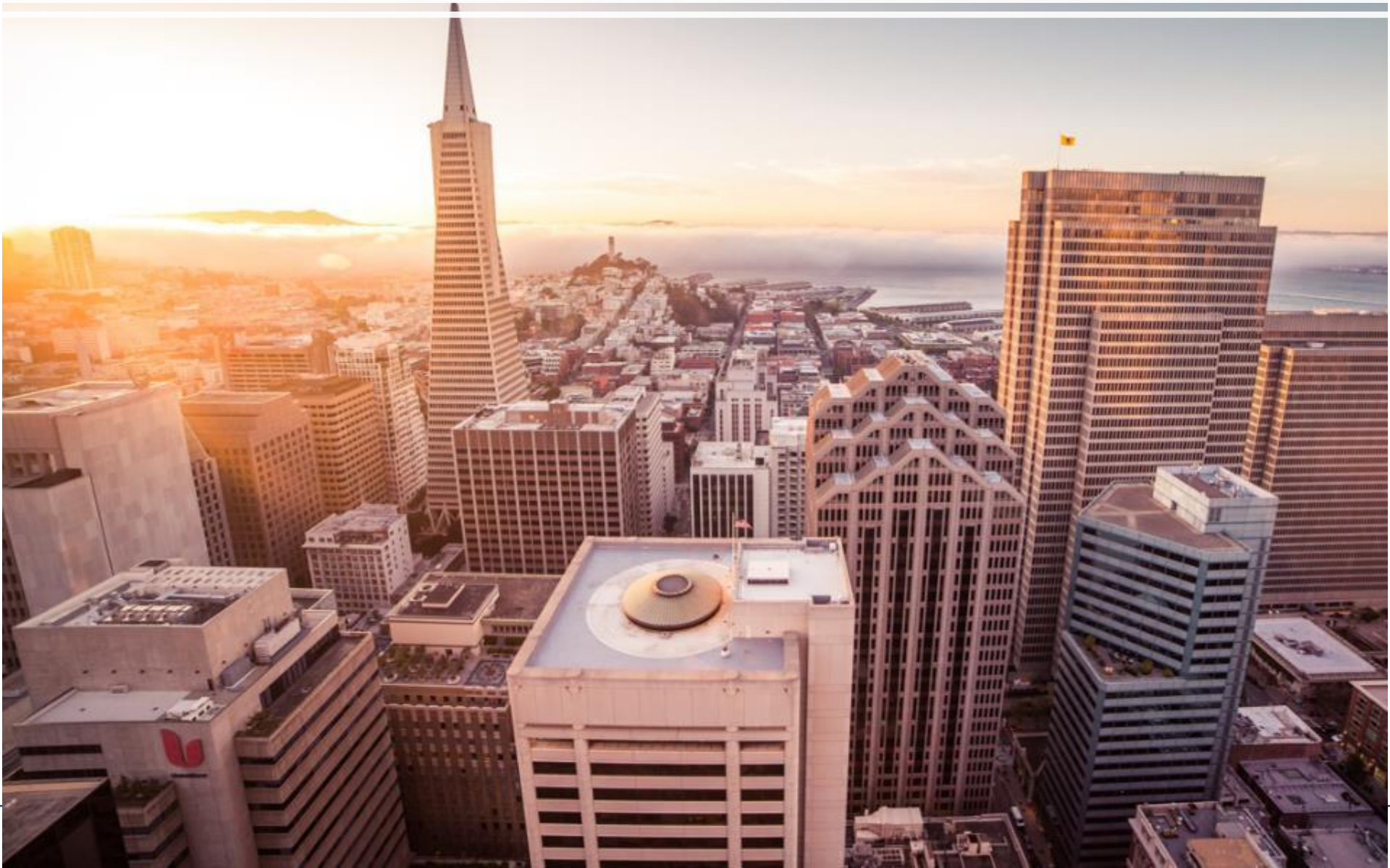




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q1 2022

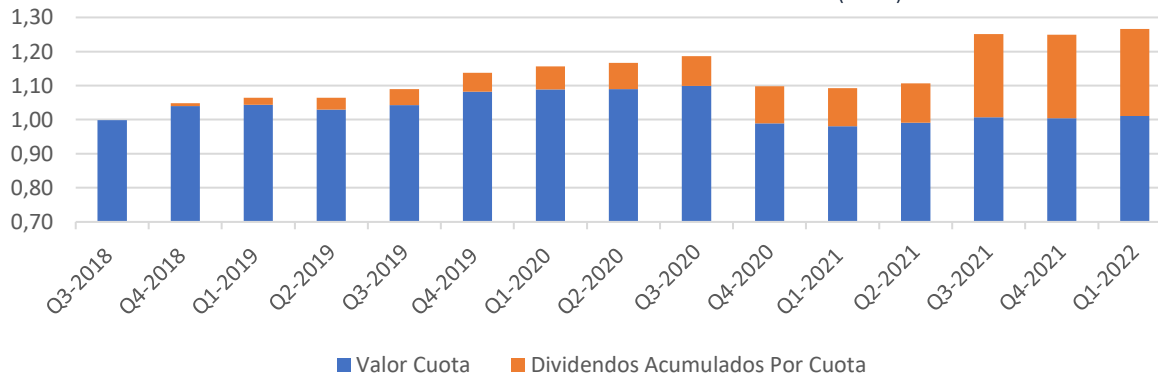




RESUMEN EJECUTIVO

- El Fondo CORE US I inició operaciones el 27 de julio de 2018 y a la fecha cuenta con 8 activos inmobiliarios bajo administración, valorizados en MUSD 241,7 MM, de acuerdo a los últimos valores de tasación de las propiedades y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
- El 21 de marzo de 2022 el Fondo participó en la adquisición de la propiedad residencial llamada The Commons, ubicada en 8505 Gables Commons Dr, Orlando, FL. El precio de compra del activo fue de MUSD 77,75. El Fondo cuenta con una participación indirecta de un 12,31% de la propiedad y coinvierte con el socio local Park Partners Residential y con otros vehículos de inversión administrados por sociedades relacionadas a la administradora.
- La ocupación actual del portfolio es de un 82% y cuenta con una cartera de alrededor de 100 arrendatarios diversificados en más de 13 industrias. Se espera para el año 2022 el vencimiento del 8% de la renta contractual, vencimientos que se concentran especialmente en Constitution Square y 100 Franklin. Por otro lado, tenemos como desafío para este año la remodelación y arriendo de la propiedad The Commons, la cual al minuto de la compra se encontraba 100% vacante.
