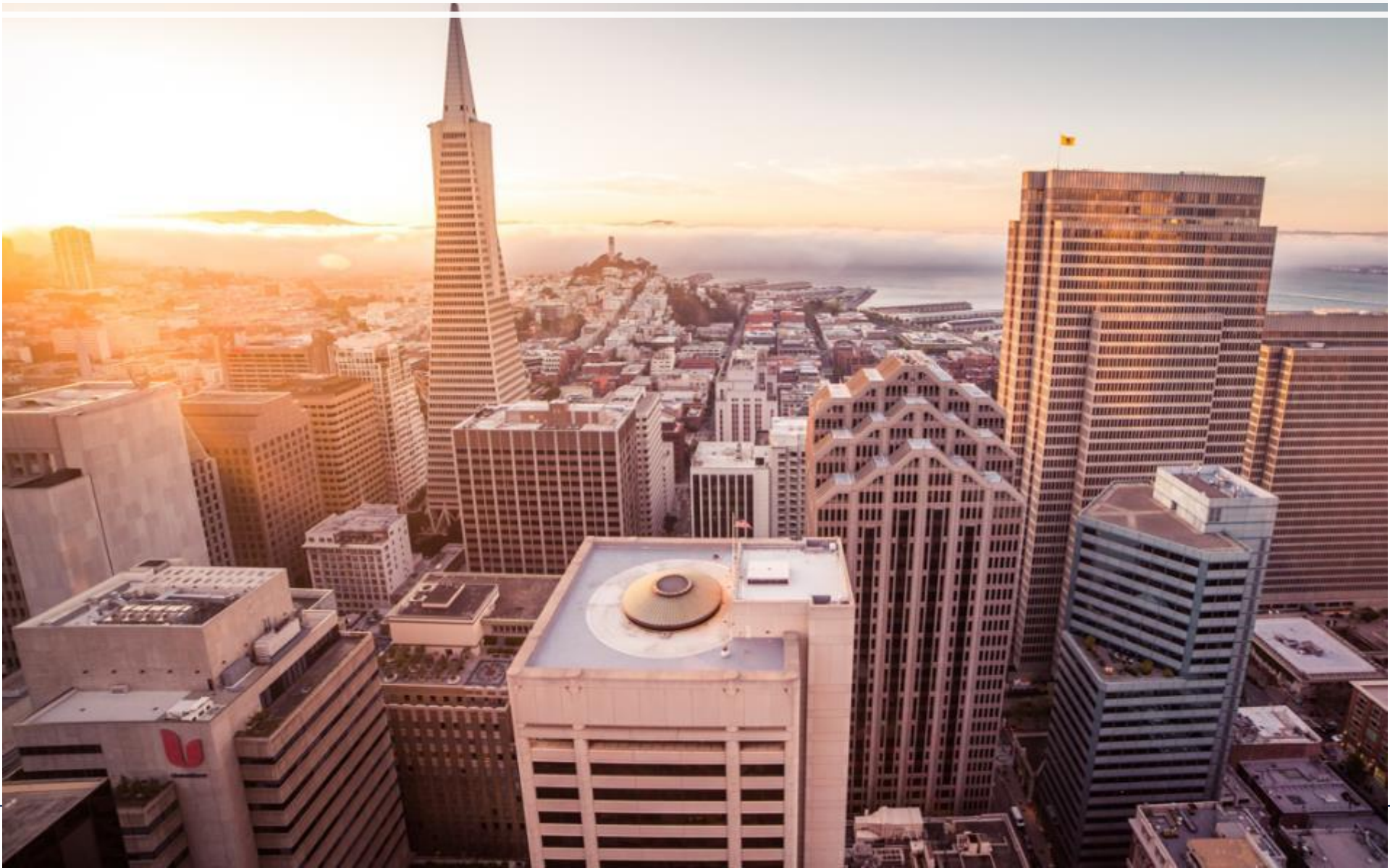




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q2 2022





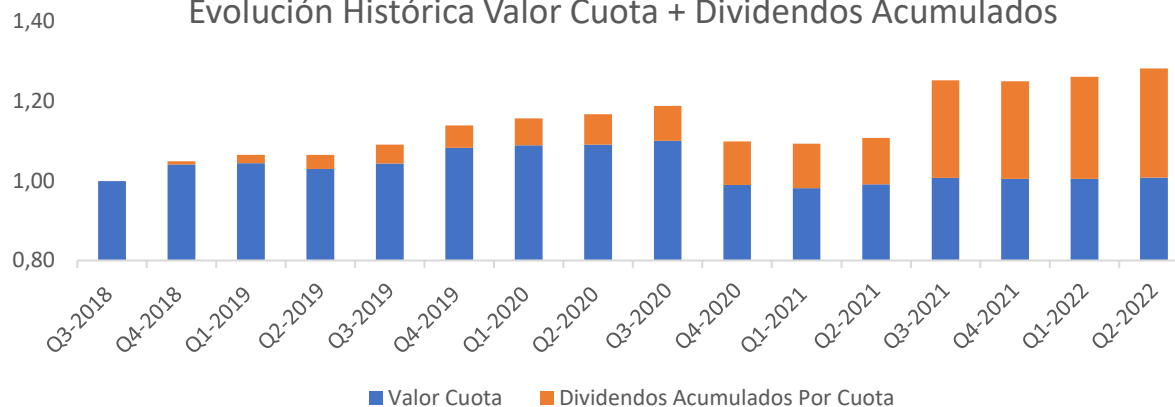
RESUMEN EJECUTIVO

- El Fondo CORE US I inició operaciones el 27 de julio de 2018 y a la fecha cuenta con 8 activos inmobiliarios bajo administración, 7 activos de oficina y un activo de renta residencial, valorizados en MUSD 241,7 MM, de acuerdo a los últimos valores de tasación de las propiedades y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
- Durante el Q2 2022, la administración del portfolio consistió principalmente en la operación de los 7 edificios de oficinas los cuales tuvieron una positiva actividad de arriendos, logrando mantener una estable ocupación sobre el 87%. Adicionalmente, continuamos con las remodelaciones y arriendos de la propiedad The Commons, único activo residencial de la cartera,

propiedad que ha remodelado un 48% de sus unidades y arrendado un 39% de sus unidades desde su compra en marzo de este año.

