

Fondo Independencia CORE US I



Informe Trimestral – Q1.2019





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.”

110 110th Ave NE
Bellevue, WA



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

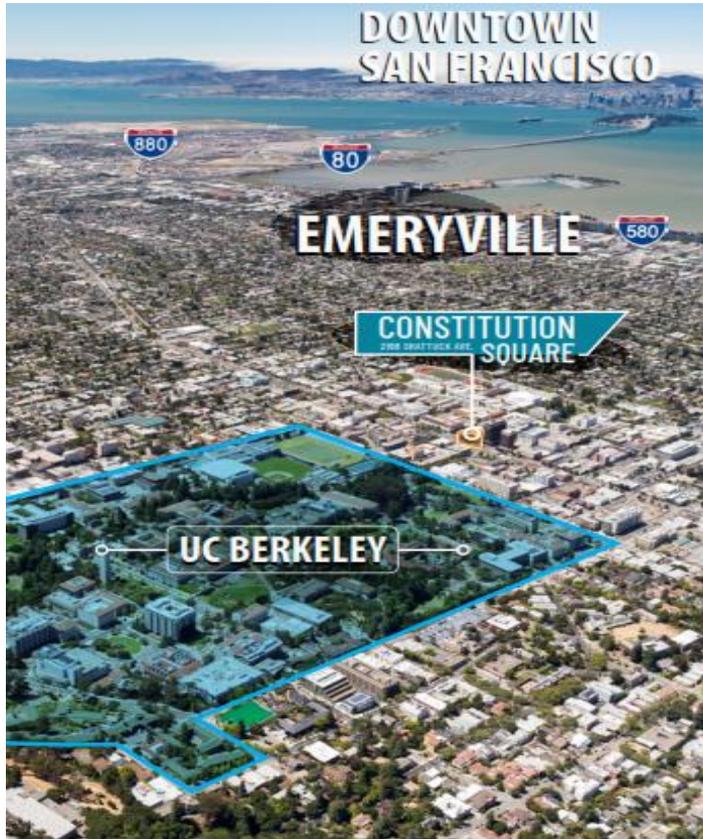
Tipo Edificio	Uso Mixto
Año Const./Reno	1911 / 2016
Superficie	36.441 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 19,7 MM
Socio Local	Harvest (5%)
Principales Arrendatarios	Here, AT&T



2168 Shattuck Ave.
Berkeley, CA

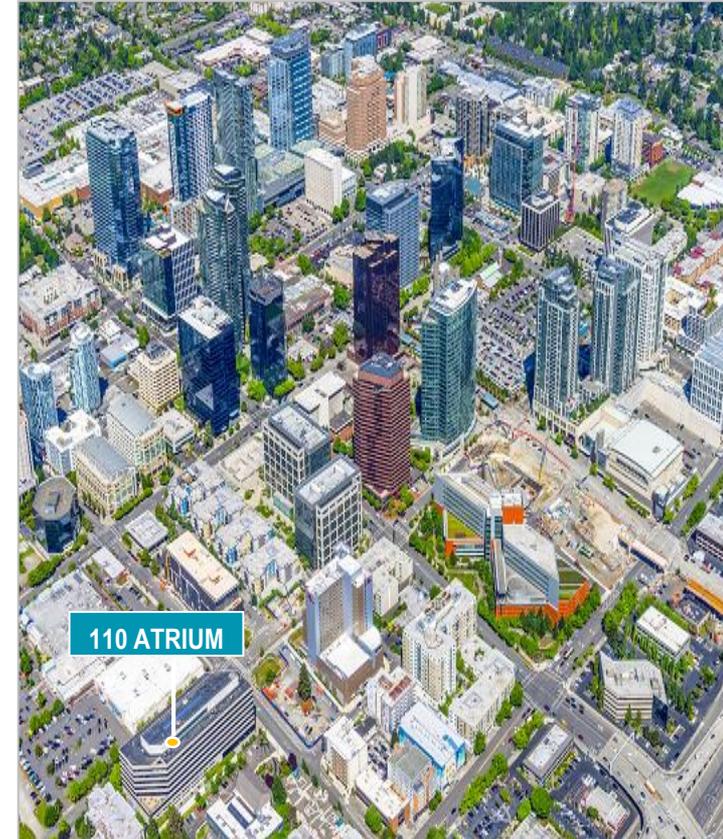


UBICACIONES



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.