- Durante el 2022 se han distribuido MUSD 1.166, es decir un USD 0,0112 por cada cuota suscrita y pagada. La rentabilidad acumulada del periodo 2022 es un 1,71%.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos (USD)



Portfolio Manager:	Nicolás Parot B.
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 1,0103
Valor Cuota Inicial:	USD 1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIAMCO-E
Bloomberg:	CFIACUI
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, a través de la adquisición de bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

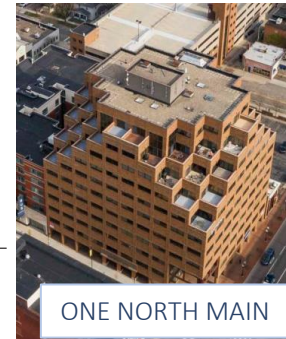
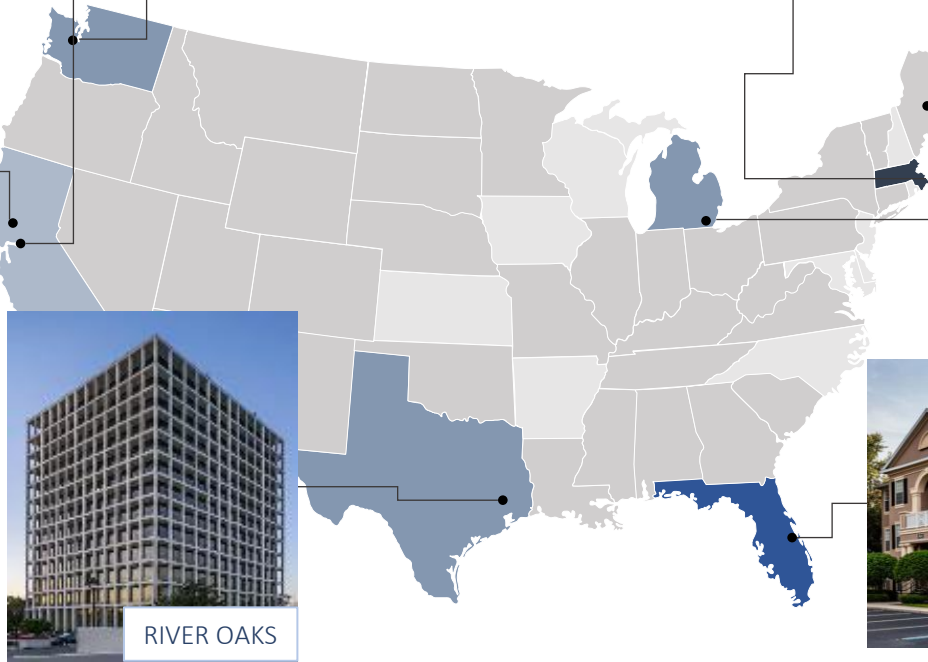
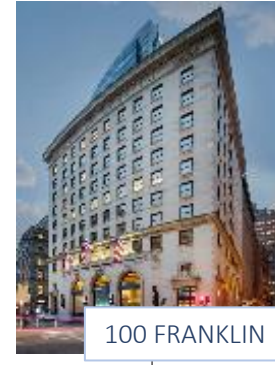
El Fondo invierte en su filiales extranjeras vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes.

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de las propiedades así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.



CARTERA DE ACTIVOS

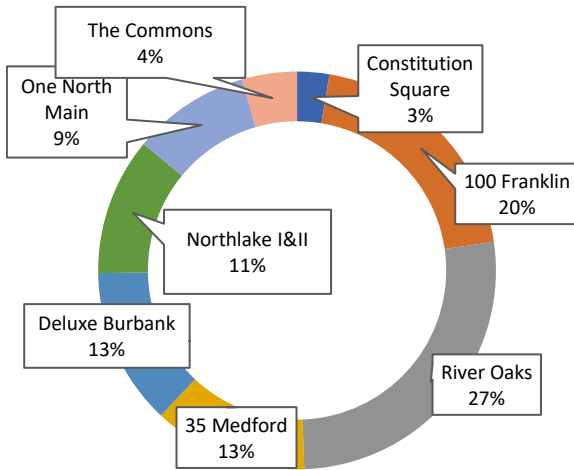


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Remanente Capital 110 Atrium (en filial)	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	250	104.011
Participación por Propiedad	8,5%	22,1%	16,9%	14,3%	16,8%	9,3%	8,3%	3,6%	0,2%	100,00%



CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

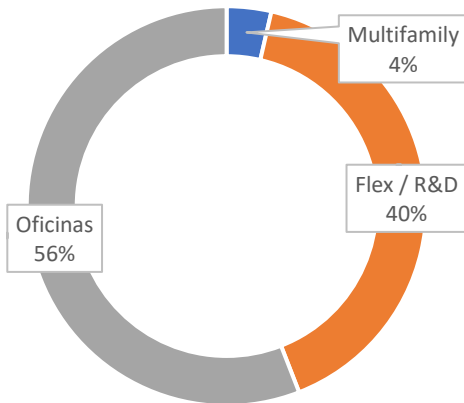


Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	81%	1,22
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	82%	3,37
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	87%	4,53
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	7,42
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	4,29
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	7,06
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	4,37
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	0%	0,00
Portfolio			939.517	85%**	82%**	4,36

*Tiempo ponderado remanente de Contratos de arriendo.

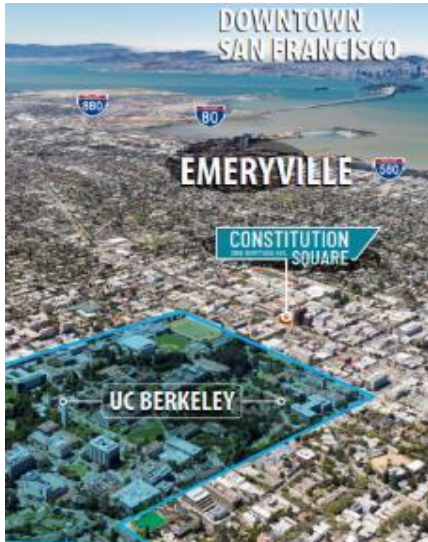
**Ocupación promedio se calcula considerando la ocupación de cada uno de los activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO





UBICACIONES – Cartera Actual



CONSTITUTION SQUARE, BERKELEY CBD, CA

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



100 FRANKLIN, BOSTON CBD, MA

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



RIVER OAKS BUILDING, RIVER OAKS, TX

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

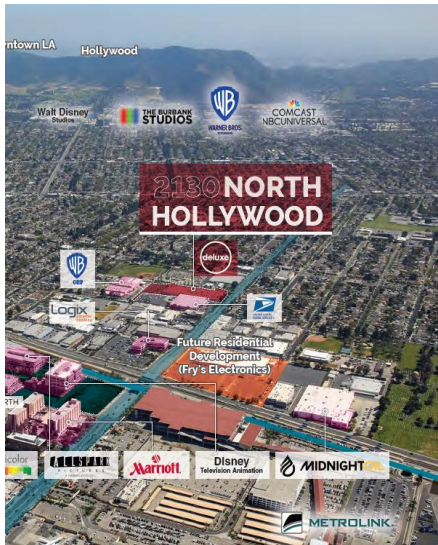


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



UBICACIONES – Cartera Actual



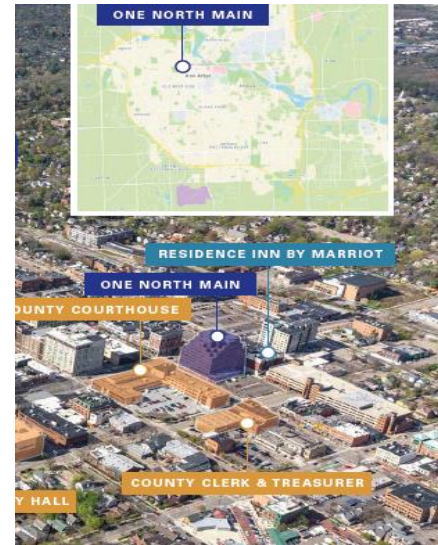
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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



NORTHLAKE I & II, FREMONT, WA

Se ubica en el lado norte de Lake Union y frente al centro de Seattle, el cual cuenta con una privilegiada vista frente al agua. Durante los últimos años, Fremont se ha posicionado como un centro tecnológico, de software y de salud e investigación.



ONE NORTH MAIN, ANN ARBOR, MI

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



THE COMMONS, ORLANDO, FL

The Commons se encuentra frente a la I-4, carretera que lo conecta directamente con el CBD de Orlando y los principales centros turísticos de la zona. Orlando es la 6ta ciudad más grande de Florida y es el destino turístico más relevante de USA. La ciudad cuenta con un entorno propicio para los negocios, en el que lideran los sectores laborales de hotelería y turismo, educación, servicios de salud y comercio.