- Para el segundo semestre los principales desafíos se relacionan con el vencimiento del 6,73% de la renta contractual, vencimientos que se concentran especialmente en Constitution Square y The River Oaks. Adicionalmente, se mantiene como objetivo para el año la ejecución y avance de los planes de remodelación y arriendo de The Commons.
- Durante el 2022 se han distribuido MUSD 2.931, es decir un USD 0,281 por cada cuota suscrita y pagada. La rentabilidad acumulada del periodo 2022 es un 3,13%.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



Portfolio Manager:	Raimundo Vargas
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 1,0103
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 y plusvalía, a través de la administración de bienes raíces ubicados en Estados Unidos de América, que se traduzcan en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

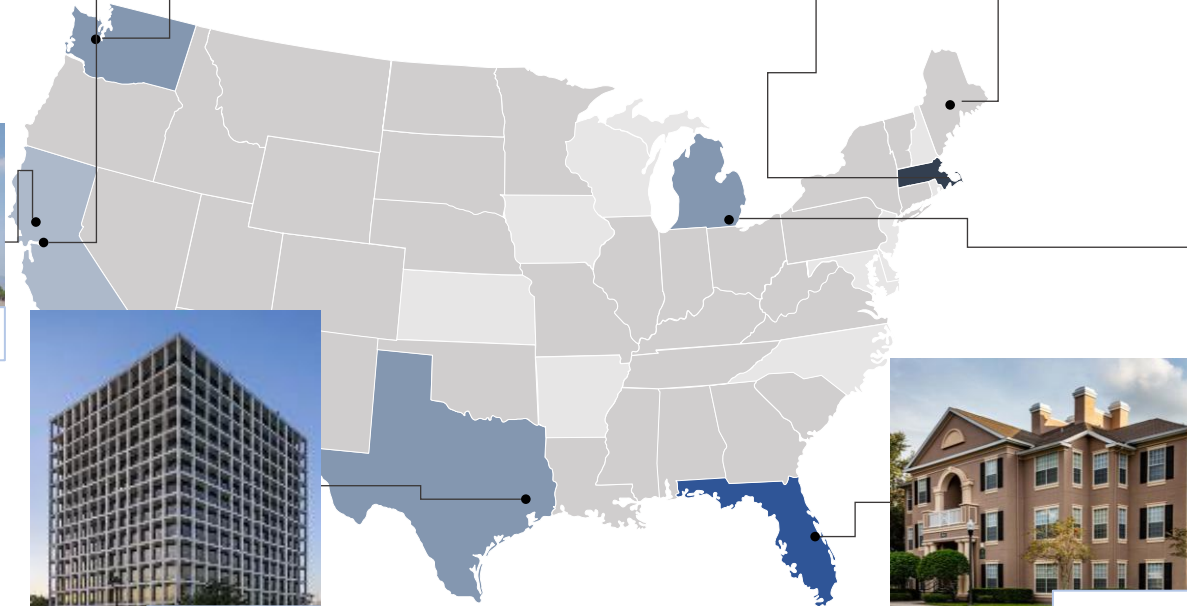
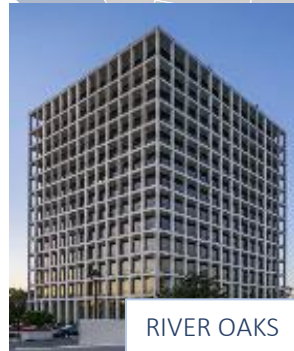
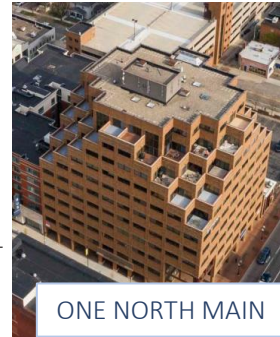
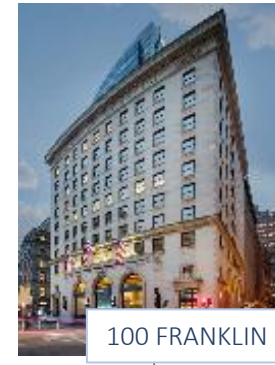
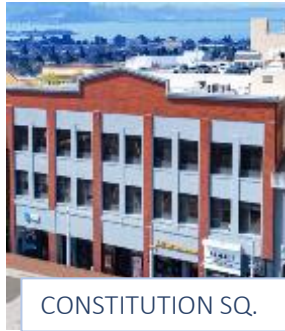
El Fondo invierte en su filiales extranjeras vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores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

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de las propiedades, así como como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.



