



Fondo Independencia Denver, En Liquidación

Análisis Razonado – Q1 2022





RESUMEN EJECUTIVO

El activo subyacente del Fondo se trata de un portfolio de 3 bienes raíces (2 edificios de oficina clase A y un edificio de estacionamientos). Las propiedades cuentan con una ubicación privilegiada ya que se encuentran en la intersección de South Broadway con la autopista I-25, frente a la estación de trenes y a 8,5 km del CBD en una zona que tiene múltiples proyectos de desarrollo.

La estrategia de la inversión consiste en mejorar las rentas de los nuevos contratos de arriendo y de las renovaciones de sus actuales arrendatarios, intentando atraer nuevos arrendatarios de mejor crédito. Además, el plan de negocios busca tomar ventaja del desarrollo futuro que se llevará a cabo en el terreno frente a la propiedad, el que consiste en 2 torres de oficinas, 4 torres de departamentos y 100K SF de Retail.

Dada la alta actividad de arriendos durante el año 2021, se aumentó la ocupación del edificio del 75% al 83% actual. No hay vencimientos para el año 2022 y los desafíos para este año contemplan la recolocación de los espacios actualmente vacantes.

Durante el año 2022, periodo en el cual el fondo ha estado desarrollando su proceso de liquidación debido a que en Asamblea Extraordinaria de Aportantes con fecha 9 de diciembre del 2021 se acordó no extender el plazo de duración del Fondo que vencía el 18 de diciembre del 2021, el fondo ha obtenido una rentabilidad de un 1,42% y no realizó distribuciones a sus aportantes producto de que se encuentra reservando caja para financiar las habilitaciones comprometidas por los últimos arriendos firmados.

Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$1,2524
Valor Cuota Inicial:	USD	\$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	05 de octubre de 2015	
Bolsa Santiago:	CFIAMDEE	
Moneda:	USD	

OBJETIVO DEL FONDO

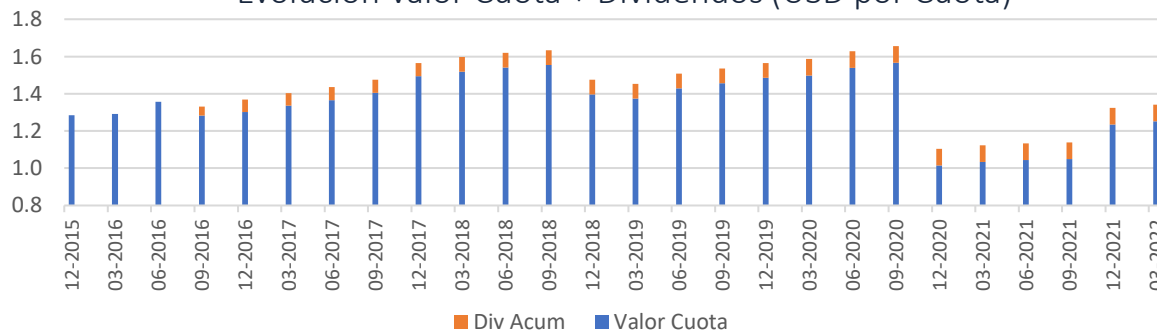
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, a través de la adquisición de los bienes raíces ubicados en 900 South Broadway, 990 South Broadway & 100 East Tennessee, Denver, CO, Estados Unidos de América, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en acciones de las sociedades extranjeras Denver I International Group Inc. y Denver II Partners Inc., las cuales se presentan en su balance de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el valor del inmueble según valorizaciones efectuadas por tasadores independientes.

POLITICA DE DIVIDENDOS

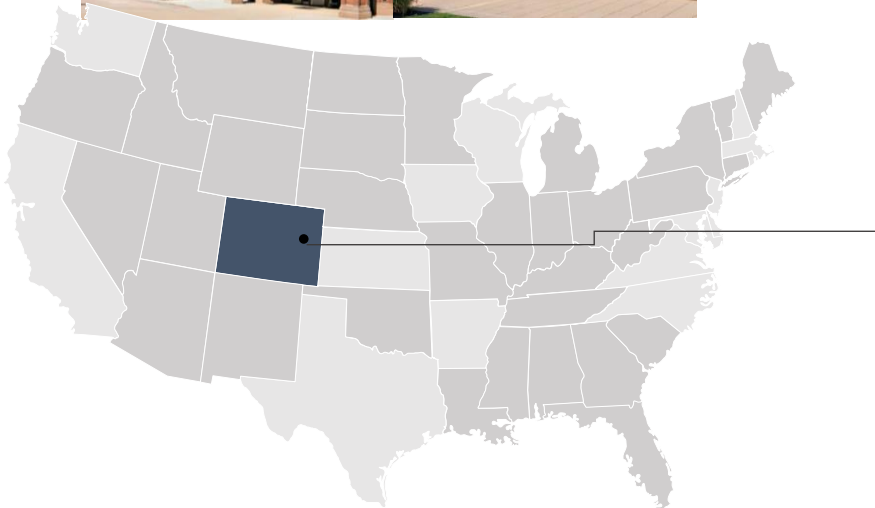
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad, así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Valor Cuota + Dividendos (USD por Cuota)





