

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q2 2023





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 objetivo 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, debido a su alto índice de ocupación y las mayores rentas logradas en los últimos contratos de arriendo cerrados.

No hubo nuevos arriendos durante el segundo semestre, sin embargo, estamos en conversaciones con 2 potenciales arrendatarios, interesados en tomar parte de las vacancias del edificio, en términos por definir.

Por el lado de la inversión de capital, se inició la modernización de los ascensores. Esto cubrirá los 16 ascensores del edificio, y corresponde a un proyecto de aproximadamente 3 años de duración, para ejecutarse hasta 2025, en una 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. Esta alza en el plan de Capex genera un efecto en las distribuciones del año, las cuales experimentan una caída del 0,5% con respecto al promedio anual histórico.

Durante el primer semestre del 2023, el Fondo distribuyó MUSD 512 a sus aportantes. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad durante el primer semestre del 2023 de un 8,56% para la serie A y de un 8,77% para la serie B, debido a la utilidad generada por la propiedad durante el periodo

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,9378 (Serie A) USD 0,9489 (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

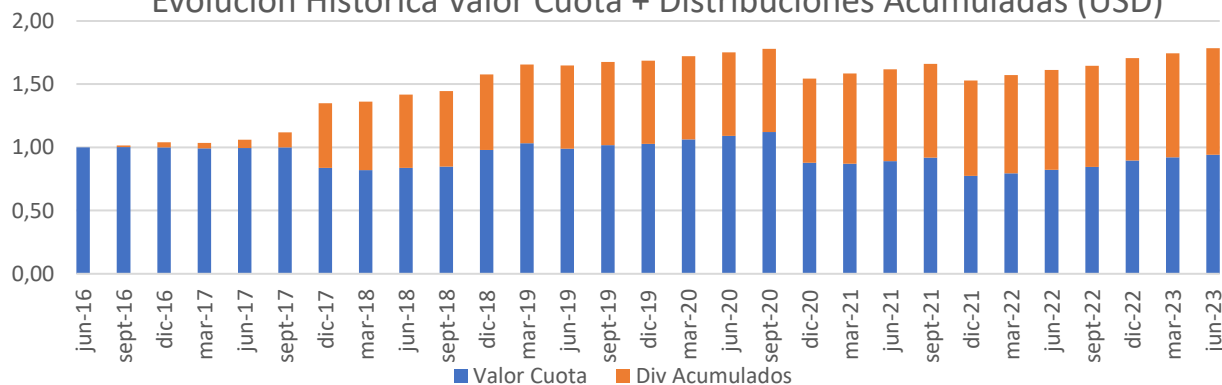
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, Estados Unidos de América, traducándose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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 DISTRIBUCIONES

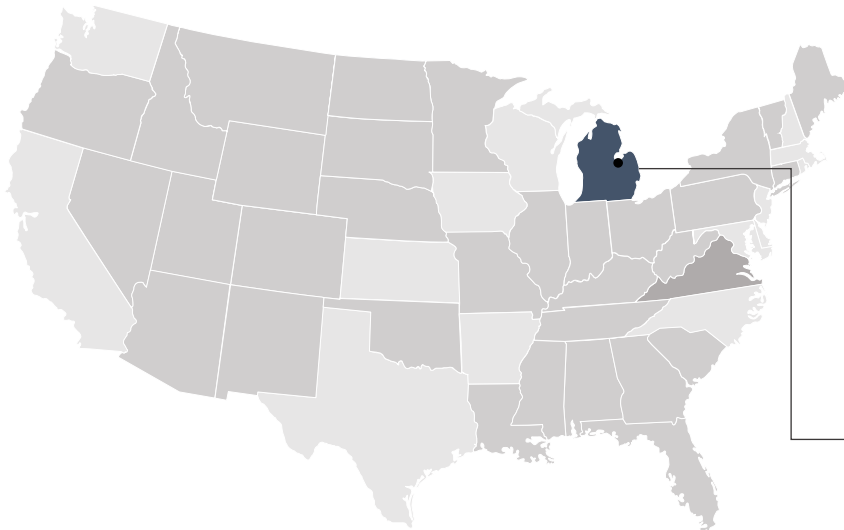
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad, así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)