CARTERA DE ACTIVOS

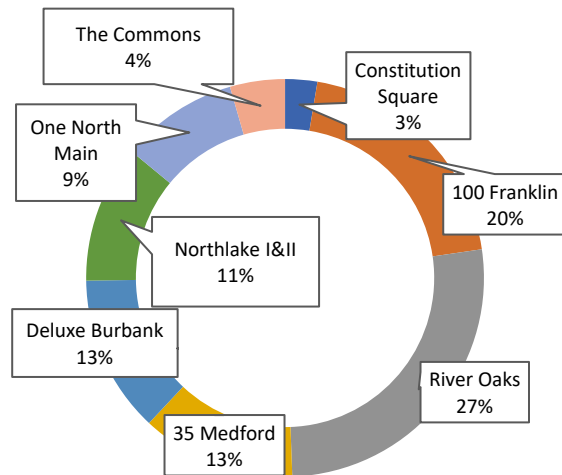


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Remanente Capital 110 Atrium (en filial)	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	250	104.011
Participación por Propiedad	8,5%	22,1%	16,9%	14,3%	16,8%	9,3%	8,3%	3,6%	0,2%	100,00%

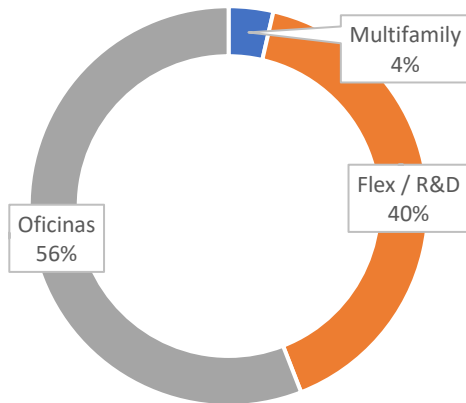


CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI



DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO AL TIPO DE ACTIVO



Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	69%	1,16
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	91%	3,38
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	90%	4,06
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	7,17
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	4,04
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	6,81
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	4,12
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	39%	0,00
Portfolio			939.517	85%**	86%**	4,16

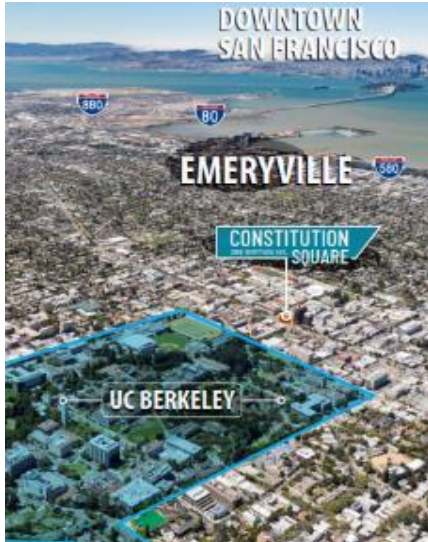
*Tiempo ponderado remanente de los contratos de arriendo del portfolio.

**Ocupación promedio se calcula considerando la ocupación de cada uno de los activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.





UBICACIONES – Cartera Actual



CONSTITUTION SQUARE, BERKELEY CBD, CA

Edificio esquina ubicado frente a la plaza principal de la ciudad, con acceso directo a Bart Station, el principal sistema de transporte de San Francisco Bay Area. La propiedad se encuentra a una cuadra de la Universidad de Berkeley.



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.

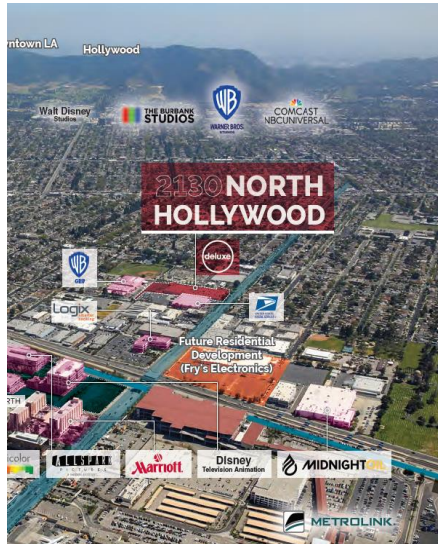


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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.



UBICACIONES – Cartera Actual



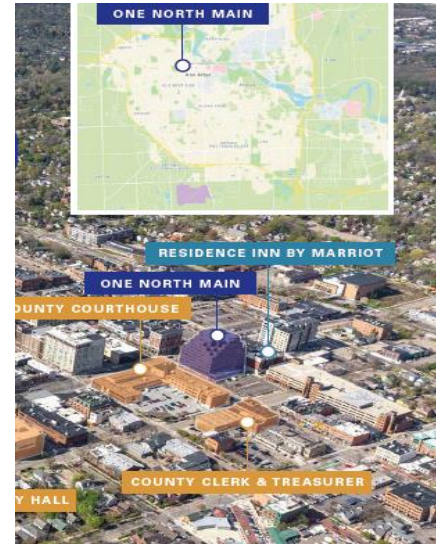
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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.



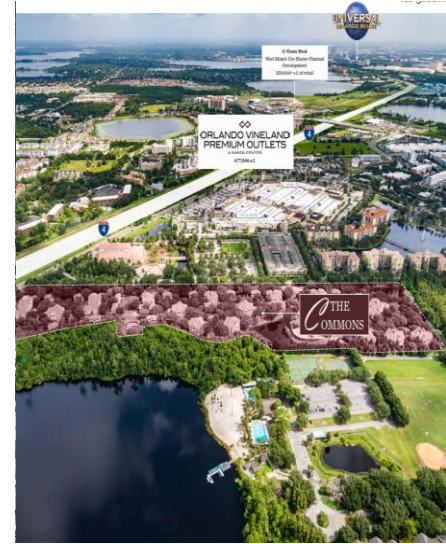
NORTHLAKE I & II, FREEMONT, WA

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 a la presencia de la universidad, la cual, entre otras, es un impulsor constante 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.

