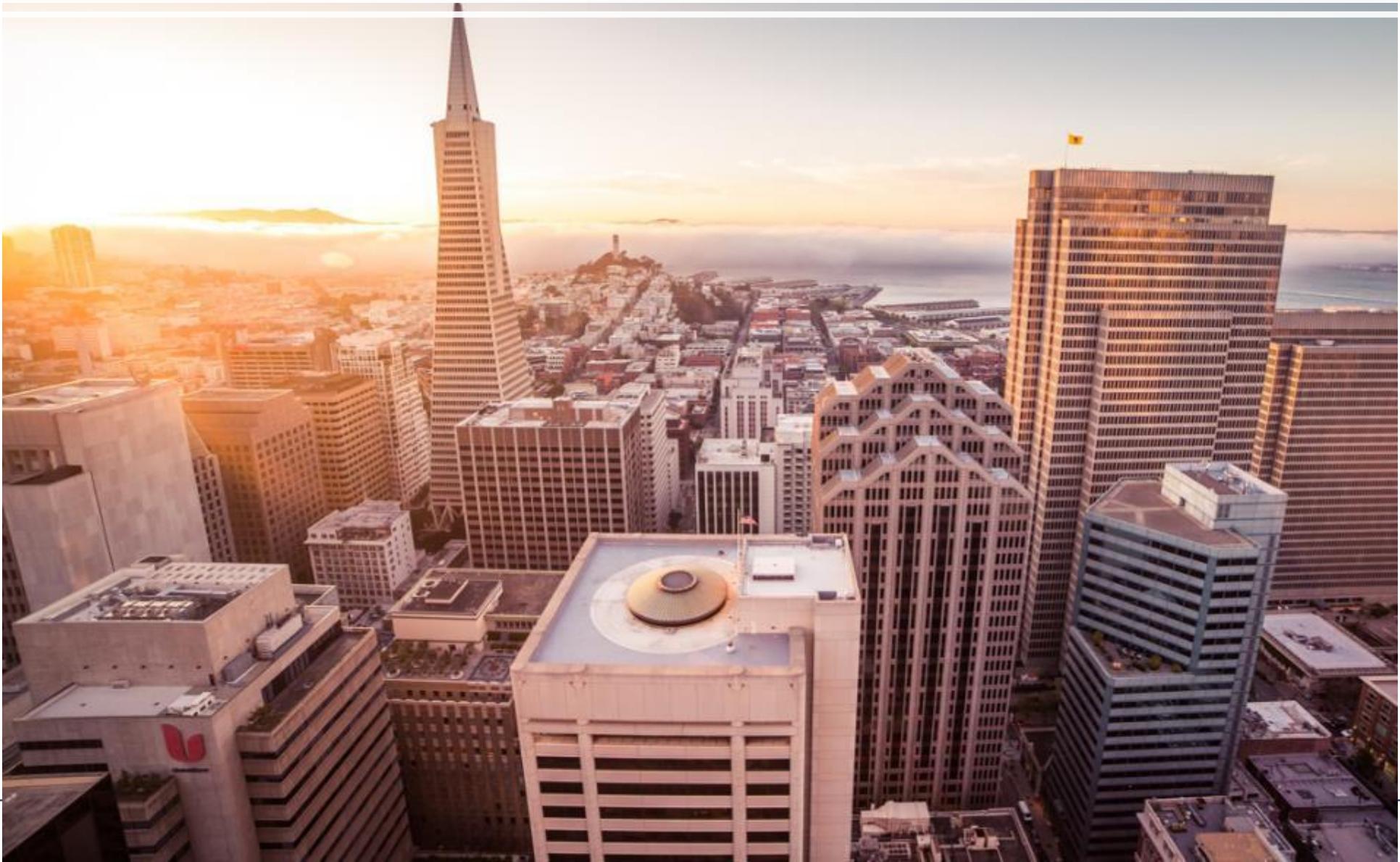




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q3 2024





RESUMEN EJECUTIVO

La ocupación de la cartera de activos se mantuvo relativamente estable con respecto al trimestre anterior, cerrando el periodo con una ocupación promedio del portfolio en un 89%.

