

Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q4 2024





RESUMEN EJECUTIVO

Durante el año 2024, el fondo tuvo un buen desempeño operacional, cerrando el año con una ocupación del 90,2%, firmando nuevos contratos por un 1,82% de la superficie a una renta un 0,3% menor a las actuales y renovaciones por un 12,46% del espacio con rentas un 1,6% superior a las actuales.

En términos generales, las rentas a lo largo de nuestro portfolio están estabilizadas y con leves presiones al alza, sobre todo en el activo The River Oaks ("TRO").

Por otro lado, es relevante mencionar que la cartera se ha mantenido con un excelente nivel de cumplimientos, sin ningún grado de morosidad, con demoras en los pagos cercanas a 0.

Con respecto a los financiamientos, al cierre de 2024 la negociación con el prestamista de One North Main ("ONM") seguía en proceso. Finalmente, durante el Q1 se reestructuró, viabilizando el proyecto por los próximos 3 años y permitiendo negociaciones con diversos prospectos para mejorar la ocupación de la propiedad.

En cuanto a la valorización de la cartera, se realizaron tasaciones en las propiedades al cierre del trimestre arrojando una caída de un 1,6% en su valor respecto a las tasaciones al cierre de 2023. La caída se explica principalmente por un aumento en la tasa de descuento de los flujos del activo TRO, en línea con la escasa disponibilidad de financiamiento para las oficinas sumado a

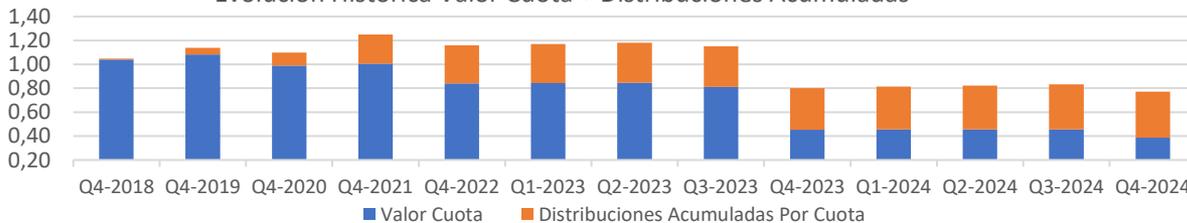
tiempo más prolongado en EE.UU.

La cuota del fondo tuvo una rentabilidad negativa en el trimestre de un 13,4%, debido principalmente a pérdidas devengadas producto de la baja en las tasaciones sumado al no reconocimiento de inversiones en habilitaciones y mejoras en las propiedades en dichas valorizaciones, las cuales fueron esenciales para las recolocaciones de los diferentes activos. Se espera que esta situación se revierta en el futuro, a medida que las tasas de interés disminuyan.

En los últimos meses, se ha visto una tendencia de mandatos, por parte de grandes empresas y organizaciones, de vuelta a la oficina con casos como Amazon, JP Morgan, Apple, el Gobierno Federal, etc. donde se ha exigido un 100% de presencialidad. Esto favorecería la ocupación de edificios en los distintos estados por lo que se vería una oportunidad de mejora para los activos del portfolio. Por otro lado, se están observando señales positivas en cuanto a la disposición de los bancos a financiar oficinas, lo que provocaría un cambio material en las tasas de descuentos de las mismas.

Durante el trimestre se hicieron distribuciones por MUSD 0.76 totalizando MUSD3.692 para 2024, equivalentes a un dividend yield de un 3,54% (sobre la inversión original). Sumando el efecto de los dividendos a los resultados del cuarto trimestre, la cuota del fondo tuvo una rentabilidad negativa del periodo 2024, equivalente a un -6,41%.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,3881
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.