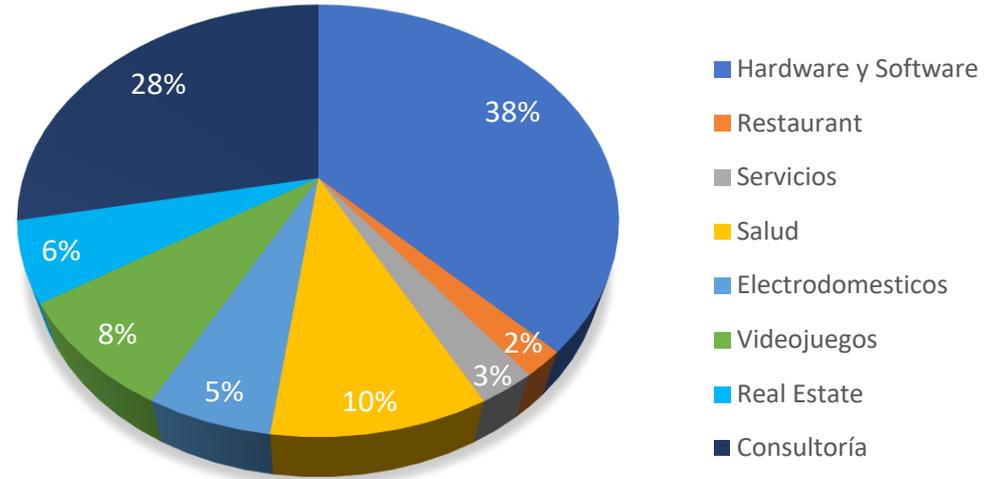
PERFIL DE ARRENDATARIOS



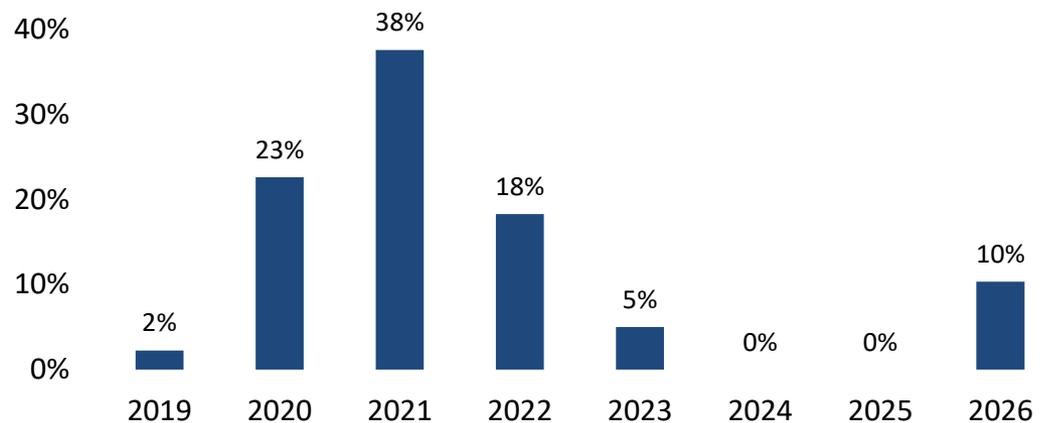
3,36 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



VENCIMIENTOS DEL FONDO POR AÑO (% Sf)





PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

PRINCIPALES VENCIMIENTOS 2019-2020

Submercado	SF	Timing	% SF Portfolio	Rentas
Berkeley	1,064	3Q 2019	0.39%	➔ 5% bajo mercado
Bellevue	4,990	2Q 2019	1.84%	➔ 10% bajo mercado
	61,272	2Q-4Q 2020	22.59%	
Total	67,326		24.83%	





