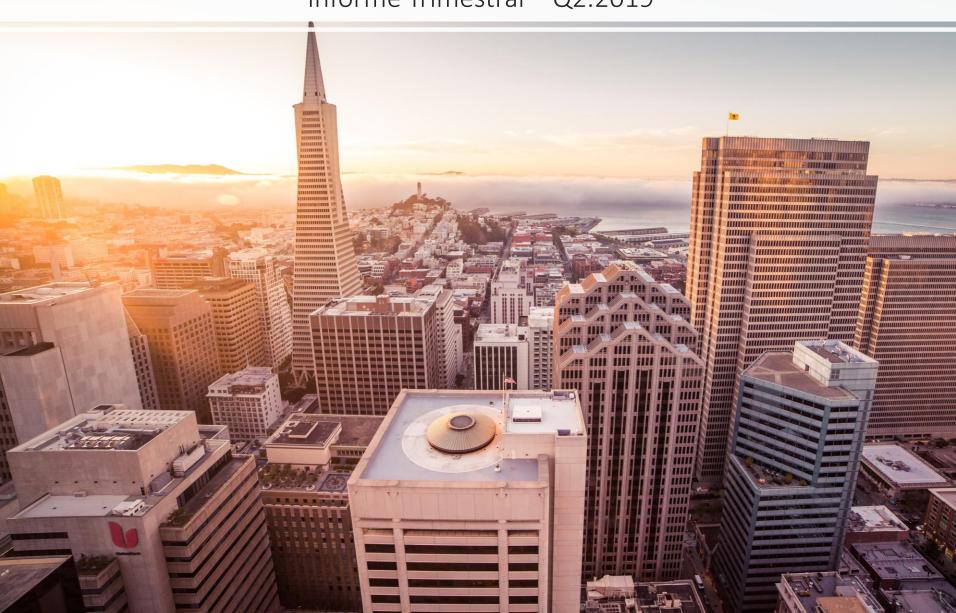


# Fondo Independencia CORE US I

Informe Trimestral – Q2.2019





### 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
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.

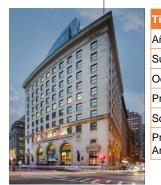


110 110th Ave NE Bellevue, WA

Tipo Edificio	Uso Mixto
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

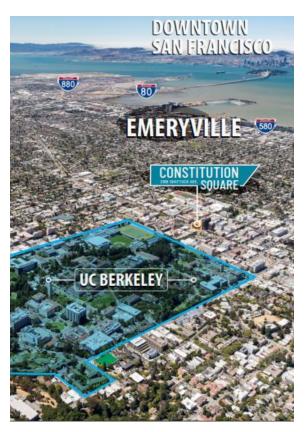


Γipo Edificio	Oficinas
Año Const./Reno	1908 / 1998
Superficie	123.950 Sf
Ocup. Compra	95%
Precio Compra	USD 69,2 MM
Socio Local	Synergy (5%)
Principales Arrendatarios	Webstern Bank, Lux Research, YMCA

100 Franklin Street, Boston, MA

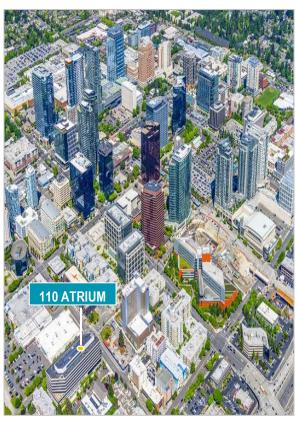


### **UBICACIONES**



### 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.

#### **EN PROCESO DE CIERRE**



### **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 cuidad, y a minutos de Downtown Crossing y Post Office Square, dos de los destinos peatonales más concurridos de Boston.



