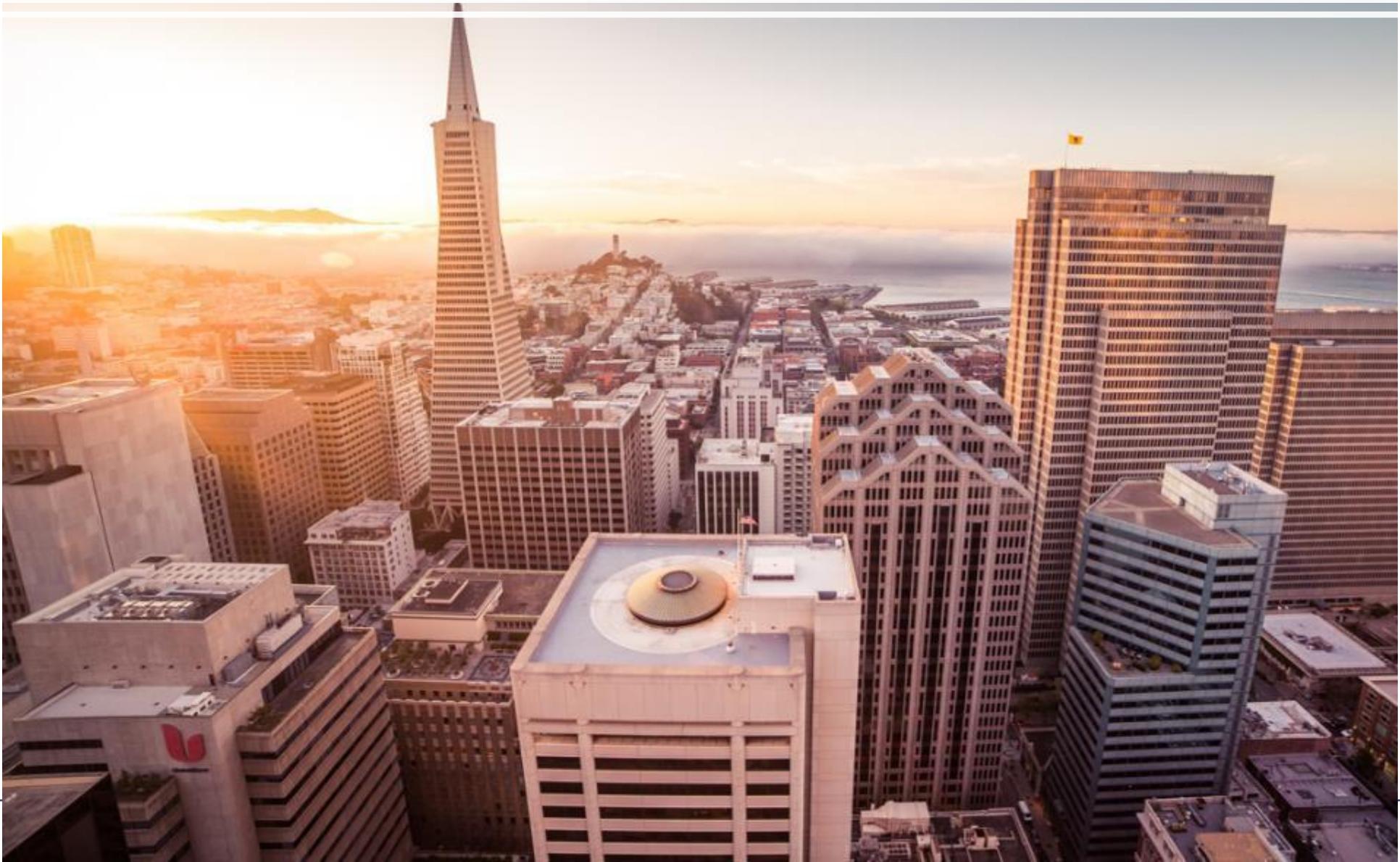




# Fondo Independencia CORE US I

## Análisis Razonado – Q1 2024





# RESUMEN EJECUTIVO

Luego de la firma de nuevos contratos de arriendo durante el periodo, la ocupación promedio del portfolio cerró el trimestre en un 89,9%. El principal arriendo firmado corresponde al de la propiedad One North Main, activo que pasó de un 69% de ocupación a un 77%, tras firmar un nuevo arriendo con una firma de abogados, por un plazo de 14 años.

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 en el último tiempo mantener niveles estables de ocupación cercanos al 90%, los que no se alcanzaban desde antes de la pandemia COVID-19.

Se presentan desafíos en relación al vencimiento del 8,6% de la renta contractual dentro de los próximos 12 meses (concentrados principalmente en The River Oaks) y a la búsqueda de opciones para los espacios actualmente vacantes en el portfolio.

