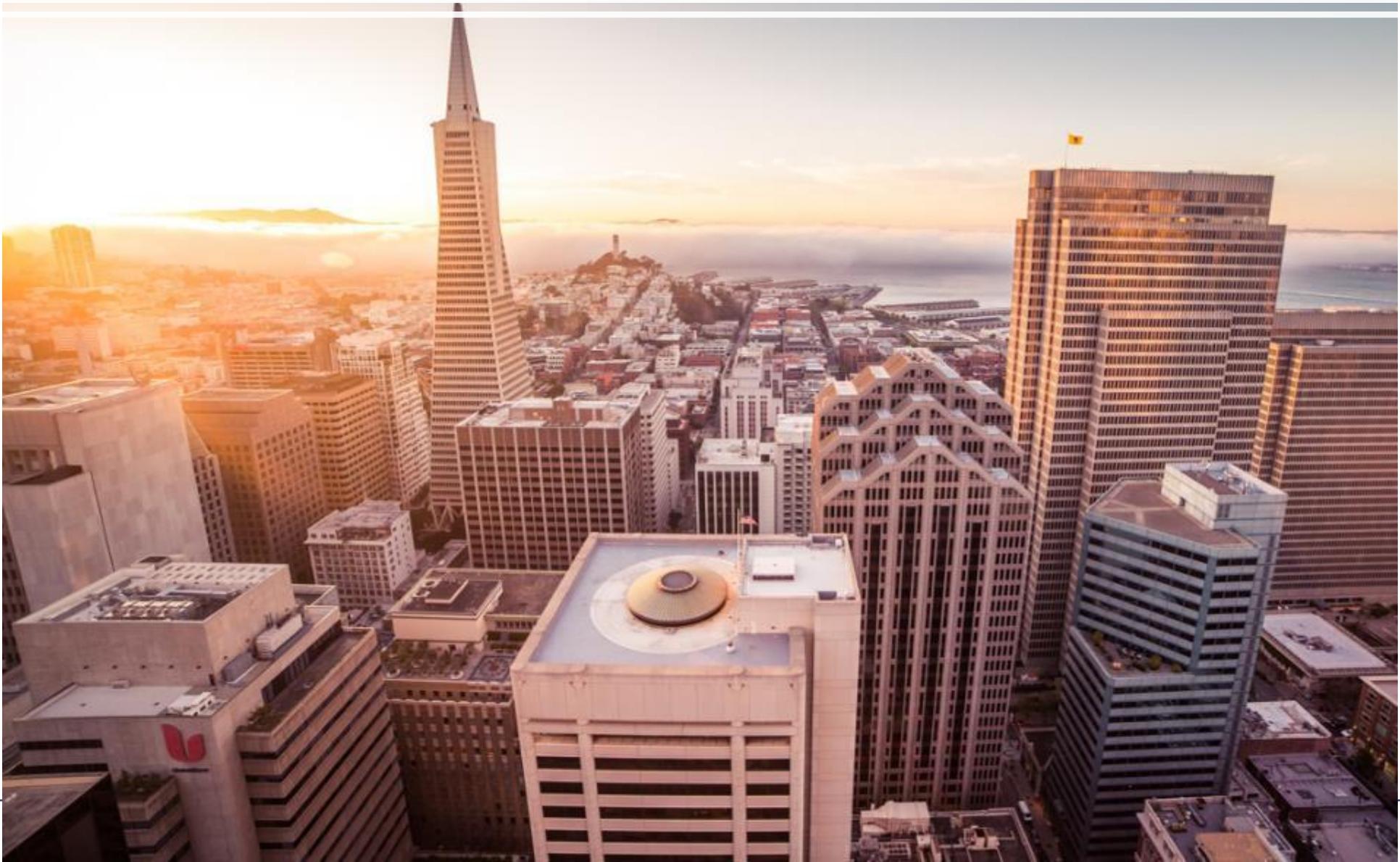




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q4 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 MMUSD 230,8, de acuerdo a los últimos valores de tasación de las propiedades.

Durante el Q4 2022, la administración del portfolio consistió principalmente en la operación de los 8 activos de la cartera. Los edificios de oficinas, flex y R&D experimentaron una actividad de arriendos que les permitió mantener una ocupación sobre el 86%, y en cuanto a la propiedad Multifamily esta continuó con el plan de negocios, ha finalizado la remodelación del 100% de las unidades y ha arrendado un 92% de las unidades desde su compra en marzo de 2022.

Para el año 2023 los principales desafíos se relacionan con el vencimiento del 7,0% de la renta contractual, los que se concentran especialmente en Constitution Square y The River Oaks, y la colocación del espacio vacante en Constitution Square. Adicionalmente, se mantiene la ejecución del plan de colocación de The Commons, que busca estabilizar el activo a un 95% de ocupación durante el Q1 2023.