BROADWAY STATION PORTFOLIO



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	318.053 SF
Ocup. Compra	94,7%
Ocup. Actual	82,6%(*)
Precio Compra	USD 73,3MM
Socio Local	Everwest (10%)

(*) La ocupación actual incluye el contrato de arriendo con T-Mobile (24,4% del espacio arrendable). Este contrato se encuentra firmado y comienzan en julio de 2022.





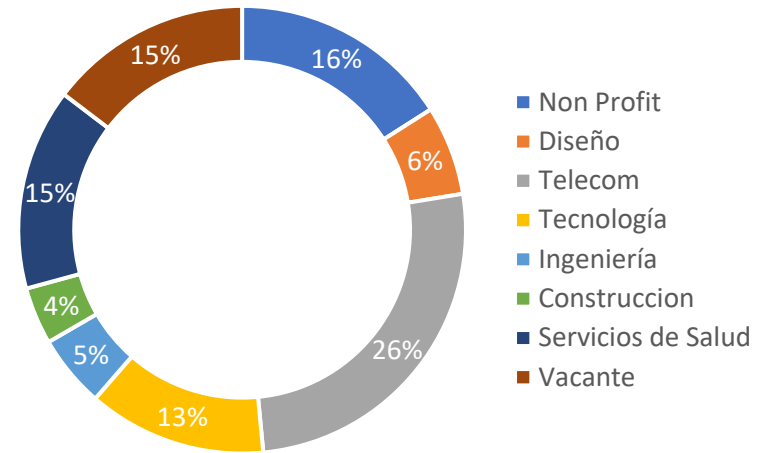
PERFIL DE ARRENDATARIOS



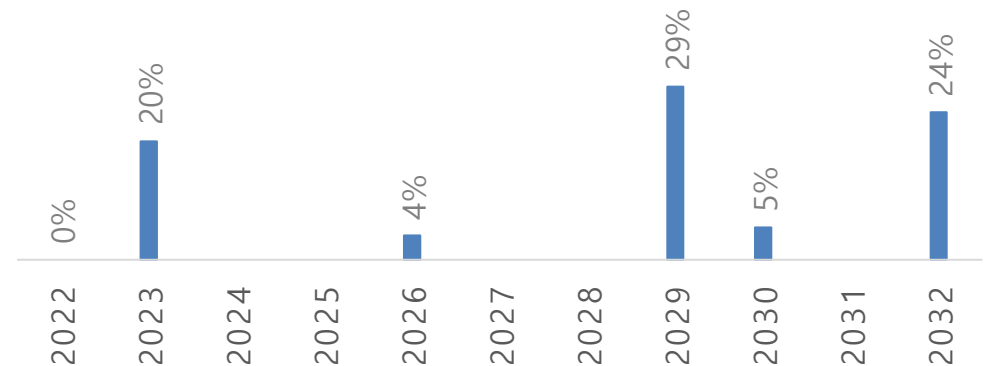
6,63 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% SF)












VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% SF)





PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	LNH, Inc. (Hosting)	Oficina	Tecnología
	Orthofi	Oficina	Servicios de Salud
	National Multiple Scler	Oficina	Non Profit
	Layer3 TV / T-Mobile	Oficina	Telecomunicaciones
	HSS	Oficina	Seguridad
	Ware Malcomb	Oficina	Diseño
	Dewberry Engineers, Inc.	Oficina	Ingeniería
	DHM Design Corp.	Oficina	Diseño
	Peerless Network, Inc.	Oficina	Telecomunicaciones

The image shows a large, multi-story brick building with a modern architectural style. The building has several long, horizontal windows and a flat roof. In the foreground, there is a paved courtyard with several round tables and chairs, some with umbrellas. There are also some plants and a trash can in the courtyard. The sky is clear and blue.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO



INDICADORES FINANCIEROS

\$ **80** MM

AUM

82,6%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,65x

DSCR

59,5%

LTV

07 / 2024

VENCIMIENTO
DEUDA

6,63

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

1. AUM corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del periodo, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del periodo.
3. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) presupuestado para el año 2022, sobre el total del servicio de la deuda presupuestado para el año 2022.
4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
5. Vencimiento deuda corresponde al vencimiento del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz.
6. Promedio contratos remanente corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados al cierre del periodo.



RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD) Serie A y Serie B	Periodo	Últimos	Últimos
	Actual (YTD)	12 meses	24 meses
A) Valor libro cuota al cierre (31-03-2022)	1,2524	1,2524	1,2524
B) Dividendos por cuota	-	-	-
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,2524	1,2524	1,2524
D) Valor libro al inicio del periodo*	1,2349	1,0328	1,4973
Rentabilidad (C/D -1)	1,42%	21,26%	-16,36%

* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado Denver I

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo.

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan en cada serie, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del ejercicio.

C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calcula dividiendo el patrimonio de cada serie del Fondo al inicio del periodo sobre el número de cuotas suscritas y pagadas por serie al inicio del periodo.

D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad positiva a marzo de 1,42%, dada la operación normal del fondo. La rentabilidad de los últimos 12 meses de un 21,26% se explica por la tasación realizada a fines del año 2021, proceso que se realiza en el mes de diciembre de cada año, donde el valor aumentó en MMUSD 7,1. La rentabilidad de un -16,36% de los últimos 24 meses se explica por la caída en el valor de tasación de diciembre 2019 vs diciembre 2021 donde disminuyó en MMUSD 9,1.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2022 MUSD	31.12.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	73	-	73	-
Activo No Corriente	11.759	11.659	100	0,86%
Total Activo	11.832	11.659	173	1,48%
Pasivo Corriente	67	59	8	13,56%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	11.765	11.600	165	1,42%
Total Pasivos y Patrimonio	11.832	11.659	173	1,48%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022 los activos corrientes aumentaron en MUSD 73 con respecto al 31 de diciembre 2021. Lo anterior se debe a que el fondo percibió dividendos desde sus filiales por el mismo monto.

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario del inmueble ubicado en los Estados Unidos de América adquirido con fecha 22 de julio de 2014.

Al cierre de marzo 2022 el total del Activo No Corriente aumentó en un 0,86% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 100. Lo anterior se da por los resultados de las sociedades subyacentes del fondo, menos los dividendos pagados durante el periodo.

Al 31 de marzo de 2022 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Denver I International Group Inc. por MUSD 7.520, y en Denver II Partners Inc. por MUSD 4.239.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo del 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 67 y MUSD 59 respectivamente y corresponden a remuneraciones por pagar a la Administradora y a otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de 1,42% al cierre de marzo 2022 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe al resultado del ejercicio al cierre de marzo 2022 ha sido de MUSD 165.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.22 MUSD	31.03.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad devengada	173	182	-9	-4,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	173	182	-9	-4,9%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	173	182	-9	-4,9%
Comisión de administración	-3	-3	0	0,0%
Otros gastos de operación	-5	-5	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-8	-8	0	0,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	165	174	-9	-5,2%

- Al 31 de marzo de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 173, dado por la utilidad que presentan las filiales del Fondo. La diferencia con respecto al año anterior por MUSD -9 se debe a los menores ingresos netos operacionales que se presentaron a nivel de la propiedad.
- El Fondo presentó MUSD 8 de gastos operacionales que se componen de MUSD 3 de comisión por administración y MUSD 5 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 165.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,57	0,51	0,38
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,1	-	-
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,2525	1,2349	1,0329
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0176	0,2206	0,0185
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	-	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	1,40	17,86	1,79
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	1,39	17,77	1,79
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	21,26	21,77	-31,02



ANÁLISIS DE RIESGOS

El valor y desempeño económico del activo inmobiliario y en consecuencia la valorización del Fondo, están sujetos al riesgo de que el bien inmueble no genere ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, el servicio de la deuda u otras obligaciones.

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Las condiciones económicas, geopolíticas y del sistema financiero, tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de edificios de oficina, muchos de los cuales poseen propiedades similares a la nuestra y están ubicados en el mismo submercado en que se encuentra la propiedad y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Dependemos en mayor medida de aquellos arrendatarios en cartera que representan un mayor porcentaje del total pies cuadrados disponibles y de la renta potencial, y de las industrias específicas a las cuales pertenecen.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras.

Sin embargo, el Fondo no posee activos ni pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales el crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial indirecta del Fondo, es a tasa fija.

