

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q3 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.

En cuanto a la actividad de este año, en julio de 2022 se ejecutó una renovación anticipada de Butzel Long, quienes redujeron su espacio en 22k SF (4% de la superficie total), dejando la ocupación del edificio en un 91%. Adicionalmente, Norr, una oficina de Ingeniería y Arquitectura, concretó una renovación de

contrato, reduciendo su espacio y bajando ligeramente la ocupación del edificio a un 90%. Finalmente no hay más vencimientos para 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, inversión que considera un costo estimado de aproximadamente MUSD 5.000 y está programada para iniciarse durante el Q4 2022. Esta inversión se encontraba considerada en la proforma inicial por un valor de MUSD 4.200, la cual ha variado principalmente a causa del aumento en los precios de materiales, mano de obra e inflación.

El Fondo ha mostrado una rentabilidad durante el 2022 de un 15,09% para la serie A y de un 15,50% para la serie B, debido a las rentas generadas en el periodo. Durante el año, el Fondo distribuyó MUSD 776 a sus aportantes, lo que corresponde a un 6,23% anualizado sobre el total de los aportes iniciales del Fondo.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,8428 (Serie A) USD 0,8505 (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

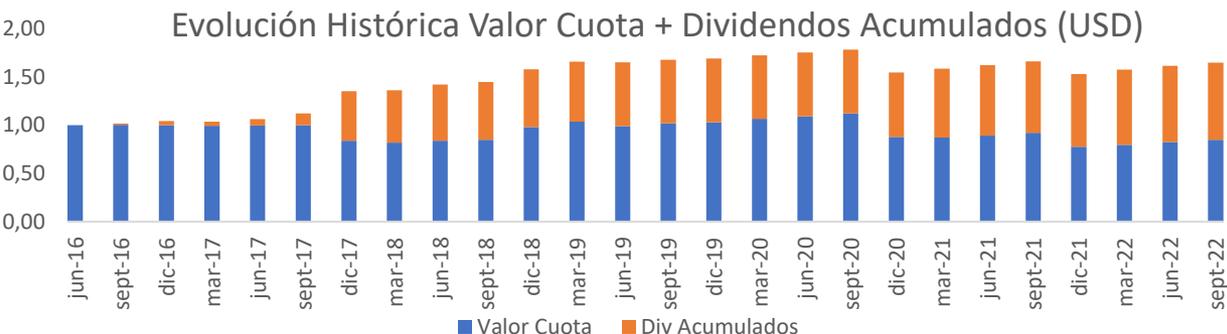
OBJETIVO DEL FONDO

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, 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.

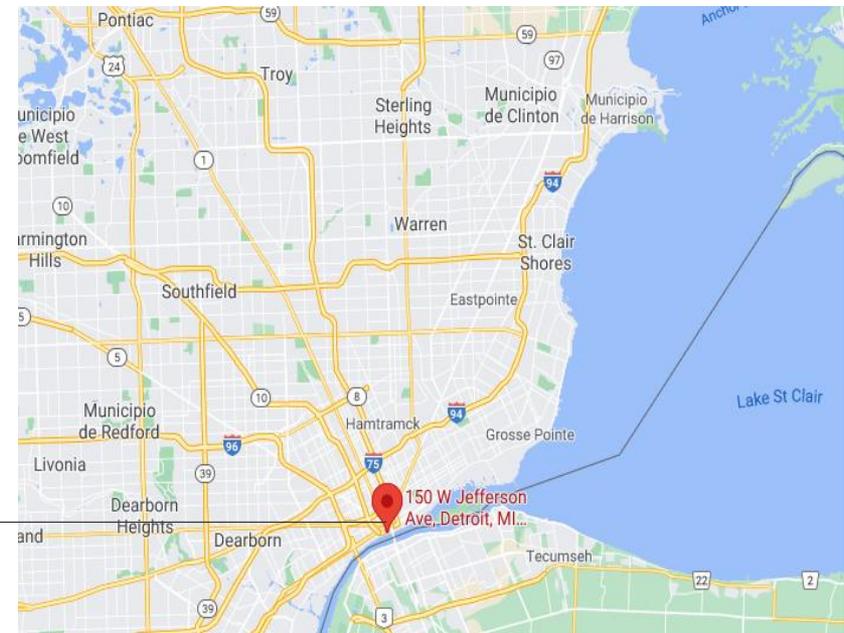
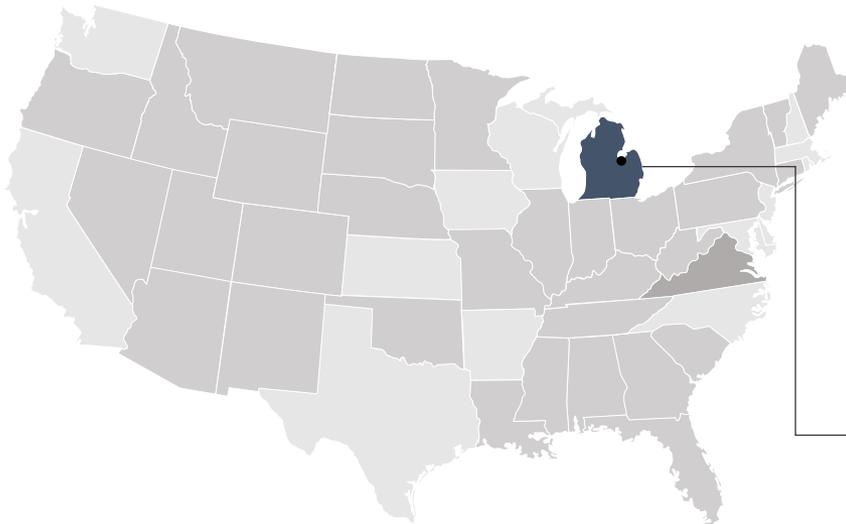




