
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ONE UNION CENTER

ANÁLISIS RAZONADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

A. ANTECEDENTES

El Fondo de Inversión Independencia One Union Center (el “Fondo”) inició operaciones con fecha 22.12.2017, con el objeto de materializar la inversión en el bien raíz ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C (la “*Propiedad*” o el “*Edificio*”). El plan de negocios consistía en la compra de un edificio de oficinas con el fin de llevar a cabo una inversión del tipo *value added*, asumiendo el desafío de recolocarlo en un 100%. La ocupación de la Propiedad a fines de 2018 ya se encontraría cercana al 5% dado que su principal arrendatario, el District of Columbia, había anunciado que iba a dejar la propiedad al vencimiento de su contrato.

La inversión se materializó a través de la sociedad Arep Union Center LLC (la “*Sociedad Propietaria*”), de la cual el Fondo participa indirectamente con un 55,44%, coinvirtiéndose con otros vehículos de inversión (“*Coinversionistas*”) y con el socio local AREP (el “Socio Local”), quien tiene el 10% de la propiedad de la Sociedad Propietaria. Para financiar la compra de la Propiedad, cuyo precio fue de USD 64,25 MM, se firmó un crédito por un total de USD \$43,31 MM más una línea de crédito por USD \$31,48 MM para cubrir el 65% de los gastos operacionales y financieros, el plan de Capex, habilitaciones y el pago de comisiones de arriendo a los corredores para colocar el Edificio (el “*Crédito*”) con Granite Pinte Mortgage Trust (el “*Acreeedor*”). El crédito contratado tenía fecha de vencimiento el 9 de octubre de 2021 y tenía pagos mensuales de intereses que podían ser pagados en parte (65%) con la línea de crédito antes descrita. Dado que no se logró concretar la estrategia de recolocación del espacio vacante, no se percibieron flujos de efectivo suficientes, lo cual hizo necesario utilizar, en su totalidad, la línea de crédito disponible para financiar el déficit operacional y financiero de la propiedad. A la fecha del presente informe la Deuda alcanza una suma aproximada de USD \$55 MM.

Año 2017. Durante el primer año, la Propiedad tuvo una ocupación de un 80%, generando un superávit que, junto con reservas dispuestas desde el inicio del proyecto, permitió financiar el 35% del servicio de la Deuda y de los gastos operacionales que no estaban cubiertos por la línea de crédito.

Con el objetivo de colocar el resto de la Propiedad y optimizar la rentabilidad del Fondo, se contrató a Newmark como asesor de corretaje debido a su experiencia en la colocación de activos similares en el mercado de Washington DC. A partir de ese momento y durante toda la duración del Fondo se llevaron a cabo negociaciones y se evaluaron oportunidades con distintas entidades públicas y privadas de Washington que manifestaron interés en el arriendo o adquisición de toda o parte de la Propiedad.

En concreto, los principales acercamientos, negociaciones, gestiones e hitos se detallan a continuación:

Año 2018. Negociaciones con la Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington (“WMATA”) quienes buscaban consolidar sus distintos espacios de oficina y demostraron interés por comprar la propiedad para ser usuarios finales de la misma. Finalmente, y a pesar de haber acordado en

conjunto con la Administradora un precio por la Propiedad de USD \$82.5 MM, WMATA retiró la oferta argumentando que se les había presentado una alternativa de menor costo en DC.

Año 2019. Luego de participar en un proceso de selección por espacios de oficina, la Administradora estuvo próxima a firmar un contrato de arriendo con la entidad gubernamental CSOSA por la totalidad del espacio arrendable de la propiedad. Sin embargo, la propuesta no fue seleccionada, quedando en segundo lugar, ya que se definió que otro activo cumplía de mejor manera con el requerimiento del cliente, quien cerró un contrato de arriendo por un edificio ubicado en 1425 NY Ave., Washington DC.

