



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado– Q1.2021





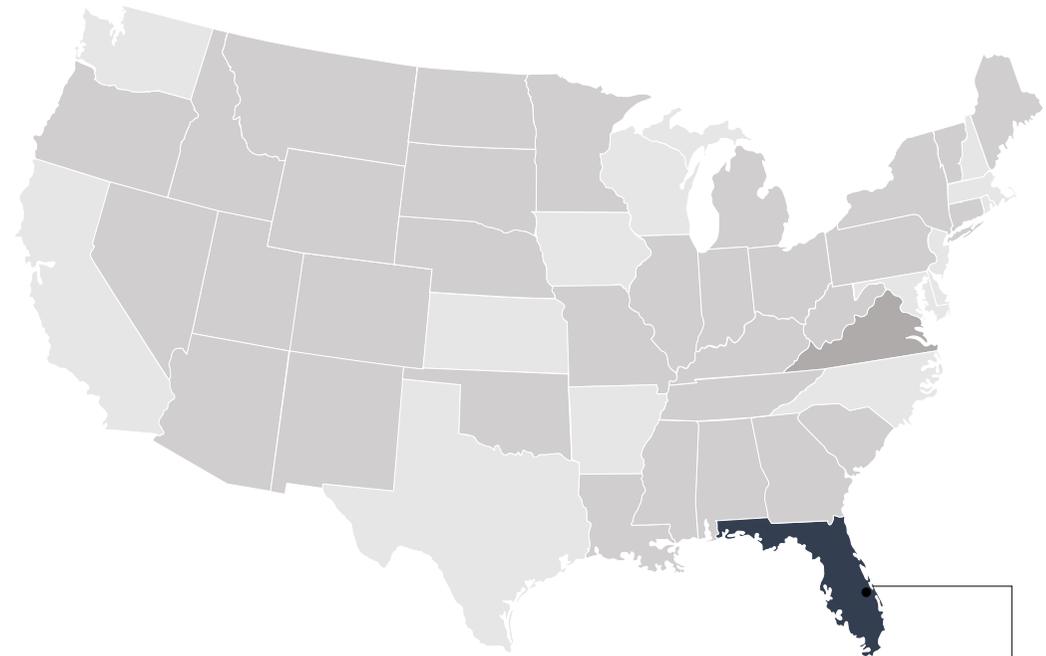
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Doral tiene como objeto de inversión la generación de ingresos por renta y plusvalía, indirectamente a través de sus sociedades filiales, del bien raíz ubicado en 10640 NW 19th Street, Doral, Florida, Estados Unidos de América, con el objetivo de generar flujos de renta de largo plazo para sus aportantes.

El Fondo invierte en su filial vía títulos de deuda y capital (acciones) y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera el inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial, en que a juicio de la administradora, el valor del activo pudiese tener una variación relevante.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los intereses generados por el pagaré del cual es acreedor. Adicionalmente, una vez pagado en su totalidad dicho pagaré, los ingresos del Fondo corresponderán a dividendos o disminuciones de capital provenientes de su filial. Las distribuciones recibidas por el Fondo por parte de su filial provienen tanto del flujo de los arriendos de la propiedad como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Al cierre del periodo, el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales la propiedad llamada Bed Bath and Beyond ubicada en Doral, Florida, Estados Unidos de América, la que provee la sólida base de generación de dividendos del Fondo Independencia Doral, con la expectativa de generar apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traducen en atractivas rentabilidades en el valor cuota del mismo.



