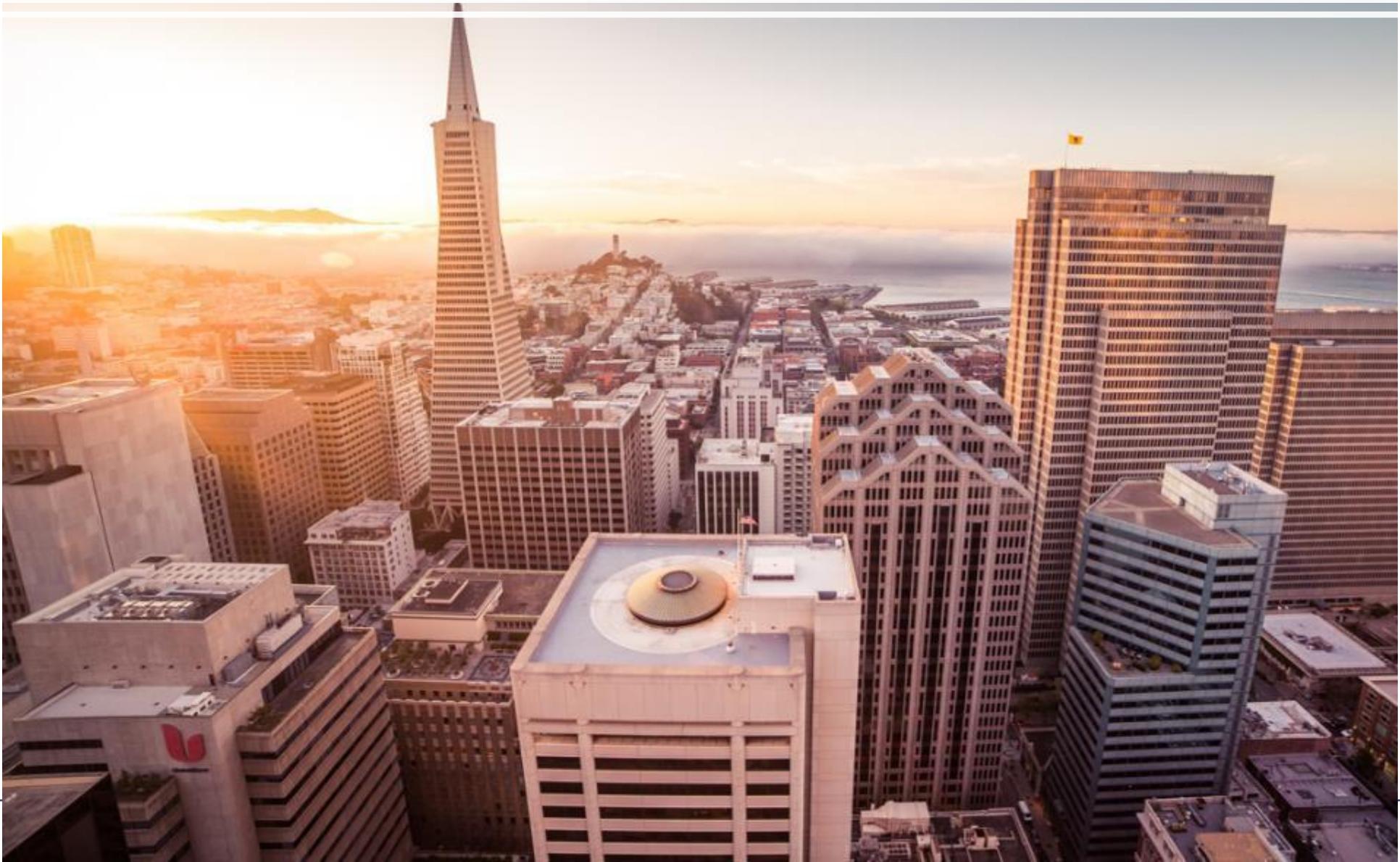




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q1 2023





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 Q1 2023, la administración del portfolio consistió principalmente en la operación de los 8 activos de la cartera. En cuanto a los edificios de oficinas, flex y R&D la gestión de la Administradora permitió mantener su ocupación promedio sobre el 86%. Respecto de la propiedad Multifamily The Commons, durante el trimestre se logró estabilizar su ocupación en un nivel de 98% (en relación al 92% del trimestre anterior), el cual se compone de un 91% del total de unidades ocupadas con contratos vigentes y un 7% del total de unidades con contratos de arriendo firmados que entran en vigencia en el corto plazo.

Es importante destacar que, a pesar de la crisis y el contexto económico del último tiempo, la estrategia de inversión del Fondo y las ventajas competitivas de los activos en cartera han permitido mantener en niveles estables la ocupación promedio del portfolio. No obstante, se presentan