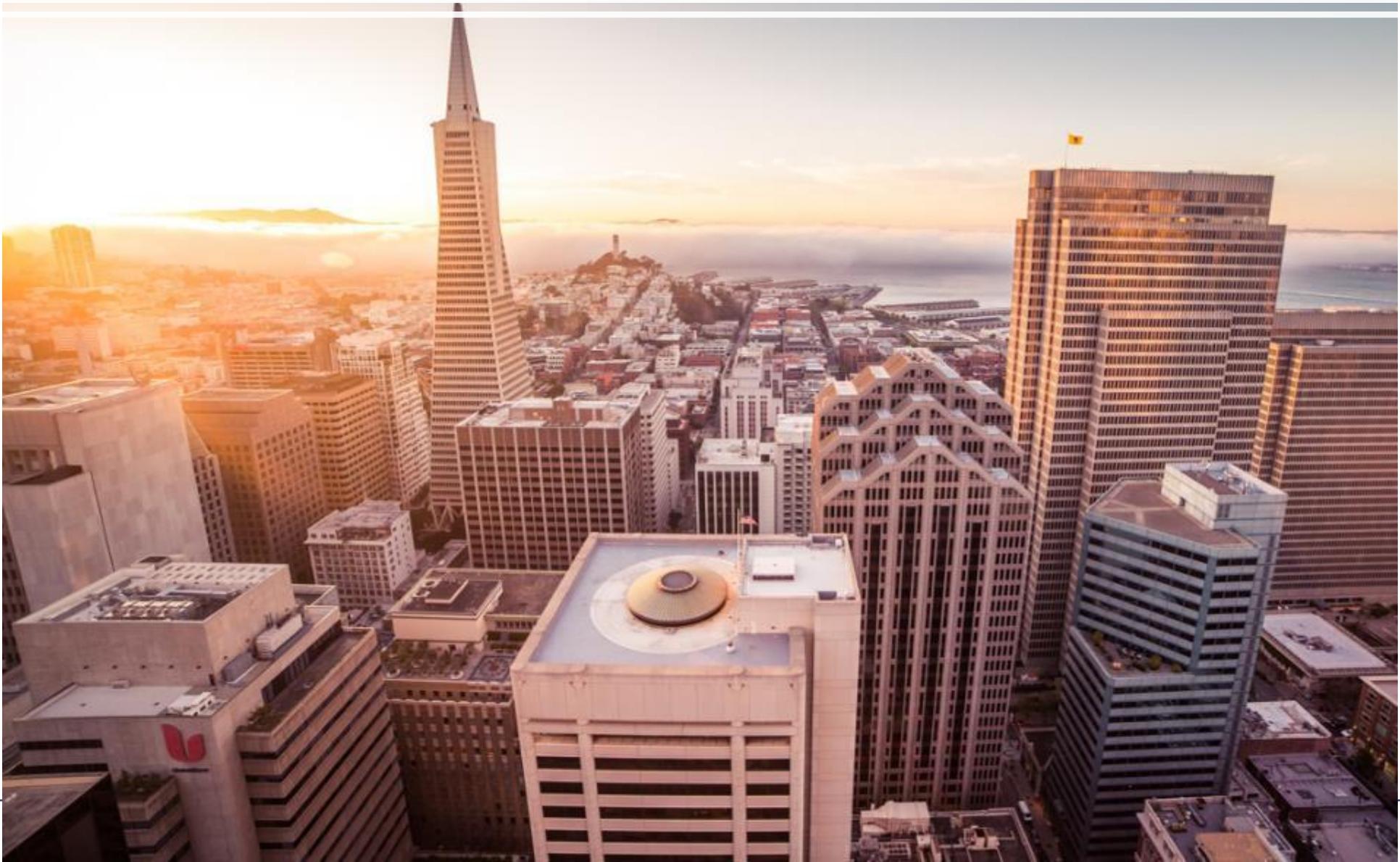




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q3 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, 4 activos de Oficina, 2 de Oficina / Flex, uno especializado en Research & Development y un activo de Renta Residencial, valorizados en MUSD 241,7, de acuerdo a los últimos valores de tasación de las propiedades y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
- Durante el Q3 2022, la administración del portfolio consistió principalmente en la operación de los 7 edificios de oficinas, flex y R&D, los cuales experimentaron una actividad de arriendos que les permitió mantener una estable ocupación sobre el 86%. Adicionalmente, continuamos con las remodelaciones y arriendos de la propiedad The Commons, único activo residencial de la cartera, propiedad que ha completado la remodelación de un 85% de sus

unidades y arrendado un 58% desde su compra en marzo de este año.