Durante el trimestre, venció el 2,48% del total de pies cuadrados del portafolio, distribuido en cinco contratos de arriendo: cuatro en la propiedad The River Oaks y uno en One North Maine.

En cuanto a los vencimientos en The River Oaks, se renovaron tres contratos a una renta ligeramente superior. El cuarto espacio es ocupado por un arrendatario que renueva mensualmente, con quien mantenemos negociaciones activas. Adicionalmente, se firmaron dos nuevos contratos, lo que incrementa la ocupación del activo al 89%.

En cuanto al vencimiento en One North Maine, el arrendatario decidió no renovar; sin embargo, hemos firmado un nuevo contrato en esta propiedad por 9,5K SF con vencimiento en 2038 y una renovación por el 4,77% del espacio hasta 2030, cerrando el trimestre con una ocupación del 69%.

Por último, firmamos una renovación anticipada con el único vencimiento de la propiedad Northlake del año 2025, corresponde a una extensión por 5 años sin TI por el 14,45% del espacio del edificio y se

firmaron 2 nuevos contratos en 100 Franklin por el 3,11% del espacio.

Se presentan desafíos en relación al vencimiento del 15% de la renta contractual que vence dentro de los próximos 12 meses (concentrados principalmente en The River Oaks y 100 Franklin) y a la búsqueda de opciones para los espacios actualmente vacantes en el portfolio.

En cuanto al financiamiento obtenido al momento de la adquisición de la propiedad One North Main, este vence en Dic-24 y 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.

En el tercer trimestre se distribuyó MUSD1.001 totalizando en el periodo un total de MUSD 2.927 en 2024. La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva, equivalente a un 7,11%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo y a las distribuciones de éste.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,4566
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 objetivo 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.

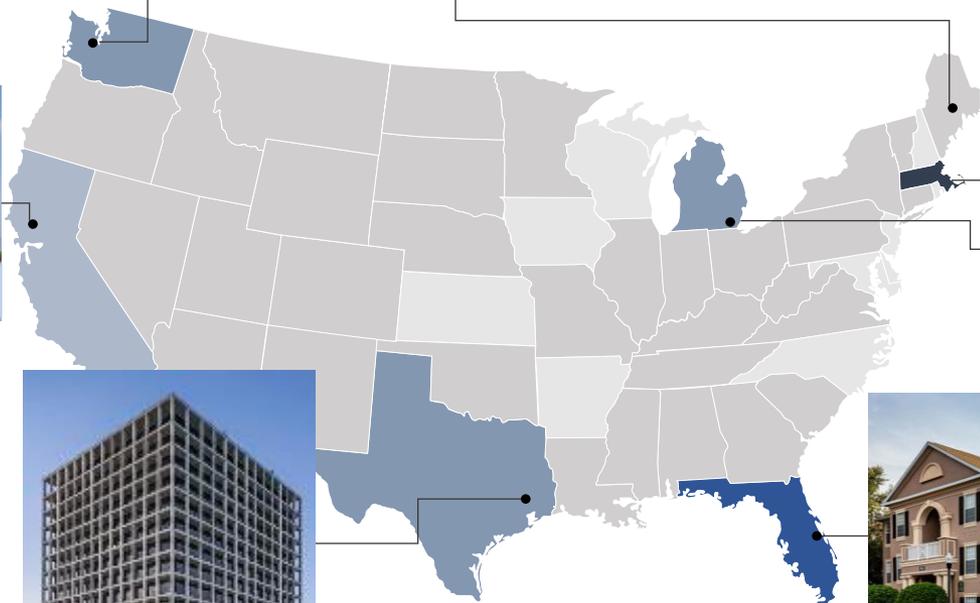
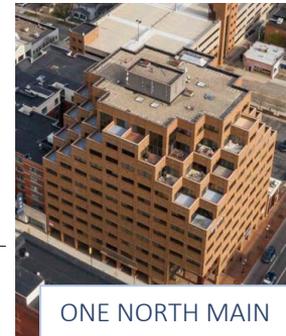
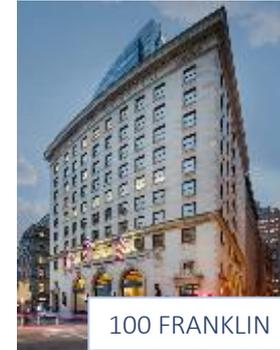
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de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

CARTERA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

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.



