

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q3 2024





RESUMEN EJECUTIVO

Desde el momento de la compra, la propiedad ha contado con niveles estables de ocupación. Durante el trimestre no hubieron nuevos arriendos ni renovaciones, luego de que en el Q2 se firmó la renovación anticipada y ampliación del único vencimiento del año 2024. Sin embargo, nos hemos mantenido intercambiando propuestas con varios prospectos, por varios espacios de entre 10K-20K SF.

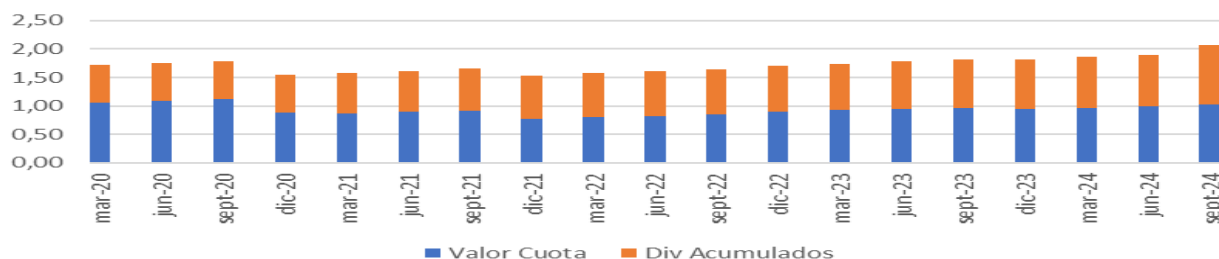
Solo el 6% del espacio arrendable del edificio, diversificado en 4 arrendatarios, vence en 2025. De estos, hay dos arrendatarios que no estarían interesados en renovar y nos encontramos conversando activamente con el subarrendatario de uno de dichos espacios para hacer un arriendo directo.

Por el lado de la inversión de capital, el principal proyecto es la modernización de los 16 ascensores del edificio, el cual consta de varias etapas que terminaran el 2026 y 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 y estar atentos a las oportunidades de mejora, con foco en la actividad de arriendos y aprovechar su estabilizado flujo de caja.

En el tercer trimestre se distribuyeron MUSD 231 totalizando en el 2024 distribuciones por MUSD 715 a sus aportantes. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad durante el periodo actual de un 13,35% para la serie A y de un 14,10% 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 1,0148 (Serie A) USD 1,0310 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD 1,00
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios
Fecha de Inicio:	20 de junio de 2016
Bolsa Santiago:	CFIIAMDAE CFIIAMDBE
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, 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. 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

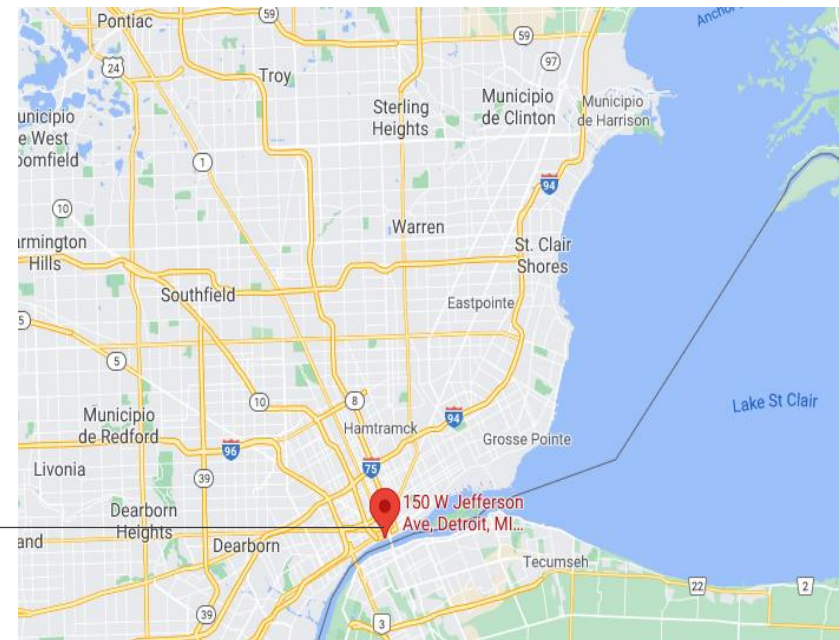
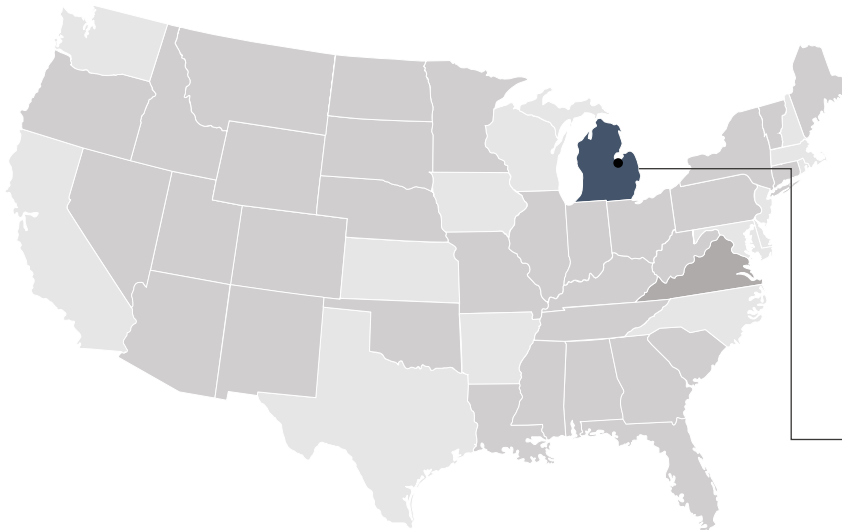
El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en el centro de Detroit, el cual es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de la ciudad.



