



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado – Ejercicio 2021





DISCLAIMER

El primero de enero del año 2021 el Fondo de Inversión Privado Doral I, absorbió al Fondo de Inversión Privado Doral II. El análisis razonado presenta una comparación entre los saldos al cierre del periodo 2021 del Fondo con respecto a los saldos sumados de los dos fondos fusionados al cierre del periodo 2020, para que éste le haga sentido al lector, a menos que en algún cuadro se haga mención de lo contrario.



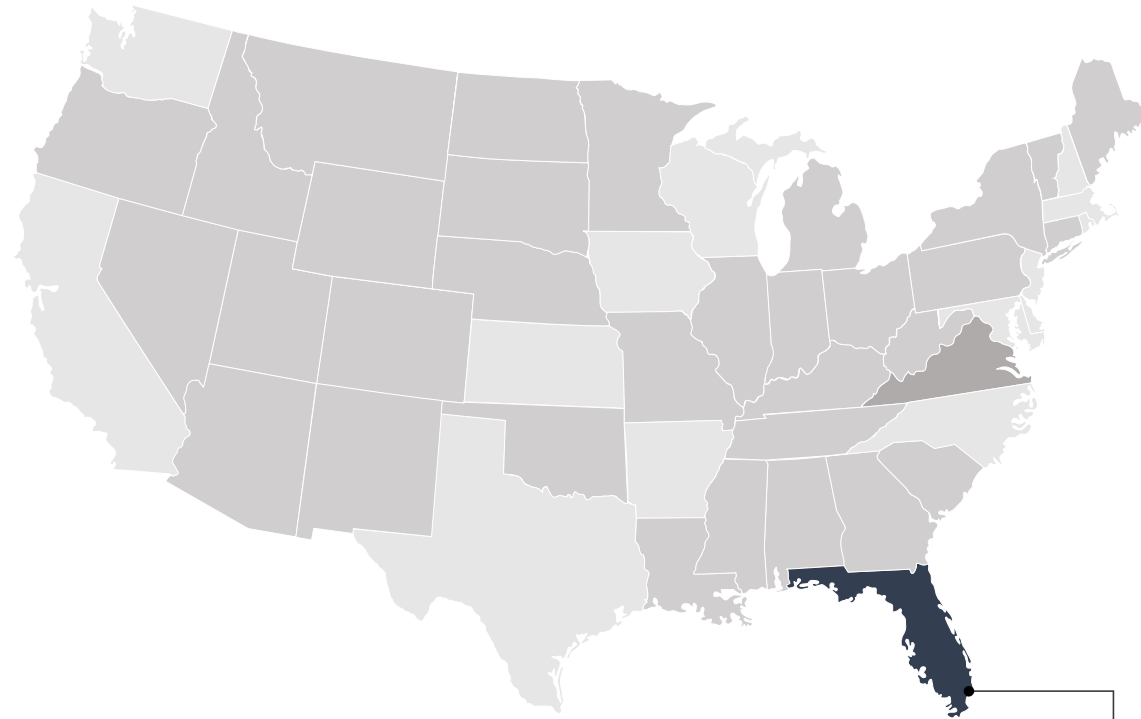
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia tiene como objeto de inversión, a través de sus sociedades filiales, la adquisición del bien raíz ubicado en 10640 NW 19th Street, Doral, Florida, Estados Unidos de América, con el objetivo de generar flujos de renta de largo plazo para sus aportantes y apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traduzcan en mayores rentabilidades en el valor cuota del mismo.

El Fondo invierte en su filial vía títulos de deuda y capital (acciones) y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera el inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial, en que a juicio de la administradora, el valor del activo pudiese tener una variación relevante.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los intereses generados por el pagaré del cual es acreedor. Adicionalmente, una vez pagado en su totalidad dicho pagaré, los ingresos del Fondo corresponderán a dividendos o disminuciones de capital provenientes de su filial. Las distribuciones recibidas por el Fondo por parte de su filial provienen tanto del flujo de los arriendos de la propiedad como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

El Fondo completó su plan de inversión y actualmente cuenta con USD 36,8 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a la última tasación del bien raíz realizada en diciembre 2021.



