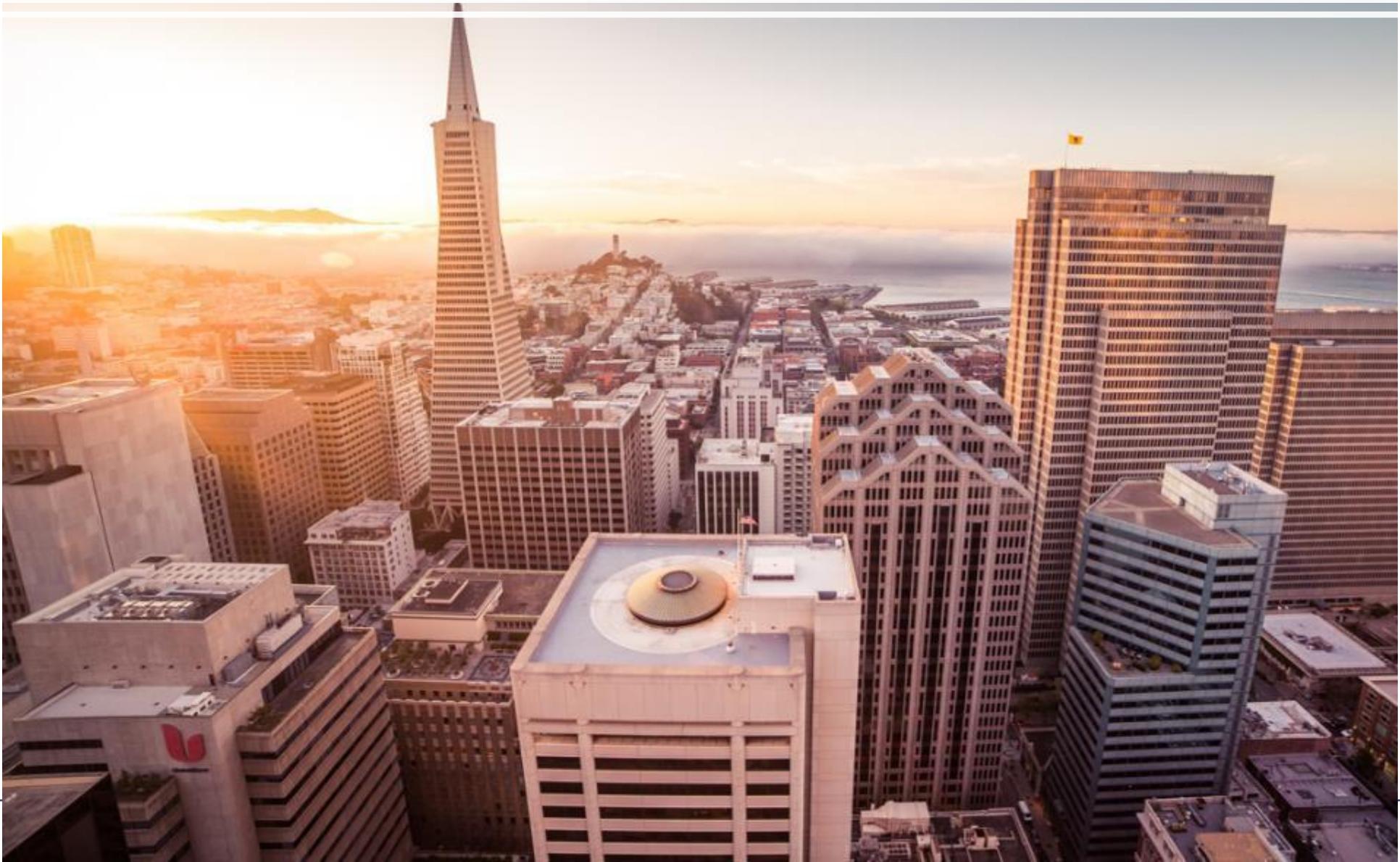




# Fondo Independencia CORE US I

## Análisis Razonado – Q2 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 de cierre del 2022.

Durante el Q2 2023, se logró mantener una ocupación promedio en los edificios de oficinas, flex y R&D sobre el 87%. Adicionalmente, durante el trimestre logramos aumentar los años promedio de contrato remanente de la cartera desde 3,91 años a 4,41 años, luego de la renovación anticipada de uno de los principales arrendatarios de la propiedad 100 Franklin, el que representa un 9,5% de la renta total del portfolio.

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 7,02% de la renta contractual dentro de los próximos 12 meses (concentrados principalmente en The River Oaks) y la búsqueda de opciones para los espacios actualmente vacantes en el portafolio. Además, uno de los principales desafíos para el segundo semestre será concretar la venta de la propiedad de Constitution Square la cual se puso a disposición de los interesados a partir del mes de junio de este año.

