



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado – Q2 2022





RESUMEN EJECUTIVO

El activo subyacente del Fondo es 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.

La ocupación actual del centro comercial es de un 95% y no hay vencimientos en este año 2022. Nuestros esfuerzos están centrados en arrendar la vacancia actual del activo, que corresponde a las suites 5 y 7, las cuales son dos de los pequeños espacios comerciales en los costados del centro.

Por otro lado, el submercado de Miami Airport, donde se encuentra la propiedad, continúa

mostrando un nivel de vacancia relativamente bajo en comparación con otros sectores como Miami Downtown, Brickell y Wynwood, donde la vacancia total en el submercado se mantuvo en 18,0%, 9,5%, y 8,3%, respectivamente, en comparación al 4,1% de Miami Airport.

El Fondo mostró una rentabilidad de un 0,22% para la serie A y de un 0,44% para la serie B, debido a la operación normal del fondo. Durante el periodo el fondo ha distribuido en total MUSD 718 a sus aportantes, lo que corresponde a un 5,54% sobre el total de los aportes iniciales del Fondo.

Portfolio Manager:	Raimundo Vargas	
Valor Cuota Actual:	USD	\$0,9211 (Serie A)
	USD	\$0,9267 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	\$1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	17 de noviembre de 2016	
Bolsa Santiago:	CFI-IAMOE / CFI-IAMOB	
Moneda:	USD	

OBJETIVO DEL FONDO

El Fondo de Inversión Independencia Doral tiene como objeto de inversión generar rentas y plusvalía, a través de la administración del bien raíz Bed Bath & Beyond Plaza ubicado en 10640 NW 19th Street, Doral, Florida, 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 Doral 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

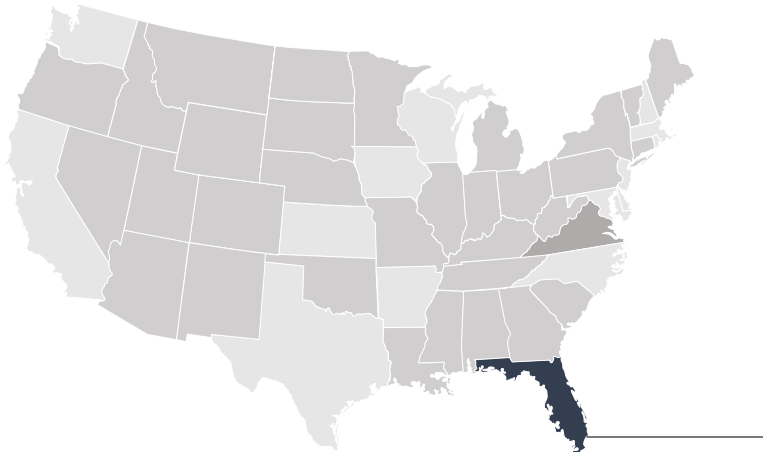
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)

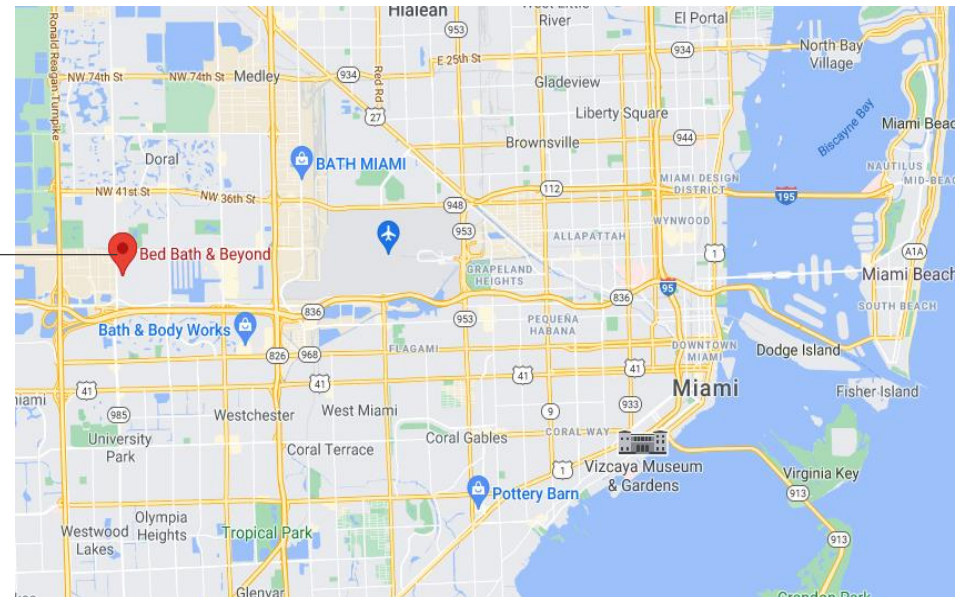




BED, BATH AND BEYOND PLAZA



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Retail
Superficie	97.456 SF
Ocup. Compra	100%
Ocup. Actual	95%
Precio Compra	USD 37,9 MM
Socio Local	Schmier & Feurring (10%)





