

Fondo Independencia CORE US I



Informe Trimestral – Q4.2018





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.



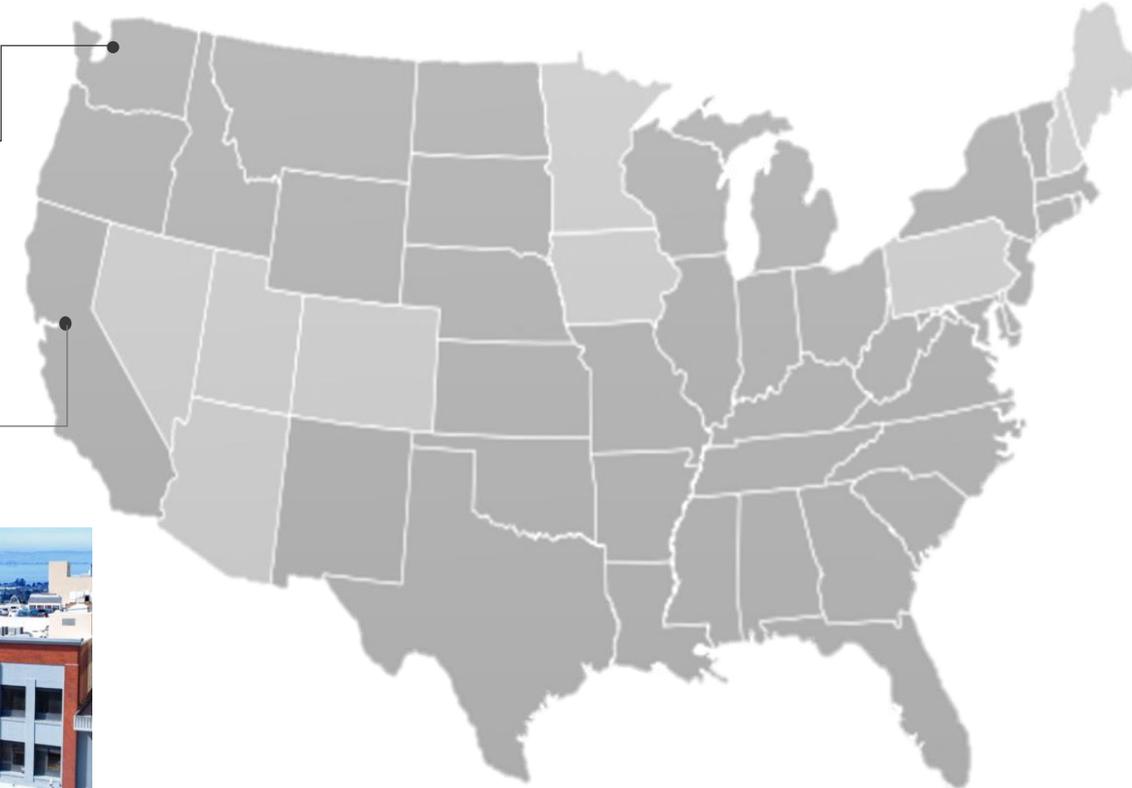
PORTFOLIO

“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.