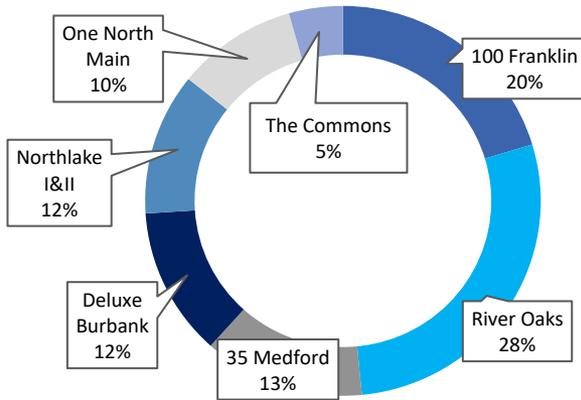
CARTERA DE ACTIVOS





CARTERA DE ACTIVOS

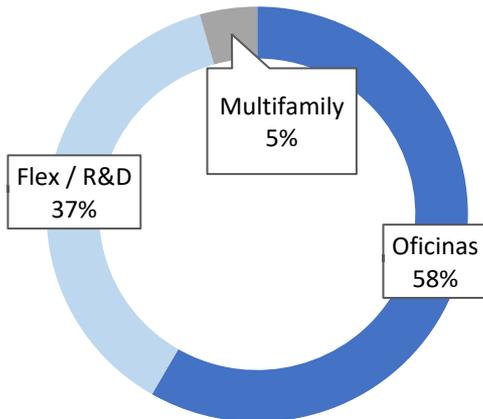
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI



Propiedad	Fecha Compra	Tipo Activo	Superficie	Oc compra	Oc Q3	Oc Q2	TPRC *
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	84,6%	84,4%	3,58
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	88,8%	87,6%	3,84
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100,0%	100,0%	4,92
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100,0%	100,0%	1,79
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100,0%	100,0%	5,76
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	68,6%	77,0%	4,93
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	97,0%	91,2%	N/A
Total			904.022	84,51%	88,7%	89,5%	3,91

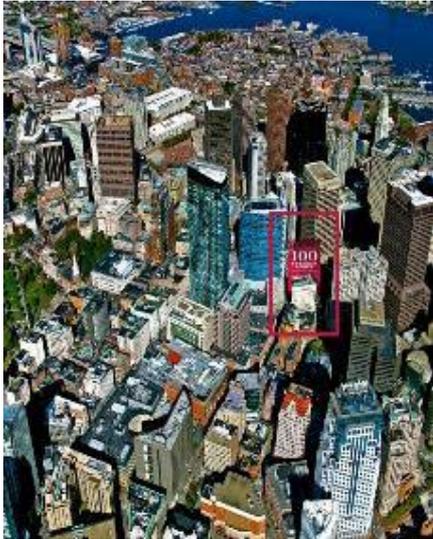
*Corresponde al promedio de años remanente de los contratos de arriendo.

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



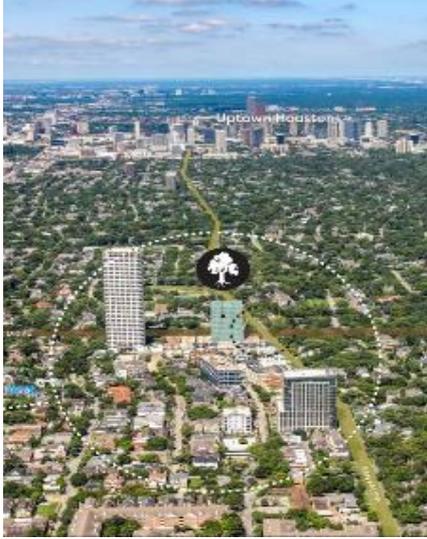


UBICACIONES – Cartera Actual



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.