Durante el 2022 se distribuyeron MUSD 7.733, es decir USD 0,0742 por cada cuota suscrita y pagada. Sin embargo, hubo una rentabilidad negativa en el ejercicio 2022, equivalente a un -9,02%, debido principalmente por la disminución del valor de las tasaciones de los activos inmobiliarios, cuyo efecto en el fondo fue de un poco más de USD 16 millones. Esta baja estuvo asociada principalmente al alza de las tasas de interés producto del contexto económico y al aumento de la vacancia en la propiedad de Constitution Square.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,8396
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

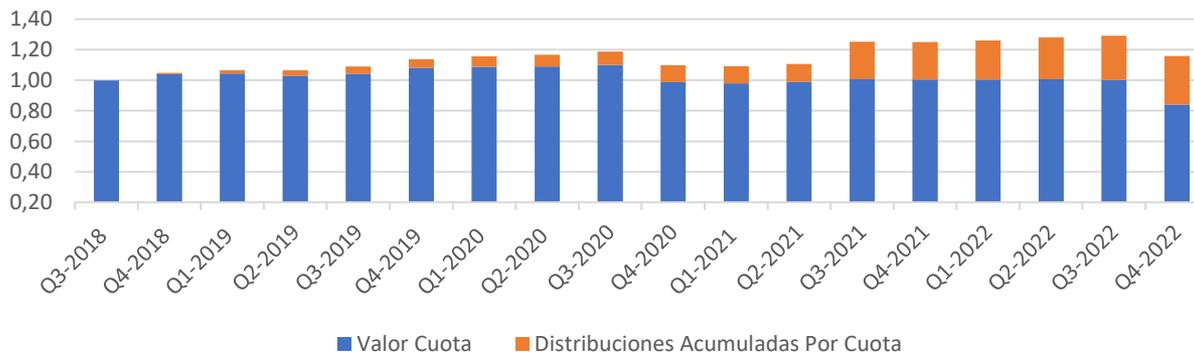
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, mediante la inversión en sus filiales, las que administran bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, para que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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 DISTRIBUCIONES

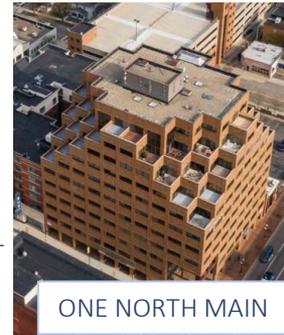
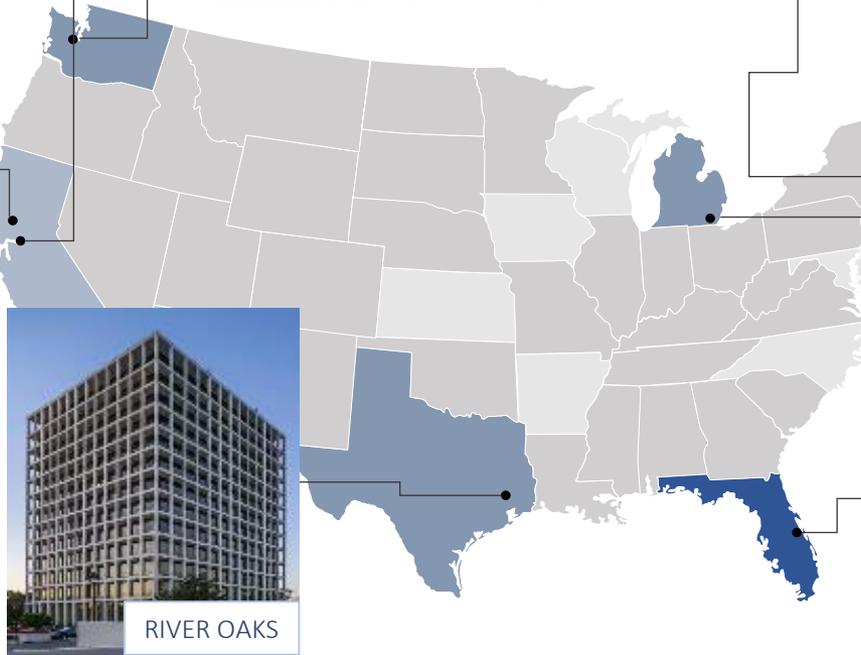
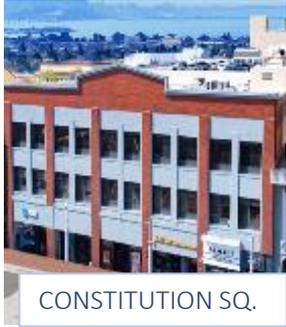
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de las propiedades así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas





CARTERA DE ACTIVOS

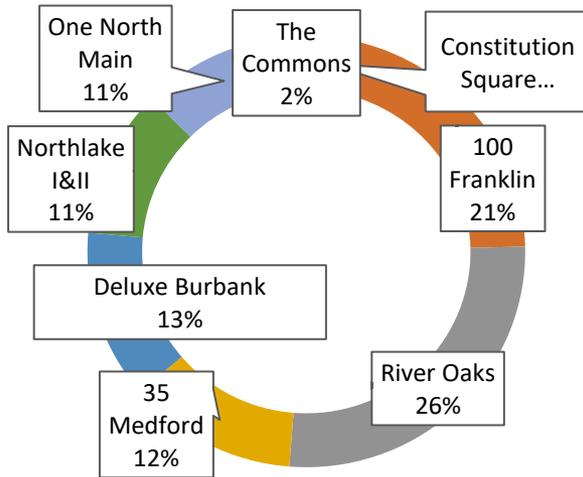


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Remanente Capital 110 Atrium (en filial)	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	250	104.011
Participación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

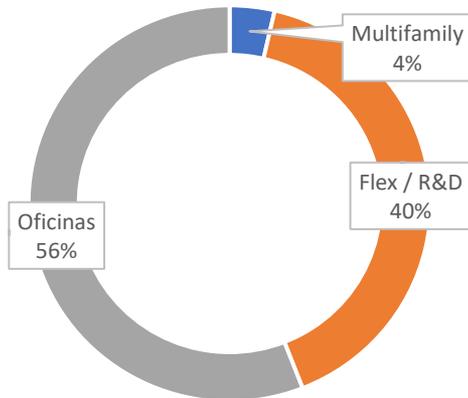


CARTERA DE ACTIVOS

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%	2,35
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	90%	2,93
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	90%	4,28
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	6,67
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	3,54
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	6,31
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	4,40
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	92%	0,00
Portfolio			939.517	85,3%**	87,3%**	4,11

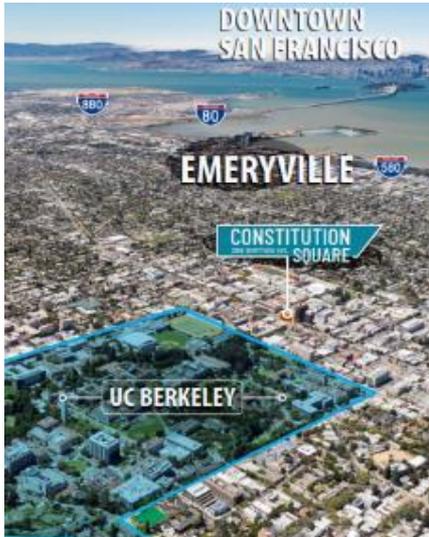
*Tiempo ponderado remanente de los contratos de arriendo del portfolio.

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



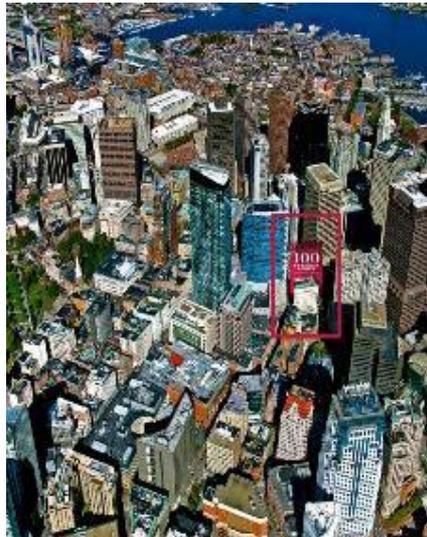


UBICACIONES – Cartera Actual



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.

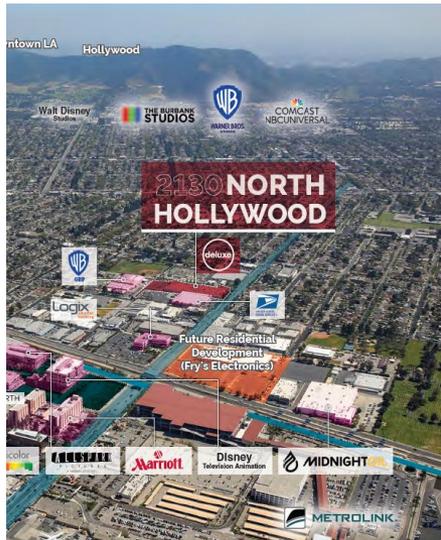


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



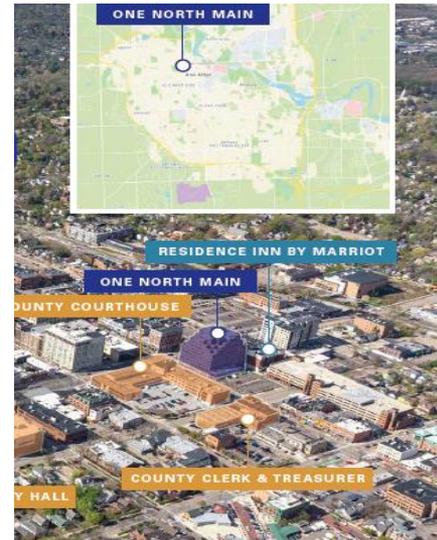
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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.



