



Fondo Independencia Doral

Análisis Razonado – Q3 2024





RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad se encuentra 100% arrendada luego de la firma de un nuevo contrato con la compañía de retail Ross Dress For Less Inc. 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). Durante el trimestre Ross terminó los trabajos de habilitación y comenzó a operar durante octubre. En virtud de la firma de este contrato, el Activo ha sido renombrada como “Ross Dress For Less Plaza”.

En cuanto a los próximos vencimientos de contratos, no hay vencimientos de arriendo en 2024. Respecto al año 2025, vence sólo el 1,4% del espacio arrendable, y dicho arrendatario ya notificó que dejará vacante su espacio, sin embargo, durante el trimestre se firmó un nuevo contrato con un arrendatario que ocupará la totalidad del espacio que queda vacante Mar-25. Las condiciones de este nuevo contrato son 10 años a una renta 39,5% superior que la que pagaba

el anterior arrendatario.

Como consecuencia de la declaración de quiebra de BB&B, desde julio de 2023, la propiedad se encuentra bajo una situación de “Cash Management”, lo que implica que no se puede distribuir el exceso de flujo de caja generado. Para salir de esta condición, es necesario que el espacio esté ocupado y abierto al público por un arrendatario de igual o superior solvencia, aprobado por el prestamista, y que se mantenga un índice de cobertura de deuda (DSCR) de al menos 1,35x durante dos trimestres consecutivos. En este contexto, el nuevo contrato con Ross, que ya ha sido aprobado por el acreedor y comenzó operaciones en octubre de 2024, permitiría salir de la situación de “Cash Management” en el segundo trimestre de 2025.

Durante el tercer trimestre 2024 el fondo no distribuyó a sus aportantes debido a la situación expuesta anteriormente. La cuota del fondo tuvo una pérdida de un -0,11% para la serie A y de un -0,11% para la serie B.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	0,9465 (Serie A)
	USD	0,9564 (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

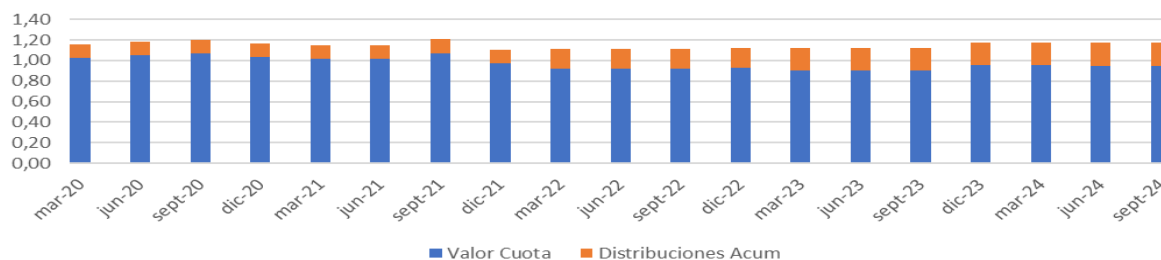
El Fondo tiene como objetivo generar rentas por arriendo y plusvalía, a través de la administración del bien raíz Ross Dress For Less Plaza ubicado en 10.640 NW 19th Street, Doral, Florida, EE.UU, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

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)

