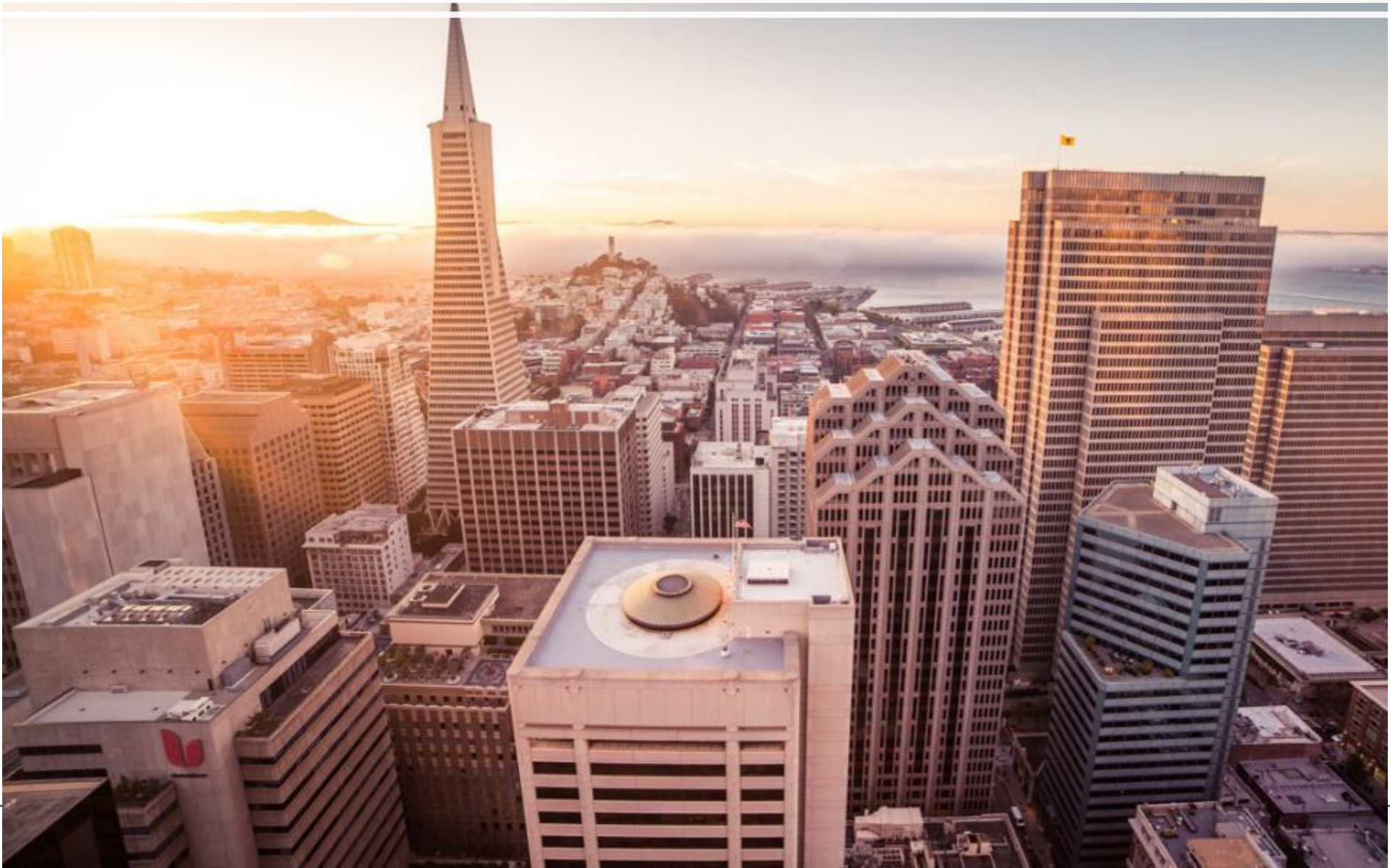




Fondo Independencia CORE US I

Análisis Razonado – Q1 2023





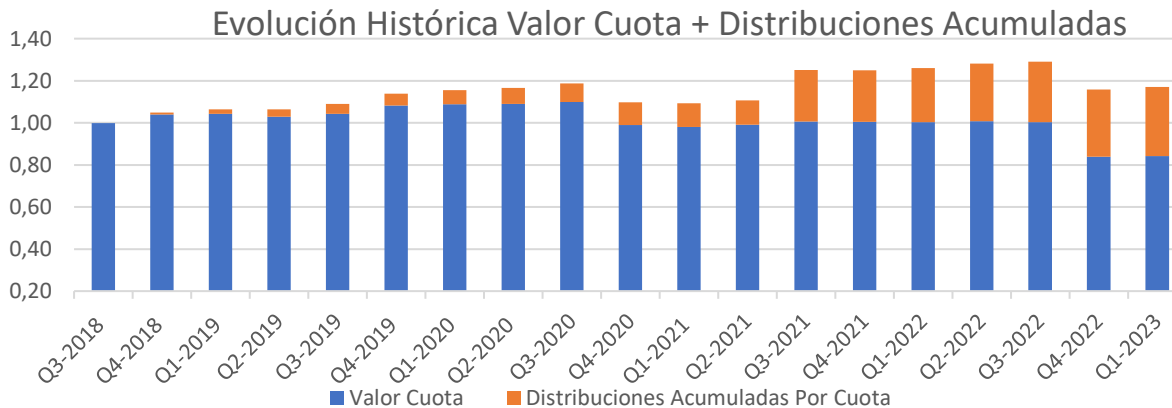
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo CORE US I inició operaciones el 27 de julio de 2018 y a la fecha cuenta con 8 activos inmobiliarios bajo administración, 4 activos de Oficina, 2 de Oficina / Flex, uno especializado en Research & Development y un activo de Renta Residencial, valorizados en MMUSD 230,8, de acuerdo a los últimos valores de tasación de las propiedades.