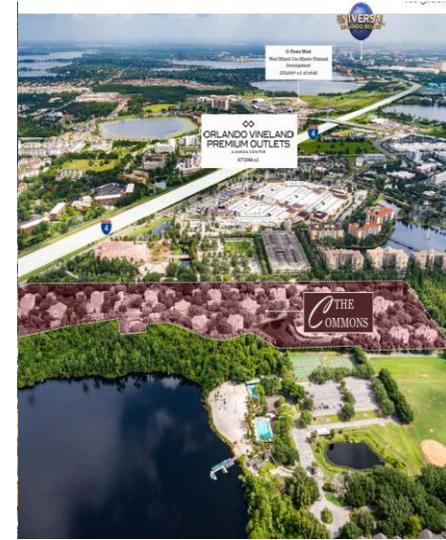
NORTHLAKE I & II, FREMONT, WA

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.

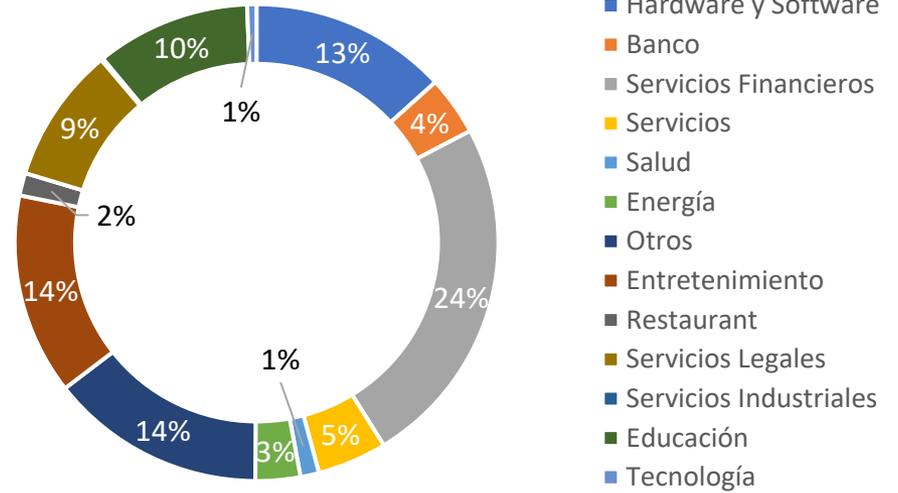


PERFIL DE ARRENDATARIOS

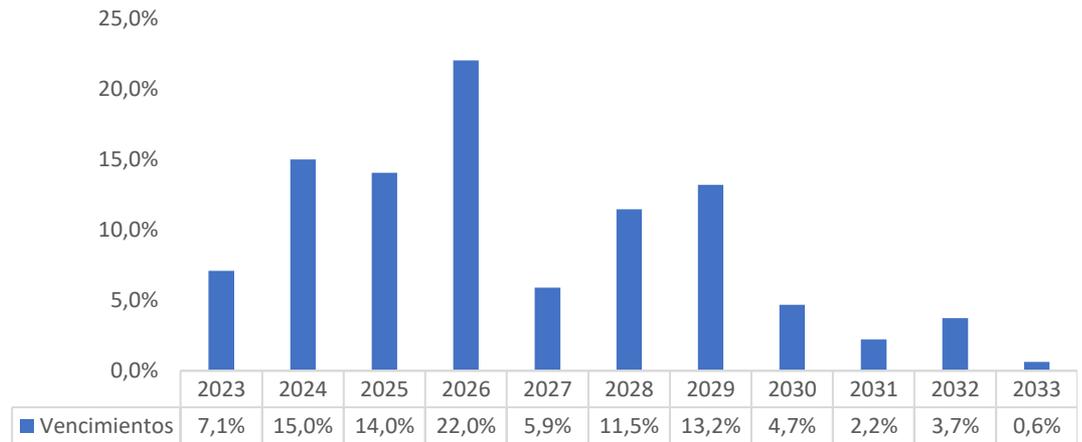


4,11 años
promedio de contrato
remanente.