- Para el Q4 2022 y el año 2023 los principales desafíos se relacionan con el vencimiento del 8,3% de la renta contractual, vencimientos que se concentran especialmente en 100 Franklin y The River Oaks y la colocación del espacio vacante en Constitution Square. Adicionalmente, se mantiene como objetivo la ejecución y avance de los planes de remodelación y arriendo de The Commons.
- Durante el 2022 se han distribuido MUSD 4.509, es decir USD 0,04325 por cada cuota suscrita y pagada. La rentabilidad acumulada del periodo 2022 es un 4,19%.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 1,0032
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

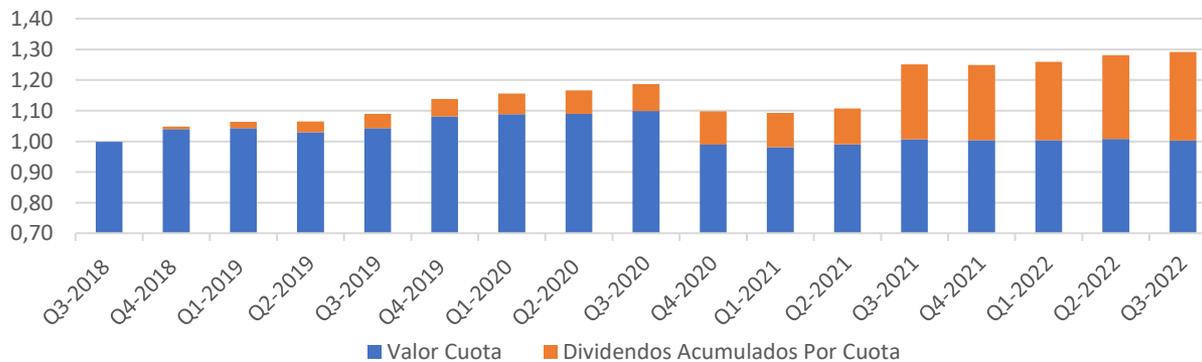
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, mediante la inversión en sus filiales, las que administran bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, para que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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

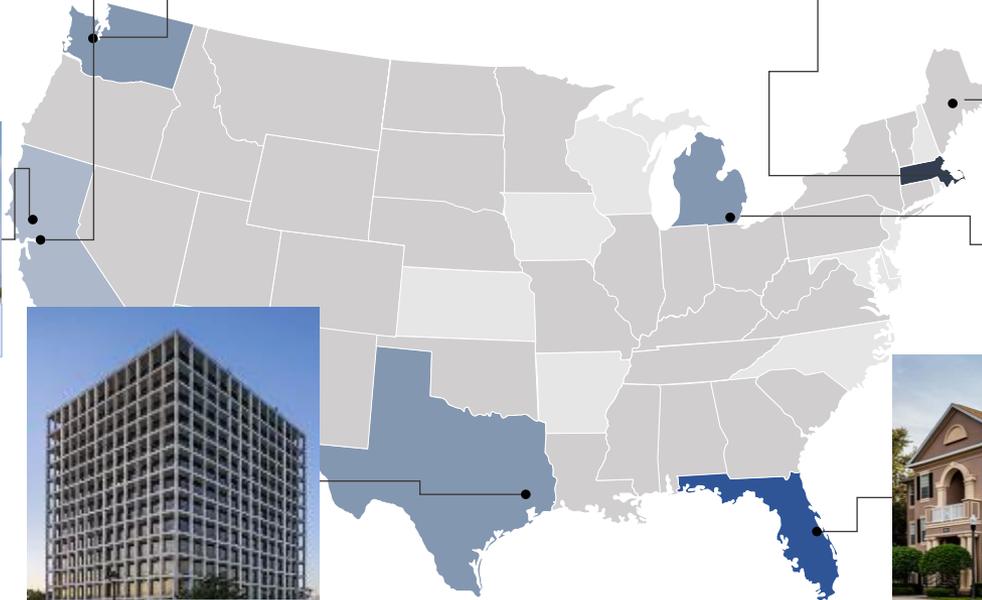
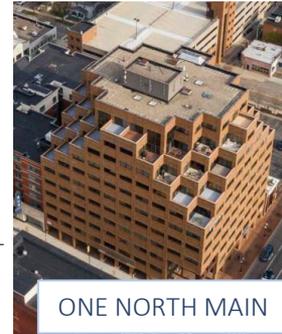
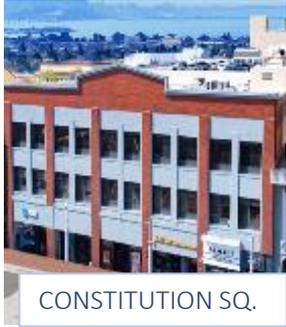
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de las propiedades así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD)





CARTERA DE ACTIVOS

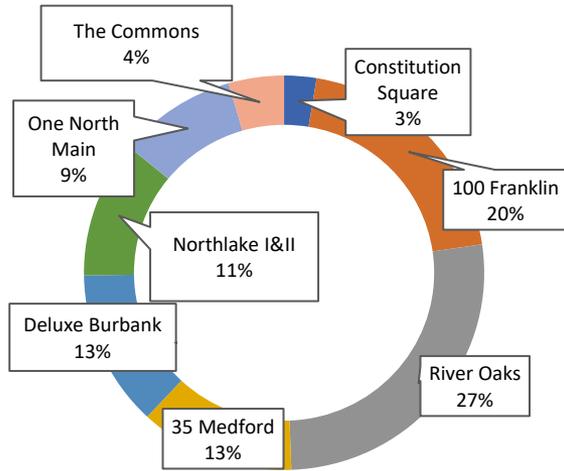


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Remanente Capital 110 Atrium (en filial)	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	250	104.011
Participación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