Durante el Q1 2023, la administración del portfolio consistió principalmente en la operación de los 8 activos de la cartera. En cuanto a los edificios de oficinas, flex y R&D la gestión de la Administradora permitió mantener su ocupación promedio sobre el 86%. Respecto de la propiedad Multifamily The Commons, durante el trimestre se logró estabilizar su ocupación en un nivel de 98% (en relación al 92% del trimestre anterior), el cual se compone de un 91% del total de unidades ocupadas con contratos vigentes y un 7% del total de unidades con contratos de arriendo firmados que entran en vigencia en el corto plazo.

Es importante destacar que, a pesar de la crisis y el contexto económico del último tiempo, la estrategia de inversión del Fondo y las ventajas competitivas de los activos en cartera han permitido mantener en niveles estables la ocupación promedio del portfolio. No obstante, se presentan desafíos relacionados al vencimiento del 16,85% de la renta contractual dentro de los próximos 12 meses (concentrados especialmente en 100 Franklin, Constitution Square y The River Oaks) y a la colocación de la vacancia en Constitution Square.

Durante el primer trimestre del 2023 se distribuyeron MUSD 930, es decir USD 0,0089 por cada cuota suscrita y pagada. La cuota del fondo tuvo una rentabilidad positiva, equivalente a un 1,42%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo que no han sido distribuidas y a las distribuciones del fondo.



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Cierre Periodo:	USD 0,8426
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 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.

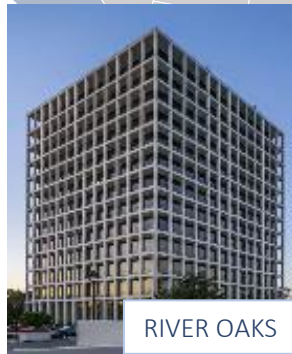
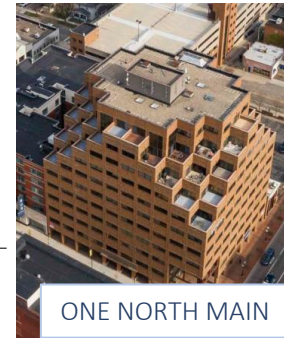
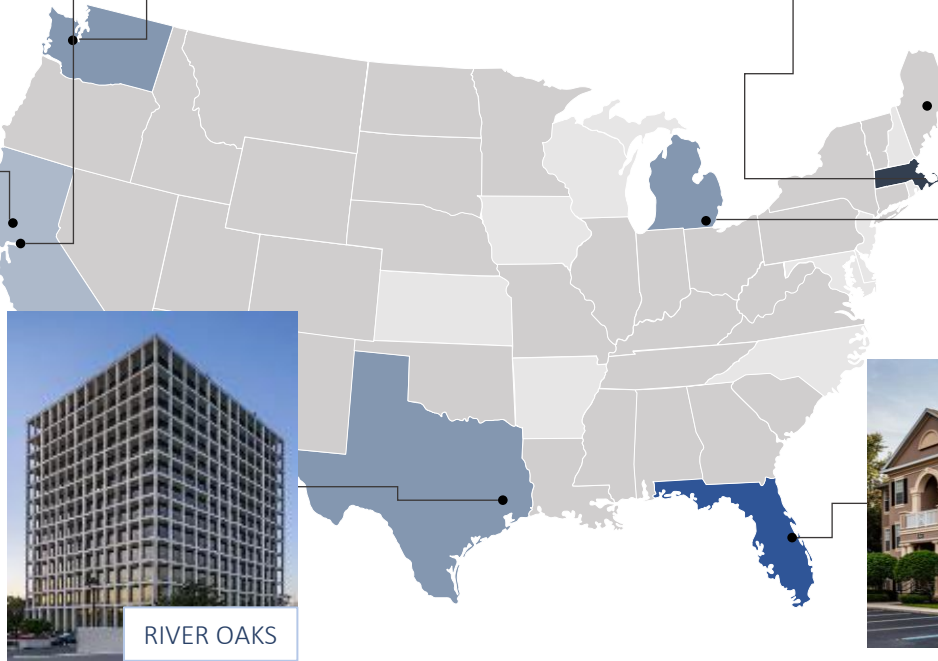
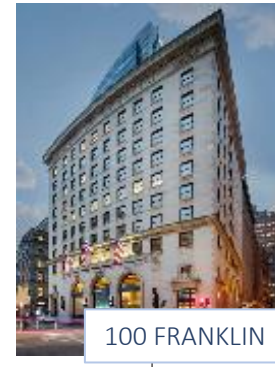
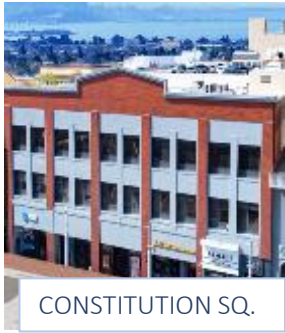
El Fondo invierte en sus filiales extranjeras vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores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