UBICACIÓN



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	489.786 SF
Ocup. Compra	88%
Ocup. Actual	87.5%
Precio Compra	USD 80,8MM
Precio Actual (dic-23)	USD 97,1MM
Socio Local	REDICO (10%)





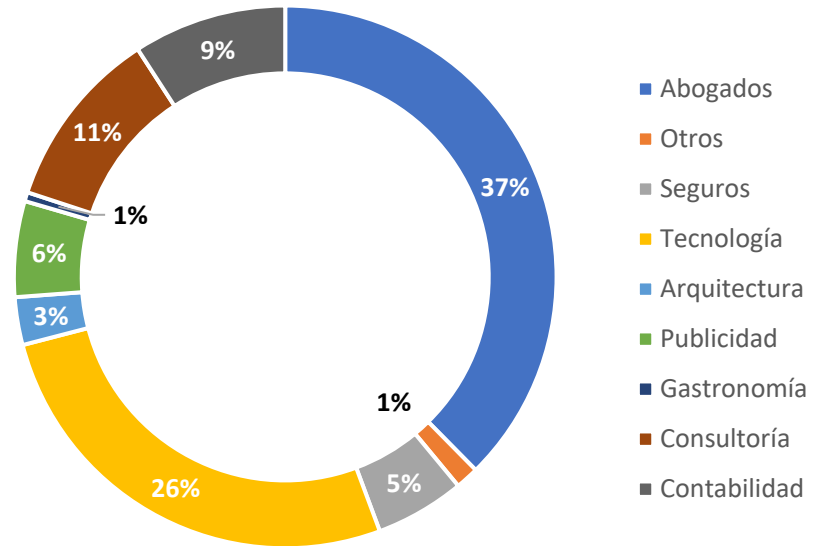
PERFIL DE ARRENDATARIOS



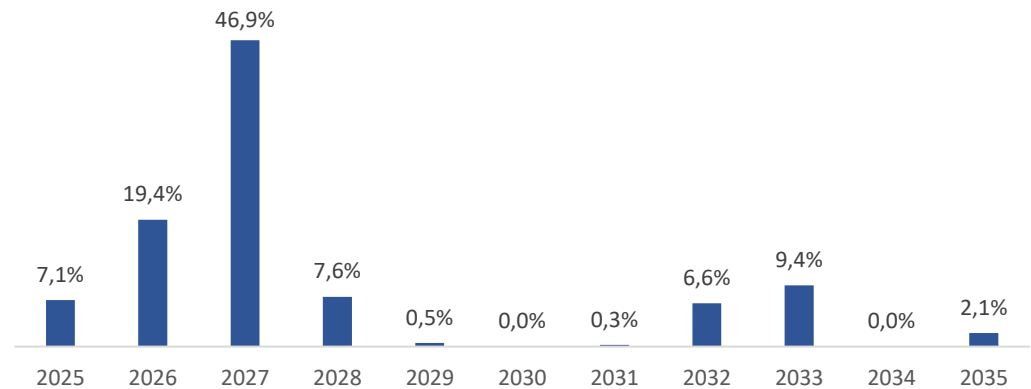
3,24 años

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
	Auto Club Group	Oficina	Seguros

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

\$ **97,1** MM

AUM

87,5%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,22x

DSCR

67,65%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,24 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 al trimestre anualizado, sobre el total del servicio de la deuda acumulad al trimestre anualizado.
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 (30-09-2024)	1,0148	1,0310	1,0148	1,0310	1,0148	1,0310
B) Dividendos por cuota	0,0427	0,0485	0,0630	0,0691	0,1223	0,1291
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0575	1,0795	1,0778	1,1000	1,1370	1,1601
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9330	0,9461	0,9565	0,9686	0,8428	0,8505
Rentabilidad (C/D -1)	13,35%	14,10%	12,68%	13,57%	34,91%	36,40%

