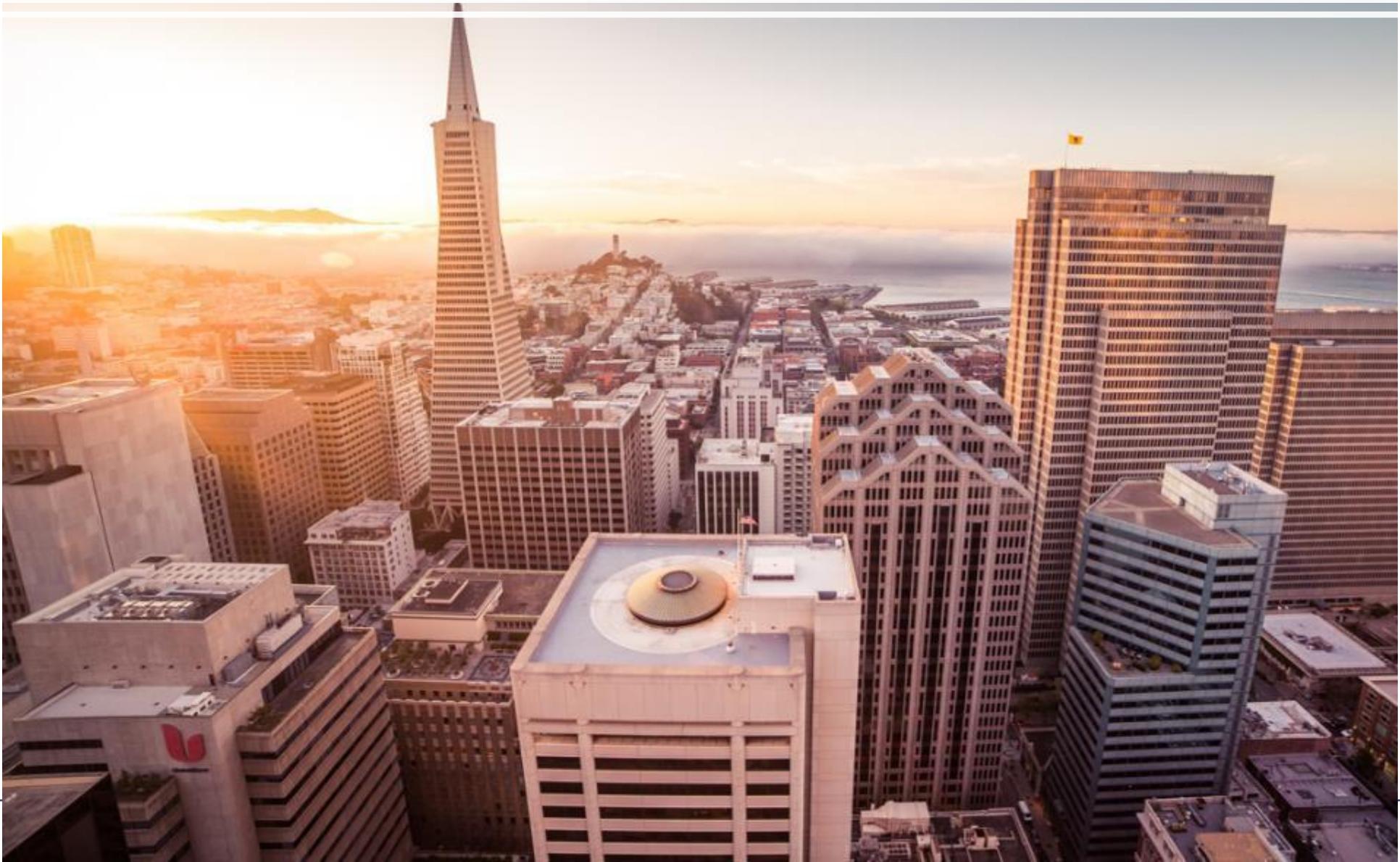




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q3 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 216,5, de acuerdo a los últimos valores de tasación de las propiedades de cierre del 2022.

Durante el Q3 2023, se logró mantener una ocupación promedio en los edificios de oficinas, flex y R&D sobre el 86%. Es importante destacar que, a pesar del contexto económico y del bajo rendimiento de los mercados de oficinas del último tiempo en general, la estrategia de inversión del Fondo y las ventajas competitivas de los activos en cartera han permitido mantener un nivel de ocupación estable en 3 de los 4 activos de oficinas y en el promedio del portfolio. Asimismo, se presentan desafíos en relación al vencimiento del 8,80% de la renta contractual dentro de los próximos 12 meses (concentrados principalmente en One North Main y The River Oaks) y

a la búsqueda de opciones para los espacios actualmente vacantes en el portfolio.

Adicionalmente, y dada la compleja situación de Constitution Square, el deterioro del mercado en que se encuentra, la información que se ha obtenido durante el proceso de venta que se lleva a cabo, y conforme a las normativas IFRS, se rebajó a USD 0 el saldo de la valorización patrimonial a nivel de la filial del fondo, y que representa la inversión en la sociedad dueña de este inmueble, debido a que se espera que el valor de venta sea equivalente al valor de su deuda.

