

# Fondo Independencia Detroit CBD

## Análisis Razonado – Q4 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. Pese a que durante el último tiempo el mercado de oficinas ha experimentado un escenario complejo, 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 mantener el rendimiento de la propiedad con foco en la actividad de arriendos, 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.

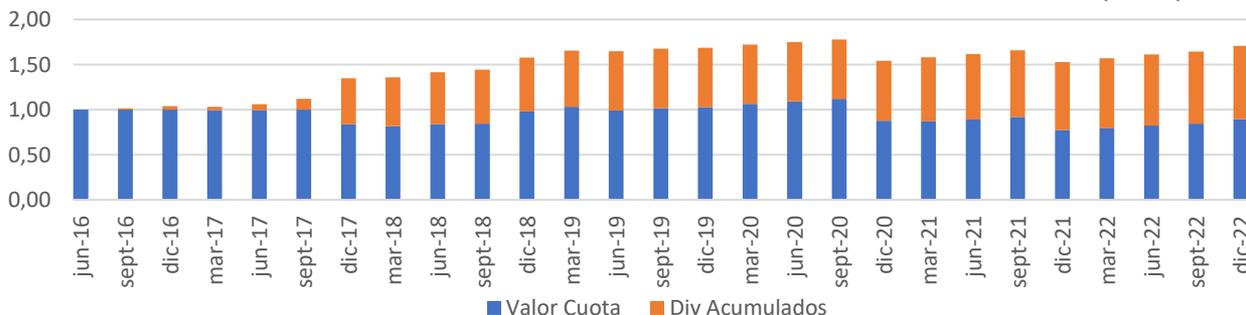
En cuanto a la actividad de este año, en julio de 2022 se ejecutó una renovación anticipada de Butzel Long,

quienes redujeron su espacio en un 4% de la superficie total del edificio, y una renovación de Norr, oficina de Ingeniería y Arquitectura. Durante el Q4 2022 no hubo nueva actividad de arriendos, por lo que la propiedad permanece con una ocupación del 90%.

Por el lado de las inversiones de capital, durante el año 2023 esperamos iniciar el proyecto de modernización de los 16 ascensores, inversión que considera un costo estimado de aproximadamente MUSD 5.000. 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.

Durante el año, el Fondo distribuyó MUSD 958 a sus aportantes. El Fondo mostró una rentabilidad durante el 2022 de un 22,92% para la serie A y de un 23,44% para la serie B, debido a las rentas generadas en el periodo y au n aumento en la tasación del activo.

### Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumulados (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,8922 (Serie A) USD 0,9010 (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 DISTRIBUCIONES

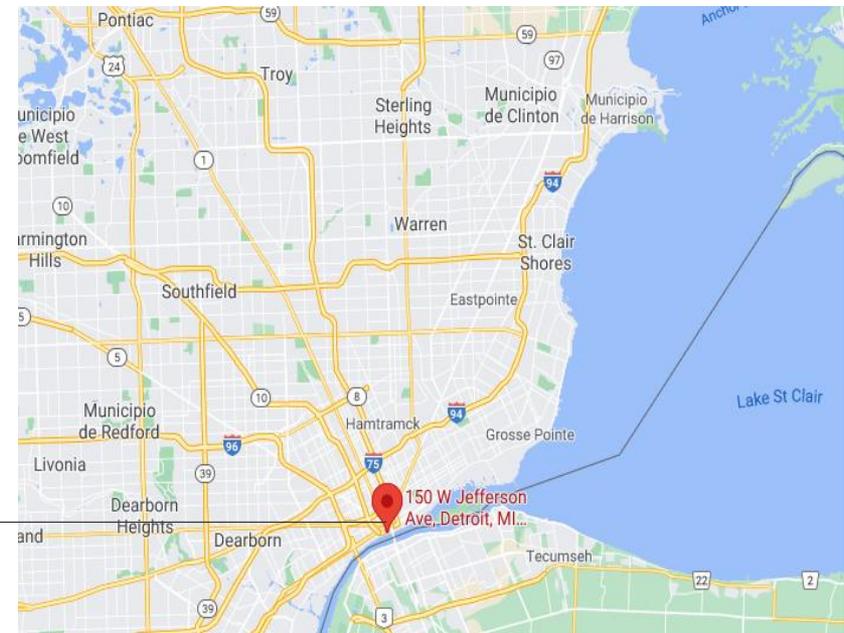
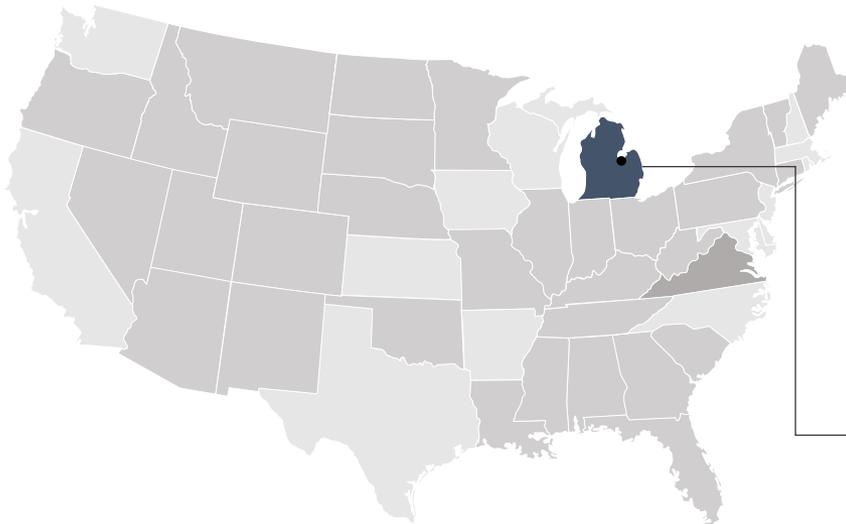
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.



