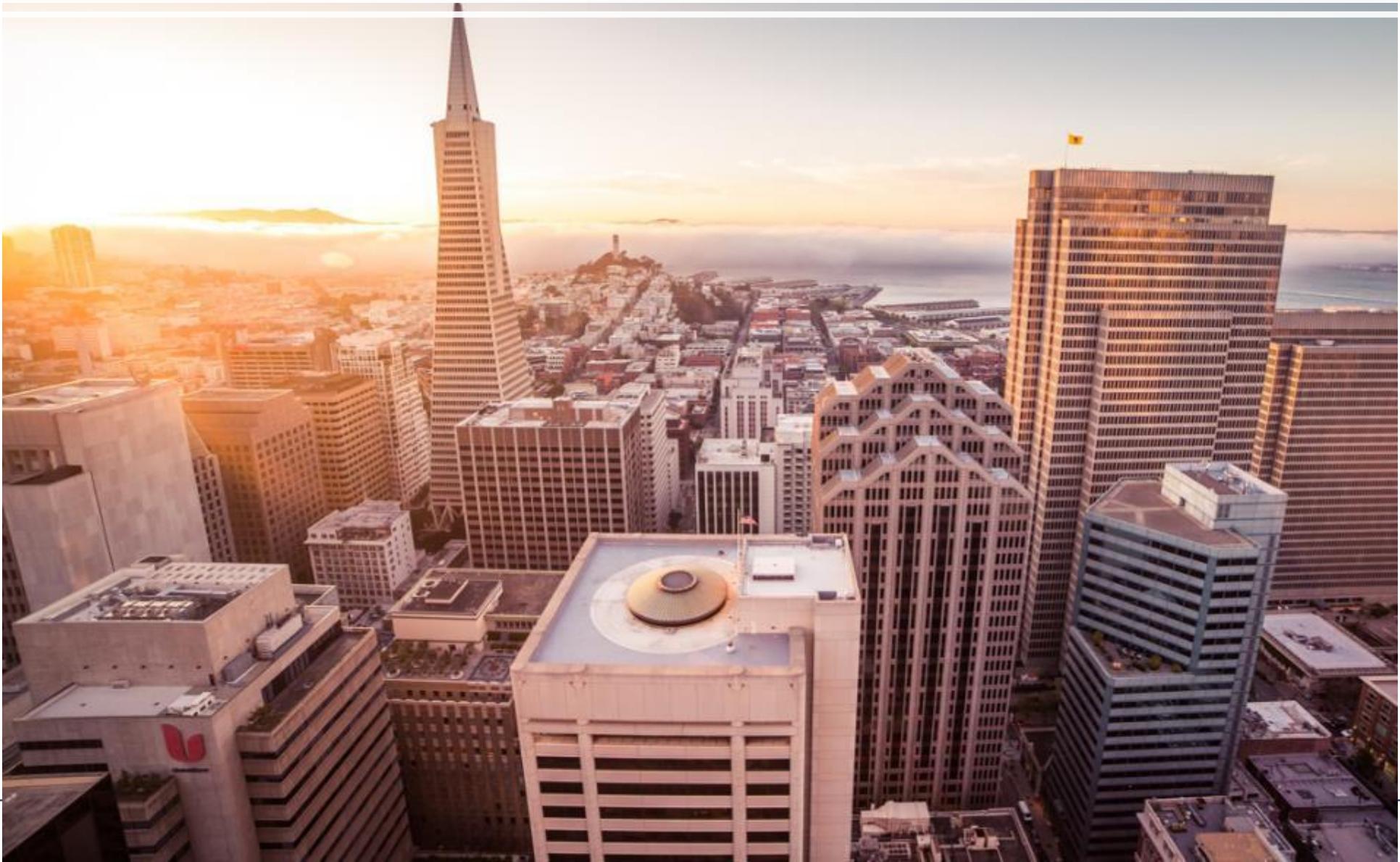




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q2 2024





RESUMEN EJECUTIVO

Durante el trimestre venció un 0,7% del total de pies cuadrados del portfolio, diversificado en 3 arriendos, de la propiedad The River Oaks. De estos, se firmaron dos nuevos contratos a una renta levemente mayor, el tercer espacio quedo vacante. La ocupación del portfolio cayó de 90,1% a 89,5% producto de los movimientos en The River Oaks y The Commons. La mayor parte de la vacancia se encuentra concentrada en el activo One North Main.

