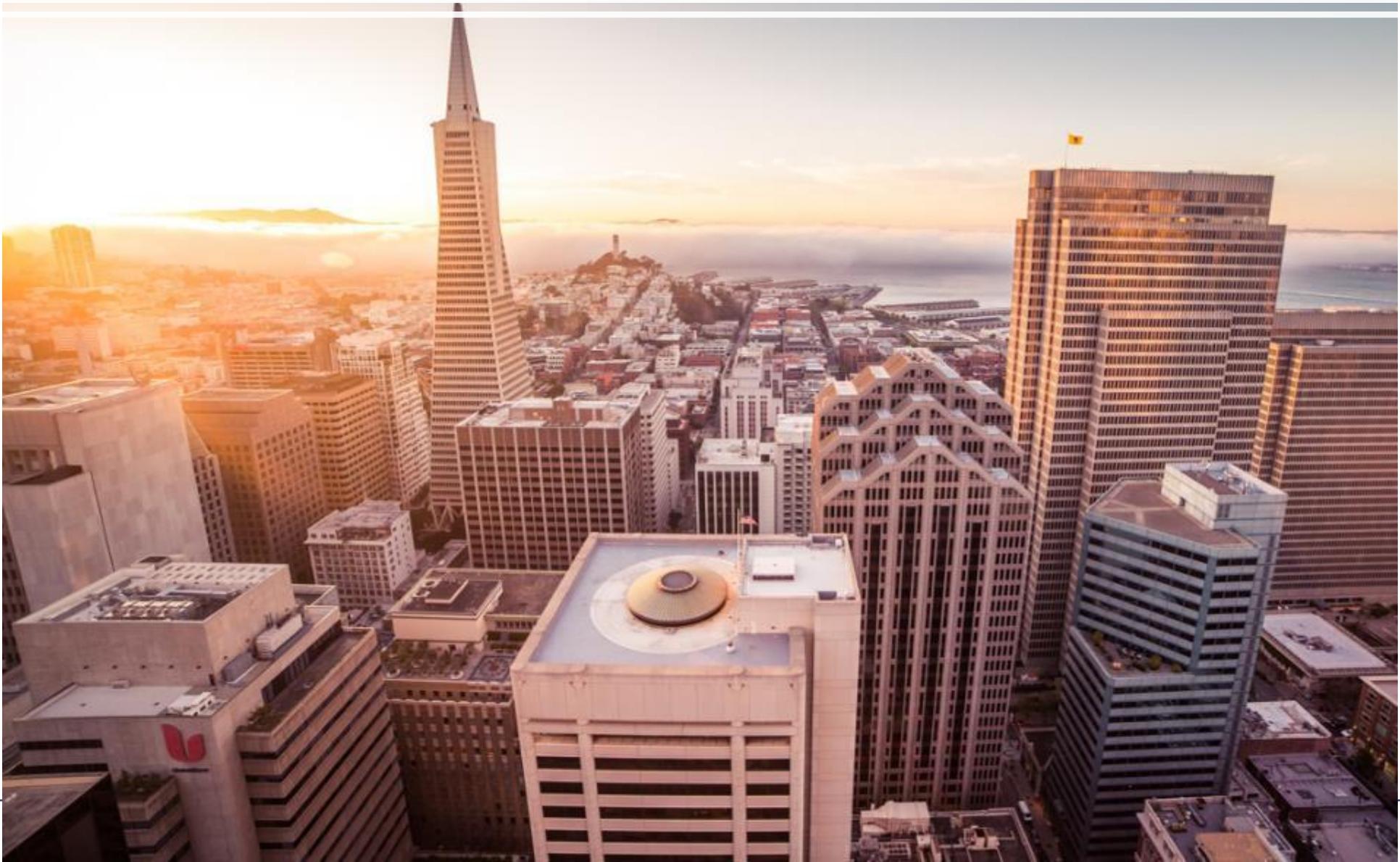




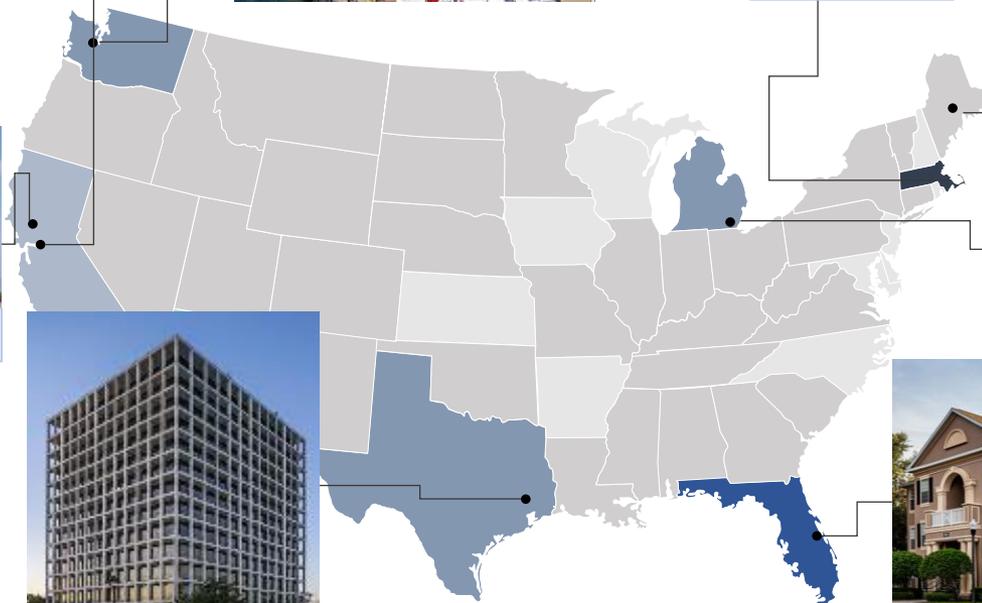
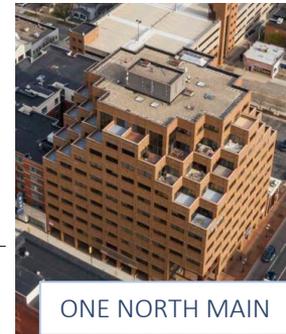
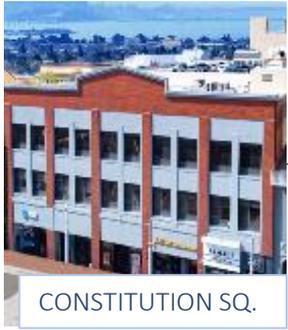
Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q3 2023





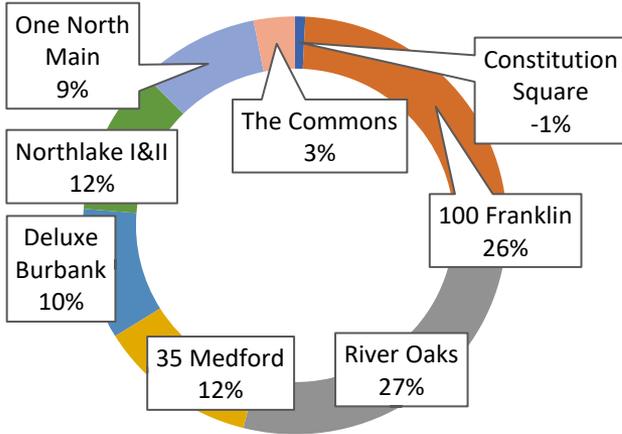
CARTERA DE ACTIVOS





CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

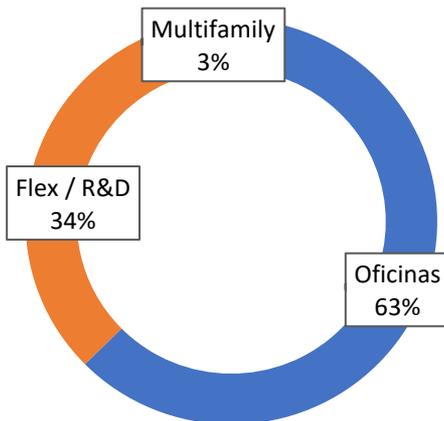


Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	28%	1,83
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	88%	4,70
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	91%	3,78
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	5,92
Deluxe Burbank	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.

