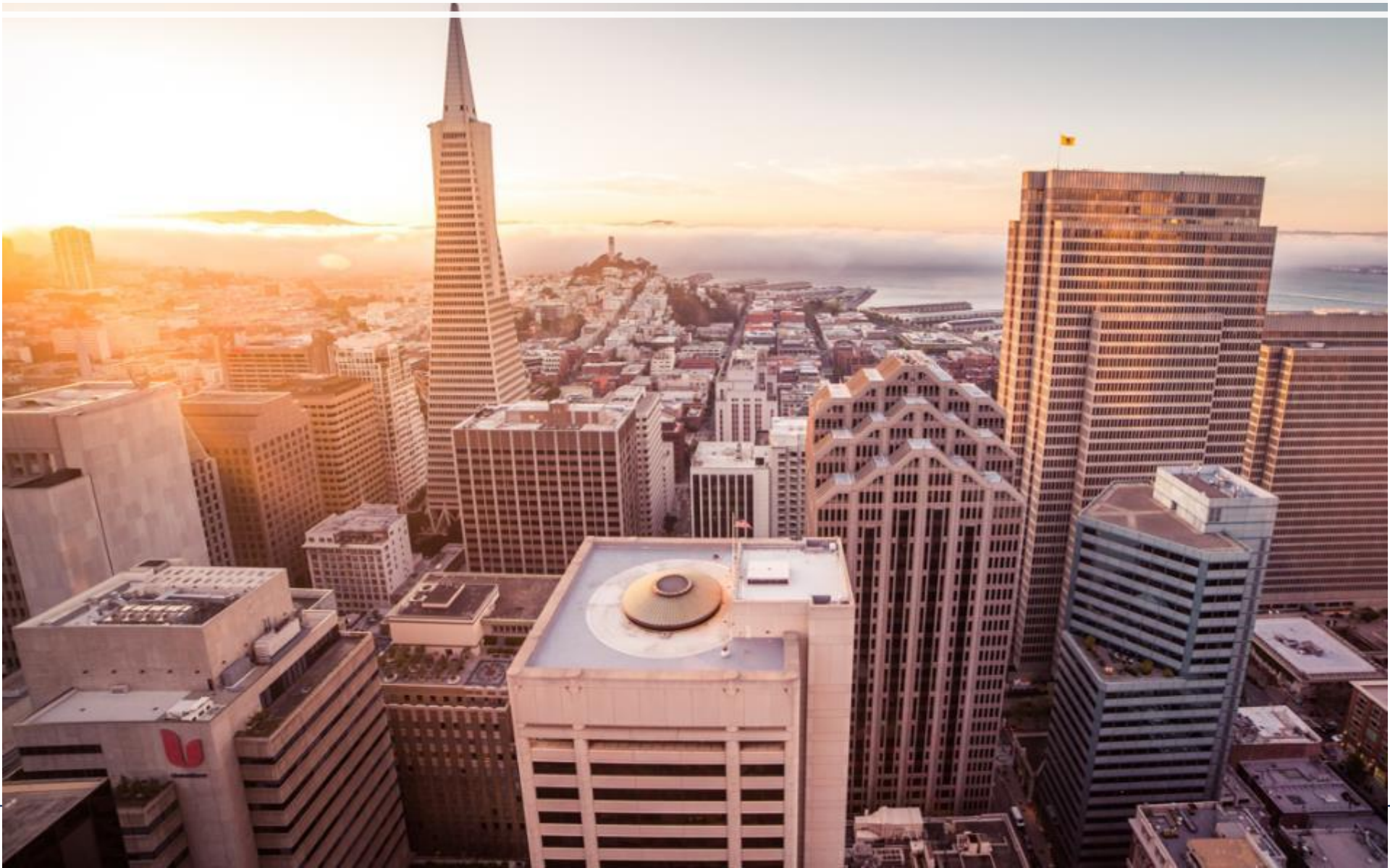




# Fondo Independencia CORE US I

## Análisis Razonado – Q2 2024





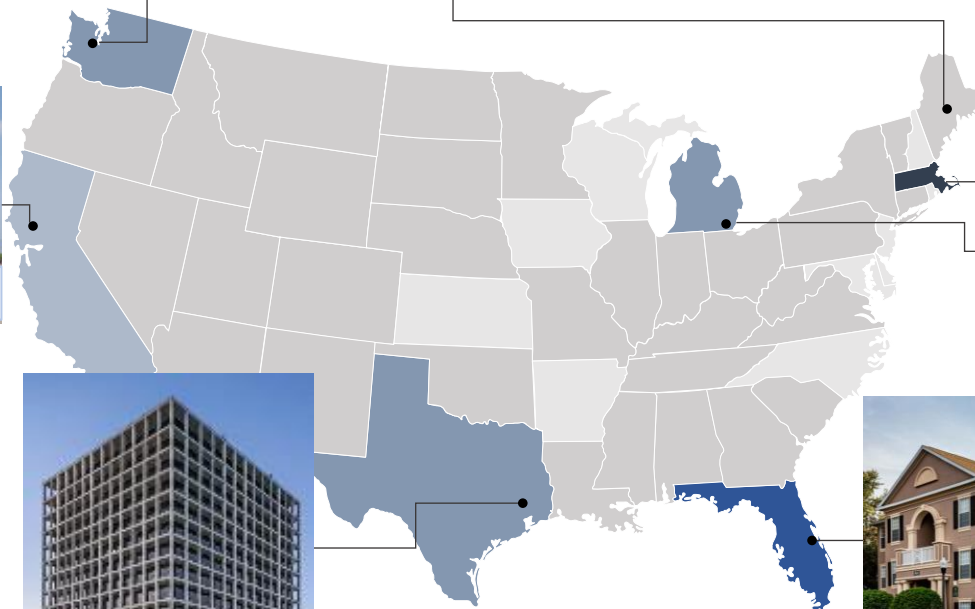
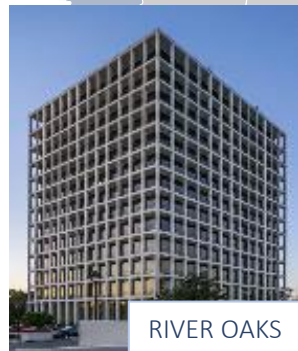
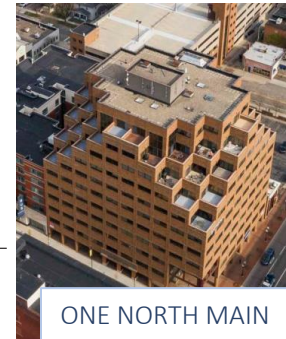
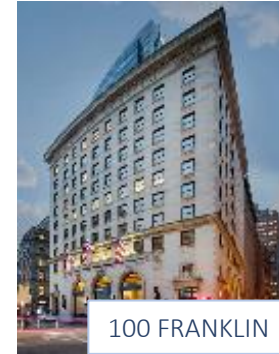
# DISCLAIMER

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.



# CARTERA DE ACTIVOS



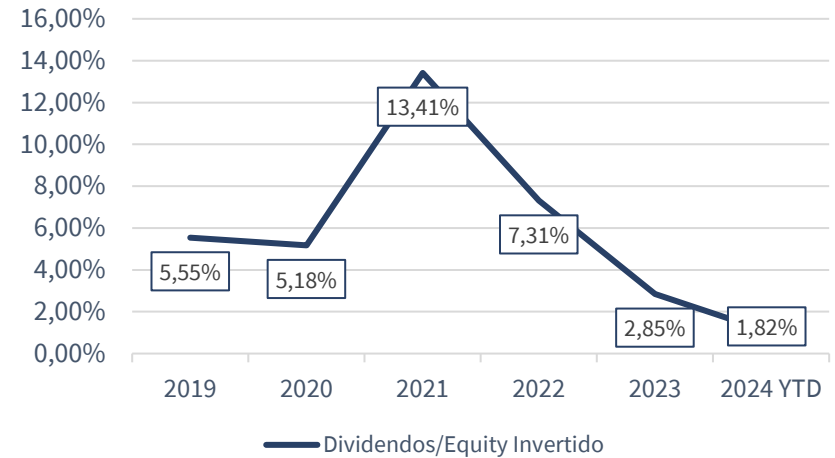


# RENTABILIDAD DEL FONDO

## 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)	Periodo	Desde el
	Actual YTD	Inicio
A) Valor cuota al cierre (30-06-2024)	0,4548	0,4548
B) Distribuciones por cuota*	0,0185	0,3622
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4733	0,8170
D) Valor al inicio del ejercicio**	0,4525	1,0151
Rentabilidad ( C/D -1)	4,59%	-19,51%