A pesar del contexto económico y del bajo rendimiento de los mercados de oficinas del último tiempo en general, la estrategia de inversión y gestión del Fondo, así como 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 13,4% 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, continuamos 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"), el que al cierre del período si se estaría cumpliendo.

Durante el primer semestre del 2024 se han distribuido MUSD 1.926.

La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva, equivalente a un 4,59%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo y a las distribuciones de éste.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,4548
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

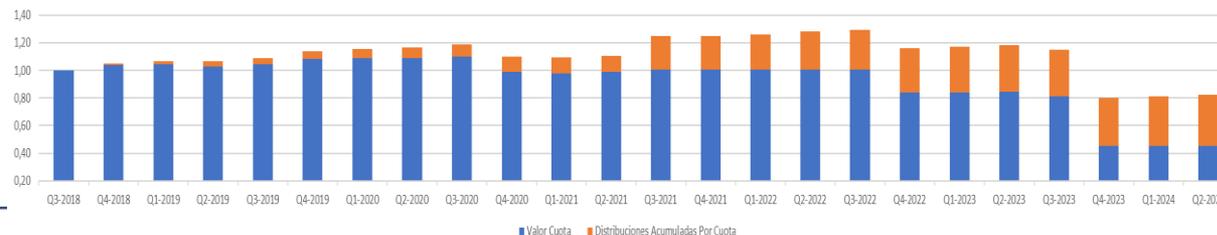
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendos y plusvalía, mediante la inversión en sus filiales, las que administran bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, para que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas