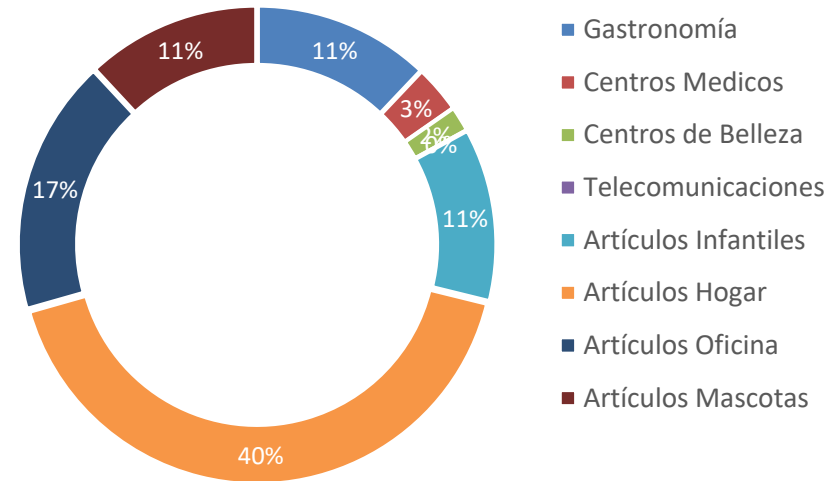
PERFIL DE ARRENDATARIOS



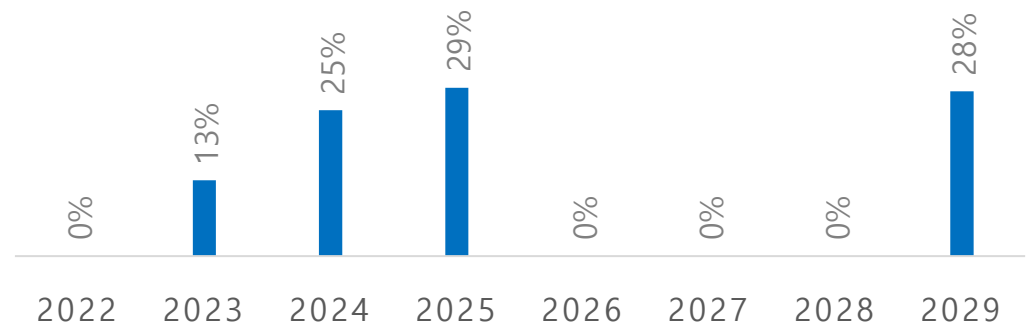
3,9 años

Tiempo remanente de contratos.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)










VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)





PRINCIPALES ARRENDATARIOS

	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	BB&B	Retail	Artículos Hogar
	Office Depot	Retail	Artículos Oficina
	Dollar Tree	Retail	Artículos Hogar
	Party City	Retail	Artículos Infantiles
	Petco	Retail	Artículos Mascotas
	Fuddruckers	Retail	Gastronomía
	Moe's Southwest Grill	Retail	Gastronomía

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **36,8** MM

AUM

95%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,92

DSCR

67,7%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,9

TIEMPO
REMANENTE
DE 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 (al 30-06-2022)	0,9211	0,9267	0,9211	0,9267	0,9211	0,9267
B) Dividendos por cuota	0,0553	0,0555	0,0553	0,0555	0,0553	0,0555
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9764	0,9822	0,9764	0,9822	0,9764	0,9822
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9743	0,9780	1,0142	1,0157	1,0495	1,0495
Rentabilidad (C/D -1)	0,22%	0,43%	-3,73%	-3,30%	-6,97%	-6,41%

* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado Doral 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 0,22% para la Serie A y de un 0,43% para la Serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2022 MUSD	31.12.2021 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	889	178	711	399,44%
Activo No Corriente	11.079	12.471	-1.392	-11,16%
Total Activo	11.968	12.649	-681	-5,38%
Pasivo Corriente	4	4	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	11.964	12.645	-681	-5,39%
Total Pasivos y Patrimonio	11.968	12.649	-681	-5,38%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2022 los activos corrientes aumentaron en un 399,44% con respecto al 31 de diciembre del 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 una menor posición de caja por MUSD 8 al cierre del trimestre, con respecto al cierre del año 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 21 de diciembre de 2017. Adicionalmente este saldo considera el capital del pagaré que tiene el Fondo con su subyacente.

Al 30 de junio del 2022 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 11.079.

El Activo No Corriente disminuyó en un -11,16% con respecto al cierre del año 2021, lo que se traduce en una disminución de MUSD 1.392. Lo anterior se debe a que durante el 2022 se han capitalizado MUSD 170 de intereses, se reconocieron MUSD -889 por el deterioro del pagaré y se amortizaron MUSD -673 de capital por un pago realizado en enero del 2022.