Durante el primer semestre del 2023 se distribuyeron MUSD 1.577, es decir USD 0,01513 por cada cuota suscrita y pagada. La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva, equivalente a un 2,60%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,8463
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

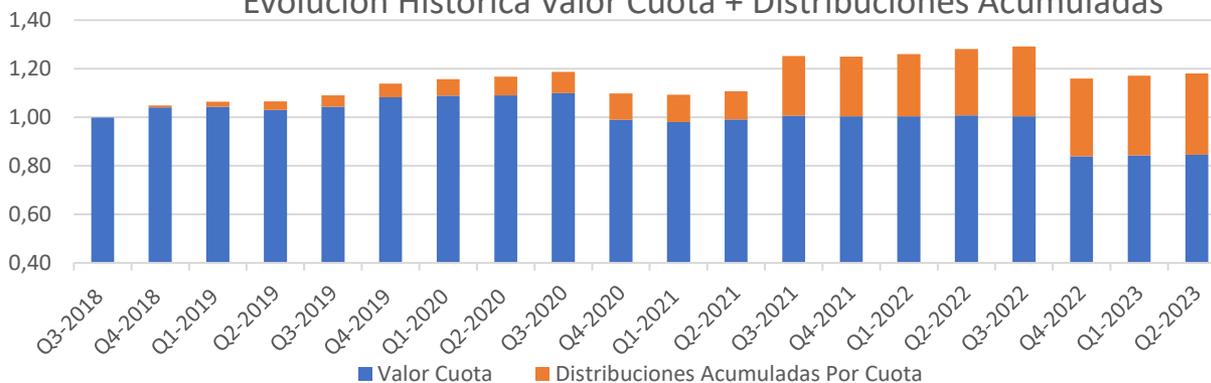
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendos y plusvalía, mediante la inversión en sus filiales, las que administran bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, para que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC 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

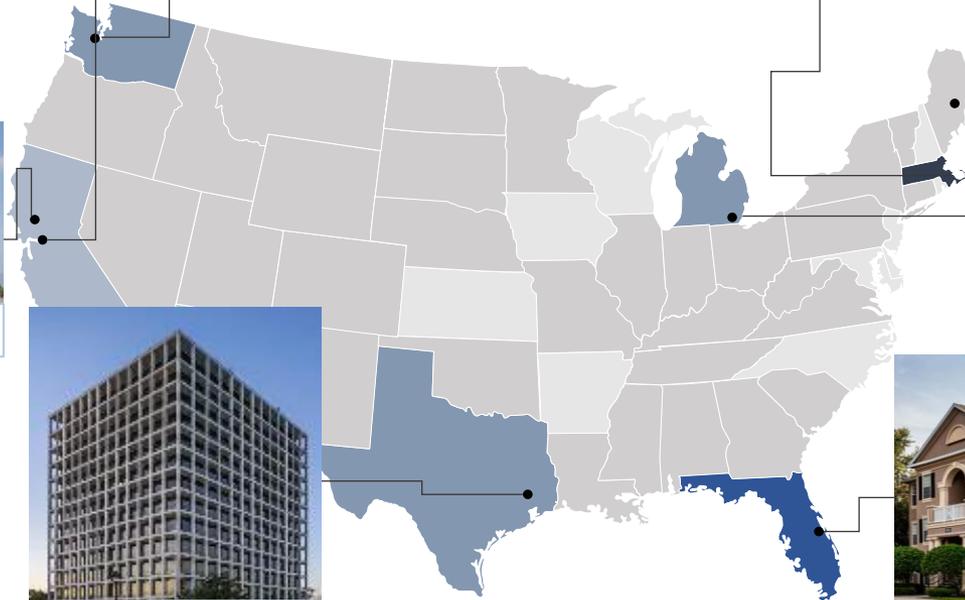
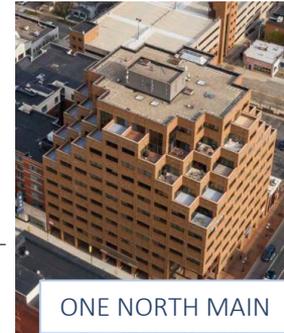
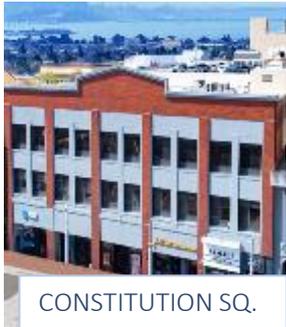
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de las propiedades, así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas





# CARTERA DE ACTIVOS

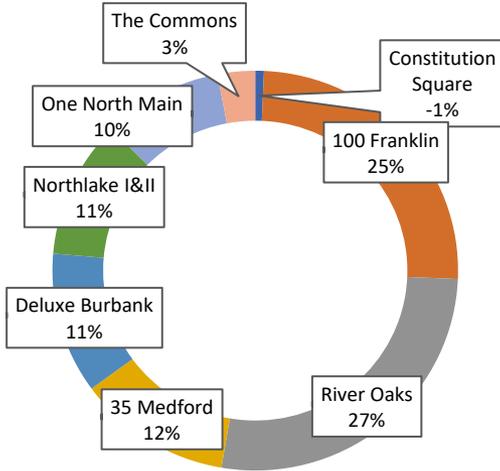


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	<b>103.762</b>
Participación por Propiedad	8,5%	22,1%	17,0%	14,3%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



# CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

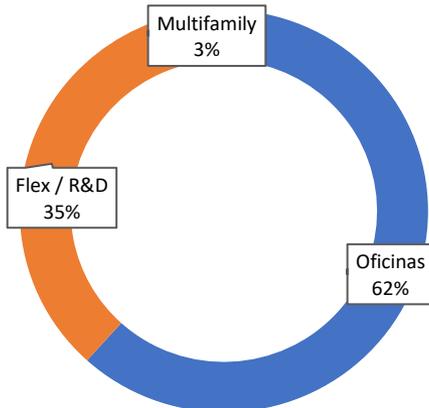


Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	28%	2,08
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	89%	4,92
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	91%	4,01
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	6,17
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	3,04
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	5,92
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	3,92
<b>Portfolio oficinas, flex y R&amp;D</b>			<b>648.371</b>	<b>90,7%</b>	<b>87,1%</b>	<b>4,41</b>
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	95%	
<b>Portfolio Total</b>			<b>939.517</b>	<b>85,3%</b>	<b>87,6%</b>	

\* Corresponde al promedio de años remanente de los contratos de arriendo.