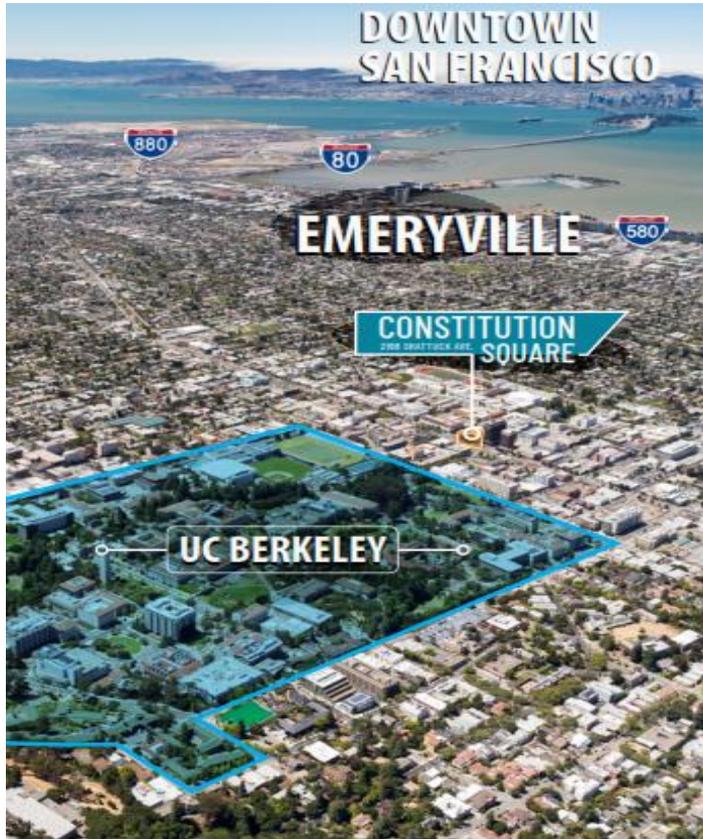


2168 Shattuck Ave.
Berkeley, CA

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

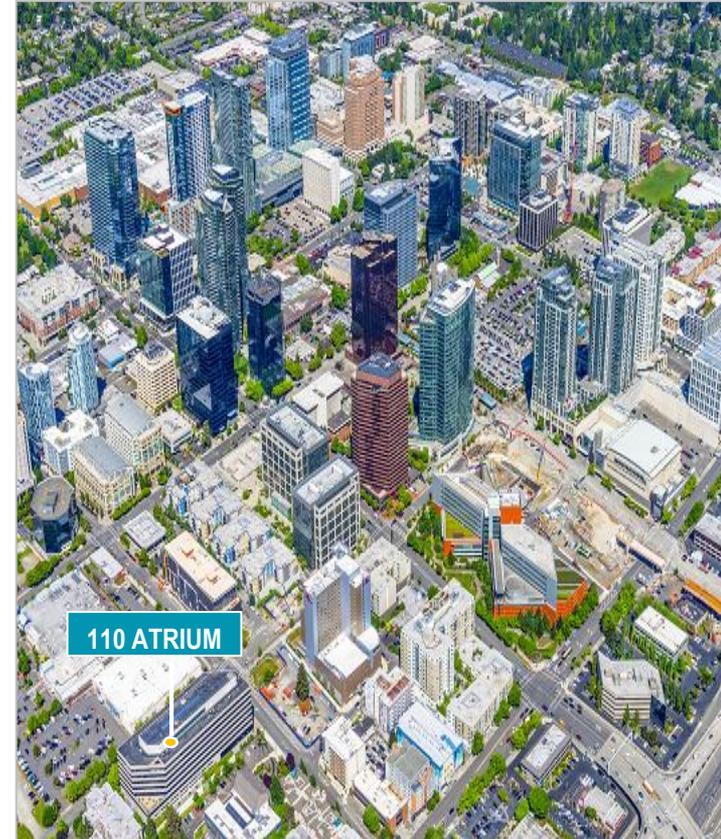


UBICACIONES



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.



