

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q4 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.

Durante el Q4 2023 se concretó la renovación anticipada de 24k SF (4,93% del área total) por 3 años, por lo que el único vencimiento para el año 2024 es de un 1,27% del total del espacio.

Respecto de los vencimientos, durante el período fueron desocupados un 3,91% del espacio, correspondiente a 2 arriendos de 2,08% y 1,83% del área total respectivamente, con lo cual la ocupación disminuyó a un 86%, manteniéndose en niveles estables. Adicionalmente, se ha recibido información por parte de un potencial arrendatario que permitiría recolocar parte de la vacancia en el piso 14 y el espacio comercial de 3k SF en el primer piso.

Por el lado de la inversión de capital, durante el período se ha continuado con el proyecto de modernización de los 16 ascensores del edificio, el cual tuvo inicio durante el Q2 2023 y durará hasta 2025, con un costo estimado de aproximadamente MUSD 5.000.

Al cierre del 2023, el Fondo ha distribuido durante el periodo MUSD 1.100 a sus aportantes.

La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad durante el periodo actual de un 12,25% para la serie A y de un 12,72% para la serie B, debido a la utilidad generada por la propiedad.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,9330 (Serie A) USD 0,9461 (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

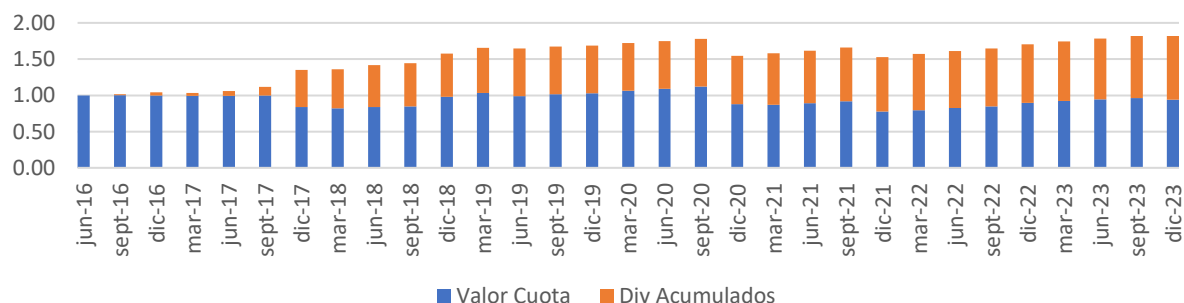
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, Estados Unidos de América, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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.

POLITICA DE DISTRIBUCIONES

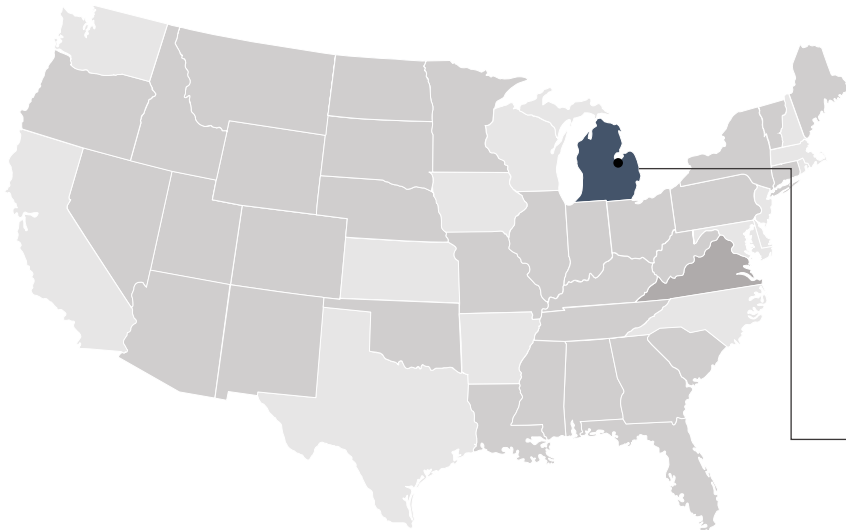
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, las cuales provienen de los arriendos de la propiedad, así como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)