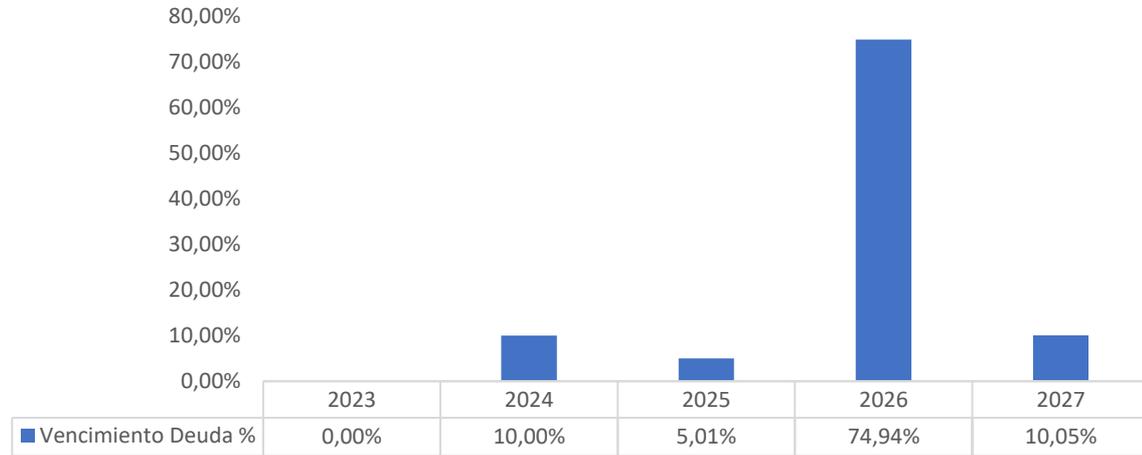


VENCIMIENTOS DE CONTRATOS

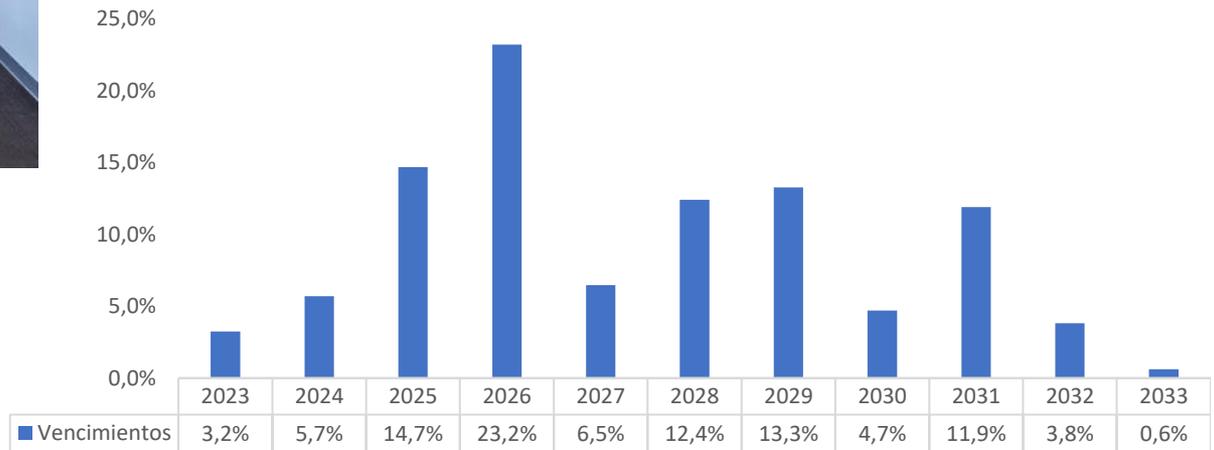


4,21 años
promedio de contrato
remanente.

VENCIMIENTOS DE DEUDAS POR AÑO (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)





RESUMEN Q3 2023

Fondo Independencia Core US I

CAMBIO EN RENTAS DE NUEVOS CONTRATOS POR PROPIEDAD

Propiedad	Renta Promedio Actual	Renta Promedio Nuevos Contratos	Variación %	% del Fondo (SF)
100 Franklin	\$46,5	\$45,30	-3%	2,9%
100 Franklin Retail	\$135,1	\$103,00	-24%	7,0%
Northlake I y II	\$35,3	\$38,00	8%	0,2%
River Oaks	\$27,7	\$29,00	5%	8,2%

RENTABILIDAD POR TIPO DE ACTIVO

Tipo de Activo	YOC Q4 2022	YOC Q3 2023	Ocupación	% del Fondo (USD)
Office	4,92%	5,88%	84%	55%
Flex	4,97%	5,47%	100%	39%
Multifamily	3,46%	3,75%	94%	6%

VENCIMIENTOS PRÓXIMOS 12 MESES

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%



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