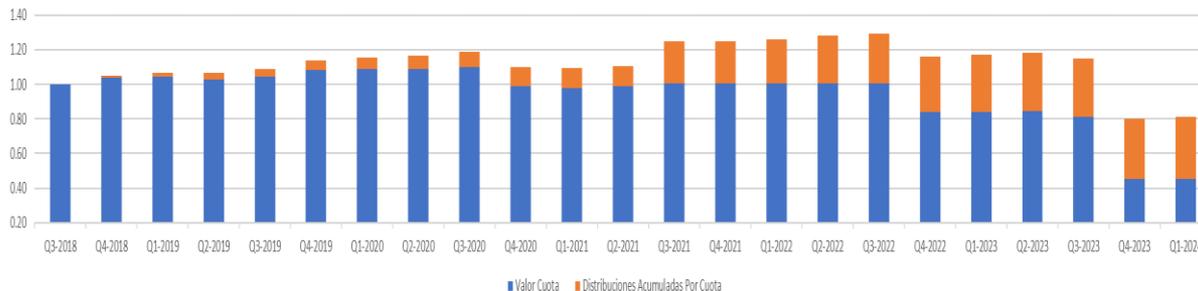
En cuanto a los financiamientos obtenidos al momento de la adquisición de los activos inmobiliarios en cartera,

el próximo vencimiento corresponde al de la propiedad One North Main, en Dic-24. Este crédito cuenta con dos opciones de extensión de un año cada una, sujeto a cumplir con un cierto Debt Yield y la compra de un nuevo cap a la tasa de interés el cual vence en Dic-24. De acuerdo a las estimaciones actuales, no se estarían cumpliendo dichas condiciones. Dado lo anterior, nos encontramos en negociaciones con el deudor para llegar a un acuerdo de extensión para el futuro vencimiento del crédito. Adicionalmente, el crédito del activo de renta residencial tiene un primer vencimiento en marzo de 2025, este cuenta con una opción de renovación por un año a la misma tasa, sujeto a cumplir con un cierto ratio de cobertura del servicio financiero ("DSCR").

Durante el primer trimestre del 2024 se distribuyeron MUSD 1.059, es decir USD 0,01016 por cada cuota suscrita y pagada.

La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva, equivalente a un 2,97%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo que no han sido distribuidas y a las distribuciones del fondo.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,4558
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.

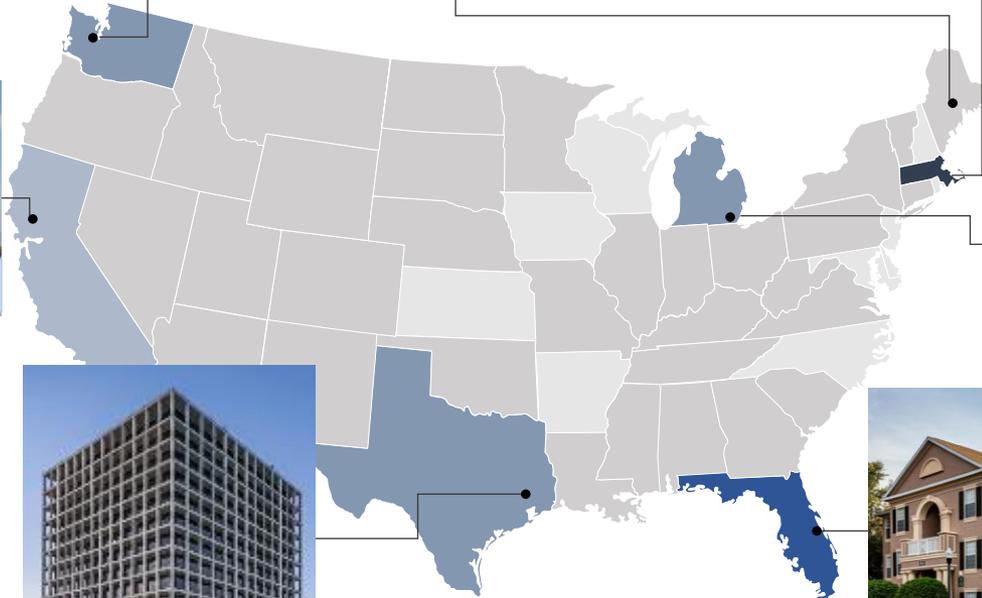
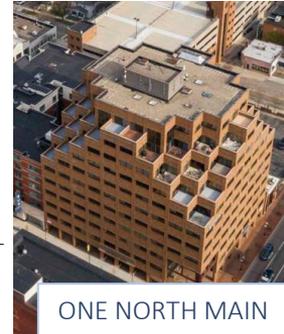
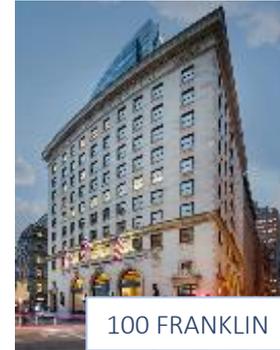
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes.

