



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado – Q1 2024





RESUMEN EJECUTIVO

Luego de la firma de un nuevo contrato con la compañía de retail Ross Dress For Less Inc., al cierre del ejercicio la propiedad se encuentra 100% arrendada. Se trata de un contrato por la totalidad del espacio vacante, el que corresponde al espacio que dejó Bed Bath & Beyond en jul-23 por el 28,79% de la propiedad. El nuevo contrato firmado es por un plazo de 10 años y cuenta con 4 opciones de extensión de 5 años cada una, por último, no contempla inversión en habilitaciones (Tenant Improvements) ni meses de gracia (Free Rent).

Adicionalmente, durante el Q1-24 se renovó anticipadamente los contratos de arriendos de la totalidad de los pies cuadrados que vencían en 2024, por lo que no hay vencimientos de arriendo durante este año.

Por otro lado, como resultado de la declaración en quiebra de BB&B, a partir de Jul-23, se generó una situación de “Cash Management”, lo que significa que la propiedad no puede distribuir el exceso de flujo de caja generado. Para salir de esta situación, se requiere que el espacio sea ocupado y abierto al público por un arrendatario de similar o mejor crédito, el que debe ser aprobado por el prestamista. De acuerdo con el nuevo contrato con Ross, el cual ya fue aprobado por el acreedor, se espera que este inicie operaciones durante el Q4-24.

Durante el primer trimestre 2024 el fondo no distribuyó a sus aportantes. La cuota del fondo tuvo una pérdida de un -0,03% para la serie A y de un -0,03% para la serie B.

| | | |
|----------------------|-------------------------|------------------|
| Portfolio Manager: | Ignacio Ossandón | |
| Valor Cuota Actual: | USD | 0,9472 (Serie A) |
| | USD | 0,9571 (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

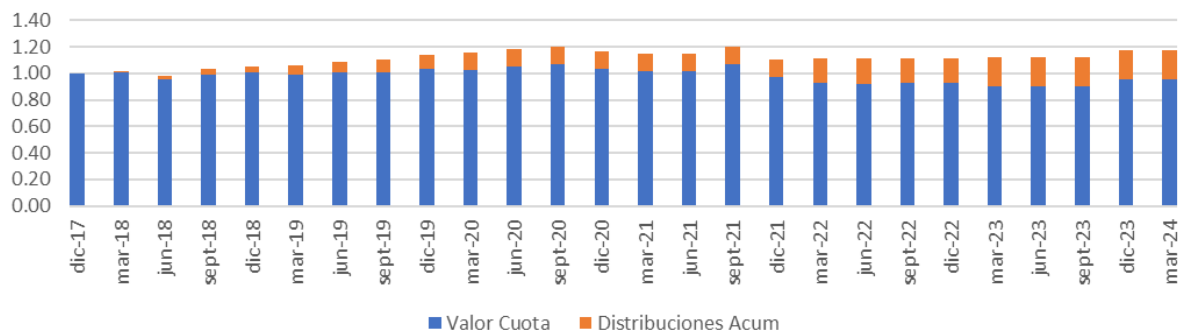
El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz Bed Bath & Beyond Plaza ubicado en 10.640 NW 19th Street, Doral, Florida, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en su filial extranjera Reus Doral 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

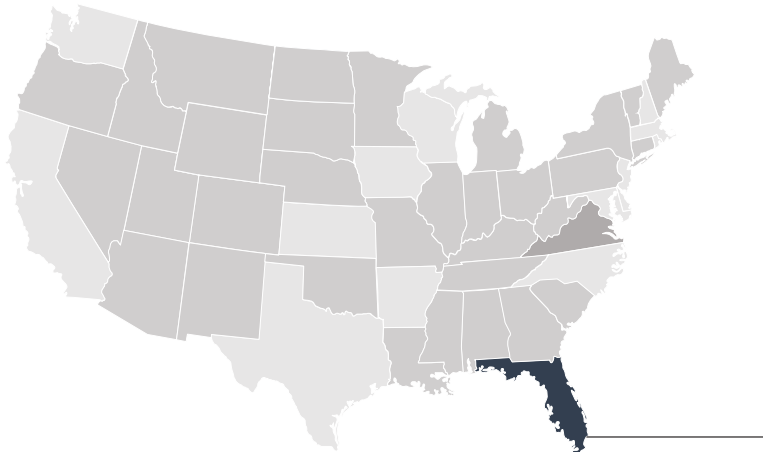
El activo subyacente del Fondo es un community shopping center muy cercano al principal aeropuerto de la ciudad de Miami, en una excelente ubicación dentro de la zona de Doral, en un área urbana que cuenta con una gran densidad demográfica y un fuerte tráfico local y turístico.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)