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 2023 – VENCIMIENTOS

Vencimientos	Edificio	SF Totales	% SF del Portfolio	% USD del Portfolio
2023	Constitution Square	4.261	0,66%	1,25%
	100 Franklin	8.150	0,46%	0,77%
	The River Oaks	29.200	4,05%	3,94%
	Northlake I & II	1.179	0,18%	0,18%
	One North Main	5.697	0,88%	0,95%
	Total	48.487	6,23%	7,08%

Los principales desafíos para el año 2023 vienen dados por la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen, los que representan un 7,08% de las rentas totales del portfolio y un 6,23% del total de pies cuadrados. Los vencimientos se encuentran diversificados en 5 de las 8 propiedades con las que cuenta el Fondo y se compone de 17 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, el principal desafío se concentra en la recolocación de Constitution Square para el cual ya nos encontramos en negociaciones con una empresa de software, por un contrato que llevaría la ocupación del activo a un 50%.

En cuanto a la última inversión del Fondo, el activo residencial Multifamily The Commons, los desafíos futuros se concentran en la estrategia de arriendos y colocación de la propiedad. Desde la compra en marzo de 2022 se ha avanzado más rápido de lo esperado en la remodelación de las unidades habiendo completado el plan de Capex al cierre del Q4 2022. Respecto de la colocación, al cierre del Q4 2022, la propiedad se encuentra arrendada en un 92% (incluyendo pre arriendos(*)), la ocupación de equilibrio corresponde a un 60%, y la ocupación física de la propiedad es de 85%.



(*) Se refiere a aquellas unidades en que los contratos se encuentran firmados pero los arrendatarios aún no ejercen su derecho a ocupar el activo, por lo que la propiedad no se encuentra recibiendo rentas.

A photograph of the Seattle skyline at sunset. The Space Needle is the central focus, illuminated by the warm light of the setting sun. The city's skyscrapers are silhouetted against the orange and blue sky. The text 'ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS' is overlaid on the left side of the image.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8	230,8 MM	87%	50%	4,11
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO REMANENTE DE CONTRATOS
2,16x	64,3%	5,28%	3,44x	4,26%
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 a nivel propiedad 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. Este cálculo no considera la propiedad The Commons.
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 (31-12-2022)	0,8396	0,8396	0,8396	0,8396
B) Distribuciones por cuota	0,0742	0,0742	0,2317	0,3149
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,9138	0,9138	1,0713	1,1545
D) Valor al inicio del periodo	1,0044	1,0044	0,9897	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	-9,02%	-9,02%	8,25%	13,74%

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) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Las distribuciones 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 negativa en el año 2022 de un -9,02% debido principalmente por la disminución del valor de las tasaciones de los activos inmobiliarios, cuyo efecto en el fondo fue de un poco más de USD 16 millones. Esta baja estuvo asociada principalmente al alza de las tasas de interés producto del contexto económico y al aumento de la vacancia en la propiedad de Constitution Square.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	289	18	271	1505,56%
Activo No Corriente	87.294	104.274	-16.980	-16,28%
Total Activo	87.583	104.292	-16.709	-16,02%
Pasivo Corriente	58	57	1	1,75%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	87.525	104.235	-16.710	-16,03%
Total Pasivos y Patrimonio	87.583	104.292	-16.709	-16,02%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2022 los activos corrientes aumentaron en MUSD 271 con respecto al 31 de diciembre 2021 debido a un aumento de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo”.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance está conformado principalmente por la cuenta “Inversiones valorizadas por el método de la participación”, que corresponde a la valorización de las acciones de las sociedades que el Fondo invierte directamente. Por medio de éstas, el Fondo es indirectamente propietario de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo es indirectamente propietario de ocho inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del periodo 2022. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial. Para el año 2022 el efecto de las disminuciones de las valorizaciones de los activos inmuebles afectó negativamente al activo no corriente del fondo en MUSD 16.052.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 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 disminuyó en un 16,03% al cierre de diciembre 2022 con respecto al cierre de diciembre 2021, lo que se traduce en una caída de MUSD 16.710. Dicha disminución se compone por una pérdida del ejercicio MUSD 9.448 y a un dividendo pagado por MUSD 7.733, que se contrapone con el aumento de capital efectuado enero del 2022 por MUSD 471.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	3	-	3	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	8.176	14.243	-6.067	-42,6%
Utilidad devengada	-16.980	3.969	-20.949	-527,8%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-8.804	18.212	-27.016	-148,3%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-8.801	18.211	-27.012	-148,3%
Comisión de administración	-623	-549	-74	13,5%
Otros gastos de operación	-24	-56	32	-57,1%
Total gastos de operaciones (-)	-647	-605	-42	6,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-9.448	17.607	-27.054	-153,7%

