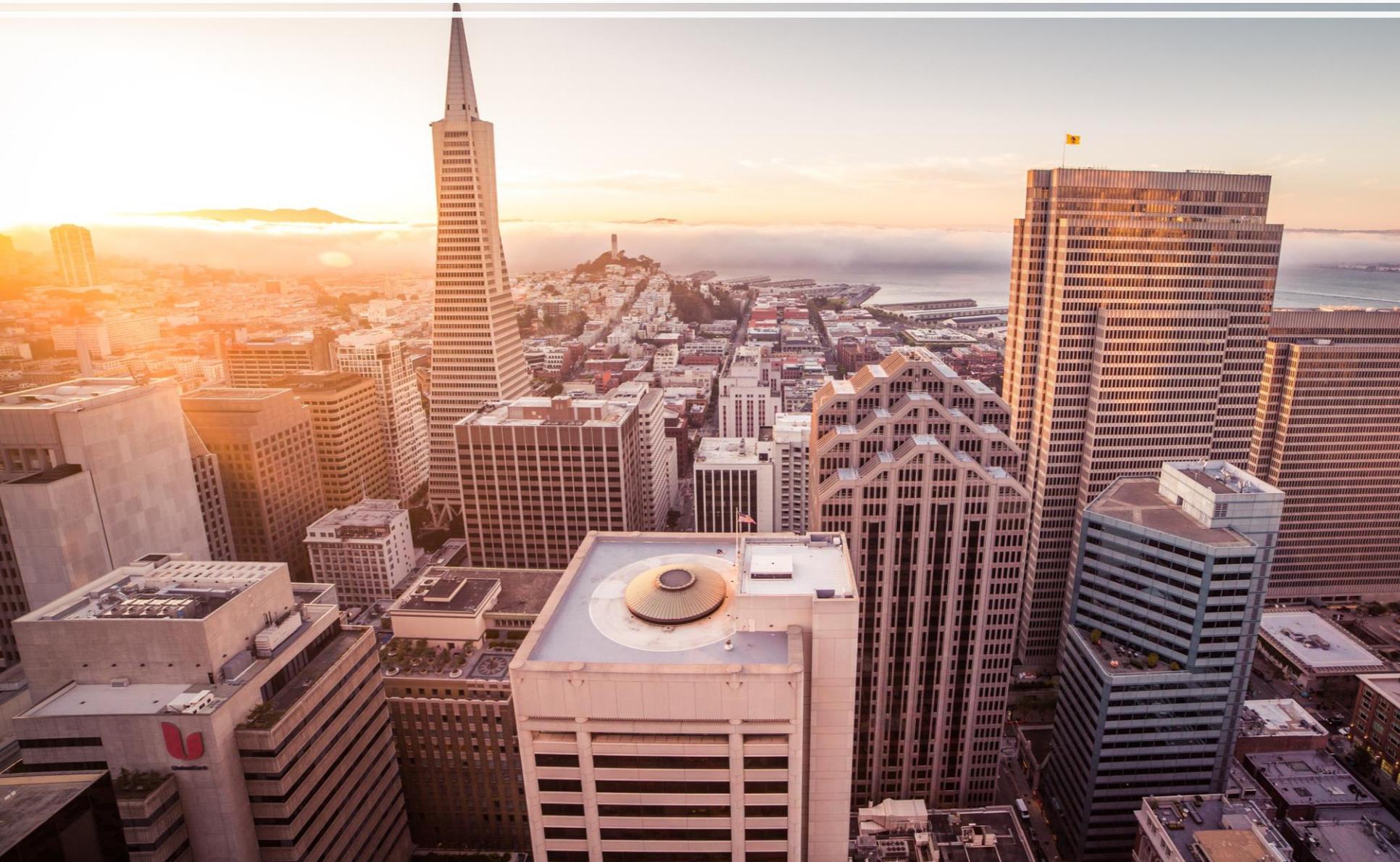




Fondo Independencia CORE US I

Informe Trimestral – Q3.2019





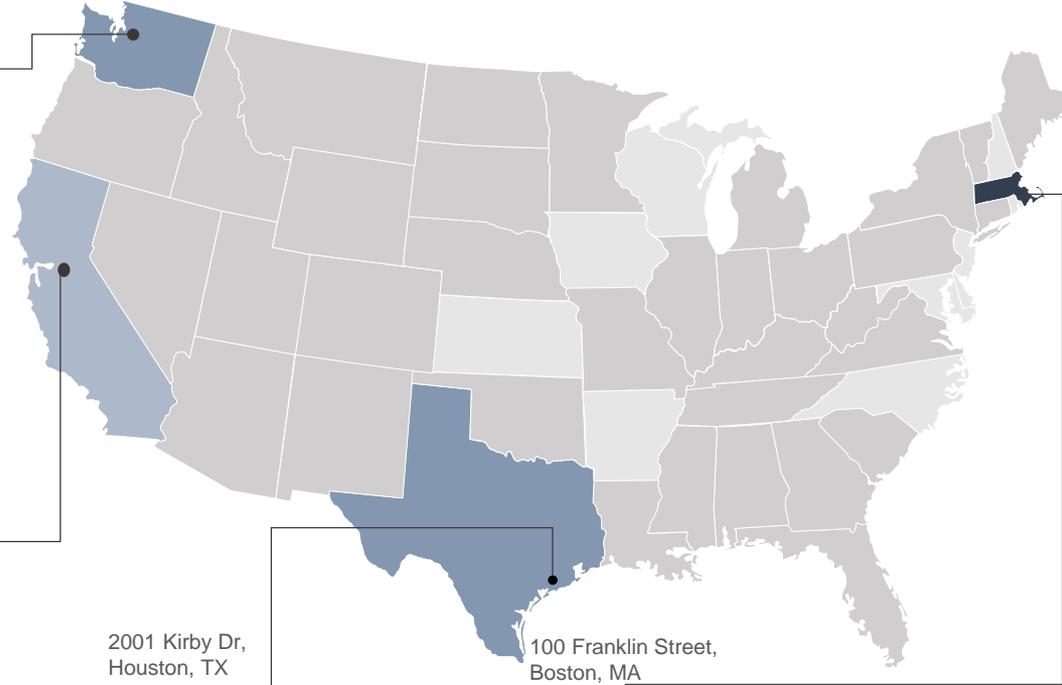
DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.



PORTFOLIO

“Activos de calidad en ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada.”



Tipo Edificio	Oficinas
Clase	Clase A-
Año Const./Reno	1981 / 2014
Superficie	237.437 Sf
Ocup. Compra	98%
Precio Compra	USD 112 MM
Socio Local	SKB (10%)
Principales Arrendatarios	Wework, Quantum Corp.



110 110th Ave NE
Bellevue, WA

Tipo Edificio	Uso Mixto
Clase	Clase B
Año Const./Reno	1911 / 2016
Superficie	36.441 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 19,7 MM
Socio Local	Harvest (5%)
Principales Arrendatarios	Here, AT&T