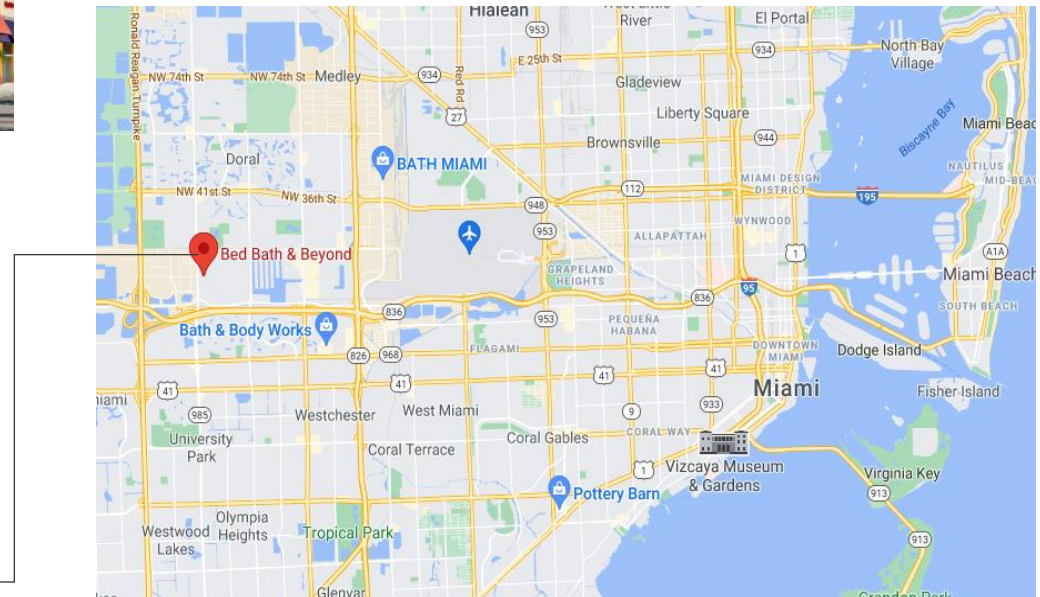




BED, BATH AND BEYOND PLAZA



| Información Propiedad | |
|------------------------|-------------------------|
| Tipo de Edificio | Retail |
| Superficie | 97.456 SF |
| Ocup. Compra | 100% |
| Ocup. Actual | 100% |
| Precio Compra | USD 37,9 MM |
| Precio Actual (dic-23) | USD 37,6 MM |
| Socio Local | Schmier & Feuring (10%) |





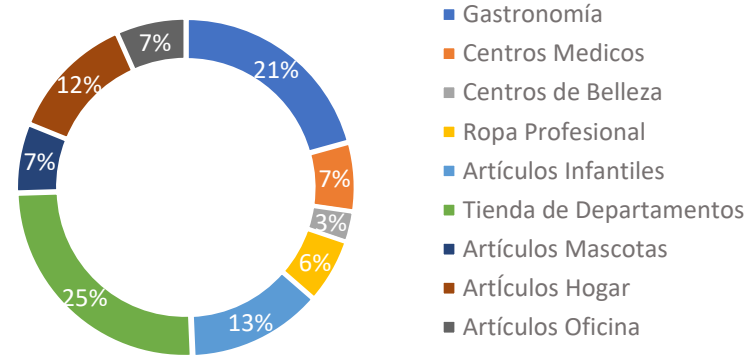
PERFIL DE ARRENDATARIOS



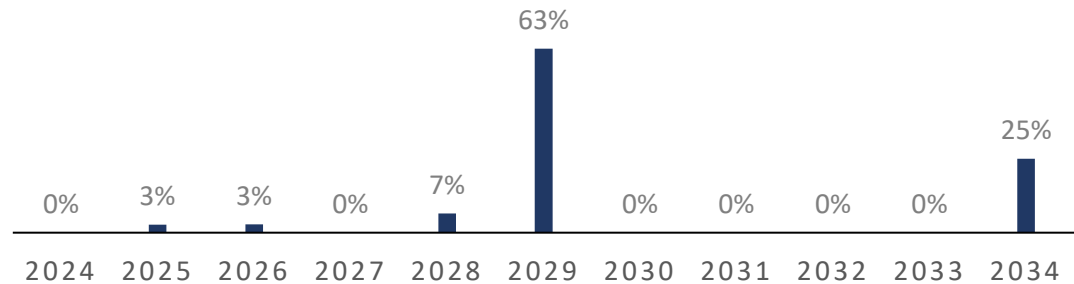
6,25 años

Tiempo remanente de contratos.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)









VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)





PRINCIPALES ARRENDATARIOS

| | Arrendatarios | Tipo de Arriendo | Industria |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
|  | 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 |

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **37,6** MM

AUM

100%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,05x

DSCR

66,2%

LTV

12/2027

VENCIMIENTO
DEUDA

6,25 AÑOS

TIEMPO PROMEDIO
REMANENTE CONTRATOS
(AÑOS)

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. Se considera como ocupado los espacios bajo arriendo, aun cuando el arrendatario no este físicamente ocupando dicho espacio.
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 promedio remanente de contratos: Corresponde al promedio de años remanente de los contratos firmados al cierre del periodo, ponderado por las rentas.