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 periodo de un 13,35% para la serie A y de un 14,10% para la serie B, debido a las distribuciones a los aportantes y a la utilidad generada de sus filiales.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	374	588	-214	-36,38%
Activo No Corriente	16.604	15.011	1.593	10,61%
Total Activo	16.978	15.599	1.379	8,84%
Pasivo Corriente	4	5	-1	-20,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	16.974	15.594	1.380	8,85%
Total Pasivos y Patrimonio	16.978	15.599	1.379	8,84%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 214 lo que corresponde a una variación negativa de un 36,38% con respecto al 31 de diciembre 2023. Esto se explica porque hubo una disminución en la cuenta de efectivo y efectivo equivalente en MUSD 342 con respecto al cierre 2023 pero hay una mayor posición de cuentas por cobrar de MUSD 158

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 septiembre 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 3.801, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 12.803.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 8,85%, lo que equivale a un aumento de MMUSD 1.380 a septiembre del 2024 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 2.095 y dividendos provisorios por MUSD 715.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.24 MUSD	30.09.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.415	1.341	74	5,5%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	755	632	123	19,5%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	755	632	123	19,5%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	2.170	1.973	197	10,0%
Comisión de administración	-60	-60	0	0,0%
Otros gastos de operación	-15	-14	-1	7,1%
Total gastos de operaciones (-)	-75	-74	-1	1,4%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	2.095	1.899	196	10,3%

- Al 30 de septiembre de 2024 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 2.170. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 1.415 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 755.
- Además el Fondo presentó MUSD 75 de gastos operacionales que se componen de MUSD 60 de comisión por administración y MUSD 15 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una ganancia del ejercicio durante el periodo por MUSD 2.095.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,02	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	94	118	112
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0220	0,9389	0,9620
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,1261	0,1090	0,1143
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0607	0,0662	0,0595
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	5,94	7,06	6,19
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	12,34	11,61	11,89
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	12,34	11,60	11,88
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	12,56	12,16	20,71

*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 3 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 5 de Noviembre de 2024, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 11 de Noviembre de 2024, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2024, por la cantidad total de USD 168.634,40 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 91.775,93 equivalentes a USD 0,010069 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 76.858,46 equivalentes a USD 0,010256 por cuota.

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

A nighttime photograph of a city skyline, likely New York City, viewed from across a body of water. The sky is a deep blue, and the city lights are reflected in the water. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image in white, sans-serif font.



DETROIT, MI ⁽¹⁾



<p>\$ 26.66 Downtown Clase A</p> <p>\$ 25,20 Downtown Total</p> <p>\$ 20,20 Detroit Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>80.517.406 SF /</p> <p>1.146.385 SF ⁽²⁾</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</p>	<p>15,7% Downtown Clase A</p> <p>16,5% Downtown Total</p> <p>19,6% Detroit Overall</p> <p>Vacancia Total</p>
<p>5,2% /</p> <p>4,1%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>480.790 SF Downtown</p> <p>59.251 SF Detroit Overall</p> <p>Absorción Neta Acumulada</p>	<p>El mercado de Detroit aumento sus arriendos y su absorción en Q3 2024.</p> <p>Información Adicional</p>

El mercado de oficinas de Detroit cerró el tercer trimestre de 2024 con una tasa de vacancia del 19,6%. Las rentas promedio registraron un incremento de \$0,59 por pie cuadrado (PSF), alcanzando los \$20,20 PSF, lo cual marca el cuarto trimestre consecutivo de aumento en los valores de arriendo.

En línea con la absorción neta de 109,000 pies cuadrados (SF) observada en el mercado general de Detroit, el mercado de oficinas en Downtown Detroit también mostró una absorción neta positiva de 99,000 SF en este trimestre, impulsada principalmente por los arrendamientos de Rocket Mortgage (100,000 SF) y Dynatrace (35,000 SF) en 1 Campus Martius. Actualmente, existen 1,1 millones de SF en construcción en el mercado; sin embargo, a diferencia del segundo trimestre, cuando se entregaron dos nuevos edificios, no se realizaron entregas durante el tercer trimestre. El principal proyecto en construcción es Hudson's Detroit, cuya entrega está prevista para el primer trimestre de 2025.

El mercado de oficinas Clase A en Downtown Detroit experimentó un incremento de \$1,29 PSF en los valores de arriendo con respecto al trimestre anterior, cerrando en \$26,66 PSF. La vacancia de oficinas en Downtown Detroit continuó disminuyendo en el tercer trimestre de 2024, con una caída del 0,9% que la situó en el 16,5%, mientras que la vacancia en el segmento Clase A descendió un 1,7%, ubicándose en el 15,7%.

(1) CBRE Detroit Office Q3 2024
 (2) Colliers Q3 2024 Metro Detroit Office Market Report