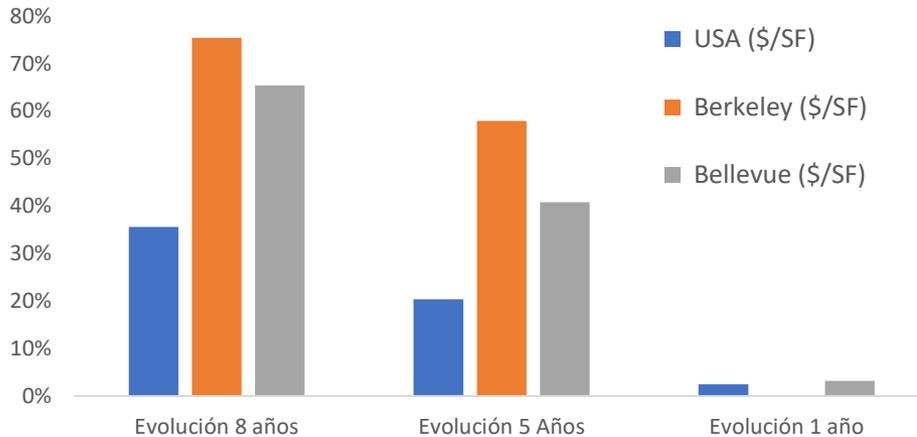
INFORMES DE MERCADO



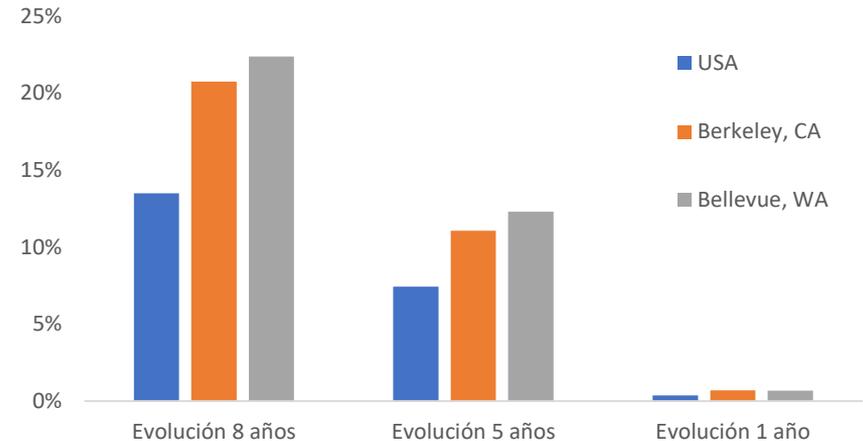
CRECIMIENTO DEL EMPLEO Y DE LAS RENTAS DE MERCADO

“Tanto en Berkeley como en Bellevue, el crecimiento de las rentas y del número de empleos ha superado los niveles nacionales en el tiempo.”

Evolución Rentas de Mercado



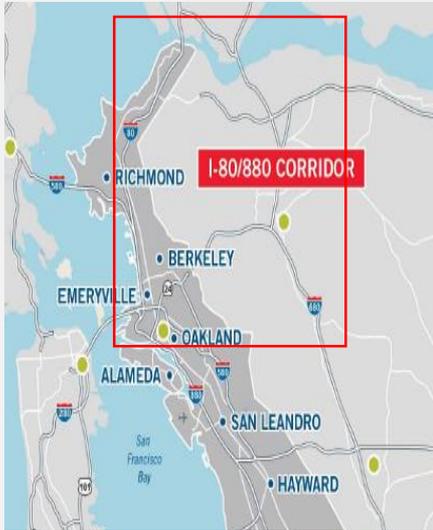
Crecimiento Empleo





Berkeley, CA ⁽¹⁾

EAST BAY ANALYTICS



\$3.96 Berkeley CBD
 \$3. 50 West Berkeley
 \$3.68 East Bay Oakland

Rentas

2,517,148 SF/
0 SF
**Inventario / Nueva
 Construcción Berkeley CBD**

6.8% Berkeley CBD
 3.6% West Berkeley
 9.5% East Bay Oakland

Vacancia

3.1%

Tasa de Desempleo
 (2)

