

# Fondo Independencia Detroit CBD

## Análisis Razonado – Q2 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.

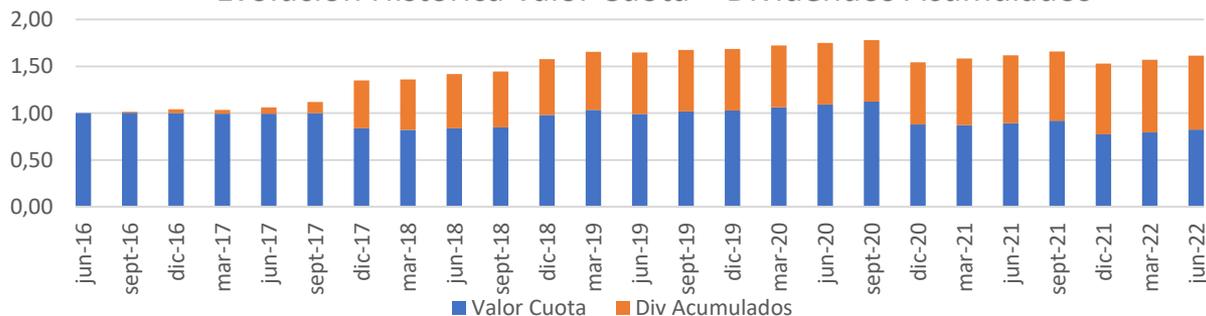
Se logró renovar a Butzel Long, quienes vencen en julio 2022, por un menor espacio, lo que nos permitirá mantener la alta ocupación del activo, la

cual pasará a ser de un 91%. Adicionalmente, no hay otros vencimientos en el año 2022, por lo que el desafío en el corto plazo es arrendar los espacios actualmente vacantes.

Por el lado de las inversiones de capital, durante este año esperamos iniciar el proyecto de modernización de los 16 ascensores con la empresa TK Elevators, inversión que considera un costo estimado de aproximadamente MUSD 5.000 y está programada para iniciarse durante el Q4 2022.

El Fondo ha mostrado una rentabilidad durante el 2022 de un 10,81% para la serie A y de un 11,09% para la serie B, debido a las rentas generadas en el periodo. Al cierre del primer semestre el Fondo distribuyó MUSD 593 a sus aportantes, lo que corresponde a un 7,14% anualizado sobre el total de los aportes iniciales del Fondo.

### Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



Portfolio Manager:	Raimundo Vargas	
Valor Cuota Actual:	USD	\$0,8208 (Serie A)
	USD	\$0,8274 (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 administración del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, Estados Unidos de América, traduciéndose 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

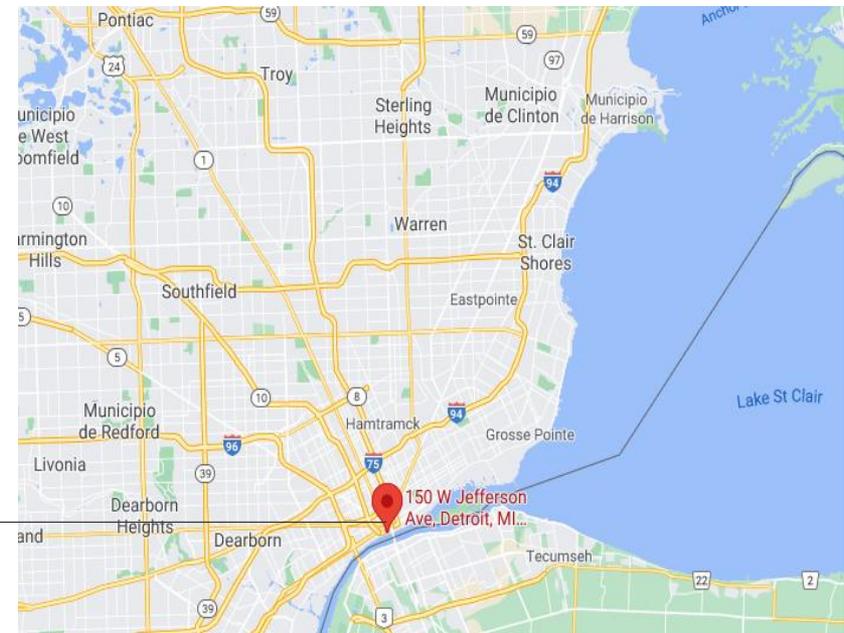
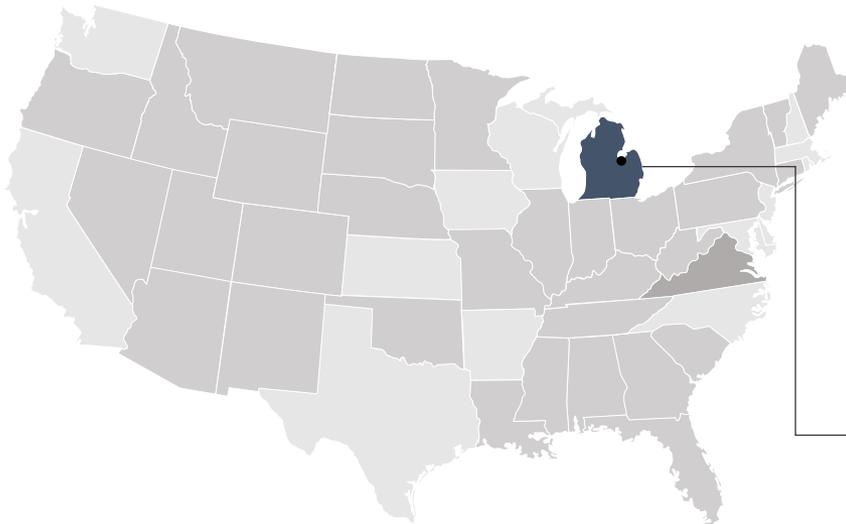
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.



