

# Fondo Independencia Detroit CBD

## Análisis Razonado – Q1 2022





# RESUMEN EJECUTIVO

El activo subyacente del Fondo es un edificio clase A ubicado en el centro de Detroit, el cual es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de la ciudad. El plan de negocios busca tomar ventaja de las mejoras que están ocurriendo en la zona, debido a que Detroit ha experimentado una fuerte reactivación impulsada por numerosos desarrollos residenciales y hoteleros, y por la reubicación de diferentes empresas provenientes de los suburbios.

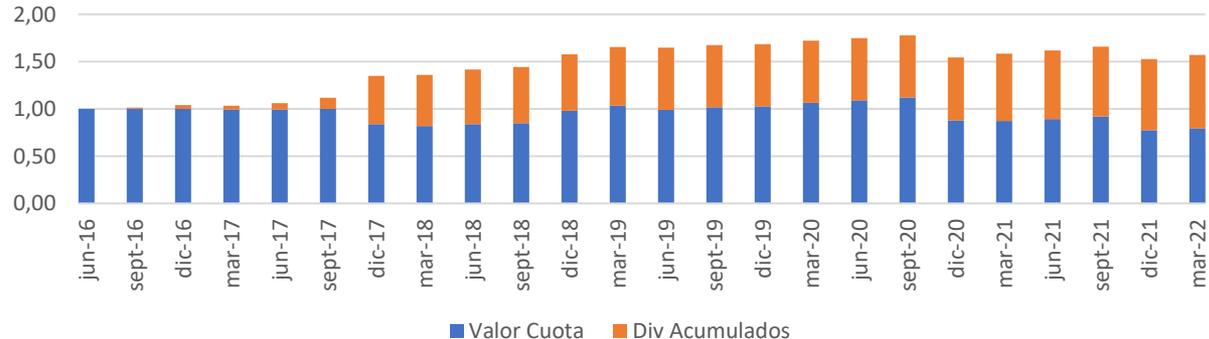
La estrategia actual consiste en continuar operando la propiedad y aprovechar su estabilizado flujo de caja, debido a su alto índice de ocupación y las mayores rentas

logradas en los últimos contratos de arriendo cerrados.

La ocupación actual es de un 95% sin embargo en julio 2022 pasará a un 91%, luego que Butzel Long comience su nuevo arriendo por un menor espacio. No hay otros vencimientos en el año 2022, el desafío en el corto plazo es arrendar los espacios actualmente vacantes y el espacio que dejará libre Butzel Long.

El Fondo ha mostrado una rentabilidad durante el 2022 de un 5,62% para la serie A y de un 5,74% para la serie B, debido a la operación normal del fondo.

### Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$0,7923 (Serie A)
	USD	\$0,7976 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	\$1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	20 de junio de 2016	
Bolsa Santiago:	CFIIAMDAE	
	CFIIAMDBE	
Moneda:	USD	

## OBJETIVO DEL FONDO

El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, a través de la adquisición del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, Estados Unidos de América, traducándose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

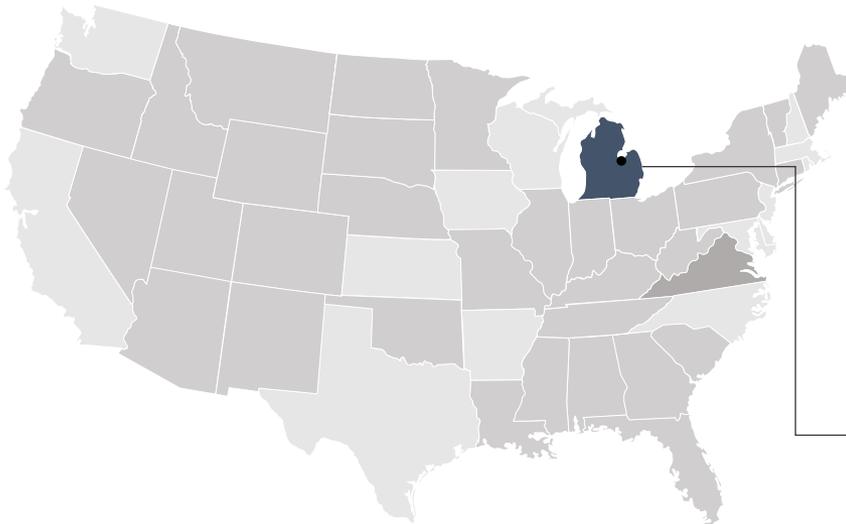
El Fondo invierte en su filial extranjera Reus Detroit CBD Inc. vía títulos de deuda y acciones. En relación a la inversión vía acciones, ésta se presenta en el balance del Fondo de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación, el cual determina el precio del inmueble según 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.