Bed Bath and Beyond
BBB Plaza, Doral, FL

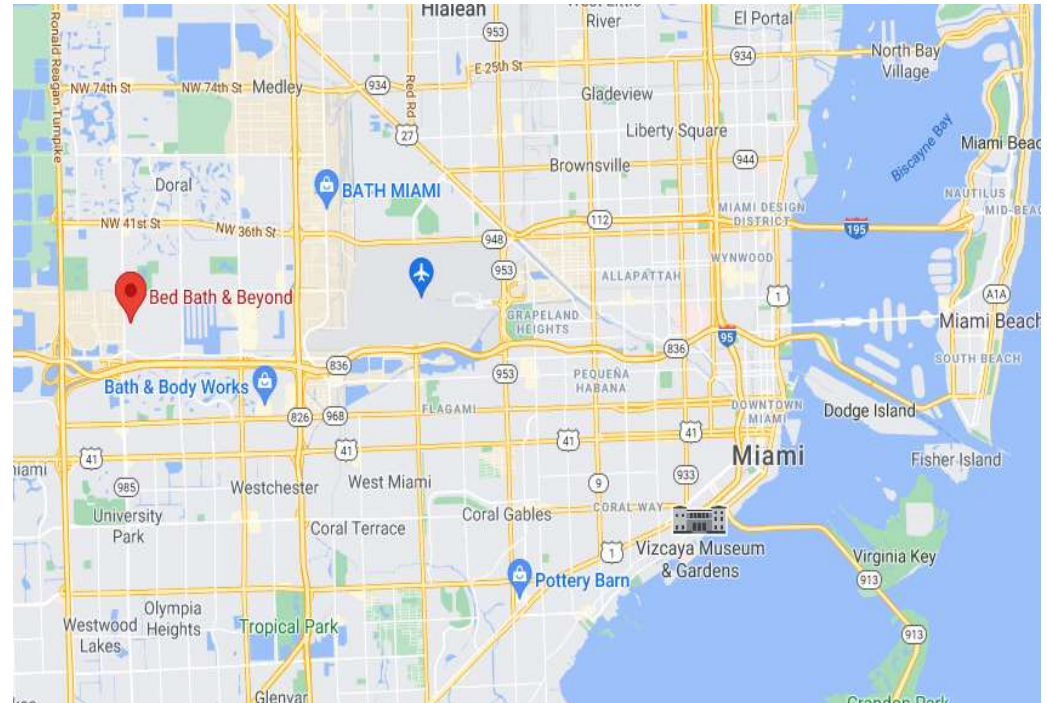




UBICACIÓN



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%)



BB&B PLAZA – MIAMI, FL

Se trata de 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.



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad se compró con un 100% de ocupación y la estrategia inicial consistía en aprovechar el estable flujo de caja y aumentar el valor del activo producto de una mayor plusvalía dada la consolidación de la zona y la escasez de tierra disponible. Sin embargo, durante el año 2020, principalmente producto de la crisis derivada del Covid-19 y el cierre de los locales comerciales, la ocupación bajó a un 88%.

Adicionalmente durante el Q3 2021 un arrendatario que ocupaba un 4% del total de pies cuadrados no renovó su contrato, disminuyendo la ocupación del activo a un 84%.