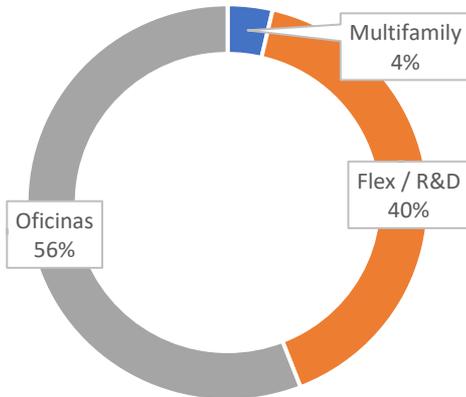


CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI



DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO



Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	28%	2,37
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	90%	3,16
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	87%	4,47
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	6,92
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	3,79
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	4,65
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	6,56
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	58%	0,00
Portfolio			939.517	85,3%**	84,7%**	4,34

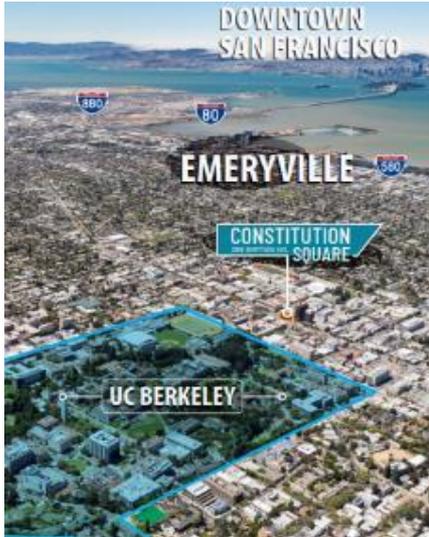
*Tiempo ponderado remanente de los contratos de arriendo del portfolio.

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



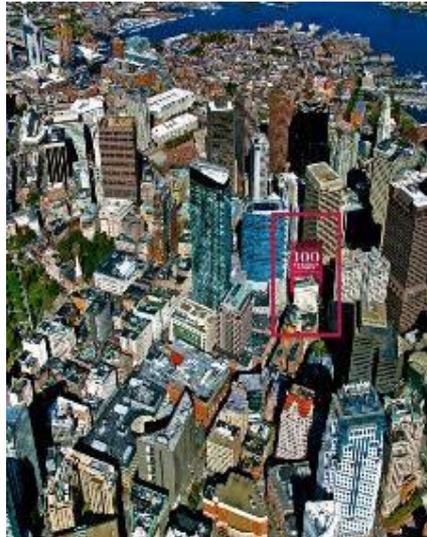


UBICACIONES – Cartera Actual



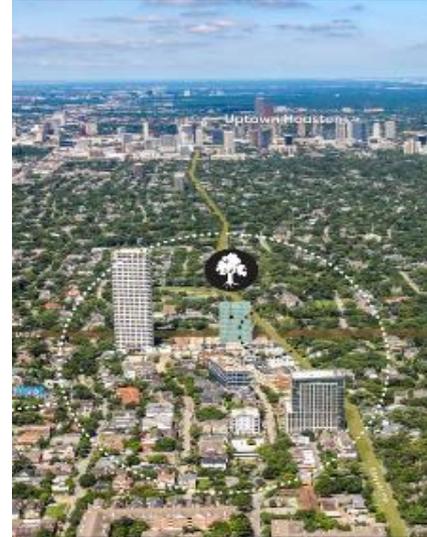
CONSTITUTION SQUARE, BERKELEY CBD, CA

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.

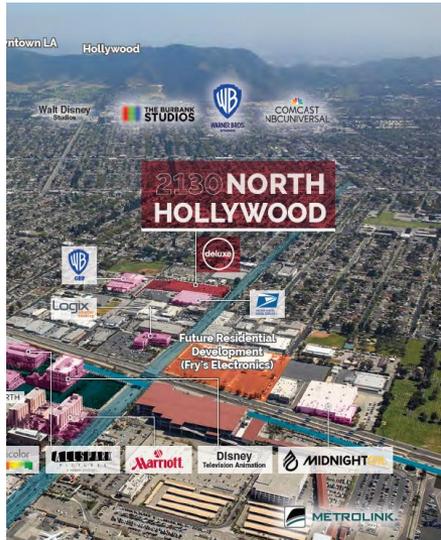


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



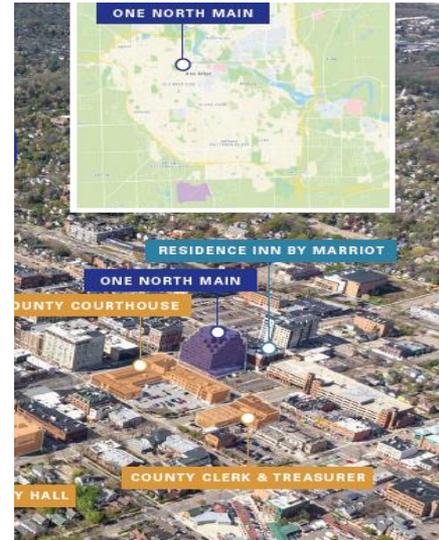
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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.



