

Fondo Independencia CORE US I



Informe Trimestral – Q3.2018





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.

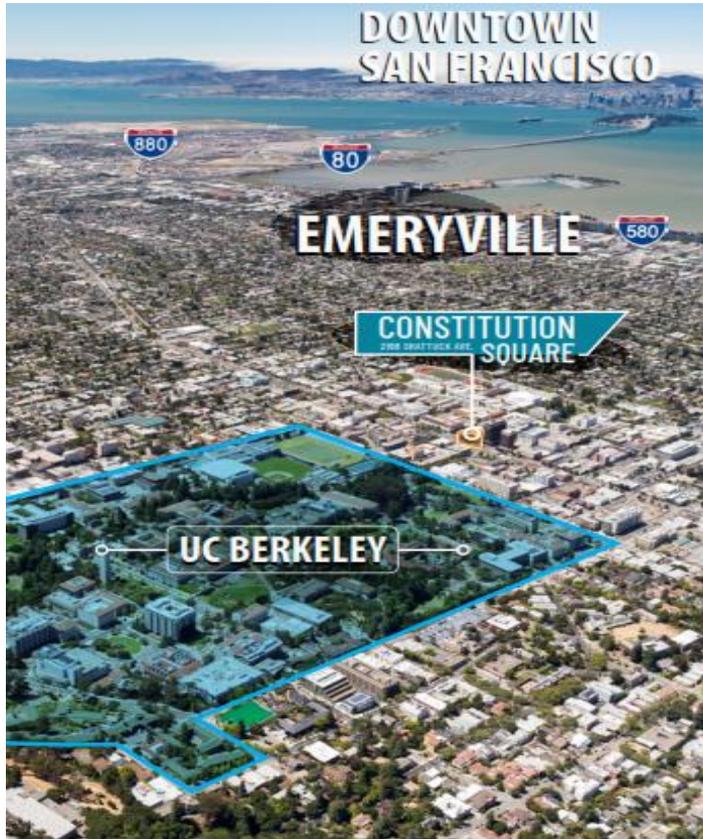


Tipo Edificio	Uso Mixto
Año Const./Reno	1911 / 2016
Superficie	36.441 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 19,7 MM
Socio Local	Harvest (5%)
Principales Arrendatarios	Here, AT&T

2168 Shattuck Ave.
Berkeley, CA

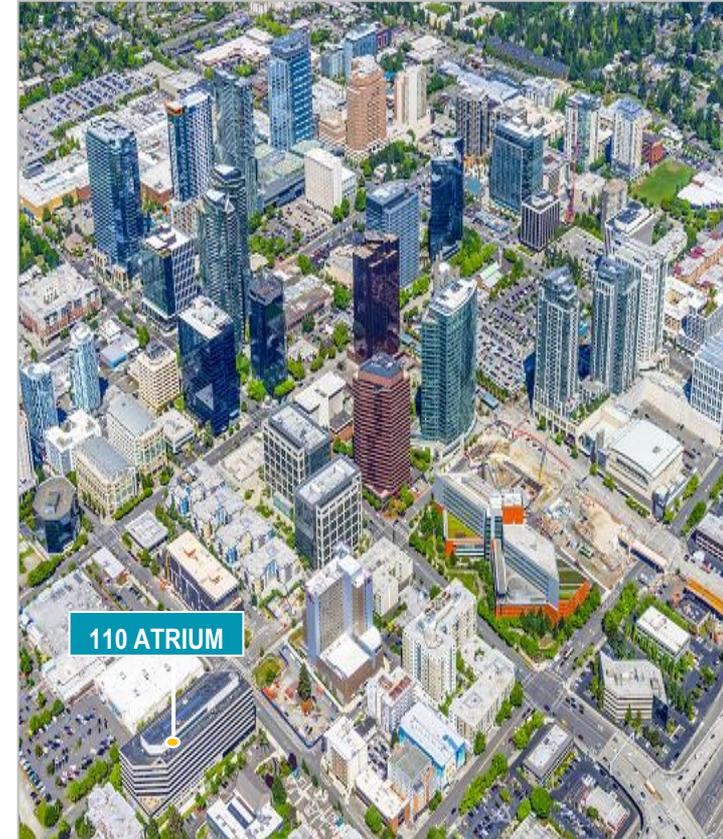


UBICACIONES



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.