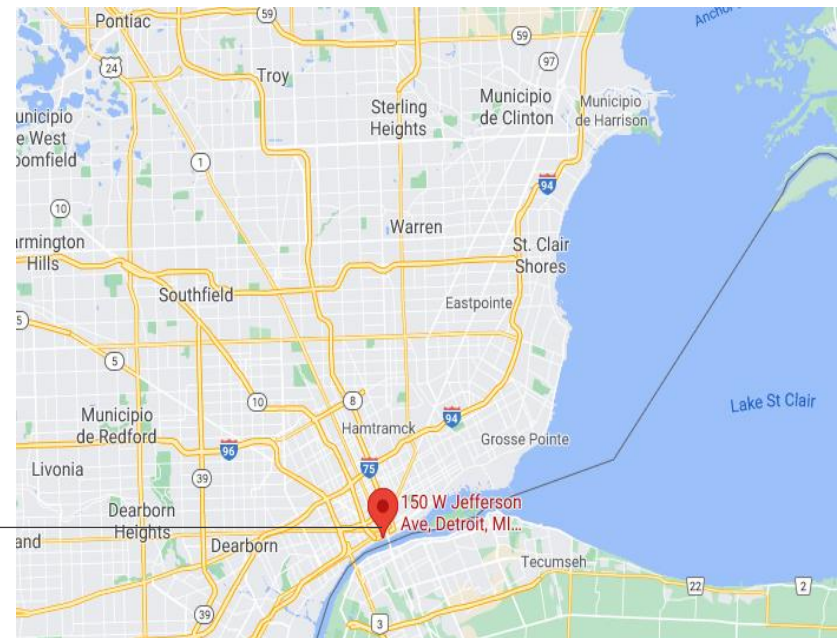




UBICACIÓN



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%)





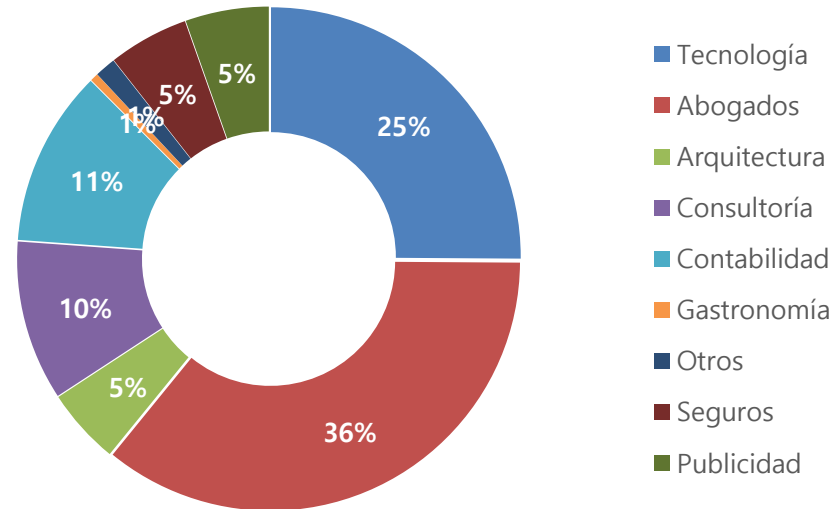
PERFIL DE ARRENDATARIOS



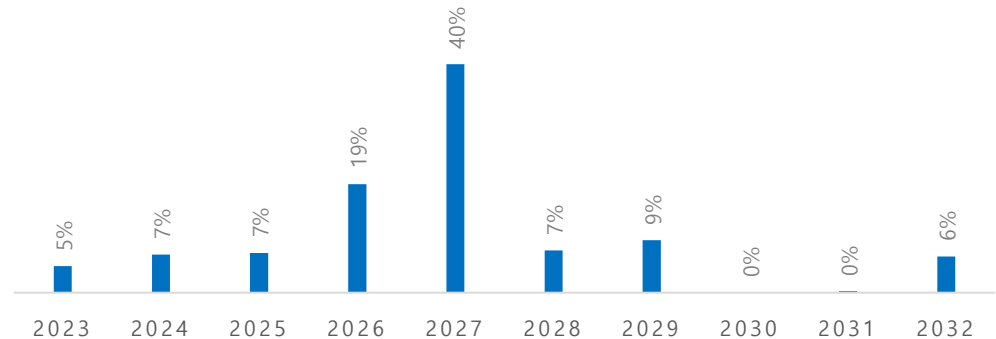
3,95 años

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

2,29

DSCR

70%

LTV

11 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,95

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE
CONTRATOS (AÑOS)