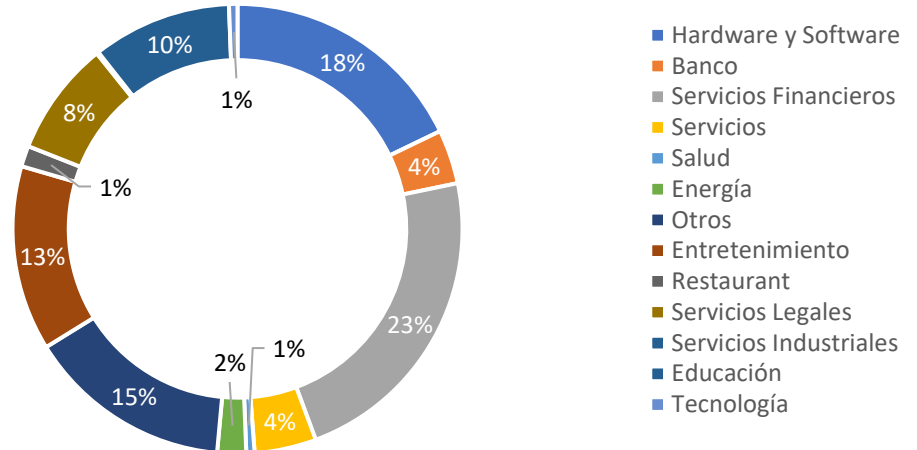


PERFIL DE ARRENDATARIOS

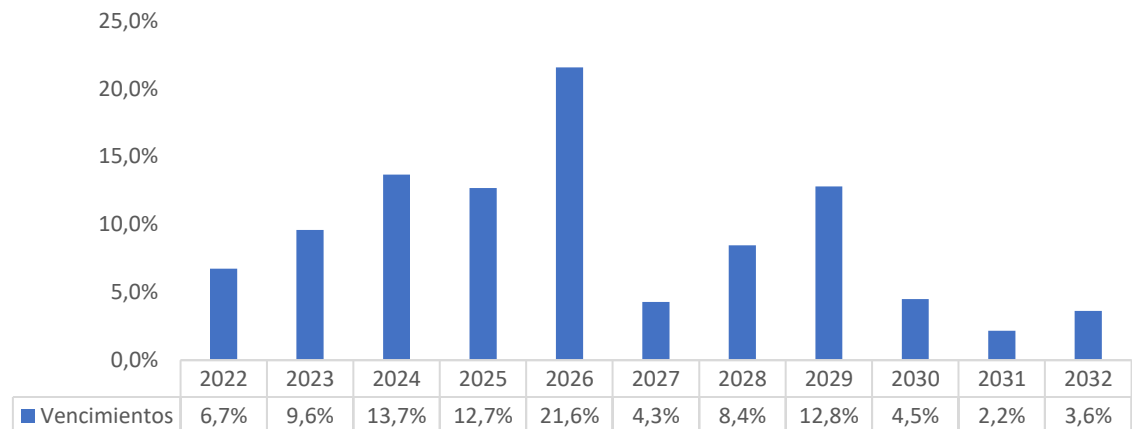


4,16 años
promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)





TOP 10 ARRENDATARIOS

Top Ten Arrendatarios	Propiedad	Tipo de Arriendo	Industria
	Deluxe Burbank	Oficina / Retail	Entretenimiento
	35 Medford	R&D	Hardware & Software
	One North Main	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina / Retail	Banco
	100 Franklin	Oficina / Retail	Banco
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios
	Constitution Square	Oficina	Hardware y Software
	100 Franklin	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios Legales



DESAFÍOS 2022 – Vencimientos

	Arrendatario	SF Totales	% SF del Portfolio	% \$ del Portfolio
Vencimientos 2022	Constitution Square	18.805	2,90%	4,68%
	100 Franklin	876	0,14%	0,26%
	The River Oaks	12.120	1,87%	1,79%
	Total	31.801	4,91%	6,73%

Durante el Q2 de 2022, la ocupación del portfolio de oficinas se mantuvo estable, experimentando cambios positivos en la ocupación de los activos 100 Franklin y y The River Oaks, los cuales pasaron de una ocupación de un 82% a 91% y de 87% a 90% respectivamente. Por otro lado, Constitution Square disminuyó su ocupación en un 12%, debido a la expiración de un contrato con fecha el 30 de junio 2022.

El principal desafío para el segundo semestre del año 2022 viene dado por la renegociación, renovación y recolocaciones de los contratos que vencen, estos representan un 6,73% de las rentas totales del portfolio y un 4,91% del total de pies cuadrado del portfolio. Los vencimientos se encuentran diversificados en 3 de las 8 propiedades con las que cuenta el Fondo y se diversifica en 10 arrendatarios diferentes, dentro de los cuales no hay ninguno que represente más de un 2,9% del total de pies cuadrados del portfolio y más de 4,68% de las rentas contractuales.

En cuanto a la última inversión del portfolio Multifamily The Commons, los desafíos futuros se concentran en la ejecución del plan de CAPEX interior y exterior de las unidades y la estrategia de arriendos y colocación de la propiedad. Desde la compra en marzo de este año se ha avanzado más rápido de lo esperado en la remodelación de las unidades y ya hay 135 unidades completamente remodeladas (48% del total). Dadas las expectativas generadas por esta mayor velocidad de ejecución, se espera terminar con el plan de remodelación de interiores durante el Q4 2022. Respecto de la colocación de la propiedad, al cierre del Q2 2022 se encuentran arrendadas un 39% de las unidades y ocupadas un 19% del total.