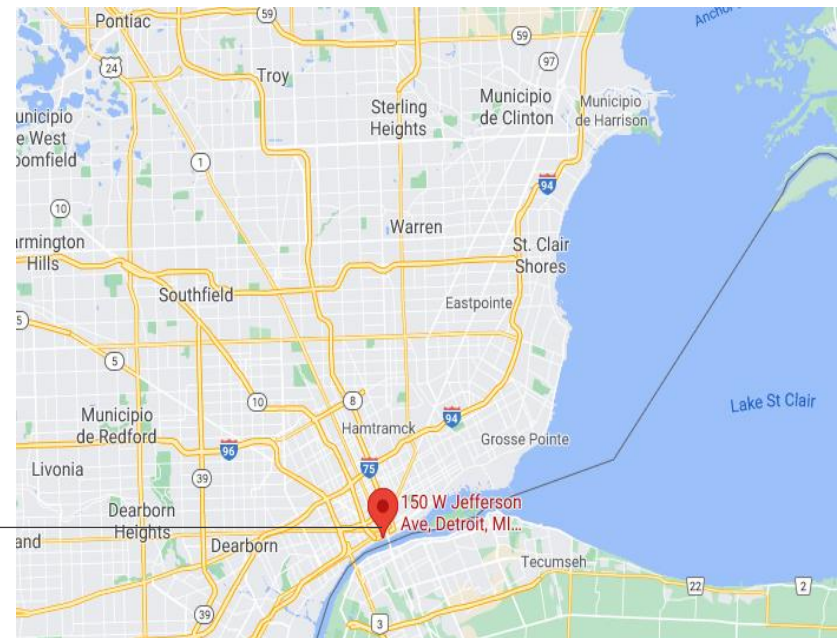




UBICACIÓN



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





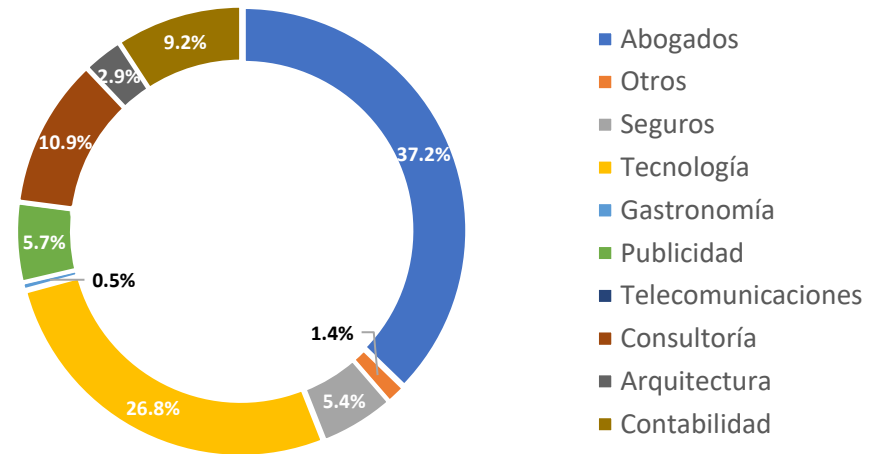
PERFIL DE ARRENDATARIOS



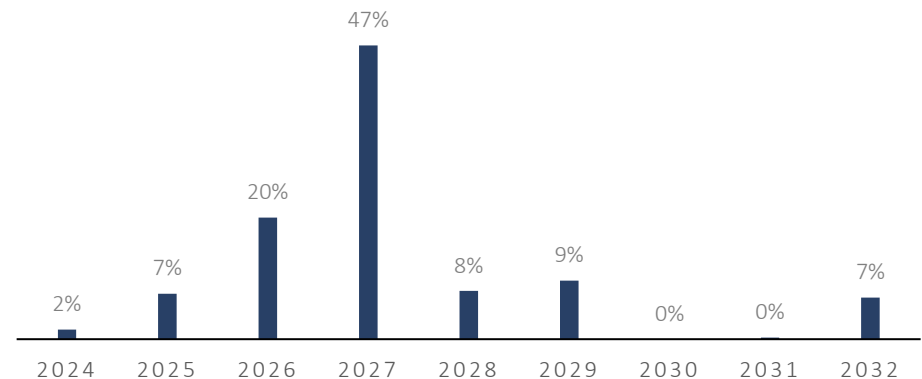
3,80 años

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

2,11

DSCR

68,5%

LTV

11 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,80 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 (31-12-2023)	0.9330	0.9461	0.9330	0.9461	0.9330	0.9461
B) Dividendos por cuota	0.0686	0.0695	0.0686	0.0695	0.1261	0.1275
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1.0015	1.0156	1.0015	1.0156	1.0591	1.0736
D) Valor libro al inicio del periodo	0.8922	0.9010	0.8922	0.9010	0.7728	0.7770
Rentabilidad (C/D -1)	12.25%	12.72%	12.25%	12.72%	37.04%	38.16%

A) VALOR CUOTA AL CIERRE

El valor cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie al cierre de cada 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.