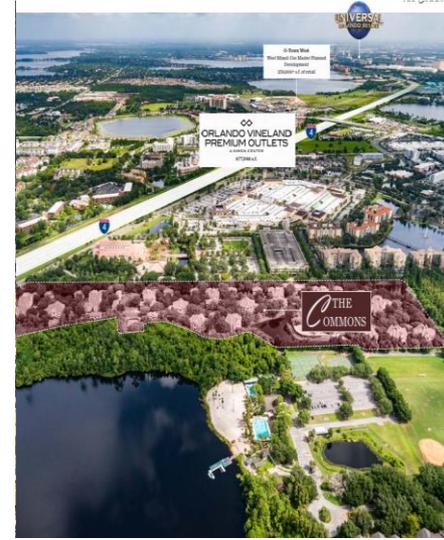
NORTHLAKE I & II, FREMONT, WA

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.

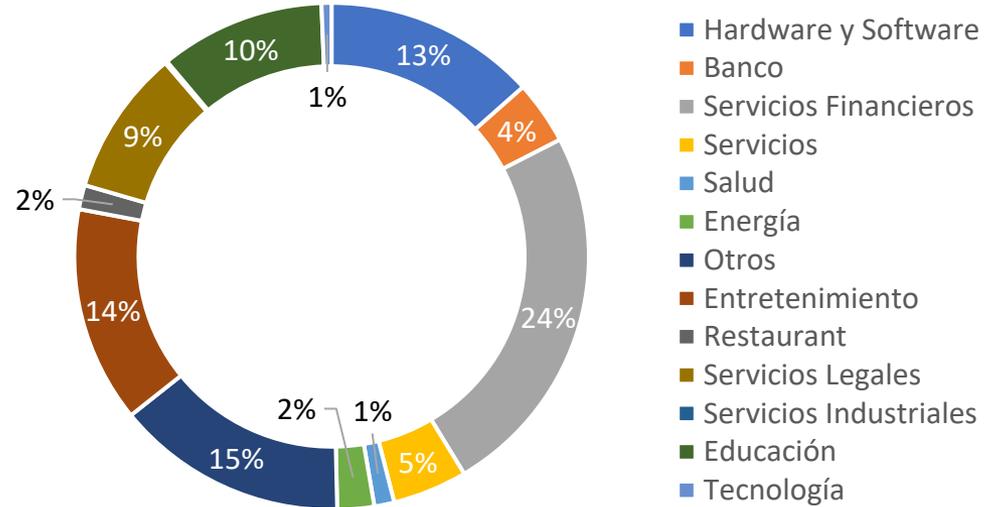


PERFIL DE ARRENDATARIOS

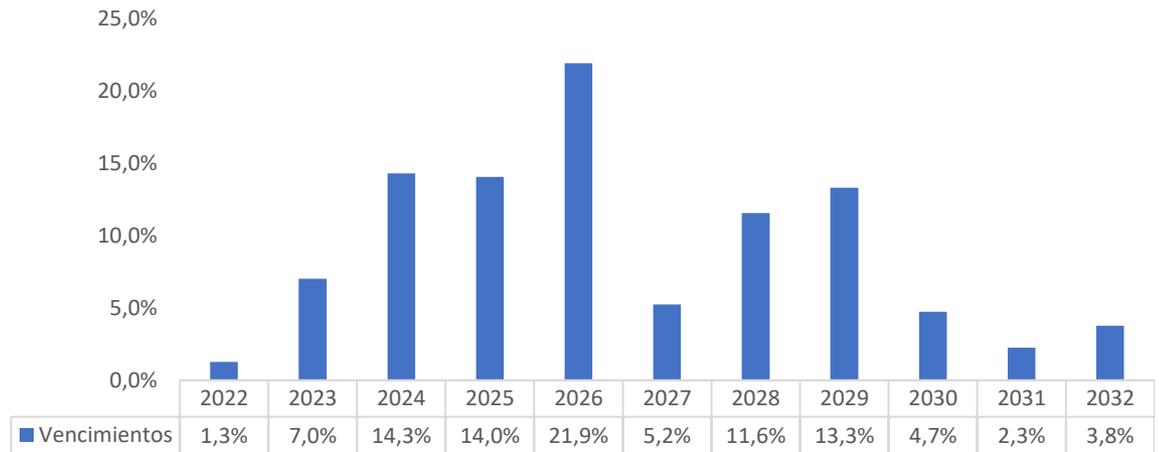


4,34 años
promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)





TOP 10 ARRENDATARIOS

Top Ten Arrendatarios	Propiedad	Tipo de Arriendo	Industria
	Deluxe Burbank	Oficina / Flex	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
	100 Franklin	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios Legales
	100 Franklin	Oficina	Educación



DESAFÍOS Q4 2022 y 2023 – VENCIMIENTOS

Vencimientos	Arrendatario	SF Totales	% SF del Portfolio	% USD del Portfolio
2022	Constitution Square	4.261	0,66%	1,26%
2023	100 Franklin	8.150	1,26%	1,44%
	The River Oaks	29.200	4,50%	4,44%
	Northlake I & II	1.179	0,18%	0,18%
	One North Main	5.697	0,88%	0,96%
Total		48.487	7,48%	8,28%

Los principales desafíos para el último trimestre de 2022 y el año 2023 vienen dados por la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen, los que representan un 8,28% de las rentas totales del portfolio y un 7,48% del total de pies cuadrados del portfolio. Los vencimientos se encuentran diversificados en 5 de las 8 propiedades con las que cuenta el Fondo y se compone de 21 arrendatarios diferentes, dentro de los cuales no hay ninguno que represente más de un 2% del total de pies cuadrados del portfolio ni de las rentas contractuales. Respecto de los espacios vacantes en el portfolio, el principal desafío se concentra en la recolocación del espacio de Constitution Square que dejó “Here” a fines de julio de 2022 y para el cual ya nos encontramos en conversaciones con potenciales arrendatarios.

