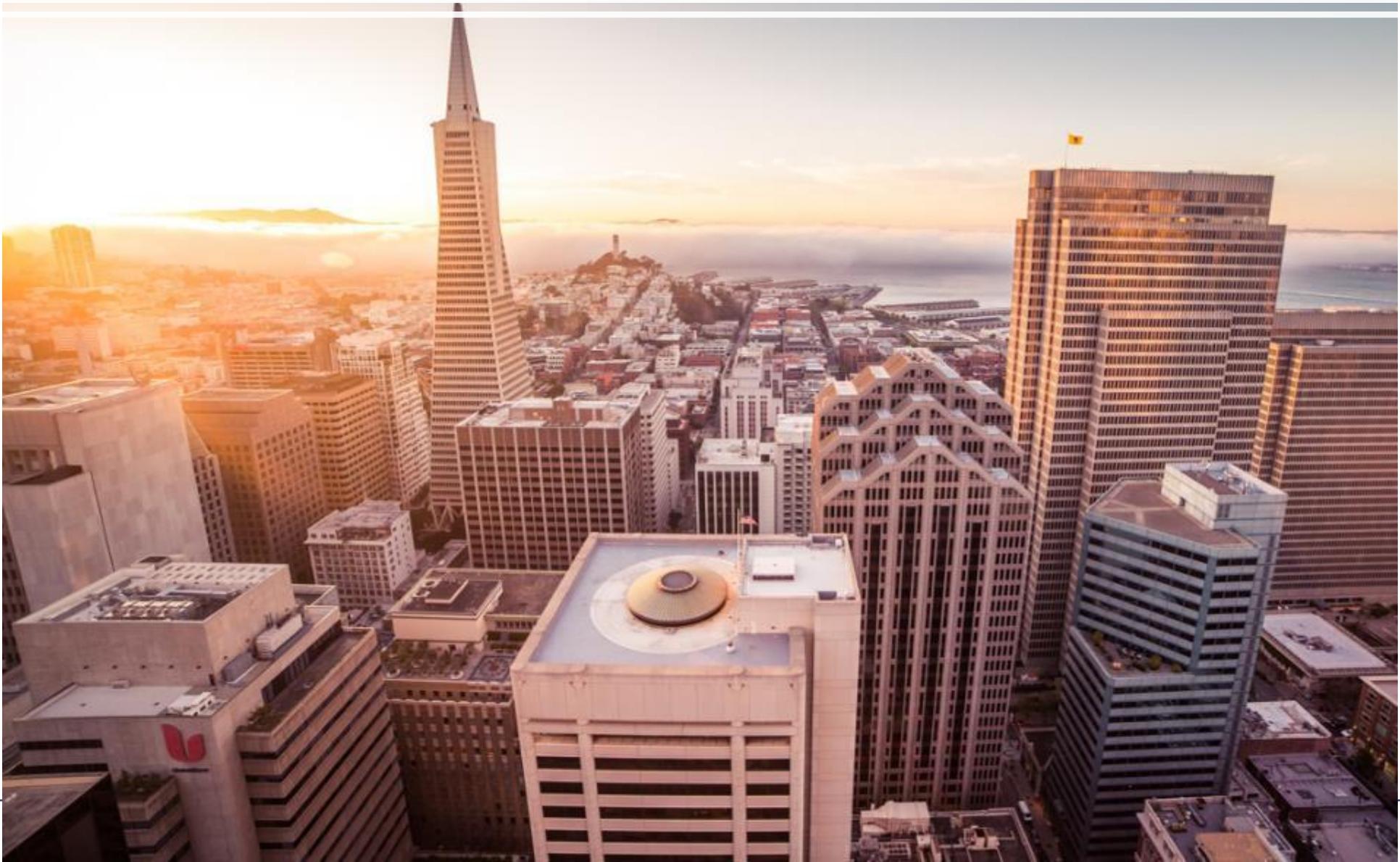




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q1 2024





DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse únicamente en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.

Se deja constancia que el Fondo está dirigido a Inversionistas Calificados, por lo tanto, sus cuotas solamente podrán ser adquiridas por aquellos inversionistas a que hace referencia la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N° 18.045 y la Norma de Carácter General N° 216 del año 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.