\*\*Se calcula ponderado por la participación del Fondo en la propiedad de cada uno de ellos.

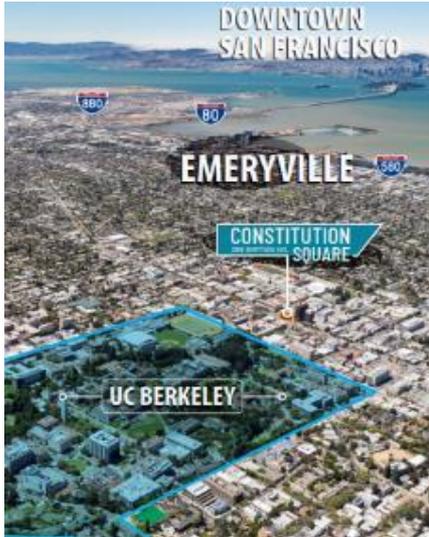
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO (% NOI)



Gráficos de diversificación por NOI se realizan en base al NOI acumulado durante el año.

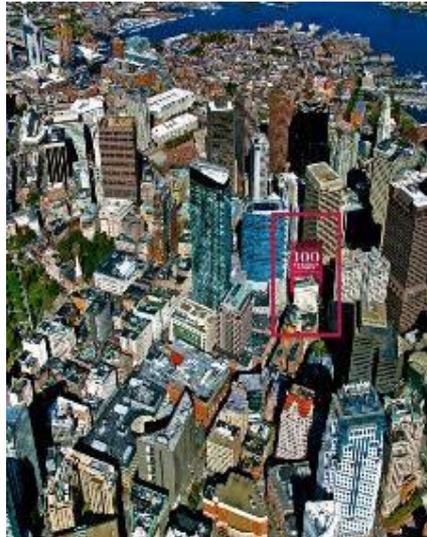


# UBICACIONES – Cartera Actual



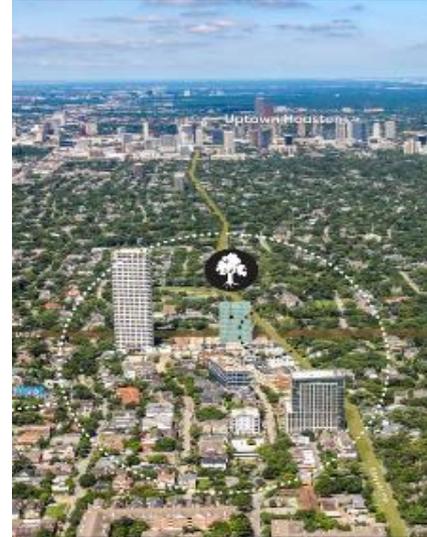
## CONSTITUTION SQUARE, BERKELEY CBD, CA

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.

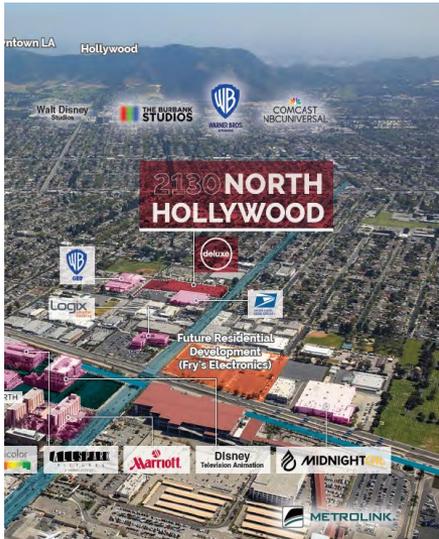


## 35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



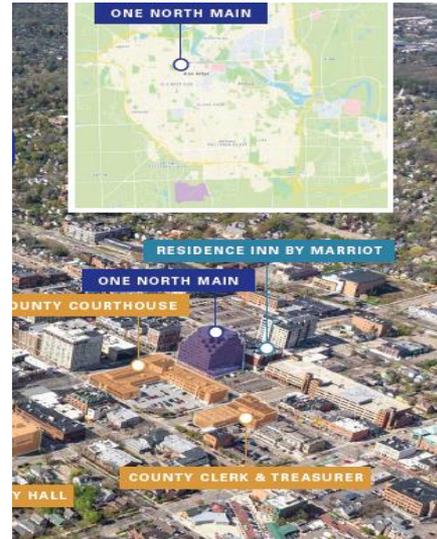
## DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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.



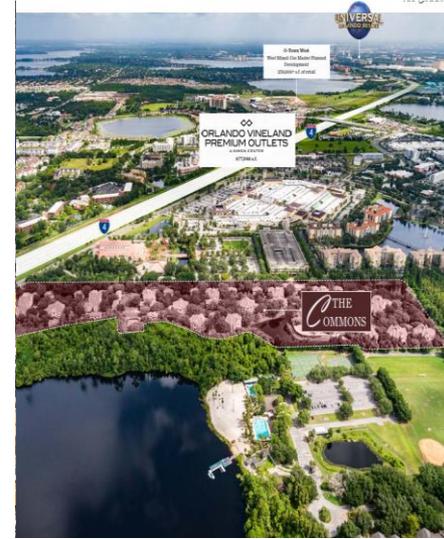
## NORTHLAKE I & II, FREMONT, WA

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.