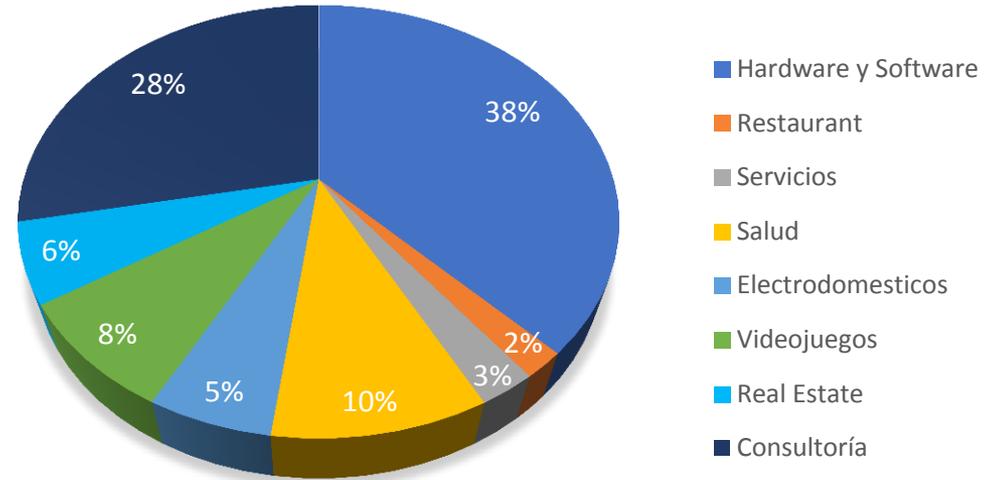
PERFIL DE ARRENDATARIOS



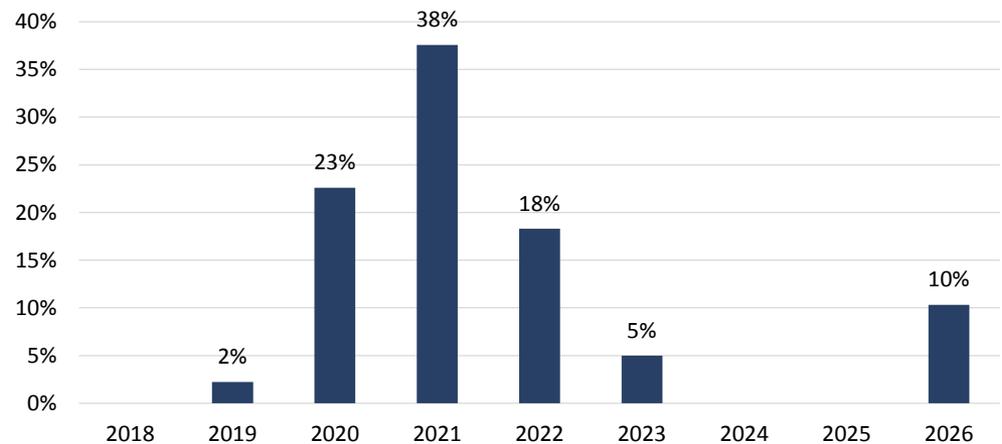
3,84 años

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%	





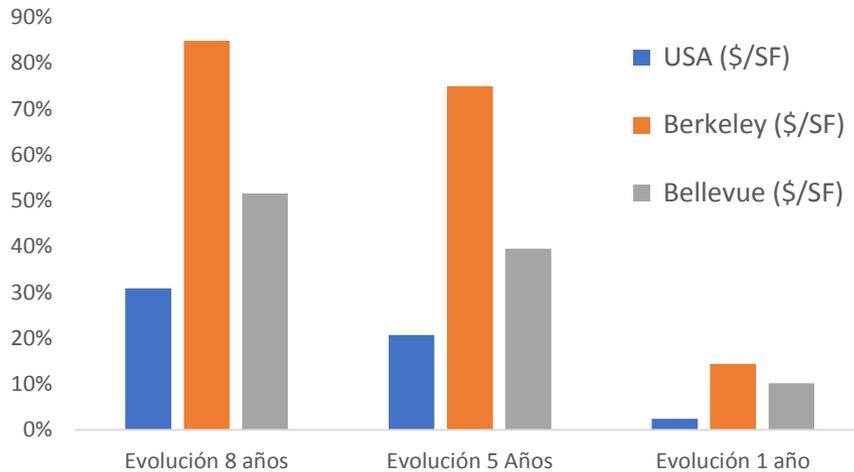
INFORMES DE MERCADO



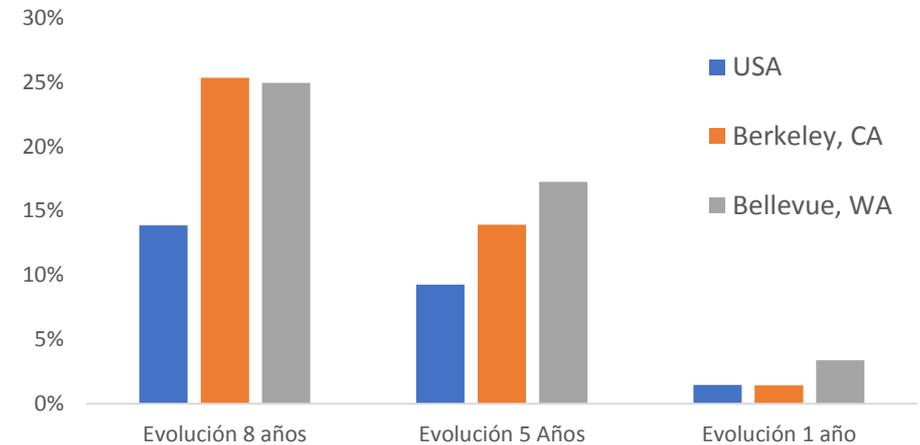
CRECIMIENTO DEL EMPLEO Y DE LAS RENTAS DE MERCADO

“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

\$3.61 Berkeley CBD
 \$2.98 West Berkeley
 \$3.60 East Bay Oakland

Rentas

2,192,148 SF/
325K (100%) SF

**Inventario / Nueva
 Construcción (pre
 colocación) Berkeley CBD**

4.2% Berkeley CBD
 7.0% West Berkeley
 10.5% East Bay Oakland

Vacancia

2.3%

Tasa de Desempleo (2)

14,805 SF Berkeley CBD
 -423,443 SF East Bay
 Oakland

**Absorción Neta
 Acumulada**

511,756 SF

7 transacciones

**Ventas
 East Bay Oakland**

EAST BAY OAKLAND

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

La vacancia promedio de los últimos 5 años en Berkeley CBD se ha mantenido alrededor de un 4%, lo anterior debido a la escasez de terrenos, las restricciones a la nueva construcción de la ciudad y a una estable demanda.

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office Q3 2018)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



Bellevue, WA (1)



PUGET SOUND ANALYTICS

\$52.73 Bellevue CBD

Aumento por 7mo trimestre consecutivo

Rentas

9,412,599 SF
0K SF

Inventario / Nueva Construcción Bellevue CBD

8.4% Bellevue CBD

10.1% Puget Sound

Vacancia

3.8%

Tasa de Desempleo (2)

251K SF Bellevue CBD
3,14MM SF Puget Sound

Absorción Neta últimos 4 trimestres

Sólo 7 pisos disponibles,
4 no comprometidos

Actividad Arriendos Bellevue CBD

NUEVOS CONTRATOS DE ARRIENDO



Tower 333
400K SF



112th @ 12th
80K SF



The Summit II
118,5K SF

PUGET SOUND

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

(1) Source: CBRE Research, Q3 2018 / Bureau of Labor Statistics

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