Al cierre del tercer trimestre del 2023 se distribuyeron MUSD 2.159, es decir USD 0,0207 por cada cuota suscrita y pagada. La cuota del fondo tuvo una rentabilidad negativa en el periodo de un -0,80%, debido principalmente a la pérdida reconocida por la valorización de Constitution Square, a pesar de que las demás propiedades han mostrado un resultado positivo.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,8122
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

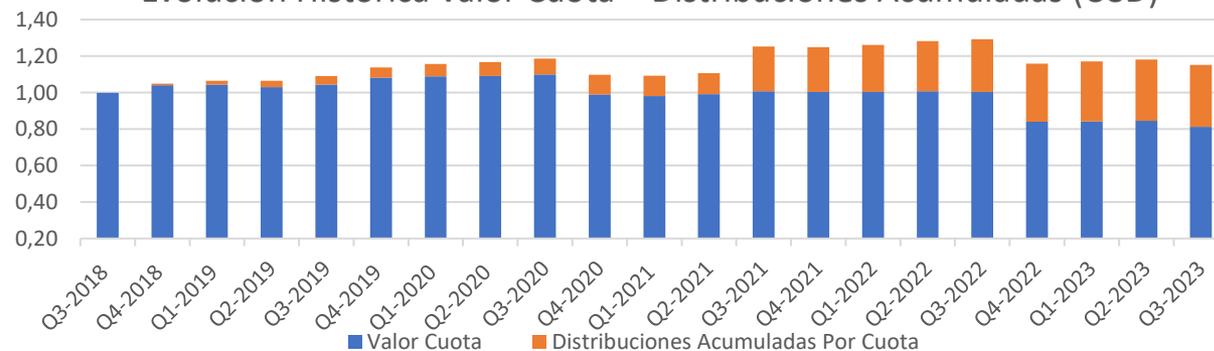
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendos y plusvalía, mediante la inversión en sus filiales, las que administran bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, para que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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

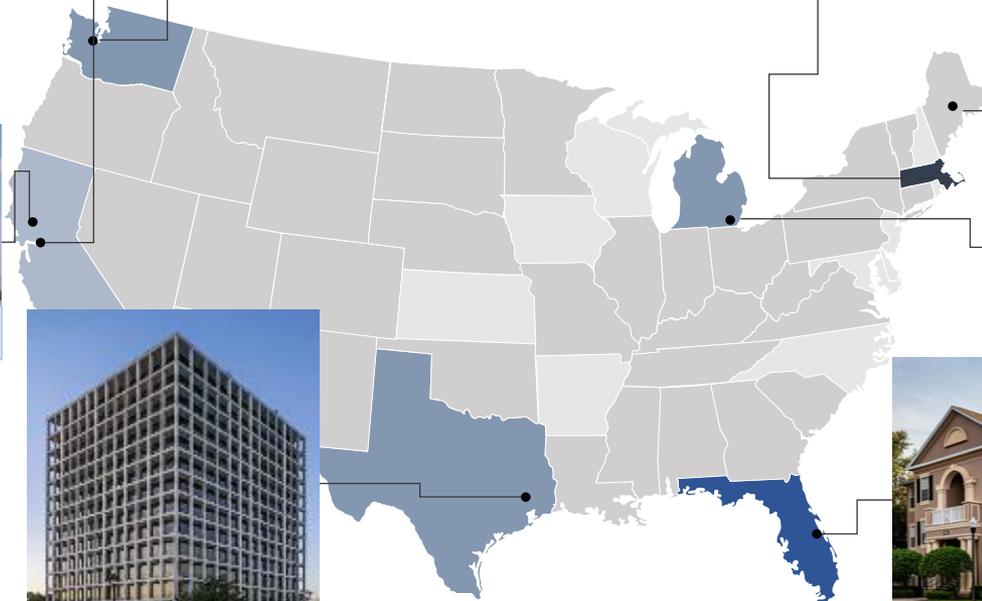
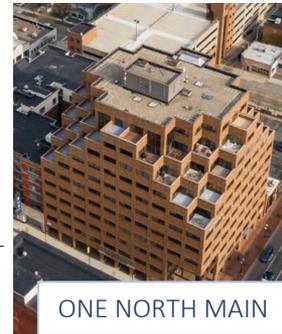
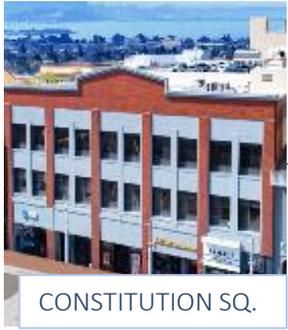
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos de sus filiales generados por los arriendos de las propiedades, así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)





