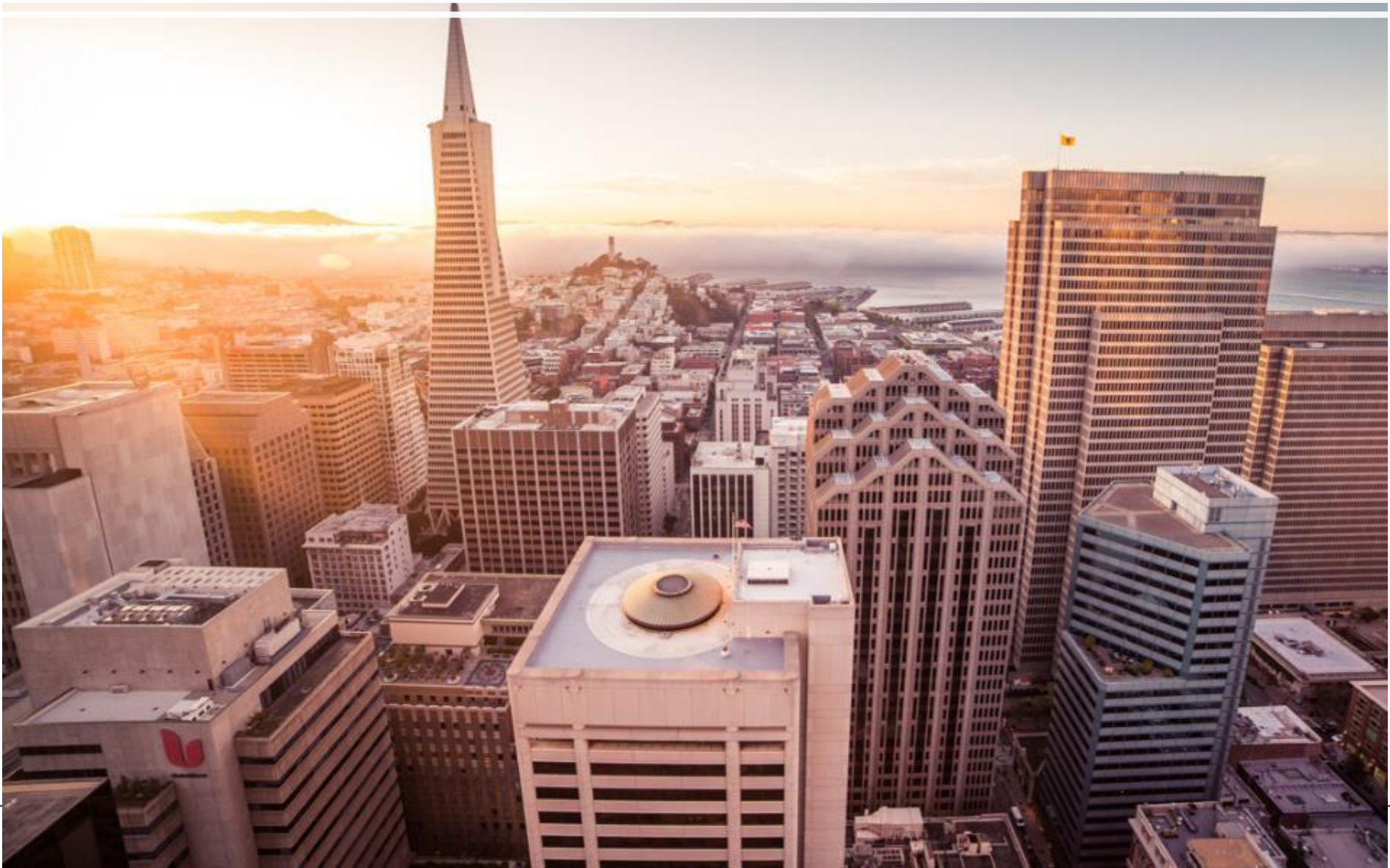




Fondo Independencia CORE US I

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

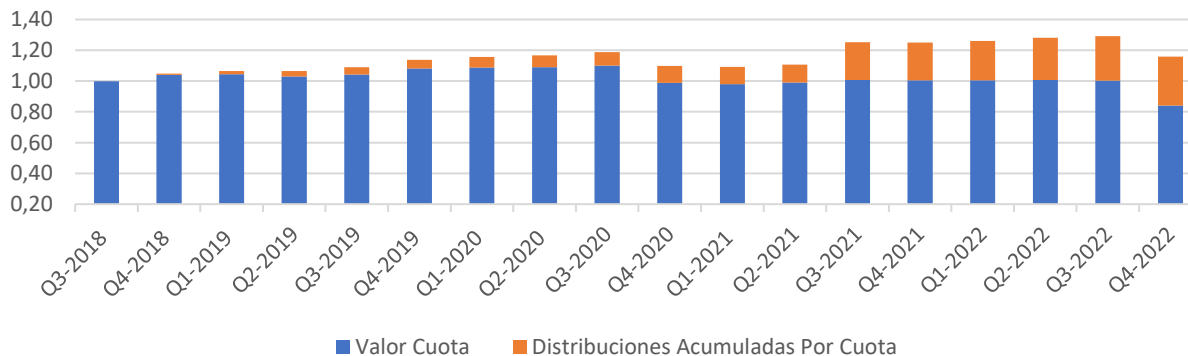
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, mediante la inversión en sus filiales, las que administran bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, para