A photograph of the Seattle skyline at dusk or dawn. The Space Needle is the central focus, standing tall among other skyscrapers. The sky is a mix of blue and orange, suggesting the time is either early morning or late evening. The city lights are beginning to glow, and the overall atmosphere is serene yet vibrant.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8

N° DE
ACTIVOS

243,5 MM

AUM (USD)

86%

OCUPACIÓN
PROMEDIO

2,36x

DSCR

62%

LTV

3,95x

TIEMPO
REMANENTE
DEUDAS

1. AUM corresponde al valor de mercado de los bienes raíces bajo administración, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes y de acuerdo al precio de compra de las últimas adquisiciones.
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 del total de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo.
4. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales de los bienes inmuebles, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo. Este se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
5. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria de los bienes inmuebles al cierre del periodo sobre el total de AUM más los saldos en caja y reservas a nivel de las propiedades. Este se calcula considerando la ocupación actual de cada uno de sus activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.
6. 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.



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 (30-06-2022)	1,0077	1,0077	1,0077	1,0077
B) Dividendos por cuota	0,0281	0,1611	0,2059	0,2690
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0358	1,1688	1,2136	1,2767
D) Valor al inicio del periodo	1,0044	0,9914	1,0882	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	3,13%	17,90%	11,52%	25,78%

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) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, por el promedio ponderado de las cuotas a las cuales se les repartieron dividendos en el mismo periodo.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor libro al inicio del periodo, se calculó mediante una ponderación entre el patrimonio al inicio de cada periodo y los aportes percibidos durante el periodo en evaluación y el número total de cuotas pagadas.

D) RENTABILIDAD

Hemos visto una rentabilidad positiva durante el año 2022 de 3,13% debido a la operación normal del Fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fondo Independencia Core US I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	536	18	518	2877,78%
Activo No Corriente	104.571	104.274	297	0,28%
Total Activo	105.107	104.292	815	0,78%
Pasivo Corriente	57	57	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	105.050	104.235	815	0,78%
Total Pasivos y Patrimonio	105.107	104.292	815	0,78%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2022 los activos corrientes aumentaron en MUSD 518 con respecto al 31 de diciembre 2021 debido a un aumento de la cuenta “Efectivo y equivalente al efectivo”. Al cierre de junio 2022 existen aportes de capital que se realizaron al Fondo que no habían sido aún invertidos en sus filiales por MUSD 471 y que se encuentran en la cuenta mencionada anteriormente.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance está conformada principalmente por la cuenta “Inversiones valorizadas por el método de la participación”, por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América. Durante el periodo 2022 el total de Activo No Corriente ha aumentado en un 0,28% con respecto al cierre del año 2021, debido a las utilidades devengadas y no distribuidas de las sociedades filiales del Fondo.

Al 30 de junio de 2022, el Fondo es indirectamente propietario de ocho inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del año. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre 2021 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 57 y MUSD 57 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 0,78% al cierre de junio 2022 con respecto al cierre de diciembre 2021, lo que se traduce en un aumento de MUSD 815. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio alcanzó los MUSD 3.276, al aumento de capital efectuado enero del 2022 por MUSD 471 y un dividendo pagado por MUSD 2.932 que rebaja el patrimonio.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.22 MUSD	30.06.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	3.301	416	2.885	693,5%
Utilidad devengada	297	2.554	-2.257	-88,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	3.598	2.970	628	21,1%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	3.598	2.969	629	21,2%
Comisión de administración	-310	-277	-33	11,9%
Otros gastos de operación	-12	-16	4	-25,0%
Total gastos de operaciones (-)	-322	-293	-29	9,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	3.276	2.677	600	22,4%

- Al 30 de junio de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 3.598. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 3.301 y una utilidad devengada por MUSD 297 que corresponde a una utilidad devengada y no repartida aún por las propiedades en las que el Fondo es dueño indirectamente. El aumento con respecto al periodo anterior se debe a una mejora en la suma de los ingresos operacionales netos de las propiedades en las cuales el fondo es dueño indirectamente.
- Además el Fondo presentó MUSD 322 de gastos operacionales que se componen de MUSD 310 de comisión por administración y MUSD 12 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 3.276.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05	0,05	0,05
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	9,40	0,32	0,17
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,008	1,004	0,991
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0314	0,1696	0,0262
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,1611	0,1576	0,0447
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	15,72	15,43	4,51
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	3,12	16,89	2,65
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	3,12	16,88	2,65
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	17,90	17,41	-4,97



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:

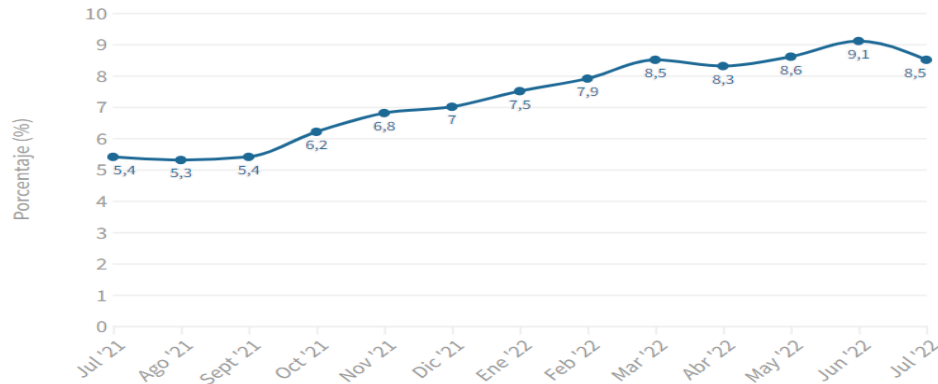
- Las condiciones económicas, geopolíticas y del sistema financiero, tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en las áreas geográficas en donde están ubicados nuestros activos inmobiliarios. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en nuestros mercados objetivos, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. 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 de oficina, 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 13 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 cerca de 100 arrendatarios de los cuales ninguno pesa más de un 15% de la renta contractual en cartera.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Sin embargo, el Fondo no posee activos ni pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente a los créditos otorgados a las sociedades propietarias en las que participa el Fondo, al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa fija o a tasa variable, en el caso de tasas variables, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se tienen tomados seguros que no permiten que la tasa supere un límite máximo establecido. Lo anterior a excepción del crédito adquirido para la compra de la propiedad Deluxe Burbank, por un total de \$19MM y con una tasa variable de LIBOR+185 bsp.
- Nos enfrentamos a un escenario de presión inflacionaria en Estados Unidos de América, lo cual podría afectar los ingresos netos operacionales de la propiedad debido a un aumento en los costos de administración y de futuras inversiones que pudiesen realizarse en la propiedad. Sin embargo, es posible mitigar el efecto anterior por medio de la firma de nuevos contratos o renovaciones a rentas superiores que las actuales debido a que las rentas del mercado inmobiliario también están afectas a la inflación.