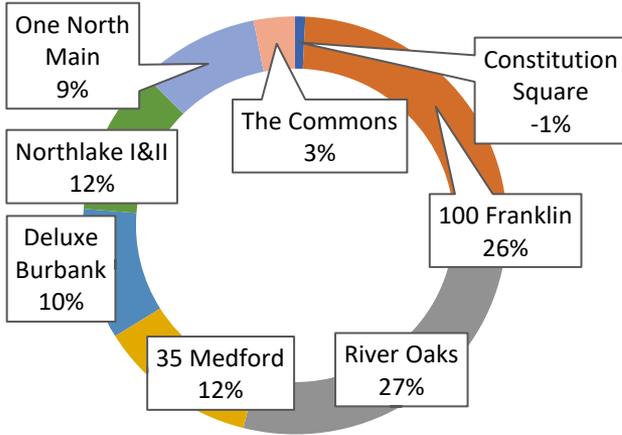
CARTERA DE ACTIVOS





CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

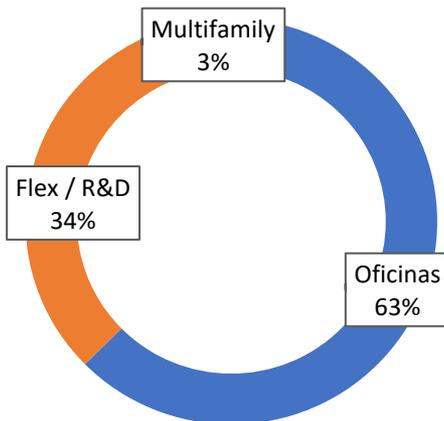


Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	28%	1,83
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	88%	4,70
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	91%	3,78
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	5,92
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	2,79
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	5,67
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	69%	3,90
Portfolio oficinas, flex y R&D			648.371	90,7%	86,1%	4,21
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	94%	
Portfolio Total			939.517	85,3%	86,6%	

* 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.

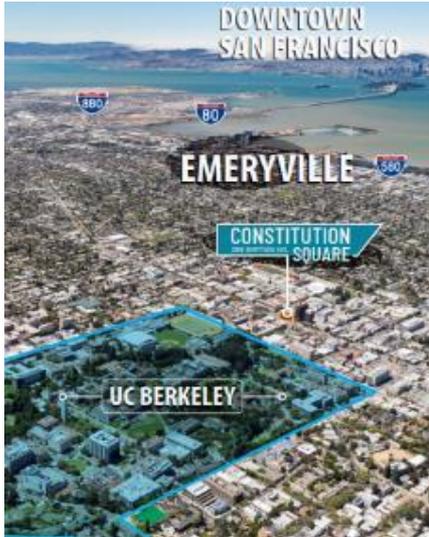
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO (% NOI)



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

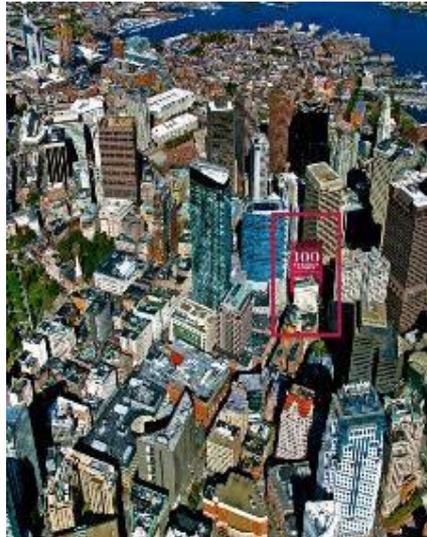


UBICACIONES – Cartera Actual



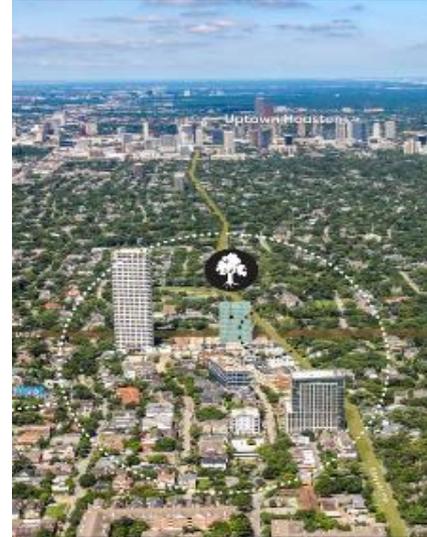
CONSTITUTION SQUARE, BERKELEY CBD, CA

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.

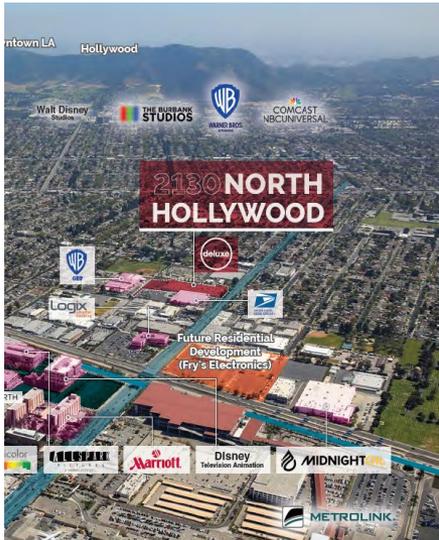


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



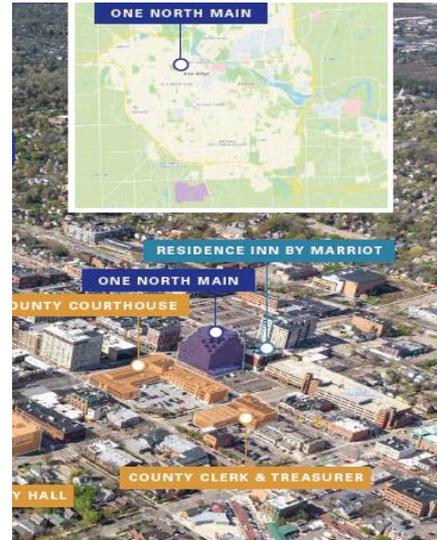
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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.