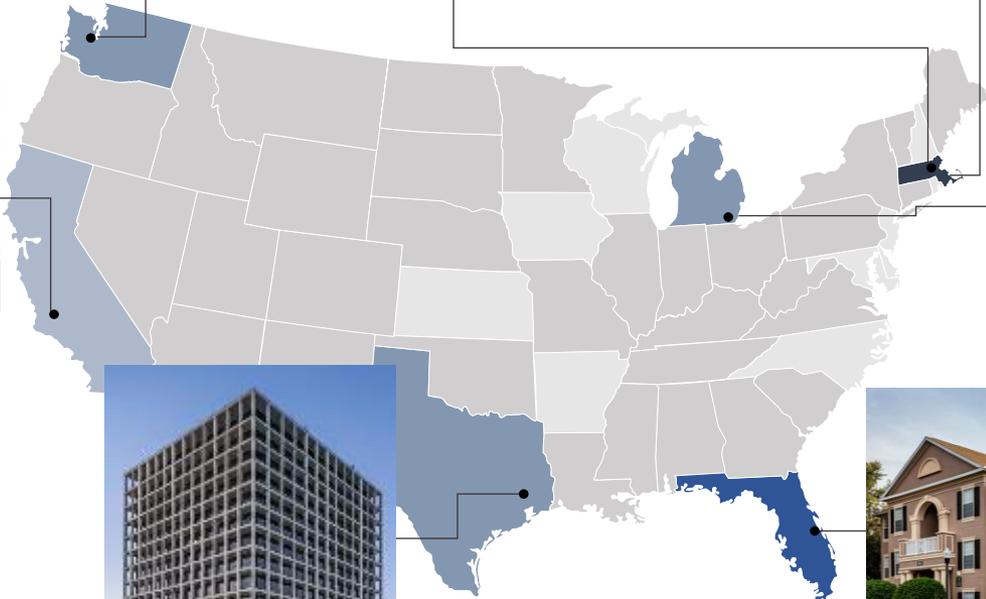
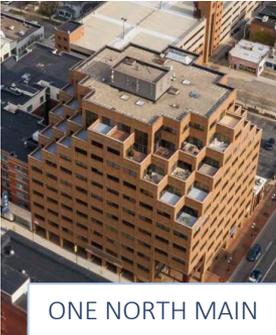
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Independencia Ventures LLC y IAM Core Venture LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de 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 209, de acuerdo con los valores de tasación de las propiedades al cierre de 2024.



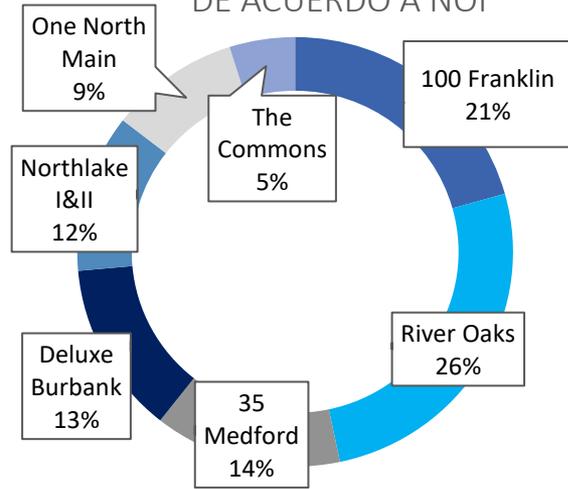
CARTERA DE ACTIVOS





CARTERA DE ACTIVOS

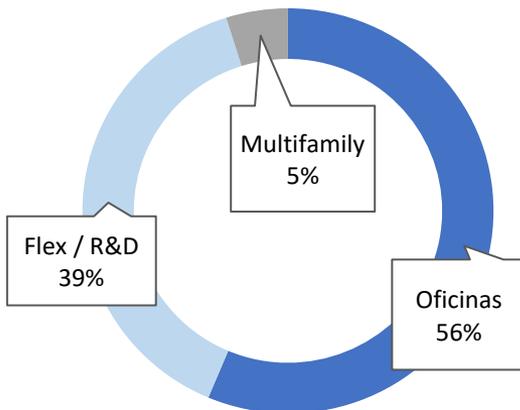
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI



Propiedad	Fecha Compra	Tipo Activo	Superficie	Oc compra	Oc actual	Oc Q3	TPRC*
100 Franklin	oct-19	Oficinas	123.798	95%	90,3%	84,6%	3,32
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	89,9%	87,3%	3,89
35 Medford	ago-21	R&D	58.156	100%	100,0%	100,0%	4,67
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100,0%	100,0%	1,54
Northlake I&I	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100,0%	100,0%	5,52
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	68,6%	68,6%	4,27
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	100,0%	97,5%	N/A
Total			910.920	84,51%	90,2%	88,3%	3,71

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

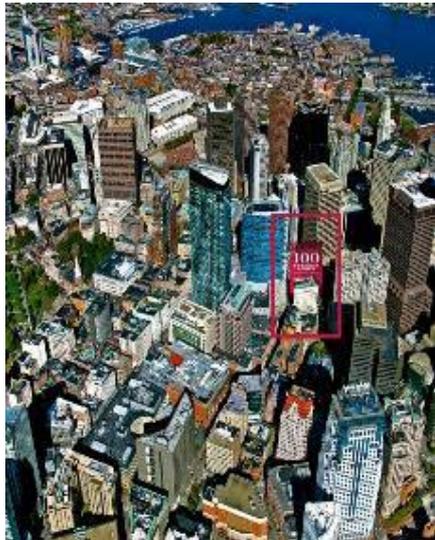
DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO (% NOI)



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.



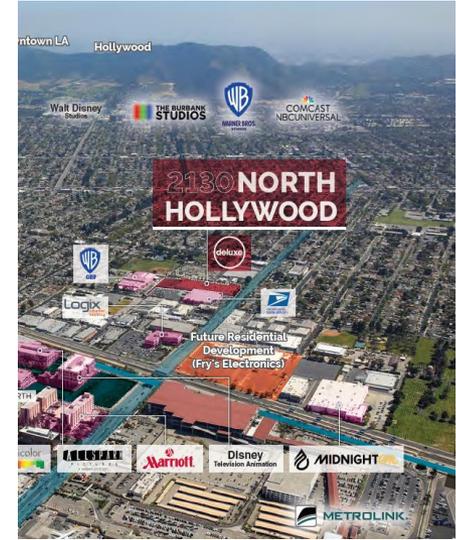
RIVER OAKS BUILDING, RIVER OAKS, TX

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.



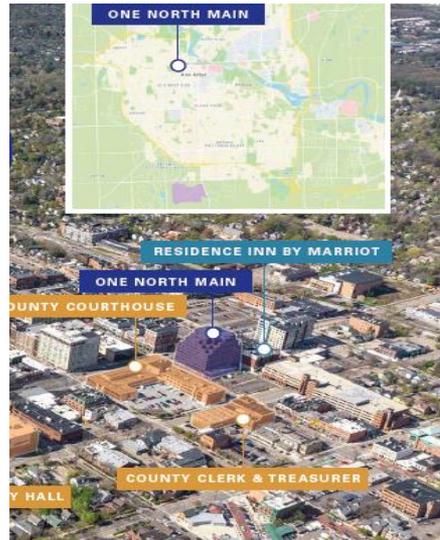
UBICACIONES – Cartera Actual



NORTHLAKE I & II, 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.

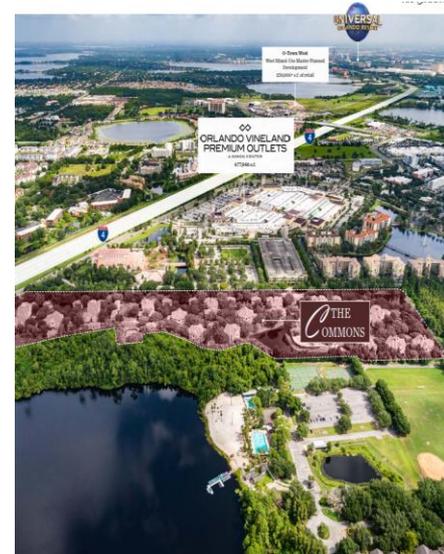
Durante los últimos años, Fremont se ha posicionado como un centro tecnológico, de software y de salud e investigación.



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.