- Al 31 de diciembre de 2022 los resultados en el Fondo muestran una pérdida neta de la operación por MUSD 8.801. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 8.176 y una pérdida devengada por MUSD 16.980. La pérdida en inversiones valorizadas por método de la participación se explica principalmente por la disminución de las valorizaciones de los activos en los que el Fondo invierte indirectamente (excepto The Commons), las cuales afectaron negativamente en MUSD 16.052 y que no alcanza a compensarse con el efecto utilidad por la operación de las propiedades menos los gastos de la estructura de inversión del Fondo por MUSD 7.248.
- Además el año 2022 el Fondo presentó MUSD 647 de gastos operacionales que se componen de MUSD 623 de comisión por administración y MUSD 24 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 negativo durante el periodo por MUSD 9.448.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2022	31.12.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,07	0,05
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	4,98	0,32
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,840	1,004
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0906	0,1696
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0742	0,1575
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	8,84	15,43
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-10,79	16,89
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-10,79	16,88
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-9,02	17,41



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.

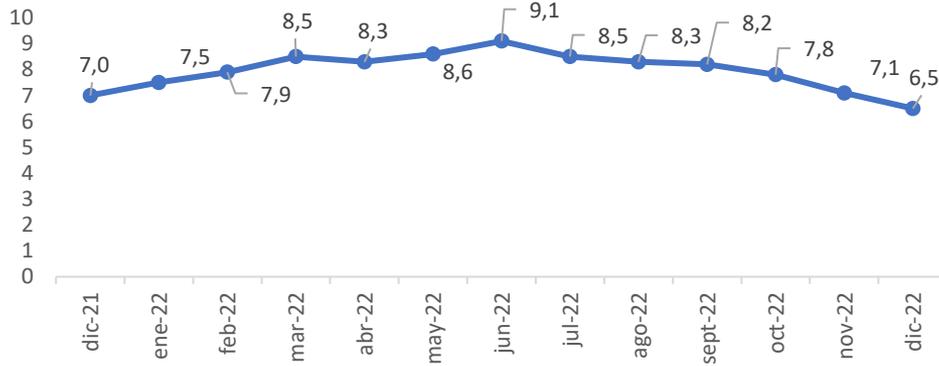
A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- 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 DICIEMBRE 2021-2022(%)



La inflación a 12 meses en Estados Unidos alcanzó un 8,2% en septiembre 2022 y un 6,5% en diciembre 2022.

PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

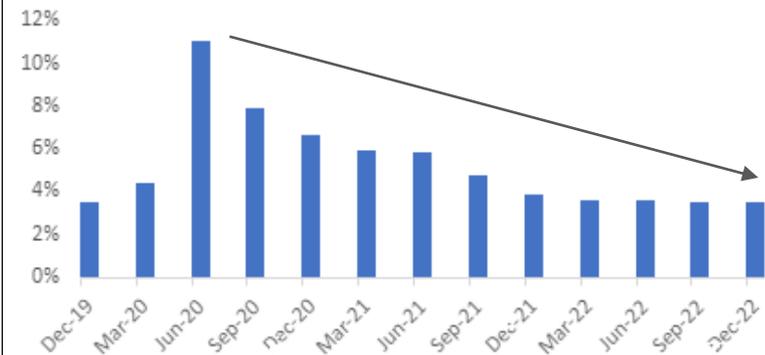
0,7%
USA GDP Q4 2022

2,1%
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 0,8% en Q3 2022 y de 0,7% en Q4 2022, métrica calculada de manera trimestral.

Respecto del rendimiento anual, el GDP de USA experimentó un crecimiento de 2,1% para el año 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 3,5% en diciembre de 2022, la más baja desde que la pandemia del covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.



HECHOS POSTERIORES

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 17 de enero de 2023, se acordó distribuir un dividendo provisorio a partir del día 24 de enero, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2023, por la cantidad total de USD 929.916,55 equivalente a USD 0,00892 por cuota.

Con fecha 10 de enero de 2023 se renovó la póliza de garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio de los aportantes del fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2023 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 3,61 Berkeley CBD USD 4,58 East Bay Oakland</p> <p>Rentas</p>	<p>2.545.965 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</p>	<p>10,2% Berkeley CBD 18,4% East Bay Oakland</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,0% / 3,0%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q3 2022 / Q4 2022</p>	<p>-63.550 SF Berkeley CBD -132.937 SF East Bay Oakland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>31.381 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 442.000 SF de actividad de arriendo durante el Q4 2022, impulsado principalmente por arrendatarios gubernamentales, de educación y sin fines de lucro. La vacancia del mercado total se mantiene en niveles elevados en un 18,4 %, un aumento de 130 pb desde el Q3. Finalmente, a medida que decrece la demanda por espacios de oficina, los requisitos de la industria de “Life Science” representan una parte cada vez mayor de la demanda total.