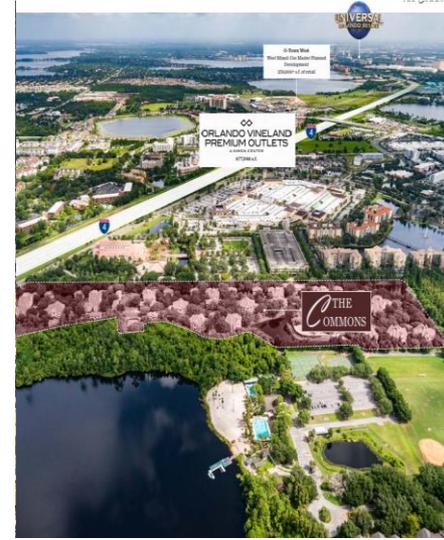
NORTHLAKE I & II, FREMONT, WA

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.



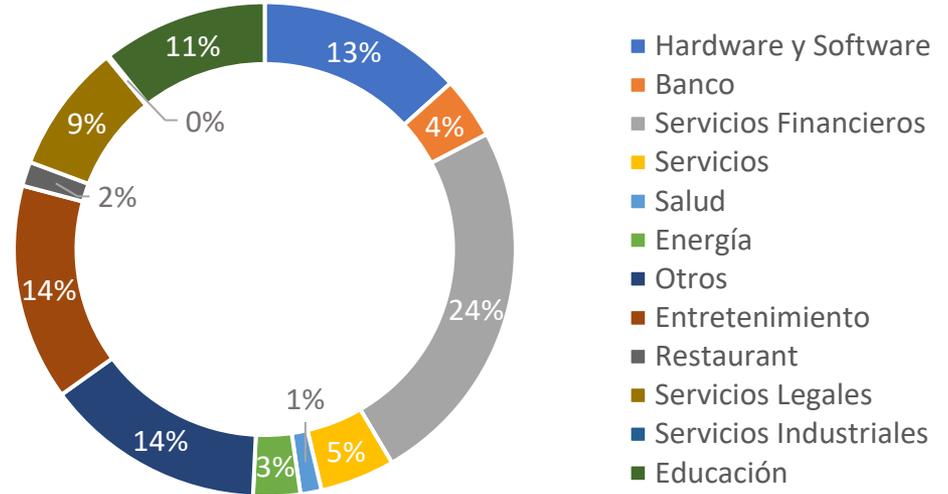
PERFIL DE ARRENDATARIOS



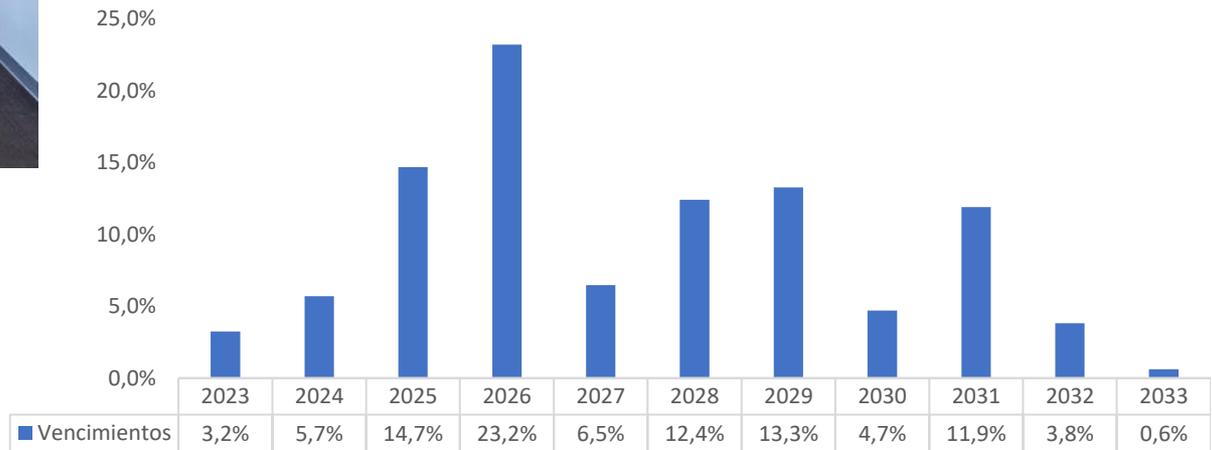
4,21 años

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	5.348	0,82%	1,63%
100 Franklin	7.893	1,22%	1,35%
The River Oaks	24.202	3,73%	3,70%
One North Main	10.161	1,56%	2,12%
Total	47.604	7,33%	8,80%

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 8,8% de las rentas totales del portfolio y un 7,33% 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 18 arrendatarios diferentes. Dentro de estos, solo 2 vencimientos representan más de un 1,5% de las rentas totales del portfolio. El primero de ellos se encuentra en One North Main y representa un 2,12% de las rentas totales del portfolio, cuyo contrato vence al cierre del Q3 2024. El segundo se encuentra en The River Oaks, representa un 1,88% de las rentas totales del portfolio y ha informado que dejará la propiedad al término del contrato por lo que su espacio ya se está comercializando en el mercado.