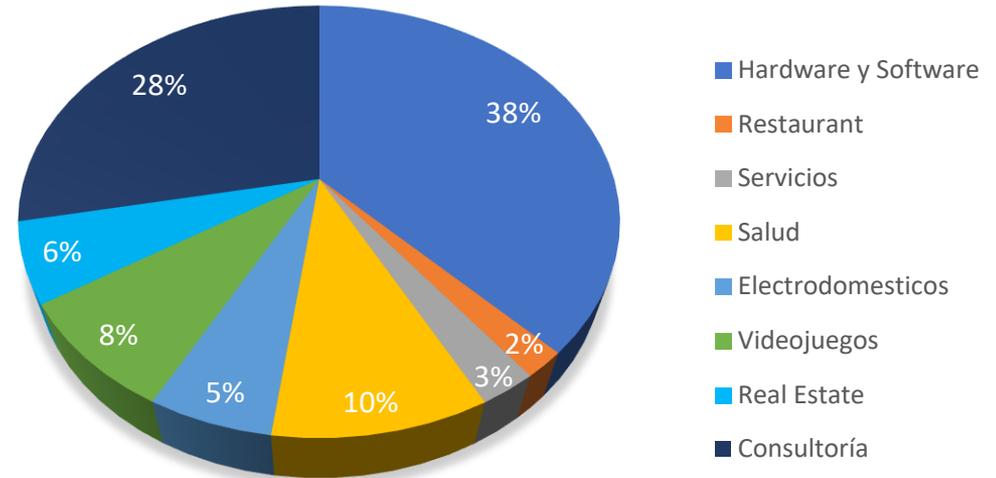
PERFIL DE ARRENDATARIOS



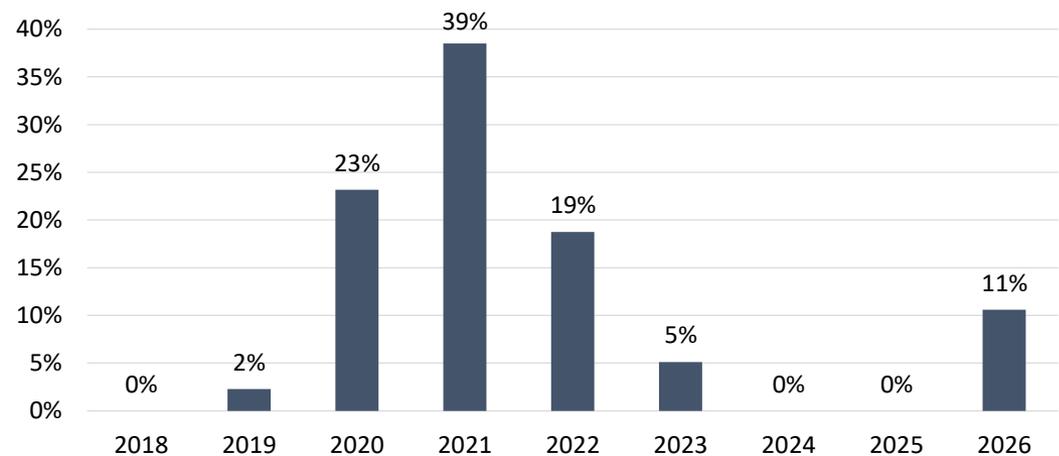
3,69 años

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%	





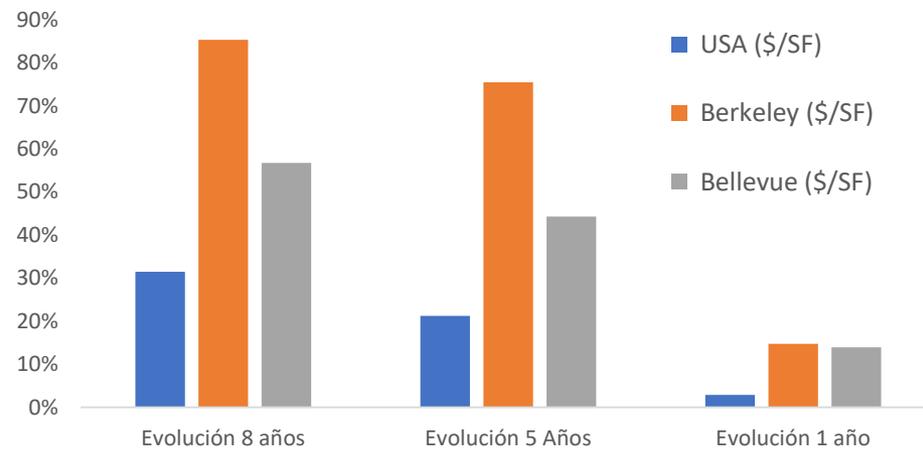
INFORMES DE MERCADO



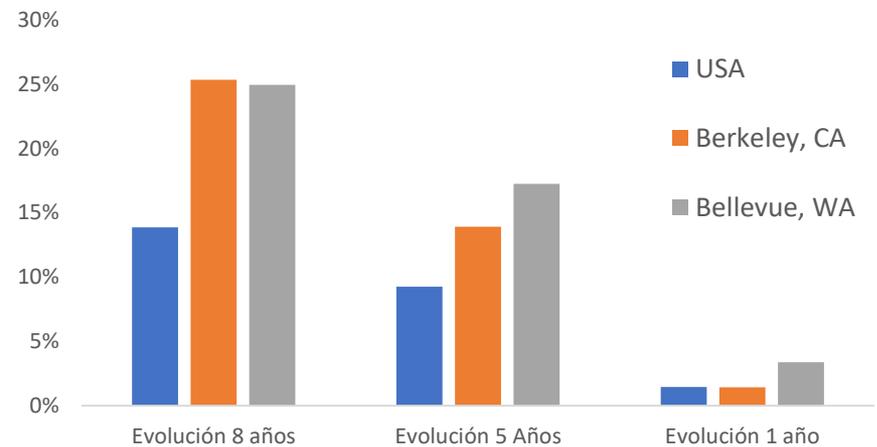
CRECIMIENTO DEL EMPLEO Y DE LAS RENTAS DE MERCADO

“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



\$3.7 Berkeley CBD
 \$3.07 West Berkeley
 \$3.74 East Bay Oakland

Rentas

2,517,148 SF/
0 SF

Inventario / Nueva Construcción Berkeley CBD

6.5% Berkeley CBD
 4.0% West Berkeley
 9.7% East Bay Oakland

Vacancia

2.7%

Tasa de Desempleo
 (2)

262,380 SF Berkeley CBD
130,233 SF East Bay Oakland

**Absorción Neta
Acumulada (YTD)**

637,233 SF

2 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 Q4-18 se entregó el edificio de 325K SF ubicado en 2121 Berkeley Way, arrendado principalmente por la Universidad de Berkeley, la vacancia en Berkeley CBD aumentó con respecto al trimestre anterior desde un 4.2% a un 6.5% debido a que este edificio se reclasificó de single tenant a multi tenant y tiene una vacancia de 27K SF. Sin embargo, dada la fuerte demanda que se sigue observando en la zona, las rentas pasaron de \$3,61 a \$3,70 por pie. Berkeley sigue manteniendo excelentes fundamentos y su vacancia continúa por debajo del promedio del mercado del East Bay.