que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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

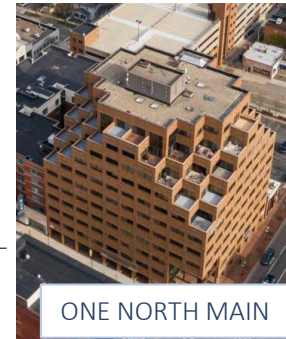
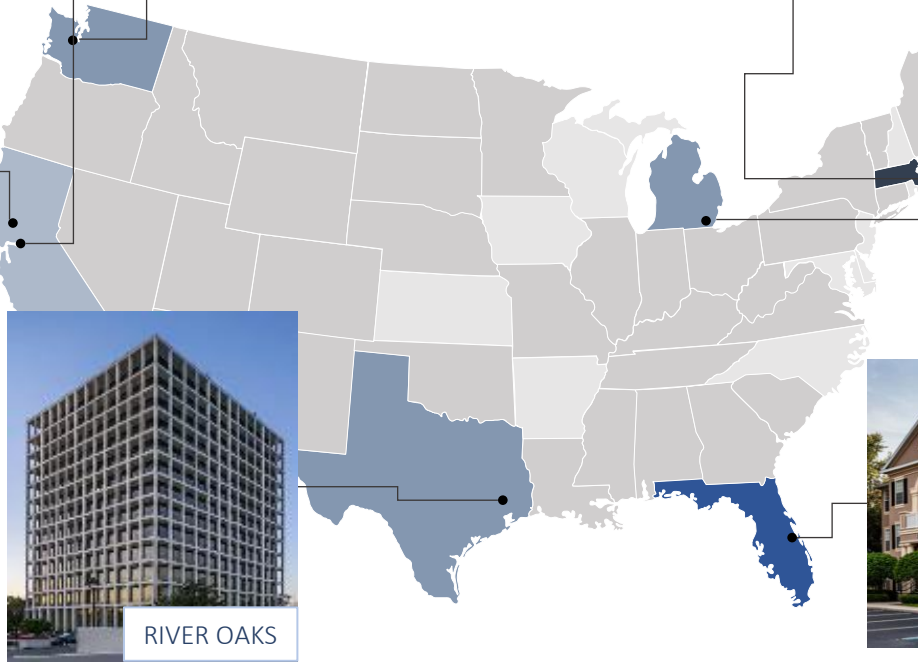
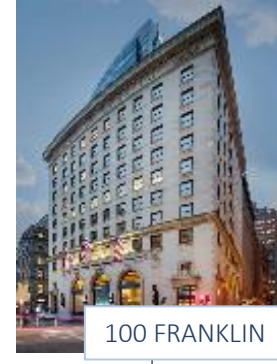
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de las propiedades así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas





CARTERA DE ACTIVOS

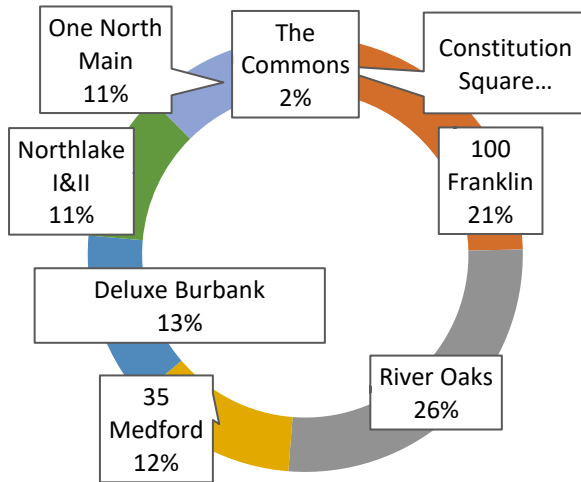


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Remanente Capital 110 Atrium (en filial)	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	250	104.011
Participación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

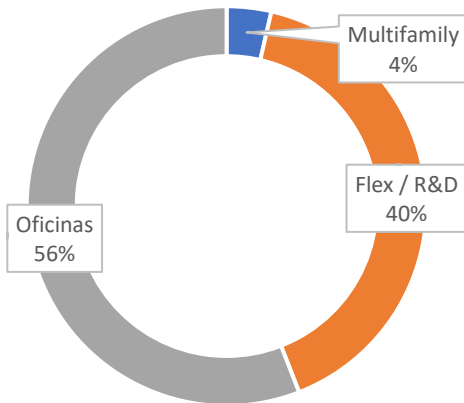


CARTERA DE ACTIVOS

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

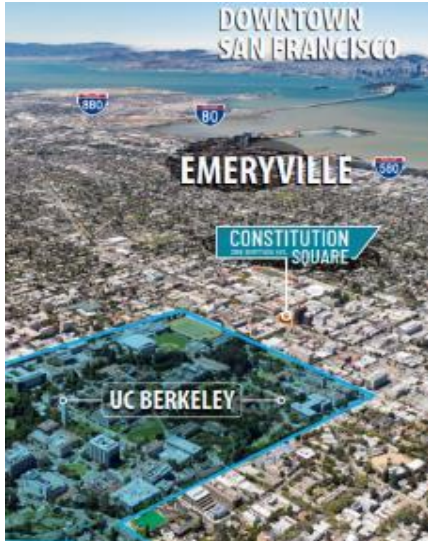
*Tiempo ponderado remanente de los contratos de arriendo del portfolio.