CARTERA DE ACTIVOS



NORTHLAKE I&II



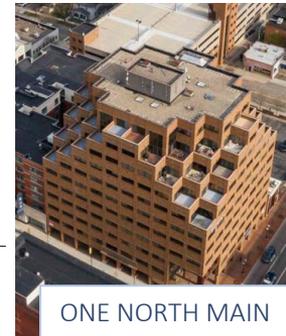
35 MEDFORD



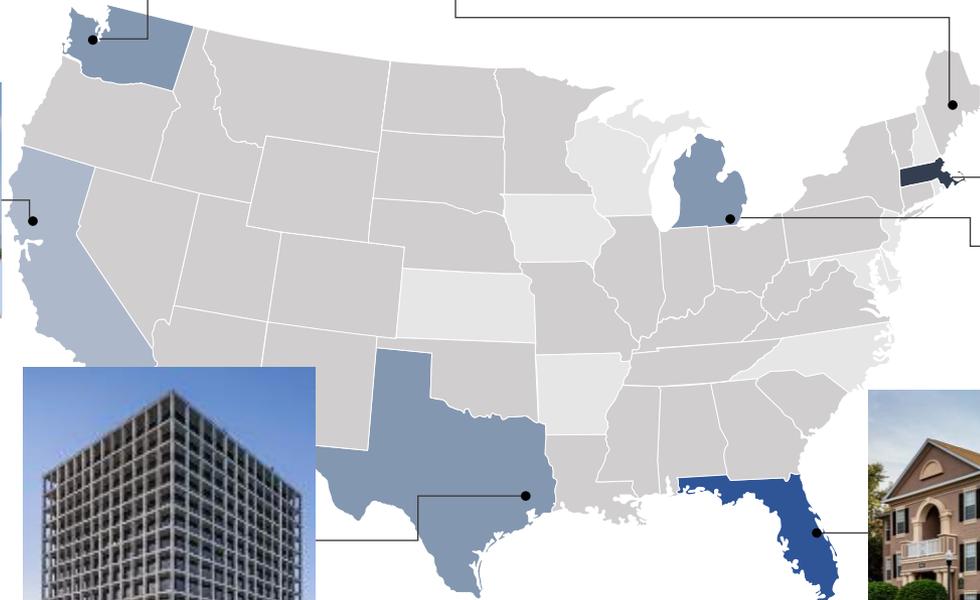
100 FRANKLIN



DELUXE BURBANK



ONE NORTH MAIN



RIVER OAKS

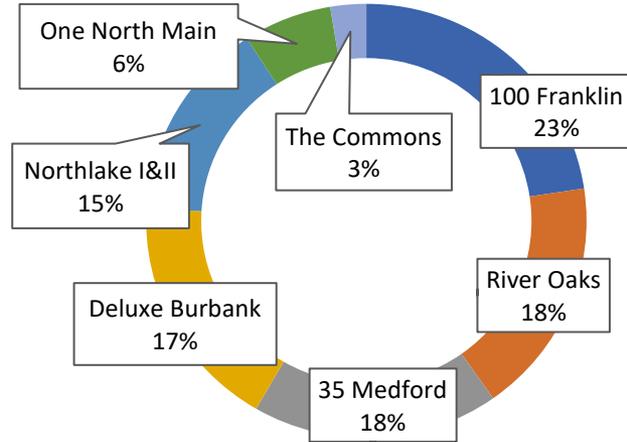


THE COMMONS



CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

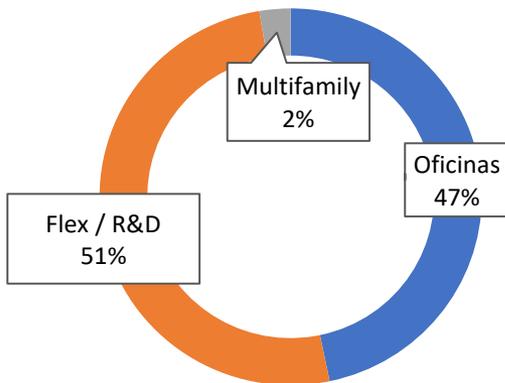


Propiedad	Fecha Compra	Tipo Activo	Superficie	Oc. Compra	Oc. Actual*	TPRC**
100 Franklin	oct-19	Oficinas	114.320	95%	84%	3,84
The River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	88%	5,52
35 Medford	ago-21	R&D	58.156	100%	100%	5,17
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	2,04
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	77%	3,16
Northlake I & II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	4,94
Portfolio oficinas, flex y R&D			610.296	90%	87%	3,87
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	91%	
TOTAL			901.442	84,5%	89,5%	

*La disminución de la ocupación en 100 Franklin de un 85% a un 84% actual con respecto al trimestre anterior se debe a un ajuste en el total de los metros cuadrados de la propiedad de acuerdo a los estándares de medición exigidos por BOMA (Building Owners and Managers Association)

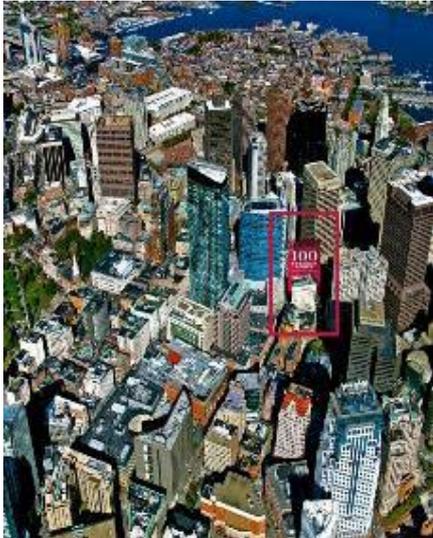
**Corresponde al promedio de años remanente de los contratos de arriendo.

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



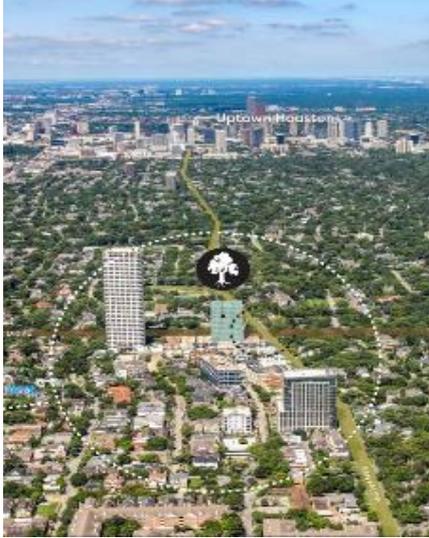


UBICACIONES – Cartera Actual



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.