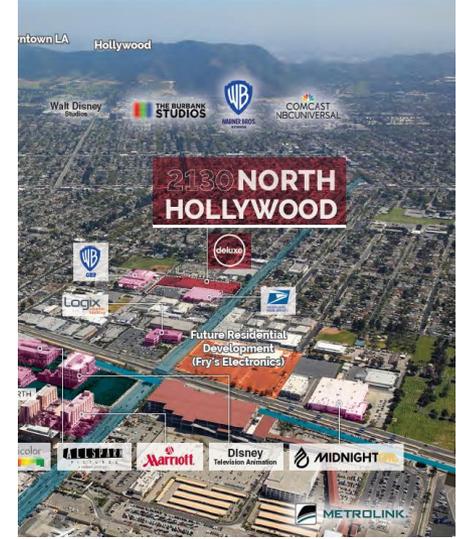
RIVER OAKS BUILDING, RIVER OAKS, TX

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.



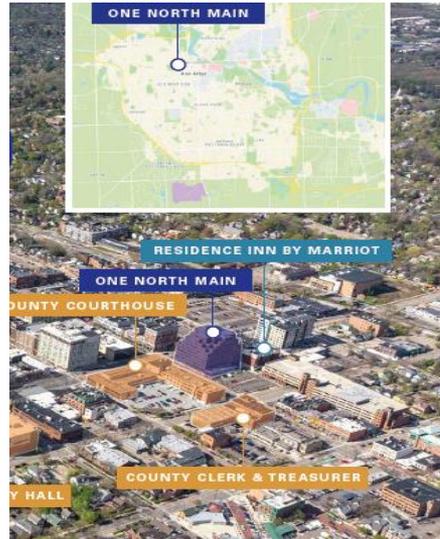
UBICACIONES – Cartera Actual



NORTHLAKE I & II, FREMONT, 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.

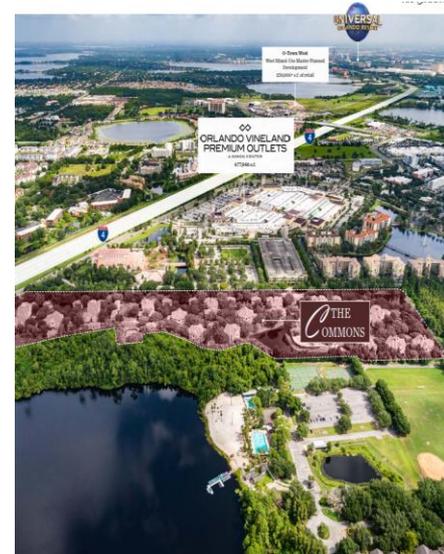
Durante los últimos años, Fremont se ha posicionado como un centro tecnológico, de software y de salud e investigación.



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.