En relación a a Constitution Square, durante el mes de septiembre 2023 la propiedad no pagó el servicio de la deuda, por lo que se espera recibir noticias de parte del acreedor respecto de un eventual default. Adicionalmente se están evaluando las distintas alternativas del proceso de venta de la propiedad, el cual comenzó en junio de este año. Dadas las condiciones actuales del mercado y el nivel de ocupación del activo, se espera que los valores de posibles ofertas por la propiedad sean cercanos al valor de la deuda.

Finalmente, respecto al activo multifamily The Commons, la nueva oferta disponible en el mercado ha desacelerado la demanda, disminuyendo las rentas efectivas de las propiedades debido a mayores concesiones a los arrendatarios. Considerando que este activo cuenta con contratos anuales, el desafío consiste en mantener sus niveles de ocupación sobre el 90%



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 glowing. The overall mood is serene and urban.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8	216,5 MM	86,6%	64%	4,21
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS (AÑOS)
2,08x	66,4%	5,63%	2,56	4,3%
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 con fecha diciembre 2022 y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones. El cálculo no considera la valorización de Constitution Square
 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. El cálculo no considera Constitution Square. (*)
 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. El cálculo no considera la valorización ni el préstamo de Constitution Square.
 7. Yield on Cost se calcula como el NOI del trimestre en curso sumado a los próximos 9 meses, sobre la inversión total realizada en cada propiedad, ponderado por la participación del Fondo en cada uno de los activos. El cálculo no considera Constitution Square. (**)
 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. El cálculo no considera el préstamo de Constitution Square.
 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 cálculo no considera la deuda de Constitution Square.
- (*) 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.
(**) El cálculo para los meses posteriores se realiza considerando el presupuesto del activo.



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 ⁽¹⁾
A) Valor cuota al cierre (30-09-2023)	0,8122	0,8122	0,8122	0,8122
B) Distribuciones por cuota ⁽²⁾	0,0207	0,0516	0,0949	0,3356
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,8329	0,8638	0,9071	1,1478
D) Valor al inicio del periodo ⁽³⁾	0,8396	1,0032	1,0227	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	-0,80%	-13,89%	-11,31%	13,07%

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 negativa en el periodo de un -0,80%, debido principalmente a la pérdida reconocida por la valorización de Constitution Square, a pesar de que las demás propiedades han mostrado un resultado positivo.

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

⁽²⁾ 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

⁽³⁾ 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	30.09.23	31.12.22	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Activo Corriente	245	289	-44	-15,22%
Activo No Corriente	84.489	87.294	-2.805	-3,21%
Total Activo	84.734	87.583	-2.849	-3,25%
Pasivo Corriente	57	58	-1	-1,72%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	84.677	87.525	-2.848	-3,25%
Total Pasivos y Patrimonio	84.734	87.583	-2.849	-3,25%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 44 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 septiembre 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. Al cierre del tercer trimestre del 2023 hubo un cambio negativo de MUSD 2.805 por la disminución del activo que representa la inversión del fondo en sus filiales, debido principalmente a la pérdida por valorización de la propiedad Constitution Square.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 57 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 disminuyó en un 3,25% al cierre de septiembre del 2023 con respecto al cierre de diciembre 2022, lo que se traduce en una disminución de MUSD 2.848. Dicha disminución se compone por una pérdida del ejercicio MUSD 689 y a un dividendo provisorio por MUSD 2.159.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.23 MUSD	30.09.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	5	-	5	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	2.604	5.040	-2.436	-48,3%
Utilidad devengada	-2.805	-171	-2.634	1540,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-201	4.869	-5.070	-104,1%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-196	4.868	-5.064	-104,0%
Comisión de administración	-470	-466	-4	0,9%
Otros gastos de operación	-23	-18	-5	27,8%
Total gastos de operaciones (-)	-493	-484	-9	1,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-689	4.385	-5.073	-115,7%

- Al 30 de septiembre de 2023 hubo una pérdida neta de la operación equivalente a MUSD -201. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 2.604 y por intereses y reajustes por MUSD 5, y una pérdida devengada por MUSD 2.805. La disminución de la utilidad contra el año anterior se a la pérdida por la valorización de Constitution Square y a un peor desempeño de la propiedad 100 Franklin debido a la vacancia que presenta hoy en comparación al año anterior, además de un mayor gasto por el servicio de la deuda en algunas de las propiedades en comparación al mismo periodo del año pasado.
- Además, al cierre de septiembre del 2023 el Fondo presentó MUSD 493 de gastos operacionales que se componen de MUSD 470 de comisión por administración y MUSD 23 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una pérdida durante el periodo por MUSD 689.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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	4,30	4,98	9,55
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,812	0,840	1,003
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0066	-0,0906	0,0421
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0516	0,0742	0,0433
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	6,36	8,84	4,31
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-0,81	-10,79	4,19
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-0,81	-10,79	4,19
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-13,88	-9,01	2,32



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

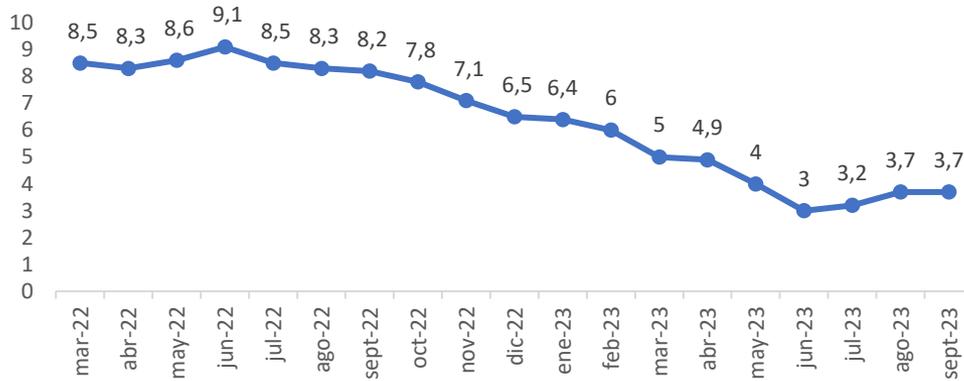
en 96 arrendatarios.