UBICACIÓN



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	489.786 SF
Ocup. Compra	88%
Ocup. Actual	90%
Precio Compra	USD 80,8MM
Socio Local	REDICO (10%)





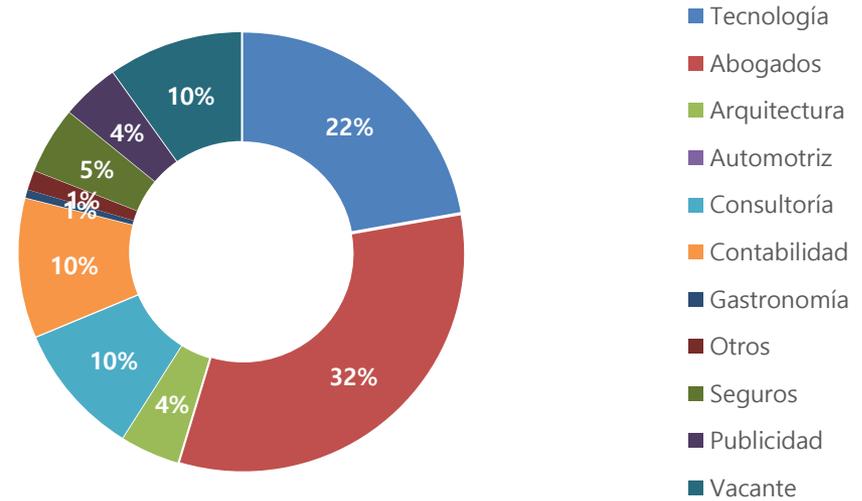
PERFIL DE ARRENDATARIOS



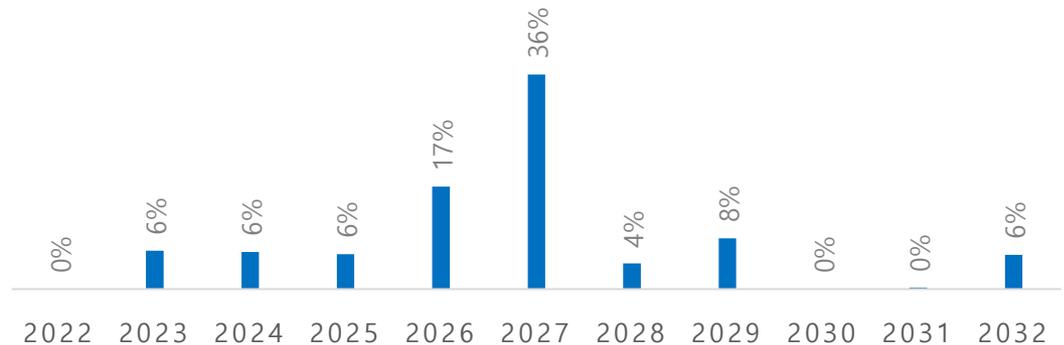
4,55 años

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

90%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,76

DSCR

74%

LTV

11 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

4,55

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) acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda acumulado durante los últimos 12 meses.
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 (30-09-2022)	0,8428	0,8505	0,8428	0,8505	0,8428	0,8505
B) Dividendos por cuota	0,0467	0,0470	0,0594	0,0598	0,1410	0,1415
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,8895	0,8975	0,9022	0,9103	0,9838	0,9920
D) Valor libro al inicio del periodo	0,7728	0,7770	0,8903	0,8921	1,0918	1,0918
Rentabilidad (C/D -1)	15,10%	15,50%	1,34%	2,04%	-9,89%	-9,14%