ESTADOS UNIDOS, FACTORES MACRO

INFLACIÓN ANUAL USA JULIO 2021-2022(%)

■ Variación anual IPC (%)



La inflación en Estados Unidos alcanzó un 9,1% en junio 2022 y un 8,5% en julio 2022.

PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

-0,9%

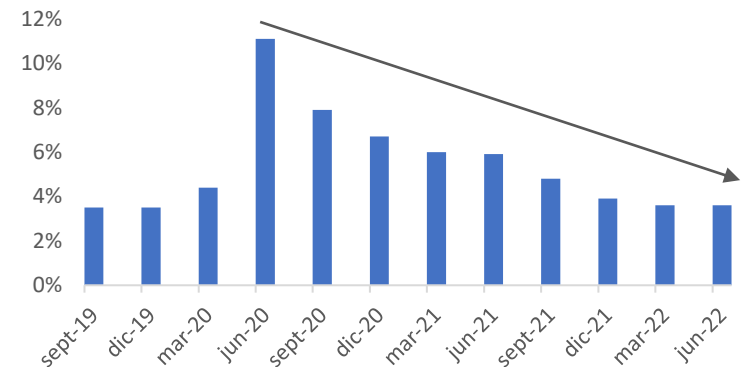
USA GDP Q2 2022

2,8%

USA GDP 2022*

Luego de un crecimiento positivo de un 6,9% en Q4 2021 y un decrecimiento de 1,6% en Q1 2022, el GDP de USA decreció en 0,9% en Q2 2022. La FED ajustó las expectativas de crecimiento para este año 2022, de un 2,8% a un 1,3%.

TASA DE DESEMPLEO USA (%)



Luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020 el nivel de desempleo en Estados Unidos se ha ido acercando a los niveles pre covid, alcanzando un nivel de un 3,6% en junio de 2022, la más baja desde que la pandemia del covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.

* De acuerdo a las estimaciones de la FED.



HECHOS POSTERIORES

REPARTO DE DIVIDENDOS

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 19 de julio de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del día 26 de julio del 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 1.577.313,61, equivalente a USD 0,01513 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio de 2022 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



BERKELEY, CA ⁽¹⁾

EAST BAY ANALYTICS



\$3,65 Berkeley CBD \$4,59 East Bay Oakland Rentas	2.545.965 SF/ 0 SF Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD	9,3% Berkeley CBD 16,3% East Bay Oakland Vacancia
 3,3% / 3,0% Tasa de Desempleo ⁽²⁾ Q1 2022 / Q2 2022	 -41.100 SF Berkeley CBD 520.547 SF East Bay Oakland Absorción Neta Acumulada (YTD)	 14.752 SF Nuevos Arriendos Berkeley CBD

EAST BAY OAKLAND

Berkeley CBD es parte del mercado de East Bay Oakland, específicamente, del I-80/880 Corridor.

El mercado de oficinas de East Bay Oakland registró aproximadamente 270.000 SF de actividad de arriendo durante el Q2 2022, el nivel más bajo desde principios de 2020. Esto se mantiene por debajo de los niveles previos a la pandemia, donde la actividad trimestral rara vez cayó por debajo de 600.000 SF. Si bien los casos de COVID-19 han disminuido, los modelos de trabajo remoto e híbrido persisten, lo que dificulta que los principales empleadores predigan su necesidad de espacio a largo plazo.

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BURBANK, CA ⁽¹⁾

GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



\$3,61 Tri-Cities \$3,81 Greater Los Angeles Rentas	27.475.883 SF/ 753.204 SF Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities	15,4% Tri-Cities 17,7% Greater Los Angeles Vacancia
4,9% / 5,2% Tasa de Desempleo (2) Q1 2022 / Q2 2022	557.094 SF Tri-Cities 812.336 SF Greater Los Angeles Absorción Neta Acumulada (YTD)	231 Tri-Cities 2.189 Greater Los Angeles Número de Edificios

GREATER LOS ANGELES

Burbank es parte del mercado del Gran Los Ángeles, específicamente el submercado Tri-Cities que está compuesto por Burbank, Glendale y Pasadena.

Greater Los Angeles (GLA) experimentó un 3er trimestre consecutivo de absorción positiva. Sin embargo, la incertidumbre económica y últimos eventos han detenido varias transacciones a medida que los arrendatarios y propietarios observan el impacto de la inflación y los aumentos de las tasas de interés.