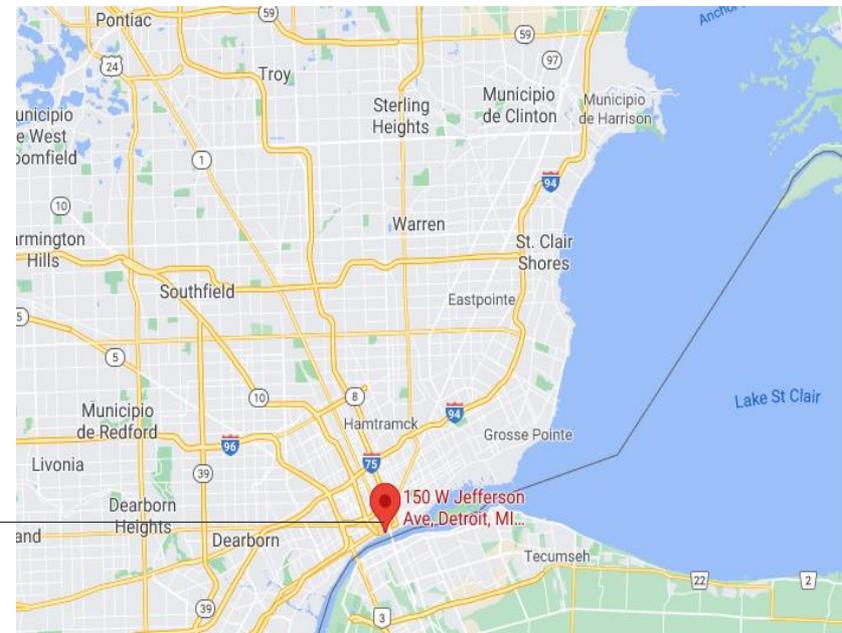


# UBICACIÓN



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	489.786 SF
Ocup. Compra	88%
Ocup. Actual	91% (*)
Precio Compra	USD 80,8MM
Socio Local	REDICO (10%)

\*La ocupación considera el contrato con Amazon por el piso 4 el cual comienza en junio de 2022 y la renovación anticipada con Butzel Long, por un menor espacio el cual comienza en julio 2022.





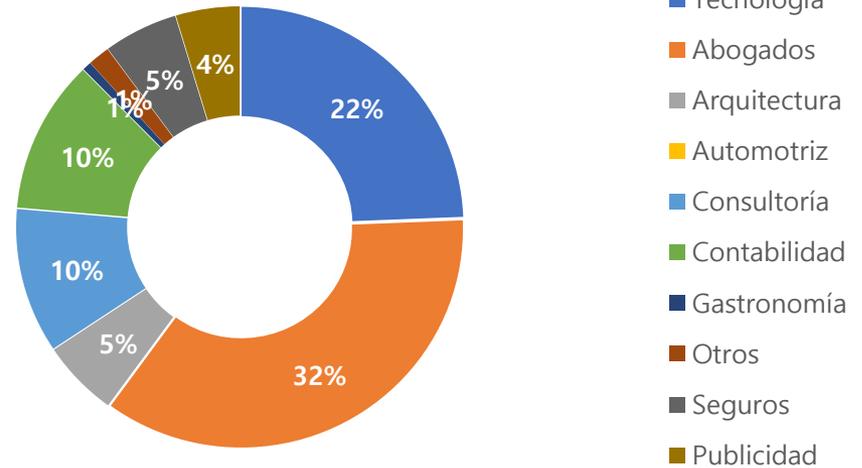
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