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 una disminución de un -5,39% equivalentes a MMUSD -681 al cierre de junio del 2022 con respecto al cierre del año anterior. Dicha disminución se debe al resultado del ejercicio que alcanzó MUSD 36 durante el 2022, pero se pagaron dividendos provisorios por MUSD 717.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.22 MUSD	30.06.21 MUS	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	964	932	32	3,4%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-889	-901	12	-1,3%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) devengada	-	-205	205	-100,0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-205	205	-100,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	75	-174	249	-143,1%
Comisión de administración	-32	-32	-	0,0%
Otros gastos de operación	-7	-9	2	-22,2%
Total gastos de operaciones (-)	-39	-41	2	-4,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	36	-215	251	-116,7%

- Al 30 de junio de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 75. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 964 y un reconocimiento del deterioro de estos mismos por MUSD -889. La diferencia con el mismo periodo del año anterior por MUSD 249 se debe a la valorización de la inversión del Fondo que reconoció MUSD 205 de pérdida devengada de la filial a junio 2021 y además reconoció un deterioro de MUSD 12 mayor que el del periodo acumulado a junio 2022.
- Además el Fondo presentó MUSD 39 de gastos operacionales que se componen de MUSD 32 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 36.



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	222	45	226
Valor Libro Cuota	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9230	0,9755	1,0147
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0028	-0,0557	-0,0166
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0554	-	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	6,00	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida)/ Patrimonio al cierre del periodo	%	0,30	-5,71	-1,63
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida)/ Activo al cierre del periodo	%	0,30	-5,71	-1,63
Rentabilidad Total de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-3,71	-5,51	-3,36



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.
- Estamos sujetos a riesgos que afectan el retail, en general, incluido el nivel de gasto, 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 la propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de espacios de retail y locales comerciales, 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 el crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial indirecta del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario 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

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.

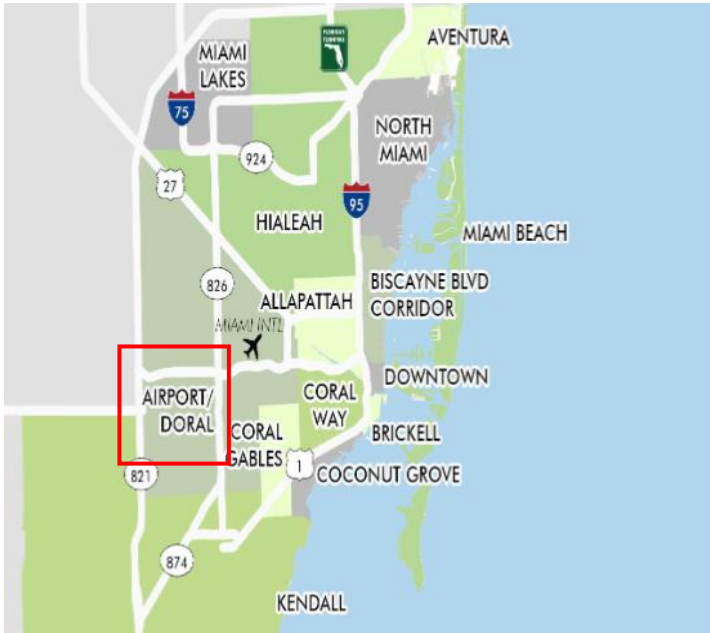


INFORMACIÓN DE MERCADO





INFORMACIÓN DE MERCADO - DORAL, FL



\$ 46,20	Miami Airport	11.544.688 SF /	4,1%	Miami Airport
\$ 41,31	West Miami	149.886 SF	1,9%	West Miami
\$ 42,10	Miami Overall		3,5%	Miami Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Miami Airport	Vacancia Total	
2,2% /		26.809 SF	Séptimo trimestre consecutivo de absorción neta positiva en el mercado de Miami.	
3,6%		133.715 SF	Información Adicional	
Tasa Desempleo Mercado / Nacional		Absorción Neta Trimestral		

El mercado retail del condado de Miami-Dade mejoró en el Q2 2022, con tasas de vacancia que disminuyen a medida que experimenta un aumento sostenido de la demanda. Como resultado, los valores de arriendo de espacios de retail alcanzaron un récord de \$42,10 PSF NNN, un aumento del 15% respecto del año anterior.

A medida que se fortalece el regreso a la oficina y el tráfico peatonal, las ventas en las tiendas vuelven a los niveles normales. Durante el Q2 2022, la vacancia cayó al 3,5%, una disminución de 10 pbs desde el trimestre anterior y 70 pbs desde el año anterior. Mientras tanto, la absorción neta subió a 133.715 SF y se ha mantenido positiva por séptimo trimestre consecutivo.

El submercado de Miami Airport, donde se ubica la propiedad, muestra un nivel de vacancia relativamente bajo en comparación con otros sectores como Miami Downtown, Brickell o Wynwood, donde la vacancia total del submercado se mantuvo en 18,0%, 9,5% y 8,3% respectivamente.