2168 Shattuck Ave.
Berkeley, CA

2001 Kirby Dr,
Houston, TX

100 Franklin Street,
Boston, MA

Tipo Edificio	Oficina
Clase	Clase B Boutique
Año Const./ Renov.	1968 / 2012-17
Superficie	170,233 Sf
Ocup. Compra	85%
Precio Compra	USD 57,5 MM
Socio Local	Fuller (10%)
Principales Arrendatarios	BBVA Compass, Sentinel Trust), Donnelley Financial, Nine Energy



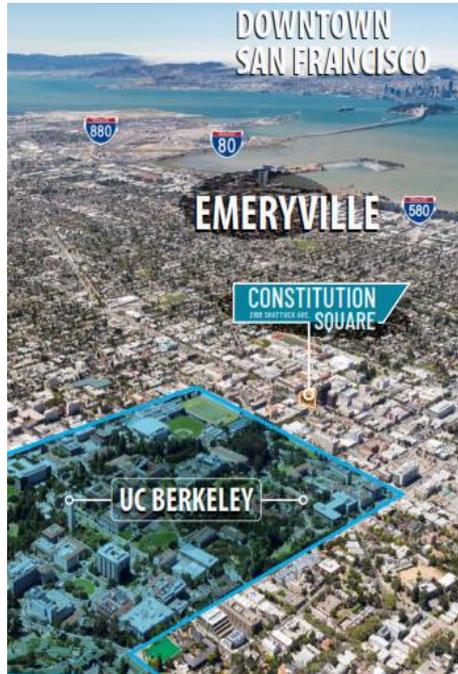
Tipo Edificio	Oficinas
Clase	Clase B
Año Const./Reno	1908 / 1998
Superficie	123.950 Sf
Ocup. Compra	95%
Precio Compra	USD 69,2 MM
Socio Local	Synergy (5%)
Principales Arrendatarios	Webstern Bank, Lux Research, YMCA

EN PROCESO DE CIERRE



UBICACIONES

EN PROCESO DE CIERRE



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.