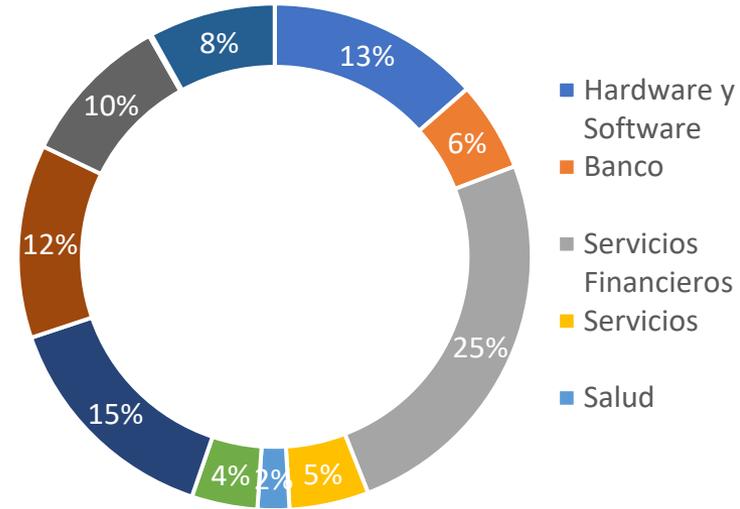
PERFIL DE ARRENDATARIOS



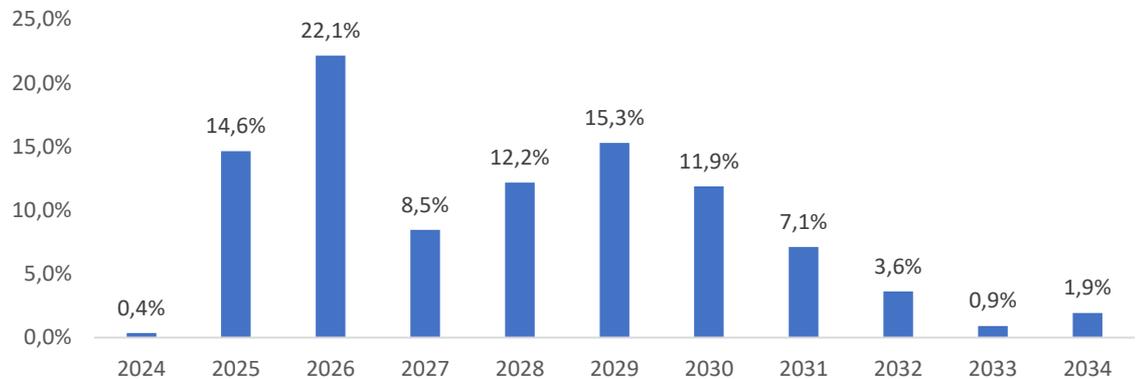
3,91 años

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

Propiedad	SF Totales	SF del Portafolio (%)	Vencen USD del portafolio	USD del portafolio
100 Franklin	23.337	3,77%	\$ 1.637.155	7,91%
The River Oaks	28.852	4,66%	\$ 1.407.142	6,80%
One North Main	1.987	0,32%	\$ 76.042	0,37%
TOTAL	54.176	8,75%	\$ 3.120.339	15,07%

Durante el trimestre se firmó la renovación de tres arrendatarios en la propiedad The River Oaks, por el 2,07% del espacio, el resto del espacio que vencía en el trimestre lo utiliza un arrendatario que realiza renovaciones mensuales, además se firmaron dos nuevos arriendos por 1,37% del espacio. Se firmaron un nuevo contrato en One North Maine hasta el año 2038, en esta propiedad vencía un arrendatario que utilizaba el 8,84% de la propiedad y no renovó, sin embargo, con este nuevo contrato logramos recolocar un 8,7% del espacio en la propiedad. Además, firmamos una renovación con un arrendatario que utiliza aproximadamente el 4,8% del espacio, a una renta 6,5% superior por 5 años y sin Tis. Se firmaron 2 nuevos contratos en 100 Franklin por el 3,11% del espacio y por último, firmamos una renovación anticipada con el único arrendatario en Northlake I & II que vencía en 2025, el cual ocupa un 14,5% del total de pies cuadrados de la propiedad y extendió hasta el 2030.

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 15,07% de las rentas totales del portafolio y un 8,75% del total de pies cuadrados. Los vencimientos se encuentran diversificados en 3 de las 7 propiedades con las que cuenta el Fondo y se componen de 25 arrendatarios diferentes. Dentro de estos, solo 2 vencimientos representan más de un 1% del total de pies del portafolio, los cuales corresponden a arriendos en la propiedad 100 Franklin, estos ocupan un 14% del total de pies cuadrados de la propiedad y vencen en el Q3-25.