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. 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 (30-06-2023)	0,9378	0,9489	0,9378	0,9489	0,9378	0,9489
B) Dividendos por cuota	0,0307	0,0311	0,0527	0,0533	0,115	0,116
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9685	0,9800	0,9905	1,0022	1,0528	1,0649
D) Valor libro al inicio del periodo	0,8922	0,9010	0,8208	0,8274	0,8903	0,8921
Rentabilidad (C/D -1)	8,56%	8,77%	20,68%	21,13%	18,25%	19,37%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y distribuciones 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 distribuciones 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 durante el primer semestre del 2023 de un 8,56% para la serie A y de un 8,77% para la serie B, debido a las distribuciones a los aportantes y a la utilidad generada y no distribuida de la propiedad.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.23 MUSD	31.12.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	623	644	-21	-3,26%
Activo No Corriente	15.042	14.245	797	5,59%
Total Activo	15.665	14.889	776	5,21%
Pasivo Corriente	5	5	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	15.660	14.884	776	5,21%
Total Pasivos y Patrimonio	15.665	14.889	776	5,21%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 21 lo que corresponde a una variación negativa de un 3,26% con respecto al 31 de diciembre 2022. Lo anterior se explica por una variación negativa de la posición de caja por MUSD 271 y a un efecto positivo de los intereses devengados y no pagados en comparación al cierre del 2022 y cuyo efecto fue de MUSD 250 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 30 de junio de 2023 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 2.914, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 12.128. El aumento en el activo no corriente con respecto al periodo 2022 se explica principalmente por la utilidad devengada de las filiales del fondo y que no ha sido distribuida.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 las obligaciones de corto plazo son MUSD 5 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 5,21%, lo que equivale a MMUSD 776 a junio del 2023 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 1.288 y dividendos provisorios por MUSD 512.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.23 MUSD	30.06.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	882	829	53	6,4%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	455	625	-170	-27,2%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	455	625	-170	-27,2%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1.337	1.454	-117	-8,0%
Comisión de administración	-40	-40	0	0,0%
Otros gastos de operación	-9	-7	-2	28,6%
Total gastos de operaciones (-)	-49	-47	-2	4,3%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.288	1.407	-119	-8,5%

- Al 30 de junio de 2023 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 1.337. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 882 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 455. Este efecto se explica por la utilidad generada por la propiedad en el periodo 2023, la cual es menor a la generada en el mismo periodo del año 2022 debido principalmente a mayores gastos.
- Además, el Fondo presentó MUSD 49 de gastos operacionales que se componen de MUSD 40 de comisión por administración y MUSD 9 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 1.288.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03	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	125	129	149
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9429	0,8962	0,8237
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0775	0,1792	0,0847
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0529	0,0577	0,0624
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	5,61	6,44	7,58
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	8,22	19,99	10,28
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	8,22	19,99	10,28
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	20,87	22,92	-0,55

*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas



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
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas 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, a pesar de que hemos visto que la FED ha ido frenando de a poco la agresividad de las subidas de las tasas. 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, que va a la baja pero sus niveles siguiendo altos, 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.



HECHOS POSTERIORES

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 18 de julio de 2023, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 25 de julio de 2023, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2023, por la cantidad total de USD 293.823,50 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 160.272,93 equivalentes a USD 0,017584 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 133.550,57 equivalentes a USD 0,017821 por cuota.

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



DETROIT, MI



\$ 26,88 Downtown Clase A Downtown Total Detroit Overall	80.584.479 SF / 944.197 SF Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall	17,9% Downtown Clase A Downtown Total Detroit Overall Vacancia Total
\$ 24,56 \$ 19,19 Rentas	3,6% / 3,6% Tasa Desempleo Mercado / Nacional	142.750 SF (1.070.410) SF Downtown Detroit Overall Absorción Neta Acumulada
La absorción negativa sigue creciendo a medida que disminuye la demanda de espacio de oficinas Información Adicional		

Durante el Q2 2023, la absorción neta general se mantuvo negativa en un valor de -1.070.410 SF, experimentando un salto significativo desde el primer trimestre de -697.559 SF netos. El mayor aumento provino de la ciudad de Southfield, donde se observaron 619.016 SF de absorción negativa.

Con respecto al submercado del CBD, donde se encuentra la propiedad, hubo una absorción neta positiva de 142.750 SF en total, y para los edificios de Clase A la absorción fue de 220.000 SF. La vacancia se mantuvo estable en 16,4% y la renta promedio cerró el Q2 en \$24,56 PSF, reflejando un aumento de \$0,12 PSF respecto al Q1 2023.