-11,637 SF Berkeley CBD
-3,842 SF East Bay Oakland

**Absorción Neta
 Acumulada (YTD)**

1,486,672 SF
 3 transacciones

**Ventas
 East Bay Oakland**

EAST BAY OAKLAND

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

Durante el Q1-19 se aprobó la construcción de 2 edificios de viviendas ubicado en 2035 Blake St, lo cual actualmente es un terreno vacío. La construcción tendrá 84 unidades, retail en el primer piso, estacionamientos para bicicletas y 68 espacios de estacionamientos para autos. La construcción debiera tomar 2 años aproximadamente.

Además, se aprobó la construcción de un edificio médico de 61,000 sqf al oeste de Constitution Square (San Pablo Ave y Parker St). Este espacio será un built to suit arrendado a Kaiser Permanente y se espera terminar en 2021.

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office Q1 2019)

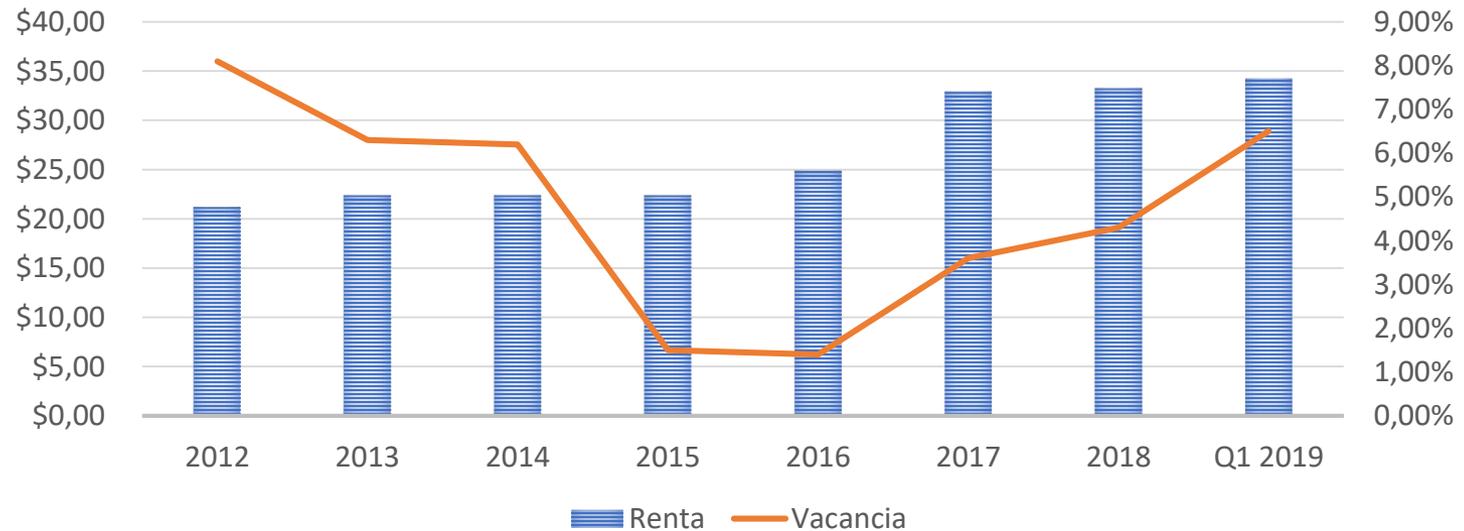
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



Indicadores de Mercado

Berkeley, CA ⁽¹⁾

EVOLUCIÓN RENTAS Y VACANCIA BERKELEY ALL CLASSES



(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office Q1 2019) y Colliers (Berkeley Office Market Snapshot)

El aumento en la vacancia se debe a la entrega del edificio de 325 K SF ubicado en 2121 Berkeley Way arrendado principalmente por la Universidad de Berkeley, debido a que este edificio se reclasificó de single tenant a multi tenant y tiene una vacancia de 27 K SF.