Respecto del submercado de Berkeley, este experimentó un aumento de 140 pb en la vacancia desde el Q3, cerrando el año en 10,2 %. A pesar del aumento, los valores de arriendo “Asking Price” aumentaron \$0,13 PSF, los cuales fueron impulsados principalmente por la tendencia “Flight to Quality” y un crecimiento continuo del tipo de producto de oficina flexible/I+D.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BURBANK, CA (1)

GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



<p>USD 3,70 Tri-Cities USD 3,86 Greater Los Angeles</p> <p>Rentas</p>	<p>27.446.471 SF/ 784.699 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities</p>	<p>15,9% Tri-Cities 17,0% Greater Los Angeles</p> <p>Vacancia</p>
<p>4,5% / 4,5%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q3 2022 / Q4 2022</p>	<p>114.016 SF Tri-Cities -667.401 SF Greater Los Angeles</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>232 Tri-Cities 2.177 Greater Los Angeles</p> <p>Número de Edificios</p>

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 continúa experimentando un aumento de la vacancias y una disminución de la demanda de nuevos espacios a medida que se mantiene la incertidumbre económica. Se espera que el aumento en las tasas de vacancia de oficinas continúe en el corto plazo debido a las reducciones de espacio de las empresas tecnológicas y los arrendatarios que se encuentran adoptando un modelo de trabajo híbrido.

El mercado de oficinas GLA registró una absorción neta total de -667k SF durante 2022. Los valores de arriendo “Asking Price” aumentaron a \$ 3,86 PSF mensuales, lo que representa un aumento de \$ 0,05 desde el Q3 2022 y un aumento de \$ 0,10 durante el año. 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 49,75 Downtown
Boston (Class B)

USD 68,91 Downtown
Boston (All Classes)

USD 66,21 CBD Total

Rentas

33.074.387 SF/
1.072.420 SF

Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston

16,7% Downtown
Boston

14,8% CBD Total

Vacancia

2,9% / 2,9%

Tasa de Desempleo (2)
Q3 2022 / Q4 2022

-619.569 SF Downtown
Boston
-1.023.530 SF CBD Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

El mercado de oficinas de Boston se mantiene en un escenario complejo durante el Q4, aumentando su vacancia y disminuyendo las rentas.

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.

Durante 2022, el mercado experimentó un aumento en la vacancia, a causa de reducciones de espacio de las empresas debido a la implementación del teletrabajo y al debilitamiento de las perspectivas económicas.

Los valores de arriendo se han mantenido estables, experimentando una leve baja de 1,1% en relación al trimestre anterior en Downtown. No obstante, los activos de mayor estándar continúan teniendo rendimientos altos dado que la limitada actividad de arriendos que se está produciendo tiende a concentrarse en activos de mayor calidad. Se espera que esta tendencia continúe al menos durante el 1er semestre de 2023, dependiendo de la situación económica.

(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



USD 27,89 Inner Loop (Class B)

USD 34,32 Inner Loop (All Classes)

USD 31,17 Houston Total

Rentas

5.513.152 SF/
0 SF

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

16,5% Inner Loop

24,2% Houston Total

Vacancia

4,2% / 3,9%

Tasa de Desempleo (2)
Q3 2022 / Q4 2022

-32.864 SF Inner Loop
107.458 SF Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

Los edificios de oficinas Clase A registraron un año de absorción neta positiva constante.

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 compleja debido principalmente a la incertidumbre económica y las persistentes tendencias de un regreso gradual a la oficina por parte de las empresas. Los valores de arriendo, la construcción, la disponibilidad y la vacancia se mantienen estables. Dado que el contexto económico ha provocado un aumento en las tasas de interés de los préstamos, la actividad de arriendos se ha desacelerado, entregándole a los arrendatarios la posibilidad de negociar concesiones muy favorables.

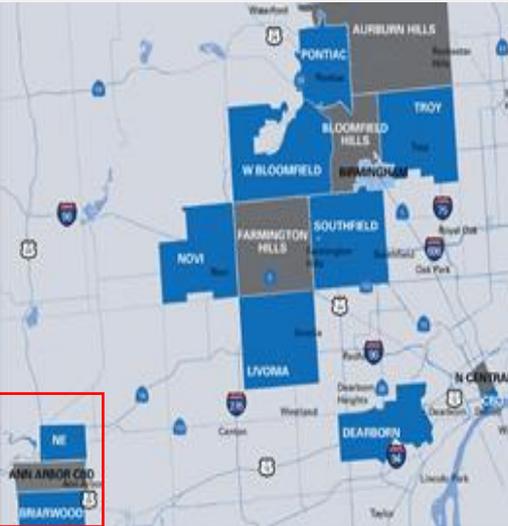
Se proyecta una actividad de arriendo moderada en Houston a partir de 2023, ya que los arrendatarios se mantienen con cautela ante las condiciones macroeconómicas, así como varios han optado por reducir sus espacios dadas las tendencias de trabajo remoto.