# 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%)





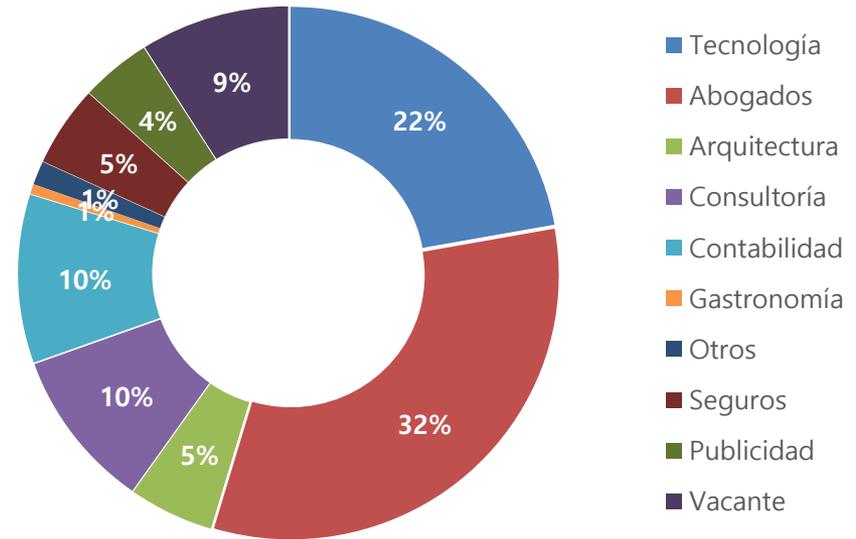
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



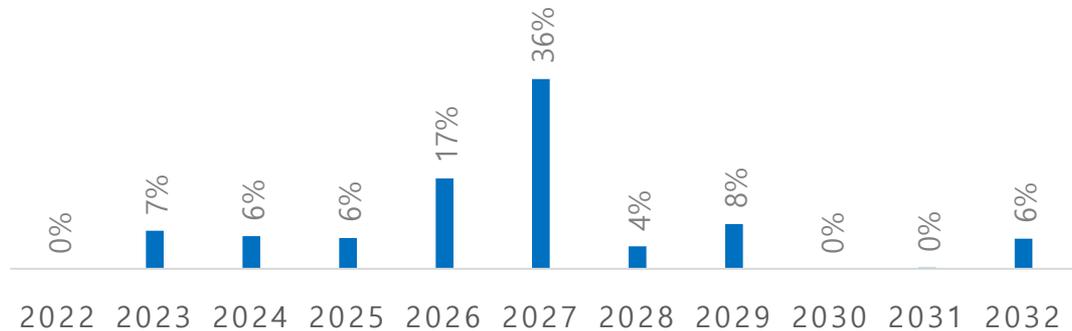
## 4,89 años

promedio de contrato remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)





# 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

**4,89**

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 (30-06-2022)	0,8208	0,8274	0,8208	0,8274	0,8208	0,8274
B) Dividendos por cuota	0,0357	0,0359	0,0623	0,0627	0,1300	0,1304
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,8565	0,8633	0,8831	0,8901	0,9508	0,9578
D) Valor libro al inicio del periodo	0,7728	0,7770	0,8903	0,8921	1,0918	1,0918
Rentabilidad ( C/D -1)	10,83%	11,11%	-0,81%	-0,22%	-12,91%	-12,27%

\* 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 acumulada durante el 2022 de 10,83% para la Serie A y de un 11,11% para la Serie B, debido a la operación normal del Fondo.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	596	572	24	4,20%
Activo No Corriente	13.089	12.299	790	6,42%
<b>Total Activo</b>	<b>13.685</b>	<b>12.871</b>	<b>814</b>	<b>6,32%</b>
Pasivo Corriente	4	4	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	13.681	12.867	814	6,33%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>13.685</b>	<b>12.871</b>	<b>814</b>	<b>6,32%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2022 los activos aumentaron en un 4,2% con respecto al 31 de diciembre 2021, debido a que los intereses devengados no pagados, fueron mayores a los del cierre del 2021. Lo anterior se da debido a que al cierre de cada semestre se van capitalizando los intereses devengados no pagados, lo cual hace aumentar el tamaño del pagaré.