POLITICA DE DISTRIBUCIONES

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



CARTERA DE ACTIVOS

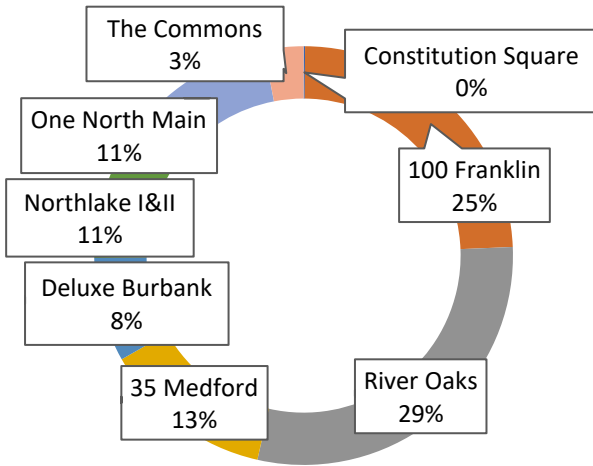


Capital Invertido Fondo Core (MUSD)	Constitution Square	100 Franklin	River Oaks	35 Medford	Deluxe Burbank	Northlake I&II	One North Main	The Commons	Total
Participación Indirecta Fondo	8.795	22.975	17.590	14.851	17.447	9.708	8.610	3.787	103.762
Participación por Propiedad	8,5%	22,1%	17,0%	14,3%	16,8%	9,4%	8,3%	3,6%	100,00%



CARTERA DE ACTIVOS

DIVERSIFICACIÓN CARTERA DE ACUERDO A NOI

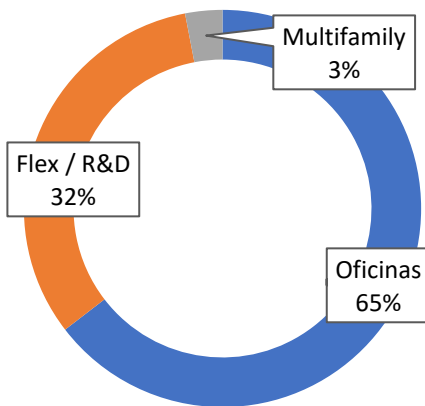


Propiedad	Fecha de Compra	Tipo de Activo	Superficie (SF)	Ocupación Compra	Ocupación Actual	TPRC*
Constitution Square	sept-18	Oficinas	35.495	100%	28%	2,10
100 Franklin	oct-19	Oficinas	116.910	95%	88%	2,69
River Oaks	dic-19	Oficinas	170.233	85%	90%	4,21
35 Medford	ago-21	R&D	58.146	100%	100%	6,42
Deluxe Burbank	sept-21	Oficinas / Flex	95.000	100%	100%	3,29
Northlake I&II	dic-21	Oficinas / Flex	57.690	100%	100%	4,17
One North Main	dic-21	Oficinas	114.897	74%	74%	6,06
The Commons	mar-22	Multifamily	291.146	0%	98%	N/A
Portfolio			939.517	85,3%**	87,5%**	3,91

*Tiempo ponderado remanente de los contratos de arriendo para los activos de oficinas, flex y R&D del portfolio.

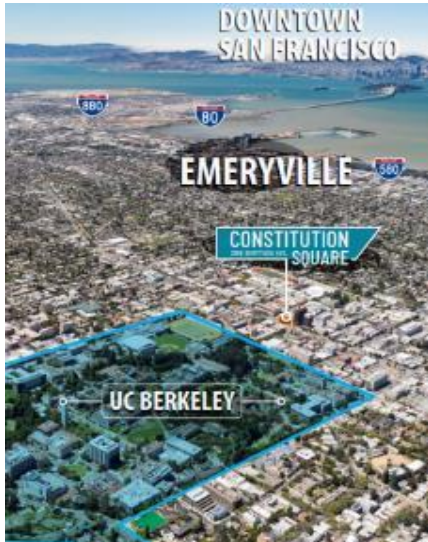
**Ocupación promedio se calcula considerando la ocupación de cada uno de los activos, ponderados por la participación del Fondo en cada uno de ellos.

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





UBICACIONES – Cartera Actual



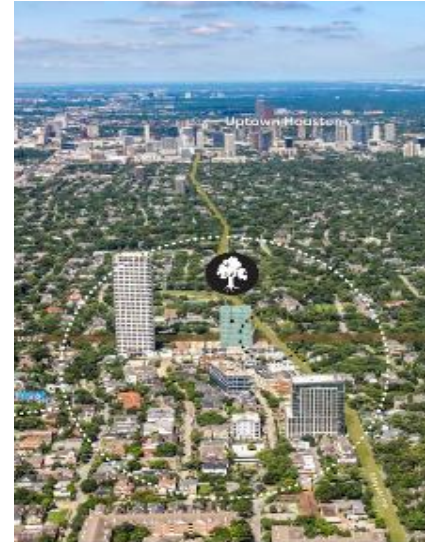
CONSTITUTION SQUARE, BERKELEY CBD, CA

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.

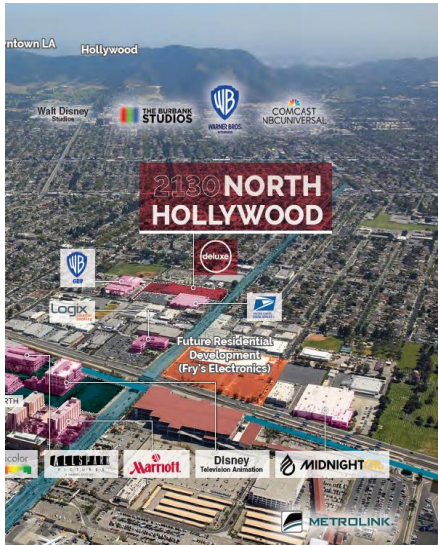


35 MEDFORD, SOMERVILLE, MA

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



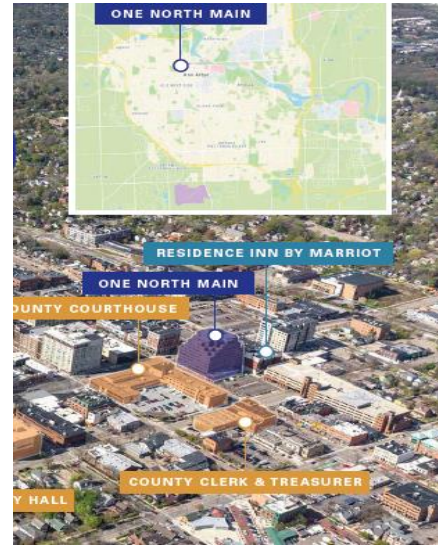
DELUXE BURBANK, BURBANK CA

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, 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.