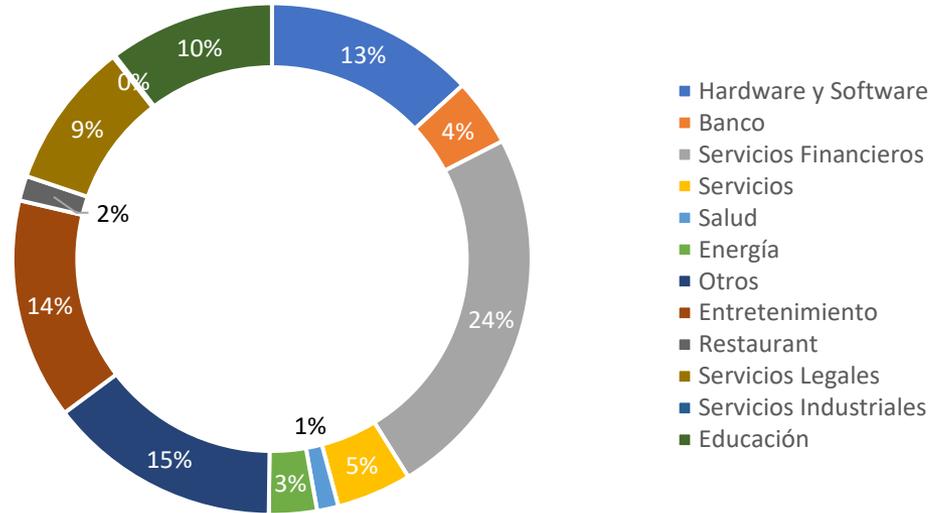


# PERFIL DE ARRENDATARIOS

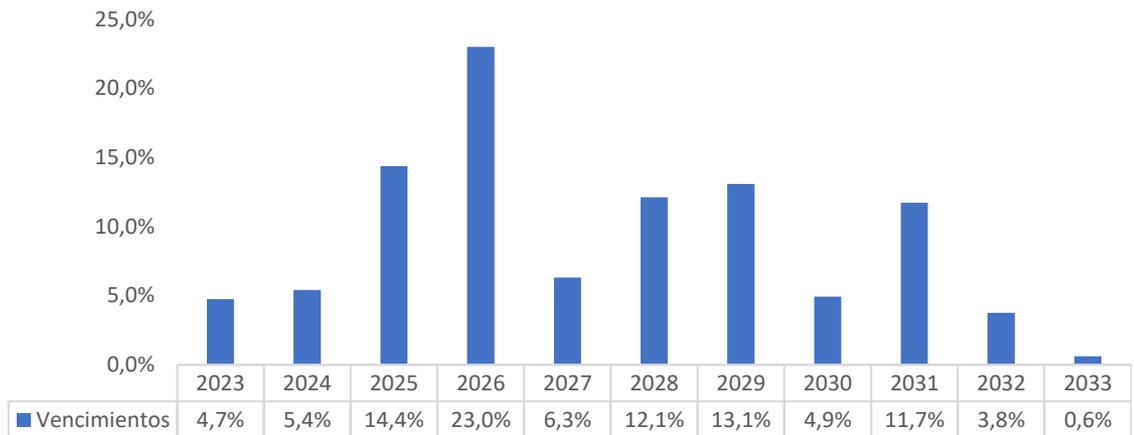


4,41 años  
promedio de contrato  
remanente.

## 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
	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
	The River Oaks	Oficina	Energía



# DESAFÍOS PRÓXIMOS 12 MESES – VENCIMIENTOS

Edificio	SF Totales	%SF del Portfolio	% USD del Portfolio
Constitution Square	4.261	0,66%	1,27%
100 Franklin	7.716	1,19%	1,35%
The River Oaks	23.467	3,62%	3,48%
One North Main	5.697	0,88%	0,93%
<b>Total</b>	<b>41.141</b>	<b>6,34%</b>	<b>7,02%</b>

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 7,02% de las rentas totales del portfolio y un 6,34% del total de pies cuadrados. Los vencimientos se encuentran diversificados en 4 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 The River Oaks y corresponde a un arrendatario que representa un 1,82% de las rentas totales del portfolio, el cual ha informado que dejará la propiedad al término del contrato por lo que su espacio ya se está comercializando en el mercado. En cuanto a los demás vencimientos, no hay ninguno que represente más de un 1,3% del total de pies cuadrados del portfolio ni de las rentas contractuales.

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 evaluando alternativas que nos permitan rentabilizar dicha vacancia propiedad, y además en paralelo, este activo se encuentra en proceso de venta desde el mes de junio.

Respecto al activo multifamily The Commons, hoy en día se observa una desaceleración en la demanda de unidades residenciales en el mercado de Orlando principalmente producto de una mayor competencia por la próxima entrega de nueva construcción cercana a la propiedad. Considerando que este activo cuenta con contratos anuales, el desafío consiste en mantener sus niveles de ocupación sobre el 90%.