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, cerró el trimestre con una ocupación física de 97%, 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%	62,9%	3,91 AÑOS
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS
2,06x	80,5%	5,15%	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 (30-09-2024)	0,4566	0,4566	0,4566	0,4566
B) Distribuciones por cuota*	0,0281	0,0363	0,0880	0,3718
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4847	0,4929	0,5446	0,8284
D) Valor al inicio del ejercicio**	0,4525	0,8122	1,0032	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	7,11%	-39,31%	-45,72%	-18,39%

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 7,11%, 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	30.09.24	31.12.23	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Activo Corriente	317	239	78	32,43%
Activo No Corriente	47.338	46.993	345	0,73%
Total Activo	47.655	47.232	423	0,89%
Pasivo Corriente	53	58	-5	-8,97%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	47.602	47.174	428	0,91%
Total Pasivos y Patrimonio	47.655	47.232	423	0,90%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 los activos corrientes aumentaron en MUSD 78 con respecto al 31 de diciembre 2023 debido a un aumento 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 septiembre 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 tercer trimestre del 2024 hubo un cambio positivo de MUSD 345 por el aumento del activo de las inversiones del fondo en sus filiales, dado por las utilidades no distribuidas.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre 2023 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 53 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 0,91% YTD 2024 con respecto al cierre de diciembre 2023, lo que se traduce en un aumento de MUSD 428. Dicho aumento se compone por una utilidad del ejercicio MUSD 3.355 y a un dividendo provisorio por MUSD 2.927.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.24 MUSD	30.09.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	4	5	-1	-20,0%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	3.481	2.604	877	33,7%
Utilidad devengada	346	-2.805	3.151	112,3%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	3.826	-201	4.027	2003,6%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	3.830	-196	4.026	2054,2%
Comisión de administración	-452	-470	18	3,8%
Otros gastos de operación	-23	-23	-	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-475	-493	18	3,7%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	3.355	-689	4.044	587,0%

- Al 30 de septiembre de 2024 los resultados en el Fondo muestran un ingreso neto de la operación por MUSD 3.830. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 3.481 y una utilidad devengada por MUSD 346.
- Además, durante al tercer trimestre del 2024 el Fondo presentó MUSD 475 de gastos operacionales que se componen de MUSD 452 de comisión por administración y MUSD 23 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 3.355



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
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	5,99	4,12	4,30
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,457	0,453	0,812
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0322	-0,3581	-0,0066
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0363	0,0290	0,0516
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	7,96	6,40	6,36
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	7,05	-79,14	-0,81
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	7,04	-79,04	-0,81
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-39,31	-42,66	-13,88



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:

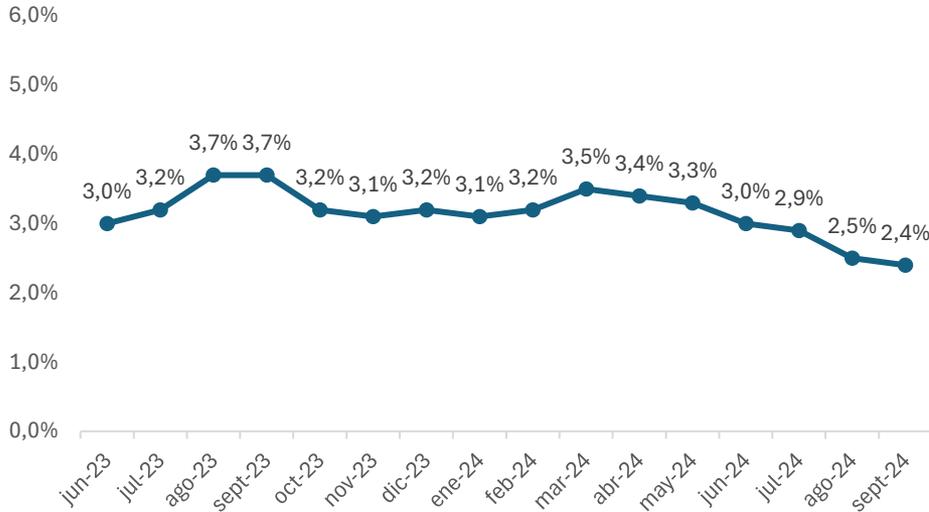
- Las condiciones económicas, geopolíticas y del sistema financiero, tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en las áreas geográficas en donde están ubicados nuestros activos inmobiliarios. Adicionalmente, la diversificación de las ubicaciones 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