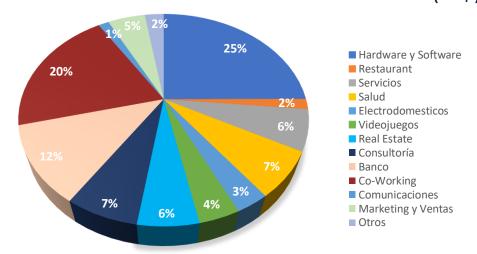
### PERFIL DE ARRENDATARIOS



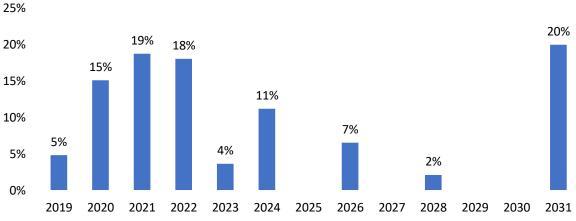
4,91 años

promedio de contrato remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



### VENCIMIENTOS DEL FONDO POR AÑO (% \$)





## PRÓXIMOS VENCIMIENTOS

		PRINC	CIPALES VENCIN	MIENTOS 2019-2020			
Submercado	SF	Timing	% SF Portfolio	Rentas	SF Pendientes	% SF Pendientes	
Berkeley	1,064	3Q 2019	0.27%	→ 5% bajo mercado	-	-	
Pollovio	4,990	2Q 2019	1.27%	10% bajo mercado (	- *\	-	
Bellevue	61,272	2Q-4Q 2020	15.61%		37,211	9.48%	
Boston _	21,371	4Q 2019	5.44%	→ 15% bajo mercado	21,371	5.44%	
Total	88,697		22.60%		58,582	14.92%	







- 110 Atrium Bellevue: mantiene una ocupación del 95.20% luego de un contrato firmado con la empresa de coworking WeWork por 63K sf (20% del total de ingresos por arriendo del fondo), se trata de un contrato por 12 años a partir de noviembre 2019 con rentas 30% superiores 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.

<sup>(\*)</sup> 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	-	-	-	<ul> <li>La propiedad se encuentra 100% arrendada sin vencimientos hasta 2021.</li> <li>Ubicación estratégica frente al Bart Station y a una cuadra de la Universidad de Berkeley.</li> <li>Mercado con oferta controlada y sin nueva construcción en los próximos años.</li> </ul>
110 ATRIUM Bellevue, WA	11,538	37,211	48,749	<ul> <li>Múltiples arrendatarios, ninguno comprende más del 30% del NRA del edificio.</li> <li>Rentas in place 30% bajo mercado (*).</li> <li>Mercado con limitada oferta de espacios y controlada nueva construcción, esta última, sujeta a una fuerte demanda de espacios de parte de Amazon.</li> </ul>
100 FRANKLIN Boston, MA	-	46,739	46,739	<ul> <li>Ubicación estratégica en el centro de Boston.</li> <li>Edificio icónico que mantiene su fachada original pero cuenta con renovados interiores y modernas habilitaciones.</li> <li>Mercado con leves vacancias y una estable demanda de espacios de parte de arrendatarios de diversos sectores.</li> <li>Rentas in place 15% bajo mercado.</li> </ul>

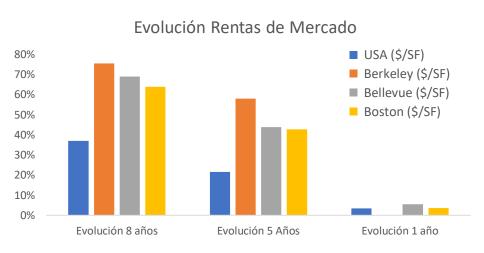
<sup>(\*)</sup> Al minuto de la compra las rentas estaban alrededor de un 10% bajo mercado, a la fecha las rentas de mercado han aumentado considerablemente por lo que la diferencia a aumentado a casi un 30%.

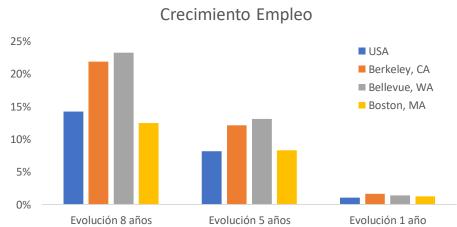




# CRECIMIENTO DEL EMPLEO Y DE LAS RENTAS DE MERCADO

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







# Berkeley, CA (1)

### **EAST BAY ANALYTICS**



\$3.74 Berkeley CBD \$3.39 West Berkeley \$3.88 East Bay Oakland Rentas  $2,517,148\,\text{SF/}$   $0\,\text{SF}$ 

Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD 7.0% Berkeley CBD 3.5% West Berkeley 10.5% East Bay Oakland

Vacancia

3.4%

Tasa de Desempleo

-15,332 SF Berkeley CBD 236,310 SF East Bay Oakland

Absorción Neta Acumulada (YTD) 1,314,210 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 Q2-19 quedaron vacantes 34,705 sqf en todo el mercado, lo que junto a la falta de nuevos arriendos provocó una disminución general de la ocupación en Berkeley de 20 bps.