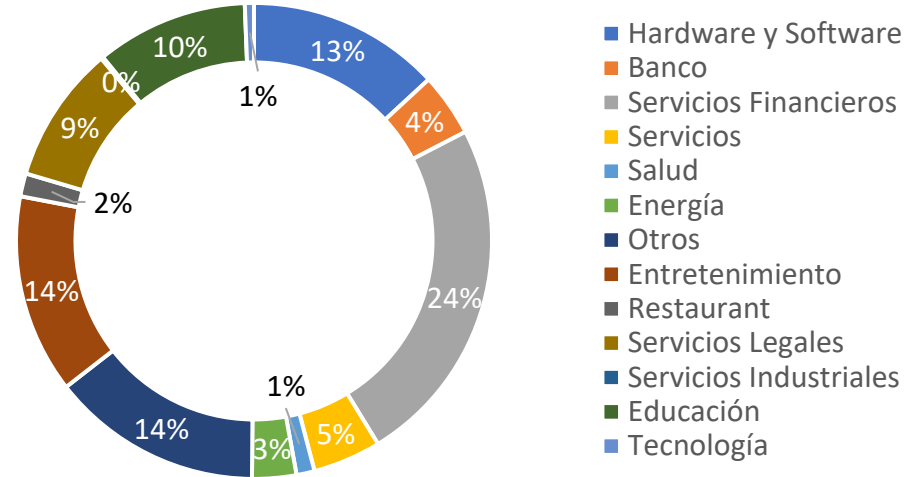


PERFIL DE ARRENDATARIOS

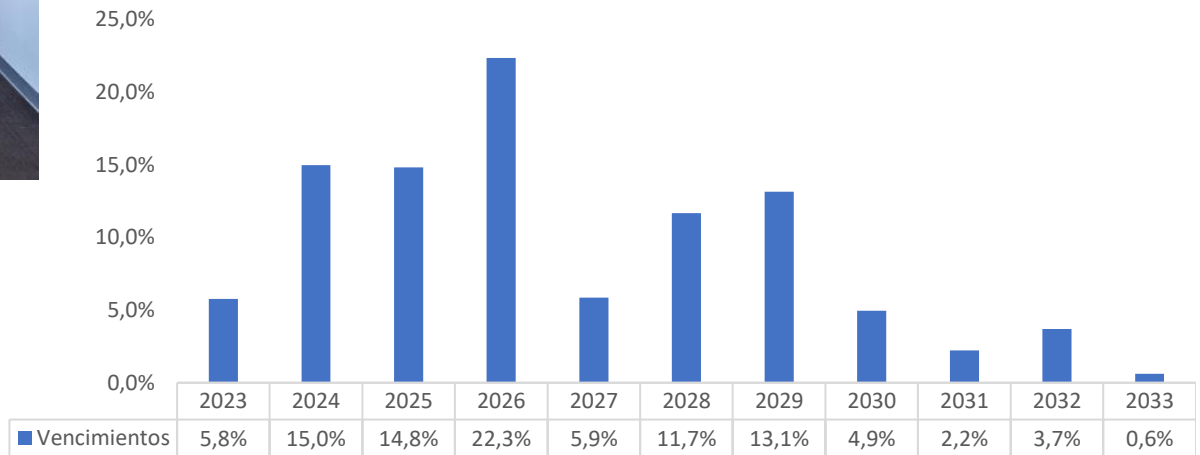


3,91 años
promedio de contrato
remanente.

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
	100 Franklin	Oficina / Retail	Banco
	The River Oaks	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios
	100 Franklin	Oficina	Servicios Financieros
	One North Main	Oficina	Servicios Legales
	100 Franklin	Oficina	Educación
	The River Oaks	Oficina	Energía



DESAFÍOS PRÓXIMOS 12 MESES – VENCIMIENTOS

Edificio	SF Totales	%SF del Portfolio	% USD del Portfolio
Constitution Square	4.261	0,66%	1,28%
100 Franklin	29.376	4,53%	11,43%
The River Oaks	20.408	3,15%	3,03%
Northlake I & II	1.179	0,18%	0,18%
One North Main	5.697	0,88%	0,94%
Total	60.921	9,39%	16,85%

Los principales desafíos para los próximos 12 meses vienen dados por la renegociación, renovación y recolocación de los contratos que vencen, los que representan un 16,9% de las rentas totales del portfolio y un 9,4% del total de pies cuadrados. Los vencimientos se encuentran diversificados en 5 de las 8 propiedades con las que cuenta el Fondo y se componen de 15 arrendatarios diferentes. Dentro de estos, el más relevante se encuentra en 100 Franklin y corresponde a un arrendatario que representa un 9,6% de las rentas totales del portfolio, el cual se encuentra en proceso de una renovación anticipada. En cuanto a los demás vencimientos, no hay ninguno que represente más de un 2% del total de pies cuadrados del portfolio ni de las rentas contractuales.

Respecto de los espacios vacantes, el principal desafío se concentra en la recolocación de Constitution Square para el cual nos encontramos en etapas finales de la negociación con una empresa de software, por un contrato que llevaría la ocupación del activo a un 50%.