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

<b>8</b>	<b>230,8 MM</b>	<b>87,6%</b>	<b>64%</b>	<b>4,41</b>
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS (AÑOS)
<b>2,08x</b>	<b>66,9%</b>	<b>4,78%</b>	<b>2,94</b>	<b>4,3%</b>
DSCR	LTV	YIELD ON COST	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DEUDAS (AÑOS)	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 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 junio 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	Últimos	Últimos	Desde el
	Actual YTD	12 meses	24 meses	Inicio <sup>(1)</sup>
A) Valor cuota al cierre (30-06-2023)	0,8463	0,8463	0,8463	0,8463
B) Distribuciones por cuota <sup>(2)</sup>	0,0151	0,0612	0,2223	0,3300
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,8614	0,9075	1,0686	1,1763
D) Valor al inicio del periodo <sup>(3)</sup>	0,8396	1,0077	0,9914	1,0151
Rentabilidad ( C/D -1)	2,60%	-9,94%	7,79%	15,89%

### 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 2,60%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo que no han sido distribuidas y a las distribuciones del fondo.

<sup>(1)</sup> Considera la rentabilidad total desde la fecha de inicio del fondo, es decir desde el 27 de diciembre del 2017

<sup>(2)</sup> 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

<sup>(3)</sup> 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



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.23	31.12.22	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Activo Corriente	244	289	-45	-15,57%
Activo No Corriente	88.038	87.294	744	0,85%
<b>Total Activo</b>	<b>88.282</b>	<b>87.583</b>	<b>699</b>	<b>0,80%</b>
Pasivo Corriente	58	58	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	88.224	87.525	699	0,80%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>88.282</b>	<b>87.583</b>	<b>699</b>	<b>0,80%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 45 con respecto al 31 de diciembre 2022 debido a una disminución 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 en las sociedades Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC y que el Fondo invierte directamente. Por medio de éstas, el Fondo es indirectamente propietario de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América.

Al 30 de junio de 2023, 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 primer semestre del 2023 hubo un cambio positivo de MUSD 744 por el aumento del activo de las inversiones del fondo en sus filiales, dado por las utilidades no distribuidas.

## PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre 2022 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 58 y MUSD 58 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 0,80% al cierre de junio 2023 con respecto al cierre de diciembre 2022, lo que se traduce en un aumento de MUSD 699. Dicho aumento se compone por una utilidad del ejercicio MUSD 2.276 y a un dividendo provisorio por MUSD 1.577.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.23 MUSD	30.06.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	4	-	4	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	1.857	3.301	-1.444	-43,7%
Utilidad devengada	744	297	447	150,5%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	2.601	3.598	-997	-27,7%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>2.605</b>	<b>3.597</b>	<b>-992</b>	<b>-27,6%</b>
Comisión de administración	-313	-310	-3	1,0%
Otros gastos de operación	-16	-12	-4	33,3%
Total gastos de operaciones (-)	-329	-322	-7	2,2%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>2.276</b>	<b>3.276</b>	<b>-999</b>	<b>-30,5%</b>

- Al 30 de junio de 2023 los ingresos netos de la operación alcanzaron los MUSD 2.605. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 1.857 y una utilidad devengada por MUSD 744. La disminución de la utilidad contra el año anterior se debe a un peor desempeño de la propiedad Constitution Square y 100 Franklin debido a la vacancia que presentan hoy en comparación al año anterior y a un mayor gasto por el servicio de la deuda en algunas de las propiedades en comparación al mismo periodo del año pasado. Además, durante el periodo se recibieron MUSD 4 por intereses percibidos por el saldo invertido del remanente de caja.
- Además, durante el primer semestre del 2023 el Fondo presentó MUSD 329 de gastos operacionales que se componen de MUSD 313 de comisión por administración y MUSD 16 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 2.276.



# INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,07	0,07	0,05
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	4,21	4,98	9,40
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,846	0,840	1,008
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0218	-0,0906	0,0314
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0612	0,0742	0,1611
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	7,23	8,84	15,99
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	2,58	-10,79	3,12
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	2,58	-10,79	3,12
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-9,94	-9,01	19,45



# 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, 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 12 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 98 arrendatarios de los cuales ninguno pesa más de un 14% de la renta contractual en cartera. El 20% de los mayores ingresos de la cartera se concentra en 2 arrendatarios, y el 80% restante se encuentra diversificado

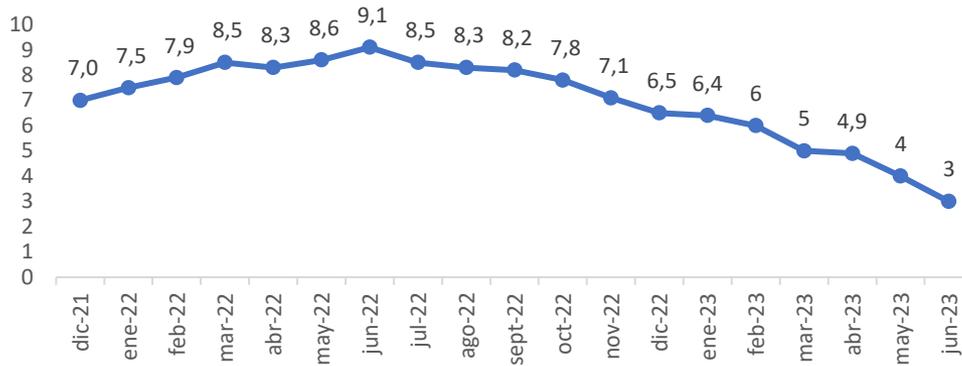
en 96 arrendatarios.

- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras, a pesar de que hemos visto que la FED ha ido frenando de a poco la agresividad de las subidas de las tasas. 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, contratamos seguros que no permiten que la tasa supere un límite máximo establecido.
- Nos enfrentamos a un escenario de presión inflacionaria en Estados Unidos de América, que va a la baja pero sus niveles siguiendo altos, 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.



# ESTADOS UNIDOS, FACTORES MACRO

### INFLACIÓN ANUAL USA DICIEMBRE 2021-2023(%)



La inflación a 12 meses en Estados Unidos alcanzó un 6,5% en diciembre 2022 y un 3,0% en junio 2023.

### PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

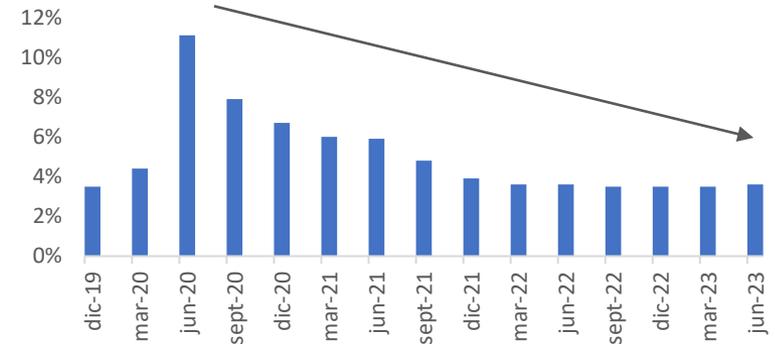
**2,1%**  
USA GDP Q2 2023

El GDP real aumentó a una tasa anual del 2,1% al Q2 2023, según la “segunda” estimación publicada. Al Q1 2023 GDP real aumentó a una tasa anual de un 2,0%.

**2,0%**  
USA GDP Q1 2023

Fuente:  
<https://www.bea.gov/data/gdp/gross-domestic-product>

### TASA DE DESEMPLEO USA (%)



Luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020 el nivel de desempleo en Estados Unidos logró alcanzar los niveles pre covid, cerrando el Q2 2023 con un 3,6% de desempleo, levemente mayor a la tasa más baja (3,5%) desde que la pandemia del covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.



## HECHOS POSTERIORES

En Sesión de Directorio celebrada con fecha 10 de agosto de 2023, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del día 17 de agosto, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2023, por la cantidad total de USD \$581.719,10 equivalente a USD\$ 0,00558 por cuota.

Con respecto al proceso de venta de Constitution Square, éste se encuentra vigente y se están realizando tours dentro de la propiedad a los posibles interesados. Dadas las condiciones actuales del mercado y el nivel de ocupación con que se encuentra el activo, se espera que los valores de posibles ofertas por la propiedad sean menores al valor de la última tasación de fecha diciembre del 2022.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio 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><b>USD 3,72</b> Berkeley CBD <b>USD 4,32</b> East Bay Oakland</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p><b>2.498.660 SF/</b> <b>0 SF</b></p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</b></p>	<p><b>11,0%</b> Berkeley CBD 19,8% East Bay Oakland</p> <p><b>Vacancia</b></p>
<p><b>3,9% / 4,2%</b></p> <p><b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q1 2023 / Q2 2023</p>	<p><b>-10.551 SF Berkeley CBD</b> <b>-399.292 SF East Bay Oakland</b></p> <p><b>Absorción Neta Acumulada (YTD)</b></p>	<p><b>43.780 SF</b></p> <p><b>Nuevos Arriendos Berkeley CBD</b></p>

### EAST BAY OAKLAND

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

El mercado de East Bay Oakland se enfrenta actualmente a una continua baja en la actividad por parte del sector tecnológico, afectando negativamente la ocupación de los edificios de oficinas. Si bien las preocupaciones sobre el Covid-19 han disminuido, se observa un escenario de incertidumbre económica que ha generado una disminución en la demanda de oficinas, alcanzando una tasa de vacancia de 19,8%. Las nuevas tendencias de trabajo híbrido persisten, lo que hace que aumente la disponibilidad de espacios para subarriendo.

Respecto de los valores de renta solicitado "Asking Price", estos cayeron a \$ 4,32 PSF durante el Q2 2023, una baja de \$ 0,27 respecto del año anterior, siendo los espacios de clase B los más afectados debido a la implementación de las tendencias "flight to quality".

Finalmente, se proyecta que los valores de arriendo sigan disminuyendo hasta fin de año a medida que los precios se ajusten lentamente a la desocupación y la menor demanda.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# BURBANK, CA (1)

## GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



<p><b>USD 3,74</b> Tri-Cities USD 3,90 Greater Los Angeles</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p><b>27.990.943 SF/</b> <b>337.699 SF</b></p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities</b></p>	<p><b>17,1%</b> Tri-Cities <b>18,2%</b> Greater Los Angeles</p> <p><b>Vacancia</b></p>
<p><b>5,0% / 5,3%</b></p> <p><b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q1 2023 / Q2 2023</p>	<p><b>414.296 SF</b> Tri-Cities <b>-1.815.076 SF</b> Greater Los Angeles</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada (YTD)</b></p>	<p><b>234</b> Tri-Cities <b>2.178</b> Greater Los Angeles</p> <p><b>Número de Edificios</b></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 (GLA) experimentó un aumento de las rentas promedio "Asking Price" a un nuevo máximo histórico de \$3,90 PSF mensual, un aumento de \$0,05 desde el trimestre anterior, a pesar de que los propietarios se encuentran ofreciendo mayores concesiones para activar la actividad de arriendos.