En cuanto a la última inversión del Fondo, el activo residencial Multifamily The Commons, los desafíos futuros se concentran en la ejecución del plan de CAPEX de las unidades y la estrategia de arriendos y colocación de la propiedad. Desde la compra en marzo de este año se ha avanzado más rápido de lo esperado en la remodelación de las unidades y al cierre del Q3 2022 hay 240 unidades completamente remodeladas (85% del total). Dadas las expectativas generadas por esta mayor velocidad de ejecución, se espera terminar con el plan de remodelación de interiores durante el Q4 2022. Respecto de la colocación de la propiedad, al cierre del Q3 2022 se encuentran arrendadas un 58% de las unidades y ocupadas físicamente un 45% del total.



A photograph of the Seattle skyline at dusk or dawn. The Space Needle tower is the central focus, standing tall against a sky with soft, golden light. The city's skyscrapers are visible in the background, some with lights beginning to glow. The overall mood is serene and urban.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8	243,5 MM	85%	50%	4,34
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO REMANENTE DE CONTRATOS
2,42x	62%	5,49%	3,70x	4,28%
DSCR	LTV	CAP RATE ACTUAL	TIEMPO REMANENTE DEUDAS	TASA DEUDA PROMEDIO

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. Ocupación de equilibrio se calcula considerando la ocupación de equilibrio de cada uno de los activos, ponderados por su correspondiente participación en el Fondo.
4. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo.
5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) del total de los activos acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda acumulado durante los últimos 12 meses. Este cálculo no considera la propiedad The Commons.
6. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria de los bienes inmuebles al cierre del periodo sobre el total de AUM más los saldos en caja y reservas a nivel de las propiedades. Este se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
7. Cap Rate Actual se calcula tomando en cuenta el NOI de los últimos 12 meses sobre la inversión total realizada en la propiedad, ponderados por su correspondiente participación en el Fondo.
8. 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.
9. Tasa de deuda promedio se calcula según "All in rate", considerando los seguros de tasa "CAP" a la tasa variable, y en el caso de no tener "CAP" se considera el valor de la tasa 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 Actual YTD	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Desde el Inicio
A) Valor cuota al cierre (30-09-2022)	1,0032	1,0032	1,0032	1,0032
B) Dividendos por cuota	0,0433	0,0433	0,2113	0,2841
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0465	1,0465	1,2145	1,2873
D) Valor al inicio del periodo	1,0044	1,0227	1,0978	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	4,19%	2,32%	10,63%	26,82%

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

El fondo obtuvo una rentabilidad positiva durante el año 2022 de 4,19% debido a la operación normal del Fondo y el resultado generado por sus sociedades filiales.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	535	18	517	2872,22%
Activo No Corriente	104.103	104.274	-171	-0,16%
Total Activo	104.638	104.292	346	0,33%
Pasivo Corriente	56	57	-1	-1,75%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	104.582	104.235	347	0,33%
Total Pasivos y Patrimonio	104.638	104.292	346	0,33%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2022 los activos corrientes aumentaron en MUSD 517 con respecto al 31 de diciembre 2021 debido a un aumento de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo”. Al cierre de septiembre 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.

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo es indirectamente propietario de ocho inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del año anterior. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 56 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 0,33% al cierre de septiembre 2022 con respecto al cierre de diciembre 2021, lo que se traduce en un aumento de MUSD 347. Dicho aumento se compone por el resultado del ejercicio, que alcanzó los MUSD 4.385, al aumento de capital efectuado enero del 2022 por MUSD 471 y un dividendo pagado por MUSD 4.509.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.22 MUSD	30.09.21 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	5.040	13.676	-8.636	-63,1%
Utilidad devengada	-171	6.309	-6.480	-102,7%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	4.869	19.985	-15.116	-75,6%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	4.869	19.984	-15.115	-75,6%
Comisión de administración	-466	-416	-50	12,0%
Otros gastos de operación	-18	-49	31	-63,3%
Total gastos de operaciones (-)	-484	-465	-19	4,1%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	4.385	19.520	-15.134	-77,5%

- Al 30 de septiembre de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 4.869. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 5.040 y una pérdida devengada por MUSD 171. La disminución con respecto al mismo periodo del año anterior se debe principalmente al efecto utilidad del año 2021 por la venta de la propiedad 110 Atrium.
- Además el año 2022 el Fondo presentó MUSD 484 de gastos operacionales que se componen de MUSD 466 de comisión por administración y MUSD 18 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 4.385.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05	0,05	0,04
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	9,55	0,32	3,15
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,003	1,004	1,023
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0421	0,1696	0,1881
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0433	0,1576	0,1681
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	4,32	15,43	16,16
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	4,19	16,89	18,39
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	4,19	16,88	18,38
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	2,32	17,41	8,44



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.