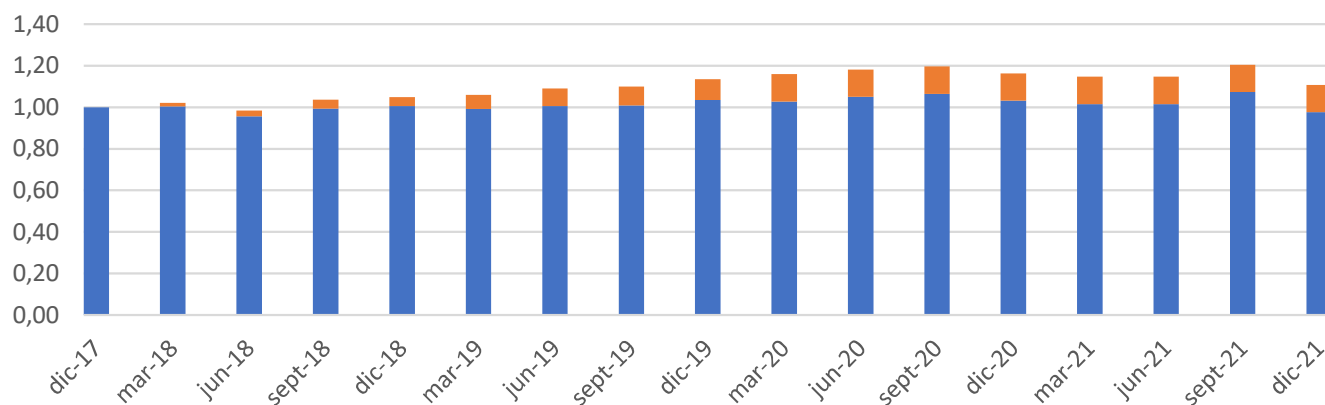
Dado lo anterior, el plan de negocios durante el año 2021, consistió en arrendar los espacios vacantes.

Luego de varios meses en negociación, durante el Q4 2021 se concretó un nuevo arriendo con Dollar Tree, quien ocupará el espacio que dejó vacante Pier 1 (11% del espacio arrendable). Con este contrato el activo alcanza una ocupación de 95%.

Por otro lado, ha habido un gran avance en la campaña de vacunación dentro de USA y la recuperación de la actividad económica, con expectativas de un crecimiento de un 3,5% para el año 2022, de acuerdo a estimaciones de la FED, luego de un crecimiento de la economía positivo de un 6,9% (valor anualizado) durante el Q4 2021.

El Fondo mostró una rentabilidad negativa acumulada al cierre de 2021 de un -5,52% para la serie A y de un -5,16% para la serie B, debido principalmente a la caída en la tasación del inmueble.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)



Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$0,9743 (Serie A)
	USD	\$0,9780 (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 objetivo principal del Fondo es la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera, la cual, indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras será propietaria del inmueble ubicado en Doral, Florida, Estados Unidos de América.

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, y anualmente deberá distribuir como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" (BNP), la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