Finalmente es importante destacar que, durante el período de operación de las propiedades desde la compra, y a pesar del bajo rendimiento de los mercados de oficinas en general, se ha logrado mantener un nivel de ocupación estable en 3 de los 4 activos de oficinas, con excepción de Constitution Square, único edificio de la cartera que se encuentra con un espacio disponible relevante en relación a su superficie total y ante el cual nos encontramos en vías de mejorar su ocupación. Respecto del activo residencial The Commons, última inversión del Fondo, al cierre del Q1 2023 se ha finalizado la remodelación del 100% de las unidades y se encuentra estabilizado con un 98% de ocupación y logrando rentas sobre lo proyectado inicialmente en la proforma.



A photograph of a city skyline at sunset. The Space Needle is the central focus, standing tall against the orange and blue sky. The city buildings are silhouetted against the setting sun, with some windows reflecting the light. The overall mood is serene and urban.

ANÁLISIS FINANCIERO Y RIESGOS



INDICADORES FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8	230,8 MM	87,5%	64%	3,91
N° DE ACTIVOS	AUM (USD)	OCUPACIÓN PROMEDIO	OCUPACIÓN DE EQUILIBRIO	TIEMPO REMANENTE DE CONTRATOS
2,08x	66,9%	4,86%	3,19x	4,3%
DSCR	LTV	YIELD ON COST	TIEMPO REMANENTE DEUDAS	TASA DEUDA PROMEDIO

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. 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 del total de años remanentes de los contratos de arriendo del portfolio, al cierre del periodo. Este cálculo no considera la propiedad The Commons.
 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 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 de los últimos 12 meses sobre la inversión total realizada en cada propiedad, ponderado por la participación del Fondo en cada uno de los activos. (*)
 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 periodo.
- (*) El NOI para la propiedad The Commons se calcula anualizando el NOI de marzo 2023, que corresponde a la operación del activo con un 91% del total de unidades recibiendo ingresos por contratos de arriendo.



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 Actual YTD	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses	Desde el Inicio
A) Valor cuota al cierre (31-03-2023)	0,8426	0,8426	0,8426	0,8426
B) Distribuciones por cuota*	0,0089	0,0719	0,2192	0,3238
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,8515	0,9145	1,0618	1,1664
D) Valor al inicio del periodo**	0,8396	1,0103	0,9815	1,0151
Rentabilidad (C/D -1)	1,42%	-9,48%	8,18%	14,91%

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, equivalente a un 1,42%, debido a las utilidades generadas en las filiales del fondo que no han sido distribuidas y a las distribuciones del fondo.

**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	31.03.23	31.12.22	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Activo Corriente	243	289	-46	-15,92%
Activo No Corriente	87.659	87.294	365	0,42%
Total Activo	87.902	87.583	319	0,36%
Pasivo Corriente	57	58	-1	-1,72%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	87.845	87.525	320	0,37%
Total Pasivos y Patrimonio	87.902	87.583	319	0,36%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 46 con respecto al 31 de diciembre 2022 debido a una disminución 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 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 marzo de 2023, el Fondo es indirectamente propietario de ocho inmuebles, los cuales están valorizados al precio de tasación al cierre del periodo 2022. Estos corresponden a cuatro edificios de oficina, un edificio de R&D, dos edificios flex/oficina y un edificio residencial. Para el primer trimestre del 2023 hubo un cambio positivo de MUSD 365 por el aumento del activo de las inversiones del fondo en sus filiales, dado por las utilidades no distribuidas.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre 2022 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 57 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 0,37% al cierre de marzo 2023 con respecto al cierre de diciembre 2022, lo que se traduce en un aumento de MUSD 320. Dicho aumento se compone por una utilidad del ejercicio MUSD 1.250 y a un dividendo por MUSD 930.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo Independencia Core US I

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.23 MUSD	31.03.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	2	-	2	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	1.048	1.386	-338	-24,4%
Utilidad devengada	365	559	-194	-34,7%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.413	1.945	-532	-27,4%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1.415	1.944	-529	-27,2%
Comisión de administración	-157	-153	-4	2,6%
Otros gastos de operación	-8	-6	-2	33,3%
Total gastos de operaciones (-)	-165	-159	-6	3,8%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.250	1.786	-535	-30,0%

- Al 31 de marzo de 2023 los resultados en el Fondo muestran una utilidad neta de la operación por MUSD 1.415. Lo anterior se compone por ingresos por dividendos percibidos por MUSD 1.048 y una utilidad devengada por MUSD 365. La disminución de la utilidad contra el año anterior se debe a un peor desempeño de la propiedad Constitution Square y 100 Franklin debido a la vacancia que presentan hoy en comparación al año anterior y a un mayor gasto por el servicio de la deuda en algunas de las propiedades en comparación al mismo periodo del año pasado.
- Además, durante el primer trimestre del 2023 el Fondo presentó MUSD 165 de gastos operacionales que se componen de MUSD 157 de comisión por administración y MUSD 8 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 1.250.



INDICADORES FINANCIEROS

Fondo Independencia Core US I

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,06	0,07	0,06
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	4,26	4,98	9,50
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,843	0,840	1,010
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0120	-0,0906	0,0171
Distribuciones pagadas por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0719	0,0742	0,1473
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre	%	8,53	8,84	14,58
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	1,42	-10,79	1,70
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	1,42	-10,79	1,69
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-9,48	-9,01	18,04



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, 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 95 arrendatarios de los cuales ninguno pesa más de un 14% de la renta contractual en cartera. El 20% de los mayores ingresos de la cartera se concentra en 2 arrendatarios, y el 80% restante se encuentra diversificado