## CARTERA DE ACTIVOS

El Fondo CORE US I inició operaciones en Jul-18 y cuenta con 7 activos inmobiliarios: 3 activos de Oficina, 2 activos de Oficina/Flex, uno especializado en Research & Development y un activo de Renta Residencial, todos valorizados en MMUSD 175,7, de acuerdo con los valores de tasación de las propiedades al cierre de 2023.



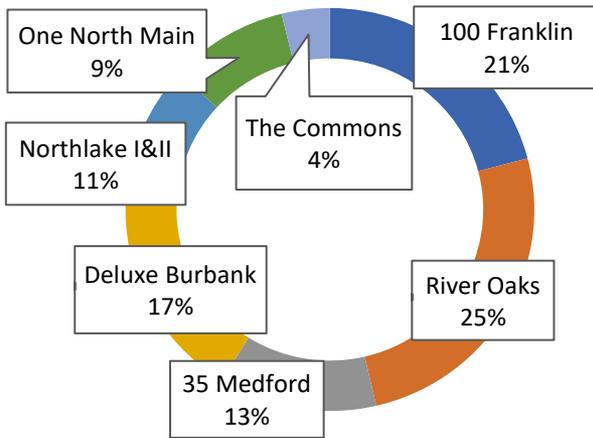
# CARTERA DE ACTIVOS





# CARTERA DE ACTIVOS

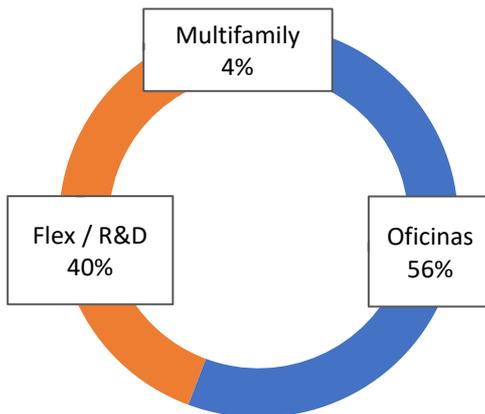
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI



Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	85%	4,09
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	88%	4,12
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	5,42
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	2,29
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	5,17
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	77%	4,43
<b>Portfolio oficinas, flex y R&amp;D</b>			<b>612.876</b>	<b>90,2%</b>	<b>89,6%</b>	<b>4,10</b>
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	94%	
<b>Portfolio Total</b>			<b>904.022</b>	<b>84,5%</b>	<b>89,9%</b>	

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

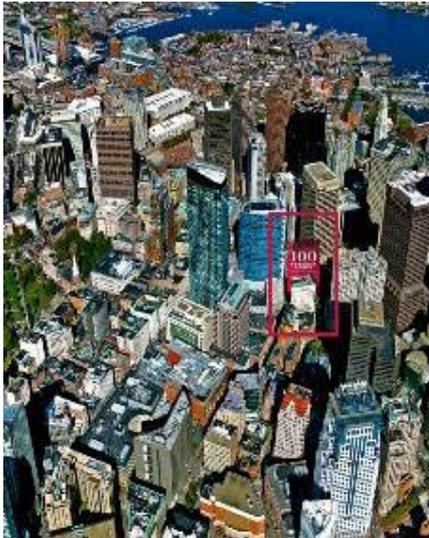
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO (% NOI)