* 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 15,10% para la Serie A y de un 15,50% para la Serie B, debido a la operación normal del Fondo.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	414	572	-158	-27,62%
Activo No Corriente	13.644	12.299	1.345	10,94%
Total Activo	14.058	12.871	1.187	9,22%
Pasivo Corriente	3	4	-1	-25,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	14.055	12.867	1.188	9,23%
Total Pasivos y Patrimonio	14.058	12.871	1.187	9,22%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2022 los activos corrientes disminuyeron en un 27,62% 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 cierre de septiembre 2022 donde se reconocen sólo 3 meses menos sus respectivos pagos de intereses. Dicho efecto fue de MUSD -161 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 30 de septiembre 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 2.313 y el saldo del capital del pagaré por MUSD 12.183 menos su provisión de deterioro por MUSD 852.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 3 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 9,23% equivalentes a MMUSD 1.188 acumulados a septiembre 2022 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 1.964 y los dividendos provisorios repartidos durante el 2022 han sido MUSD 776.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.22 MUSD	30.09.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.266	1.218	48	3,9%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	
Utilidad (pérdida) devengada	769	774	-5	-0,6%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	769	774	-5	-0,6%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	2.035	1.992	43	2,2%
Comisión de administración	-60	-64	4	-6,3%
Otros gastos de operación	-11	-14	3	-21,4%
Total gastos de operaciones (-)	-71	-78	7	-9,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.964	1.914	50	2,6%

- Al 30 de septiembre de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 2.035. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 1.266 y una utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 769. La diferencia de MUSD 43 con respecto al año anterior se da por un mayor ingreso operacional neto a nivel de la propiedad.
- Además el Fondo presentó MUSD 71 de gastos operacionales que se componen de MUSD 60 de comisión por administración y MUSD 11 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 1.964.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,02	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	138	143	79
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,8462	0,7747	0,9188
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,1183	-0,0161	0,1152
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0595	0,0875	0,0782
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	7,03	11,30	8,51
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	13,97	-2,08	12,54
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	13,97	-2,07	12,54
Rentabilidad de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-1,65	-2,04	-11,23



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 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 28 de octubre de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 7 de noviembre de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 182.835,87 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 99.869,79 equivalentes a USD 0,010957 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 82.966,07, equivalentes a USD 0,011071 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre 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



\$ 27,74	Downtown Clase A		13,6%	Downtown Clase A
\$ 24,31	Downtown Total	80.288.572 SF / 1.100.000 SF	13,7%	Downtown Total
\$ 19,46	Detroit Overall		17,1%	Detroit Overall
	Rentas	Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall		Vacancia Total
4,6% / 3,5%	Tasa Desempleo Mercado / Nacional	110.045 SF Downtown (524.392) SF Detroit Overall		Detroit registró el primer trimestre de absorción neta positiva desde 2021
		Absorción Neta Acumulada		Información Adicional

A pesar de que la absorción final durante los últimos 12 meses ha sido negativa en 736.336 SF, Detroit experimentó una absorción neta positiva durante el Q3 de 2022, con un total de 197.951 SF. La disponibilidad total del mercado de Detroit disminuyó a 17,1% durante el mismo período. El valor de arriendo “Asking Price” promedio en todo el mercado aumentó a \$ 19,46 PSF, alcanzando niveles similares a los del Q3 2019, período previo a la pandemia.

Con respecto a Detroit CBD, donde se encuentra la propiedad, el mercado registró 173.951 SF de absorción neta positiva en Q3 2022, impulsado por la finalización del proyecto Huntington Tower, un desarrollo de uso mixto de 422.437 SF el cual se encontraba en parte pre-arrendado. No obstante, esto también generó un aumento de 40 pb en la tasa de vacancia desde el trimestre anterior, llegando a 13,7 %. Los valores de arriendo “Asking Price” en Detroit Downtown fueron \$4,85 más altos que los valores promedio de arriendo en el mercado total de Detroit, alcanzando \$24,31 PSF.