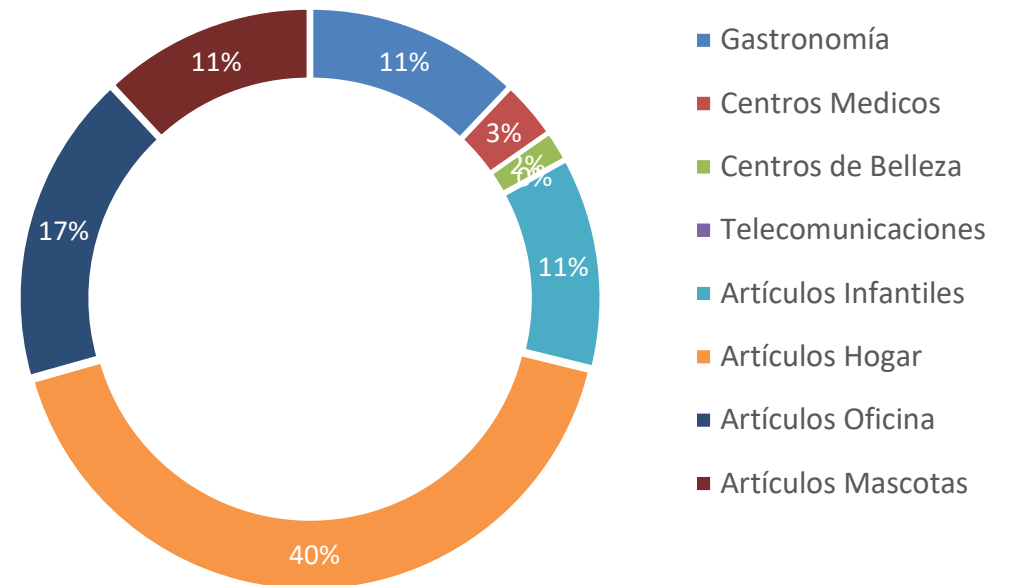
PERFIL DE ARRENDATARIOS



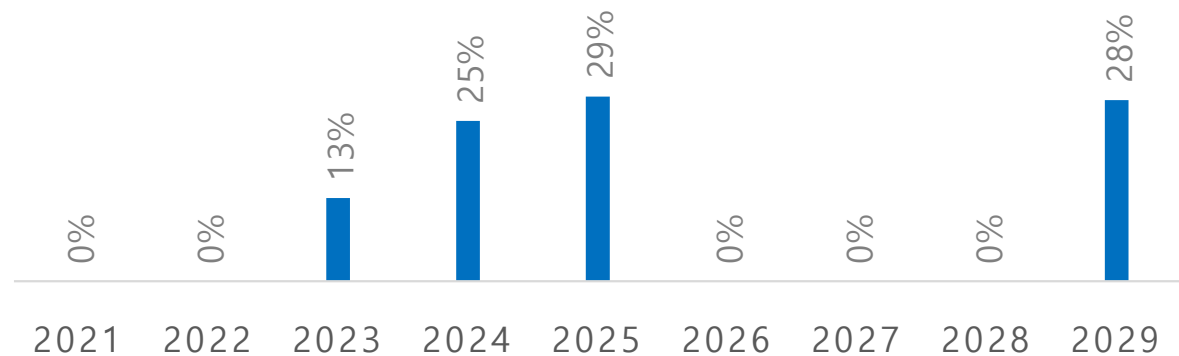
4,4 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)





PERFIL DE ARRENDATARIOS

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
	Otros	Retail	Varios



DESAFÍOS

Desafíos	Total Sf	% Propiedad SF	% Rentas \$
Vacancia	4.923	5.05%	7.57%
Vencimientos 2022	0	0%	0%
Total	4.923	5.05%	7.57%

A inicios del año 2021 un 12% del total de pies cuadrados de la propiedad se encontraban vacantes, luego de que Pier 1 desocupara su espacio tras declararse en bancarrota y cerrar su tienda en el mes de octubre del año 2020. Adicionalmente, durante el tercer trimestre un arrendatario que ocupaba un 4% del total de pies cuadrados dejó su espacio vacante tras su vencimiento. El desafío del año 2021 era por tanto arrendar los 15.505 SF vacantes del activo.

Tras varios meses de negociaciones, finalmente se firmó un arriendo con Dollar Tree para ocupar el espacio que dejó vacante Pier 1. El contrato firmado es por 7 años con 2 opciones de renovación por 5 años, no contempla inversiones en habilitaciones y pagará una renta similar a la que pagaba el anterior, pero con el beneficio de ser un arrendatario con mejor crédito. Adicionalmente, como parte de las negociaciones, se ejecutó una extensión con Party City por tres años ya que su contrato le otorgaba exclusividad en la venta de ciertos artículos comercializados también por Dollar Tree.

Habiendo arrendado satisfactoriamente dicha vacancia y no existiendo vencimientos en el corto plazo, nuestros esfuerzos están ahora centrados en volver a arrendar las vacancias del 5% del espacio disponible que continúa. Vale la pena indicar, que la vacancia actual corresponde a las suites 5 y 7, las cuales corresponden a dos de los pequeños espacios comerciales en los costados del centro, espacios que pueden cobrar una renta de arriendo hasta un 60% más alta que la renta promedio actual. Dado lo anterior estos espacios corresponden a un 7,57% de la renta potencial que puede generar el activo.