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

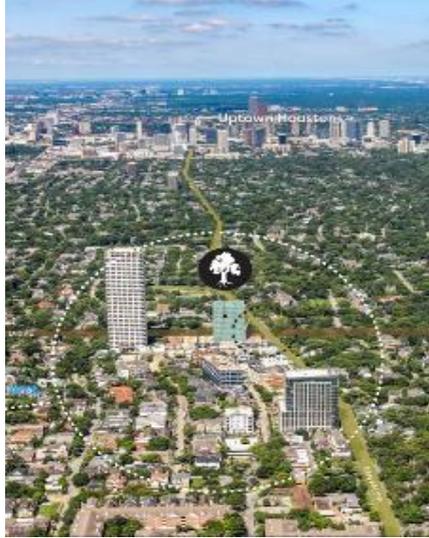


# UBICACIONES – Cartera Actual



## 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.



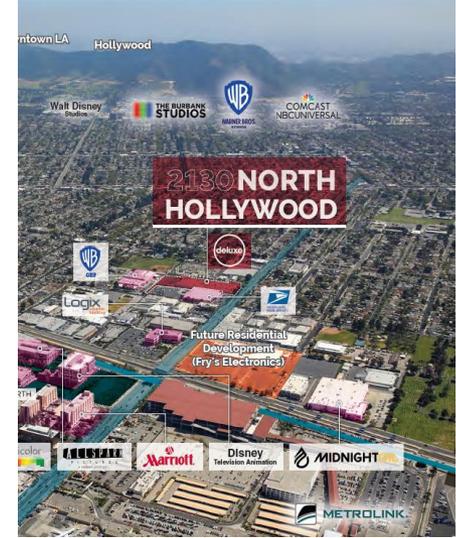
## RIVER OAKS BUILDING, RIVER OAKS, TX

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.



## 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.

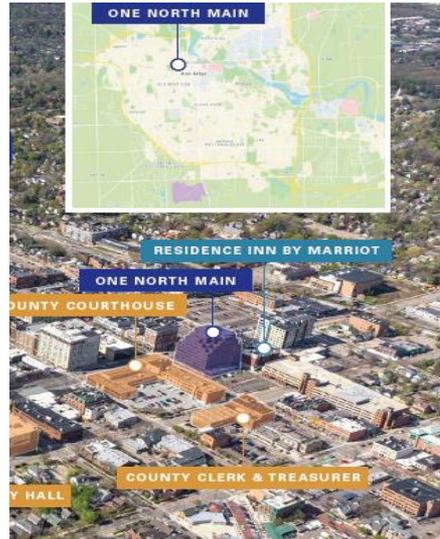


# UBICACIONES – Cartera Actual



## NORTHLAKE I & II, FREEMONT, 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.



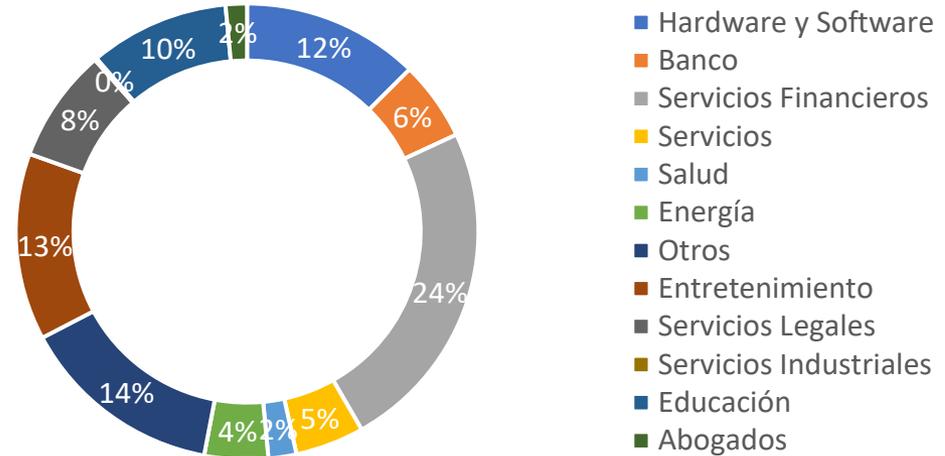
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



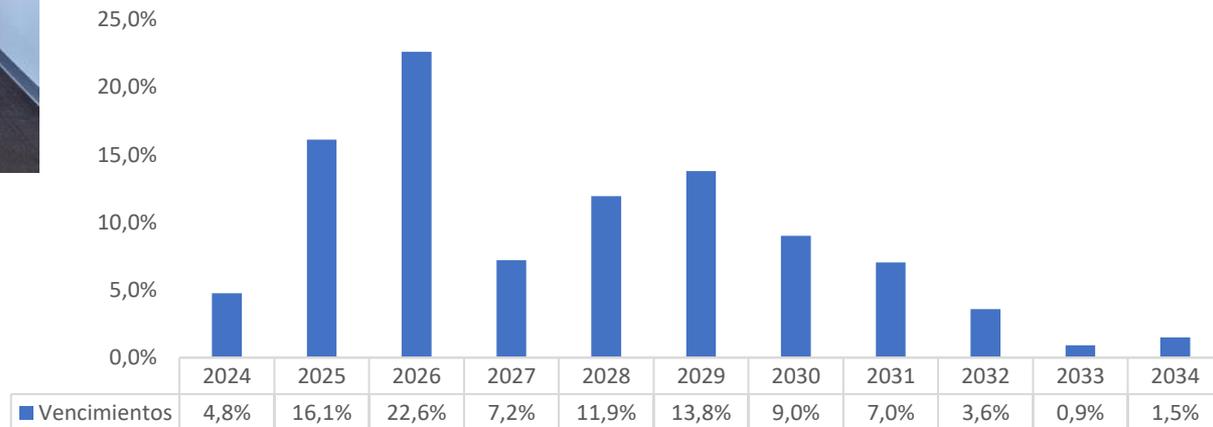
## 4,10 años

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
	The River Oaks	Oficina	Banco
	Northlake I & II	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financiero
	One North Main	Oficina	Servicios
	100 Franklin	Oficina / Retail	Otros
	One North Main	Oficina	Servicios Legales
	100 Franklin	Oficina	Educación