A raíz de que las gestiones de la Administradora y las sucesivas negociaciones para colocar los espacios vacantes que se desocuparon durante 2018 y 2019 no tuvieron éxito, se tomó la decisión de acentuar los esfuerzos para la colocación de la Propiedad. Para estos efectos se contrató a Cushman & Wakefield, quienes fueron contactados dada su experiencia en la identificación y colocación de arrendatarios gubernamentales con necesidad de espacios similares al que ofrecía el Edificio.

Año 2020. Al momento de dar inicio a la búsqueda de nuevos arrendatarios de la mano de C&W, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declara un nuevo brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, situación que provocó una crisis en el mercado inmobiliario en Estados Unidos y el mundo, generada por las estrictas medidas de confinamiento dispuestas por las Autoridades, que impactaron directamente a las decisiones de nuevas ocupaciones pues los prospectos de arrendatarios, entre otras acciones, pospusieron inmediatamente sus requerimientos de espacio.

10 de marzo 2020. Debido al impacto que se previó tendría el COVID-19 y con motivo de anticiparse a las dificultades proyectadas, se citó a los Aportantes a una reunión en la que se informó del estado del Proyecto y se mencionó que ya se habían iniciado conversaciones con el Acreedor para revisar la estructura deudacapital del Crédito.

Las cuarentenas y medidas restrictivas impuestas por las Autoridades generaron una aceleración en la adopción del teletrabajo, el cual se instaló de manera sustancial y ha ido disminuyendo gradualmente en línea con el paulatino levantamiento de las medidas de confinamiento. La crisis provocada por la pandemia y la lenta reactivación del mercado inmobiliario impactaron negativamente la inversión, razón que ha dificultado la explotación del activo según los términos y planes proyectados en su estrategia inicial.

19 de junio 2020. Considerando las dificultades generadas por la pandemia y que aún no se había concretado un contrato de arriendo que permitiera aumentar los flujos para pagar los gastos operacionales, se celebró una Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se acordó un aumento de capital del Fondo, por 1.500.000 nuevas cuotas, suscrito por todos los Aportantes a prorratas, por un monto de USD \$722.399. Este aumento tuvo por objeto cubrir el 35% del déficit operacional y financiero hasta marzo de 2021, en tanto que el 65% restante fue financiado por el Acreedor a través de la reasignación de la línea de crédito de Capex. Esta misma acción se efectuó también para los Coinversionistas, por lo que todos los Aportantes e inversionistas participantes de estos vehículos mantuvieron su prorrata inicial en el Proyecto, la misma que opera hasta la fecha.

Adicionalmente, y gracias a las negociaciones y gestiones entre la Administradora y el Acreedor, se logró liberar el piso establecido a la tasa LIBOR (100 bps) definido al momento de la firma del contrato de deuda, dejando así la LIBOR sin piso por 6 meses, de junio a noviembre de 2020. La diferencia incremental entre el piso de la LIBOR y la LIBOR real se capitalizaría y se pagaría al vencimiento de la deuda. Hasta ese momento el valor de la tasa LIBOR estaba en 0.17%, por lo que el acuerdo logrado fue un beneficio traducido en un menor gasto financiero, que al rebajar el déficit operacional mensual permitió extender la caja disponible para gastos operacionales hasta septiembre de 2021.