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ 36,8 MM

AUM

95%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,84

DSCR

67,7%

LTV

Dic 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

4,4

PROMEDIO
CONTRATOS
REMANENTE

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 del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
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	0,9743	0,9780	0,9743	0,9780	0,9743	0,9780
B) Dividendos por cuota	-	-	-	-	0,0311	0,0311
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9743	0,9780	0,9743	0,9780	1,0054	1,0091
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0312	1,0312	1,0312	1,0312	1,0344	1,0344
Rentabilidad (C/D -1)	-5,52%	-5,16%	-5,52%	-5,16%	-2,80%	-2,45%

* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado Doral I

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo. El valor patrimonial del Fondo incluye el menor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2021, principalmente por la crisis actual dada por la incertidumbre e inflación derivada de la pandemia, lo que afectó a las tasas de descuento con las que se realizó dicha tasación.

B) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, 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 calculó dividiendo el patrimonio inicial del fondo por la cantidad de cuotas en ese mismo periodo.

D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad acumulada negativa al cuarto trimestre de 2021 de un -5,52% para la serie A y de un -5,16% para la serie B, debido a la operación normal del fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes y el deterioro de los intereses del pagaré.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	178	883	-705	-79,84%
Activo No Corriente	12.471	12.488	-17	-0,14%
Total Activo	12.649	13.371	-722	-5,40%
Pasivo Corriente	4	4	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.645	13.367	-722	-5,40%
Total Pasivos y Patrimonio	12.649	13.371	-722	-5,40%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 79,84% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a que la capitalización de intereses del pagaré a comienzos del mes de diciembre, lo que generó un aumento en el capital del pagaré y una disminución en los intereses devengados al cierre de este año. Dicho efecto fue de MUSD -700.

Además existe una menor posición de caja por MUSD 5 al cierre del trimestre, con respecto al cierre del año 2020.

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 31 de diciembre del 2021 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 12.471.

El Activo No Corriente disminuyó en un 0,14% con respecto al cierre del año 2020, lo que se traduce en una disminución de MUSD 17. Lo anterior se debe a que se capitalizaron MUSD 2.566 de intereses, se reconocieron MUSD -2.379 por el deterioro y se reconoció una disminución de MUSD -205 por la valorización del subyacente.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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 -5,40% equivalentes a MMUSD -722 al cierre de diciembre 2021 con respecto al cierre del año anterior. Dicha disminución se debe al resultado del ejercicio que alcanzó MUSD -722 durante el 2021.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.944	1.709	235	13,8%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-2.379	-82	-2.297	2801,2%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) devengada	-205	-1.184	979	-82,7%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-205	-1.184	979	-82,7%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-640	443	-1.083	-244,5%
Comisión de administración	-64	-70	6	-8,6%
Otros gastos de operación	-18	-12	-6	50,0%
Total gastos de operaciones (-)	-82	-82	-	0,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-722	361	-1.083	-300,0%

- Los ingresos por intereses y reajustes de MUSD 1.944 corresponden a los intereses devengados durante el periodo.
- El cambio neto a valor razonable de activos y pasivos financieros corresponden a al del pagaré del Fondo con su sociedad subyacente, el cual acumulado al cierre del año alcanzó los MUSD 2.379.
- La pérdida devengada del periodo por MUSD 205 se debe a la pérdida que se reconoció de la inversión del fondo en su filial, la cual al fin del periodo posee un valor patrimonial negativo.
- Durante el año 2021 la sociedad subyacente del fondo presentó pérdidas por MUSD 2.841, que se componen por una pérdida de MUSD 805 por los resultados de su filial dado principalmente por el efecto de la tasación del inmueble por MUSD 1.563 que se compensan por el efecto la utilidad por la operación del activo por MUSD 758. Además la subyacente presentó gastos por intereses devengados con el Fondo por MUSD 1.944 y gastos propios de operación los cuales ascienden a MUSD 92.
- La comisión por administración disminuyó debido a que el fondo en su totalidad cobra menores comisiones con respecto al periodo anterior debido a que se dividieron las cuotas del Fondo entre serie A y serie B. Estas últimas tienen una menor comisión por administración que las cuotas con serie única originales.
- Los mayores gastos de operación se deben a la transformación del Fondo de Inversión Privado Doral I a Fondo Público.
- Al 31 de diciembre de 2021 el resultado del fondo muestra una pérdida por MUSD 722.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2021	31.12.2020
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	45	221
Valor Libro Cuota	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9755	1,0312
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	-0,0557	0,0279
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0311
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	-	3,01
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) Patrimonio al cierre del periodo	%	-5,71	2,70
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) Activo al cierre del periodo	%	-5,71	2,70
Rentabilidad Total de la Cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-5,52	2,70



ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, el precio del activo subyacente y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas 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, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en una ubicación privilegiada dentro de la Doral, FL, con excelentes accesos a las principales carreteras que conectan Florida, y a un par de cuadras del Aeropuerto de Miami. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.
- Estamos sujetos a riesgos que afectan el retail, en general, incluido el nivel de gasto y 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 las propiedades del Fondo, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y los resultados de las operaciones. Dicho riesgo, es de gran relevancia, dado que el 100% del espacio disponible para arriendo por parte del bien raíz corresponde a espacio de retail o locales comerciales, por lo que la exposición a los espacios de retail y comercio tradicional que tiene el Fondo es por prácticamente la totalidad de los ingresos del activo inmobiliario.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de espacios de retail y locales comerciales, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- 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.
- La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, esta situación forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus. Lo anterior produjo un shock económico y cambió el funcionamiento de las empresas, lo que afectó las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Sin embargo, desde fines del año 2020 se observó un cambio de tendencia producido en gran parte por el comienzo del proceso de vacunación en Estados Unidos de América, llegando a más de 208 millones de personas con el esquema de vacunación completo al cierre del 2021, lo que corresponde a casi el 63% de la población. Dado lo anterior, durante el año 2021 se comenzaron a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que permitió poco a poco volver a los niveles normales de movilización previos a la pandemia y que los mercados y la economía comenzaran su recuperación.

Lo anterior se vio reflejado en el crecimiento económico de Estados Unidos de América. Luego de una contracción del PIB en 2020 de un 3,5%, la economía presentó un crecimiento positivo en 2021 de un 5,7% y se espera un crecimiento para el año 2022 de un 3,5% de acuerdo a las cifras de la FED. Adicionalmente, se han visto afectados los niveles de desempleo de la nación, ya que luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020, la tasa ha ido disminuyendo sostenidamente a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, alcanzando un 3,9% en diciembre de 2021.

En cuanto a los efectos a largo plazo de la pandemia COVID-19, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro la magnitud que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, en la medida que las restricciones se han ido terminando, algunas compañías han adoptado una política laboral flexible, que combina el teletrabajo con el uso de oficinas. Por otro lado, algunas empresas han reconfigurado sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada uno de ellos. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2022, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., procedió a constituir Póliza de Seguro de Garantía a favor del Fondo, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 12,13 y 14 de la Ley N°20.712. El detalle es el siguiente:

Naturaleza	N°	Fecha de Vencimiento	Emisor	Beneficiarios Aportantes de	Representante de los Beneficiarios	Monto UF
Póliza de seguro	7042801	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Doral	Banco Bice	10.000

En Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 20 de enero de 2022, acordó repartir un dividendo provisorio a partir del día 26 de enero, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 717.964,70, equivalente a USD 0,01118 por cuota, de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 468.306,59, equivalente a USD 0,055319 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 249.658,11 equivalente a USD 0,055524 por cuota.

En relación con la crisis derivada de la guerra entre Ucrania y Rusia, el Fondo no posee ningún activo que esté expuesto directa o indirectamente o que se vean afectados por instrumentos emitidos por entidades de Rusia o Ucrania.