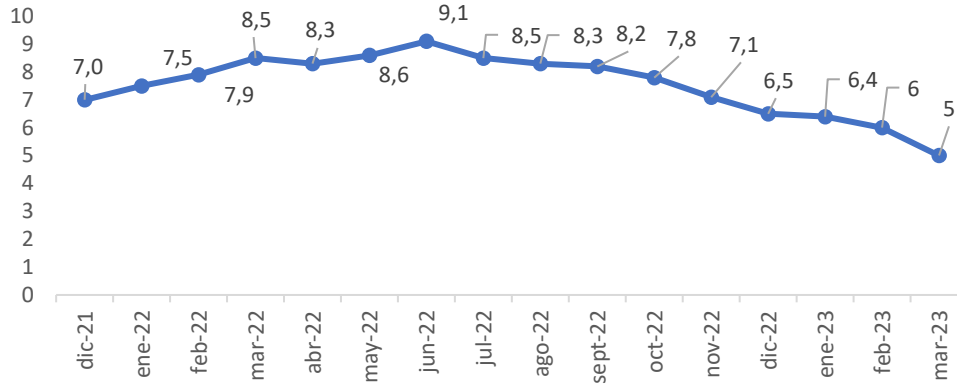
en 93 arrendatarios.

- 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, a pesar de que hemos visto que la FED ha ido frenando de a poco la agresividad de las subidas de las tasas. 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, contratamos seguros que no permiten que la tasa supere un límite máximo establecido.
- Nos enfrentamos a un escenario de presión inflacionaria en Estados Unidos de América, que va a la baja pero sus niveles siguiendo altos, 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 DICIEMBRE 2021-2023(%)



La inflación a 12 meses en Estados Unidos alcanzó un 6,5% en diciembre 2022 y un 5,0% en marzo 2023.

PRODUCTO INTERNO BRUTO USA

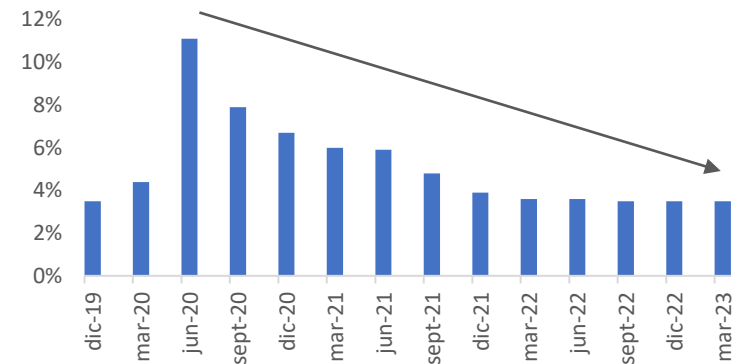
0,3%
USA GDP Q1 2023

0,4%
USA GDP 2022

Luego de un decrecimiento de un 0,1% en Q2 2022, el GDP de USA experimentó un crecimiento positivo de 0,8% en Q3 2022, de 0,7% en Q4 2022 y de 0,3% en Q1 2023, métrica calculada de manera trimestral.

Respecto del rendimiento anual, el GDP de USA experimentó un crecimiento de 2,1% para el año 2022, y las expectativas de la FED proyectan un crecimiento de 0,4% para el año 2023.

TASA DE DESEMPLEO USA (%)



Luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020 el nivel de desempleo en Estados Unidos logró alcanzar los niveles pre covid, cerrando el Q1 2023 con un 3,5% de desempleo, la tasa más baja desde que la pandemia del covid-19 impactó en el mercado laboral del país a comienzos de 2020.



HECHOS POSTERIORES

En Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada con fecha 26 de abril de 2023, se aprobó la cuenta anual del fondo, la elección de los integrantes del Comité de Vigilancia, la designación de los auditores externos, entre otros temas propios de la asamblea.

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 27 de abril de 2023, se acordó distribuir un dividendo provisorio a partir del día 4 de mayo de 2023, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2023, por la cantidad total de USD \$647.397,06 equivalente a USD\$ 0,00621 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2023 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



<p>USD 3,69 Berkeley CBD USD 4,41 East Bay Oakland</p> <p>Rentas</p>	<p>2.545.965 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</p>	<p>9,8% Berkeley CBD 19,4% East Bay Oakland</p> <p>Vacancia</p>
<p>3,0% / 3,9%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q4 2022 / Q1 2023</p>	<p>-17.082 SF Berkeley CBD -237.330 SF East Bay Oakland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>13.097 SF</p> <p>Nuevos Arriendos Berkeley CBD</p>

EAST BAY OAKLAND

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

En el mercado de East Bay Oakland durante el Q1 2023, el sector tecnológico, que usualmente ha contribuido al crecimiento de la ocupación en el mercado de oficinas, ha experimentado una baja en su actividad. Este se ha visto afectado negativamente, lo que ha aumentado la vacancia a un 19,4% a raíz de una absorción neta negativa por 3er trimestre consecutivo. Las nuevas tendencias de trabajo remoto, la incertidumbre económica y la disponibilidad de espacios para subarrendar han disminuido la actividad de arriendos.

A pesar del aumento en la vacancia, los valores de renta solicitado "Asking Price" para espacios de oficinas han tardado en ajustarse, con una tarifa solicitada general de \$ 4.41 PSF mensual. El mercado ha observado una actividad de arriendos limitada, con arrendatarios que han pospuesto la toma de decisiones debido a las nuevas tendencias de trabajo remoto, el aumento de los costos de capital y la incertidumbre económica. A raíz de esto, los propietarios han estado ofreciendo mayores concesiones en cuanto a meses de gracia mientras buscan mantener las rentas en un nivel lo más estable posible.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BURBANK, CA (1)

GREATER LOS ANGELES ANALYTICS



<p>USD 3,70 Tri-Cities USD 3,85 Greater Los Angeles</p> <p>Rentas</p>	<p>27.446.471 SF/ 784.699 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Tri-Cities</p>	<p>16,8% Tri-Cities 17,6% Greater Los Angeles</p> <p>Vacancia</p>
<p>4,5% / 5,0%</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q4 2022 / Q1 2023</p>	<p>-33.879 SF Tri-Cities -1.277.645 SF Greater Los Angeles</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>232 Tri-Cities 2.172 Greater Los Angeles</p> <p>Número de Edificios</p>

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.