Bed Bath and Beyond

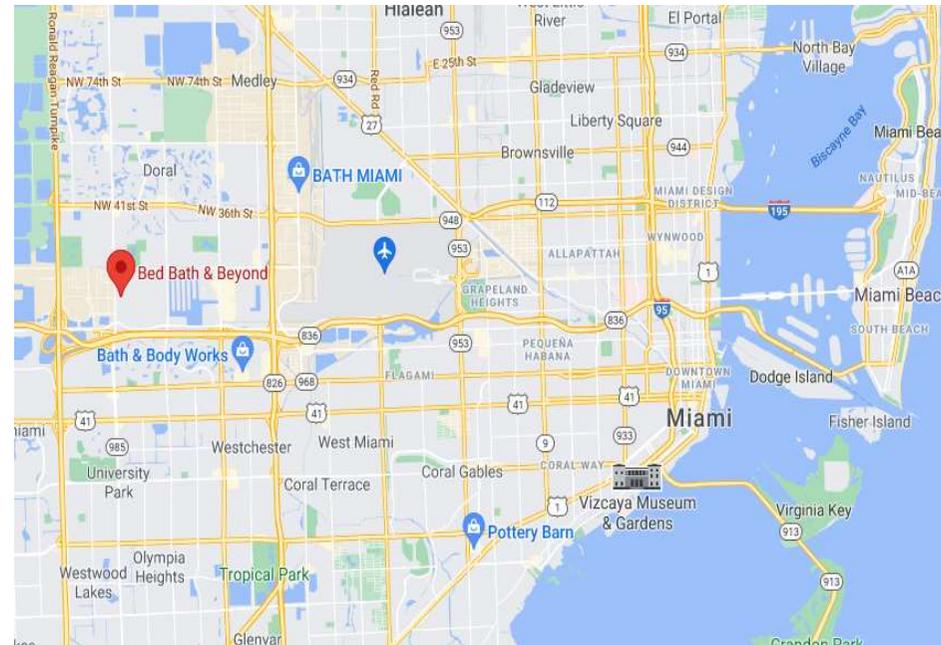
BBB Plaza, Doral, FL



UBICACIÓN



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Retail
Superficie	97,456 SF
Ocup. Compra	100%
Ocup. Actual	88%
Precio Compra	USD 37,9 MM
Socio Local	Schmier & Feuring (10%)



BB&B PLAZA – MIAMI, FL

Se trata de un Community Shopping Center muy cercano al principal aeropuerto de la ciudad de Miami, en una excelente ubicación dentro de la zona de Doral, una región que está experimentando un fuerte crecimiento demográfico y el surgimiento de nuevos desarrollos de usos mixtos dentro de Miami.



RESUMEN EJECUTIVO

Luego de la compra del edificio en diciembre 2017, logramos cumplir el plan de inversiones del Fondo, alcanzando los USD 38,6 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a la última tasación del bien raíz realizada en diciembre 2020.

La propiedad se compró con un 100% de ocupación y la estrategia inicial consistía en aprovechar el estable flujo de caja y aumentar el valor producto de una mayor plusvalía, dada la consolidación de la zona y la escasez de tierra disponible.

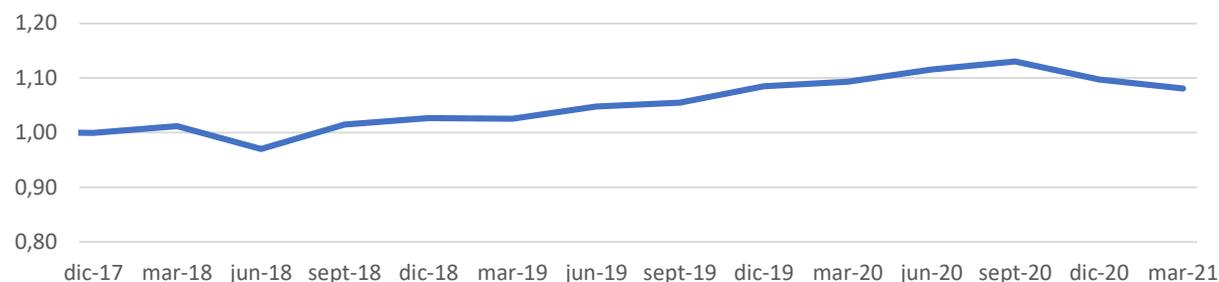
Sin embargo, durante el año 2020, principalmente producto de la crisis derivada del Covid-19 y el cierre de los locales comerciales, la ocupación bajó al 88% actual.