# ACTIVIDAD DE ARRIENDOS Y DESAFÍOS PRÓXIMOS 12 MESES

## VENCIMIENTOS PRÓXIMOS 12 MESES

Edificio	SF Totales	% SF del Portfolio	% USD del Portfolio
100 Franklin	5.911	0,96%	0,70%
The River Oaks	19.975	3,25%	4,55%
Northlake I & II	8.337	1,36%	1,40%
One North Main	10.161	1,65%	1,95%
<b>Total</b>	<b>44.384</b>	<b>7,22%</b>	<b>8,60%</b>

Durante el trimestre se firmó un nuevo contrato de arriendo en la propiedad One North Main, con un estudio de abogados, con lo cual la ocupación del activo aumentó de un 69% a un 77%. El contrato es por 9,576 SF (8,3% del total del espacio de la propiedad) y con un plazo de 14 años.

Los principales desafíos en los próximos 12 meses vienen dados por la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen, los que representan un 8,6% de las rentas totales del portfolio y un 7,3% del total de pies cuadrados. Los vencimientos se encuentran diversificados en 4 de las 7 propiedades con las que cuenta el Fondo y se componen de 19 arrendatarios diferentes. Dentro de estos, solo 2 vencimientos representan más de un 1% del total de pies del portfolio, los cuales corresponden a arriendos en la propiedad One North Main y Northlake. En cuanto al primero, este vence en Q3-24 y actualmente el arrendatario se encuentra evaluando las diferentes alternativas disponibles en el mercado. En cuanto al vencimiento de Northlake, el arrendatario vence en Q1-25 y nos encontramos en negociaciones avanzadas para la renovación anticipada de este arrendatario.

Finalmente, y en relación al activo multifamily The Commons, la nueva oferta disponible en el mercado ha desacelerado la demanda. A pesar de lo anterior, la propiedad continúa mejorando sus niveles de ocupación, y si bien cerró el trimestre con una ocupación física de 94%, logró un 99% de las unidades pre arrendadas, con lo cual esperamos ver un aumento en las rentas de en los próximos meses.



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>7</b>	<b>213,0</b> MM	<b>89,9%</b>	<b>62,9%</b>	<b>4,10</b> AÑOS
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS
<b>2,16x</b>	<b>75,6%</b>	<b>5,45%</b>	<b>2,01</b> AÑOS	<b>4,3%</b>
DSCR	LTV	YIELD ON COST	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DEUDAS	TASA DEUDA PROMEDIO

1. AUM corresponde al total de activos de la sociedad Reus CORE Fund I LLC de acuerdo a sus EE.FF. al 31/12/23, ya que el Fondo realiza valorizaciones de sus activos al término de cada año. Esta sociedad, filial indirecta del Fondo, consolida todas las inversiones en activos inmobiliarios del Fondo.
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 (Net Operating Income) de los activos acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el capital total invertido y a la deuda de cada uno de los activos, ponderado por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
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.



# 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
A) Valor cuota al cierre (31-03-2024)	0.4558	0.4558	0.4558	0.4558
B) Distribuciones por cuota*	0.0102	0.0302	0.1021	0.3438
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0.4660	0.4860	0.5579	0.7996
D) Valor al inicio del ejercicio**	0.4525	0.8426	1.0103	1.0151
Rentabilidad ( C/D -1)	2.97%	-42.32%	-44.78%	-21.23%

### 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 en el periodo de un 2,97%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo que no han sido distribuidas.

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

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



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	188	239	-51	-21.34%
Activo No Corriente	47,393	46,993	400	0.85%
<b>Total Activo</b>	<b>47,581</b>	<b>47,232</b>	<b>349</b>	<b>0.74%</b>
Pasivo Corriente	61	58	3	5.17%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	47,520	47,174	346	0.73%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>47,581</b>	<b>47,232</b>	<b>349</b>	<b>0.74%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2024 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 51 con respecto al 31 de diciembre 2023 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 31 de marzo de 2024, el Fondo es indirectamente propietario de siete inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del periodo 2023. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial. Para el primer trimestre del 2024 hubo un cambio positivo de MUSD 400 por el aumento del activo de las inversiones del fondo en sus filiales, dado por las utilidades no distribuidas.

## PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 61 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 0,73% al cierre del primer trimestre 2024 con respecto al cierre de diciembre 2023, lo que se traduce en un aumento de MUSD 346. Dicho aumento se compone por una utilidad del ejercicio MUSD 1.405 y a un dividendo provisorio por MUSD 1.059.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.24 MUSD	31.03.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	2	2	-	0.0%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	1,167	1,048	119	11.4%
Utilidad devengada	400	365	35	9.6%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1,567	1,413	154	10.9%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>1,569</b>	<b>1,415</b>	<b>154</b>	<b>10.9%</b>
Comisión de administración	-157	-157	-	0.0%
Otros gastos de operación	-7	-8	1	-12.5%
Total gastos de operaciones (-)	-164	-165	1	-0.6%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>1,405</b>	<b>1,250</b>	<b>155</b>	<b>12.4%</b>

- Al 31 de marzo de 2024 los resultados en el Fondo muestran una utilidad neta de la operación por MUSD 1.569. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 1.167 y una utilidad devengada por MUSD 400. El aumento en la utilidad contra el año anterior se debe a unos mayores dividendos percibidos y utilidad devengada por el fondo.
- Además, durante el primer trimestre del 2024 el Fondo presentó MUSD 164 de gastos operacionales que se componen de MUSD 157 de comisión por administración y MUSD 7 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una utilidad durante el periodo por MUSD 1.405



# INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0.13	0.12	0.06
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	3.08	4.12	4.26
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0.456	0.453	0.843
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0.0135	-0.3581	0.0120
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0.0302	0.0290	0.0719
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	6.63	6.40	8.54
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	2.96	-79.14	1.42
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	2.95	-79.04	1.42
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-42.32	-42.66	-9.48



# 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 4 industrias representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces. Adicionalmente la cartera cuenta con 90 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

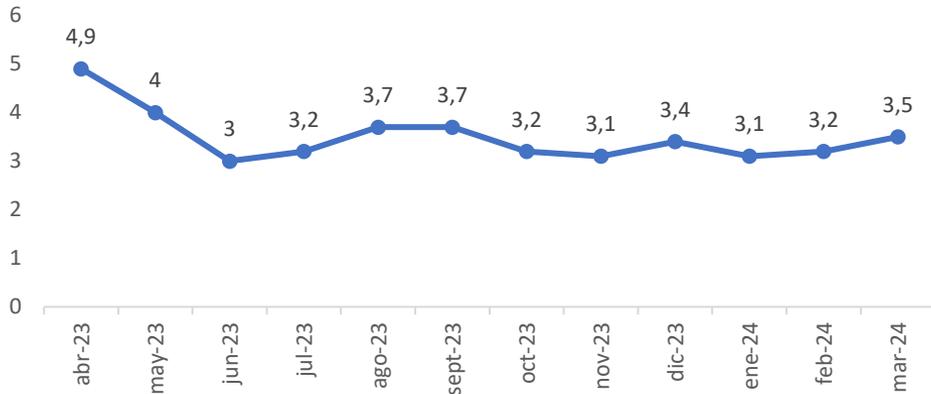
en 88 arrendatarios.

- 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. Cabe destacar que, si bien el Fondo no tiene directamente activos ni pasivos financieros, está expuesto a este riesgo a través de la valoración de los activos inmobiliarios y pasivos de sus filiales. Respecto de los pasivos, estos corresponden a los créditos otorgados a las sociedades propietarias en las que participa el Fondo al momento de la compra de los activos inmobiliarios, cuyos intereses son a tasa fija o a tasa variable. Para el caso particular de las tasas variables, y con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se han contratado seguros que permiten cubrir la variabilidad de las mismas durante períodos de entre uno y dos años.



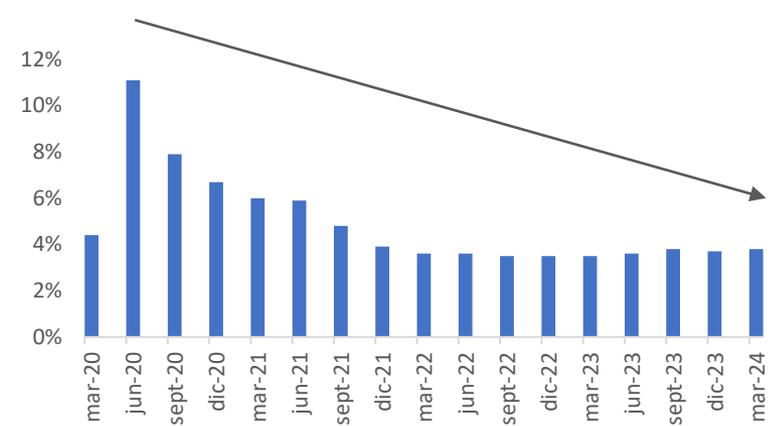
# ESTADOS UNIDOS, FACTORES MACRO

### INFLACIÓN ANUAL USA MARZO 2022-2024(%)



La inflación a 12 meses en Estados Unidos alcanzó un 5,0% en marzo 2023 y un 3,5% en marzo 2024.