# 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%)





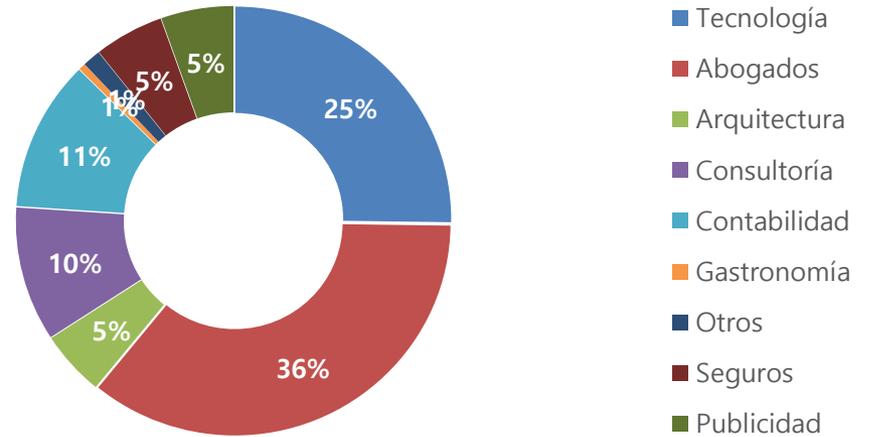
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



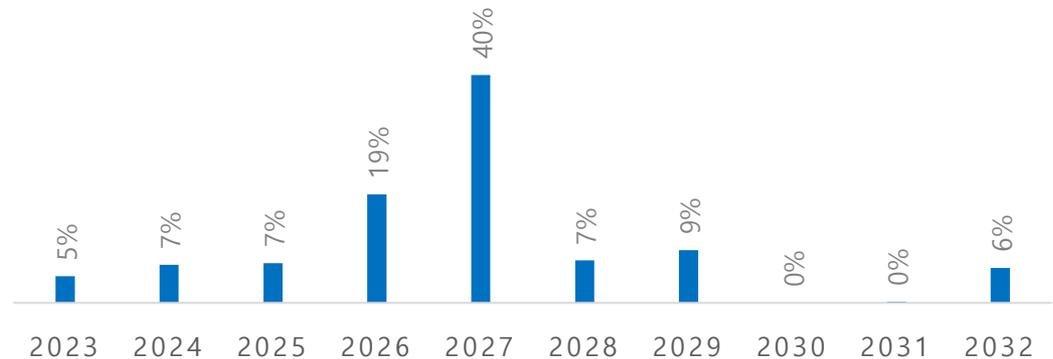
## 4,44 años

promedio de contrato remanente

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)





# 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

\$ **95,3** MM

AUM

**90%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**2,74**

DSCR

**71%**

LTV

**11 / 2027**

VENCIMIENTO  
DEUDA

**4,44**

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 (31-12-2022)	0,8922	0,9010	0,8922	0,9010	0,8922	0,9010
B) Distribuciones por cuota	0,0577	0,0581	0,0577	0,0581	0,1451	0,1457
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,9499	0,9591	0,9499	0,9591	1,0373	1,0467
D) Valor libro al inicio del periodo	0,7728	0,7770	0,7728	0,7770	0,8783	0,8783
Rentabilidad ( C/D -1)	22,92%	23,44%	22,92%	23,44%	18,10%	19,17%

\* 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 ) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Las distribuciones por cuota 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

Durante el 2022 hubo una rentabilidad positiva de 22,92% para la Serie A y de un 23,44% para la Serie B, debido a la operación normal del Fondo.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	644	572	72	12,59%
Activo No Corriente	14.245	12.299	1.946	15,82%
<b>Total Activo</b>	<b>14.889</b>	<b>12.871</b>	<b>2.018</b>	<b>15,68%</b>
Pasivo Corriente	5	4	1	25,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	14.884	12.867	2.017	15,68%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>14.889</b>	<b>12.871</b>	<b>2.018</b>	<b>15,68%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2022 los activos corrientes aumentaron en un MUSD 72 lo que corresponde a una variación positiva de un 12,59% con respecto al 31 de diciembre 2021. Lo anterior se explica porque MUSD 286 fueron pagados como intereses a fines del año 2022 y estos se encontraban en tránsito al momento del cierre del periodo. También se aprecia un aumento en la posición de caja por MUSD 3 del Fondo. El resto de la diferencia en activos corrientes se explica debido a que durante el segundo semestre del 2022 se reconocieron menores intereses devengados y no pagados que el mismo periodo del 2021. Dicho efecto fue de MUSD -217 a nivel del activo corriente.