RENTABILIDAD DEL FONDO

Fondo Independencia Core US I

La rentabilidad de la cuota es calculada agregando al valor libro de la cuota al cierre, los dividendos pagados en el período informado, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	YTD	Desde el Inicio
A) Valor cuota al cierre (31-12-2023)	0,4558	0,4558
B) Distribuciones por cuota*	0,0102	0,3539
C) Valor al cierre + distribuciones (A + B)	0,4660	0,8097
D) Valor al inicio del ejercicio**	0,4525	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	2,97%	-20,23%

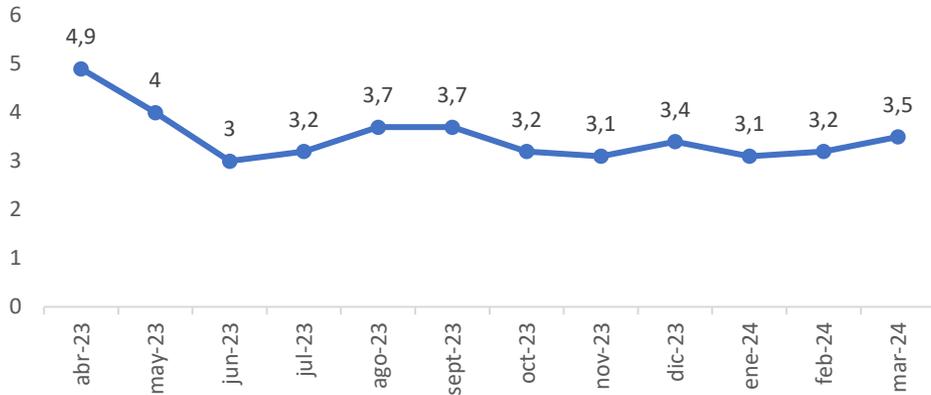


La rentabilidad negativa desde el inicio se debe principalmente a pérdidas devengadas y no realizadas producto de la baja en el valor de las tasaciones de la cartera, lo cual se explica principalmente por las mayores tasas de descuento utilizadas para la valorización por parte de los tasadores, situación que se espera se revierta en el futuro, a medida que las tasas de interés disminuyan, según el pronóstico actual.



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.

PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

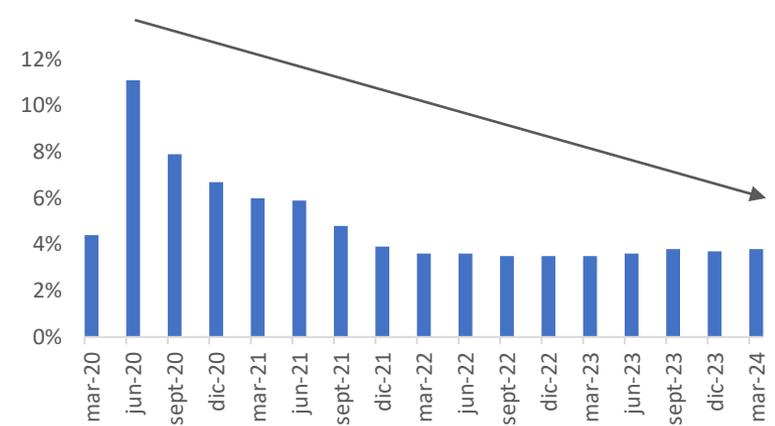
1,6%
USA GDP Q1 2024

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>

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.



VALORIZACIÓN DE LA CARTERA vs Green Street

Green Street CPPI®: Sector-Level Indexes

	Index Value	Change in Commercial Property Values		
		Past Month	Past 12 Mos	Recent Peak
All Property	122.7	0.7%	-7%	-21%
Core Sector	122.1	0.9%	-7%	-24%
Apartment	141.0	2.0%	-6%	-26%
Industrial	210.0	-1.7%	-8%	-17%
Mall	84.3	5.3%	5%	-14%
Office	71.2	0.0%	-14%	-37%
Strip Retail	111.0	1.5%	-2%	-16%
Data Center	107.0	2.1%	-5%	-17%
Health Care	120.6	-0.1%	-9%	-20%
Lodging	106.4	0.2%	-3%	-6%
Manufactured Home Park	269.4	0.0%	-5%	-17%
Net Lease	94.3	0.1%	-3%	-19%
Self-Storage	242.4	-2.5%	-13%	-23%