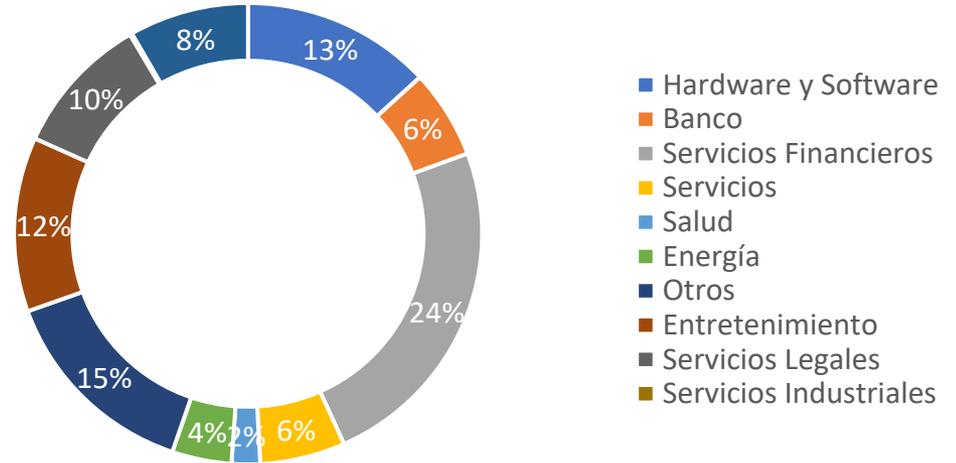
PERFIL DE ARRENDATARIOS



3,71 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





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 Portfolio (%)	Vencen USD del portafolio	USD del portafolio
100 Franklin	29.356	4,74%	\$ 1.550.718	7,08%
The River Oaks	18.114	2,92%	\$ 874.792	4,00%
TOTAL*	47.470	7,66%	\$ 2.425.510	11,08%

**Estos valores no consideran los vencimientos de The Commons, el cual al ser residencial renueva sus arriendos anualmente. El Fondo Core solo posee una participación del 14,56% del activo.*

Durante el trimestre se firmó la renovación anticipada de cinco arrendatarios en la propiedad The River Oaks, por el 1,66% del espacio del portfolio, además se firmaron tres nuevos arriendos por un 0,72% de este espacio. En 100 Franklin se firmaron 3 nuevos contratos por el 1,12% de la superficie del portfolio y 2 renovaciones por el 0,62% de la misma. Además, en One North Main firmamos la renovación de los únicos 2 contratos que vencían en 2025, por un 1,21% de los pies del portfolio y nos encontramos en negociaciones avanzadas con arrendatarios por un 10% del activo. Por último nos encontramos en conversaciones con arrendatarios que han mostrado interés en la propiedad de Deluxe Burbank.

Respecto al activo multifamily The Commons, la nueva oferta disponible en el mercado ha mantenido las presiones a la baja en las rentas, sin embargo estas presiones han disminuido a medida que el mercado vuelve a sus niveles de estabilización. A pesar de lo anterior, la propiedad continúa con excelentes niveles de ocupación (100%).