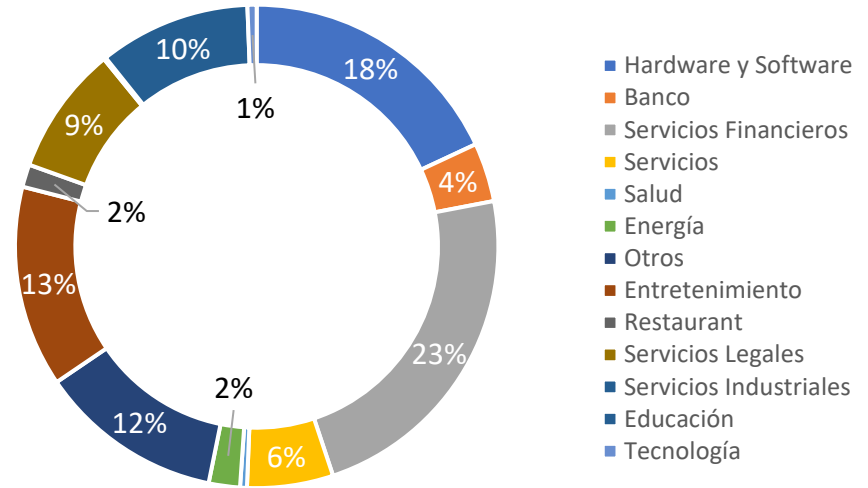
PERFIL DE ARRENDATARIOS



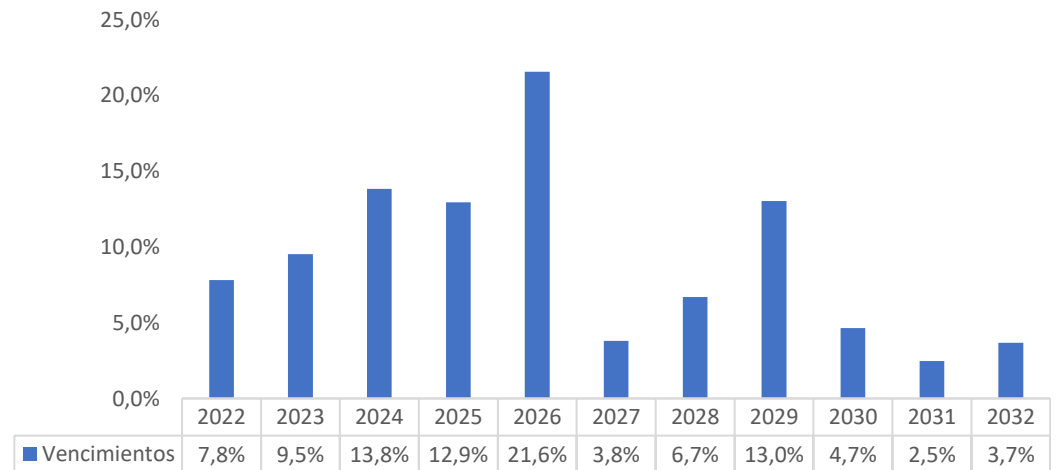
4,36 años

promedio de contrato remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)













VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





TOP 10 ARRENDATARIOS

Top Ten Arrendatarios	Propiedad	Tipo de Arriendo	Industria
	Deluxe Burbank	Oficina / Retail	Entretenimiento
	35 Medford	R&D	Hardware & Software
	One North Main	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina / Retail	Banco
	100 Franklin	Oficina / Retail	Banco
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios
	Constitution Square	Oficina	Hardware y Software
	100 Franklin	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios Legales



DESAFÍOS 2022

	Arrendatario	SF Totales	% SF del Portfolio	% \$ del Portfolio
Vencimientos 2022	Constitution Square	23.066	3,56%	6,04%
	100 Franklin	3.068	0,47%	0,90%
	The River Oaks	5.881	0,91%	0,88%
	Total	32.015	4,94%	7,82%

El principal desafío para el año 2022 viene dado por la renegociación, renovación y relocalaciones de los contratos que vencen durante el año. Estos representan un 7,82% de las rentas totales del portfolio y un 4,94% del total de pies cuadrado del portfolio.

Los vencimientos se encuentran diversificados en 3 de las 8 propiedades con las que cuenta el Fondo y se diversifica en cerca de 8 arrendatarios diferentes, dentro de los cuales no hay ninguno que represente más de un 2,9% del total de pies cuadrados del portfolio y más de 4,77% de las rentas contractuales.

En cuanto a la última inversión del portfolio Multifamily The Commons, los desafíos futuros se concentran en la ejecución del plan de CAPEX interior y exterior de las unidades y la estrategia de arriendos y colocación de la propiedad. Se espera terminar con las remodelaciones y estabilizar la ocupación del edificio durante los próximos 12 meses desde la compra del activo en marzo 2022.



A photograph of the Seattle skyline at dusk or dawn. The Space Needle is the central focus, illuminated against the sky. The city's skyscrapers are visible in the background, with some windows glowing. The sky is a mix of blue and orange. The text 'ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS' is overlaid on the left side of the image.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8

N° DE
ACTIVOS

241,7 MM

AUM (USD)

82%

OCUPACIÓN
PROMEDIO

2,36x

DSCR

60%

LTV

4,22x

TIEMPO
REMANENTE
DEUDAS

1. AUM corresponde al valor de mercado de los bienes raíces bajo administración, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
2. Ocupación promedio se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
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. Este se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
5. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria de los bienes inmuebles al cierre del periodo sobre el total de AUM más los saldos en caja y reservas a nivel de las propiedades. Este se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
6. Tiempo remanente deudas corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente, de los créditos hipotecarios otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los bienes raíces, al cierre del periodo.



RENTABILIDAD DEL FONDO

Fondo Independencia Core US I

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando al valor libro de la cuota los dividendos pagados en el período informado, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo	Últimos	Últimos	Desde el
	Actual YTD	12 meses	24 meses	Inicio
A) Valor cuota al cierre (31-03-2022)	1,0103	1,0103	1,0103	1,0103
B) Dividendos por cuota	0,0112	0,1473	0,1999	0,2521
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0215	1,1576	1,2102	1,2624
D) Valor al inicio del periodo	1,0044	0,9815	1,0873	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	1,71%	17,94%	11,30%	24,37%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas al cierre del periodo.