BELLEVUE CBD, WA

Edificio esquina, en una ubicación privilegiada dentro del CBD de Bellevue, debido al directo acceso a la carretera y por su cercanía a las dos estaciones de tren programadas para abrir en 2023.



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, TX

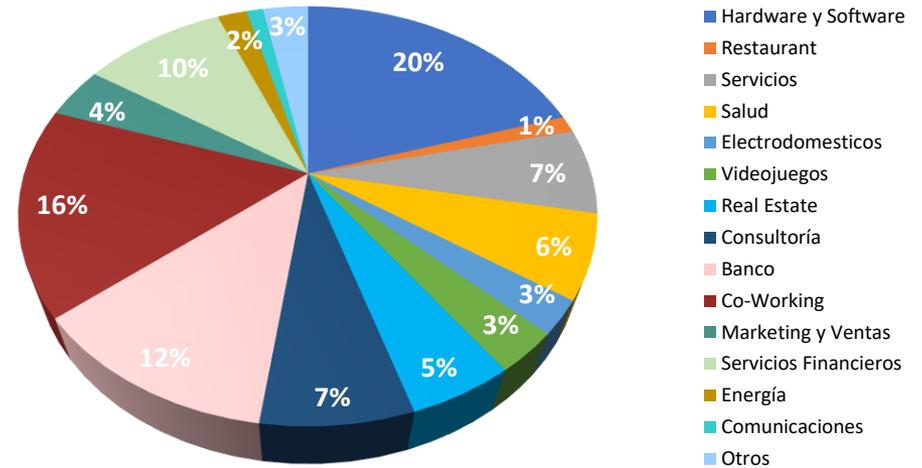
Edificio esquina, en uno de los barrios residenciales más adinerados y lujosos de Houston y de EE.UU., con fuertes restricciones a la nueva construcción, que atrae a altos ejecutivos y prestigiosas firmas, que buscan una ubicación cercana al lugar donde viven y a la vez de los principales polos de oficina de Houston.



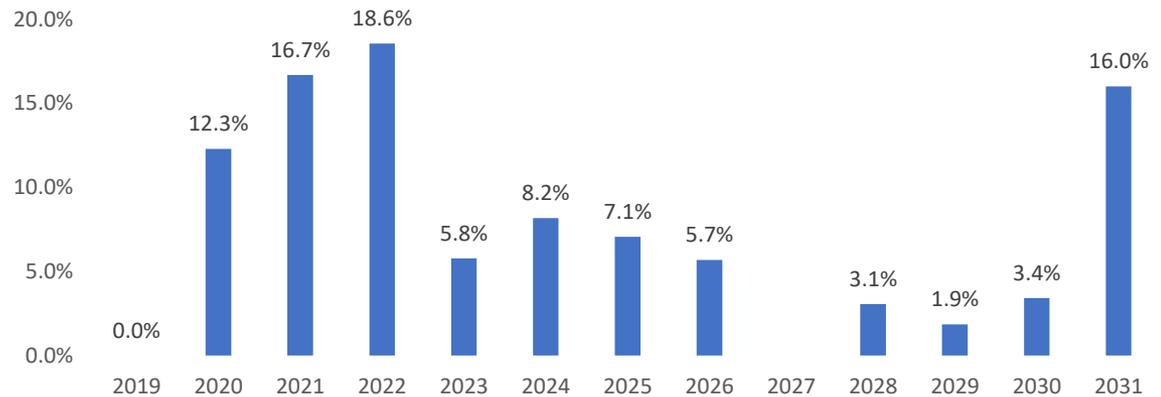
PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS DEL FONDO POR AÑO (% \$)



5,18 años

promedio de contrato remanente.

*Información incluye el edificio de oficinas ubicado en River Oaks, Houston TX, cuya fecha de cierre está presupuesta para Diciembre 2019.



PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

PRINCIPALES VENCIMIENTOS 2019-2020								
Submercado	SF	Timing	% SF Portfolio		Rentas	SF Pendientes	% SF Pendientes	
Berkeley	1,064	3Q 2019	0.20%	➔	5% bajo mercado	-	-	✓
Bellevue	4,990	2Q 2019	0.93%	➔	10% bajo mercado (*)	-	-	✓
	61,272	2Q-4Q 2020	11.41%			37,211	6.93%	
Boston	21,371	4Q 2019	3.98%	➔	15% bajo mercado	-	-	✓
	19,654	3Q 2020	3.66%			19,654	3.66%	
Houston	2,962	4Q 2019	0.55%	➔	en línea con el mercado	2,962	0.55%	
	9,187	2020	1.71%			9,187	1.71%	
Total	120,500		22.44%			69,014	12.85%	



✓ **110 Atrium - Bellevue:** mantiene una ocupación del 95.20%. Entre 2019 y 2020 el total de vencimientos es de 66K sf, de los cuales WeWork tomó 29K Sf. El total del contrato con el coworking es por 63K sf, por lo que parte del espacio que ocupará será el de arrendatarios que terminarán anticipadamente sus contratos. Se trata de un contrato por 12 años a partir de noviembre 2019 con rentas superiores en más de un 30% al promedio de las rentas actuales.

✓ **Constitution Square - Berkeley:** renovamos el único espacio que vencía en 2019, sus condiciones fueron mejores a las esperadas lo que nos permitió generar un ahorro de más de \$200K.

✓ **100 Franklin- Boston:** renovamos el total de espacios que vencían en 2019, las rentas de renovación fueron un 8% mayores a las rentas presupuestadas en la proforma y un 6% mayores a las rentas de mercado, lo anterior con un mínimo gasto en habilitaciones.

(*) Al minuto de la compra las rentas de estos espacios estaban alrededor de un 10% bajo mercado, a la fecha las rentas de mercado han aumentado considerablemente por lo que la diferencia a aumentado a casi un 30%.



OPORTUNIDADES

PROPIEDAD	VACANCIA	VENCIMIENTOS 2019/2020	TOTAL	COMENTARIOS
-----------	----------	---------------------------	-------	-------------



CONSTITUTION
SQUARE
Berkeley, CA

-

-

-

- La propiedad se encuentra 100% arrendada sin vencimientos hasta 2021.
- Ubicación estratégica frente al Bart Station y a una cuadra de la Universidad de Berkeley.
- Mercado con oferta controlada y sin nueva construcción en los próximos años.



110 ATRIUM
Bellevue, WA

11,538

37,211

48,749

- Múltiples arrendatarios, ninguno comprende más del 30% del edificio.
- Rentas in place 30% bajo mercado (*).
- Mercado con limitada oferta de espacios y controlada nueva construcción, esta última, sujeta a una fuerte demanda de espacios de parte de Amazon.



100 FRANKLIN
Boston, MA

-

19,654

19,654

- Ubicación estratégica en el centro de Boston.
- Edificio icónico que mantiene su fachada original pero cuenta con renovados interiores y modernas habilitaciones.
- Mercado con leves vacancias y una estable demanda de espacios de parte de arrendatarios de diversos sectores.
- Rentas in place 15% bajo mercado.



RIVER OAKS
Houston, TX

25,831

12,149

37,980

- Ubicación estratégica en uno de los barrios residenciales con mayor poder adquisitivo y fuertes restricciones a la construcción.
- Edificio recientemente remodelado con una inversión de más de US\$ 11MM.
- Más de 50 arrendatarios con un promedio de 14 años de permanencia en la propiedad.
- Tasa de renovación de 91% en los vencimientos de los últimos 4 años.

(*) Al minuto de la compra las rentas estaban alrededor de un 10% bajo mercado, a la fecha las rentas de mercado han aumentado considerablemente por lo que la diferencia a aumentado a casi un 30%.