desafíos relacionados al vencimiento del 16,85% de la renta contractual dentro de los próximos 12 meses (concentrados especialmente en 100 Franklin, Constitution Square y The River Oaks) y a la colocación de la vacancia en Constitution Square.

Durante el primer trimestre del 2023 se distribuyeron MUSD 930, es decir USD 0,0089 por cada cuota suscrita y pagada. La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva, equivalente a un 1,42%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo que no han sido distribuidas y a las distribuciones del fondo.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,8426
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 por arriendos 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 sus 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

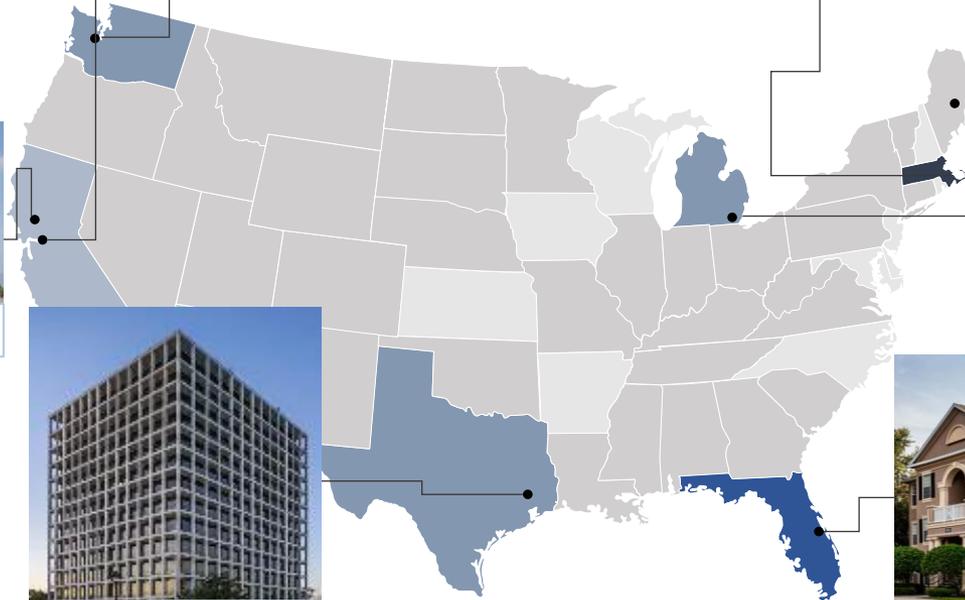
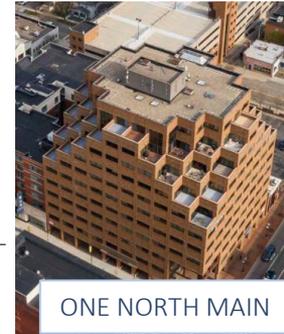
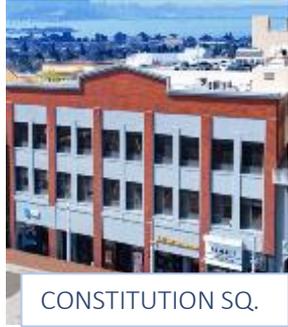
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de las propiedades, así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas





CARTERA DE ACTIVOS

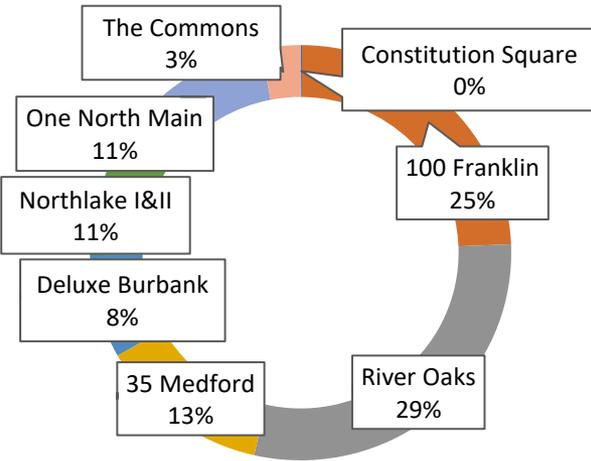


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	103.762
Participación por Propiedad	8,5%	22,1%	17,0%	14,3%	16,8%	9,4%	8,3%	3,6%	100,00%



CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

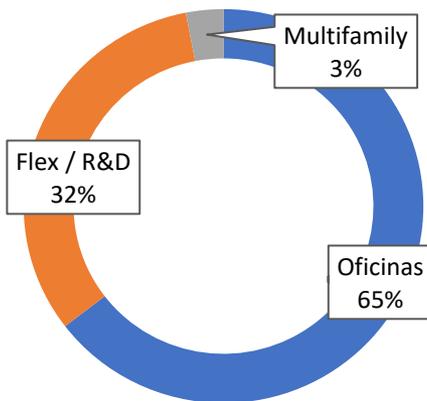


Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie (SF)	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	28%	2,10
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	88%	2,69
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	90%	4,21
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	6,42
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	3,29
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	4,17
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	6,06
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	98%	N/A
Portfolio			939.517	85,3%**	87,5%**	3,91

*Tiempo ponderado remanente de los contratos de arriendo para los activos de oficinas, flex y R&D del portfolio.

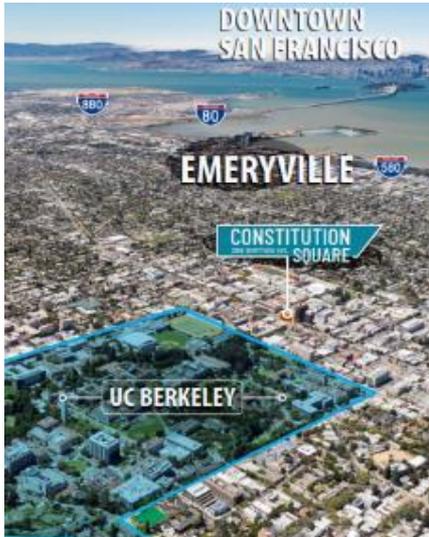
**Ocupación promedio se calcula considerando la ocupación de cada uno de los activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO (% NOI)



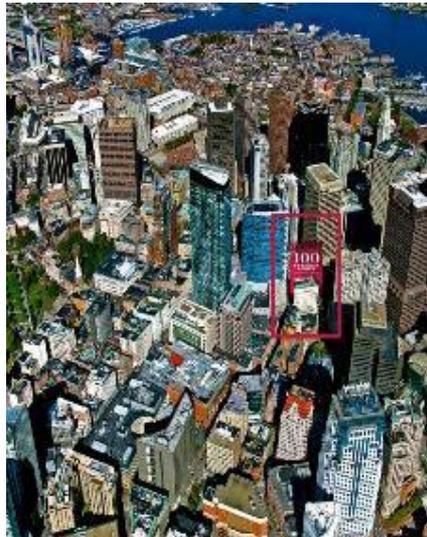


UBICACIONES – Cartera Actual



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.