Los valores de arriendo “asking price” aumentaron ligeramente para Greater LA a \$ 3,81 PSF y los ocupantes de oficinas tradicionales en la industria bancaria, legal y de la moda lideraron las ocupaciones más grandes este trimestre, seguidos por una fuerte actividad de arriendo de los sectores de medicina y “life science”. Durante el Q2 2022, el espacio disponible para subarriendo experimentó un aumento de casi 1,5 MMSF de nueva disponibilidad, con casi el 50 % en el submercado del oeste de Los Ángeles.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BOSTON, MA ⁽¹⁾

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



\$50,93 Downtown
Boston (Class B)
\$68,07 Downtown Boston
(All Classes)
\$65,87 CBD Total
Rentas

33.027.528 SF/
1.072.420 SF
**Inventario / Nueva
Construcción Downtown
Boston**

15,1% Downtown Boston
12,8% CBD Total
Vacancia

3,3% / 3,2%
Tasa de Desempleo (2)
Q1 2022 / Q2 2022

-92.341 SF Downtown
Boston
345.971 SF CBD Total
**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

Las tendencias positivas de los últimos trimestres se detuvieron durante el Q2 ya que la incertidumbre económica provocó que las empresas se abstuvieran de tomar decisiones inmobiliarias a largo plazo.
Información Adicional

DOWNTOWN BOSTON

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.

La demanda por espacio de oficinas disminuyó en el Q2 2022, generando una mayor vacancia directa y espacio de subarriendo disponible, con lo que el submercado de Downtown Boston experimentó una absorción negativa YTD. Respecto de la vacancia en Boston CBD, el espacio de oficinas de Clase B alcanzó el 16,9%, mayor valor en 15 años, que refleja la preferencia de los arrendatarios por los espacios Clase A y/o la nueva construcción. La absorción de CBD se vio reforzada por un arrendamiento de 420.000 SF por parte de InterSystems en One Congress, anteriormente ubicados en Cambridge.

Al Q2 2022, las rentas de los espacios de oficina en el CBD de Boston se han mantenido sólidas en niveles de \$65,87 PSF, sin embargo, los paquetes de concesiones como TI's o meses de gracias han crecido significativamente en comparación a antes de la pandemia.

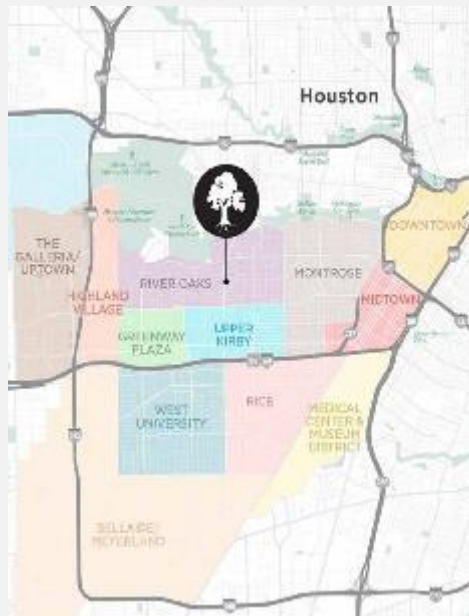
(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



\$27,36 Inner Loop (Class B)

\$35,97 Inner Loop (All Classes)

\$31,8 Houston Total

Rentas

5.468.044 SF/
0 SF

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

17,7% Inner Loop

23,8% Houston Total

Vacancia

4,4% / 4,8%

Tasa de Desempleo (2)
Q1 2022 / Q2 2022

-30.771 SF Inner Loop
-264.414 SF Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

El precio del Barril de crudo
WTI se ubica en la actualidad
entorno a los \$111

Información Adicional

RIVER OAKS

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.

En el mercado de oficinas de Houston, durante este trimestre se añadieron nuevos SF que se sumaron a la cartera de proyectos de desarrollo y se experimentó un aumento moderado en el volumen total de arriendo. El repunte de la actividad se explica a raíz de las condiciones actuales más favorables para negociar contratos desde el punto de vista de los arrendatarios.

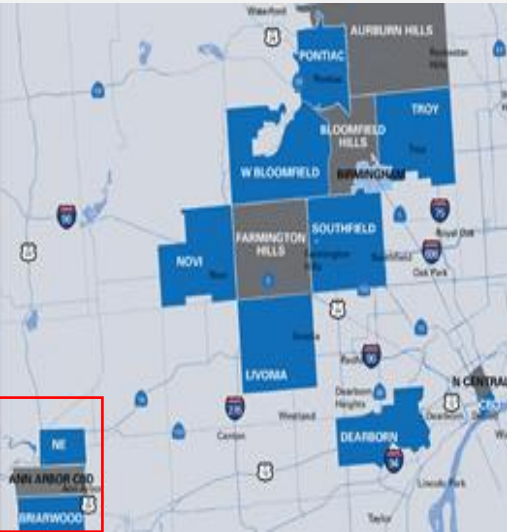
A medida que Houston continúa diversificando su fuerza laboral, a la fecha muy concentrada en el sector de energía, el área metropolitana siguió superando a la nación en el crecimiento del empleo y los trabajos administrativos crecieron un 2% desde el período anterior. Durante el período la vacancia en el mercado de Houston disminuyó en 40 pbs, y la vacancia de Inner Loop, submercado en el que se encuentra la propiedad, se mantuvo estable.

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



DETROIT, MI (1)

ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



\$25,36 Ann Arbor (All Classes) \$18,53 Suburban (All Classes) \$19,20 Detroit Total Rentas	5.784.156 SF/ 0 SF Inventario / Nueva Construcción Ann Arbor	10,0% Ann Arbor 16,8% Detroit Total Vacancia
3,1% / 4,6% Tasa de Desempleo (2) Q1 2022 / Q2 2022	-44.426 SF Ann Arbor -516.695 SF Detroit Total Absorción Neta Acumulada (YTD)	Casi 1,6 MM SF de oficina están en construcción en todo el mercado (principalmente en Downtown). Información Adicional

ANN ARBOR CBD

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.