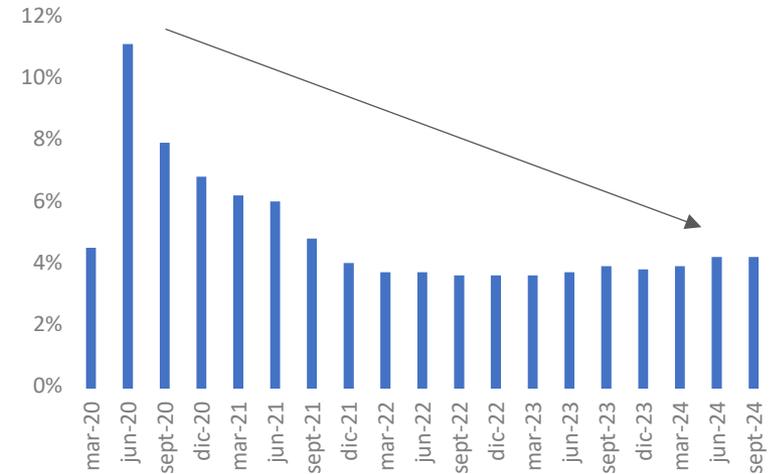
2,8%
USA GDP Q3 2024

El GDP real aumentó a una tasa anual del 2,8% al Q3 2024, según la estimación “anticipada” publicada.

2,8%
USA GDP Q2 2024

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 Q3 2024 con un 4,1% de desempleo, igual al trimestre anterior 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

La administradora quiere dar cuenta de una serie de hechos ocurridos posteriormente al día 30/09.

En sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad Administradora, celebrada con fecha 5 de noviembre 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 \$764.157.88, 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 \$0,00733 por cuota .

Con fecha 7 de noviembre se publicó el Hecho Esencial donde se acordó citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo a celebrarse el día 27 de noviembre de 2024.

De acuerdo al Reglamento Interno del Fondo, éste cumple su plazo de duración el día 27 de diciembre de 2024, por lo que, siguiendo el curso natural del Fondo corresponde entrar en un período de conclusión y de disposición de los activos inmobiliarios en cartera. Con fecha 7 de noviembre de 2024 la Administradora citó a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes para proponer a los aportantes modificar el plazo de duración del Fondo, postergando su vencimiento al 27 de diciembre de 2027, con el objetivo de tener un plazo razonable y conveniente para que dicho proceso de enajenación de los activos en cartera tenga un resultado favorable que maximice la utilidad para los aportantes del Fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre 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 3,80 Tri-Cities

USD 3,98 Greater Los Angeles

Vacancia

25,2% Tri-Cities

21,2% Greater Los Angeles

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-762.328 SF Tri-Cities

-4.437.793 SF Greater Los Angeles

Inventario / Nueva Construcción TriCities

28.558.321 SF / 145.674 SF

N° de Edificios

239 Tri-Cities

2.176 Greater Los Angeles

Tasa de Desempleo (2)

5,9% Q2 2024

6,0% Q3 2024

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BOSTON, MA (1)

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS

Downtown Boston es parte del mercado de Boston CBD, el que también incluye los submercados de Back Bay, Government Center, Midtown, North Station, Seaport District y South Station. Los submercados de Downtown y Back Bay representan el 70% del mercado de Boston CBD.



Rentas

USD 51,07 CBD (Class B)
USD 67,86 CBD Total
USD 65,00 Overall Boston

Vacancia

19,6% CBD Total
17,8% Overall Boston

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-153.343 SF CBD Total
-728.256 SF Overall Boston

Inventario / Nueva Construcción Downtown (2)

33.887.028 SF / 0 SF

Información Adicional

Las proyecciones futuras para el mercado de oficinas en general dependerán de una flexibilización de mercados de capitales y un entorno crediticio más favorable.

