

Fondo de Inversión Independencia 700 N

Asamblea Extraordinaria de Aportantes – Enero 2021





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.



TABLA DE LA ASAMBLEA

1. Constitución de la Asamblea
2. Procedimiento de Decisión de la Asamblea
3. Designación de 3 Aportantes para Firmar el Acta
4. Materias a tratar:
 - i) Aprobar la prórroga del plazo del Préstamo; y
 - ii) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar la decisión de la Asamblea.
5. Quórum requerido: de conformidad al Número 1.4. del Título VIII (8) Reglamento Interno del Fondo, para aprobar la prórroga del plazo del préstamo se requiere del voto conforme de la **mayoría absoluta** de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto.



DETALLE CRÉDITO OTORGADO.



- El terreno ubicado en 700 North Miami Avenue cuenta con dos hipotecas y con un total inicial de \$45MM de crédito.
- La primera hipoteca, corresponde al crédito otorgado en febrero 2020 indirectamente por el Fondo de Inversión 700 N Miami junto con City National Bank por un total de \$ 40,000,000. Esta deuda se estructuró como un A/B Note donde CNB tomaba la parte senior y el Fondo la porción junior. Adicional a la garantía hipotecaria, el A/B Note cuenta con las garantías personales de los dueños del terreno.
- La segunda hipoteca corresponde a un crédito inicial de \$5MM por Old Arena, el desarrollador original del master plan Miami Worldcenter. Actualmente, el terreno mantiene una restricción de construcción exclusiva para el proyecto de hotel aprobado, la cual quedaría sin efecto si se paga en un 100% la segunda hipoteca por \$5 MM y se cumple el 5to aniversario de la venta original del terreno (Marzo 2022).

CNB A Note	\$	15,500,000.00
FI 700 NM B Note	\$	<u>24,500,000.00</u>
Total de la primera hipoteca	\$	40,000,000.00
Segunda Hipoteca Old Arena*	\$	<u>5,000,000.00</u>
Total Deuda	\$	45,000,000.00

- Al momento de la compra, la tasación del terreno era de \$60MM. Luego, a fines de 2020 Newmark (un reconocido bróker del mercado) realizó una tasación que valorizó el terreno en \$104 MM. Finalmente Independencia, a través de ventas de activos comparables, ajustó dicha tasación estimando un valor de \$83MM apróx. (detalle de la valorización en las pág. 6 a 8).

		VALOR DEL ACTIVO	LTV
Tasación Agosto 2019	\$	60,000,000.00	66.67%
Tasación Diciembre 2020 ajustada	\$	82,756,492.65	48.33%



DETALLE DEL ACTIVO (HIPOTECA).



- El crédito se encuentra garantizado por una primera hipoteca del terreno ubicado en 700N Miami Avenue, Miami, FL. Se trata de un terreno vacío, donde antiguamente se encontraba el estadio de basquetbol de los Miami Heat, en la esquina entre N.W 8th Street y North Miami Avenue, en Downtown Miami.
- El terreno forma parte del “master plan” Miami Worldcenter, un proyecto ubicado en una zona privilegiada de Miami con acceso a las principales autopistas y servicios de transporte público, el cual cuenta con múltiples desarrollos, residenciales, de oficina y retail. El lugar del desarrollo es adyacente a la nueva estación de Metrorail alrededor de la cual se ha consolidado un micro mercado de oficinas y unidades residenciales.
- Actualmente el terreno tiene permisos aprobados para construir 2,2MM pies cuadrados que serían utilizados para el desarrollo de un hotel de 1.700 piezas y un centro de convenciones de 500M pies cuadrados. Por otro lado, según el plano regulador del lugar, este terreno podría construir hasta 3,3 MM de pies de departamentos residenciales.

Información Propiedad	
Tipo	Terreno
Superficie	4.7 Acres / 1.9 Hectáreas
Superficie SF	204,732
Valor Tasación	USD 60 MM
Total Deuda	USD 40 MM



PROPUESTA

- Actualmente el crédito vence el 05/02/2021.
- Dado lo anterior proponemos aprobar la prórroga del plazo del Préstamo, bajo los siguientes términos:
 1. Plazo: 3 meses, es decir hasta el 5 de mayo de 2021.
 2. Fee de Salida: 1% del monto del A/B Note.
 3. Tasa: 10.9% (mantiene la tasa actual).

Esto lleva los retornos netos para el aportante de 9.5% a 10.21%.