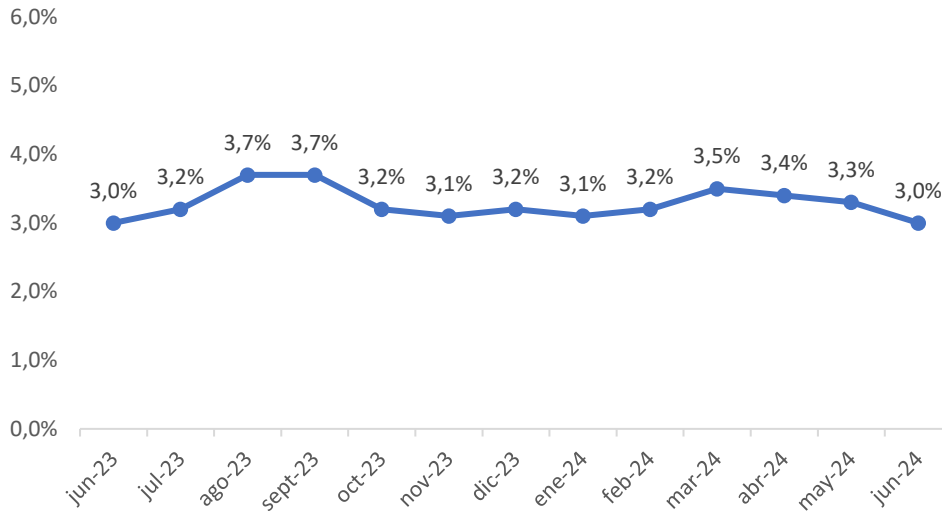


La rentabilidad negativa desde el inicio se debe principalmente a pérdidas devengadas y no realizadas producto de la baja en el valor de las tasaciones de la cartera, lo cual se explica principalmente por las mayores tasas de descuento utilizadas para la valorización por parte de los tasadores, situación 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 (%)



## PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

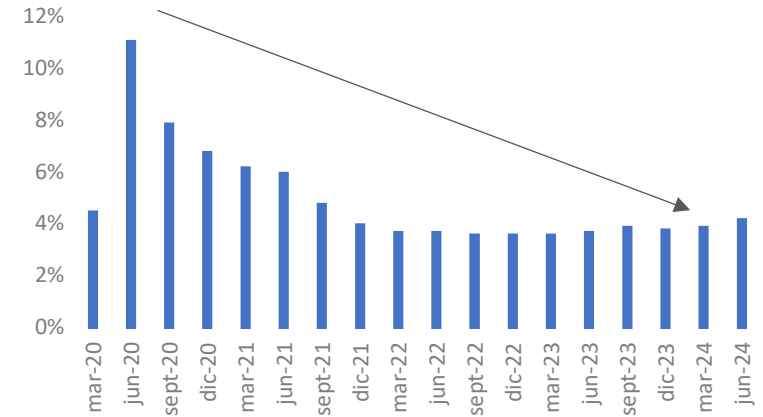
**1,6%**  
USA GDP Q1 2024

**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%).



# 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	125.5	1.6%	-3%	-19%
Core Sector	125.9	1.9%	-3%	-21%
Apartment	152.3	3.0%	2%	-20%
Industrial	213.7	1.8%	-9%	-16%
Mall	85.3	1.3%	5%	-13%
Office	71.6	0.5%	-8%	-37%
Strip Retail	114.3	3.0%	3%	-13%
Data Center	108.6	1.5%	-4%	-16%
Health Care	123.6	2.5%	-5%	-18%
Lodging	103.0	-3.2%	-4%	-9%
Manufactured Home Park	278.5	3.4%	-3%	-14%
Net Lease	94.3	0.0%	-3%	-19%
Self-Storage	246.8	1.8%	-8%	-21%