El mercado observó una absorción neta negativa por cuarto trimestre consecutivo, lo que refleja un cambio relevante hacia modelos de trabajo híbrido y una evolución en el uso de oficinas.

Finalmente, el submercado Tri-Cities, donde se ubica este proyecto, lideró el mercado de GLA en cuanto a actividad de arriendos y fue uno de los dos submercados con absorción positiva tanto en el trimestre como en lo que va del año.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# BOSTON, MA (1)

## DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



<p>USD 49,03 Downtown Boston (Class B)</p> <p>USD 68,40 Downtown Boston (All Classes)</p> <p>USD 64,89 CBD Total</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p>32.938.739 SF/ 1.072.420 SF</p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston</b></p>	<p>19,9% Downtown Boston</p> <p>18,0% CBD Total</p> <p><b>Vacancia</b></p>
<p><b>2,7% / 3,5%</b></p> <p><b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q1 2023 / Q2 2023(2)</p>	<p>-1.105.893 SF Downtown Boston</p> <p>-1.331.838 SF CBD Total</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada (YTD)</b></p>	<p>La creciente tasa de desocupación en medio de un fuerte empleo demuestra que las empresas están dispuestas a reducir el tamaño de sus oficinas incluso si su negocio va bien.</p> <p><b>Información Adicional</b></p>

### DOWNTOWN BOSTON

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

Durante el Q2 2023, el mercado de oficinas de Boston experimentó un cuarto trimestre consecutivo de absorción neta negativa.

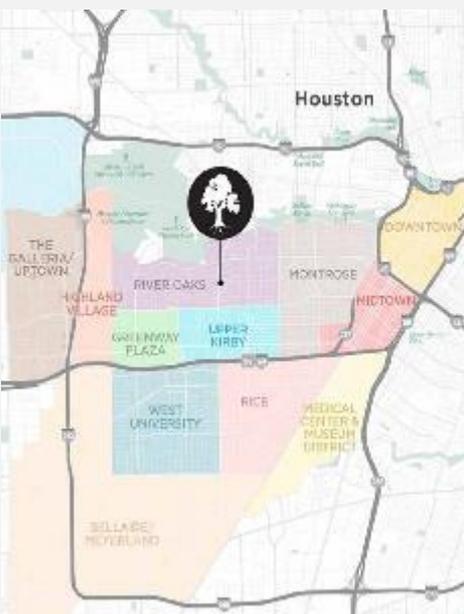
Además, se ha observado una menor demanda de espacios para la industria de ciencias biológicas, lo que impedirá que se lleven a cabo conversiones de activos de oficinas a laboratorios. La oferta adicional de oficinas podría ejercer una mayor presión afectando de manera negativa los indicadores principales del mercado. Como resultado, las tasas de vacancia se encuentran en niveles máximos respecto de los últimos 20 años.

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



# HOUSTON, TX (1)

## INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



USD 26,95 Inner Loop (Class B)  
 USD 31,04 Inner Loop (All Classes)  
 USD 31,31 Houston Total

### Rentas

**5.440.616** SF/  
**0** SF

### Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

17,5% Inner Loop  
 22,6% Houston Total

### Vacancia

**3,9% / 4,5%**

**Tasa de Desempleo (2)**  
 Q1 2023 / Q2 2023

**-32.864** SF Inner Loop  
**107.458** SF Houston Total

### Absorción Neta Acumulada (YTD)

Houston registra el mayor volumen de arrendamiento trimestral en tres años.

### 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.

Tras un complejo comienzo de año, Houston ha mostrado señales de mejora durante el Q2 2023, con un importante repunte en la actividad general del mercado de oficinas. Impulsado en gran medida por las transacciones de la industria de energía, el volumen total de arriendos aumentó desde el trimestre anterior con una absorción neta positiva de más de 300k SF. A raíz de esto, la tasa de vacancia en el mercado de Houston experimentó una disminución de 24,2% en el Q1 a 22,6% en el Q2.

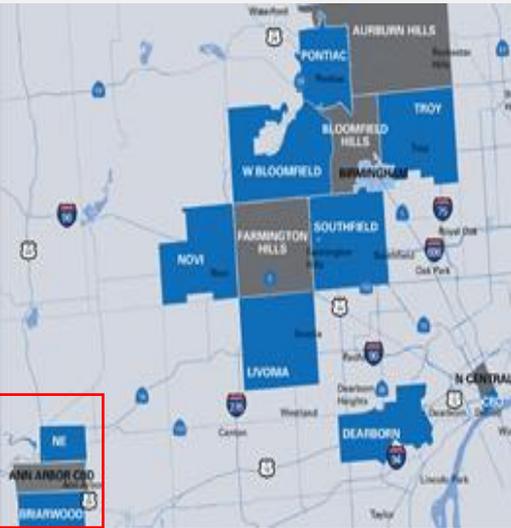
Por otro lado, si bien la actividad de arriendo de oficinas aumentó durante el Q2 2023, los indicadores clave del mercado se verán afectados negativamente a medida que la demanda de los arrendatarios disminuye producto del contexto de incertidumbre económica actual, lo que podría conducir a una menor actividad de arriendos durante la segunda mitad del año.