## 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 diciembre 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 2.459,, y el saldo del capital del pagaré por MUSD 12.183 menos su provisión de deterioro por MUSD 397. El aumento en el activo no corriente con respecto al periodo 2021 se explica principalmente por el efecto del aumento de la valorización del activo inmobiliario.

## PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las obligaciones de corto plazo son MUSD 5 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 15,68%, lo que equivale a MMUSD 2.017 a diciembre 2022 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 2.976 menos los dividendos provisorios repartidos durante el 2022 que fueron MUSD 959.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.702	1.633	69	4,2%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	455	-500	955	-191,0%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	915	-1.298	2.213	-170,5%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	915	-1.298	2.213	-170,5%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>3.072</b>	<b>-165</b>	<b>3.237</b>	<b>-1961,8%</b>
Comisión de administración	-80	-84	4	-4,8%
Otros gastos de operación	-16	-18	2	-11,1%
Total gastos de operaciones (-)	-96	-102	6	-5,9%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>2.976</b>	<b>-267</b>	<b>3.243</b>	<b>-1214,6%</b>

- Al 31 de diciembre de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 3.072. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 1.702, un efecto utilidad debido al reverso del deterioro del pagaré por MUSD 455 y una utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 915. Este efecto se explica principalmente por un aumento en la tasación que produjo un efecto utilidad de aproximadamente MUSD 1.958 a nivel del fondo y MUSD 1.114 se explican por la utilidad generada por la propiedad en el periodo 2022.
- Además el Fondo presentó MUSD 96 de gastos operacionales que se componen de MUSD 80 de comisión por administración y MUSD 16 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 2.976.



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2022	31.12.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03	0,03
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	129	143
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,8962	0,7747
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,1792	-0,0161
Distribuciones pagados por cuota	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0577	0,0875
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	6,44	11,30
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	19,99	-2,08
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	19,99	-2,07
Rentabilidad Total de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	22,92	-2,04



# 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 Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 17 de enero de 2023, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 24 de enero de 2023, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2023, por la cantidad total de USD 182.833,63 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 99.815,10 equivalentes a USD 0,010951 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 83.018,53, equivalentes a USD 0,011078 por cuota.

Con fecha 10 de enero de 2023 se renovó la póliza de garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio de los aportantes del fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2023 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



<p>\$ 26,20 Downtown Clase A</p> <p>\$ 24,02 Downtown Total</p> <p>\$ 19,33 Detroit Overall</p> <p><b>Rentas</b></p>	<p>80.387.125 SF /</p> <p>1.127.000 SF</p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</b></p>	<p>13,3% Downtown Clase A</p> <p>14,0% Downtown Total</p> <p>17,1% Detroit Overall</p> <p><b>Vacancia Total</b></p>
<p>3,7% /</p> <p>3,5%</p> <p><b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b></p>	<p>(5.606) SF Downtown</p> <p>(689.826) SF Detroit Overall</p> <p><b>Absorción Neta Acumulada</b></p>	<p>El espacio de oficinas de Detroit ve un ligero aumento en la disponibilidad y una caída en los valores de arriendo</p> <p><b>Información Adicional</b></p>

Detroit registró 193.192 SF de absorción neta negativa este trimestre, lo que llevó la absorción final del último año a 689.826 SF negativos. La mayor desocupación de espacios del año pasado incluyen Meridian en el Q3 y Siemens en el Q4. Se espera que la vacancia aumente ligeramente durante el Q1 2023, ya que Bank of America planea reducirse en 144.000 SF en 2600 W Big Beaver Rd. En el Q4 de 2022, la vacancia directa se mantuvo constante en 17,1 %, y los valores de arriendo “Asking Price” promedio en el mercado cayeron \$ 0,05 a \$ 19,33 PSF, lo que está en línea con las rentas observadas en el Q4 de 2019. El espacio de subarrendamiento disponible cayó casi un 3,0 % desde el trimestre anterior, no obstante, desde el Q4 de 2020 hasta el Q4 de 2022, el espacio disponible para subarriendo ha aumentado un 31,5%.

Con respecto al Detroit CBD, donde se encuentra la propiedad, el mercado registró 115.651 SF de absorción neta negativa en el Q4 2022. Durante los últimos 12 meses, la absorción totalizó 5.606 SF negativos, y la tasa de vacancia aumentó 70 bps a 14,0 % desde el trimestre anterior. A \$24,02 PSF gross, los valores de arriendo promedio “Asking Price” en el centro de Detroit fueron \$5,49 mayores a los valores promedio observados en los suburbios.