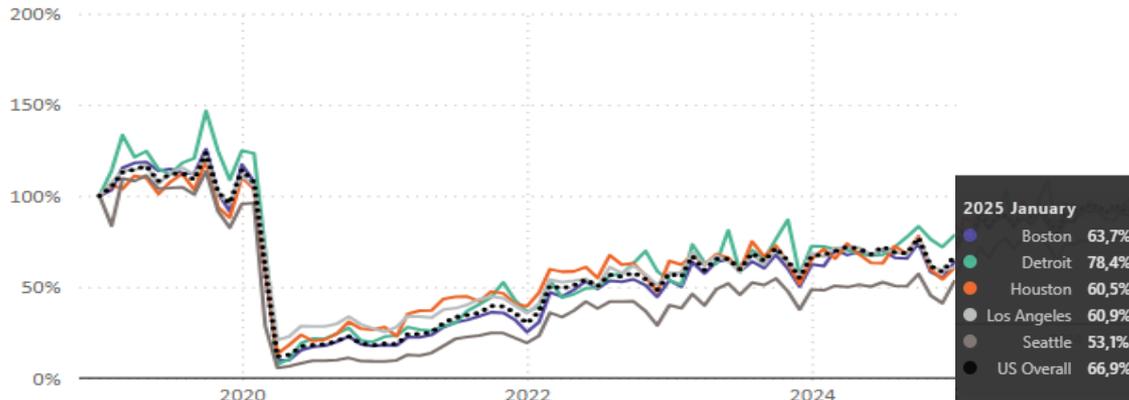
Los principales desafíos en los próximos 12 meses vienen dados por la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen, los que representan un 11,08% de las rentas totales del portfolio y un 7,66% del total de pies cuadrados. Los vencimientos se encuentran diversificados en 2 de las 7 propiedades con las que cuenta el Fondo y se componen de 22 arrendatarios diferentes. Dentro de estos, solo 2 vencimientos representan más de un 1% del total de pies del portfolio, los cuales corresponden al mismo arrendatario con dos contratos en la propiedad 100 Franklin, estos ocupan un 14% del total de pies cuadrados de la propiedad y vencen en el Q3-25. Nos encontramos trabajando para la renovación, tanto de ese arrendatario, como del resto de los vencimientos de los siguientes 12 meses.





TENDENCIAS

US Business Index (Return to Office vs 2019)



Source: Avison Young

PRINCIPALES COMPAÑÍAS CON MANDATO FULL PRESENCIAL PARA 2025



- Para finales de Ene-25, los edificios de oficinas en EE. UU. Se encuentran con una ocupación física de un 67% con respecto a la ocupación en el mismo mes de 2019.
- Desde el inicio de la pandemia a principios de 2020, el retorno a las oficinas ha experimentado un incremento lento pero constante.
- La razón principal detrás del impulso hacia una mayor presencialidad en la oficina es la creencia de que las interacciones cara a cara aumentan el compromiso de los empleados dentro de los equipos, fortalecen la cultura corporativa, e incrementan la productividad al fomentar la interacción personal entre los equipos.
- Las empresas están reevaluando sus necesidades de espacio, equilibrando áreas colaborativas y privadas, y priorizando el uso de tecnologías avanzadas para lograr mayor flexibilidad.

A photograph of the Seattle skyline at dusk or dawn. The Space Needle is the central focus, standing tall against a sky with soft, orange and blue hues. The city's skyscrapers are visible in the background, some with lights reflecting on their surfaces. The overall scene is a panoramic view of the city.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

7	209 MM	90,2%	3,71 AÑOS	63,6%
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	TIEMPO PROMEDIO REMANENTE DE CONTRATOS	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO
1,85x	78,8%	5,11%	1,77 AÑOS	4,24%
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 31/12/24, 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. 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.
4. 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.
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 de la sociedad consolidadora Reus Core Fund I LLC al cierre del periodo sobre el total de AUM de la misma sociedad.
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 (31-12-2024)	0,3881	0,3881	0,3881	0,3881
B) Distribuciones por cuota	0,0354	0,0354	0,0644	0,3791
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,4235	0,4235	0,4525	0,7672
D) Valor al inicio del ejercicio	0,4525	0,4525	0,8396	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	-6,41%	-6,41%	-46,11%	-24,41%