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, por el promedio ponderado de las cuotas a las cuales se les repartieron dividendos en el mismo periodo.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

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

D) RENTABILIDAD

Hemos visto una rentabilidad positiva durante el año 2022 de 1,71% debido por la operación normal del Fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	551	18	533	2940,98%
Activo No Corriente	104.833	104.274	559	0,54%
Total Activo	105.384	104.292	1.092	1,05%
Pasivo Corriente	58	57	1	2,27%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	105.326	104.235	1.091	1,05%
Total Pasivos y Patrimonio	105.384	104.292	1.092	1,05%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022 los activos corrientes aumentaron en MUSD 533 con respecto al 31 de diciembre 2021 debido a un aumento de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo”. Al cierre de marzo 2022 existen aportes de capital que se realizaron al Fondo que no habían sido aún invertidos en sus filiales por MUSD 471 y que se encuentran en la cuenta mencionada anteriormente.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance está conformada principalmente por la cuenta “Inversiones valorizadas por el método de la participación”, por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América. Durante el periodo 2022 el total de Activo No Corriente ha aumentado en un 0,54% con respecto al cierre del año 2021, debido a las utilidades devengadas y no distribuidas de las sociedades filiales del Fondo.

Al 31 de marzo de 2022, el Fondo es indirectamente propietario de ocho inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del año. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre 2021 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 58 y MUSD 57 respectivamente y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la administradora y cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio neto aumentó en un 1,05% al cierre de marzo 2022 con respecto al cierre de diciembre 2021, lo que se traduce en un aumento de MUSD 1.091. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio alcanzó los MUSD 1.786, al aumento de capital efectuado enero del 2022 por MUSD 471 y un dividendo pagado por MUSD 1.166 que rebaja el patrimonio.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.22 MUSD	31.03.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	1.386	-	1.386	
Utilidad devengada	559	1.476	-917	-62,1%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.945	1.476	469	31,7%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1.945	1.475	470	31,8%
Comisión de administración	-153	-139	-14	10,3%
Otros gastos de operación	-5	-6	1	-12,6%
Total gastos de operaciones (-)	-158	-145	-14	9,4%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.787	1.331	456	34,3%

- Al 31 de marzo de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 1.945. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 1.386 y una utilidad devengada por MUSD 559 que corresponde a una utilidad devengada y no repartida aún por las propiedades en las que el Fondo es dueño indirectamente. El aumento con respecto al periodo anterior se debe a una mejora en la suma de los ingresos operacionales netos de las propiedades en las cuales el fondo es dueño indirectamente.
- Además el Fondo presentó MUSD 158 de gastos operacionales que se componen de MUSD 153 de comisión por administración y MUSD 5 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 1.787.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,06	0,05	0,05
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	9,430	0,317	1,076
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,010	1,004	0,981
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,017	0,170	0,013
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,147	0,158	0,053
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	14,30	15,43	5,36
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	1,70	16,89	1,33
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	1,70	16,88	1,33
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	15,26	17,41	-5,10



ANÁLISIS DE RIESGOS

El valor y desempeño económico de los activos inmobiliarios en cartera y en consecuencia la valorización del Fondo, están sujetos al riesgo de que los bienes inmuebles no generen ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, el servicio de la deuda u otras obligaciones que correspondan.

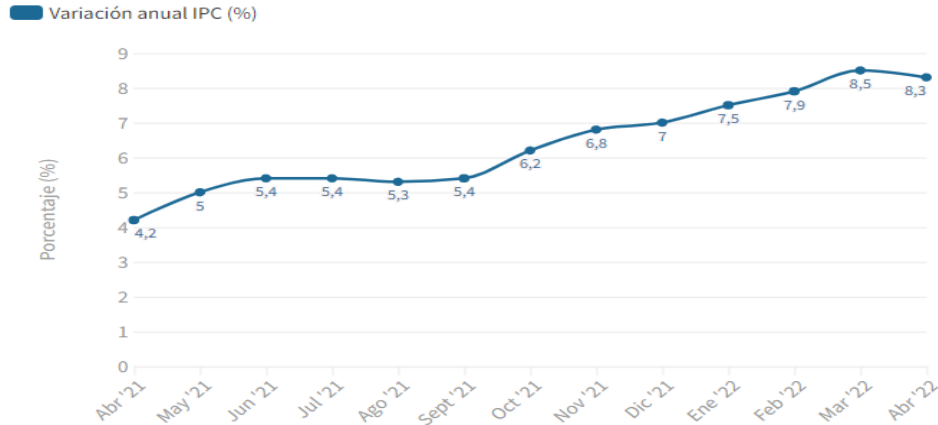
A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Las condiciones económicas, geopolíticas y del sistema financiero, 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. 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.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de edificios de oficina, muchos de los cuales poseen propiedades similares a la nuestra y están ubicados en el mismo submercado en que se encuentra la propiedad y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras. Al cierre del periodo el nivel de ocupación de la cartera se encuentra en un 82%. Adicionalmente, se esperan un total de vencimientos por un 8% y un 9,5% del total de ingresos por renta de la cartera, para el año 2022 y 2023. El plazo promedio remanente de los contratos de arriendo es de 4,36 años con vencimientos hasta el año 2032.
- Dependemos en mayor medida de aquellos arrendatarios en cartera que representan un mayor porcentaje del total pies cuadrados disponibles y de la renta potencial, y de las industrias específicas a las cuales pertenecen. Al cierre la cartera cuenta con arrendatarios de más de 13 industrias, donde sólo 5 industrias representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces. Adicionalmente la cartera cuenta con cerca de 100 arrendatarios de los cuales ninguno pesa más de un 13% de la renta contractual en cartera.
- 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 a los créditos otorgados a las sociedades propietarias en las que participa el Fondo, al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa fija o a tasa variable, en el caso de tasas variables, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se tienen tomados seguros que no permiten que la tasa supere un límite máximo establecido. Lo anterior a excepción del crédito adquirido para la compra de la propiedad Deluxe Burbank, por un total de \$19MM y con una tasa variable de LIBOR+185 bsp.
- Nos enfrentamos a un escenario de presión inflacionaria en Estados Unidos de América, lo cual podría afectar los ingresos netos operacionales de la propiedad debido a un aumento en los costos de administración y de futuras inversiones que pudiesen realizarse en la propiedad. Sin embargo, es posible mitigar el efecto anterior por medio de la firma de nuevos contratos o renovaciones a rentas superiores que las actuales debido a que las rentas del mercado inmobiliario también están afectas a la inflación.