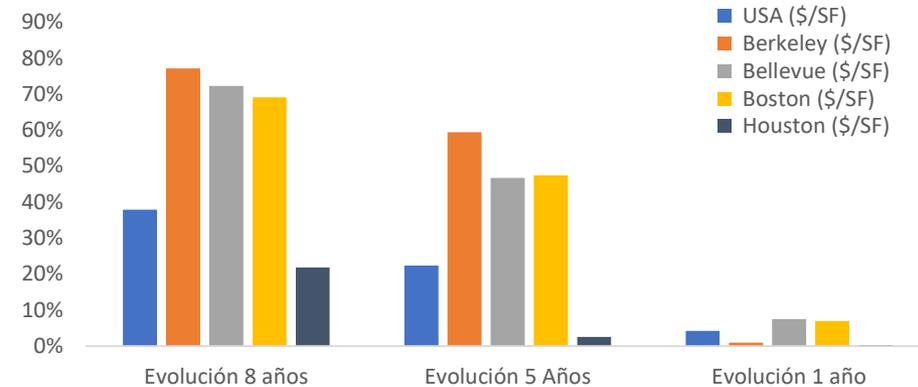
INFORMES DE MERCADO



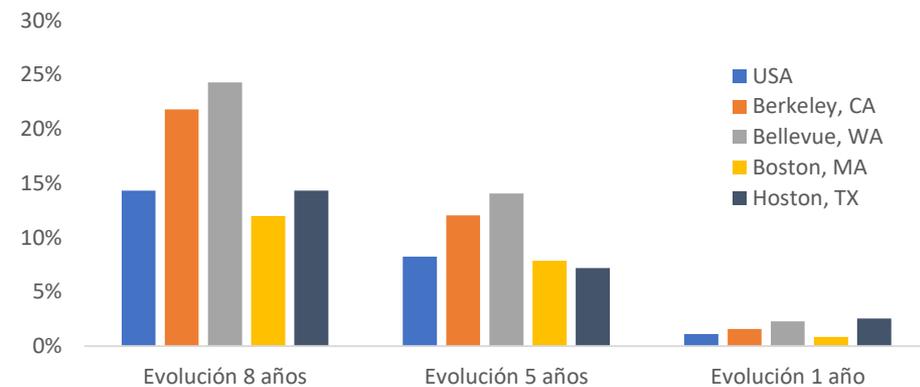
CRECIMIENTO DEL EMPLEO Y DE LAS RENTAS DE MERCADO

“El objetivo del Fondo es entrar en mercados con atractivas rentas y un crecimiento del empleo igual o superior al promedio nacional”.

Evolución Rentas de Mercado



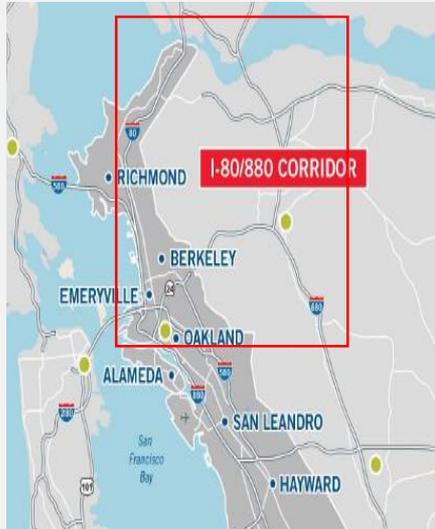
Crecimiento Empleo





Berkeley, CA ⁽¹⁾

EAST BAY ANALYTICS



<p>\$3.74 Berkeley CBD</p> <p>\$3.39 West Berkeley</p> <p>\$4.18 East Bay Oakland</p> <p>Rentas</p>	<p>2,517,148 SF/ 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD</p>	<p>5.3% Berkeley CBD</p> <p>2.7% West Berkeley</p> <p>11.9% East Bay Oakland</p> <p>Vacancia</p>
<p>2.5%</p> <p>Tasa de Desempleo ⁽²⁾</p>	<p>20,042 SF Berkeley CBD</p> <p>366,597 SF East Bay Oakland</p> <p>Absorción Neta Acumulada (YTD)</p>	<p>547,166 SF</p> <p>2 transacciones</p> <p>Ventas Q3 East Bay Oakland</p>

EAST BAY OAKLAND

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

El East Bay, compuesto por los condados de Alameda y Contra Costa, mostraron un aumento de 22,000 puestos de trabajo respecto al mismo trimestre de 2018. Con este crecimiento, el desempleo continúa siendo menor que el promedio nacional.

La principal razón de la disminución de la vacancia en 170 bps es el nuevo arriendo de 27,000 sqf firmado por Bonsai AI's en Berkeley Way West.