Berkeley, CA - Desarrollos



2035 Blake St, 2 edificios de viviendas ubicado al sur de la propiedad, los que tendrán 84 unidades, retail en el primer piso, estacionamientos para bicicletas y 68 espacios de estacionamientos para autos. La construcción debiera tomar 2 años aproximadamente.



1050 Parker St. (at 10th Street), edificio médico de 61,000 sqf al oeste de la propiedad, el cual será un built to suit arrendado a Kaiser Permanente y se espera terminar en 2021.



2190 Shattuck Avenue, durante Febrero 2019 la ciudad aprobó por mayoría la construcción de un edificio de uso mixto de 244,000 sf en el terreno contiguo a la propiedad, este proyecto contará con 274 unidades residenciales, retail y estacionamiento subterráneo.



Downtown Berkeley BART Plaza, proyecto de renovación de \$13MM de BART Station frente a la propiedad. El proyecto cuenta con espacios abiertos y jardines. Su construcción comenzó en Agosto 2018 y se espera entregar a fines de 2020.



2129 Shattuck Avenue, a una cuadra de la propiedad, hotel de 16 pisos con 334 habitaciones. El proyecto de \$100MM fue aprobado por la ciudad en 2016 y se espera que traiga \$3MM por año adicionales en ingresos fiscales. Proyecto ya fue entregado y está 100% operativo.



Bellevue, WA ⁽¹⁾

PUGET SOUND ANALYTICS



\$55.25 Bellevue CBD

Aumento por noveno trimestre consecutivo alcanzando un nuevo récord

Rentas

9,445,308 SF/
0K SF

Inventario / Nueva Construcción Bellevue CBD

3.7% Bellevue CBD

8.5% Puget Sound

Vacancia

3.3%

Tasa de Desempleo ⁽²⁾

158K SF Bellevue CBD
155K SF Puget Sound

Absorción Neta último trimestres

Ventas en el Eastside market alcanzaron los \$104MM. Blackstone vendió un campus de oficinas en Bothell por \$53 MM y Clarion Partners otro edificio en Kirkland por \$51 MM.

PUGET SOUND

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

Amazon anunció que moverá parte de las oficinas que tiene en el centro de Seattle a Bellevue CBD. Actualmente, Amazon ocupa 1.3MM de sqf en el centro de Bellevue y con la firma de los arriendos anunciados en Bellevue Corporate Plaza y Trammell Crow, se espera que alcance los 3.6MM de sqf a finales de 2019. Hace 3 años la ocupación de Amazon en Bellevue era 0 sqf.

Facebook está interesado en tomar 48,000 sqf en Cívica Office Commons y 38,000 en el Skyline Tower. Ambos espacios quedarán disponibles en 2020.