**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.

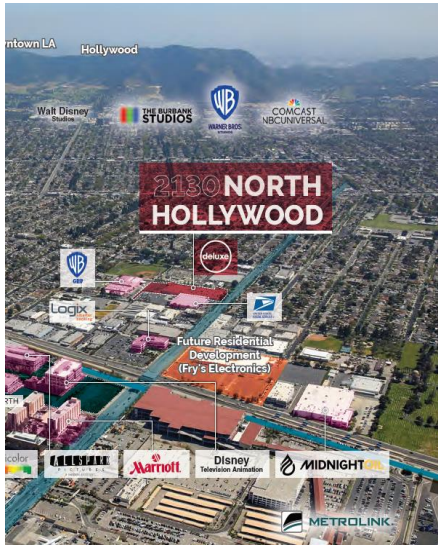


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



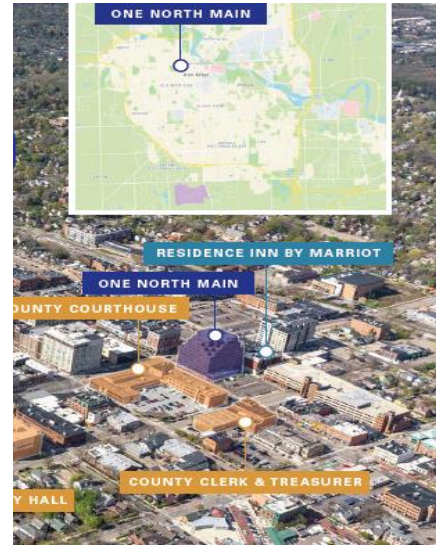
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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.

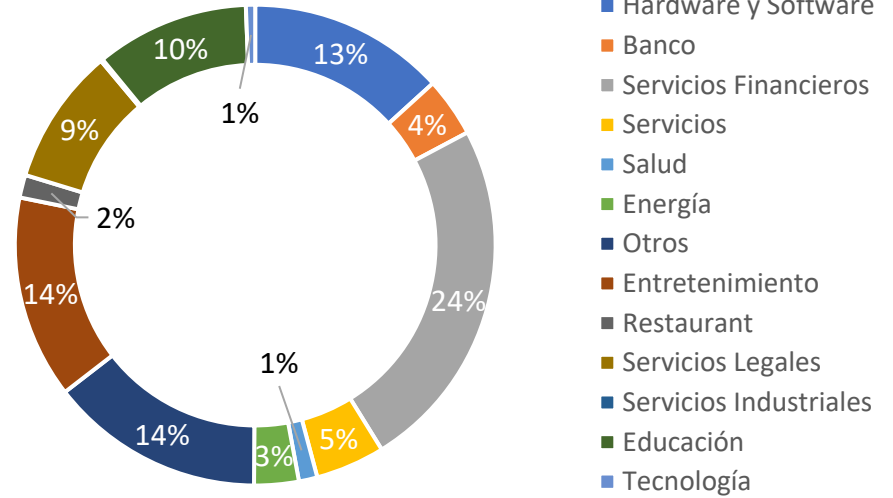


PERFIL DE ARRENDATARIOS

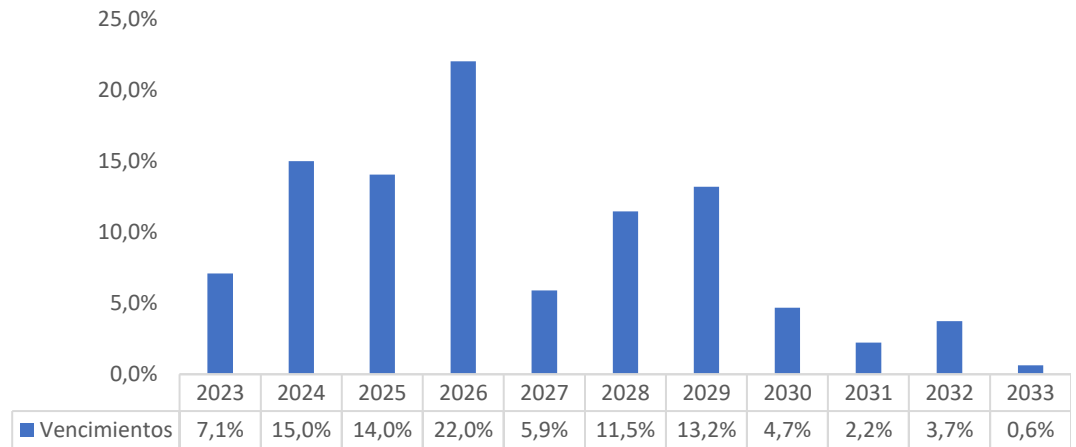


4,11 años
promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)



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	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 portafolio, 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.