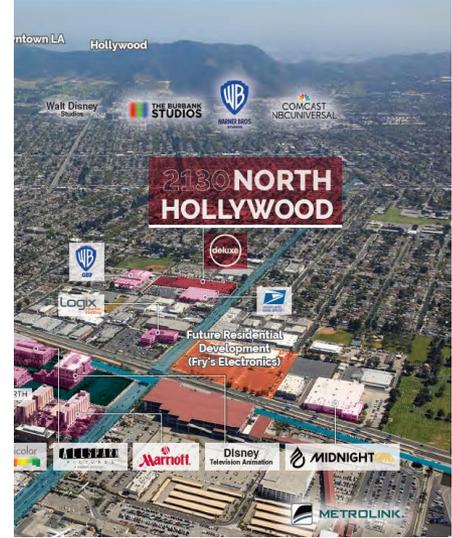
RIVER OAKS BUILDING, RIVER OAKS, TX

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.



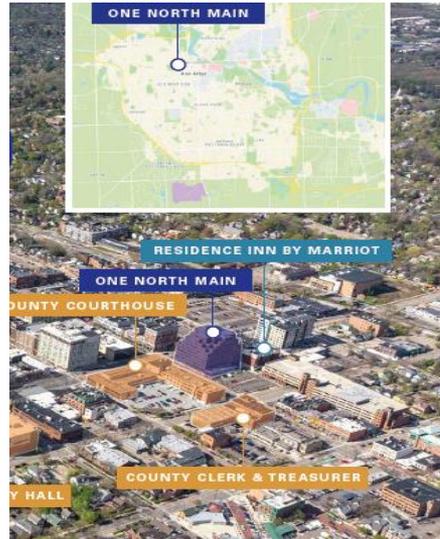
UBICACIONES – Cartera Actual



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.

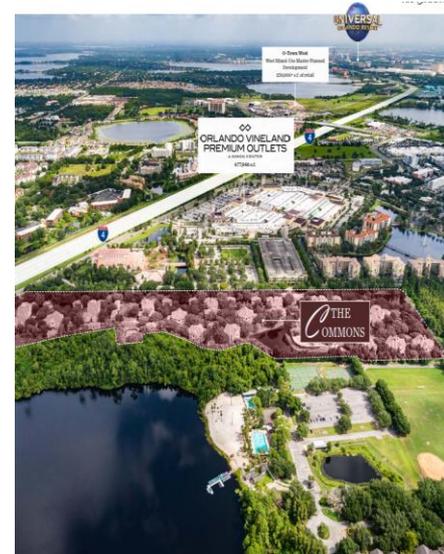
Durante los últimos años, Fremont se ha posicionado como un centro tecnológico, de software y de salud e investigación.



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.



