



INFORME POSICIÓN FINANCIERA

700 N Miami Ave – Miami, FL





Posición Financiera al 31/03/20 – 700 N Miami Avenue

Fecha de Originación:	5 de Feb, 2020	Crédito Independencia Capital	
Tamaño:	4.7 acres	Tasa:	10.90%
Collateral Agent (%):	City National Bank (10%)	Vencimiento:	Feb, 2021
Ocupación Inicial:	NA	Deuda Inicial IC/Deuda Total:	24.5 MM / 40 MM

BALANCE AL 31/03/2020

· Servicio de la Deuda Mensual:	222,000
· Meses de cobertura caja y equivalentes Propiedad:	2
· Razón de Endeudamiento (Total Pasivos / Total Activos):	66.66%

GARANTÍAS

El crédito está garantizado tanto por la nota B de la primera hipoteca como por los patrimonios personales de los deudores. La nota B si bien es subordinada a la A, no se elimina ante un default en la A, más ambas acumulan los respectivos intereses.

Independencia Capital, en conjunto con City National Bank (filial de BCI) participó en el refinanciamiento del terreno ubicado en 700 N Miami Avenue, Miami Florida, el deudor necesitaba un crédito puente para completar el levantamiento de capital necesario para desarrollar el proyecto.

A la fecha no hemos tenido noticias de un retraso en el plan de negocios del proyecto producto de la crisis sanitaria originada por el COVID-19. El deudor cumplió en tiempo y forma el pago que le correspondía al primero de marzo y esperamos que sea así también para el pago del primero de abril. Es importante mencionar que el deudor está muy expuesto a la operación hotelera, fuente principal de su flujo de efectivo.



GLOSARIO

1. **Absorción Bruta:** se refiere a la diferencia entre los pies cuadrados arrendados durante un periodo y los pies cuadrados que pasan a estar vacantes en el mismo periodo, sin diferenciar entre espacios arrendados y subarrendados.
2. **Absorción Neta:** se refiere a la diferencia entre los pies cuadrados arrendados durante un periodo y los pies cuadrados que pasan a estar vacantes en el mismo periodo, descontando de los espacios arrendados, los espacios subarrendados.
3. **Amortización:** pago periódico del principal de una deuda.
4. **BIs** ("*Bulding Improvments*"): arreglos o mejoras que se realizan a los espacios comunes del edificio y que no necesariamente son para un arrendatario en específico. Como por ejemplo arreglos en el lobby, la fachada y espacios comunes.
5. **Built-to-suit:** Construcción realizada específicamente para un arrendatario, con diseño y estructura especial para este y que por lo general se realizan en contratos a largo plazo.
6. **Cap Rate:** tasa de retorno de una inversión en bienes raíces. Es el cuociente entre el ingreso operacional neto del siguiente periodo y el valor de mercado actual. Puede ser usado como benchmark para el valor de la propiedad basado en los ingresos futuros esperados.
7. **CBD:** "*Central Business Distric*", define el centro financiero o de oficinas de la ciudad.
8. **DSCR:** "*Debt Service Coverage Ratio*", resulta de la división entre el flujo de caja y el servicio de la deuda, es un medidor de salud financiero de la propiedad y un indicador de la capacidad de cumplir con sus obligaciones de deuda utilizando la caja generada por la propiedad.
9. **Due Diligence:** Tiene relación con la inspección y revisión, tanto de la propiedad como de sus estados financieros durante un proceso de compra de alguna propiedad. Este proceso se inicia una vez asignado el activo a un potencial comprador durante un proceso de venta. Generalmente son 30 días prorrogables por 15 o 30 más pagando un adelanto del precio.
10. **Escrow Account:** Cuenta de reservas a nivel de la propiedad las cuales se utilizarán en un futuro para operaciones claves tales como TIs, BIs, LCs, seguros o impuestos.



11. **LCs:** "*Leasing Comissions*"; comisiones que son pagadas por la propiedad a los corredores ante la firma de nuevos contratos de arriendo o renovaciones. El pago generalmente es 50% al momento de la firma de contrato y 50% al momento de ocupación del espacio por el arrendatario. En caso de renovaciones, generalmente el 100% se paga al momento de la firma del contrato.
12. **NOI:** "*Net Operating Income*"; diferencia entre los ingresos operacionales generados por la propiedad y los gastos que estas mismas operaciones tienen.
13. **Renta Gross:** renta bruta que incluye un estimado de gastos operacionales del espacio en uso por parte de algún arrendatario. El dueño de la propiedad es quien paga dichos gastos. Si los gastos reales son menores a los estimados, el dueño de la propiedad se beneficiará de dicho ahorro. Por el contrario, si los gastos son mayores a los estimados se les exigirá a los arrendatarios un reembolso el cual generalmente se cobra el año siguiente.
14. **Renta NNN:** Renta neta, en este caso los gastos operacionales del espacio en uso por el arrendatario son pagados directamente por éste.
15. **TIs:** "*Tenant Improvments*"; arreglos que son necesarios cuando existe un contrato con un nuevo arrendatario o ante una renovación de contrato. Generalmente son específicos por cada arrendatario y a la medida de lo que él requiera. Dentro de los trabajos se incluyen pintura, limpieza, construcción o remoción paredes, cambios de alfombras, etc. Incluso hay ocasiones que los TIs pueden utilizarse para comprar mobiliario o ofrecerse como cambio para aumentar los meses de free rent.
16. **CAM** ("*Common Area Maintenance*"): es un cargo neto que los arrendatarios deben pagar al dueño de la propiedad por los gastos de las áreas comunes del edificio. El porcentaje correspondiente es generalmente basado en el tamaño de la oficina que el arrendatario está utilizando sobre el total del edificio.