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 negativa en el periodo de un 6,41%, debido a la baja en las tasaciones sumado al no reconocimiento de inversiones en habilitaciones y mejoras en las propiedades.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	295	239	56	23,43%
Activo No Corriente	40.215	46.993	-6.778	-14,42%
Total Activo	40.510	47.232	-6.722	-14,23%
Pasivo Corriente	54	58	-4	-6,90%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	40.456	47.174	-6.718	-14,24%
Total Pasivos y Patrimonio	40.510	47.232	-6.722	-14,23%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2024 los activos corrientes aumentaron en MUSD 56 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 31 de diciembre de 2024, el Fondo es indirectamente propietario de siete inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del periodo 2024. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial. Para el cierre del 2024 hubo un cambio negativo de MUSD 6.778 debido a la baja en las tasaciones de estos activos, explicadas principalmente por un aumento en las tasas de descuento y al no reconocimiento de inversiones en habilitaciones y mejoras en las propiedades.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 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 disminuyó en un 14,24% YTD 2024 con respecto al cierre de diciembre 2023, lo que se traduce en una disminución de MUSD 6.718. Dicha disminución se compone por una pérdida del ejercicio de MUSD 3.026 y a un dividendo provisorio por MUSD 3.692.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	6	8	-2	-25,0%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	4.374	3.617	757	20,9%
Utilidad devengada	-6.778	-40.301	33.523	83,2%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-2.404	-36.684	34.280	93,4%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-2.398	-36.676	34.278	93,5%
Comisión de administración	-596	-627	31	4,9%
Otros gastos de operación	-32	-29	-3	10,3%
Total gastos de operaciones (-)	-628	-656	28	4,3%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-3.026	-37.332	34.306	91,9%

- Al 31 de diciembre de 2024 los resultados en el Fondo muestran una pérdida neta de la operación por MUSD 2.398. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 4.374 y una utilidad devengada por -MUSD 6.778.
- Además, durante el 2024 el Fondo presentó MUSD 628 de gastos operacionales que se componen de MUSD 596 de comisión por administración y MUSD 32 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad, auditoría y honorarios DCV.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una pérdida del ejercicio por MUSD 3.026



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2024	31.12.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,13	0,12
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	5,46	4,12
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,388	0,453
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0290	-0,3581
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0354	0,0290
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	9,12	6,40
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-7,48	-79,14
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-7,47	-79,04
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-6,41	-42,66



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 5 industrias representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera de bienes raíces. Adicionalmente la cartera cuenta con 93 arrendatarios de los cuales ninguno pesa más de un 12% de la renta contractual en cartera. El 20% de los ingresos de la cartera se concentra en 2 arrendatarios, y el 78% restante se encuentra diversificado en 91 arrendatarios.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés,

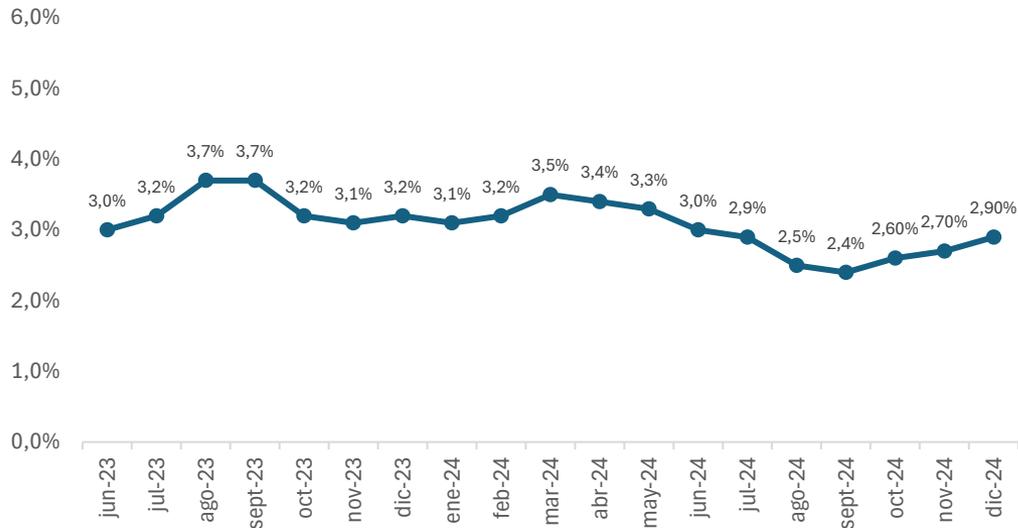
específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Cabe destacar que, si bien el Fondo no tiene directamente activos ni pasivos financieros, está expuesto a este riesgo a través 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, con excepción del crédito de Deluxe Burbank, donde se decidió no renovar el seguro que venció durante el trimestre.