ANÁLISIS FINANCIERO





Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US I

OBJETIVO DEL FONDO

Objetivo del Fondo: el objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones (las “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”).

DIVIDENDOS

Al cierre del mes de Septiembre el único activo inmobiliario en el cual el fondo invierte indirectamente es el edificio de oficinas ubicado en Berkeley, California. Considerando que dicha compra se realizó el 14-09-2018, a la fecha el fondo no ha realizado distribuciones a sus aportantes.

Cifras Financieras del Fondo (MM USD \$) al 30/sept/18

Activo corriente	38.996	Pasivo corriente	4
		Pasivo no corriente	0
Activo no corriente	12.414	Patrimonio	51.406
TOTAL	51.410	TOTAL	51.410

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

Valor cuota, dividendos e indicadores al 30/sept/18

1	Valor libro (NAV)	\$ 0,9983
2	Dividendos repartidos en últimos 12 meses	N/A
3	Dividend Yield (NAV inicio)	N/A
4	Rentabilidad valor libro	-0,170%*

1 Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas.

2 Dividendos pagados en los últimos 3 meses.

3 Razón entre dividendos pagados y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 3 meses.

4 Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 3 meses.

(*) El Fondo inició sus operaciones el 27 de julio de 2018, por lo que sólo se informa rentabilidad para el período actual.



Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US I

RESULTADOS DEL FONDO (MM USD \$)

INGRESOS DEL FONDO	30-09-2018
Intereses y reajustes (a)	12
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-
Total Ingresos del Fondo	12
GASTOS DEL FONDO	
Comisión de Administración (b)	(31)
Otros Gastos de la Operación (c)	(13)
Total Gastos del Fondo	(44)
Utilidad (Pérdida) de la Operación	(32)
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(32)
BNP DEL EJERCICIO	(32)

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.