

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q1 2024





RESUMEN EJECUTIVO

Desde el momento de la compra, la propiedad ha contado con niveles estables de ocupación, cerrando el trimestre sin vencimientos y con un 86% de ocupación. El único vencimiento para el año 2024 es de un 1,27% del espacio arrendable, el cual vence en Q4-24 y actualmente estamos en conversaciones para reubicarlos dentro de la propiedad.

Por otro lado, estamos en conversaciones para una renovación anticipada con un arrendatario que ocupa el 8,5% del espacio arrendable y que vence en 2029. Si bien este arriendo cuenta con una opción de termino anticipado en 2025, la cual nos debe notificar con un año de anticipación, esta renovación implicaría que no hagan uso de esta opción.

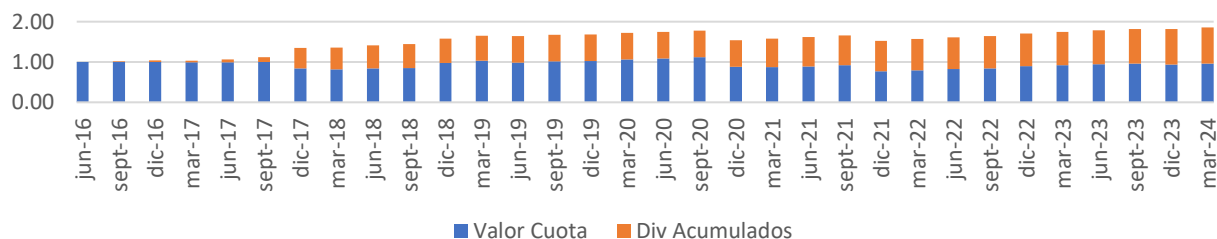
En cuanto a la nueva actividad de arriendos, estamos en conversaciones con un potencial arrendatario que permitiría recolocar parte de la vacancia en el piso 14 y el espacio comercial de 3k SF en el piso 1.

Por el lado de la inversión de capital, el principal proyecto es la modernización de los 16 ascensores del edificio, el cual es un proyecto en etapas que terminará en 2026, cuyo costo total estimado es de aprox. MUSD 5.000.

Pese a que durante el último tiempo el mercado de oficinas ha experimentado un escenario complejo, el objetivo del Fondo es 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.

Durante el primer trimestre 2024, el Fondo ha distribuido MUSD 339 a sus aportantes. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad durante el periodo actual de un 4,41% para la serie A y de un 4,49% para la serie B, debido a la utilidad generada por la propiedad.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,9539 (Serie A) USD 0,9680 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD 1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	20 de junio de 2016
Bolsa Santiago:	CFIAMD AE CFIAMD BE
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

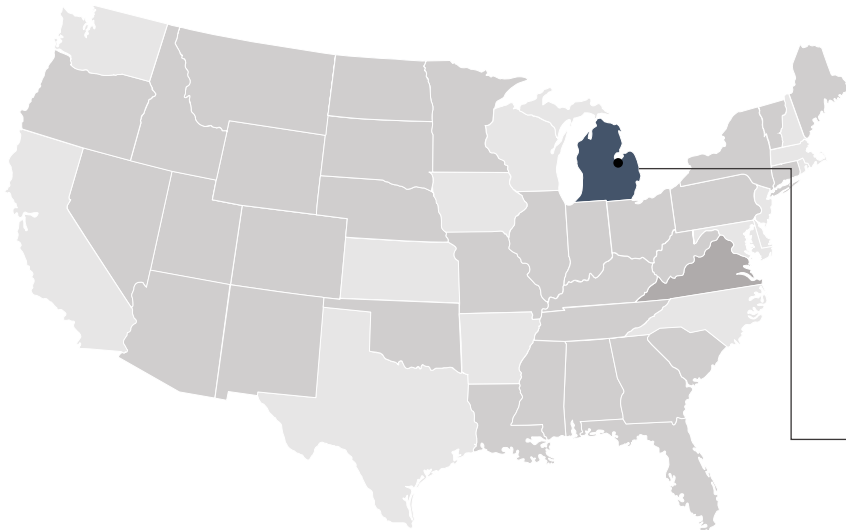
El Fondo invierte en su filial extranjera Reus Detroit CBD Inc. vía títulos de deuda y acciones. Con respecto a la inversión vía deuda ésta se presenta en el balance de acuerdo a su valor a costo amortizado y se realiza anualmente un test de deterioro. En relación a la inversión vía acciones, ésta se presenta en el balance del Fondo de acuerdo a su valor patrimonial calculado por el método de participación.