- 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 MARZO 2022-2023(%)



La inflación a 12 meses en Estados Unidos alcanzó un 6,5% en diciembre 2022 y un 3,7% en junio 2023.

PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

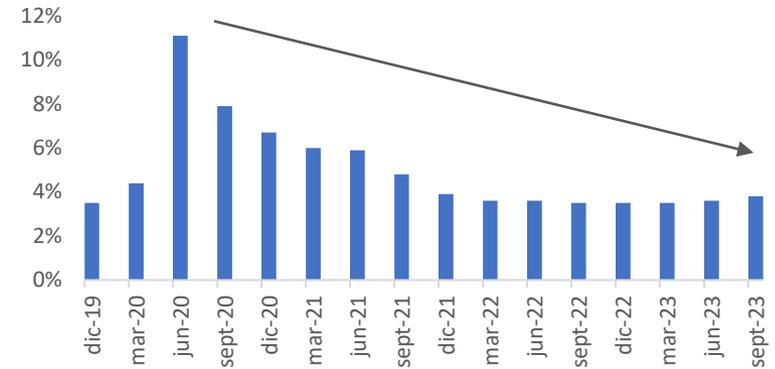
4,9%
USA GDP Q2 2023

El GDP real aumentó a una tasa anual del 4,9% al Q3 2023, según la estimación “anticipada” publicada. Al Q2 2023, el GDP real aumentó a una tasa anual de un 2,1%.

2,1%
USA GDP Q2 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 Q3 2023 con un 3,8% 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

Con respecto a Constitution Square, se mantiene impago el servicio de la deuda, por lo que se espera recibir información por parte del acreedor del crédito prontamente. Adicionalmente, aún se mantiene el proceso de venta del activo.

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 24 de octubre de 2023, se acordó distribuir un dividendo provisorio a partir del día 2 de noviembre de 2023, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2023, por la cantidad total de USD \$860.068,56 equivalente a USD\$ 0,00825 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre 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.

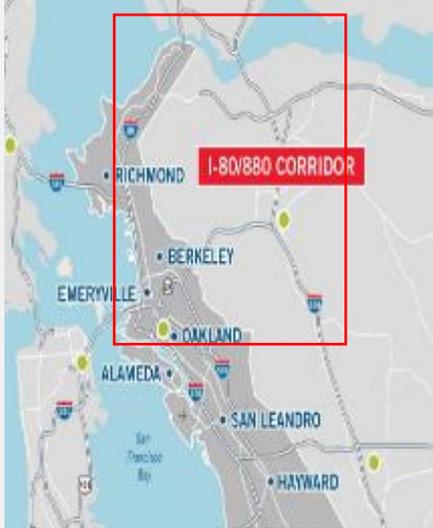


INFORMACIÓN DE MERCADO



BERKELEY, CA (1)

EAST BAY ANALYTICS



<p>USD 3,76 Berkeley CBD USD 4,25 East Bay Oakland</p> <p>Rentas</p>	<p>2.327.660 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</p>	<p>9,6% Berkeley CBD 20,3% East Bay Oakland</p> <p>Vacancia</p>
<p>4,2% / 4,0%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q2 2023 / Q3 2023</p>	<p>19.861 SF Berkeley CBD -481.177 SF East Bay Oakland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>66.631 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.

La demanda de oficinas sigue significativamente por debajo de los promedios históricos debido a las incertidumbres macroeconómicas, especialmente en la industria tecnológica, lo que ha mantenido la vacancia en el mercado de oficinas de East Bay Oakland al alza. Las nuevas tendencias de trabajo híbrido han complicado las decisiones de ocupación, dando lugar a un notable aumento en el espacio de subarriendo, alcanzando 1.13 millones de pies cuadrados en el tercer trimestre, el nivel más alto desde el inicio de la pandemia.

Respecto de los valores de renta solicitado "Asking Price", estos cayeron a \$ 4,25 PSF durante el Q2 2023, siendo los espacios de clase B los más afectados debido a la implementación de las tendencias "flight to quality", y se proyecta que estos sigan disminuyendo hasta fin de año a medida que los precios se ajusten lentamente a la desocupación y a 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>USD 3,81 Tri-Cities USD 3,95 Greater Los Angeles</p> <p>Rentas</p>	<p>28.383.994 SF/ 260.790 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities</p>	<p>17,6% Tri-Cities 18,9% Greater Los Angeles</p> <p>Vacancia</p>
<p>5,3% / 5,8%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q2 2023 / Q3 2023</p>	<p>321.363 SF Tri-Cities -3.272.532 SF Greater Los Angeles</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>237 Tri-Cities 2.173 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.