(1) Source: CBRE Research, Q1 2019

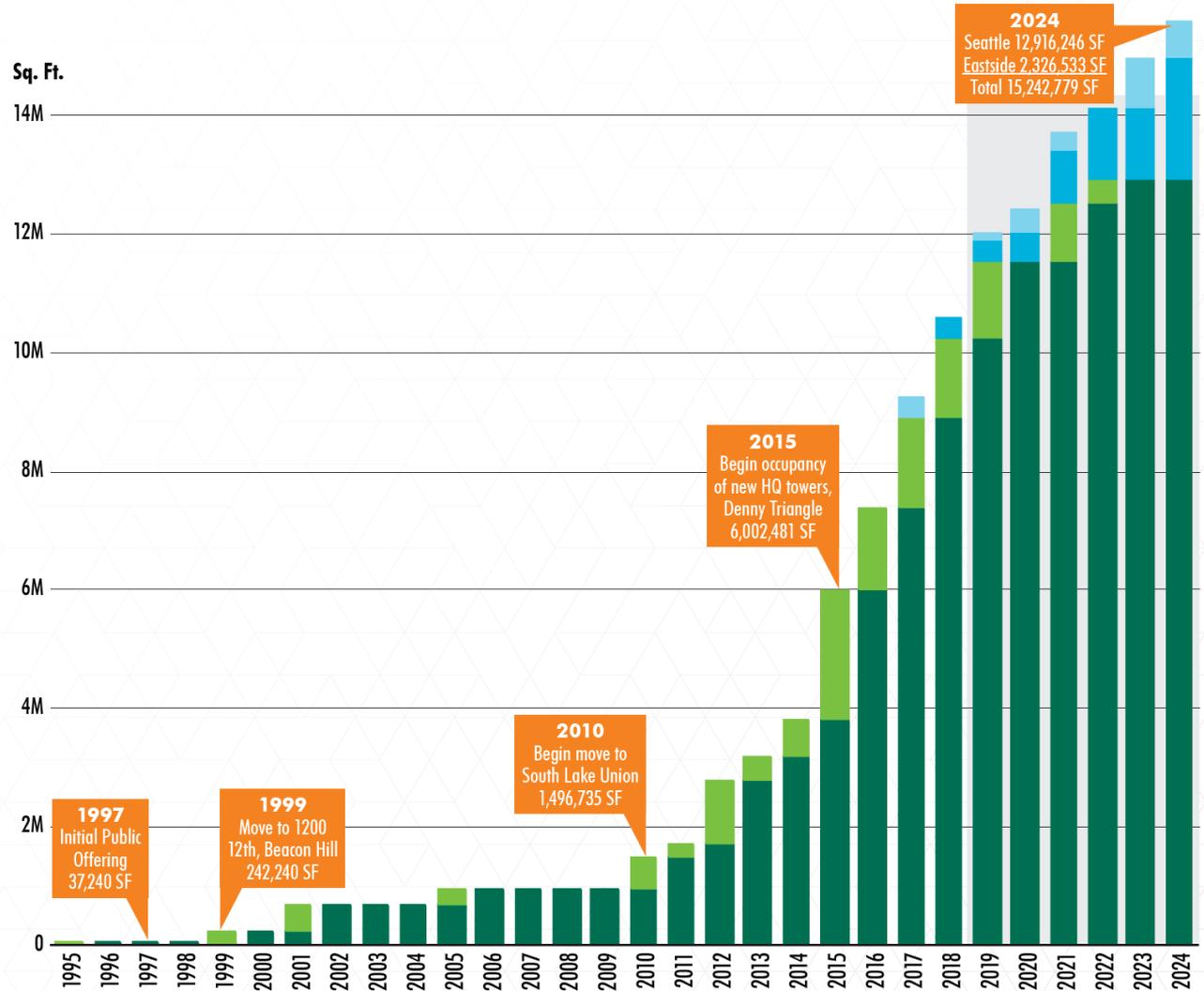
(2) Source: Bureau of Labor Statistics



Amazon en Puget Sound

AMAZON OCCUPANCY PUGET SOUND REGION

1995-2024



- SF Previously Occupied in Seattle
- SF Added in Seattle
- SF Previously Occupied in Bellevue
- SF Added in Bellevue