En el corto o mediano plazo vemos un escenario de presión inflacionaria que creemos que provocará alzas en las tasas de interés, pero dado que el crédito hipotecario del activo inmobiliario en el cual Fondo invierte indirectamente fue tomado con tasa fija, no vemos fluctuaciones importantes en los flujos operacionales futuros de la propiedad.

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

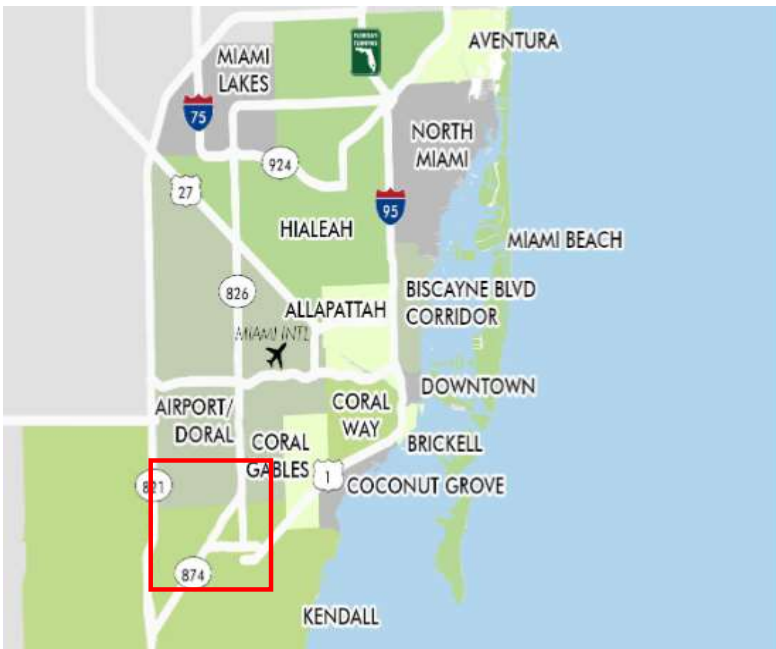


INFORMACIÓN DE MERCADO





DORAL, FL



\$ 43.20	Miami Airport		3.9%	Miami Airport
\$ 31.94	West Miami	11,433,938 SF /	1.9%	West Miami
\$ 39.49	Miami Overall	255,591 SF	3.7%	Miami Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Miami Airport	Vacancia Total	
1.4% /		(43,504) SF Miami Airport	Se espera que el mercado permanezca estable durante 2022	
3.9%		402,078 SF Miami Overall		
Tasa Desempleo Mercado / Nacional		Absorción Neta Trimestral	Información Adicional	

El mercado de retail en Miami mostró un buen desempeño en 2021 en comparación al año anterior, con una tasa de absorción positiva, nueva oferta saludable, aumento en el nivel de rentas y una tasa de vacancia decreciente. El incremento de la población sigue siendo una importante fuente de crecimiento para el lugar, produciendo que la demanda de consumidores sigue fortaleciéndose.

En el Q4 2021, la tasa de absorción continuó siendo positiva en alrededor de 400 K Sqf, en línea con los dos trimestres anteriores. La tasa de vacancia terminó en un 3.7%, un decrecimiento de 20 bps respecto al trimestre pasado y 70 bps respecto a un año atrás. Por otro lado, las rentas promedio se situaron casi un 13% arriba del Q4 2020.

El submercado de Miami Airport, donde se encuentra la propiedad, sigue mostrando un nivel de vacancia relativamente bajo comparado con otros submercados como Downtown Miami, Brickell, o Wynwood, donde la vacancia total en el trimestre siguió siendo de un 19%, 6.3%, y 9.3%, respectivamente. La inversión en propiedades de retail en el sur de la Florida rebotó fuertemente en 2021, con un volumen total transado entorno a los \$3.3 billones, en comparación al volumen transado durante 2020 de tan solo \$1.6 billones.