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



# DETROIT, MI (1)

## ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



USD 25,02 Ann Arbor (All Classes)  
 USD 18,36 Suburban (All Classes)  
 USD 19,19 Detroit Total

### Rentas

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

15,9% Ann Arbor  
 19,1% Detroit Total

### Vacancia

# 3,5% / 4,4%

**Tasa de Desempleo (2)**  
 Q1 2023 / Q2 2023

-292.102 SF Ann Arbor  
 -1.767.969 SF Detroit  
 Total

**Absorción Neta  
 Acumulada (YTD)**

La absorción negativa continúa a medida que disminuye la demanda de espacio de oficinas.

**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.

La absorción neta general se mantuvo negativa este trimestre en -1.070.410 SF, experimentando un aumento significativo desde el Q1, en el que este valor fue de -697.559 SF. El mayor aumento se produjo dentro de la ciudad de Southfield, el cual experimentó 619.016 SF de absorción negativa. Por otro lado, los edificios Clase A en el Centro, experimentaron una absorción neta positiva de 142.750 SF.

Respecto de los valores de arriendo del mercado, las rentas promedio disminuyeron levemente de \$19,35 a \$19,19 desde el trimestre anterior, con Ann Arbor (\$ 25,02) ofreciendo los valores de arriendo "Asking Price" promedio más altos del mercado, a un valor de \$ 25,02.

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



# FREMONT, WA (1)

## SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



**USD 66,41**  
Ballard/University District  
**50,26**  
Seattle/Puget Sound  
**Rentas**

**2.902.328 SF/**  
**757.333 SF**  
**Inventario / Nueva Construcción**  
**Ballard / University District**

**9,5%**  
Ballard/University District  
**19,3%**  
Seattle/Puget Sound  
**Vacancia**

**2,7% / 3,3%**  
**Tasa de Desempleo (2)**  
Q1 2023 / Q2 2023

**-174 SF Ballard/U Distr.**  
**-2.248.160 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.

Durante el Q2 2023, el mercado de oficinas en el área de Seattle ha experimentado un aumento en la vacancia alcanzando un 19,3%. Pese a que los empleadores se encuentran impulsando a sus empleados a volver a la oficina, la demanda general se ha mantenido en niveles moderados, mostrando una disminución de un 36% del volumen de actividad de arriendos respecto del año anterior, y a medida que persisten la consolidación, la reducción de espacio y las nuevas tendencias de uso de espacios, se proyecta que el mercado de oficinas de Puget Sound continuará observando tasas de vacancia al alza.

Finalmente, el submercado de Ballard / University District, en el cual se encuentra ubicado el activo, mantuvo sus niveles de ocupación estables con un 9,5% de vacancia, a pesar de que el mercado en general aumentó su desocupación en 260 pbs desde el trimestre anterior.

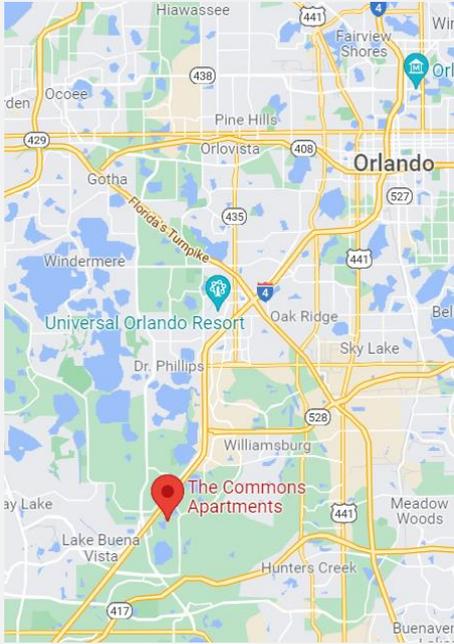
(1) Source: JLL (Seattle/Puget Sound Office Insight)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# ORLANDO, FL (1)

## ORLANDO / I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT



<p>USD 1.827 Orlando USD 1.923 I Drive</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p>4.542 SF <b>Nueva Construcción Orlando</b></p>	<p>8,8% Orlando 13,6% I - Drive</p> <p><b>Vacancia</b></p>
<p>2,6% / 3,0% Orlando</p> <p><b>Tasa de Desempleo (2)</b> Q1 2023 / Q2 2023</p>	<p>7.196 Units</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada (YTD)</b></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 los sectores del turismo y entretenimiento. Orlando cuenta con la segunda mayor base de empleo en entretenimiento y recreación de la nación.</p> <p><b>Información Adicional</b></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.

Tanto el mercado de Orlando como el submercado de I-Drive han experimentado un aumento de vacancia, debido principalmente a la nueva oferta en la zona. Si bien este indicador ha tendido al alza a un máximo histórico del 13,6 %, las características y demás indicadores dentro del submercado de Multifamily siguen siendo sólidos, y por ende la demanda en la zona se mantiene alta.

Los valores de renta promedio por unidad en el submercado de I Drive experimentaron una leve disminución, la cual no es indicativo de un debilitamiento estructural del submercado, sino un reflejo del impacto de la nueva construcción en la zona.

(1) Source: Yardi Matrix, Q2 2023 Report.

(2) Source: Bureau of Labor Statistics