El mercado de oficinas del Gran Los Ángeles (GLA) experimentó una disminución en la actividad de arriendos durante el Q1 de 2023, alcanzando su nivel más bajo desde el Q4 2020. La actividad de arriendos disminuyó un 36,1 % en comparación con el trimestre anterior y un 39,8 % con respecto al año anterior, lo que refleja la disminución de la demanda de los arrendatarios. Las empresas están reevaluando sus requisitos de espacio de oficina y optando por reducir sus espacios debido a la tendencia del trabajo remoto.

El mercado GLA ha visto una absorción neta negativa durante tres trimestres consecutivos, por un total de -1,277,645 SF, principalmente debido a la reintroducción de grandes espacios vacantes. Finalmente, y a pesar de los altos volúmenes de vacancia, los valores de arriendo “Asking Price” se han mantenido relativamente sin cambios.

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

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



BOSTON, MA (1)

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



USD 49,32 Downtown
Boston (Class B)
USD 68,65 Downtown
Boston (All Classes)
USD 65,39 CBD Total

Rentas

32.938.739 SF/
1.072.420 SF

**Inventario / Nueva
Construcción
Downtown Boston**

17,2% Downtown
Boston
15,7% CBD Total

Vacancia

2,9% / 3,4%

Tasa de Desempleo (2)
Q3 2022 / Q1 2023(2)

-180.366 SF Downtown
Boston
-610.185 SF CBD Total

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

Las tasas de vacancia se mantienen al alza debido a la continua absorción negativa experimentada por los distintos submercados.

**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.

Los principales indicadores en el mercado de oficinas de Boston experimentaron variaciones negativas durante el Q1 2023. En el área metropolitana se observaron más de 1,5 MM SF de absorción negativa durante el Q1, lo que impulsó al alza las tasas de vacancia. Adicionalmente, el mercado muestra valores máximos históricos para la vacancia directa y la vacancia por subarriendos.

Durante el período, se ha observado un volumen muy escaso de transacciones de venta de oficinas, y la volatilidad de la oferta de financiamiento, junto con una baja actividad de arriendos y la constante incertidumbre respecto de la implementación y permanencia del trabajo remoto han tenido un efecto paralizador en el mercado de capitales, principalmente enfocado en los activos de oficinas.

(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



HOUSTON, TX (1)

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTICS



USD 27,89 Inner Loop (Class B)
 USD 34,32 Inner Loop (All Classes)
 USD 31,17 Houston Total

Rentas

5.513.152 SF/
0 SF

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

16,5% Inner Loop
 24,2% Houston Total

Vacancia

4,2% / 3,9%

Tasa de Desempleo (2) Q4 2022 / Q1 2023

-32.864 SF Inner Loop
107.458 SF Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

Los edificios de oficinas Clase A registraron un año de absorción neta positiva constante.

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.

El mercado de oficinas de Houston se ha mantenido en una posición compleja debido a la incertidumbre económica y las persistentes tendencias de un regreso gradual a la oficina por parte de las empresas. Las condiciones del mercado han experimentado negativamente el impacto de la caída en la actividad de arriendos producida principalmente por un contexto económico que ha provocado un aumento en las tasas de interés de los préstamos, desacelerando la actividad de arriendos y entregándole a los arrendatarios la posibilidad de negociar concesiones muy favorables.

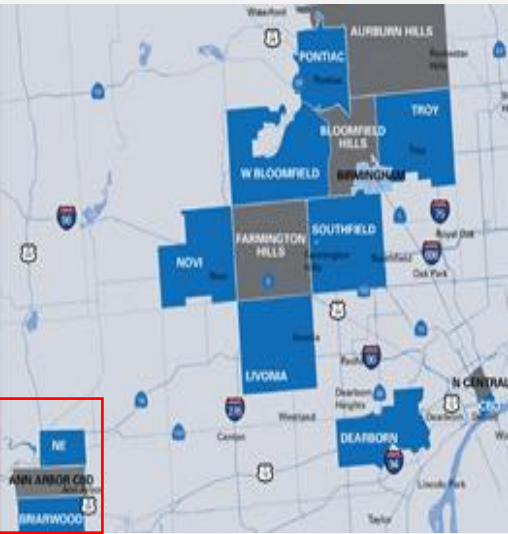
La continua y elevada tasa de vacancia ha impulsado la inversión de capital hacia el desarrollo de spec suites y mayores comodidades en construcciones más nuevas. Sin embargo, la tendencia de la conversión de activos podría también reflejar una evolución del mercado como tal, lo que a su vez pudiera mejorar los principales índices y rendimiento del mismo.

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



DETROIT, MI (1)

ANN ARBOR SUBMARKET ANALYTICS



USD 24,63 Ann Arbor (All Classes)
 USD 18,40 Suburban (All Classes)
 USD 19,35 Detroit Total

Rentas

5.800.735 SF/
 0 SF
**Inventario / Nueva
 Construcción Ann
 Arbor**

11,7% Ann Arbor
 17,8% Detroit Total

Vacancia

4,0% / 3,5%

Tasa de Desempleo (2)
 Q4 2022 / Q1 2023

-78.416 SF Ann Arbor
 -697.559 SF Detroit Total

**Absorción Neta
 Acumulada (YTD)**

El mercado de oficinas de Detroit ve un aumento en las tasas de alquiler y vacantes

**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 Q1 2023, Detroit registró 697.559 SF de absorción negativa, lo que elevó la tasa de vacancia del mercado a 17,8 %. Esta situación es atribuible a trece propiedades que registraron cada una más de 20k SF de absorción negativa, de las cuales seis propiedades registraron más de 50k SF de absorción negativa.