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 (al 31-03-2024) | 0.9472 | 0.9571 | 0.9472 | 0.9571 | 0.9472 | 0.9571 |
| B) Distribuciones por cuota | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0324 | 0.0327 |
| C) Valor al cierre más distribuciones (A + B) | 0.9472 | 0.9571 | 0.9472 | 0.9571 | 0.9796 | 0.9898 |
| D) Valor libro al inicio del periodo | 0.9475 | 0.9574 | 0.8971 | 0.9048 | 0.9223 | 0.9268 |
| Rentabilidad (C/D -1) | -0.03% | -0.03% | 5.59% | 5.78% | 6.22% | 6.80% |

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y dividendo 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 tuvo una pérdida de un -0,03% para la serie A y de un -0,03% para la serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | 31.03.24 MUSD | 31.12.23 MUSD | VAR MUSD | % VAR |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|
| Activo Corriente | 602 | 1,129 | -527 | -46.68% |
| Activo No Corriente | 11,728 | 11,201 | 527 | 4.70% |
| Total Activo | 12,330 | 12,330 | - | 0.00% |
| Pasivo Corriente | 8 | 5 | 3 | 60.00% |
| Pasivo No Corriente | - | - | - | - |
| Patrimonio Neto | 12,322 | 12,325 | -3 | -0.02% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 12,330 | 12,330 | - | 0.00% |

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2024 los activos corrientes disminuyeron en un 46,68% con respecto al 31 de diciembre del 2023, debido principalmente a que la cuenta por cobrar fue menor a los del cierre del 2023. Hay una diferencia de MUSD 527 entre el cierre de marzo 2024 y el cierre de diciembre 2023 por este concepto.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 31 de Marzo del 2024 el Activo No Corriente se compone principalmente de activos financieros que corresponden a títulos de deuda por préstamos otorgados a la sociedad relacionada Reus Doral Inc y que devengan un interés del 14% anual que se capitalizan al cierre de cada trimestre. La valorización de estos títulos considera una provisión por deterioro que se evalúa anualmente. Además esta partida considera la inversión en acciones de la sociedad Reus Doral Inc que al cierre del periodo se registra por MUSD 0 debido a que tiene un valor patrimonial negativo.

El Activo No Corriente aumentó en un 4,70% con respecto al cierre del año 2023, lo que se traduce en un aumento de MUSD 527. Lo anterior se debe al cambio del valor del pagaré neto de su provisión de deterioro.

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 una disminución de un -0,02% equivalentes a MUSD -3 al cierre de marzo del 2024 con respecto al cierre del año anterior. Dicha disminución se compone por el resultado del ejercicio de -MUSD 3 durante el 2024.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| ESTADO RESULTADOS INTEGRALES | 31.03.24 MUSD | 31.03.23 MUSD | VAR MUSD | % VAR |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| Intereses y reajustes | 601 | 526 | 75 | 14.3% |
| Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros | -601 | -472 | -129 | 27.3% |
| Resultado en venta de instrumentos financieros | - | - | - | - |
| Dividendos percibidos por el Fondo | - | - | - | - |
| Utilidad (pérdida) devengada | - | - | - | - |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | - | - | - | - |
| TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -) | - | 54 | -54 | -100.0% |
| Comisión de administración | - | -16 | 16 | -100.0% |
| Otros gastos de operación | -3 | -5 | 2 | -40.0% |
| Total gastos de operaciones (-) | -3 | -21 | 18 | -85.7% |
| GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO | -3 | 33 | -36 | - |

- Al 31 de marzo de 2024 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 0. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 601 y una pérdida por reconocimiento del deterioro de estos mismos por MUSD 601.
- Además el Fondo presentó –MUSD3 de gastos operacionales que se componen de MUSD 0 de comisión por administración y MUSD 3 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 negativo durante el periodo por -MUSD 3.