ACTIVO SUBYACENTE

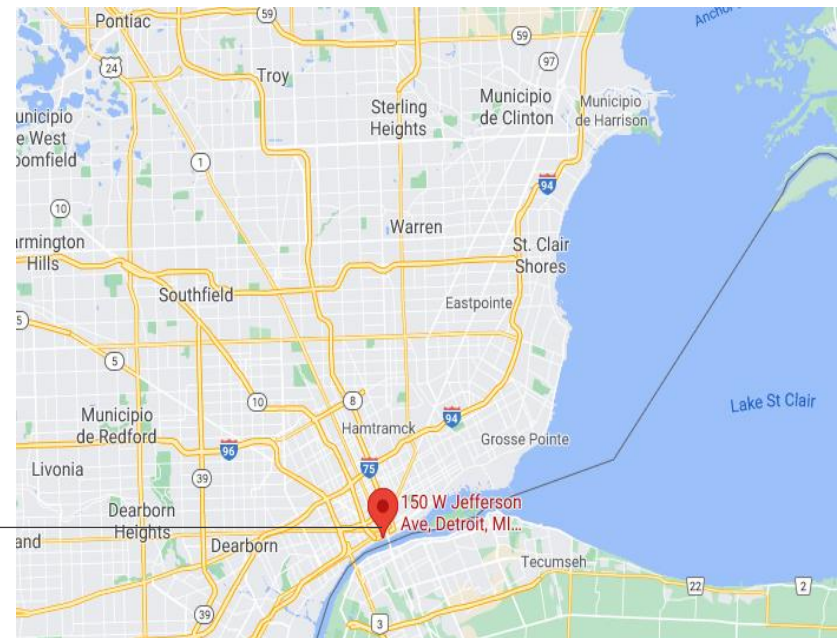
El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en el centro de Detroit, el cual es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de la ciudad.



UBICACIÓN



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	489.786 SF
Ocup. Compra	88%
Ocup. Actual	86%
Precio Compra	USD 80,8MM
Precio Actual (dic-23)	USD 97,1MM
Socio Local	REDICO (10%)





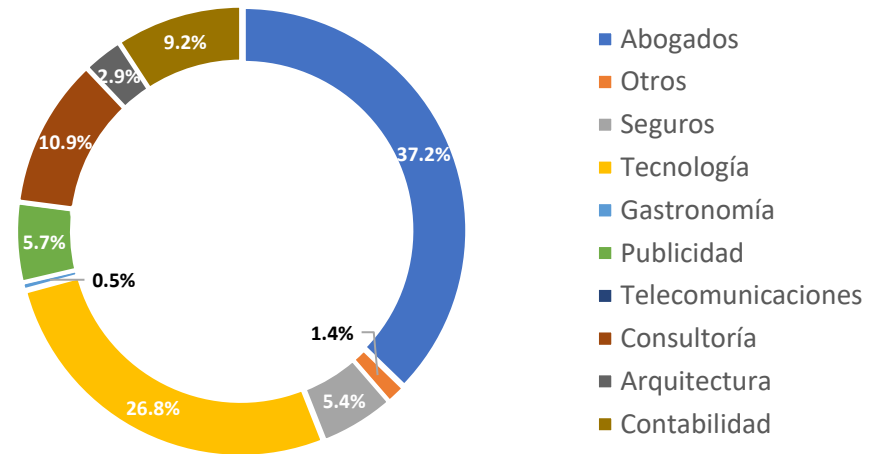
PERFIL DE ARRENDATARIOS



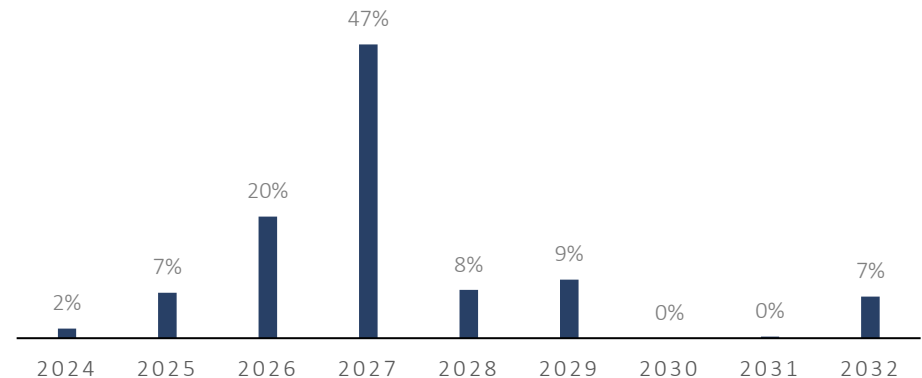
3,55 años

Tiempo promedio remanente
de contratos

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 ACTIVO INMOBILIARIO

\$ 97,1 MM

AUM

86,3%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,15x

DSCR

68,5%

LTV

11 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,55 AÑOS

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE
CONTRATOS

1. AUM (\$ USD) corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del período, según la última tasación efectuada por un tasador independiente, con fecha diciembre de 2023.
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. Tiempo Remanente de Contratos corresponde al promedio ponderado por las rentas 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 (31-03-2024)	0.9539	0.9680	0.9539	0.9680	0.9539	0.9680
B) Dividendos por cuota	0.0203	0.0206	0.0778	0.0790	0.1225	0.1241
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0.9742	0.9885	1.0317	1.0469	1.0764	1.0921
D) Valor libro al inicio del periodo	0.9330	0.9461	0.9180	0.9271	0.7923	0.7976
Rentabilidad (C/D -1)	4.41%	4.49%	12.39%	12.93%	35.87%	36.91%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y dividiendo 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 y alocando los gastos y dividendos de cada serie al inicio del periodo sobre el número de cuotas suscritas y pagadas por serie al inicio del periodo.