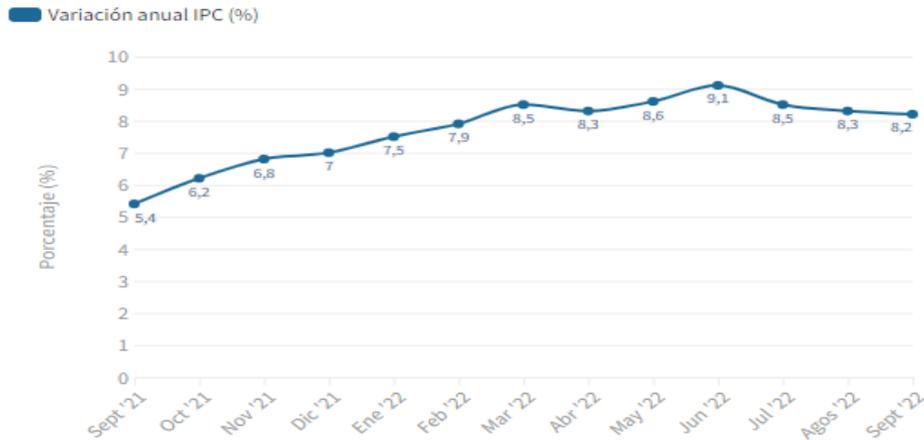
A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- 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.
- 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 15% 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 MUSD 19 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 SEPTIEMBRE 2021-2022(%)



La inflación en Estados Unidos alcanzó un 9,1% en junio 2022 y un 8,2% en septiembre 2022.

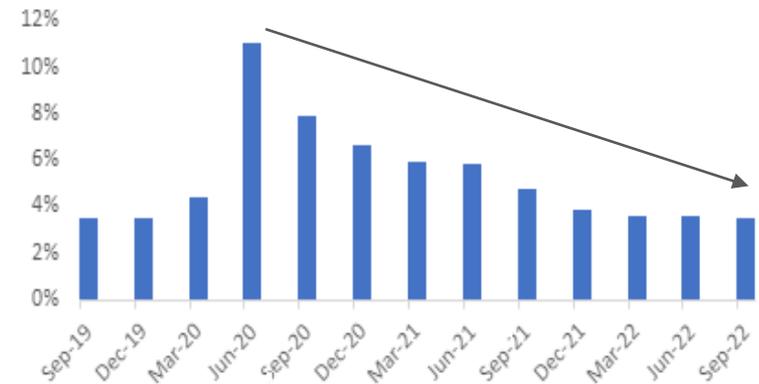
PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

0,6%
USA GDP Q3 2022

0,2%
USA GDP 2022*

Luego de un decrecimiento de un 0,4% en Q1 2022 y un decrecimiento de 0,1% en Q2 2022, el GDP de USA experimentó un crecimiento positivo de 0,6% en Q3 2022, métrica calculada de manera trimestral. La FED ajustó las expectativas de crecimiento para este año 2022, de un 1,7% a un 0,2%.

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 3,5% en septiembre de 2022, la más baja desde que la pandemia del covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.

* De acuerdo a las estimaciones de la FED.



HECHOS POSTERIORES

REPARTO DE DIVIDENDOS

En Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 28 de octubre de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del día 7 de noviembre del 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 3.224.475,20, equivalente a USD 0,03093 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre 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>USD 3,48 Berkeley CBD USD 4,66 East Bay Oakland</p> <p>Rentas</p>	<p>2.545.965 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</p>	<p>8,8% Berkeley CBD 17,3% East Bay Oakland</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,0% / 3,0%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q2 2022 / Q3 2022</p>	<p>-27.880 SF Berkeley CBD 246.415 SF East Bay Oakland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>24.133 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 356.000 SF de actividad de arriendo durante el Q3 2022, impulsado principalmente por arrendatarios gubernamentales y relacionados al rubro de Educación. Esto se mantiene por debajo de los niveles previos a la pandemia, donde la actividad trimestral rara vez cayó por debajo de 600.000 SF.

La vacancia del mercado aumentó a 17,3 %, registrando una variación de 80 pb respecto al Q2 2022, y de 10 pb respecto del Q3 2021. A pesar del aumento en la vacancia, los valores de arriendo “Asking Price” también aumentaron USD 0,13 desde el año anterior. El aumento en los valores de arriendo fue impulsado principalmente por la tendencia “Flight to Quality” y un crecimiento continuo del tipo de producto de oficina flexible/I+D. Igualmente, los empleadores continúan reevaluando sus necesidades de espacio de oficinas debido a las presiones inflacionarias y las incertidumbres macroeconómicas.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BURBANK, CA (1)

GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



USD 3,61 Tri-Cities

USD 3,81 Greater Los Angeles

Rentas

27.351.010 SF/

753.204 SF

Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities

14,2% Tri-Cities

16,5% Greater Los Angeles

Vacancia

5,2% / 4,5%

Tasa de Desempleo (2)
Q2 2022 / Q3 2022

448.200 SF Tri-Cities
-212.545 SF Greater Los Angeles

Absorción Neta Acumulada (YTD)

230 Tri-Cities
2.169 Greater Los Angeles

Número de Edificios

GREATER LOS ANGELES

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

El mercado de oficinas del Gran Los Ángeles experimentó una absorción negativa de 1,19 MMSF durante el Q3 2022, ya que varios grandes usuarios se enfocaron en reducciones estratégicas y/o reubicaciones fuera del mercado. El espacio disponible para subarriendo aumentó significativamente a 9,97 MMSF durante el período, y luego de tres trimestres consecutivos de absorción neta positiva, el mercado de oficinas del mercado total experimentó su primer trimestre de absorción negativa en 2022.