- Nos enfrentamos a un escenario de presión inflacionaria en Estados Unidos de América, lo cual podría afectar los ingresos netos operacionales de la propiedad debido a un aumento en los costos de administración y de futuras inversiones que pudiesen realizarse en la propiedad. Sin embargo, es posible mitigar el efecto anterior por medio de la firma de nuevos contratos o renovaciones a rentas superiores que las actuales debido a que las rentas del mercado inmobiliario también están afectas a la inflación.



HECHOS POSTERIORES

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia Denver, celebrada el día 26 de abril del año 2022, se aprobó la cuenta final de término de éste y se procedió a dar por terminado su proceso de liquidación.

Cabe señalar que lo indicado en el párrafo en el párrafo precedente, se llevó a cabo debido a que el Fondo no cumplió con el número mínimo de partícipes exigido por la Ley, considerando que el Reglamento Interno del Fondo fue depositado con fecha 25 de febrero de 2021 en el Registro de Depósitos de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero. Dado lo anterior, el plazo que debía cumplir el Fondo con el mínimo de 50 partícipes o un inversionista institucional que exige la Ley para los fondos de inversión públicos venció el 25 de febrero de 2022.

Lo anterior va en línea con lo aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 9 de diciembre de 2021, donde la Administradora propuso a los Aportantes no prorrogar el plazo de duración del Fondo, el cual vencía el día 18 de diciembre de 2021 y dar inicio al proceso de liquidación del Fondo, lo que fue aprobado por la unanimidad de los Aportantes presentes e informado al Mercado y esa Comisión mediante Hecho Esencial divulgado el mismo día en que se celebró la Asamblea.

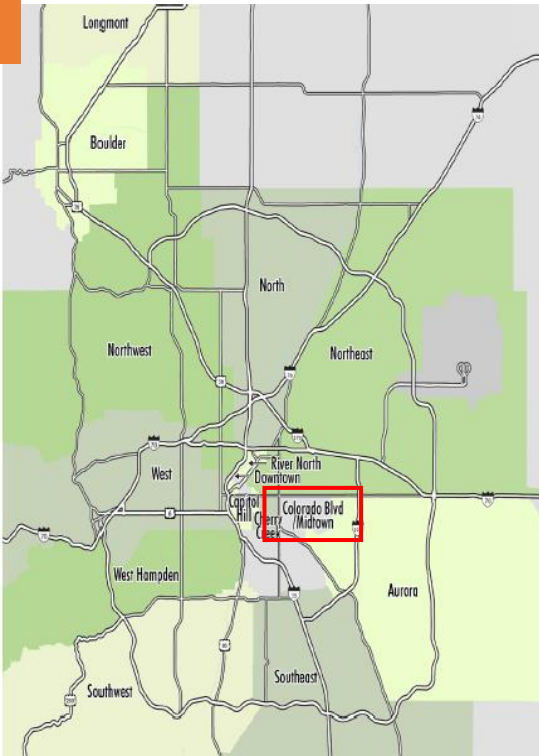
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



INFORMACIÓN DE MERCADO



INFORMACIÓN DE MERCADO - DENVER, CO⁽¹⁾



COLORADO BLVD. ANALYTICS

\$ 27,50 Colorado Blvd \$ 39,63 CBD \$ 31,82 Metro Overall Rentas PSF	6.658.989 SF / 0 SF Inventario / Nueva Construcción Colorado Blvd	20,8% Colorado Blvd 24,7% CBD 19,3% Metro Overall Vacancia Total
4,0% / 3,6% Tasa Desempleo Mercado / Nacional	27.111 SF Colorado Blvd 232.346 SF Metro Overall Absorción Neta	La absorción neta ha repuntado con fuerza al nivel más alto desde el inicio de la pandemia Información Adicional

Colorado Blvd.

Colorado Blvd. es parte del mercado de Metro Denver.

Metro Denver registró 232.000 SF de absorción neta positiva en el Q1, el primer trimestre positivo desde el inicio de la pandemia.

En el submercado de Colorado Blvd, donde se encuentra la propiedad, los valores de arriendo aumentaron \$0,25 desde el trimestre anterior. Las tasas de vacancia en Colorado Blvd, CBD y Metro se mantuvieron relativamente estables. Por otro lado, las tasas de desempleo en Denver y USA en su conjunto disminuyeron 50 pb y 30 pb respectivamente. La absorción neta en el submercado se mantuvo constante cerca de 30k SF.

(1) Fuente: CBRE (Denver Office Q1 2022)