D) RENTABILIDAD

La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad positiva durante el primer trimestre del 2024 de un 4,41% para la serie A y de un 4,49% para la serie B, debido a las distribuciones a los aportantes y a la utilidad generada y no distribuida.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	498	588	-90	-15.31%
Activo No Corriente	15,458	15,011	447	2.98%
Total Activo	15,956	15,599	357	2.29%
Pasivo Corriente	8	5	3	60.00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	15,948	15,594	354	2.27%
Total Pasivos y Patrimonio	15,956	15,599	357	2.29%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2024 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 90 lo que corresponde a una variación negativa de un 15,31% con respecto al 31 de diciembre 2023. Esto se explica porque hubo un aumento en la cuenta por cobrar con respecto al cierre 2023 de MUSD 238 pero hay una menor posición de efectivo y efectivo equivalente de MUSD 328

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 marzo de 2024 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 3.302, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 12.156.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las obligaciones de corto plazo son MUSD 8 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 2,27%, lo que equivale a MMUSD 354 a marzo del 2024 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 693 y dividendos provisorios por MUSD 339.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.04.24 MUSD	31.03.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	461	438	23	5.3%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	256	200	56	28.0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	256	200	56	28.0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	717	638	79	12.4%
Comisión de administración	-20	-20	0	0.0%
Otros gastos de operación	-4	-4	0	0.0%
Total gastos de operaciones (-)	-24	-24	0	0.0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	693	614	79	12.9%

- Al 31 de marzo de 2024 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 717. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 461 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 256.
- Además el Fondo presentó MUSD 24 de gastos operacionales que se componen de MUSD 20 de comisión por administración y MUSD 4 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 693.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0.05	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	62	118	133
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0.9602	0.9389	0.9221
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0.0417	0.1089	0.0370
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0.0756	0.0662	0.0448
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	7.88	7.06	4.86
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	4.35	11.60	4.01
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	4.34	11.60	4.01
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	12.34	12.16	21.67



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 de pies cuadrados disponibles y de la renta potencial, y de las industrias específicas a las cuales pertenecen. Al cierre del periodo la propiedad cuenta con arrendatarios de más de 10 industrias diferentes, donde sólo 4 de estas representan más de un 10% de los ingresos totales de la cartera. Adicionalmente la cartera cuenta con más de 20 arrendatarios de los cuales sólo 3 de estos representa más de un 10% de los ingresos totales de la cartera
- Podemos enfrentarnos a riesgos de alza de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. 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 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.



HECHOS POSTERIORES

En Sesión de Directorio celebrada con fecha 3 de Mayo de 2024, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 9 de Mayo de 2024, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2024, por la cantidad total de USD 144.600,80 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 78.715,03 equivalentes a USD 0,00864 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 65.849,78 equivalentes a USD 0,008787 por cuota.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2024 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



DETROIT, MI



\$ 25,03 \$ 23,52 \$ 19,44	Downtown Clase A Downtown Total Detroit Overall	80.820.483 SF / 1.776.376 SF	21,7% 19,3% 19,9%	Downtown Clase A Downtown Total Detroit Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall		Vacancia Total
3,9% / 3,8%		49.150 SF (102.992) SF		El mercado de Detroit se mantiene estable durante el Q1 2024.
Tasa Desempleo Mercado / Nacional		Absorción Neta Acumulada		Información Adicional

El mercado de oficinas de Detroit concluyó el Q1 de 2024 con una tasa de vacancia de 19,9%. Las rentas promedio "Asking Price" experimentaron un aumento de \$0,26 alcanzando \$19,44 PSF, siendo el segundo trimestre consecutivo en el que aumentan.

A pesar de que la absorción neta general se mantuvo negativa durante el período, el mercado de oficinas de Downtown Detroit experimentó una absorción neta positiva de 46k SF, impulsado por la ocupación de DivDat de más de 7k SF en 2111 Woodward Ave. Actualmente, en el mercado hay en construcción 1,8 MM SF en cuatro edificios, de los cuales tres se espera que estén completos y listos para su recepción durante el 2do semestre de 2024.

El mercado de Downtown Detroit Clase A experimentó un aumento de \$0,98 en los valores de arriendo "Asking Price" desde el Q4 2023, cerrando a \$25,03 PSF. La vacancia en oficinas en Downtown Detroit se mantuvo en niveles estables durante el Q1 2024, al igual que los valores de arriendo "Asking Price".