(1) Source: Cushman & Wakefield (East Bay Oakland Office Q4 2018)

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



Berkeley, CA - Desarrollos



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



\$53.29 Bellevue CBD

Aumento por 8vo trimestre consecutivo alcanzando un nuevo record

Rentas

9,412,599 SF/
0K SF

Inventario / Nueva Construcción Bellevue CBD

6.9% Bellevue CBD

9.4% Puget Sound

Vacancia

3.3%

Tasa de Desempleo ⁽²⁾

325K SF Bellevue CBD
3,6MM SF Puget Sound

Absorción Neta últimos 4 trimestres

Crecimiento de Amazon en más de 1MM SF

Actividad Arriendos Bellevue CBD

PUGET SOUND

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



Amazon ha firmado más de 1MM SF en Bellevue CBD:

- Centre 425: 354K SF
- Summit III: 370K SF
- Summit II: 115K SF (sublease a WeWork)
- Tower 333: 414K SF



Facebook firmo un contrato por 338K SF en Bellevue Spring District. El edificio se encuentra bajo construcción y se espera su entrega para 2020.

(1) Source: CBRE Research, Q4 2018

(2) Source: Bureau of Labor Statistics

Bellevue, WA - Amazon



BELLEVUE CBD AMAZON SNAPSHOT Q1 2019



BELLEVUE CORPORATE PLAZA
Equity Commonwealth
In negotiations with Amazon on a ±1.6M SF possible new development in two towers

SUMMIT III
Hines
Third Amazon lease in Bellevue for ±370,000 SF

TOWER 333
Second Amazon lease in Bellevue for ±414,000 SF

CENTRE 425
First Amazon lease in Bellevue for ±354,000 SF

Amazon Leased	
Centre 425	±354,000 SF
Tower 333	±414,000 SF
Summit III	±370,000 SF
Summit II (through WeWork)	±115,000 SF
Total Commitment	±1,253,000 SF

Amazon Rumored or Probable	
Bellevue Corporate Plaza	±1,600,000 SF

Additional Possible New Construction	
Skanska	±500,000 SF
Onni	±930,000 SF
1001 Bellevue (Trammell)	±760,000 SF
555 108th Avenue (Vulcan)	±1,000,000 SF
Bellevue Plaza (Vulcan)	±1,050,000 SF
Adjacent 405/Main Street Options	±4-6M SF