Además, las rentas disminuyeron un 5.9% respecto al Q1 2019 debido a la firma de un contrato en 1919 Shattuck (US Berkeley), lo que disminuyó el inventario de espacio premium disponible en el mercado(\*). Este arriendo aún no ha iniciado, por lo que no afecta a la ocupación del mercado, sin embargo, debiera ayudar a reducir la vacancia en los próximos meses.

- (\*) Cuando se firma un nuevo contrato, este espacio deja de estar disponible y se retira de la base para calcular el promedio.
- (1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office Q2 2019)
- (2) Source: Bureau of Labor Statistics



# Bellevue, WA (1)

### **PUGET SOUND ANALYTICS**



\$56.94 Bellevue CBD (Class A)

Aumento por décimo trimestre consecutivo alcanzando un nuevo récord

Rentas

9,445,308 sF/ 330,800 SF

Inventario / Nueva Construcción **Bellevue CBD** 

3.3% Bellevue CBD

8.5% Puget Sound

Vacancia

2.6%

Tasa de Desempleo (2)

214K SF Bellevue CBD 2.7MM SF Puget Sound

Absorción Neta último 4 trimestres

### **PUGET SOUND**

Puget Sound, WA.

El aumento en renta respecto al Q1 2019 es el resultado de una oferta de espacios relativamente limitada Bellevue CBD es parte del mercado de y de propietarios ofreciendo los espacios disponibles a valores más elevados que el trimestre anterior.

> Por otra parte, la vacancia se redujo en 40 bps producto de la expansión de Jacobs Engineering en 43,500 sqf en el edificio 112th at 12th y la expansión de Facebook en 47,300 sqf en Cívica. También hubo algunas empresas que redujeron sus espacios, lo cual llevó a que la absorción neta este trimestre fuera 34,000 sqf.

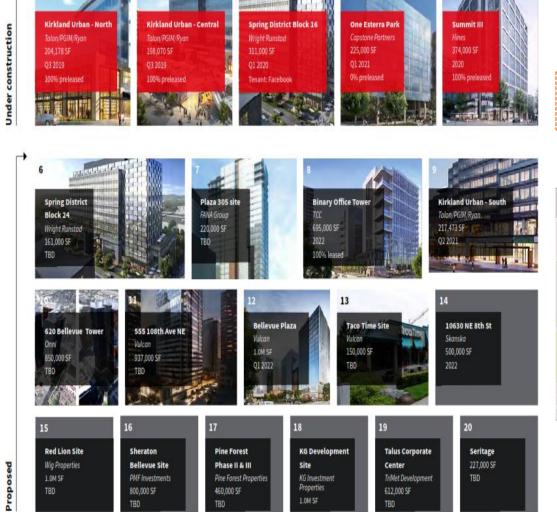
> Respecto a los 330,800 sqf de nueva construcción, este espacio corresponde al edificio Summit III pre arrendado a Amazon.

<sup>(1)</sup> Source: CBRE Research, Q2 2019

<sup>(2)</sup> Source: Bureau of Labor Statistics



### Desarrollos Futuros Bellevue Market









# Boston, MA (1)

### **DOWNTOWN BOSTON ANALYTICS**



\$52.39 Downtown Boston
(Class B)
\$65.33 Downtown Boston
(All Classes)

Rentas

\$63.65 CBD Total

 $32,999,757 \text{ SF/} \\ 1,050,000 \text{ SF}$ 

Inventario / Nueva Construcción Downtown Boston 8.4% Downtown Boston 7.8% CBD Total

Vacancia

2.7%

Tasa de Desempleo (2)

**327,345** SF Dowtown Boston 1,091,981 SF CBD Total

Absorción Neta Acumulada (YTD) La vacancia del 7.8% en Boston CBD es el menor valor observado en este ciclo económico. 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 sumbercados de Downtown y Back Bay representan el 70% del mercado de Boston CBD.