### 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 Q1 2024 con un 3,8% de desempleo, levemente mayor a la tasa más baja (3,5%) desde que la pandemia impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.

### PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

**1,6%**  
USA GDP Q4 2023

El GDP real aumentó a una tasa anual del 1,6% al Q1 2024, según la estimación "anticipada" publicada. Al Q4 2023, el GDP real aumentó a una tasa anual de un 3,4%.

**3,4%**  
USA GDP Q4 2023

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



# HECHOS POSTERIORES

En sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad Administradora, celebrada con fecha 3 de mayo de 2024, se acordó lo siguiente:

Distribuir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2024, por la cantidad total de USD \$867.366,11, lo que, considerando la cantidad de cuotas suscritas y pagadas con derecho recibir dividendo a la fecha de celebración de la referida sesión, corresponde a USD \$0,00832 por cuota .

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2024 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.



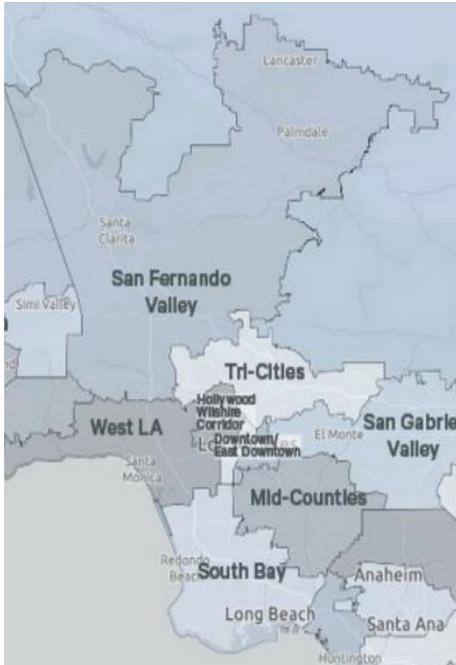
# INFORMACIÓN DE MERCADO



# BURBANK, CA (1)

## GREATER LOS ANGELES ANALYTICS

Burbank es parte del mercado del Gran Los Ángeles, específicamente el submercado Tri-Cities que está compuesto por Burbank, Glendale y Pasadena.



### Rentas

USD 3,83 Tri-Cities

USD 3,92 Greater Los Angeles

### Vacancia

20,1% Tri-Cities

19,9% Greater Los Angeles

### Absorción Neta Acumulada (YTD)

-342.239 SF Tri-Cities

-1.391.693 SF Greater Los Angeles

### Inventario / Nueva Construcción TriCities

28.458.476 SF / 186.308 SF

### N° de Edificios

238 Tri-Cities

2.176 Greater Los Angeles

### Tasa de Desempleo (2)

5,0% Q1 2024

5,2% Q4 2023

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

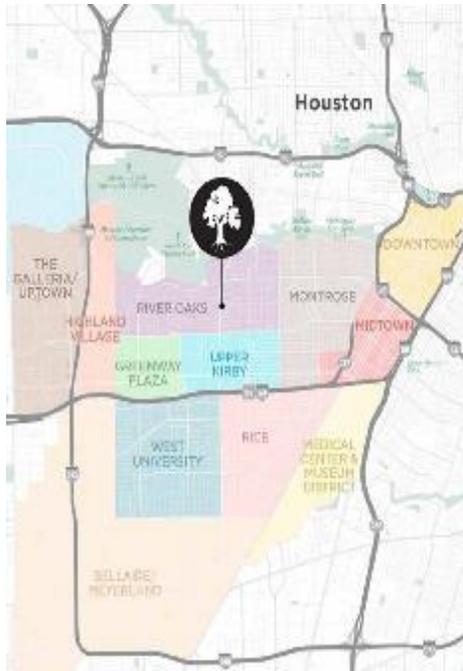




# HOUSTON, TX (1)

## INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS

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.