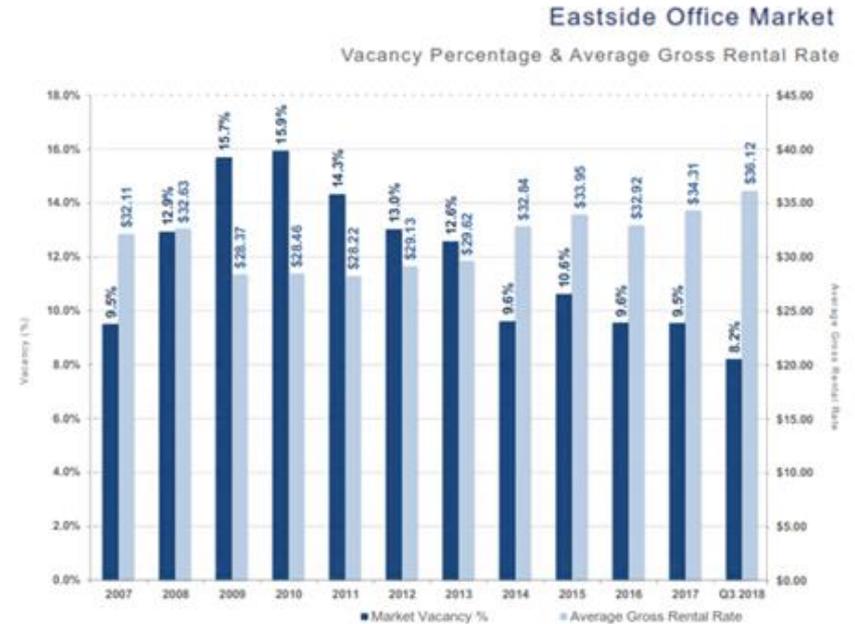
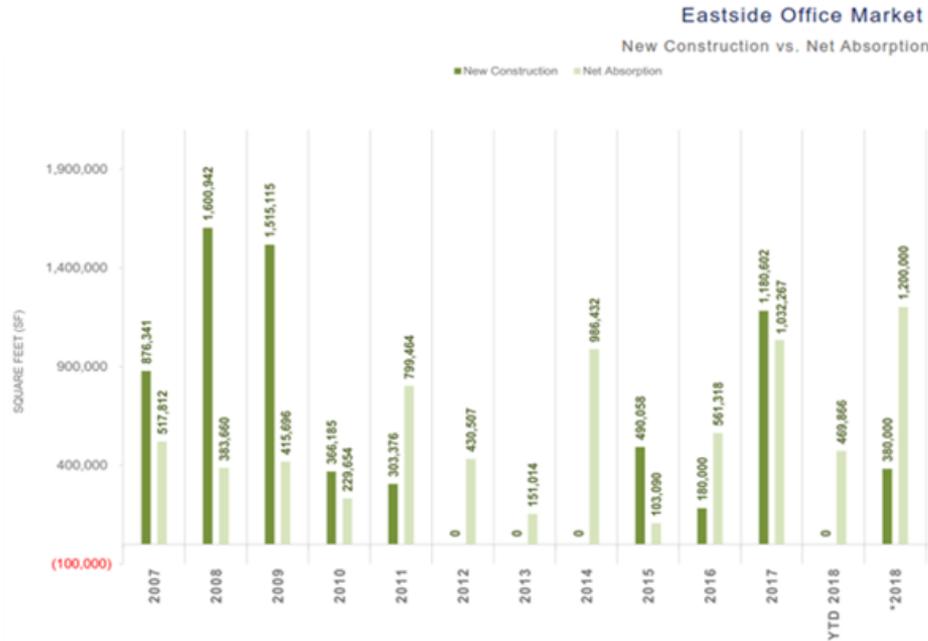
KEY

- Amazon Leased
- Amazon Rumored or Probable
- East Link Light Rail (coming 2023)

Source: 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. Information regarding Amazon.com locations and future plans sourced from Puget Sound Business Journal and Seattle Times reporting).



Bellevue, WA



Prácticamente no existe nueva construcción “disponible” en el mercado, y la fecha de entrega esperada de los posibles nuevos proyectos sería en 4 años más en el mejor de los casos.

La falta de nueva construcción desde 2016 ha resultado en una fuerte actividad de absorción en productos high-end y, por lo tanto, en una tendencia de disminución en la vacancia y aumento persistente en las rentas.

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 a sky of soft oranges and blues. The foreground shows some trees and lower buildings, also bathed in the golden light of dusk.



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 Diciembre 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. A la fecha el fondo aprobó distribuir un monto de \$0,0080 por cuota, el cual fue entregado durante Enero 2019.

TERCER LLAMADO DE CAPITAL

Respecto tercer llamado de capital por el 33% remanente del capital prometado, los fondos se encuentran invertidos en un depósito a plazo en USD el cual a fines de Febrero 2019 presenta una rentabilidad de 2.40% anual. La Administradora continúa evaluando nuevas oportunidades de inversión, esperando poder materializar alguna de ellas en los próximos meses.

Cifras Financieras del Fondo (M USD \$) al 31/dic/18

Activo corriente	722	Pasivo corriente	639
		Pasivo no corriente	0
Activo no corriente	53.485	Patrimonio	53.568
TOTAL	54.207	TOTAL	54.207

* 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.

Valor cuota, dividendos e indicadores al 31/dic/18

1	Valor libro (NAV)	\$ 1,0403
2	Dividendos por cuota devengados en el período	\$0,0080
3	Valor al cierre más dividendo	\$1,0483
4	Valor libro al inicio del período	0,9989
5	Rentabilidad	4,94%

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

2 Dividendos devengados en los últimos 3 meses.

3 Valor libro al 31/12/18 más dividendos por cuota devengados en el período.

5 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	31-12-2018
Intereses y reajustes (a)	26
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	2.642
Total Ingresos del Fondo	2.668
GASTOS DEL FONDO	
Comisión de Administración (b)	(109)
Otros Gastos de la Operación (c)	(18)
Total Gastos del Fondo	(127)
Utilidad (Pérdida) de la Operación	2.541
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.541
BNP DEL EJERCICIO	2.541

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.