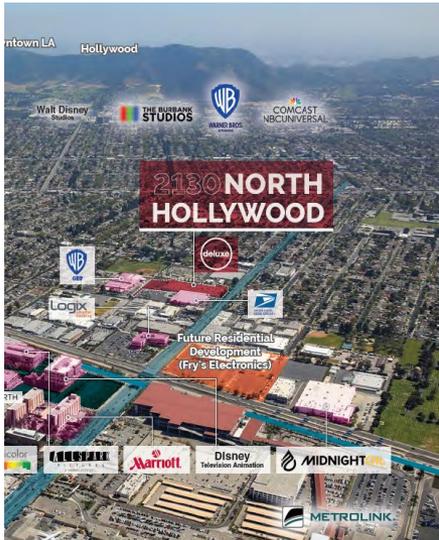


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



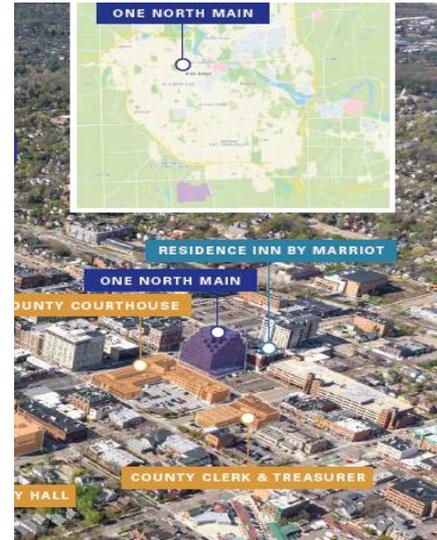
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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.



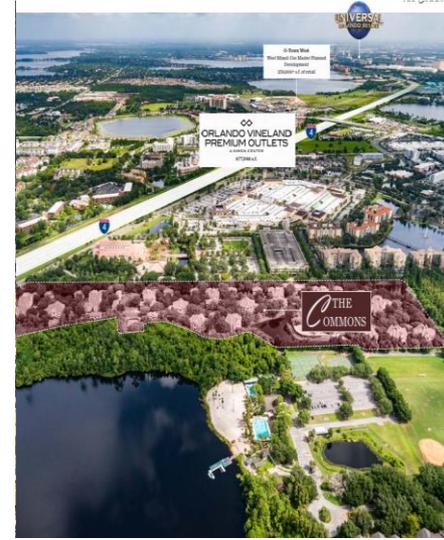
NORTHLAKE I & II, FREMONT, WA

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 principalmente a la presencia y relevancia de la universidad de Michigan, la cual se ha constituido como un impulsor 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.