Dada la continua incertidumbre económica, los arrendatarios se mantienen reevaluando sus necesidades de espacio de oficina y continúan subarrendando, reduciendo e incluso desocupando sus ubicaciones existentes por completo. No obstante, y a pesar del contexto, perdura la demanda por espacios de mayor calidad tanto en el mercado de Burbank como en el de Los Ángeles en general.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BOSTON, MA (1)

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



USD 50,71
Downtown Boston (Class B)

USD 69,02 Downtown Boston (All Classes)

USD 66,27 CBD Total

Rentas

33.031.114 SF/
1.072.420 SF

Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston

16,4% Downtown Boston
14,3% CBD Total

Vacancia

3,2% / 2,9%

Tasa de Desempleo (2)
Q2 2022 / Q3 2022.

-504.674 SF Downtown Boston

-698.709 SF CBD Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

El Q3 experimentó absorción negativa, lo que condujo a mayores tasas de vacancia. Adicionalmente, el espacio disponible para subarriendo ha vuelto a máximos históricos, lo que representa un 4,6% del mercado total.

Información Adicional

DOWNTOWN BOSTON

Downtown Boston es parte del mercado de Boston CBD, el que también incluye los submercados de Back Bay, Government Center, Midtown, North Station, Seaport District y South Station. Los submercados de Downtown y Back Bay representan el 70% del mercado de Boston CBD.

La demanda de oficinas continuó experimentando una compleja situación durante el Q3 2022, con lo que la absorción de CBD YTD pasó de ser positiva durante el Q2 a negativa durante el Q3. El submercado de Downtown se ha mantenido experimentando reducciones de espacio de las empresas debido a la implementación del teletrabajo y al debilitamiento de las perspectivas económicas. Las tendencias en la oferta de subarriendo se concentran en el sector tecnológico, ejemplos de esto son Wayfair, Drift, Cengage, GrubHub y LogMeIn quienes tienen sus espacios en el mercado.

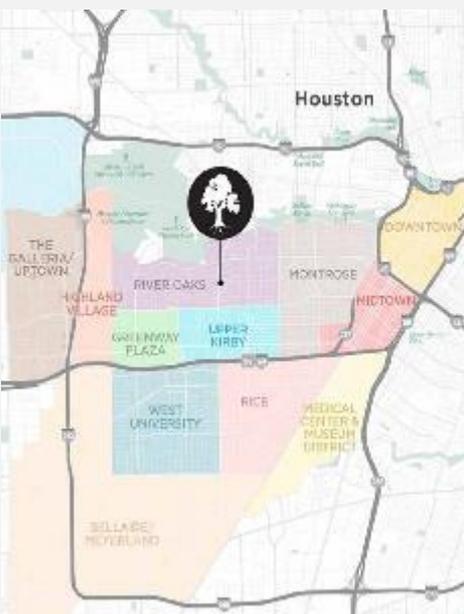
Los valores de arriendo se han mantenido estables, no obstante estos no reflejan las mayores concesiones y condiciones necesarias para atraer y retener arrendatarios en sus espacios. La rentas de oficinas clase B se han visto más afectadas, llegando a niveles hasta un 20 % por debajo de los valores observados antes de la pandemia.

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



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



USD 27,74 Inner Loop (Class B)

USD 34,55 Inner Loop (All Classes)

USD 31,14 Houston Total

Rentas

5.517.134 SF/
0 SF

**Inventario / Nueva
Construcción Inner Loop**

17,2% Inner Loop

24,4% Houston Total

Vacancia

4,8% / 4,2%

Tasa de Desempleo (2)
Q2 2022 / Q3 2022

-47.272 SF Inner Loop
-482.690 SF Houston Total

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

El volumen total de arrendamiento reportó un aumento de 9.8% desde el trimestre anterior

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.

El mercado de oficinas de Houston se ha mantenido en una posición frágil debido principalmente a la incertidumbre económica, la posible recesión y las persistentes tendencias de un regreso gradual a la oficina por parte de las empresas. Muchos arrendatarios han perseverado en la reducción de espacios, lo que ha aplicado una presión a la baja sobre los valores de arriendo y han llevado a la vacancia del mercado a un máximo histórico de 24,4%.