-37,0%

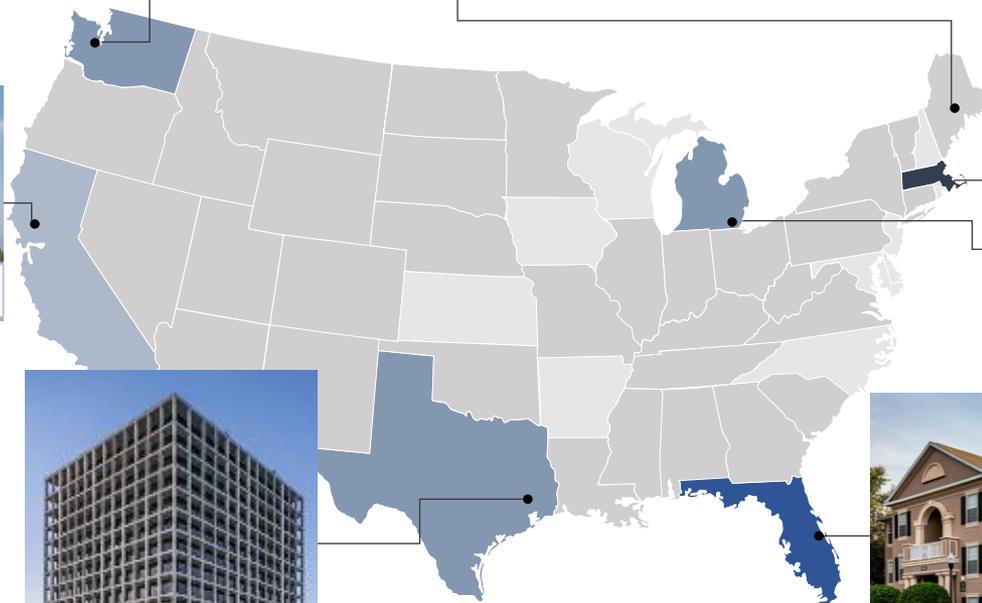
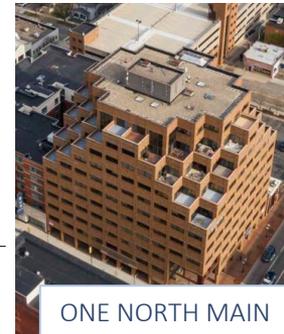
Green Street CPPI
Peak vs Q1 2024

-20,3%

Fondo CORE US I
Peak vs 2023



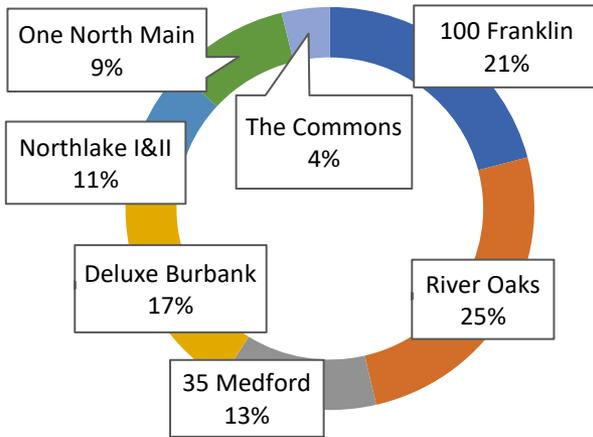
CARTERA DE ACTIVOS



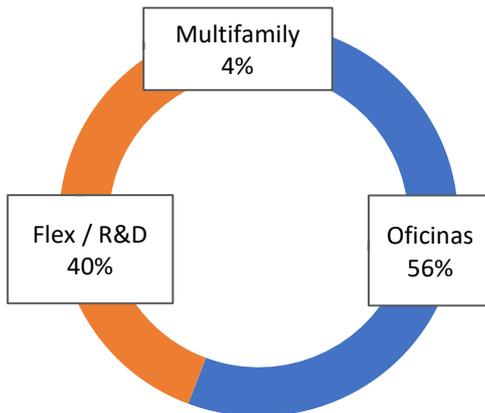


CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI



DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO (% 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
Portfolio oficinas, flex y R&D			612.876	90,2%	89,6%	4,10
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	94%	
Portfolio Total			904.022	84,5%	89,9%	