ESTADOS UNIDOS, FACTORES MACRO

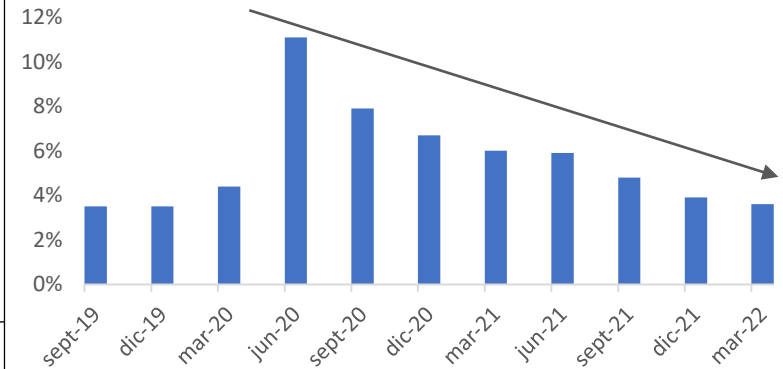
INFLACIÓN ANUAL USA Abril 2021-2022(%)



Fuente: US Bureau of Labor Statistics • Gráfico: El Espectador.

La inflación en Estados Unidos alcanzó un 8,5% en marzo 2022 y un 8,3% en abril 2022.

TASA DE DESEMPLEO USA (%)



Luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020 el nivel de desempleo en Estados Unidos se ha ido acercando a los niveles pre covid, alcanzando un nivel de un 3,6% en marzo de 2022, la más baja desde que la pandemia de la covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.

PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

-1,4%

USA GDP Q1 2022

2,8%

USA GDP 2022*

Luego de un crecimiento positivo de un 6,9% en Q4 2021 el GDP de USA decreció en 1,4% en Q1 2022. La FED ajustó las expectativas de crecimiento para este año 2022, de un 3,5% a un 2,8%.

* De acuerdo a las estimaciones de la FED.



HECHOS POSTERIORES

REPARTO DE DIVIDENDOS

En Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 25 de abril de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del día 2 de mayo del 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 1.766.007,43, equivalente a USD 0,01694 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 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



BERKELEY, CA (1)

EAST BAY ANALYTICS



<p>\$3,68 Berkeley CBD \$4,55 East Bay Oakland</p> <p>Rentas</p>	<p>2.545.965 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</p>	<p>8,2% Berkeley CBD 17,3% East Bay Oakland</p> <p>Vacancia</p>
<p>4,4% / 3,3%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q4 2021 / Q1 2022</p>	<p>-933 SF Berkeley CBD 374.079 SF East Bay Oakland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>3.000 SF</p> <p>Nuevos Arriendos Berkeley CBD</p>

EAST BAY OAKLAND

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

El mercado de oficinas de East Bay Oakland registró aproximadamente 370.000 SF de absorción neta acumulada en el Q1 de 2022. Esto está al nivel del trimestre anterior y ligeramente superior con respecto del año anterior. Sin embargo, esto permanece por debajo de los niveles previos a la pandemia, donde la actividad trimestral rara vez cayó por debajo de los 600.000 SF. El mercado sigue experimentando la disminución de la demanda de los grandes usuarios de oficinas tradicionales, y muchas transacciones recientes de piso completo en el CBD son renovaciones. Afortunadamente, ha habido un aumento en la solicitud de oficinas durante el 1er trimestre según Cushman & Wakefield, quienes actualmente se encuentran buscando más de 510.000 SF para usuarios tradicionales.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BURBANK, CA (1)

GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



<p>\$3,61 Tri-Cities \$3,79 Greater Los Angeles</p> <p>Rentas</p>	<p>27.178.675 SF/ 1.029.295 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities</p>	<p>16,2% Tri-Cities 17,7% Greater Los Angeles</p> <p>Vacancia</p>
<p>6,3% / 4,9%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q4 2021 / Q1 2022</p>	<p>191.659 SF Tri-Cities 556.951 SF Greater Los Angeles</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>231 Tri-Cities 2.170 Greater Los Angeles</p> <p>Número de Edificios</p>