Dado lo anterior, actualmente el plan de negocios, consiste en arrendar nuevamente los espacios vacantes.

Por otro lado, vale la pena aclarar que durante el primer trimestre de 2021 la propiedad recibió el 98% de su renta esperada, porcentaje bastante mayor al promedio de un 90% apróx. en el año 2020. Lo anterior es reflejo del importante avance en la campaña de vacunación dentro de USA y la recuperación de la actividad económica, con expectativas de un crecimiento de un 6,5% para el año 2021, de acuerdo a estimaciones de la FED.

El Fondo mostró una rentabilidad negativa para el primer trimestre de 2021 de un -1,62% para la serie A y de un -1,58% para la serie B.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$1,0145 (Serie A)
	USD \$1,0149 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,00
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	17 de noviembre de 2016
Bolsa Santiago:	CFI-IAMOE
	CFI-IAMOB
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera, la cual, indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras será propietaria del inmueble ubicado en Doral, Florida, Estados Unidos de América.

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo hará distribuciones trimestrales, y anualmente deberá hacer distribuir como dividendo, la totalidad 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.



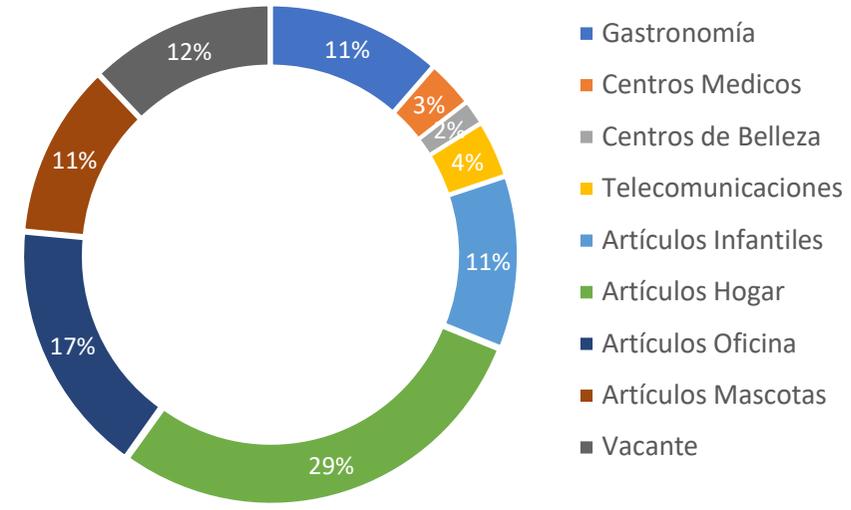
PERFIL DE ARRENDATARIOS



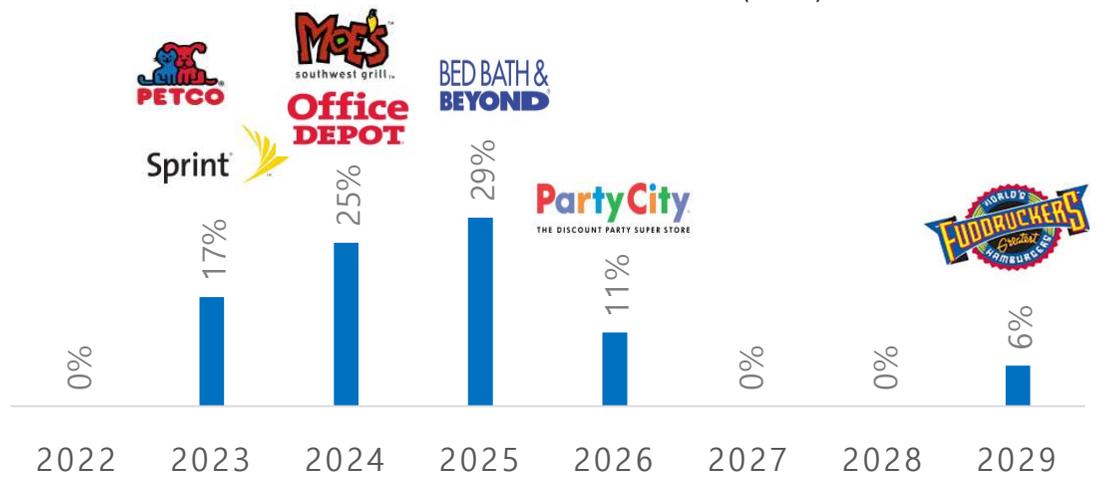
3,9 años

promedio de contrato remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)





PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	% Sf	% Rentas	Año Vencimiento	Industria
	BB&B	Retail	28,8%	17,1%	2025	Artículos Hogar
	Office Depot	Retail	16,6%	20,6%	2024	Artículos Oficina
	Party City	Retail	11,2%	13,7%	2026	Artículos Infantiles
	Petco	Retail	11,3%	13,4%	2023	Artículos Mascotas
	Fuddruckers	Retail	6,2%	9,9%	2029	Gastronomía
	Sprint Spectrum	Retail	3,7%	7,7%	2023	Telecomunicaciones
	Moe's Southwest Grill	Retail	2,5%	4,4%	2024	Gastronomía
	Otros (corresponde a	Retail	7,6%	13,2%	Varios	Varios
			87,8%	100%		



DESAFÍOS

ESPACIOS VACANTES	Total Sf	% Propiedad SF
Vacancia Suite 14	10.582	10,86%
Vacancia Piso 5	1.301	1,33%
Total	11.883	12,19%