Adicionalmente, considerando 1,7 MM de SF de espacio en subarriendo en el mercado, la tasa de disponibilidad total alcanza un valor de 23,7%.

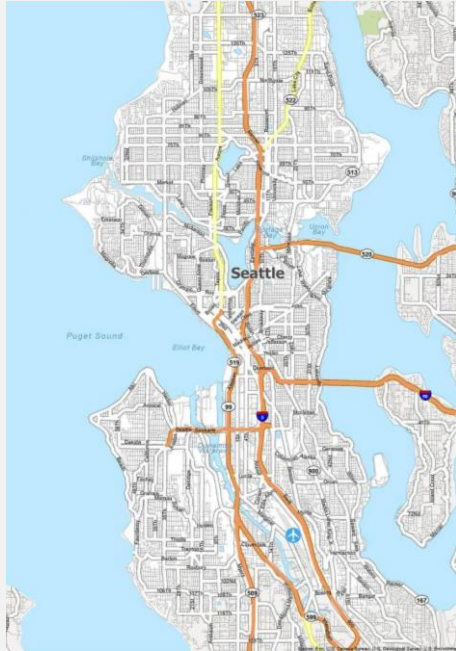
Respecto de los valores de arriendo del mercado, las rentas promedio aumentaron levemente de \$19,33 a \$19,35 desde el trimestre anterior, en línea con los niveles observados al cierre de 2019.

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



FREMONT, WA (1)

SEATTLE/PUGET SOUND OFFICE INSIGHT



USD 64,99
Ballard/University District
49,38
Seattle/Puget Sound
Rentas

2.901.423 SF/
517.333 SF
Inventario / Nueva Construcción
Ballard / University District

9,5%
Ballard/University District
16,7%
Seattle/Puget Sound
Vacancia

3,3% / 3,3%
Tasa de Desempleo (2)
Q4 2022 / Q4 2023

53.494 SF Ballard/U Distr.
-1.258.209 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.

Si bien en el largo plazo el mercado de oficinas en el área de Seattle ha experimentado un aumento en la vacancia y un debilitamiento general de sus principales indicadores, durante el Q1 2023 se ha observado una mejora en los indicadores principales del mismo, tanto así por una disminución de la vacancia de un 16,7% a un 13,8% desde el trimestre anterior, como por un aumento en las rentas solicitadas "Asking Price", las cuales aumentaron de \$ 49,38 PSF a \$ 50,61 PSF desde el Q4 2022.

Las rentas promedio "Asking Price" se han mantenido al alza, impulsadas por los nuevos desarrollos y oferta de alta calidad que ingresa al mercado. El retorno a las oficinas por parte de los arrendatarios ha sido paulatino en comparación con otros mercados, y la toma de decisiones se ha visto influenciada por las estrategias implementadas por los empleadores más relevantes del sector, por lo que se proyecta que la perspectiva de actividad de arriendos futura dependa en gran medida de que estos impulsen el retorno al trabajo presencial y uso de las oficinas.

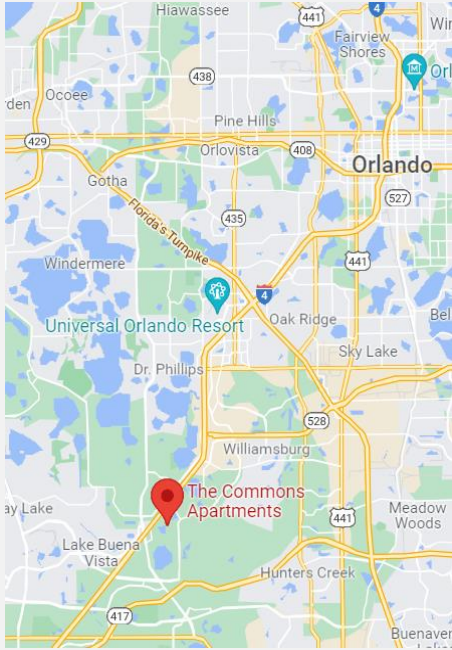
(1) Source: JLL (Seattle/Puget Sound Office Insight)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



ORLANDO, FL (1)

ORLANDO / I DRIVE MULTIFAMILY INSIGHT



<p>USD 1.807 Orlando USD 1.949 I Drive</p> <p>Rentas</p>	<p>2.892 SF Nueva Construcción Orlando</p>	<p>7,7% Orlando 12,8% I - Drive</p> <p>Vacancia</p>
<p>2,3% / 2,6% Orlando</p> <p>Tasa de Desempleo (2) Q4 2022 / Q1 2023</p>	<p>6.610 Units</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>La migración neta está siendo impulsada por menores costos de vida en comparación con el noreste y otras áreas de Florida, junto con una sólida disponibilidad de empleo, especialmente en los sectores del turismo y la entretención. Orlando cuenta con la segunda mayor base de empleo en arte, entretenimiento y recreación en la nación.</p> <p>Información Adicional</p>

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.

Tanto el mercado de Orlando como el submercado de I-Drive han experimentado un aumento de vacancia, debido principalmente a las nuevas entregas de unidades y aumento del volumen de inventario total. No obstante, y dado el buen rendimiento del mercado en general y la actual demanda de los arrendatarios, se espera que estas nuevas unidades sean absorbidas retomando mayores niveles de ocupación.

(1) Source: Yardi Matrix, Q1 2023 Report.
(2) Source: Bureau of Labor Statistics