El Q1 y Q2 2019 representan los mejores semestres en Boston desde 2015. La absorción acumulada a la fecha fue 1.05MM SF, reduciendo la vacancia a 7.8%, la que disminuyó a pesar del 1MM SF de nuevos espacios entregados al mercado. La actividad de arriendos estuvo liderada por empresas de coworking y del sector tecnológico.

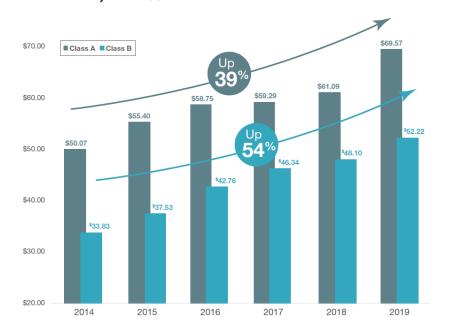
100 Franklin se clasifica como un activo clase B dentro del submercado Downtown Boston. Las rentas promedio fueron \$52.39 PSF, sin embargo durante los últimos 12 meses se han visto crecimientos en rentas de más de dos dígitos, tendencia que se espera continúe.

<sup>(1)</sup> Source: Newmark Knight Frank Boston Office Q2 2019

<sup>(2)</sup> Source: Bureau of Labor Statistics



# Indicadores de Mercado BOSTON, MA (1)



Las rentas en el mercado de oficinas Clase B de Downtown Boston han experimentado un crecimiento de más del 50% en los últimos 5 años, aumentando desde \$33.83 PSF en 2014 a \$52.22 PSF en el Q1 2019. Este crecimiento superó notablemente el crecimiento en rentas de los edificios de oficina Clase A, los que han registrado un crecimiento de cerca del 40% en el mismo período.



(1) Source: Newmark Knight

14



# Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US

\$ 0.0353

6.26%

#### **Evolución Valor Cuota**



### Dividendos Históricos Acumulados

30/06/19

Distribuciones Repartidas por Cuota Valor cuota, dividendos e indicadores

Rentabilidad

		Periodo	Acumulada
1	Valor libro (NAV)	\$ 1,0293	\$1.0293
2	Distribuciones por cuota devengados en el período	\$0.0273	\$0.0327
3	Valor al cierre más dividendo	\$1,0566	\$1.0620
4	Valor libro al inicio del período	\$1,0271*	\$0.9995**

(\*) 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 \$1.0293
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. Actualmente estamos en proceso de cierre de un nuevo edificio de oficinas ubicado en Boston, Massachusetts.

### INFORMACIÓN RELEVANTE

Respecto al tercer llamado de capital, a junio 2019 los fondos se encuentran en un depósito a plazo tomado el 13 y 28 de junio de 2019 por MUSD20.000 y MUSD4.063 respectivamente, a una tasa de interés de 2,45% y 2,60% anual, ambos con vencimiento en julio de 2019. Dichos fondos serán utilizados para la compra del edificio de oficinas ubicado en 100 Franklin Street, Boston MA.

2.87%



# Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US

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

Activo corriente*	26.692	Pasivo corriente***	1.130
		Pasivo no corriente	0
Activo no corriente**	53.502	Patrimonio	79.064
TOTAL	80 104	TOTAL	80 104

<sup>\*</sup> Saldo corresponde principalmente a depósito a plazo tomado el 13 de junio de 2019 por MUSD20.000 y el 28 de junio de 2019 por MUSD4.063, a una tasa de interés de 2,45% y 2,60% anual, respectivamente, ambos con vencimiento en el mes de julio 2019.

### 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	30-06-2019
Intereses y reajustes (a)	252
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	2.178
Total Ingresos del Fondo	2.430
GASTOS DEL FONDO	
Comisión de Administración (b)	(154)
Otros Gastos de la Operación (c)	(14)
Total Gastos del Fondo	(168)
Utilidad (Pérdida) de la Operación	2.262
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.262
BNP DEL EJERCICIO	2.262

<sup>\*\*</sup> 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.

<sup>\*\*\*</sup> El pasivo corriente corresponde principalmente a la provisión de los dividendos correspondientes al Q2-19 y la remuneración a la sociedad administradora, ya que esta última según Reglamento Interno se deberá pagar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes siguiente.