Durante el Q3 2023, el mercado de oficinas de Greater Los Ángeles continuó experimentando un aumento en las tasas de vacancia históricamente altas frente a la evolución de modelos de trabajo híbridos y los desafíos económicos. A pesar de esta tendencia, la actividad de arriendos se mantuvo constante, apenas un 7% por debajo del promedio trimestral histórico de los últimos 5 años. Se espera que el mercado de oficinas de Los Ángeles se recupere en gran parte por un repunte en el sector tecnológico, que representó el 16% de la actividad de arrendamiento de oficinas durante el Q3, frente al 13.5% del trimestre anterior.

Finalmente, el submercado de Tri-Cities, donde se encuentra este proyecto, sigue siendo uno de los submercados más destacados en el mercado de oficinas de GLA en términos de actividad de arriendos y uno de los dos submercados con absorción positiva 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

USD 50,69 Downtown Boston (Class B)
 USD 68,47 Downtown Boston (All Classes)
 USD 65,06 CBD Total

Rentas

34.135.159 SF/
 0 SF

Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston

22,8% Downtown Boston
 19,5% CBD Total

Vacancia

2,7% / 2,4%

Tasa de Desempleo (2)
 Q2 2023 / Q3 2023(2)

-1.214.765 SF Downtown Boston
 -1.464.197 SF CBD Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

La creciente tasa de vacancia en medio de un fuerte empleo demuestra que las empresas están dispuestas a reducir el tamaño de sus oficinas independientemente del rendimiento del negocio.
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 el Q2 2023, la tasa de vacancia continuó su tendencia al alza, ya que las nuevas entregas están agregando oferta a un mercado de oficinas el cual aún no recupera niveles de demanda que permitan sostener la oferta, por lo que la vacancia total en el CBD cerró el Q3 2023 en 19,5%.

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. Lo anterior podría afectar negativamente los indicadores principales del mercado de oficinas, a excepción de que se observe una recuperación en la demanda.

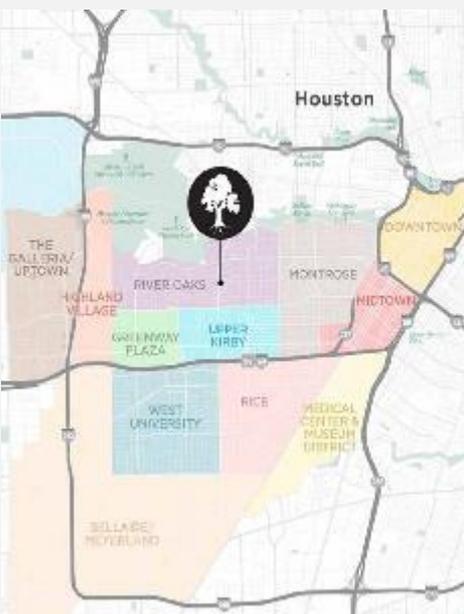
(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



USD 26,95 Inner Loop (Class B)

USD 30,09 Inner Loop (All Classes)

USD 31,27 Houston Total

Rentas

5.440.616 SF/
0 SF

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

15,9% Inner Loop

22,7% Houston Total

Vacancia

4,5% / 4,4%

Tasa de Desempleo (2)
Q2 2023 / Q3 2023

63.162SF Inner Loop
-1.678.103 SF Houston
Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

Los principales indicadores del mercado se han visto afectados por las reducciones de espacio de oficinas y un menor volumen de arriendos.

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.

Luego de un período de reducción de espacios, los fundamentos del mercado de oficinas de Houston se han debilitado paulatinamente, presentando un aumento en la vacancia total y una disminución en la actividad de arriendos registrada.

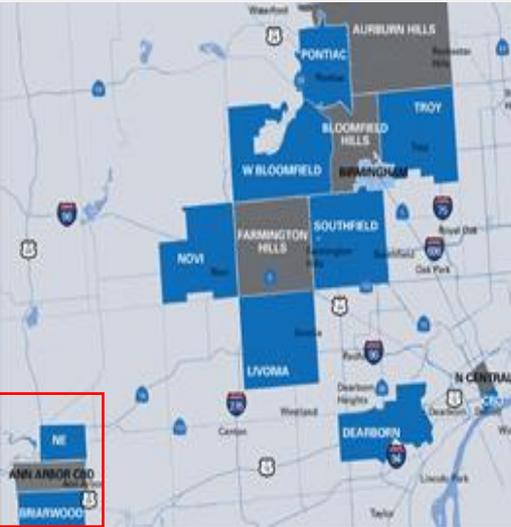
Si bien el Q3 de 2023 registró un volumen de arriendo por debajo del promedio, la actividad turística ha aumentado y algunos ocupantes en el mercado han superado el tamaño y se han expandido modestamente. A pesar de este cambio positivo en la actividad del mercado, los operadores y desarrolladores de oficinas siguen enfrentando los desafíos relacionados al contexto económico, principalmente las condiciones de financiamiento disponibles y el aumento de los costos de construcción, lo que limita la capacidad de llevar a cabo nuevos proyectos en el mercado actual.

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



DETROIT, MI (1)

ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



USD 25,73 Ann Arbor (All Classes)
 USD 18,13 Suburban (All Classes)
 USD 19,09 Detroit Total

Rentas

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

17,4% Ann Arbor
 20,3% Detroit Total

Vacancia

4,4% / 3,5%

Tasa de Desempleo (2)
 Q2 2023 / Q3 2023

-376,862 SF Ann Arbor
 -2.984.652 SF Detroit
 Total

**Absorción Neta
 Acumulada (YTD)**

La absorción negativa continúa a medida que disminuye la demanda por espacio de oficinas y la superficie promedio de los arriendos.