- Si bien para el año 2025 no existen vencimientos significativos de las deudas del portafolio, parte importante de ellas (79%) vencen durante el año 2026. Con el fin de evitar situaciones de mayor riesgo, desde ya se están manteniendo conversaciones con los acreedores para lograr acuerdos que permitan continuar normalmente con las operaciones.

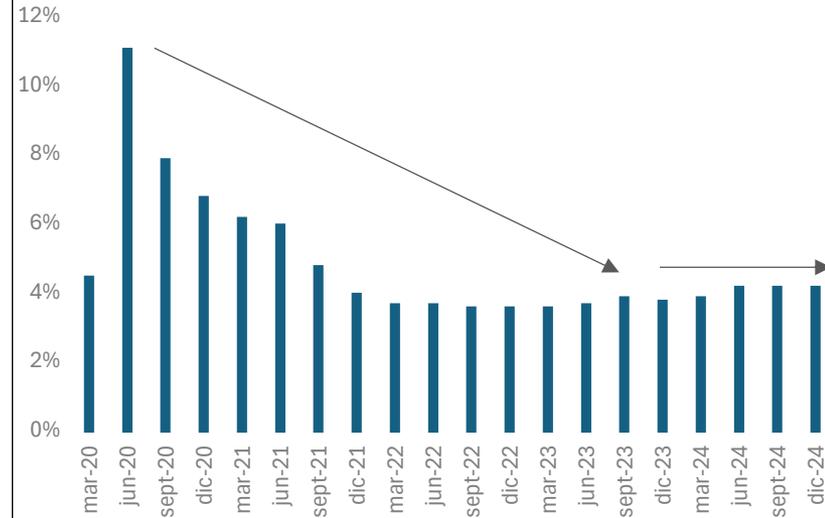


ESTADOS UNIDOS, FACTORES MACRO

INFLACIÓN ANUAL USA (%)



TASA DE DESEMPLEO USA (%)



PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

3,1%

USA GDP Q3 2024

2,3%

USA GDP Q4 2024

El GDP real aumentó a una tasa anual del 2,1% al Q4 2024, según la estimación "anticipada" publicada.

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

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 Q4 2024 con un 4,1% de desempleo, igual a los dos últimos trimestres anteriores 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%). Vemos como se ha comenzado a estabilizar el desempleo en torno al 4%.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero se renovó la póliza de seguro del Fondo.

Con fecha 12 de enero de 2025 entró en vigencia el nuevo Reglamento Interno del Fondo.

Durante febrero de 2025 se firmó la extensión por 12 meses de la deuda de la propiedad The Commons.

Durante marzo de 25 se firmó la reestructuración del financiamiento en la propiedad One North Main, hasta dic-27 en la cual se bajó la tasa en un 30% a cambio de entregar una participación al acreedor y de financiar inversiones en habilitaciones de contratos en etapas finales de negociación, recursos que representan menos del 0,8% del patrimonio del fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2025 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 3,92 Tri-Cities

USD 3,99 Greater Los Angeles

Vacancia

26,9% Tri-Cities

23,9% Greater Los Angeles

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-1.168.737 SF Tri-Cities

-4.569.322 SF Greater Los Angeles

Inventario / Nueva Construcción TriCities

28.783.894 SF / 0 SF

N° de Edificios

242 Tri-Cities

2.183 Greater Los Angeles

Tasa de Desempleo (2)

5,7% Q4 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 50,70 CBD (Class B)
USD 68,84 CBD Total
USD 65,71 Overall Boston

Vacancia

20,1% CBD Total
18,1% Overall Boston

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-36.576 SF CBD Total
-715.073 SF Overall Boston

Inventario / Nueva Construcción Downtown (2)

36.392.363 SF / 0 SF

Información Adicional

El trimestre cerro con altos niveles de actividad, con absorción positiva en el CBD y en Overall Boston. En el Q4 Boston registró alrededor de 1.900.000 SF en leasing activity del trimestre.