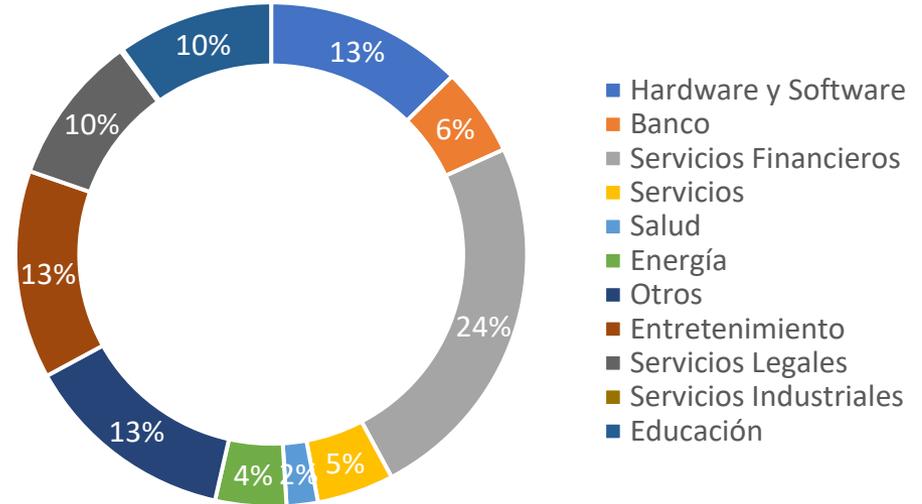
PERFIL DE ARRENDATARIOS



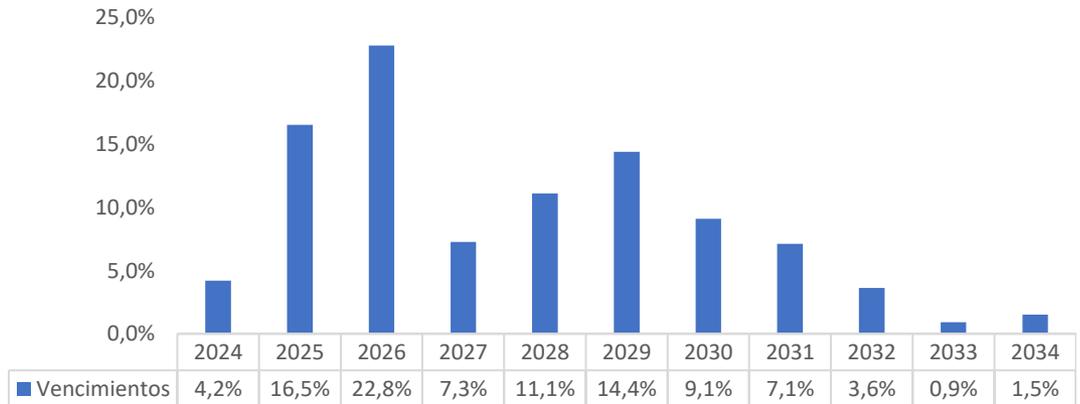
3,87 años

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 PROXIMOS 12 MESES

Edificio	SF Totales	SF del Portfolio (%)	USD del portfolio
100 Franklin	9.031	1,48%	1,59%
The River Oaks	29.416	4,82%	6,89%
One North Main	17.630	2,89%	3,54%
Northlake I & II	8.337	1,37%	1,38%
TOTAL	64.414	10,55%	13,40%

Durante el trimestre se firmó la renovación de un arriendo en la propiedad The River Oaks, por un plazo de 5 años, lo que explica en parte la disminución menos pronunciada del tiempo remanente promedio de los contratos de arriendo del portfolio, la cual es de 3,87 años al cierre del trimestre. Adicionalmente, vencieron otros dos arriendos en la propiedad, los que no renovaron sus contratos. Sin embargo, se firmó un nuevo contrato en uno de los espacios que quedó vacante, por el 1,06% del total de espacio de la propiedad. El nuevo contrato de arriendo tiene un plazo hasta Jul-27 y considera una renta un 1,7% mayor a la del anterior arrendatario. Luego, la ocupación de la propiedad The River Oaks pasó de un 87,9% a un 87,6% durante el trimestre.

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 13,4% de las rentas totales del portfolio y un 10,55% 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 29 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, estos ocupan un 9% del total de pies cuadrados de la propiedad One North Main, vencen en el Q3-24 y el arrendatario ya nos notificó que dejará la propiedad tras su vencimiento. Con lo anterior, la propiedad tendrá una ocupación de 69%. Sin embargo, estamos negociando iniciales con 2 prospectos por las distintas vacancias que tiene la propiedad. En cuanto al vencimiento de Northlake, el arrendatario ocupa un 14,5% del total de pies cuadrados de la propiedad, vence en Q1-25, y nos encontramos en negociaciones avanzadas para la renovación anticipada de este arrendatario.

Finalmente, y respecto al activo multifamily The Commons, la nueva oferta disponible en el mercado ha puesto presiones a la baja en las rentas. A pesar de lo anterior, la propiedad continúa con excelentes niveles de ocupación, si bien cerró el trimestre con una ocupación física de 91% logró un 96% de las unidades pre arrendadas, pero ha tenido que realizar ajustes en los precios reduciendo sus rentas en los nuevos contratos. Para el submercado de la I-4 drive (donde se encuentra la propiedad) se espera que el exceso de oferta se reduzca considerablemente en los próximos meses gracias a la potente demanda que sigue teniendo la clase de activo.