Tasa de Desempleo (3)

2,8% Q2 2024
3,5% Q3 2024

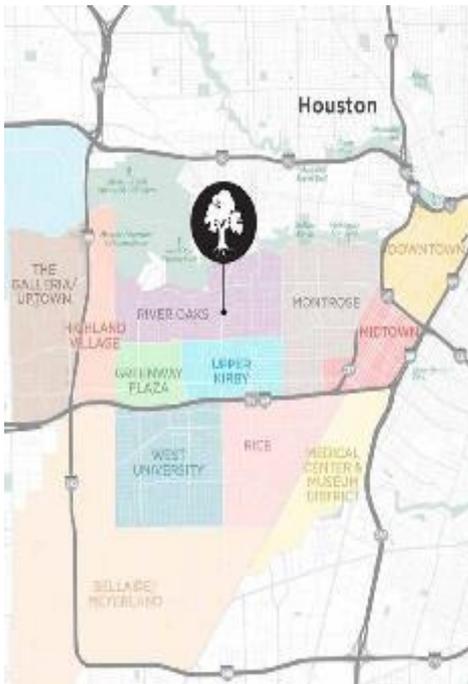
(1) Source: CBRE Boston Office
(2) Source: Colliers Boston Office Report
(3) Source: Bureau of Labor Statistics



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 28,98 Inner Loop (Class B)
USD 34,71 Inner Loop (All Classes)
USD 31,42 Houston Total

Vacancia

15,6% Inner Loop
23,9% Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-32.105 SF Inner Loop
-2.176.390 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, las rentas en el Inner Loop siguen subiendo y la vacancia cayó.

Tasa de Desempleo (2)

4,8% Q2 2024
4,4% Q3 2024

(1) Source: CBRE Houston 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 45,77 Canal/Fremont

USD 49,64 Seattle/Puget Sound

Vacancia

23,7% Canal/Fremont

26,4% Seattle/Puget Sound

Absorción Neta Acumulada (4 Trimestres Previos)

-262.560 SF Canal/Fremont

-2.409.163 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

4,3% Q3 2024

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

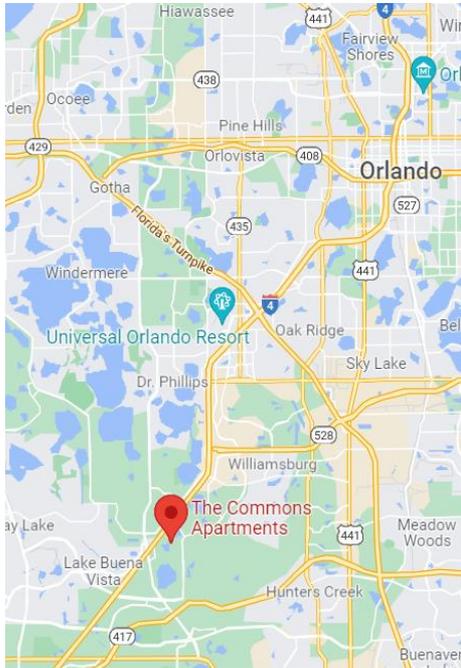


ORLANDO, FL (1)

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 1.860 Effective Rent I-Drive

Crecimiento de la Renta

-2.1% Rent Growth I-Drive

Vacancia

14,2% I-Drive

Absorción Neta Acumulada (YTD)

1.258 Units I-Drive

Inventario Total / Nueva Oferta

USD 36.271 Units / 1.810 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 3.800 unidades bajo construcción, casi el doble del promedio histórico en los últimos 10 años.

Tasa de Desempleo (2)

3,5% Q2 2024

3,4% Q3 2024

(1) Source: Yardi Matrix, Q3 2024 Report / CoStar

(2) Source: Bureau of Labor Statistics