Tasa de Desempleo (3)

3,8% Q4 2024
3,5% Q3 2024

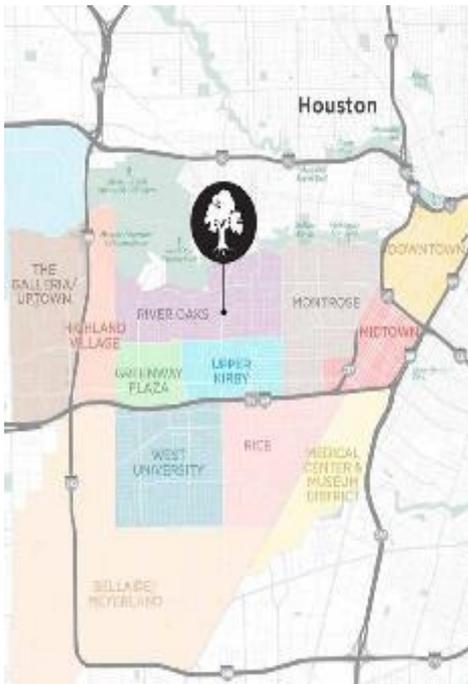
(1) Source: CBRE Boston Office
(2) Source: Colliers Boston Office Report
(3) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX (1)

HOUSTON 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 28,88 Inner Loop (Class B)
USD 33,75 Inner Loop (All Classes)
USD 31,83 Houston Total

Vacancia

16,0% Inner Loop
24,3% Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

-32.976 SF Inner Loop
-2.960.525 SF Houston Total

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

5.440.616 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 tuvieron una ligera caída.

Tasa de Desempleo (2)

4,1% Q4 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 46,08 Canal/Fremont

USD 48,32 Seattle/Puget Sound

Vacancia Directa

24,6% Canal/Fremont

26,4% Seattle/Puget Sound

Absorción Neta Acumulada (4 Trimestres Previos)

-219.476 SF Canal/Fremont

-1.126.848 SF Seattle/Puget Sound

Inventario / Nueva Construcción Canal/Fremont

2.088.003 SF / 0 SF

Finalizaciones YTD

93.874 SF Canal/Fremont

Tasa de Desempleo (2)

3,1% Q4 2024

4,3% Q3 2024

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

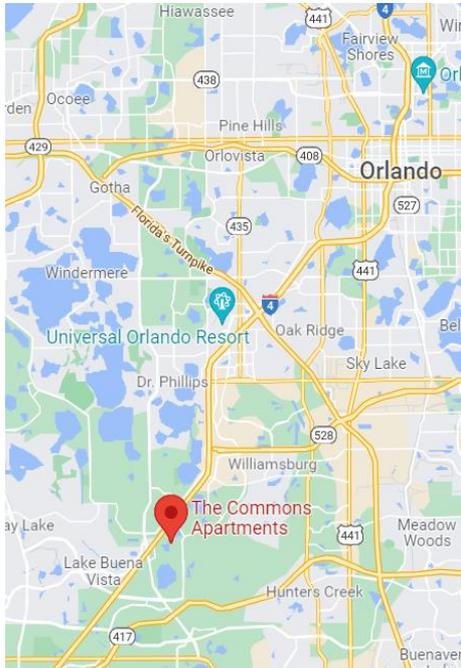


ORLANDO, FL (1)

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 1.895 Effective Rent I-Drive

Crecimiento de la Renta (12 Mo)

-1,0% Rent Growth I-Drive

Vacancia

14,2% I-Drive

Absorción Neta Acumulada (YTD)

59 Units I-Drive

Inventario Total / Nueva Oferta
(12 meses prox)

USD 36.551 Units / 2.900 Units
I-Drive

Información Adicional

La migración neta está siendo impulsada por menores costos de vida en comparación con otras áreas de Florida. Actualmente, si bien hay previstas 4.000 unidades a entregarse los próximos 8 trimestres, vemos que la absorción y vacancia van convergiendo a sus niveles de estabilización.

Tasa de Desempleo (2)

3,0% Q4 2024

3,4% Q3 2024

(1) Source: Yardi Matrix, Q4 2024 Report / CoStar

(2) Source: Bureau of Labor Statistics