Durante el Q2 2022, el mercado de oficinas de Metro Detroit registró 45.262 SF de absorción neta negativa, lo que llevó la absorción neta de los últimos 12 meses a -462.584 SF. La tasa de vacancia del mercado se mantuvo en 16,8%, mientras que en Ann Arbor aumentó en 40 pbs a 10,0%. Los valores de arriendo promedio “asking price” en el mercado cerraron en \$19,2 PSF, lo que está en línea con las tasas observadas en el Q1 2019.

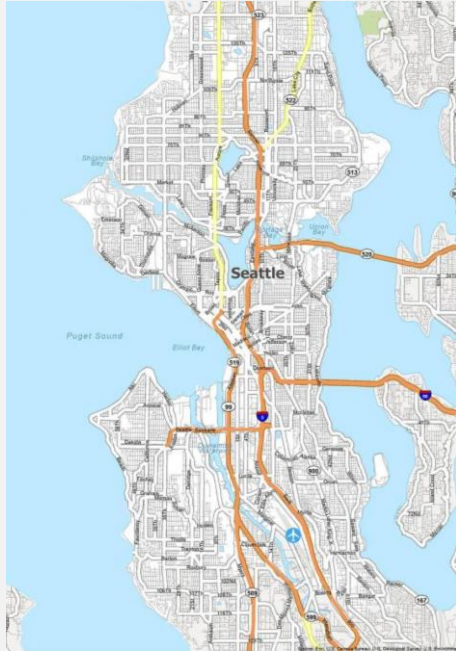
El espacio disponible para subarriendo disminuyó un 3,3 % desde el trimestre anterior, y desde el Q2 2020 hasta Q1 2022, el espacio de subarriendo disponible había aumentado un 61,0 %. A fines del período, casi 1,6 MMSF de oficina están en construcción en todo el mercado.

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



FREMONT, WA ⁽¹⁾

SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



\$60,92 Ballard/University District \$53,87 Seattle/Puget Sound Rentas	1.540.985 SF/ 164.633 SF Inventario / Nueva Construcción Ballard / University District	10,9% Ballard/University District 12,9% Seattle/Puget Sound Vacancia
3,3% / 3,2% Tasa de Desempleo ⁽²⁾ Q1 2022 / Q2 2022	-42.685 SF Ballard/U Distr. 238.564 SF Seattle/Puget Sound Absorción Neta Acumulada (YTD)	0 SF Ballard / U Distr. Finalizaciones YTD

Seattle/Puget Sound

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.

El mercado de oficinas de Seattle/Puget Sound ha demostrado una cierta estabilidad y buen rendimiento, pese a las condiciones económicas desfavorables que han comenzado a afectar el impulso y recuperación del mercado a medida que los arrendatarios reducen o detienen la contratación.

La vacancia en Seattle/Puget Sound disminuyó en 130 pbs, así como los valores de renta promedio “asking price” del submercado aumentaron en \$0,57 PSF, dado que la demanda de nuevos arrendatarios aumentó durante gran parte de la primera mitad de 2022. Aunque actualmente hay 13 proyectos en construcción en todo el mercado, no se espera que se entregue nueva oferta con espacio disponible durante 2022.

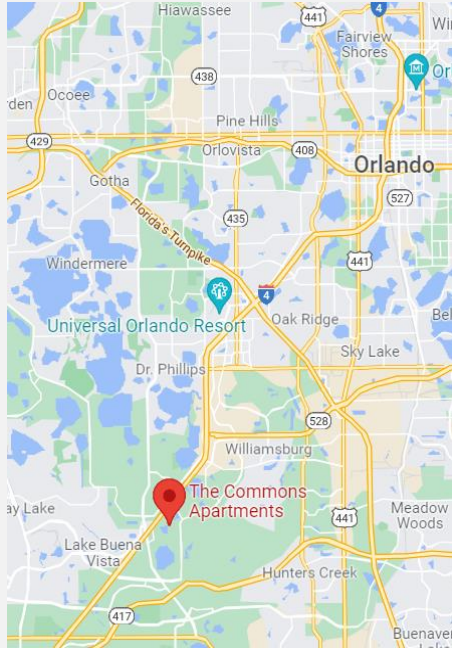
(1) Source: JLL (Seattle/Puget Sound Office Insight)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



ORLANDO, FL (1)

ORLANDO / I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT



\$1.725

Orlando

\$1.937

I Drive

Rentas

6.289 SF

**Nueva Construcción
Orlando**

2,7%

Orlando

7,1%

I - Drive

Vacancia

3,1% / 3,3%

Orlando

Tasa de Desempleo (2)

Q1 2022 / Q2 2022

2.807 Units

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

Orlando y sus alrededores han experimentado una fuerte migración de los estados del norte que lo ha llevado a un fuerte crecimiento poblacional y del empleo, favoreciendo el mercado de renta residencial.

Información Adicional

ORLANDO, I DRIVE

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.

La ocupación en el mercado de Orlando se mantiene alrededor del mismo nivel de 97%. En paralelo, las rentas han aumentado un 25% en la zona respecto al Q4 2021.

La vacancia directa en el mercado de Orlando disminuyó desde el trimestre anterior a medida que han ido creciendo las rentas promedio, las cuales han aumentado en un 8,2% para los activos de tipo residencial.

La absorción neta sigue una tendencia positiva y al alza respecto del trimestre anterior, lo que ha provocado una disminución en la vacancia y aumento de rentas para el mercado en general.

(1) Source: Berkadia, Q2 2022 Report.

(2) Source: Bureau of Labor Statistics