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



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



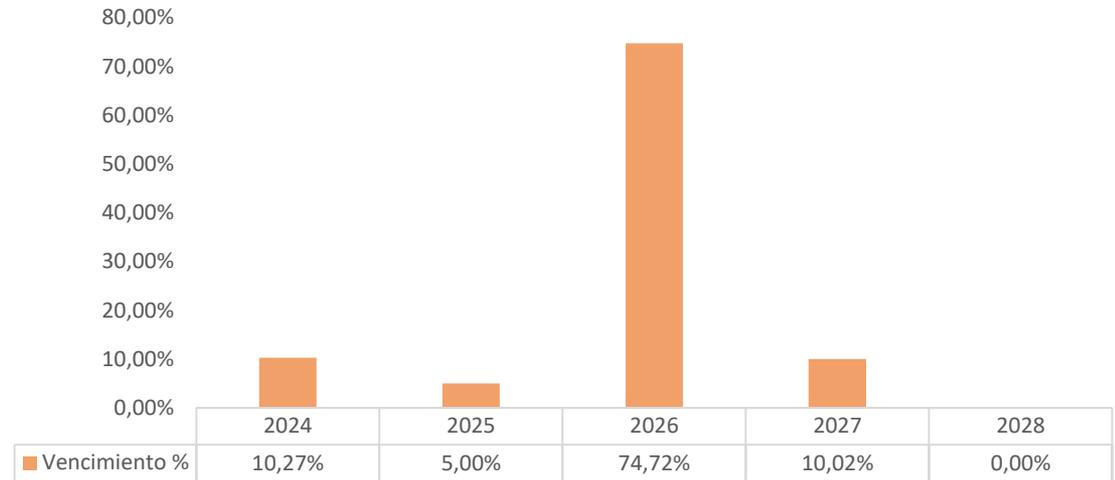
PERFIL DE ARRENDATARIOS



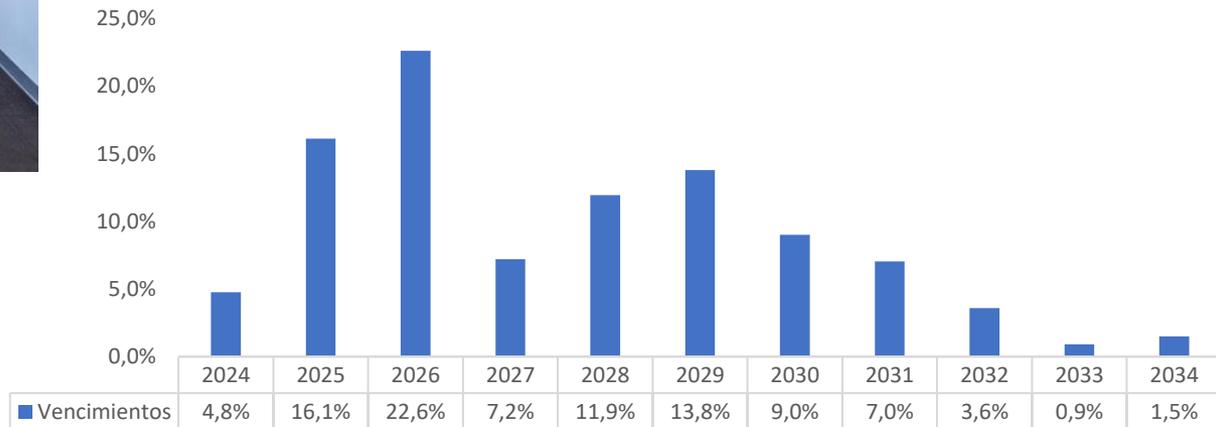
4,10 años

promedio de contrato
remanente.

VENCIMIENTOS DEUDA POR AÑO (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

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

*Los indicadores mostrados no consideran la propiedad Constitution Square. Para mayor detalle de la forma de cálculo de cada uno de estos, revisar el Análisis Razonado Q1-24.



FLUJO DE CAJA

Fondo Independencia Core US I

	Q1-23 (\$M)		Q1-24 (\$M)		Var. (%)
Total Income	\$	5,44	\$	5,43	-0,2%
Total Expenses	\$	2,22	\$	2,22	-0,3%
NOI	\$	3,22	\$	3,22	-0,1%
Debt Service	\$	1,48	\$	1,51	2,1%
Net Income	\$	1,74	\$	1,71	-2,0%

El Fondo cuenta con una ocupación promedio del 89,9% y al cierre del Q1-24 ha generado \$1,71M en flujo de caja antes de TI, LC y Capex, esto es \$569K en promedio al mes.

La caída en los ingresos se debe principalmente a una caída en los ingresos de 100 Franklin debido a la menor renta de renovación de Webster Bank, a una menor ocupación en el activo ROBB y a meses de gracia en One North Maine.



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Fondo Independencia Core US I

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%.

Los vencimientos de los próximos 12 meses se encuentran diversificados en 4 de las 7 propiedades con las que cuenta el Fondo y se componen de 19 arrendatarios diferentes.

CAMBIO EN RENTAS DE NUEVOS CONTRATOS POR PROPIEDAD

Propiedad	Renta Promedio Activo	Renta Promedio Nuevos Contratos	Variación %	% del Fondo (SF)
100 Franklin	\$53,4	\$48,3	-10%	0,36%
The River Oaks	\$44,6	\$46,5	4%	1,00%
One North Main	\$36,3	\$32,5	-10%	1,06%

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%
Total	44.384	7,22%	8,60%