Actualmente un 12% del total de pies cuadrados de la propiedad se encuentran vacantes. El desafío es arrendar nuevamente el anterior espacio de Pier 1, quien finalmente se declaró en bancarota y cerró su tienda durante el mes de octubre del año 2020. Nos encontramos en negociaciones con la cadena Dollar Tree, quien estaría tomando la totalidad del espacio y pagaría una renta similar a la que pagaba Pier 1, pero con el beneficio de que es un arrendatario con mejor crédito.

Por otro lado, no se esperan vencimientos en la propiedad hasta el año 2023.



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **38,6** MM

AUM

-1%

Ajuste Valor
Económico
Activo 2020

88%

OCUPACIÓN
ACTUAL

62%

OCUPACIÓN DE
EQUILIBRIO

1,52

DSCR

\$ **0,94** MM

RESERVAS

65%

LTV

6,73

TIEMPO
REMANENTE
DEUDA

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. Ocupación de equilibrio corresponde a la estimación de la mínima ocupación requerida para el pago del servicio de la deuda del bien raíz.
4. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
5. Reservas corresponde a la caja libre del bien raíz al cierre del periodo.
6. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
7. Tiempo remanente deuda corresponde al tiempo remanente del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz, al cierre del periodo.



RENTABILIDAD DE LA CUOTA DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual		Últimos 12 meses		Últimos 24 meses	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre	1,0145	1,0149	1,0145	1,0149	1,0145	1,0149
B) Dividendos por cuota	-	-	-	-	0,0634	0,0634
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0145	1,0149	1,0145	1,0149	1,0779	1,0783
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0312	1,0312	1,0270	1,0270	0,9912	0,9912
Rentabilidad (C/D -1)	-1,62%	-1,58%	-1,22%	-1,18%	8,75%	8,79%

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

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo. El valor patrimonial del Fondo incluye el menor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2020, principalmente por la crisis actual e incertidumbre derivada de la pandemia que estamos viviendo. Esto produce que la base del valor cuota se vea afectado hasta la próxima tasación que se realizará a fines de 2021.

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, 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 calculó dividiendo el patrimonio inicial del fondo por la cantidad de cuotas en ese mismo periodo.