CBRE

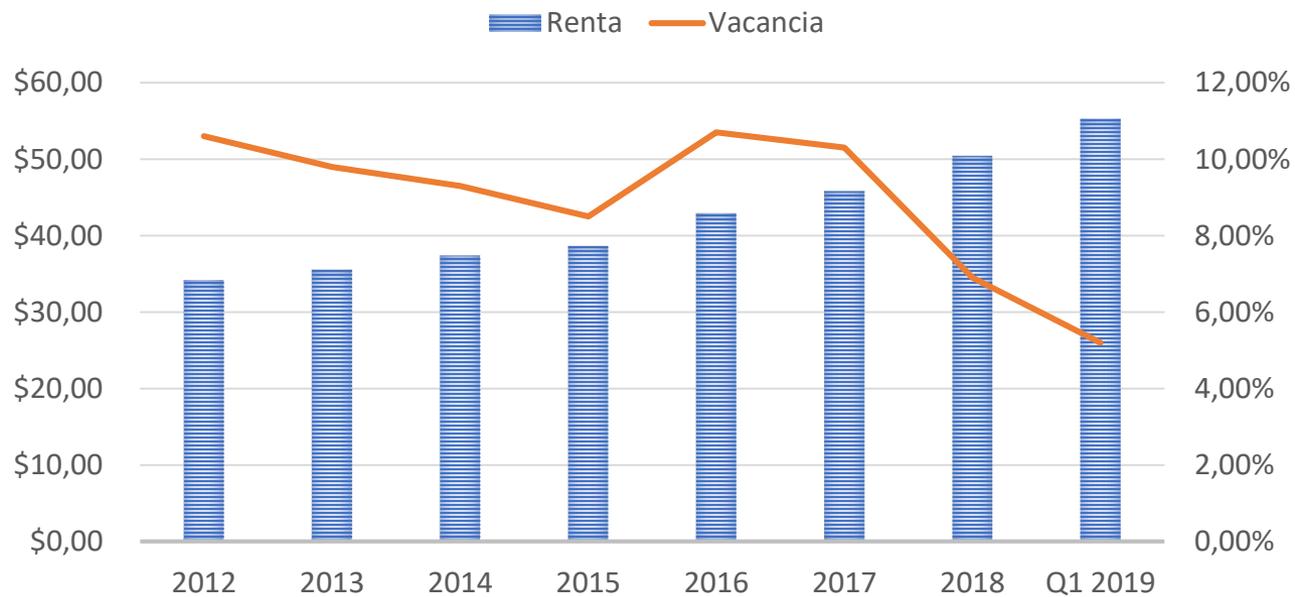
© 2019 CBRE Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE. Information regarding Amazon locations and future plans sourced from Puget Sound Business Journal and Seattle Times reporting.



Indicadores de Mercado

Bellevue, WA ⁽¹⁾

EVOLUCIÓN RENTAS Y VACANCIA BELLEVUE CLASE A



(1) Source: CBRE Snapshot Seattle Office

ANÁLISIS FINANCIERO





Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US I

Evolución Valor Cuota



Dividendos Históricos

	11/01/19
¹ Distribuciones Repartidas por Cuota	\$ 0.008

Valor cuota, dividendos e indicadores.

	Periodo	Acumulada
¹ Valor libro cierre (NAV)	\$ 1,0432	\$1.0432
² Distribuciones por cuota devengados en el período	-	\$0.0054
³ Valor al cierre más distribuciones	\$1,0432	\$1.0486
⁴ Valor libro al inicio del período (NAV)	\$1,0271*	\$0.9995**
⁵ Rentabilidad	1.56%	4.91%

(*) 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. (***) El periodo corresponde a los meses entre enero y marzo 2019.

DESCRIPCIÓN DEL FONDO

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$1.04320
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 dos activos inmobiliarios, un edificio de oficinas ubicado en Berkeley, California, y otro edificio de oficinas ubicado en Bellevue, Washington.

INFORMACIÓN RELEVANTE

Respecto al tercer llamado de capital, a marzo 2019 los fondos se encuentran en un depósito a plazo tomado el 27 de marzo de 2019 por MUSD23.939 a una tasa de interés de 2,35% anual y con vencimiento el 10 de abril de 2019. La Administradora continúa evaluando nuevas oportunidades de inversión, esperando poder materializar alguna de ellas en los próximos meses.



Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US I

Cifras Financieras del Fondo (M USD \$) al 31/MAR/19

Activo corriente*	26.590	Pasivo corriente***	29
		Pasivo no corriente	0
Activo no corriente**	53.574	Patrimonio	80.135
TOTAL	80.164	TOTAL	80.164

* Saldo corresponde principalmente a depósito a plazo tomado el 27 de marzo de 2019 por MUSD23.939 a una tasa de interés de 2,35% anual y con vencimiento el 10 de abril de 2019

** 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.

*** El pasivo corriente corresponde principalmente a la remuneración a la sociedad administradora, ya que esta según Reglamento Interno se deberá pagar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes siguiente.

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	31-03-2019
Intereses y reajustes (a)	111
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.203
Total Ingresos del Fondo	1.314
GASTOS DEL FONDO	
Comisión de Administración (b)	(77)
Otros Gastos de la Operación (c)	(5)
Total Gastos del Fondo	(82)
Utilidad (Pérdida) de la Operación	1.232
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.232
BNP DEL EJERCICIO	1.232