La cartera ha mantenido un excelente nivel de cumplimientos, con demoras en los pagos cercanas a 0.



A photograph of a city skyline at sunset. The Space Needle is the central focus, standing tall against the sky. The city buildings are illuminated by the warm light of the setting sun, creating a golden glow. The sky is a mix of blue and orange. The text "ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS" is overlaid on the left side of the image.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

7	213,0 MM	89,5%	62,9%	3,87 AÑOS
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS
1,91x	75,6%	5,23%	1,76 AÑOS	4,3%
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, dada la naturaleza de los contratos de este activo.
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 (intereses + amortización) 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 período.



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 (30-06-2024)	0,4548	0,4548	0,4548	0,4548
B) Distribuciones por cuota*	0,0185	0,0323	0,0935	0,3622
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4733	0,4871	0,5483	0,8170
D) Valor al inicio del ejercicio**	0,4525	0,8463	1,0077	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	4,59%	-42,44%	-45,59%	-19,51%

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 4,59%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo y distribuciones por cuota.

(*) 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	30.06.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	237	239	-2	-0,84%
Activo No Corriente	47.235	46.993	242	0,51%
Total Activo	47.472	47.232	240	0,51%
Pasivo Corriente	54	58	-4	-6,90%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	47.418	47.174	244	0,52%
Total Pasivos y Patrimonio	47.472	47.232	240	0,51%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2024 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 2 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 30 de junio 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 semestre del 2024 hubo un cambio positivo de MUSD 242 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 2024 y al 31 de diciembre 2023 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 54 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 0,52% al cierre del primer semestre 2024 con respecto al cierre de diciembre 2023, lo que se traduce en un aumento de MUSD 244. Dicho aumento se compone por una utilidad del ejercicio MUSD 2.171 y a un dividendo provisorio por MUSD 1.926.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.24 MUSD	30.06.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	3	4	-1	-25,0%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	2.250	1.857	393	21,2%
Utilidad devengada	242	744	-502	-67,5%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	2.492	2.601	-109	-4,2%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	2.495	2.605	-110	-4,2%
Comisión de administración	-309	-313	4	-1,3%
Otros gastos de operación	-15	-16	1	-6,3%
Total gastos de operaciones (-)	-324	-329	5	-1,5%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	2.171	2.276	-105	-4,6%

- Al 30 de junio de 2024 los resultados en el Fondo muestran un ingreso neto de la operación por MUSD 2.495. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 2.250 y una utilidad devengada por MUSD 242.
- Además, durante el primer semestre del 2024 el Fondo presentó MUSD 324 de gastos operacionales que se componen de MUSD 309 de comisión por administración y MUSD 15 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad, auditoría y honorarios DCV.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una ganancia del ejercicio por MUSD 2.171



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,11	0,12	0,07
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	4,39	4,12	4,21
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,455	0,453	0,847
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0208	-0,3581	0,0218
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0323	0,0290	0,0612
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	7,10	6,40	7,23
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	4,58	-79,14	2,58
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	4,57	-79,04	2,58
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-42,44	-42,66	-9,89



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:

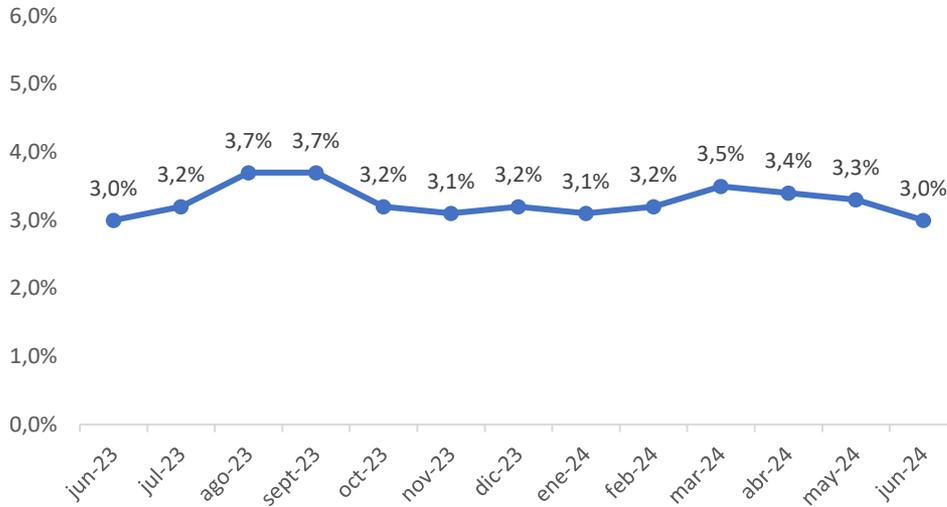
- Las condiciones económicas, geopolíticas y del sistema financiero, tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en las áreas geográficas en donde están ubicados nuestros activos inmobiliarios. Adicionalmente, la diversificación de las ubicaciones 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 3 industrias representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces. Adicionalmente la cartera cuenta con 86 arrendatarios de los cuales ninguno pesa más de un 14% de la renta contractual en cartera. El 22% de los mayores ingresos de la cartera se concentra en 2 arrendatarios, y el 78% restante se encuentra diversificado en 84 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 (%)



PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

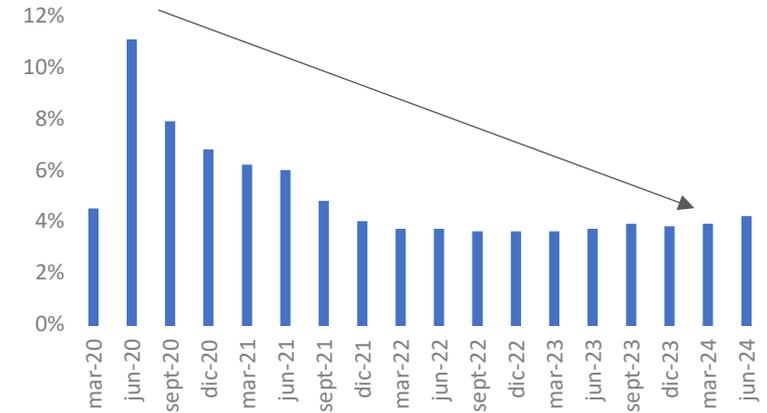
1,6%
USA GDP Q1 2024

2,8%
USA GDP Q2 2024

El GDP real aumentó a una tasa anual del 1,6% al Q1 2024, según la estimación "anticipada" publicada. Al Q2 2024, el GDP real aumentó a una tasa anual de un 2,8%.

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 2024 con un 4,1% de desempleo, levemente mayor a la tasa del trimestre anterior (3,8%) y un 0,6% más alto a la tasa más baja desde que la pandemia impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020 (3,5%).



HECHOS POSTERIORES

En sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad Administradora, celebrada con fecha 5 de agosto 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 \$1.000.807,05, 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 \$0,00960 por cuota .

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio 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 3,84 Tri-Cities

USD 3,95 Greater Los Angeles

Vacancia

21,5% Tri-Cities

20,6% Greater Los Angeles

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-582.818 SF Tri-Cities

-3.092.210 SF Greater Los Angeles

Inventario / Nueva Construcción TriCities

28.462.270 SF / 186.308 SF

N° de Edificios

238 Tri-Cities

2.176 Greater Los Angeles

Tasa de Desempleo (2)

5,9% Q2 2024

5,0% Q1 2024

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

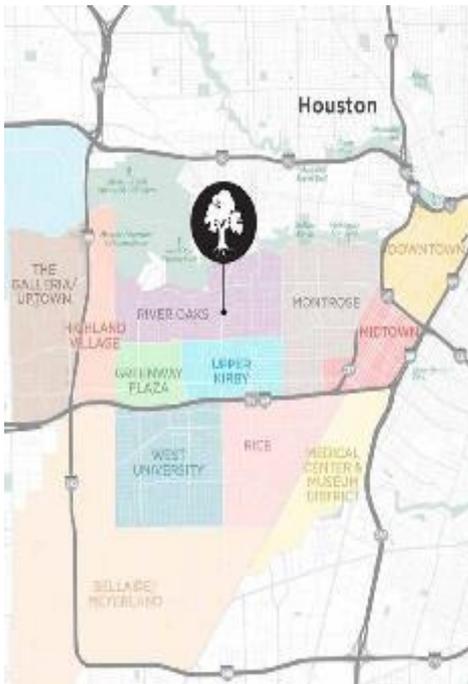
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX (1)