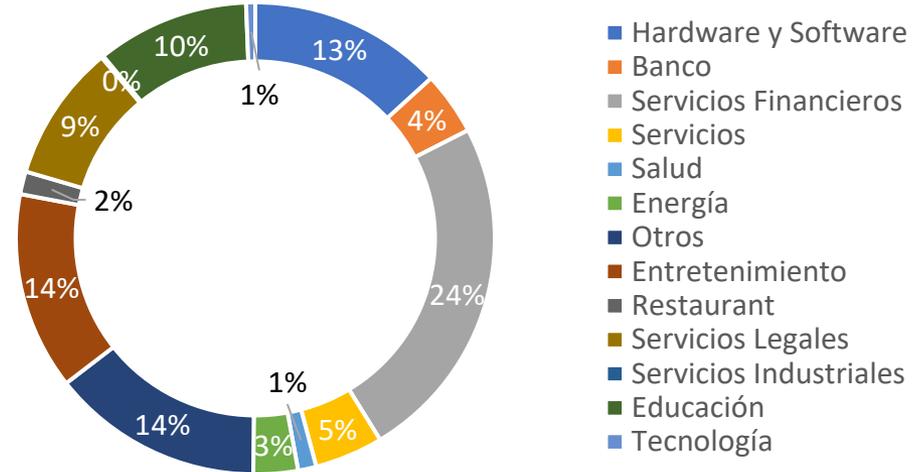


PERFIL DE ARRENDATARIOS

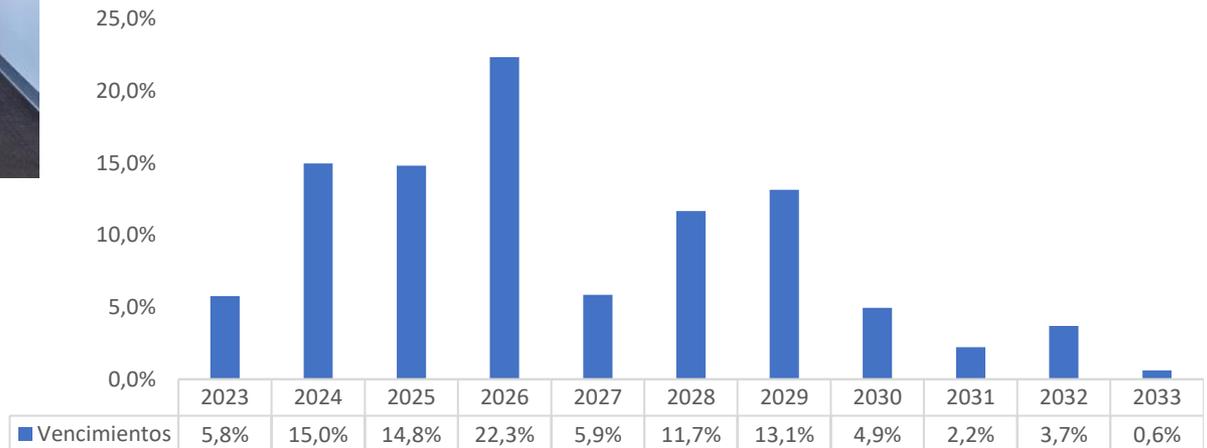


3,91 años
promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)





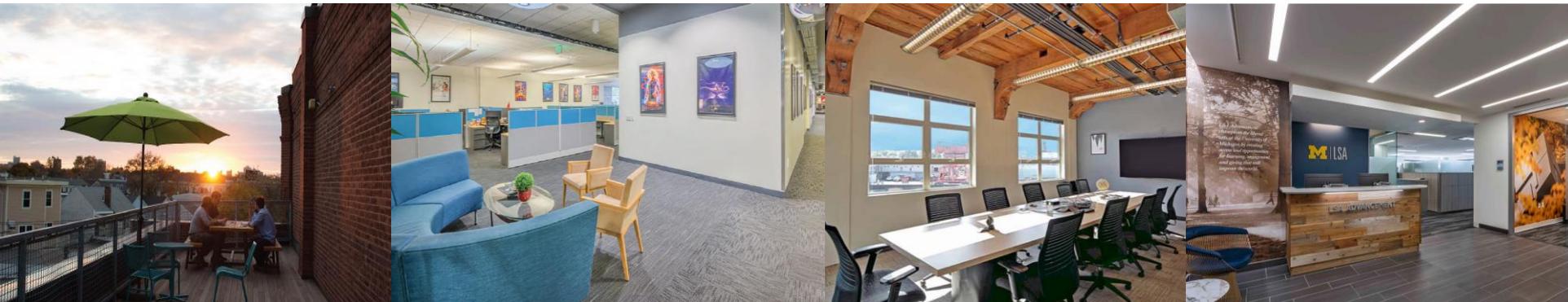
DESAFÍOS PRÓXIMOS 12 MESES – VENCIMIENTOS