Además existe un diferencial de MUSD 5 de posición de caja al cierre 30 de junio del 2022 en comparación al del 31 de diciembre del 2021

## 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 30 de junio 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 2.169 y el saldo del capital del pagaré por MUSD 11.772 menos su provisión de deterioro por MUSD 852. Este saldo es mayor al cierre de este periodo debido a la capitalización de intereses al cierre del semestre anterior.

## PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 6,33% equivalentes a MMUSD 814 acumulados a junio 2022 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 1.407 y los dividendos provisorios repartidos durante el 2022 han sido MUSD 593.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.22 MUSD	30.06.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	829	802	27	3,4%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	
Utilidad (pérdida) devengada	625	474	151	31,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	625	474	151	31,9%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>1.454</b>	<b>1.276</b>	<b>178</b>	<b>13,9%</b>
Comisión de administración	-40	-44	4	-9,1%
Otros gastos de operación	-7	-9	2	-22,2%
<b>Total gastos de operaciones (-)</b>	<b>-47</b>	<b>-53</b>	<b>6</b>	<b>-11,3%</b>
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>1.407</b>	<b>1.223</b>	<b>184</b>	<b>15,0%</b>

- Al 30 de junio de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 1.454. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 829 y una utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 625. La diferencia de MUSD 151 con respecto al año anterior se da por un mayor ingreso operacional neto a nivel de la propiedad.
- Además el Fondo presentó MUSD 47 de gastos operacionales que se componen de MUSD 40 de comisión por administración y MUSD 7 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 1.407.



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03	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	149	143	124
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,8237	0,7747	0,8912
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0847	-0,0161	0,0736
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0624	0,0875	0,0642
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	7,58	11,30	7,21
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	10,28	-2,08	8,26
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	10,28	-2,07	8,26
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-0,80	-2,04	-12,57



# 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 Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 19 de julio de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de julio de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 182.838,09 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 99.924,48 equivalentes a USD 0,010963 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 82.913,62, equivalentes a USD 0,011064 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio 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 reflected in water. The sky is a deep blue, and the city lights are visible. The water in the foreground is dark blue with vertical streaks of light reflecting the city lights. The skyline consists of several tall buildings, some of which are brightly lit. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image in white, sans-serif font.



# DETROIT, MI



\$ 26,41	Downtown Clase A		11,8%	Downtown Clase A
\$ 23,76	Downtown Total	79.698.902 SF /	16,5%	Downtown Total
\$ 19,20	Detroit Overall	1.600.000 SF	24,2%	Detroit Overall
	<b>Rentas</b>	<b>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</b>		<b>Vacancia Total</b>
4,9% /		(86.694) SF	Downtown	La absorción neta fue negativa para el Q2, impulsada principalmente por aumentos en la construcción en el submercado de Downtown.
3,6%		(56.365) SF	Detroit Overall	
	<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>	<b>Absorción Neta Acumulada</b>		<b>Información Adicional</b>

Durante el segundo trimestre de 2022, el mercado de oficinas de Metro Detroit registró 56.365 SF de absorción neta negativa, lo que llevó la absorción neta de los últimos 12 meses a 462.584 SF negativos. La tasa de vacancia se redujo a 16,5%, mientras que la disponibilidad aumentó 20 pb a 24,2% en el mismo período. Los valores de arriendo “asking price” promedio en todo el mercado se redujeron a \$19,20 PSF.

Con respecto al Detroit CBD, donde se encuentra la propiedad, registró 86.694 pies cuadrados de absorción neta negativa en el segundo trimestre de 2022. La tasa de vacancia en el submercado de Downtown clase A aumentó 20 pb a 11,8% durante el último trimestre, mientras que en el mercado de Downtown en general esta cayó 30 pb a 16,5%. Los valores de arriendo “asking price” se encuentran en \$23,76 PSF en el submercado de Detroit Downtown, que corresponde a \$4,56 más alta que los valores de arriendo promedio del mercado de Detroit. Para el caso de las oficinas Clase A en los valor de arriendo aumentaron levemente a \$26,41 PSF durante el Q2 2022.