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



DETROIT, MI (1)

ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



USD 24,50 Ann Arbor (All Classes)
 USD 18,53 Suburban (All Classes)
 USD 19,33 Detroit Total

Rentas

5.800.735 SF/
 0 SF
**Inventario / Nueva
 Construcción Ann
 Arbor**

11,0% Ann Arbor
 17,1% Detroit Total

Vacancia

3,3% / 4,0%

Tasa de Desempleo (2)
 Q3 2022 / Q4 2022

1.414 SF Ann Arbor
 -689.826 SF Detroit Total

**Absorción Neta
 Acumulada (YTD)**

El mercado de oficinas de Detroit ve un ligero aumento en la disponibilidad y una caída en las tarifas de arrendamiento

**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.

Detroit registró 190k SF de absorción neta negativa durante el Q4 2022, lo que llevó la absorción del último año a 689k SF negativos. Durante el período, la vacancia del mercado total de Detroit se mantuvo constante en 17,1% y los valores de arriendo "Asking Price" promedio en todo el mercado cayeron \$ 0,13 PSF a \$ 19,33 PSF, en línea con las rentas observadas durante el Q4 2019.

El espacio disponible para subarriendo cayó casi un 3,0 % desde el Q3 2022, y la tasa de vacancia en el submercado de Ann Arbor se mantuvo relativamente estable, en un 11%.

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



FREMONT, WA (1)

SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



USD 64,99
Ballard/University District
49,38
Seattle/Puget Sound
Rentas

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

9,5%
Ballard/University District
16,7%
Seattle/Puget Sound
Vacancia

3,3% / 3,3%
Tasa de Desempleo (2)
Q3 2022 / Q4 2022

53.494 SF Ballard/U Distr.
-1.258.209 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 experimentó un aumento en los niveles de vacancia durante el Q4 2022, la cual aumentó en 140 pbs desde el Q4 2021. A pesar de lo anterior, se mantiene sólido el desarrollo de nuevos proyectos, contabilizando 12,6 MM SF en producción, la mayoría de estos en Eastside. Dentro de estos, destacan Spring District - Block 13, arrendado a Meta y la fase III de las oficinas de Google.

El submercado de oficinas de Ballard/University District se mantiene como uno de los de mayor rendimiento en términos de valores de arriendo "Asking Price", siendo solamente superado por Bellevue.

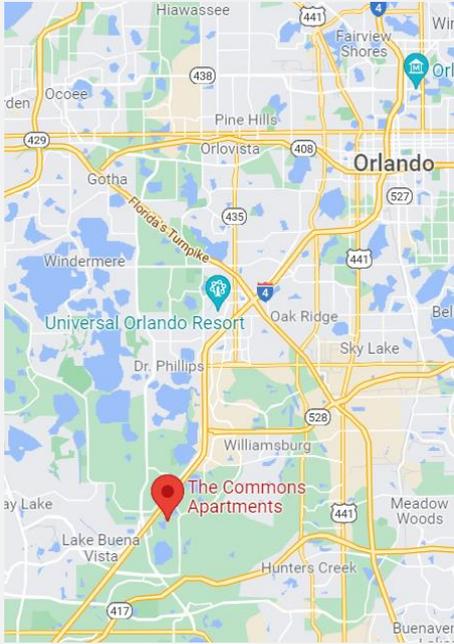
(1) Source: JLL (Seattle/Puget Sound Office Insight)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



ORLANDO, FL (1)

ORLANDO / I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT



<p>USD 1.793 Orlando</p> <p>USD 1.945 I Drive</p> <p>Rentas</p>	<p>5.894 SF Nueva Construcción Orlando</p>	<p>5,0% Orlando</p> <p>11,2% I - Drive</p> <p>Vacancia</p>
<p>2,7% / 2,3% Orlando</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q3 2022 / Q4 2022</p>	<p>5.818 Units</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>La migración neta está siendo impulsada por menores costos de vida en comparación con el noreste y otras áreas de Florida, junto con una sólida disponibilidad de empleo, especialmente en el sector del ocio. Orlando cuenta con la segunda mayor base de empleo en arte, entretenimiento y recreación en la nación.</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 ocupación en el mercado de Orlando se mantiene alrededor del mismo nivel de 95%. En paralelo, las rentas han disminuido ligeramente durante el período, desacelerándose a niveles de crecimiento más normales.

La absorción neta sigue una tendencia positiva y al alza respecto del trimestre anterior, no obstante, debido a las nuevas construcciones, la vacancia ha aumentado ligeramente.

(1) Source: Berkadia, Q4 2022 Report.

(2) Source: Bureau of Labor Statistics