B. RESUMEN DEL PERIODO

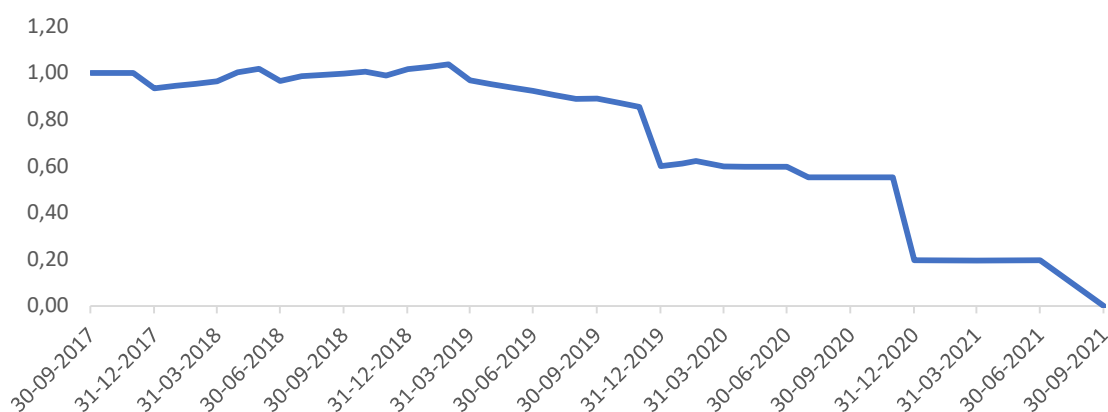
Año 2021. Durante el año en curso, la Administradora perseveró en los esfuerzos por arrendar el espacio vacante del Edificio, participando en procesos de colocación de prospectos tanto del sector público como privado en Washington DC. Estos, por razones ajenas a la Administradora, no se concretaron por lo que impidieron a la propiedad pagar los gastos operacionales, el servicio de la deuda y su principal. Mientras, el mercado de Washington no presentó indicios de mejora, pues aumentó la vacancia promedio del mercado a la vez que las rentas disminuyeron, reflejo de que la demanda por espacios se hizo cada vez más escasa.

Se participó de una licitación con el Department of Justice (“DOJ”), ente gubernamental que hizo una oferta pública al mercado por un total de 162.000 SF¹, espacio equivalente a gran parte de la vacancia de la propiedad. Dentro del primer trimestre de 2021 se envió una propuesta extremadamente agresiva por un plazo de 20 años a partir de marzo 2024 a una renta de USD \$47 psf², USD \$100 psf en habilitaciones y 25 meses de gracia. Sin embargo, la Propiedad quedó fuera del proceso de arriendo en la segunda ronda. En paralelo, se intercambiaron propuestas de arriendo con la empresa privada Blue Cross Blue Shield por un espacio de entre 100.000 SF y 200.000 SF, el cual no se concretó dado que la empresa decidió dejar el mercado de DC para trasladarse a Maryland.

Septiembre 2021. El día 9 de septiembre de 2021, el Acreedor anticipó a la Administradora de una posible oferta de dos meses para cubrir gastos operacionales y diferir el vencimiento de la deuda desde octubre de 2021 a diciembre 2021, extensión que finalmente no se concretó por razones atribuibles al Acreedor. Por lo tanto, la Sociedad Propietaria no logró cumplir con la obligación de pagar los intereses de la Deuda el día 14 de septiembre, lo que fue informado en el Hecho Esencial publicado el 16 de septiembre de 2021. Debido a lo anterior, con fecha 28 de septiembre de 2021, la Sociedad Propietaria recibió el aviso formal por parte del Acreedor, notificándole que estaba en default por las razones antes expuestas.

A continuación, se muestra el detalle de la evolución histórica del valor cuota del Fondo. La caída en el valor cuota se explica por la situación de *default* de la Sociedad Propietaria, por lo que se aplica, según la normativa IFRS o NIIF9 a nivel del Fondo, una provisión de deterioro del pagaré que tiene el Fondo con la sociedad Reus Union Center Inc, filial en la que el Fondo participa directamente con un 74.49%, por MUSD 20,6 , debido a su situación de insolvencia.

C. EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA



¹ Square Feet o Pies Cadrados

² Per square foot

D. CONDICION FINANCIERA

I. Estructura de activos y pasivos

La estructura de activos y pasivos y sus variaciones para el cierre a septiembre 2021 y diciembre 2020 fue la siguiente:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	2	1.245	(1.243)	-100%
Activo No Corriente	108	2.031	(1.923)	-95%
Total Activo	110	3.276	(3.166)	-97%
Pasivo Corriente	7	36	(29)	-81%
Pasivo No Corriente	103	74	29	39%
Patrimonio Neto	-	3.166	(3.166)	-100%
Total Pasivos y Patrimonio	110	3.276	(3.166)	-97%

Activos

Activos Corrientes

La cuenta de activos corrientes corresponde a la cuenta “Efectivo y equivalentes de efectivo”, la cual al cierre del tercer trimestre de 2021 tiene MUSD 2.