INDICADORES FINANCIEROS

| Indicador | Detalle | Unidad | 31.03.2024 | 31.12.2023 | 31.03.2023 |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|------------|
| Razón de Endeudamiento | Total Pasivo / Total Patrimonio | % | 0.06 | 0.04 | 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 | 75 | 226 | 120 |
| Valor Libro Cuota* | Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas y Pagadas | USD | 0.9506 | 0.9509 | 0.8997 |
| Resultados por Cuota* | Utilidad (Pérdida) por cuota | USD | -0.0002 | 0.0537 | 0.0025 |
| Distribuciones por cuota* | Distribuciones por cuota últimos 12 meses | USD | - | 0.0324 | 0.0324 |
| Distribuciones sobre Valor Libro | Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo | % | - | 3.41 | 3.60 |
| Rentabilidad del Patrimonio | Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo | % | -0.02 | 5.65 | 0.28 |
| Rentabilidad del Activo | Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo | % | -0.02 | 5.64 | 0.28 |
| Rentabilidad Total de la Cuota* | (Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses | % | 5.59 | 5.70 | 0.78 |

*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.
- Estamos sujetos a riesgos que afectan el retail, en general, incluido el nivel de gasto, 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 la propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de espacios de retail y locales comerciales, 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 potencial, y de las industrias específicas a las cuales pertenecen.
- 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. Cabe destacar que el Fondo no posee pasivos financieros. Sin embargo, si cuenta con pasivos a nivel de las filiales, pero no hay una exposición a este riesgo, debido a que el crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial indirecta del Fondo, tiene fecha de vencimiento en diciembre de 2027 y es a tasa fija.



HECHOS POSTERIORES

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 intermedios, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

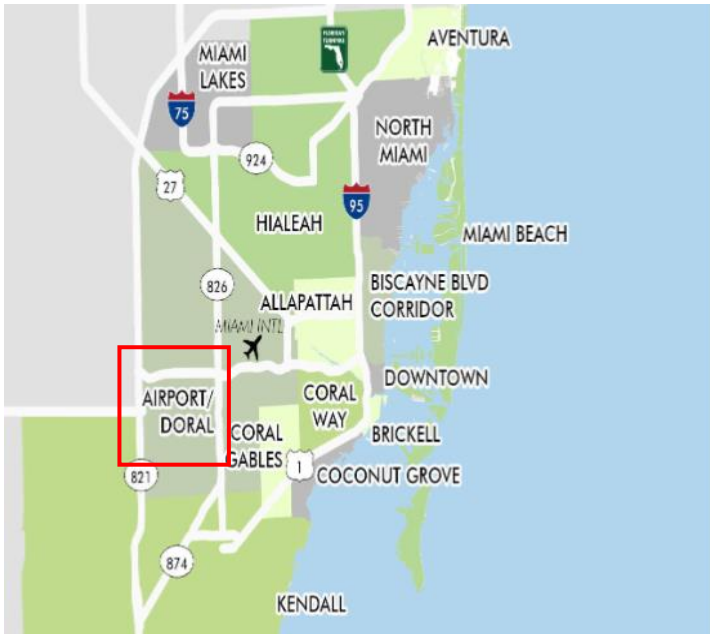


INFORMACIÓN DE MERCADO





INFORMACIÓN DE MERCADO - DORAL, FL



| | | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| \$ 48,67 Miami Airport \$ 31,09 West Miami \$ 42,79 Miami Overall | 12.130.999 SF / 13.000 SF Inventario / Nueva Construcción Miami Airport | 3,1% Miami Airport 1,0% West Miami 2,7% Miami Overall Vacancia Total |
| Rentas | Absorción Neta Trimestral | Información Adicional |
| 2,0% / 3,8% Tasa Desempleo Mercado / Nacional | 39.516 SF Miami Airport 662.819 SF Miami Overall | El mercado se mantiene experimentando una actividad de arriendos sólida durante el Q1 2024. |

Durante el Q1 2024, el mercado de retail de Miami-Dade experimentó un sólido crecimiento impulsado por la persistente demanda de los arrendatarios tanto nuevos como existentes. La tasa de vacancia disminuyó 30 pbs en relación al trimestre anterior, alcanzando un mínimo histórico de 2,7%, el punto más bajo de la última década. Asimismo, la absorción neta superó la nueva oferta, con 662,819 SF. A medida que se acerca el Q2, se espera que el mercado de retail se mantenga fuerte debido a esperadas favorables condiciones.

A pesar de que los volúmenes de transacciones durante el período fueron altos en relación a trimestres anteriores, las negociaciones de contratos y posterior cierre de los mismos ha ocurrido a una menor velocidad. Durante el primer trimestre de 2024, los valores de arriendo se estabilizaron, cayendo un 1,6% hasta \$42,79 PSF.