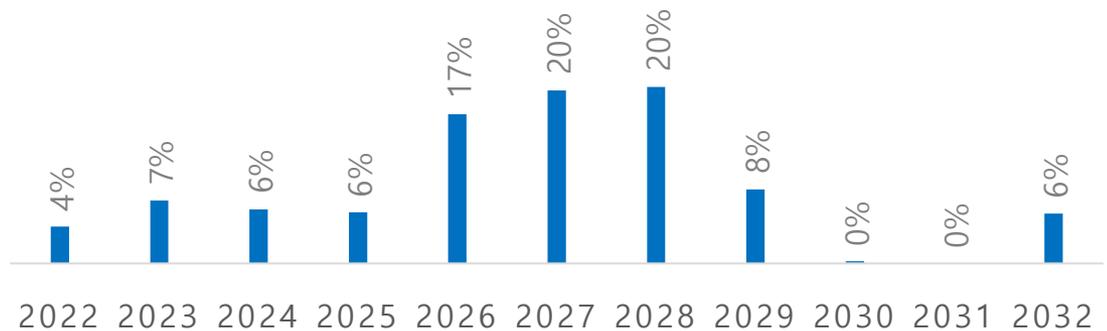
## 4,83 años

promedio de contrato remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)



\*La ocupación de los gráficos es de un 95% ya que no considera la reducción de espacio de Butzel Long que comienza a regir en julio 2022.



# PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	Amazon	Oficina	Tecnología
	Miller Canfield Paddock Stone	Oficina	Abogados
	Butzel Long	Oficina	Abogados
	Lochbridge	Oficina	Consultoría
	KPMG	Oficina	Contabilidad
	Jones Day	Oficina	Abogados
	Starcom	Oficina	Publicidad y RRPP
	Otros	Oficina & Retail	Varios

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





# INDICADORES FINANCIEROS

\$ **91** MM

AUM

**91%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**2,64**

DSCR

**74%**

LTV

**11 / 2027**

VENCIMIENTO  
DEUDA

**4,83**

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 DE LA CUOTA DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)		Últimos 12 meses		Últimos 24 meses	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (31-03-2022)	0,7923	0,7976	0,7923	0,7976	0,7923	0,7976
B) Dividendos por cuota*	0,0239	0,0240	0,0647	0,0649	0,1182	0,1184
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,8161	0,8216	0,8570	0,8626	0,9105	0,9160
D) Valor libro al inicio del periodo*	0,7728	0,7770	0,8711	0,8716	1,0630	1,0630
Rentabilidad ( C/D -1)	5,62%	5,74%	-1,62%	-1,03%	-14,35%	-13,82%

\* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado Detroit CBD 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 durante el 2022 de 5,62% para la Serie A y de un 5,74% para la Serie B. Para el periodo de los últimos 12 meses vemos una rentabilidad de -1,62% y -1,03% para la serie A y B respectivamente debido a la tasación de la propiedad realizada a fines del año 2021, proceso que se realiza en el mes de diciembre de cada año, donde el valor disminuyó en MMUSD 3,4. La rentabilidad de un -14,35% para la serie A y -14,82% para la serie B 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 12.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	401	572	-171	-29,90%
Activo No Corriente	12.803	12.299	504	4,10%
<b>Total Activo</b>	<b>13.204</b>	<b>12.871</b>	<b>333</b>	<b>2,59%</b>
Pasivo Corriente	6	4	2	50,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	13.198	12.867	331	2,57%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>13.204</b>	<b>12.871</b>	<b>333</b>	<b>2,59%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022 los activos corrientes disminuyeron en un -29,90% con respecto al 31 de diciembre 2021, debido a que los intereses del pagaré se capitalizan al comienzo de cada semestre, por lo cual el balance reconocía al cierre del 2021 6 meses de intereses menos sus respectivos pagos de intereses, a diferencia del 2022 donde se reconocen sólo 3 meses menos sus respectivos pagos de intereses. Dicho efecto fue de MUSD -174 y el resto de la diferencia se explica por un cambio de MUSD 3 en la posición de caja del Fondo.