GREATER LOS ANGELES

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

Greater Los Angeles (GLA) experimentó un segundo trimestre consecutivo de absorción positiva. A medida que mejoran las perspectivas de regreso a la oficina aumenta la ocupación para este tipo de activos. La demanda por espacios de alto estándar sigue siendo fuerte en los mercados suburbanos con tipos de uso especializados, como los espacios de ciencias biológicas y entretenimiento que exigen valores de renta superiores dada la especialización de su diseño. La demanda de los sectores de entretenimiento ha experimentado un aumento en los requisitos de espacio a medida que los creadores de contenido se expanden hacia los lugares más cotizados de Burbank y los submercados del oeste de Los Ángeles.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BOSTON, MA (1)

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



<p>\$51,45 Downtown Boston (Class B)</p> <p>\$67,62 Downtown Boston (All Classes)</p> <p>\$65,33 CBD Total</p> <p>Rentas</p>	<p>33.049.823 SF/</p> <p>1.072.420 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston</p>	<p>14,8% Downtown Boston</p> <p>12,8% CBD Total</p> <p>Vacancia</p>
--	---	--

<p>6,5% / 3,3%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q4 2020 / Q1 2022</p>	<p>-6.747 SF Downtown Boston</p> <p>354.649 SF CBD Total</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>La reconversión de activos por la creciente industria de Life Science ha estabilizado el mercado de oficina de Boston al reducir su inventario. Dentro de las áreas de CBD y Downtown, los nuevos arrendatarios buscan “flight to quality” por lo que gran parte de los arriendos se ha dado en nuevas construcciones.</p> <p>Información Adicional</p>
---	---	---

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 reposicionamiento de oficinas para industrias de Life Science, Flex Research & Development y usos industriales ha reducido el inventario general del mercado en aproximadamente 6,5MMSF desde finales de 2019, pese a ser una tendencia que se ve en algunos submercados más que en otros. El “flight to quality” se ha convertido en una tendencia ya que algunos usuarios de oficina optan por reducir el tamaño y cambiar por un mejor espacio a un costo económico similar, y los propietarios están invirtiendo en servicios y mejoras en los edificios para atraer nuevos arrendatarios.

Al Q1 2022, las rentas de los espacios de oficina Clase B en el CBD de Boston alcanzaron los \$51.45/SF con una vacancia de un 14,8%.

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



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



\$30,23 Inner Loop (Class B)
 \$33,48 Inner Loop (All Classes)
 \$28,95 Houston Total

Rentas

5.469.238 SF/
 0 SF
**Inventario / Nueva
 Construcción Inner Loop**

17,7% Inner Loop
 24,2% Houston Total
Vacancia

5,4% / 4,4%

Tasa de Desempleo (2)
 Q4 2021 / Q1 2022

8.254 SF Inner Loop
 65.380 SF Houston Total

**Absorción Neta
 Acumulada (YTD)**

El precio del Barril de crudo
 WTI se ubica en la actualidad
 entorno a los \$102

**Información
 Adicional**

RIVER OAKS

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

Las condiciones del mercado de Houston se mantuvieron estables durante el Q1, las rentas de arriendo aumentaron ligeramente y la absorción fue positiva tanto para el mercado de Houston como para el mercado de Inner Loop donde se encuentra la propiedad.

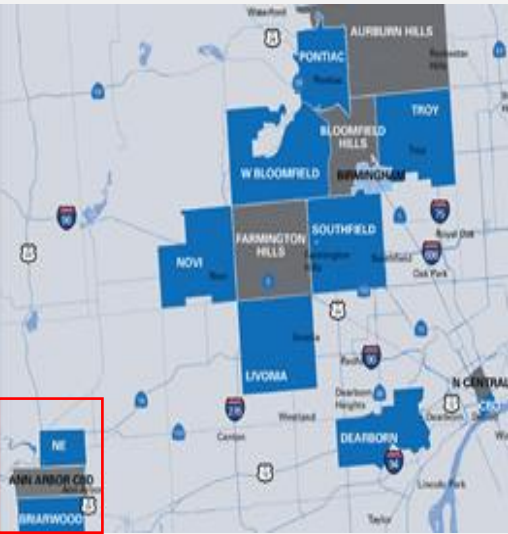
Durante el período la vacancia disminuyó 460 bsp y varios grandes usuarios tradicionales de oficinas continúan interesados en entornos de trabajo modernizados de Clase A+ para reforzar sus esfuerzos de regreso a la oficina. En lo que respecta al submercado de Inner Loop, la absorción neta trimestral fue positiva en poco más de 8k Sqf y no hubo nueva oferta.

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



DETROIT, MI (1)

ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



\$26,31 Ann Arbor (All Classes)

\$18,63 Suburban (All Classes)

\$19,35 Detroit Total

Rentas

5.787.408 SF/
0 SF

**Inventario / Nueva
Construcción Ann Arbor**

9,6% Ann Arbor
16,8% Detroit Total

Vacancia

3,2% / 3,1%

Tasa de Desempleo (2)
Q4 2021 / Q1 2022

9.436 SF Ann Arbor
-243.168 SF Detroit Total

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

Casi 1,6 M de pies cuadrados de productos de oficina están en construcción en todo el mercado (principalmente en Downtown).