D) VALOR CUOTA AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calcula dividiendo el patrimonio sobre el número de cuotas suscritas y pagadas de cada serie al inicio de cada periodo.

RENTABILIDAD

Al cierre del 2023, el Fondo ha distribuido durante el periodo MUS\$ 1.100 a sus aportantes. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad durante el periodo actual de un 12,25% para la serie A y de un 12,72% para la serie B, debido a la utilidad generada por la propiedad.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.23 MUSD	31.12.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	588	644	-56	-8.70%
Activo No Corriente	15,011	14,245	766	5.38%
Total Activo	15,599	14,889	710	4.77%
Pasivo Corriente	5	5	-	0.00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	15,594	14,884	710	4.77%
Total Pasivos y Patrimonio	15,599	14,889	710	4.77%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 56 lo que corresponde a una variación negativa de un 8,7% con respecto al 31 de diciembre 2022. Lo anterior se explica por una variación positiva de la posición de caja por MUSD 95 y a un efecto negativo de los intereses devengados y no pagados en comparación al cierre del 2022 y cuyo efecto fue de MUSD 151 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 2023 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 3.046, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 11,965.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 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 4,77%, lo que equivale a MMUSD 710 a diciembre del 2023 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 1.810 y dividendos provisorios por MUSD 1.100.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.23 MUSD	31.12.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1,800	1,702	98	5.8%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-479	455	-934	-205.3%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	587	915	-328	-35.8%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	587	915	-328	-35.8%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1,908	3,072	-1,164	-37.9%
Comisión de administración	-80	-80	0	0.0%
Otros gastos de operación	-19	-16	-3	19.4%
Total gastos de operaciones (-)	-99	-96	-3	3.2%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1,809	2,976	-1,167	-39.2%

- Al 31 de diciembre de 2023 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 1.909. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 1.800, por el cambio en el valor razonable de activos por –MUSD 479 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 587. 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 99 de gastos operacionales que se componen de MUSD 80 de comisión por administración y MUSD 19 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 1.810.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2023	31.12.2022
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	118	129
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0.9389	0.8962
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0.1090	0.1792
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0.0662	0.0577
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	7.06	6.44
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	11.61	19.99
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	11.60	19.99
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	12.16	22.92



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 8 de Febrero de 2024, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 15 de Febrero de 2024, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2024, por la cantidad total de USD 338.960,06 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 184.718,55 equivalentes a USD 0,020266 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 154.241,51 equivalentes a USD 0,020582 por cuota.

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



\$ 24,05 Downtown Clase A			22,1% Downtown Clase A
\$ 23,22 Downtown Total		80.606.060 SF / 1.776.376 SF	19,4% Downtown Total
\$ 19,18 Detroit Overall			20,0% Detroit Overall
Rentas	Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall	Vacancia Total	
3,3% / 3,7%	(60.277) SF Downtown (389.069) SF Detroit Overall	Se observa una tendencia hacia la reducción de espacios y la disminución de plazos en los contratos de arriendo.	
Tasa Desempleo Mercado / Nacional	Absorción Neta Acumulada	Información Adicional	

El mercado de oficinas de Detroit concluyó el Q4 de 2023 con una tasa de vacancia de 20,0%. Las rentas promedio "Asking Price" experimentaron un incremento de \$0,09, alcanzando \$19,18 PSF. A pesar de que la absorción durante este período fue negativa, los edificios de clase A experimentaron un fenómeno conocido como "flight to quality", evidenciando una absorción neta de 101k SF durante el trimestre. 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 primer semestre de 2024.

La vacancia en oficinas en Downtown Detroit se mantuvo en niveles estables durante el Q4 2023, al igual que los valores de arriendo "Asking Price". Aunque la absorción continuó siendo negativa, la disminución fue significativamente menor en comparación con el trimestre anterior. La disponibilidad de espacios para subarrendar ha experimentado una disminución por tercer trimestre consecutivo, y se observa una tendencia en el mercado hacia la reducción de espacios y la disminución de plazos en los contratos de arriendo.