Durante el tercer trimestre se han reconocido MUSD 713 de intereses del pagaré que tiene el fondo con Reus Union Center Inc, los cuales fueron castigados en su totalidad.

Activos No Corrientes

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta “Activos financieros a costo amortizado no corriente”, la que reconoce el pagaré con la sociedad Reus Union Center Inc. junto con una provisión por deterioro de acuerdo a la NIIF9.

Al cierre del tercer trimestre del año 2021 el total de activo no corriente disminuyó en MUSD 1.923.

Al 30 de septiembre de 2021 el pagaré incluye capital por MUSD19.937 menos provisión de deterioro por MUSD 19.829.

Pasivos

Pasivos Corrientes

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a las cuentas por pagar a proveedores, remuneraciones por pagar a la sociedad administradora, y otros documentos. Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 7 y MUS 36 respectivamente, estas corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores para el 2021 y al cierre del 2020 incluían también la parte de corto plazo de las remuneraciones por pagar a la Administradora.

Pasivos No Corrientes

La cuenta pasivo no corriente del balance corresponde a las remuneraciones por pagar a la sociedad administradora.

Patrimonio

El patrimonio neto al 30 de septiembre del 2021 disminuyó en MUSD 3.166 debido a la pérdida generada por el castigo de la provisión de deterioro del pagaré.

II. Resultado del ejercicio

En el cuadro a continuación se presentan las variaciones de las principales cifras de resultados del período enero-septiembre 2021 respecto de igual período del año 2020:

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.2021 MUSD	30.09.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	2.025	1.772	253	14%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	(5.181)	(1.772)	(3.409)	192%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-	(722)	722	0%
Otros	-	-	-	0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	(3.156)	(722)	(2.434)	100%
Comisión de administración	-	(30)	30	-100%
Otros gastos de operación	(10)	(10)	-	0%
Total gastos de operaciones (-)	(10)	(40)	30	-75%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	(3.166)	(762)	(2.404)	315%

Las pérdidas del Fondo se deben principalmente al deterioro del pagaré del Fondo con su filial.

Al 30 de septiembre de 2021 el Fondo devengó intereses por el pagaré con la sociedad Reus Union Center Inc. por MUSD 2.025. El aumento respecto al mismo período de 2020 corresponde a un 14% y se explica por la capitalización de los intereses devengados lo que a su vez aumentó el volumen del pagaré.

Al mismo tiempo MUSD 2.016 de intereses devengados no pagados y MUSD 3.165 del capital se castigaron como provisión de deterioro, totalizando MUSD 5.181 en el periodo 2021. Lo anterior se da debido a la situación de insolvencia en que se encuentra hoy la propiedad.

El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde a la utilidad o pérdida realizada a través de la participación en las distintas filiales que son dueñas del activo subyacente. Al 30 de septiembre de 2021 la Sociedad Reus Union Center Inc. posee patrimonio negativo. Dado esto, el Fondo no reconoció pérdidas por valorización por el método de la participación.

A partir del 01 de julio del 2020 se dejaron de devengar las comisiones de la administradora, según el cambio realizado en el Reglamento Interno, aprobado en la Asamblea de Extraordinaria de Aportantes celebrada el 19 de junio del 2020.

Al 30 de septiembre de 2021 los resultados del fondo presentan una pérdida por MUSD 3.166.