### Rentas

USD 26,87 Inner Loop (Class B)  
USD 31,64 Inner Loop (All)  
USD 31,95 (Houston Total)

### Vacancia

17,2% Inner Loop  
23,6% Houston Total

### Absorción Neta Acumulada (YTD)

592 SF Inner Loop  
-930.447 SF Houston Total

### Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

5.396.591 SF / 0 SF

### Información Adicional

Las contracciones de oficinas y las reubicaciones en espacios mejorados contribuyeron a la absorción neta negativa.

### Tasa de Desempleo (2)

4,6% Q1 2024  
3,8% Q4 2023

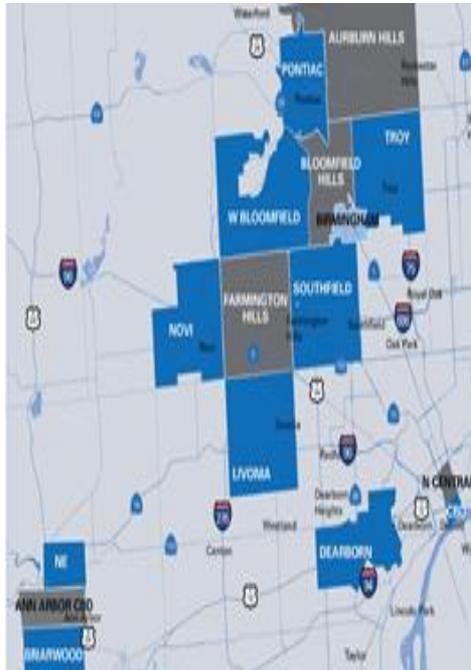
(1) Source: CBRE Houston Office  
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# DETROIT, MI (1)

## ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS

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.



### Rentas

USD 26,00 Ann Arbor (All)  
USD 28,38 Suburban (All)  
USD 19,44 Detroit Total

### Vacancia

16,5% Ann Arbor  
19,9% Detroit Total

### Absorción Neta Acumulada (YTD)

-33.392 SF Ann Arbor  
-102.992 SF Detroit Total

### Inventario / Nueva Construcción Ann Arbor

5.801.708 SF / 0 SF

### Información Adicional

La absorción positiva de Downtown Detroit ilustra el impacto de la tendencia “flight to quality”.

### Tasa de Desempleo (2)

4,8% Q1 2024  
4,0% Q4 2023

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



# FREMONT, WA <sup>(1)</sup>

## SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT

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.



### Rentas

USD 51,70 Canal/Fremont

USD 50,71 Seattle/Puget Sound

### Vacancia

19,7% Canal/Fremont

25,3% Seattle/Puget Sound

### Absorción Neta Acumulada (4 Trimestres Previos)

-192.772 SF Canal/Fremont

-555.272 SF Seattle/Puget Sound

### Inventario / Nueva Construcción Canal/Fremont

1.994.129 SF / 112.700 SF

### Finalizaciones YTD

0 SF Canal/Fremont

### Tasa de Desempleo (2)

4,1% Q1 2024

3,9% Q4 2023

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

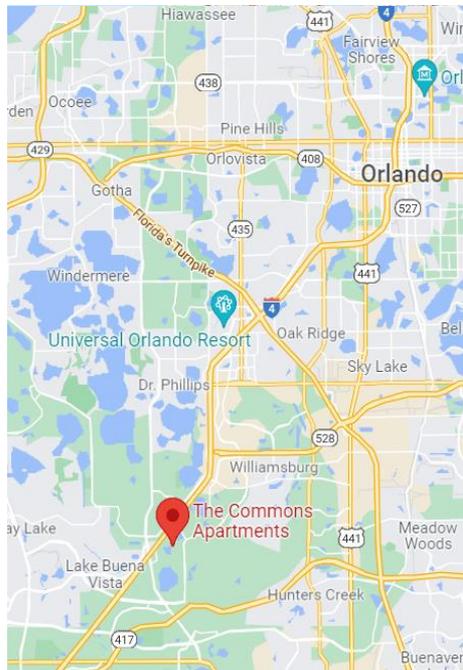


# ORLANDO, FL (1)

## I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT

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.



### Rentas

USD 1.912 I-Drive

### Crecimiento de la Renta

-2.9% Rent Growth I-Drive

### Vacancia

13,4% I-Drive

### Absorción Neta Acumulada (YTD)

760 Units I-Drive

### Inventario Total / Nueva Oferta

USD 33.350 Units / 284 Units I-Drive

### Información Adicional

La migración neta está siendo impulsada por menores costos de vida en comparación con otras áreas de Florida. Actualmente hay 4.500 unidades bajo construcción, casi el doble del promedio histórico en los últimos 10 años.

### Tasa de Desempleo (2)

3,3% Q1 2024

3,0% Q4 2023

(1) Source: Yardi Matrix, Q1 2024 Report.

(2) Source: Bureau of Labor Statistics