Edificio	SF Totales	%SF del Portfolio	% USD del Portfolio
Constitution Square	4.261	0,66%	1,28%
100 Franklin	29.376	4,53%	11,43%
The River Oaks	20.408	3,15%	3,03%
Northlake I & II	1.179	0,18%	0,18%
One North Main	5.697	0,88%	0,94%
Total	60.921	9,39%	16,85%

Los principales desafíos para los próximos 12 meses vienen dados por la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen, los que representan un 16,9% de las rentas totales del portfolio y un 9,4% del total de pies cuadrados. Los vencimientos se encuentran diversificados en 5 de las 8 propiedades con las que cuenta el Fondo y se componen de 15 arrendatarios diferentes. Dentro de estos, el más relevante se encuentra en 100 Franklin y corresponde a un arrendatario que representa un 9,6% de las rentas totales del portfolio, el cual se encuentra en proceso de una renovación anticipada. En cuanto a los demás vencimientos, 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 nos encontramos en etapas finales de la negociación con una empresa de software, por un contrato que llevaría la ocupación del activo a un 50%.

Finalmente es importante destacar que, durante el período de operación de las propiedades desde la compra, y a pesar del bajo rendimiento de los mercados de oficinas en general, se ha logrado mantener un nivel de ocupación estable en 3 de los 4 activos de oficinas, con excepción de Constitution Square, único edificio de la cartera que se encuentra con un espacio disponible relevante en relación a su superficie total y ante el cual nos encontramos en vías de mejorar su ocupación. Respecto del activo residencial The Commons, última inversión del Fondo, al cierre del Q1 2023 se ha finalizado la remodelación del 100% de las unidades y se encuentra estabilizado con un 98% de ocupación y logrando rentas sobre lo proyectado inicialmente en la proforma.



A photograph of a city skyline at sunset. The Space Needle is the central focus, standing tall against the orange and blue sky. The city buildings are silhouetted against the setting sun, with some windows reflecting the light. The overall mood is serene and urban.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8	230,8 MM	87,5%	64%	3,91
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO REMANENTE DE CONTRATOS
2,08x	66,9%	4,86%	3,19x	4,3%
DSCR	LTV	YIELD ON COST	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 la participación del Fondo en cada uno de ellos.
 4. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo. Este cálculo no considera la propiedad The Commons.
 5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) de los activos acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda acumulado durante los últimos 12 meses, ponderado por la participación del Fondo en cada uno de ellos. (*)
 6. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria de los bienes inmuebles al cierre del periodo sobre el total de AUM, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
 7. Yield on Cost se calcula como el NOI de los últimos 12 meses sobre la inversión total realizada en cada propiedad, ponderado por la participación del Fondo en cada uno de los activos. (*)
 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. En el caso de no tener "CAP", o que este no se haya activado, se considera el valor de la tasa variable al cierre del periodo.
- (*) El NOI para la propiedad The Commons se calcula anualizando el NOI de marzo 2023, que corresponde a la operación del activo con un 91% del total de unidades recibiendo ingresos por contratos de arriendo.



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 (31-03-2023)	0,8426	0,8426	0,8426	0,8426
B) Distribuciones por cuota*	0,0089	0,0719	0,2192	0,3238
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,8515	0,9145	1,0618	1,1664
D) Valor al inicio del periodo**	0,8396	1,0103	0,9815	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	1,42%	-9,48%	8,18%	14,91%

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 se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, por el total de cuotas a las cuales se les hizo el pago.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor libro al inicio del periodo, se calculó dividiendo el patrimonio al inicio del periodo por el número total de cuotas suscritas y pagadas.

D) RENTABILIDAD

La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva, equivalente a un 1,42%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo que no han sido distribuidas y a las distribuciones del fondo.

**Considera para el cálculo el total distribuido dividido por un promedio ponderado de la cantidad de cuotas a las cuales se les realizó la distribución dentro de ese periodo*

***Considera para el cálculo un promedio ponderado entre el valor inicial que tenían las cuotas y el valor inicial de las cuotas que se aportaron dentro de ese periodo*