



Q&A – ANÁLISIS RAZONADO Q2 2022

BB&B Plaza – Miami, FL

- 1. ¿Tienen una copia del Business Plan actualizado? Para comparar con el original de la Inversión. Creo que es básicamente diferenciar los flujos y el efecto de la pandemia.**

Se trata de un Community Shopping Center muy cercano al aeropuerto, 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.

El plan de negocios original consistía en aprovechar el estable flujo de caja de la propiedad y obtener un valor mayor de venta en el futuro producto de la consolidación de la zona y de la escasez de tierra disponible. No obstante, el cierre de la economía ocasionado por el COVID-19 tuvo un impacto muy severo en el sector del retail en particular, poniendo aún mayor presión sobre algunas grandes cadenas que ya venían experimentando problemas financieros como Pier 1, Party City y Bed, Bath and Beyond.

En octubre de 2020, Pier 1 se declaró en bancarrota y cerró su tienda de 10.582 SF en BBB Plaza. Tras varios meses de búsqueda de un nuevo arrendatario y negociaciones, finalmente se firmó un nuevo arriendo con Dollar Tree para ocupar el espacio que dejó vacante Pier 1, en un contrato que contempla una renta similar a la que pagaba Pier 1 pero tratándose de un arrendatario con mucho mejor crédito. Este arriendo comenzó en abril de 2022.

Habiendo arrendado satisfactoriamente dicha vacancia y no existiendo vencimientos en el corto plazo, nuestros esfuerzos están ahora centrados en volver a arrendar las vacancias de espacios menores dentro de la propiedad y aprovechar el incremento en las rentas observado en el mercado durante el último tiempo.

Respecto a los flujos, estos han sido menores a los considerados en el plan inicial producto de las vacancias temporales ocasionadas por la pandemia. Durante 2020 fue necesario reservar los flujos generados para recolocar dichas vacancias.



A continuación, se muestra la comparación entre las distribuciones realizadas al cierre del Q2 2022 vs. las consideradas en la proforma:

Dividend Yield		
Año	Real	Proforma
2018	6.84%	7.80%
2019	6.33%	4.83%
2020	0.00%	7.29%
2021	5.53%	6.63%
2022	0.00%	4.29%
Cash on Cash	4.16%	6.86%
Acumulado	18.71%	30.84%

2. ¿Qué pasó con lo que no se distribuyó en 2020 y 2021?

Durante 2020, el rendimiento de la propiedad y su capacidad de realizar distribuciones se vieron afectados, dado que varios de los arrendatarios presentaron problemas a raíz de la situación global y la pandemia COVID-19. Al ser una propiedad de tipo retail, todos los arrendatarios se vieron afectados y varios necesitaron asistencia para el pago de las rentas, incluidos Party City y Bed Bath & Beyond. Además, dada la quiebra de Pier 1 el arrendatario cerró su tienda, por lo que dejamos de recibir renta por parte de éste desde octubre de 2020. Adicionalmente se debió incurrir en inversiones no presupuestadas para cubrir los costos de arriendo, tanto habilitaciones como comisiones de corretaje del nuevo contrato de Dollar Tree. Sin embargo, tras el importante avance en la campaña de vacunación dentro de USA y la recuperación de la actividad económica, la gran mayoría de los arrendatarios lograron ponerse al día con el pago de sus rentas, incluidas todas las grandes cadenas que están presentes en la propiedad.

Adicionalmente, la pandemia retrasó la colocación de espacios pequeños que se encontraban vacantes. Todo esto llevó a que en 2020 y 2021 la propiedad generara un menor flujo de caja que lo presupuestado inicialmente en la proforma, por lo que las distribuciones de esos años fueron menores en relación a lo proyectado inicialmente en la proforma.