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office Q3 2019)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



Bellevue, WA ⁽¹⁾

PUGET SOUND ANALYTICS



<p>\$58.30 Bellevue CBD (Class A)</p> <p>Rentas</p>	<p>9,445,308 SF/</p> <p>939,517 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Bellevue CBD</p>	<p>3.3% Bellevue CBD</p> <p>8.4% Puget Sound</p> <p>Vacancia</p>
<p>3.0%</p> <p>Tasa de Desempleo (4)</p>	<p>277K SF Bellevue CBD</p> <p>2.4MM SF Puget Sound</p> <p>Absorción Neta último 4 trimestres</p>	<p>Nueva construcción incluye:</p> <p>Summit III (Amazon) Trammell (Amazon)</p>

PUGET SOUND

Bellevue CBD es parte del mercado de Puget Sound, WA.

La principal razón del aumento en la renta respecto al Q2 2019 continúa siendo la falta de oferta de espacios. Esto ha permitido que edificios como Key Center, 112th @ 12th, City Center Bellevue, Plaza Center, Symetra y The Summit estén ofreciendo rentas superiores respecto al Q2 en sus espacios disponibles.

La vacancia de 3.3% también ayuda a que los arrendatarios no tengan mucho espacio donde moverse en el mercado.

Dentro de los principales movimientos de arriendos durante el Q3 destacan Discovery Communications ocupando 21K sqf en Lincoln Square, UIPath expandiéndose 22,795 sqf en Plaza Center y Wework expandiéndose 14,000 sqf en Summit II.

(1) Source: CBRE Research, Q3 2019

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



Boston, MA ⁽¹⁾

DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS



\$54.10 Downtown Boston
(Class B)

\$66.18 Downtown Boston
(All Classes)

\$64.44 CBD Total

Rentas

33,010,386 SF/
1,074,610 SF

**Inventario / Nueva
Construcción Downtown
Boston**

8.2% Downtown Boston
7.6% CBD Total

Vacancia

2.7%

Tasa de Desempleo ⁽²⁾

407,490 SF Downtown Boston
1,471,065 SF CBD Total

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

La vacancia en Boston
CBD continúa cayendo a
mínimos record, esta
disminuyó a 7.6% desde el
7.8% observado el Q2-19.

**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.

Boston CBD continúa teniendo un desempeño que le permitirá tener su mejor año desde 2015. Durante el Q3, el mercado absorbió un total de 420,000 SF lo que redujo la vacancia a su mínimo en 15 años. Adicionalmente la nueva construcción continua arrendándose antes de su entrega, casi sin efecto en la vacancia.

100 Franklin se clasifica como un activo clase B dentro del submercado Downtown Boston. Las rentas promedio fueron \$54.10 PSF durante el Q3. Los últimos contratos cerrados en el edificio fueron a rentas promedio 6.3% mayores a las rentas de mercado.

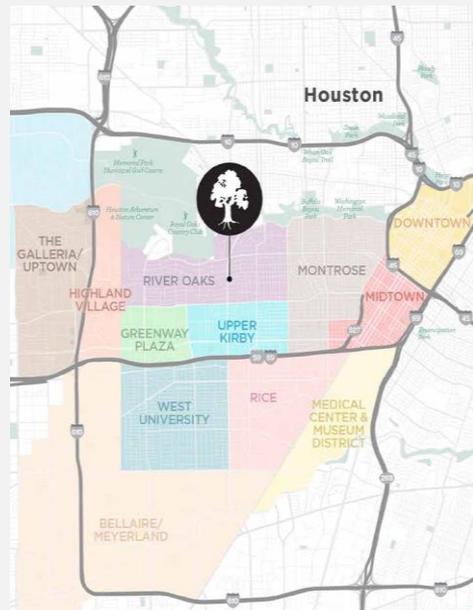
(1) Source: Newmark Knight Frank Boston Office Q3 2019

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



Houston, TX ⁽¹⁾

INNER LOOP SUBMARKET ANALYTIC



\$25.28 Inner Loop (Class B)

\$31.91 Inner Loop (All Classes)

\$28.78 Houston Total

Rentas

4,536,517 SF/

0 SF

Inventario / Nueva Construcción Inner Loop

10.4% Inner Loop

19.3% Houston Total

Vacancia

3.9%

Tasa de Desempleo ⁽²⁾

-106,133 SF Inner Loop

34,892 SF Houston Total

Absorción Neta Acumulada (YTD)

La superficie disponible para subarriendo en Houston decreció en aprox. 400K SF.

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 micromercado dentro del submercado de Inner Loop y cuenta con una ubicación estratégica dentro de la ciudad.