**Información
Adicional**

ANN ARBOR CBD

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

Durante el primer trimestre de 2022, el mercado de oficinas de Metro Detroit registró 243.168 SF de absorción neta negativa, lo que llevó la absorción neta de los últimos 12 meses a 334.172 SF negativos. La tasa de vacancia del período aumentó levemente hasta un 16,8%, y el valor de rentas promedio en todo el mercado cerró en \$ 19,35 PSF, valor que se encuentra en línea con las rentas observadas durante inicios de 2020.

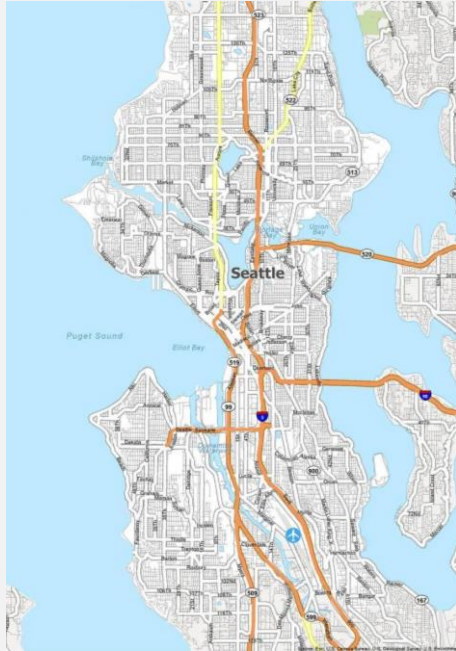
En lo que respecta al submercado de Ann Arbor, la absorción neta trimestral fue positiva en poco más de 9 K Sqf y la vacancia de espacio para subarriendos se ubicó cerca de los 93 K Sqf.

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



FREMONT, WA (1)

SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



\$60,92
Ballard/University District
\$53,87
Seattle/Puget Sound
Rentas

1.540.985 SF/
164.633 SF
Inventario / Nueva Construcción
Ballard / University District

13,3%
Ballard/University District
12,9%
Seattle/Puget Sound
Vacancia

3,3% / 3,2%
Tasa de Desempleo (2)
Q4 2021 / Q1 2022

-42.685 SF Ballard/U Distr.
238.564 SF Seattle/Puget Sound
Absorción Neta
Acumulada (YTD)

0 SF Ballard / U Distr.
Finalizaciones YTD

Seattle/Puget Sound

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

Si bien la vacancia directa aumentó desde el trimestre anterior, el espacio de subarrendos ha continuado su declive, cayendo un 25,1 % año desde el año pasado y a medida que el espacio se ocupa, retira o queda disponible directamente.

Impulsado en gran medida por la nueva construcción y el producto Clase A de mejores ubicaciones, el valor de renta promedio se ha mantenido estable a pesar de la elevada disponibilidad, aumentando un 2,7 % en relación al año anterior y alcanzando un valor de \$47,43 PSF. Aunque actualmente hay 13 proyectos en construcción en todo el mercado, no se espera que se entregue Nueva oferta con espacio disponible durante 2022.

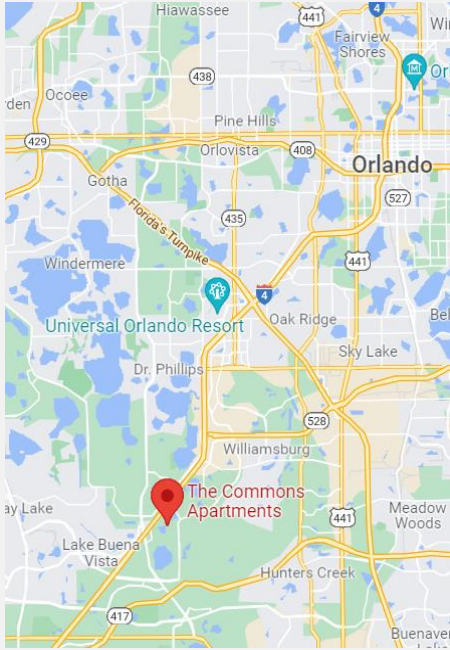
(1) Source: JLL (Seattle/Puget Sound Office Insight)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



ORLANDO, FL

ORLANDO / I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT



\$1.657

Orlando

\$1.801

I Drive

Rentas

1.763 SF
Nueva Construcción
Orlando

2,1%
Orlando

Vacancia

5,3% / 4,5%

Orlando

Tasa de Desempleo (2)
Q4 2021 / Q1 2022

2.103 Units

Absorción Neta
Acumulada (YTD)

Información Adicional

ORLANDO, I DRIVE

Orlando es la 6ta ciudad más grande de Florida y es el destino turístico más relevante de USA.

La ciudad cuenta con un entorno propicio para los negocios donde lideran los sectores de hotelería y turismo, educación, servicios de salud y comercio en general.

La vacancia directa en el mercado de Orlando disminuyó desde el trimestre anterior a medida que han ido creciendo las rentas promedio, las cuales han aumentado en un 8,2% para los activos de tipo residencial .

La tasa de desempleo en Orlando se redujo en un 0,8% y la absorción neta sigue una tendencia positiva y al alza respecto del año anterior, lo que ha provocado una disminución en la vacancia y aumento de rentas para el mercado en general.

(1) Source: Berkadia, Q1 2022 Report.

ESTRUCTURA DE INVERSIÓN

