
Total Pasivos y Patrimonio	2.781	3.268	-487	-14,90%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 los activos corrientes aumentaron en un 1,84% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a que la capitalización de intereses devengados no pagados del pagaré se realiza a comienzos de cada semestre, lo que generó un aumento en el capital del pagaré y un aumento en los intereses devengados no pagados al cierre de este año con respecto al cierre del año anterior. Dicho efecto fue de MUSD 6.

ACTIVO NO CORRIENTE

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

Adicionalmente este saldo considera el capital del pagaré, neto con su provisión de deterioro que tiene el Fondo con su subyacente. Este saldo asciende a MUSD 2.449 al 31 de diciembre del 2021, donde MUSD 5.050 corresponden al capital del pagaré y MUSD 2.601 corresponden al deterioro de éste.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 37 y MUSD 2 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedor y a cuentas y remuneraciones por pagar a la administradora del fondo.

PASIVO NO CORRIENTE

Al inicio del primer trimestre de 2021 se reversó la provisión de déficit patrimonial que existía al cierre del año 2020, por un total de MUSD 961, debido a un cambio de criterio contable, por lo cual desde este año no existirá una contabilización del déficit patrimonial, llevando la inversión como mínimo a 1 dólar.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 19,05% equivalentes a MMUSD 439 al cierre de diciembre 2021 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe al aumento del resultado acumulado debido al cambio de criterio contable por la reversa del déficit patrimonial, el cual tiene un efecto utilidad de MUSD 961 en el acumulado. Además el fondo reconoció una pérdida por MUSD 522 acumulado a diciembre 2021, debido principalmente al deterioro del pagaré.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	654	614	40	6,5%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-1.113	-1.488	375	-25,2%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad devengada	-	-2.777	2.777	-100,0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-2.777	2.777	-100,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-459	-3.651	3.192	-87,4%
Comisión de administración	-46	-52	6	-11,5%
Otros gastos de operación	-17	-6	-11	183,3%
Total gastos de operaciones (-)	-63	-58	-5	8,6%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-522	-3.709	3.187	-85,9%

- Las pérdidas netas de la operación por MUSD 459 se debe a que hubo ingresos por intereses del préstamo del fondo con su filial por MUSD 654, de los cuales solo se percibieron MUSD 20. Adicionalmente se deterioró MUSD 1.113 del pagaré durante el año. La pérdida sobre la inversión no está reconocida en la cuenta de inversión en la sociedad subyacente, ya que durante todo el saldo de la inversión fue MUSDO, debido al déficit patrimonial que presenta su la sociedad subyacente, por lo que la pérdida se encuentra en el deterioro del pagaré del fondo.
- Durante el 2021 la filial del fondo ha presentado pérdidas por MUSD 2.613, que se componen por una pérdida de MUSD 1.249 por los resultados del activo subyacente dado principalmente por la caída en la tasación del activo la cual generó un efecto de MUSD 1.363 en el año 2021 en la filial, menos los gastos por intereses devengados con el Fondo y otro vehículo de inversión por MUSD 1.245 y menos sus gastos propios de operación los cuales ascienden a MUSD 119.
- La comisión por administración disminuyó debido a que el fondo en su totalidad cobra menores comisiones con respecto al periodo anterior debido a que se dividieron las cuotas del Fondo entre serie A, serie B y serie C. Estas dos últimas tienen una menor comisión por administración que las cuotas con serie única originales.
- Los mayores gastos de operación se deben a la transformación del Fondo de Inversión Privado The Round a Fondo Público.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	1,35	41,78
Proporción Deuda Corto Plazo Pasivo Corriente / Total Pasivos		%	100	0,2
Proporción Deuda Largo Plazo Pasivo No Corriente / Total Pasivos		%	-	99,79
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	8,97	163,00
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,4900	0,4116
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0932	-0,6623
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0241
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	-	5,87
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida)/ Patrimonio al cierre del periodo	%	-19,02	-160,91
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-18,77	-113,49
Rentabilidad Total de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-16,49	-44,68



ANÁLISIS DE RIESGOS

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

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

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Colorado debido a su excelente conectividad, adicionalmente, el edificio se encuentra en una ubicación privilegiada en la intersección de South Broadway con la autopista I-25, frente a la Broadway Station y a 8,5 km del CBD. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de oficinas, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Sin embargo, el Fondo no posee activos ni pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente al crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario. El crédito otorgado es a tasa fija, por lo que el riesgo se encuentra completamente mitigado.
- En relación al riesgo de endeudamiento, la política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo.



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.



HECHOS POSTERIORES

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 lo dispuesto en los Artículos 12,13 y 14 de la Ley N°20.712. El detalle es el siguiente:

Naturaleza	N°	Fecha de Vencimiento	Emisor	Beneficiarios Aportantes de	Representante de los Beneficiarios	Monto UF
Póliza de seguro	7042799	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII The Round	Banco Bice	10.000

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del fondo celebrada el 25 de enero de 2022, se aprobó la disolución anticipada del fondo, con lo cual se acordó iniciar el proceso de liquidación y proceder a la disolución y liquidación de este.

En relación a 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.

En el corto o mediano plazo vemos un escenario de presión inflacionaria que creemos que provocará alzas en las tasas de interés, pero dado que el crédito hipotecario del activo inmobiliario en el cual Fondo invierte indirectamente fue tomado con tasa fija, no vemos fluctuaciones importantes en los flujos operacionales futuros de la propiedad.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



INFORMACIÓN DE MERCADO





BEAVERTON, OR⁽¹⁾

BEAVERTON ANALYTICS



<p>\$ 30,4 Beaverton \$ 38,62 Portland</p> <p>Rentas Clase A</p>	<p>1.679.711 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Beaverton</p>	<p>14,0% Beaverton 17,5% Portland</p> <p>Vacancia Clase A</p>
<p>3,2% / 3,9%</p> <p>Tasa de Desempleo Mercado / País</p>	<p>1.915 SF Beaverton -678.392 SF Portland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>El mercado de oficinas de Portland está en suspenso debido a la incertidumbre, y con baja actividad de arriendos.</p> <p>Información Adicional</p>

Beaverton

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

Mientras el mercado de oficinas pasa por un momento complejo, la economía de Portland se está recuperando. Las empresas están contratando a un ritmo vertiginoso y la tasa de desempleo ha caído al 4,2%, solo 90 puntos básicos por debajo del nivel anterior al Covid y el mínimo histórico del 3,3%. Además, actualmente hay poco menos de 150.000 ofertas de trabajo abiertas en el metro, más que en cualquier punto del último ciclo.

En Beaverton, las rentas de mercado de Clase A aumentaron \$0,55 del tercer trimestre a \$30,40 PSF. La tasa de vacancia aumentó 60 pb, pero fue 80 pb más baja en el mercado general de Portland. La absorción neta en Beaverton también se mantuvo positiva durante el año.

(1) Fuente: JLL (Portland Office Q4 2021)