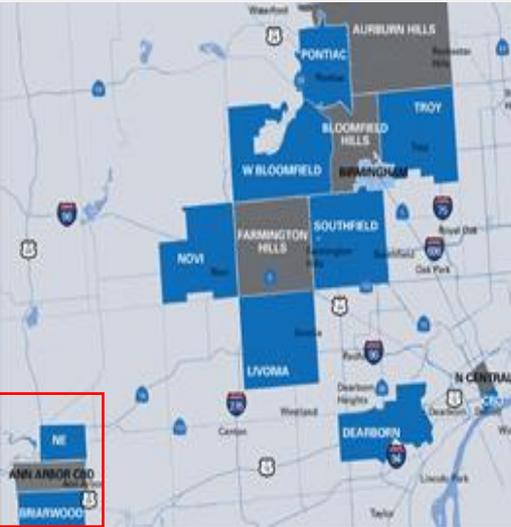
Se proyecta una actividad de arriendo moderada en Houston en general durante los próximos trimestres, ante lo cual es importante destacar que varios de los arrendatarios actuales continúan reduciendo su espacio, y reforzando la tendencia de absorción neta negativa observada dentro del corto plazo.

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



DETROIT, MI (1)

ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



USD 25,19 Ann Arbor (All Classes)

USD 18,68 Suburban (All Classes)

USD 19,46 Detroit Total

Rentas

4,1% / 3,3%

Tasa de Desempleo (2)
Q2 2022 / Q3 2022

5.800.735 SF/
0 SF

Inventario / Nueva Construcción Ann Arbor

-44.426 SF Ann Arbor
-524.392 SF Detroit Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

10,9% Ann Arbor
17,1% Detroit Total

Vacancia

Detroit registró su primer trimestre de absorción neta positiva desde 2021

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.

A pesar de la absorción final de 12 meses de -736.336 SF, Detroit experimentó una absorción neta positiva durante el Q3 2022 de 197.951 SF. La vacancia disminuyó 60 pb a 17,1% durante el mismo período y el valor de arriendo “asking Price” promedio en el mercado total de Detroit aumentó a USD 19,46 PSF, en línea con los valores de arriendo observados en el Q3 2019.

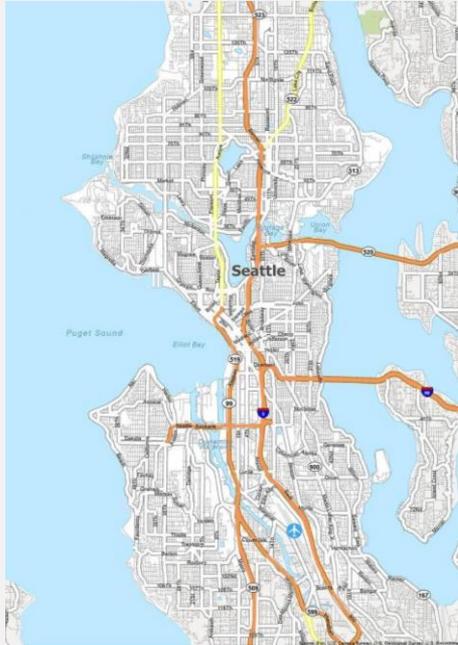
El espacio de subarriendo disponible en el mercado aumentó un 27,7 % desde el Q2 2022, y este ha aumentado en un 92,9% desde el año anterior. A fines del Q3 2022, casi 1,1 MMSF de oficina se encuentran en construcción.

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



FREMONT, WA (1)

SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



USD 65,34
Ballard/University District
48,90
Seattle/Puget Sound
Rentas

2.901.423 SF/
404.633 SF
Inventario / Nueva Construcción
Ballard / University District

9,9%
Ballard/University District
15,9%
Seattle/Puget Sound
Vacancia

3,2% / 3,3%
Tasa de Desempleo (2)
Q2 2022 / Q3 2022

42.115 SF Ballard/U Distr.
-426,182 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.

El mercado de oficinas de Seattle/Puget Sound se mantiene experimentando una actividad de arriendo por debajo de los niveles previos a 2020. El mercado registró una absorción neta de -148.033 SF durante el Q3 2022 y -426.182 SF de absorción en lo que va del año. La vacancia aumentó significativamente en 300 pb hasta 15,9%, y a pesar de los desafíos en el mercado de oficinas, se firmaron varios contratos de arriendo de más de 20.000 SF con plazos de cinco o más años, lo que indica una creciente confianza de parte de los arrendatarios. Finalmente, se observa un aumento en las concesiones de arriendos, las que continúan creciendo en escala y alcance, ya que los propietarios compiten por un grupo más pequeño de arrendatarios relevantes.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



ORLANDO, FL (1)

ORLANDO / I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT



<p>USD 1.797 Orlando</p> <p>USD 1.928 I Drive</p> <p>Rentas</p>	<p>6.800 SF Nueva Construcción Orlando</p>	<p>4,0% Orlando</p> <p>6,5% I - Drive</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,3% / 2,7% Orlando</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q2 2022 / Q3 2022</p>	<p>4.254 Units</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>Orlando y sus alrededores han experimentado una fuerte migración de los estados del norte que lo ha llevado a un fuerte crecimiento poblacional y del empleo, favoreciendo el mercado de renta residencial.</p> <p>Información Adicional</p>

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 en el mercado de Orlando se mantiene alrededor del mismo nivel de 96%. En paralelo, las rentas han aumentados un 15% en la zona respecto al Q3 2022.

La absorción neta sigue una tendencia positiva y al alza respecto del trimestre anterior, lo que ha provocado una disminución en la vacancia y aumento de rentas para el mercado en general.

(1) Source: Berkadia, Q3 2022 Report.

(2) Source: Bureau of Labor Statistics