D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad negativa para el primer trimestre de 2021 de un -1,62% para la serie A y de un -1,58% para la serie B, debido a la operación normal del fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes y el deterioro de los intereses del pagaré.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2021 MUSD	31.12.2020* MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	455	883	-428	-48,47%
Activo No Corriente	12.701	12.488	213	1,71%
Total Activo	13.156	13.371	-215	-1,61%
Pasivo Corriente	4	4	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	13.152	13.367	-215	-1,61%
Total Pasivos y Patrimonio	13.156	13.371	-215	-1,61%

* Saldos reexpresados por fusión entre FIP Doral I y FIP Doral II

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 48,47% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a la capitalización de los intereses devengados y no pagados del segundo semestre del 2020, proceso que se realiza al comienzo de cada semestre.

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 21 de diciembre de 2017. Adicionalmente este saldo considera el capital del pagaré que tiene el Fondo con su subyacente.

Al 31 de marzo de 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Doral Inc. por MUSD 0 debido a que esta sociedad tiene valor patrimonial negativo y el saldo del capital del pagaré neto de la provisión de deterioro por MUSD 12.701.

El Activo No Corriente aumentó en un 1,71% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 213. Lo anterior se debe a que se capitalizaron MUSD 870 de intereses, se reconocieron MUSD -452 por el deterioro de intereses y se reconocieron MUSD -205 por la valorización del subyacente.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de un 1,61% equivalentes a MMUSD 215 al cierre de marzo 2021 con respecto al periodo anterior. Dicha disminución se debe al resultado negativo por MUSD 215 durante el primer trimestre del 2021.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.21 MUSD	31.03.20 MUSD*	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	463	413	50	12,1%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-452	-	-452	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) devengada	-205	-85	-120	141,2%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-205	-85	-120	141,2%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-194	328	-522	-159,1%
Comisión de administración	-17	-18	1	-5,6%
Otros gastos de operación	-4	-2	-2	100,0%
Total gastos de operaciones (-)	-21	-20	-1	5,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-215	308	-523	-169,8%

* Saldos reexpresados por fusión entre FIP Doral I y FIP Doral II

- Los ingresos por intereses y reajustes de MUSD 463 corresponden a los intereses devengados durante el periodo.
- El cambio neto a valor razonable de activos y pasivos financieros corresponden a al deterioro por los intereses devengados y no pagados del pagaré del Fondo con su sociedad subyacente que posee valor patrimonial negativo.
- La pérdida devengada del periodo se debe a la pérdida que se reconoció de la inversión del fondo en su filial, la cual al fin del periodo posee un valor patrimonial negativo. Durante el primer trimestre del 2021 la filial del fondo presentó pérdidas por MUSD 273, que se componen por la utilidad de MUSD 208 por los resultados del activo subyacente, menos los gastos por intereses devengados con el Fondo por MUSD 463 y menos sus gastos propios de operación los cuales ascienden a MUSD 17.
- La comisión por administración disminuyó debido a que el fondo en su totalidad cobra menores comisiones con respecto al periodo anterior debido a que se dividieron las cuotas del Fondo entre serie A y serie B. Estas últimas tienen una menor comisión por administración que las cuotas con serie única originales.
- Los mayores gastos de operación se deben a la transformación del Fondo de Inversión Privado Doral I a Fondo Público.
- Al 31 de marzo de 2021 los resultados en inversiones muestran una pérdida por MUSD 215.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03	0,03
Proporción Deuda Corto Plazo Pasivo Corriente / Total Pasivos		%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo Pasivo No Corriente / Total Pasivos		%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	114	221
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	114	221
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0147	1,0312
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	-0,0166	0,0238
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0156
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	-	0,0151
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) Patrimonio al cierre del periodo	%	-1,63	2,30
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) Activo al cierre del periodo	%	-1,63	2,30
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-1,62	-0,30



ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, el precio del activo subyacente y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