**-37,0%**

Green Street CPPI  
Peak vs Q2 2024

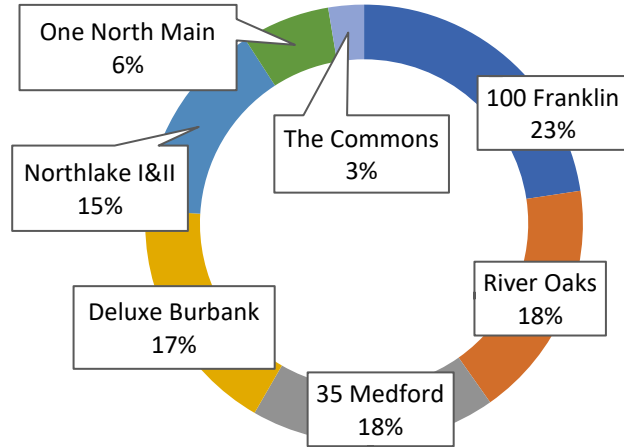
**-20,3%**

Fondo CORE US I  
Peak vs 2023



# CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

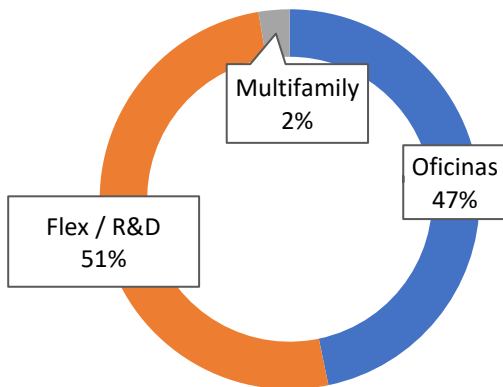


Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Q1 2024	Ocupación Actual*	TPRC**
100 Franklin	oct-19	Oficinas	114.320	95%	85%	84%	3,84
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	88%	88%	5,52
35 Medford	ago-21	R&D	58.156	100%	100%	100%	5,17
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	100%	2,04
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	77%	77%	3,16
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	100%	4,94
<b>Portfolio Oficinas, Flex y R&amp;D</b>			<b>610.296</b>	<b>90,0%</b>	<b>89,6%</b>	<b>89,4%</b>	<b>3,87</b>
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	94%	91%	
<b>TOTAL</b>			<b>901.442</b>	<b>84,5%</b>	<b>89,9%</b>	<b>89,5%</b>	

\*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)





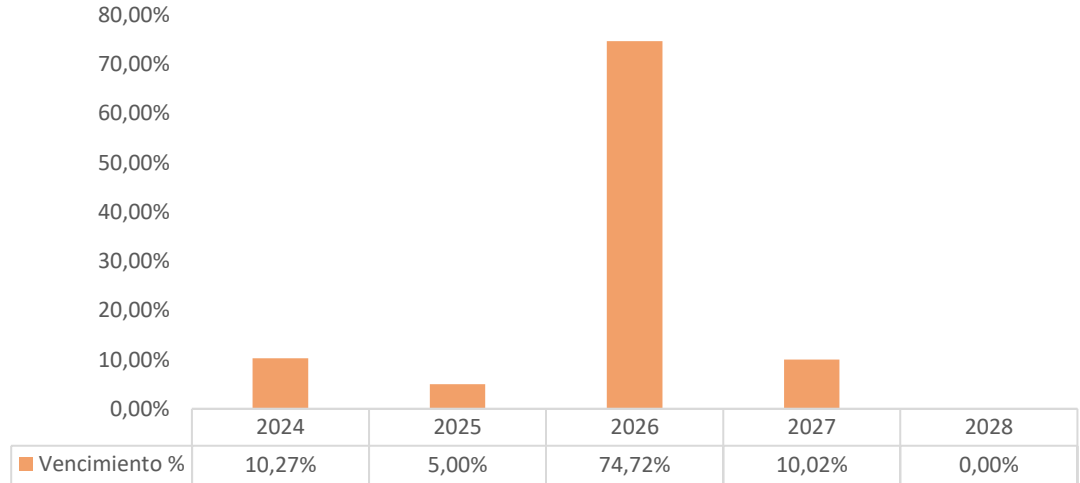
# PERFIL DE VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS



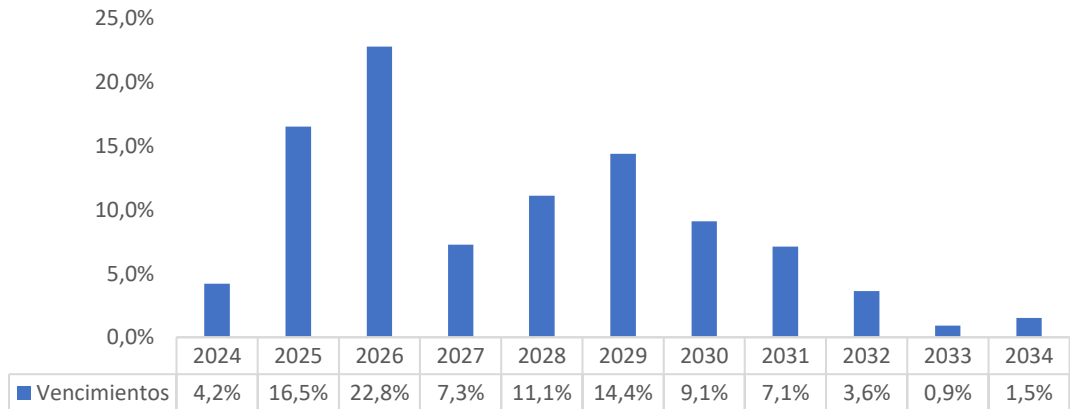
## 3,87 años

promedio de contrato  
remanente.

### VENCIMIENTOS DEUDA POR AÑO (% USD)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)







# ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

Fondo Independencia Core US I

Durante el trimestre se firmaron dos nuevos contratos en la propiedad The River Oaks. Una renovación por un plazo de 5 años a una renta un 1% que la anterior y adicionalmente un nuevo arriendo por un 1,06% del total del espacio del activo. En promedio, los nuevos contratos son a una renta un 3% mayor a la del promedio del activo al Q1-24.

En los próximos 12 meses vencen 29 arriendos, estos sólo 2 representan más de un 1% del total de SF. El primero, en la propiedad ONM, corresponde a un 9% del total de SF, vence en Q3-24 y el arrendatario ya nos notificó que dejará la propiedad, bajando la ocupación a un 69%, sin embargo, estamos en negociaciones iniciales con 2 prospectos. En cuanto al vencimiento de Northlake, el arrendatario ocupa un 14,5% del total de SF, vence en Q1-25, y nos encontramos en negociaciones avanzadas para la renovación anticipada de este arrendatario.

## CAMBIO EN RENTAS DE NUEVOS CONTRATOS POR PROPIEDAD

Propiedad	Renta Promedio Activo Q1 24	Renta Nuevos Contratos YTD	Variación %	% del Fondo (SF)
The River Oaks	\$45,0	\$46,92	4%	0,41%

## VENCIMIENTOS PRÓXIMOS 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%
<b>TOTAL</b>	<b>64.414</b>	<b>10,55%</b>	<b>13,40%</b>



# FLUJO DE CAJA

Fondo Independencia Core US I

	TOTAL YTD (\$M)	Avg. Mos. (\$M)
Total Income	\$7,68	\$2,56
Total Expenses	\$3,18	\$1,06
<b>NOI</b>	<b>\$4,50</b>	<b>\$1,50</b>
Debt Service	\$2,15	\$0,72
<b>Net Income</b>	<b>\$2,34</b>	<b>\$0,78</b>

El Fondo cuenta con una ocupación promedio del 90% y al cierre de Jun-24 este ha generado \$2,245M en flujo de caja antes de TI, LC y Capex, esto es \$780K en promedio al mes.



# INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

<b>7</b>	<b>213,0</b> MM	<b>89,5%</b>	<b>62,9%</b>	<b>3,87</b> AÑOS
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS
<b>1,91x</b>	<b>75,6%</b>	<b>5,23%</b>	<b>1,76</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, 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.