**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 por cuarto trimestre consecutivo, debido a que varios arrendatarios importantes abandonaron o redujeron significativamente su tamaño.

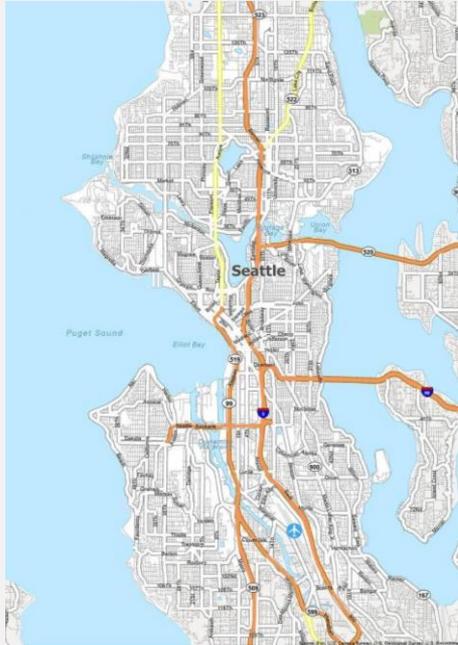
Respecto de los valores de arriendo de mercado, las rentas promedio disminuyeron levemente de \$19,19 a \$19,09 desde el trimestre anterior, con Ann Arbor (\$25,73 PSF) y Birmingham/Bloomfield (\$24,47 PSF) ofreciendo los valores de arriendo "Asking Price" promedio más altos del mercado, lo que sigue la tendencia histórica para esos respectivos submercados.

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



FREMONT, WA (1)

SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



<p>USD 56,47 Canal/Fremont 50,78 Seattle/Puget Sound</p> <p>Rentas</p>	<p>1.994.129 SF/ 112.700 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Canal / Fremont</p>	<p>10,6% Canal/Fremont 21,7% Seattle/Puget Sound</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,3% / 3,6%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q2 2023 / Q3 2023</p>	<p>-26.733 SF Canal/Fremont -3.491.255 SF Seattle/Puget Sound</p> <p>Absorción Neta Acumulada (Prev. 4 Qtrs)</p>	<p>0 SF Canal/Fremont</p> <p>Finalizaciones YTD</p>

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 Q3 2023, el mercado de oficinas de Seattle continuó experimentando un aumento en la absorción neta negativa y en la tasa de vacancia. A pesar de esta situación, la introducción de espacio de oficina disponible se desaceleró con un ligero aumento de 100 pbs desde el trimestre anterior, marcando la cifra más baja desde el inicio del alza de tasas de interés durante el Q2 2022.

Aunque la actividad de arriendos se mantuvo por debajo de los promedios históricos, el aumento del tráfico peatonal en los centros urbanos proporcionó a los arrendatarios la confianza para realizar compromisos de más largo plazo. El aumento en el uso del transporte público, el incremento en el tráfico peatonal de empleados y los requerimientos activos en el mercado sugieren un retorno gradual de la demanda en el corto plazo.

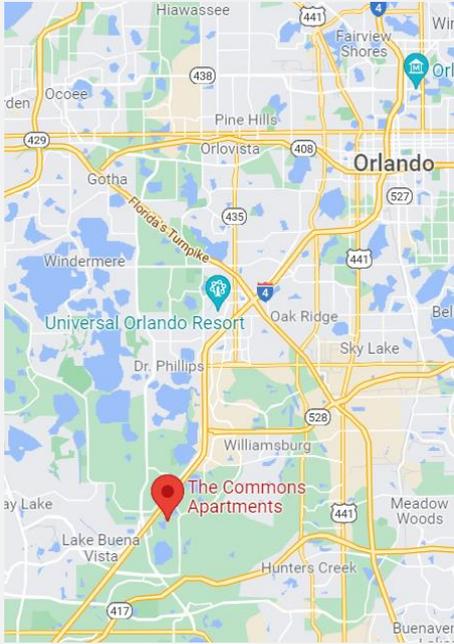
(1) Source: JLL (Seattle/Puget Sound Office Insight)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



ORLANDO, FL (1)

ORLANDO / I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT



<p>USD 1.845 Orlando USD 1.901 I Drive</p> <p>Rentas</p>	<p>9.037 SF Nueva Construcción Orlando</p>	<p>5,9% Orlando 16,8% I - Drive</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,0% / 3,1% Orlando</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q1 2023 / Q2 2023</p>	<p>7.196 Units</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>La migración neta está siendo impulsada por menores costos de vida en comparación con otras áreas de Florida, junto con una sólida disponibilidad de empleo en Orlando, especialmente en los sectores de turismo y entretenimiento.</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.

Tanto el mercado de Orlando como el submercado de I-Drive han experimentado un aumento de vacancia, debido principalmente al efecto generado por la nueva oferta en la zona. Si bien este indicador ha tendido al alza a un máximo histórico del 16,8 %, las características y demás indicadores dentro del submercado de Multifamily siguen siendo sólidos, y por ende la demanda en la zona se mantiene atractiva.

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