III. Indicadores Financieros

Los principales indicadores financieros de la Administradora se presentan a continuación, a septiembre 2021 y diciembre 2020:

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	-	0,0347	0,1672
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	6,36%	32,73%	2,83%
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	93,64%	67,27%	97,17%
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	0,2857	34,5833	8,9048
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	0,2434	0,0886	0,3016
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,0000	0,1955	0,8228
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	-0,1955	-0,4036	-0,0470
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos según último valor libro 12 meses	%	-	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Pat al cierre del periodo	%	-100,00%	-67,37%	-5,41%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-2878,18%	-199,52%	-4,90%

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

El principal riesgo que presentaba el Edificio al momento de la compra fue su alta dependencia a un solo arrendatario que ocupaba un 72,9% del espacio arrendable. Si bien esto en su etapa inicial, y dado el buen momento del mercado, se presentó como una oportunidad de upside y mejora del desempeño del activo pensando en su recolocación, la pandemia COVID-19 y las distintas condiciones que acontecieron a nivel global y el impacto que estas generaron en el mercado inmobiliario no hicieron posible la recolocación de los espacios y en consecuencia no se cumplieron los objetivos proyectados.

Adicionalmente y de acuerdo a lo comunicado en los Análisis Razonados anteriores, durante el mes de septiembre se terminaron las reservas que la propiedad tenía disponibles para cubrir los gastos de operación y financieros, por lo que esta se vio imposibilitada de cumplir con sus obligaciones financieras durante ese mes. Debido a lo anterior, con fecha 28 de septiembre de 2021, se recibió la primera carta formal por parte del Acreedor notificando que la Filial estaba en default por las razones antes expuestas.

En conclusión, el escenario que se presenta actualmente a raíz de la dificultad de recolocar los espacios vacantes son el resultado de una hipótesis probable cuyos riesgos fueron previstos al momento de materializar la inversión. Sin embargo, no podemos descartar que aún puedan surgir alternativas y oportunidades que permitan optimizar el desempeño del Fondo según las condiciones de mercado.

F. HECHOS POSTERIORES

El día 4 de octubre 2021 se celebró una reunión informativa con los Aportantes, en la que se les comunicó de la situación actual del Fondo, detallando el análisis de los distintos escenarios. Se evaluó también la racionalidad económica de realizar un nuevo aumento de capital, estimado en cerca de USD \$30 MM, propuesta que fue descartada a menos que se presentara un cambio significativo en las condiciones de mercado, que propiciaran un escenario óptimo para la recolocación del activo. En esta reunión se presentaron a los Aportantes todos los hechos relevantes del Proyecto en orden cronológico, las razones por las que no se materializaron los distintos arriendos o negocios evaluados y se plantearon los distintos escenarios que enfrentaría el Fondo luego de las negociaciones con el Acreedor.

Al 9 de octubre de 2021, fecha de vencimiento del crédito, la Sociedad Propietaria tampoco tenía los fondos para cumplir con el pago de la obligación respectiva.

El día 14 de octubre 2021 en una reunión presencial con representantes del Acreedor, se informó que la Deuda sería puesta a la venta en el mercado.

El día 20 de octubre 2021 el Acreedor envió una segunda carta formal, de fecha 15 de octubre 2021, notificando un Maturity Date Default, por no cumplir con el pago del 100% de la Deuda al vencimiento de ésta el día 9 de octubre 2021.

Es importante aclarar que las cartas recibidas de parte del acreedor los días 28 de septiembre y 20 de octubre 2021, corresponden a avisos formales propios de un proceso de default en Estados Unidos por el incumplimiento en el pago de la Deuda.

El día 25 de octubre 2021 AREP, el socio local, informó que el 22 de octubre 2021 la Nota de Crédito había sido formalmente puesta a la venta.

Por último, de acuerdo a lo instruido por la CMF, la Administradora acordó citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia One Union Center, la cual se celebró el día martes 23 de noviembre 2021 a las 09:30 horas. El objetivo de dicha Asamblea fue informar a los aportantes en forma ampliada y razonada sobre la situación del Fondo, la evolución de sus inversiones, las gestiones realizadas, las medidas adoptadas y negociaciones, acuerdos o pre-acuerdos establecidos con el Acreedor de la Sociedad Propietaria; así como los posibles escenarios para el Fondo.