## 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 30 de julio de 2016. Adicionalmente este saldo considera el capital del pagaré que tiene el Fondo con su subyacente.

Al 31 de marzo de 2022 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 1.883 y el saldo del capital del pagaré por MUSD 11.772 menos su provisión de deterioro por MUSD 852.

## PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 6 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 2,57% equivalentes a MMUSD 331 acumulados a marzo 2022 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 728 y los dividendos provisorios repartidos durante el 2022 han sido MUSD 397.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.22 MUSD	31.03.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	413	401	12	3,0%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	339	285	54	18,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	339	285	54	18,9%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>752</b>	<b>686</b>	<b>66</b>	<b>9,6%</b>
Comisión de administración	-20	-24	4	-16,7%
Otros gastos de operación	-4	-6	2	-33,3%
<b>Total gastos de operaciones (-)</b>	<b>-24</b>	<b>-30</b>	<b>6</b>	<b>-20,0%</b>
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>728</b>	<b>656</b>	<b>72</b>	<b>11,0%</b>

- Al 31 de marzo de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 752. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 413 y una utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 339. La diferencia de MUSD 66 con respecto al año anterior se da por un mayor ingreso operacional neto a nivel de la propiedad.
- Además el Fondo presentó MUSD 24 de gastos operacionales que se componen de MUSD 20 de comisión por administración y MUSD 4 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 728.



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2022	31.12.2021	31.03.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,05	0,03	0,03
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	67	143	89
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,7946	0,7747	0,8713
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0438	-0,0161	0,0395
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0647	0,0875	0,0535
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	8,15	11,29	6,14
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	5,52	-2,08	4,53
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	5,51	-2,07	4,53
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-1,63	-2,05	-13,02



# 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 potencia, 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 tampoco hay una exposición a este riesgo, debido a que si bien 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 Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 25 de abril de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 2 de mayo de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 196.016,90 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 107.198,01 equivalentes a USD 0,011761 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 88.818,89, equivalentes a USD 0,011852 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros 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

A nighttime photograph of a city skyline, likely New York City, viewed from across a body of water. The sky is a deep blue, and the city lights are reflected in the water. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image in white, sans-serif font.



# DETROIT, MI



\$ 26,32	Downtown Clase A	79.611.024 SF /	11,6%	Downtown Clase A
\$ 23,89	Downtown Total	1.600.000 SF	16,8%	Downtown Total
\$ 19,35	Detroit Overall		24,0%	Detroit Overall
<b>Rentas</b>		<b>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</b>		<b>Vacancia Total</b>
4,6% /		Downtown		El espacio de subarriendo ha vuelto a subir en el nuevo año.
3,6%		Clase A		
<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>		20.922 SF		<b>Información Adicional</b>
		Detroit Overall		
		<b>Absorción Neta Acumulada</b>		
		(243.168) SF		

Some variance in reported data may  
recent realignment and redefinition of

Durante el Q1 2022, el mercado de oficinas de Metro Detroit registró 243.168 SF de absorción neta negativa, lo que llevó la absorción neta de los últimos 12 meses a -334.172 SF. La vacancia directa en el submercado subió a 16,8%, mientras que la vacancia total, la cual incluye los espacios para subarrendar, se ubicó en un 24,0%. La renta promedio de Detroit se redujo a \$ 19,35 por pie cuadrado, en línea con las rentas observadas en el segundo semestre de 2020.

En relación al CBD de Detroit, donde se encuentra la propiedad, este registró 22.788 SF de absorción neta positiva en el primer trimestre de 2022. Durante los últimos 12 meses, la absorción totalizó 155.267 SF. La tasa de vacancia disminuyó 30 pbs al 11,6%, en relación al trimestre anterior, mientras que la vacancia en el submercado total del centro se mantuvo estable en 16,8 %. Las rentas en este submercado fueron de \$23,89 por SF y de \$26,32 por SF en el submercado del centro clase A.