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

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas 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, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en una ubicación privilegiada dentro de la Doral, FL, con excelentes accesos a las principales carreteras que conectan Florida, y a un par de cuadras del Aeropuerto de Miami. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.
- Estamos sujetos a riesgos que afectan el retail, en general, incluido el nivel de gasto y preferencias del consumidor, la confianza del consumidor, etc. Estos factores podrían afectar negativamente las condiciones financieras de nuestros arrendatarios de nuestros espacios de retail y la disposición de estos a arrendar espacios en las propiedades del Fondo, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y los resultados de las operaciones. Dicho riesgo, es de gran relevancia, dado que el 100% del espacio disponible para arriendo por parte del bien raíz corresponde a espacio de retail o locales comerciales, por lo que la exposición a los espacios de retail y comercio tradicional que tiene el Fondo es por prácticamente la totalidad de los ingresos del activo inmobiliario.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de espacios de retail y locales comerciales, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- 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 tampoco hay una exposición a este riesgo, debido a que el crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial indirecta del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario es a tasa fija.
- La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante el año 2020, principalmente durante el segundo y tercer trimestre, la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus. Estas medidas afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

La crisis generada por el COVID-19 puede haber afectado las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, el valor del activo subyacente y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, depende tanto de las condiciones económicas generales, como del nivel de crecimiento económico del estado donde se encuentra el bien raíz y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendos no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las de mercado previas al COVID-19.

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales, mundiales y en los mercados financieros. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo, a fines del año 2020 comenzó el proceso de vacunación a nivel mundial y específicamente en Estados Unidos de América, llegando a más de 97.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q1, lo que corresponde a casi el 30% de la población. De esta manera se han comenzado a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que su vez ha permitido disminuir la

incertidumbre acerca de la futura propagación y de esta forma que los mercados poco a poco vuelvan a la normalidad.

Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 2019 la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses de 2020, llegando a un máximo de un 14,7% en abril. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 6,0% de marzo de 2021.

La Administradora se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que a la fecha de este informe se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La Administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan.



HECHOS POSTERIORES

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el 27 de abril de 2021, se aprobó la cuenta anual correspondiente al ejercicio 2020, se eligieron los miembros del comité de vigilancia, se aprobó el presupuesto de gastos, se designó a la empresa de auditoría externa, entre otros temas.

Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo en la cual se aprobaron las modificaciones al Título II Política de Inversión y Diversificación; Título VI Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos; Título VII Aportes y Valorización de Cuotas y agregar un Anexo B al Reglamento Interno del Fondo; y adoptar los demás acuerdos necesarios para implementar las decisiones de la asamblea.

Efectos COVID-19

Con respecto a la pandemia de Covid-19 que ha afectado a la economía de manera global, la Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2021 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





DORAL, FL



\$ 36,23	Miami Airport	11.052.262 SF / 269.205 SF	3,1%	Miami Airport
\$ 32,08	West Miami		2,4%	West Miami
\$ 36,87	Miami Overall		4,6%	Miami Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Miami Airport		Vacancia Total
6,4% /		971 SF	Miami Airport	Durante el trimestre se entregaron aprox. 92K Sqf de nueva construcción
6,0%		42.526 SF	Miami Overall	
Tasa Desempleo Mercado / Nacional		Absorción Neta Trimestral		Información Adicional

Se espera que el mercado de retail de Miami experimente una fuerte recuperación, luego del impacto ocasionado por las restricciones impuestas producto del Covid-19 durante el año 2020. Adicionalmente, Florida se ha mantenido dentro de los estados con mayor inmigración, la cual proviene principalmente de los estados del norte, con un mayor poder adquisitivo.

La vacancia total del mercado se mantuvo estable en un 4.6% mientras que las rentas promedio pedidas subieron un 1.9% respecto al trimestre pasado. A diferencia del Q4 2020, la tasa de absorción de retail en Miami fue positiva en aprox. 42 K Sqf y se entregaron casi 92 K Sqf de nuevo producto dividido en tres propiedades.