Luego de haber experimentado la peor crisis desde 1986, se vislumbra en el corto plazo una recuperación del mercado de oficinas de Houston. La tasa de vacancia en Houston se redujo en 10 bps respecto al Q2 2019 mientras que la tasa de vacancia en el Inner Loop se redujo en 70 bps.

El crecimiento del empleo y una lenta recuperación de la economía de Houston impactaron positivamente en el mercado de oficinas durante el trimestre, traduciéndose en una absorción neta positiva de casi 230K SF durante el trimestre.

Respecto a las rentas promedio, estas cerraron el Q3 en \$31.91 PSF, 70 bps mayores al trimestre anterior.

(1) Source: CBRE Houston Office Q3 2019

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

ANÁLISIS FINANCIERO

A panoramic view of the Seattle skyline at sunset. The Space Needle is the central focus, illuminated by the warm light of the setting sun. The city's skyscrapers are silhouetted against the orange and blue sky. The foreground shows some trees and lower buildings, with a few lights starting to glow.



Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US I

Evolución Valor Cuota



Dividendos Históricos Acumulados

	30/09/19
¹ Distribuciones Repartidas por Cuota	\$ 0.0353

Valor cuota, dividendos e indicadores

	Periodo	Últimos 12 meses
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1,0430	\$1.0430
² Distribuciones por cuota devengados en el período	\$0.0273	\$0.0327
³ Valor al cierre más dividendo	\$1,0703	\$1.0757
⁴ Valor libro al inicio del período	\$1,0271*	\$0.9983**
⁵ Rentabilidad	4.21%	7.76%

(*) Debido a que durante el mes de enero de 2019 se obtuvieron nuevos aportes producto del 3º capital call, el valor libro al inicio del período se calculó mediante una ponderación entre patrimonio obtenido al 31 de diciembre de 2018 más los aportes obtenidos durante el 2019 y el número total de cuotas pagadas. (**) Corresponde a la ponderación de los aportes obtenidos y el número total de cuotas pagadas.

DESCRIPCIÓN DEL FONDO

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$1.0430
Valor Cuota Inicial:	USD \$0.9995
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	27 de Julio de 2018
Bolsa Santiago:	CFIAMCO-E
Bloomberg:	CFIACUI
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

Inversión tanto en acciones como en títulos de deuda emitidos por sociedades extranjeras que, directa o indirectamente, serán propietarias de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América, que corresponderán principalmente a edificios de oficinas, centros de distribución industrial y activos retail selectivos de renta (los "Proyectos Inmobiliarios").

ACTIVOS DEL FONDO

El Fondo invierte indirectamente en tres activos inmobiliarios, un edificio de oficinas ubicado en Berkeley, CA, un edificio de oficinas ubicado en Bellevue, WA, y un edificio de oficinas ubicado en Boston, MA. Actualmente estamos en proceso de cierre de un nuevo edificio de oficinas ubicado en Houston, TX.

INFORMACIÓN RELEVANTE

Durante el mes de diciembre de 2019 se realizará un nuevo llamado de capital para materializar la compra del edificio de oficinas ubicado en River Oaks, Houston TX. Las cuotas se suscribirán a un valor de USD \$1.0558, el cual corresponde al valor cuota al 31 de octubre 2019. Dicho valor incorpora las nuevas valorizaciones realizadas a los activos en Berkeley, CA y Bellevue, WA.



Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US I

Cifras Financieras del Fondo (M USD \$) al 30/JUN/19

Activo corriente	460	Pasivo corriente	30
Activo no corriente*	79.688	Pasivo no corriente	0
		Patrimonio	80.118
TOTAL	80.148	TOTAL	80.148

*Las inversiones inmobiliarias se realizan a través de sociedades extranjeras que poseen bienes raíces en EE.UU para renta, en las cuales el Fondo invierte a través de acciones y/o títulos de deuda.

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, un mínimo del 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” (BNP) por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

RESULTADOS DEL FONDO (MM USD \$)

INGRESOS DEL FONDO	30-09-2019
Intereses y reajustes (a)	287
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	3.283
Total Ingresos del Fondo	3.570
GASTOS DEL FONDO	
Comisión de Administración (b)	(232)
Otros Gastos de la Operación (c)	(22)
Total Gastos del Fondo	(254)
Utilidad (Pérdida) de la Operación	3.316
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.316
BNP DEL EJERCICIO	3.316