DOWNTOWN BOSTON 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 Classes)
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 Downtown

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)

4,8% Q2 2024
4,3% Q1 2024

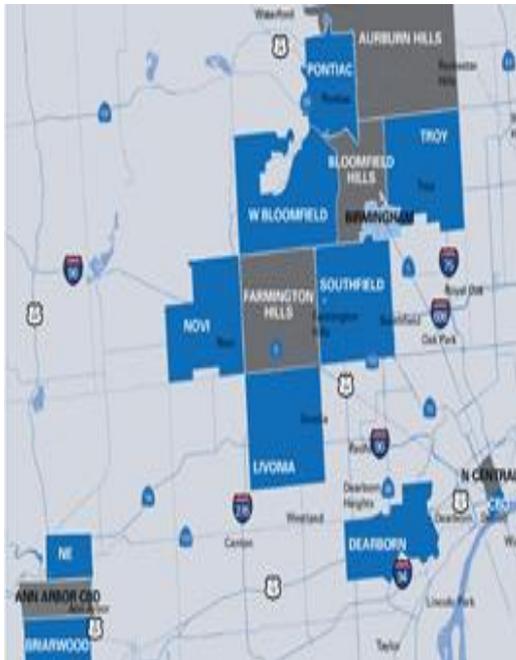
(1) Source: CBRE Houston Office
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



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 Classes)
USD 18,38 Suburban (All Classes)
USD 19,44 Detroit Total

Vacancia

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

Absorción Neta Acumulada (4 Trimestres Previos)

-33,392 SF Ann Arbor
-102,992 SF Detroit Total

Inventario / Nueva Construcción Ann Arbor

5.801.708 SF/ 0 SF

Finalizaciones YTD

0 SF Canal/Fremont

Tasa de Desempleo (2)

5,2% Q2 2024
4,3% Q1 2024

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



FREMONT, WA (1)

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 53,18 Canal/Fremont

USD 49,98 Seattle/Puget Sound

Vacancia

21,5% Canal/Fremont

26,2% Seattle/Puget Sound

Absorción Neta Acumulada (4 Trimestres Previos)

-237.953 SF Canal/Fremont

-3.113.132 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)

4,8% Q2 2024

4,1% Q1 2024

(1) Source: CBRE (Seattle/Puget Sound Office Figures)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

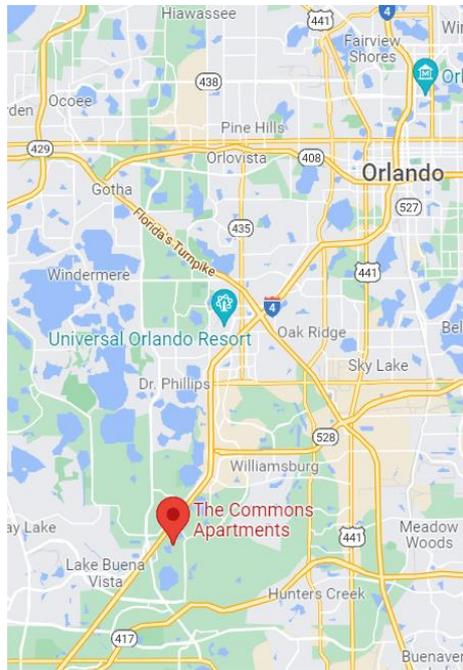


ORLANDO, FL (1)

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 1.893 Effective Rent I-Drive

Crecimiento de la Renta

-1.4% Rent Growth I-Drive

Vacancia

11,3% I-Drive

Absorción Neta Acumulada (YTD)

1258 Units I-Drive

Inventario Total / Nueva Oferta

USD 34.851 Units / 799 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 3.432 unidades bajo construcción, casi el doble del promedio histórico en los últimos 10 años.

Tasa de Desempleo (2)

3,5% Q2 2024

3,3% Q1 2024

(1) Source: Yardi Matrix, Q2 2024 Report / CoStar

(2) Source: Bureau of Labor Statistics