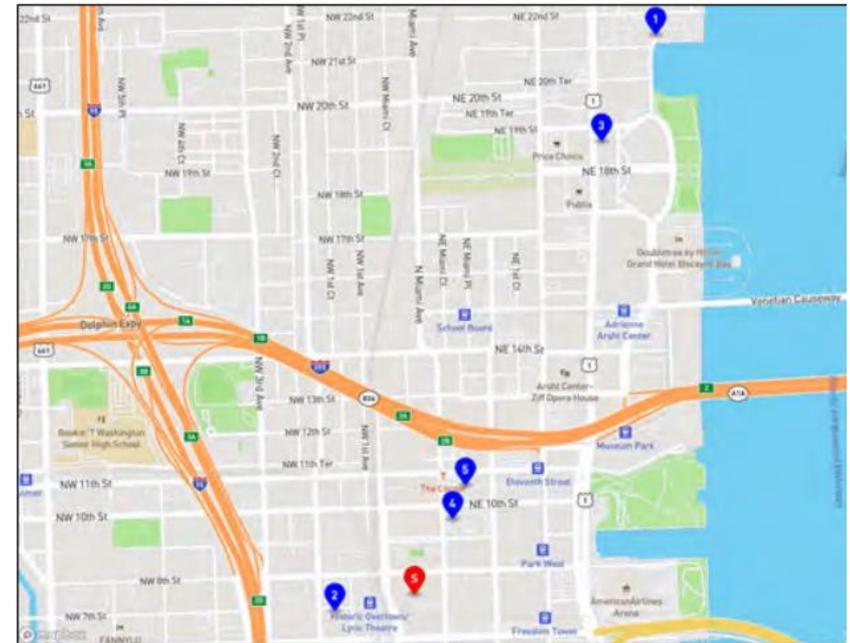
700 North Miami Avenue – Comparables recientes

Comparable	Price	Date	Acres	Price per Acre	FAR*(SF)	Price Per FAR	Adj**	Adj FAR	Land Use	Approved Type	Units Planned (Price per Unit)
1	\$29.600.000,00	ene-19	1,97	\$15.025.381	1.031.628	\$28,69	-35%	\$18,65	T6 – 36a L	Residential	296 (\$100,000 pu)
2	\$19.530.000,00	abr-19	1,65	\$11.836.364	790.790	\$24,70	0%	\$24,70	T6- 60A - O	Residential	434 (\$45,000 pu)
3	\$28.224.112,00	dic-19	1,57	\$17.977.141	821.196	\$34,37	-40%	\$20,62	T6 - 36b - O	Residential	785 (\$35,954 pu)
4	\$26.781.000,00	feb-20	1,02	\$26.255.882	803.430	\$33,33	0%	\$33,33	T6 – 60a - O	Residential	500 (\$53,562 pu)
5	\$42.865.500,00	jul-20	1,98	\$21.649.242	1.701.702	\$25,19	0%	\$25,19	T6 – 60a - O	Residential	918 (\$46,694 pu)
Avg	\$29.400.122,40			\$18.548.802		\$29,26		\$24,50			
700 NORTH MIAMI	\$45.000.000,00		4,7	\$9.574.468	3.378.078	\$13,32			T6 – 60a - O		

Tasación 700 N Miami Ave		LTV
Price per Average. Adj FAR	\$ 82,756,492.65	54.38%
Total Loan Inc Old Arena	\$ 45,000,000.00	

El plan regulador de la ciudad de Miami clasifica al terreno 700 North Miami dentro de la categoría The Urban Core Zone, es decir, el uso de suelo con la mayor densidad y variedad de activos inmobiliarios de la ciudad.

El uso de suelo permite la construcción de Residencial, Hotel, Clínicas y Laboratorios, Centro Convenciones, Colegios, y Retail, con un máximo de 60 pisos. En particular, la zonificación actual permite la construcción de 2,350 unidades residenciales.



*Floor Available Ratio (Constructibilidad) en Square Feet.

**Adj: ajuste de precio por FAR que hizo el tasador dado que los terrenos 1 y 3 están en mejores ubicaciones que 700 North Miami.



700 North Miami Avenue – Comparables recientes

Comparable 1 –
Modera Biscayne Bay



La transacción es de enero del 2019 y consiste en 2 parcelas totalizando 1.97 acres (15MM por acre).

El desarrollo consiste en una torre de 27 pisos con 296 unidades residenciales, con una placa comercial en el primer piso y con un parking estructural. A pesar de que la constructibilidad del terreno supera el millón de pies, los planos muestran que desarrollará solo 541,430 Sf.

Comparable 2
Luma at Miami Worldcenter



La transacción es de abril del 2019 y consiste en 1 parcela de 1.65 acres (11.8MM por acre).

El desarrollo forma parte del mega proyecto Miami World Center, se encuentra en proceso de construcción y será una torre residencial de 44 pisos con 542,762 sqft construidos y con 434 unidades.

Comparable 3
Miami Development Land



La transacción es de diciembre del 2019 y consiste en 1 parcela de 1.57 acres (18MM por acre).

El terreno permite construir 785 unidades residenciales en un total de 821,196 sqft.



700 North Miami Avenue – Comparables recientes

Comparable 4
Miami Worldcenter Block B



La propiedad fue vendida en febrero de 2020 y pertenece al mega Proyecto Miami World Center. Al minuto de la venta el terreno ya contaba con los permisos necesarios para la construcción de 500 unidades residenciales.

Comparable 5
Miami Worldcenter Block A



La propiedad fue vendida en julio de 2020 y pertenece al mega Proyecto Miami World Center. Al minuto de la venta el terreno ya contaba con los permisos de construcción necesarios. La construcción será en dos fases, en la Fase 1 será una torre de 39 pisos con 450 apartamentos, 10,000 SF de retail, 20,000 Sf de coworking, y 250 estacionamientos. La Fase 2 considera una torre de 79 pisos con 468 unidades residenciales.