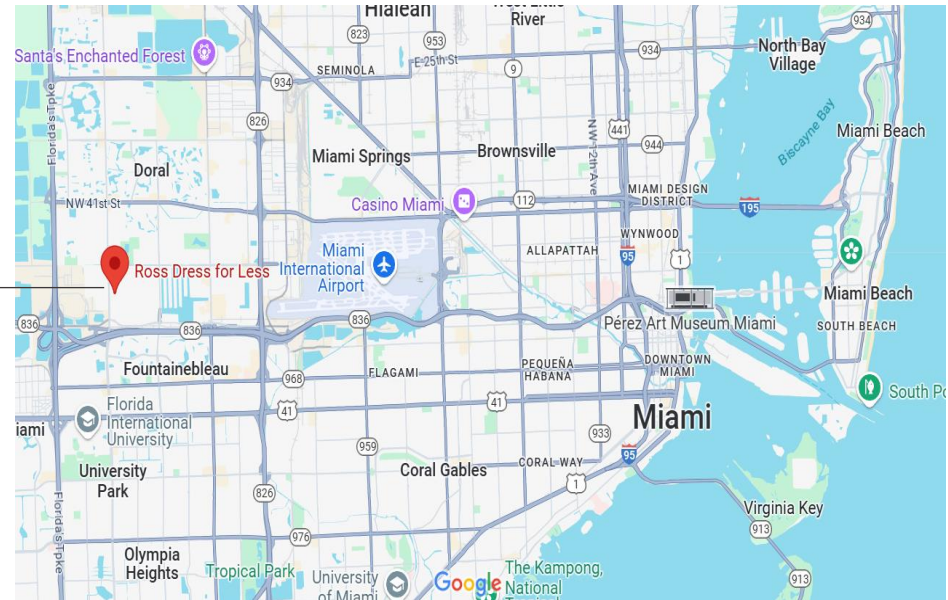
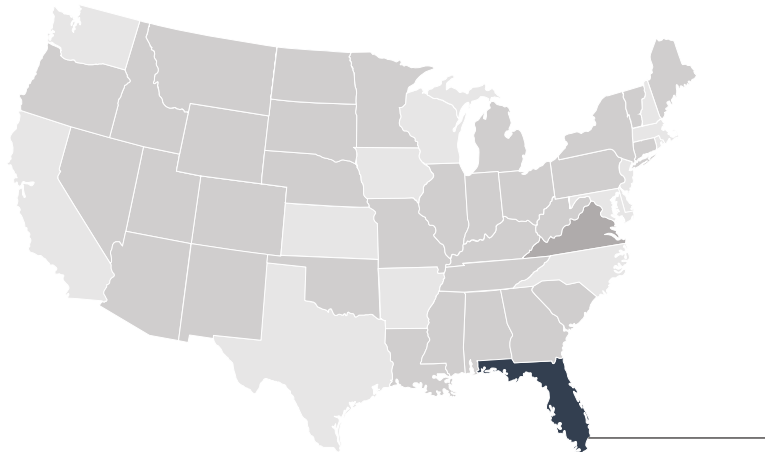




ROSS PLAZA



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%)





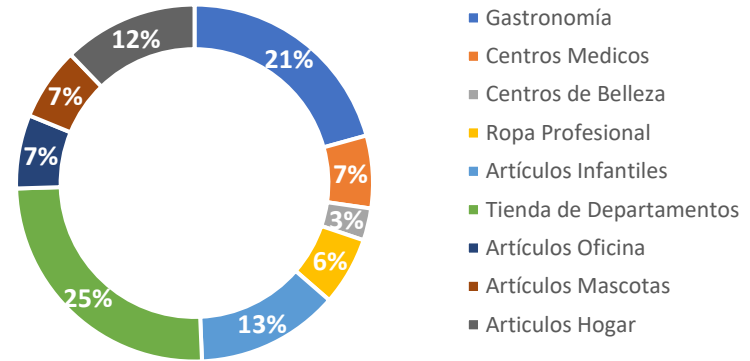
PERFIL DE ARRENDATARIOS



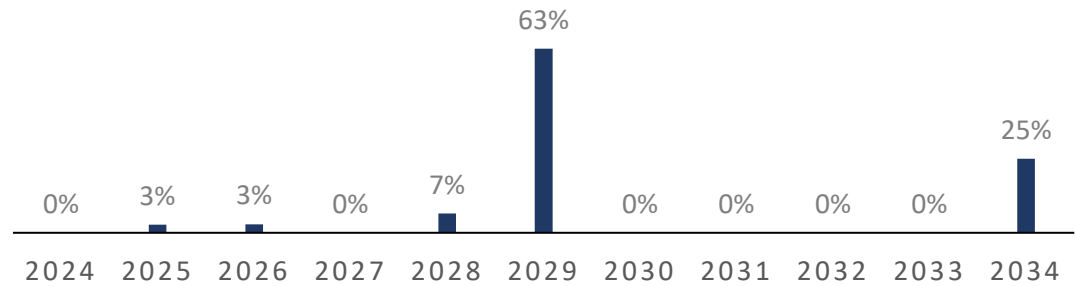
5,75 años

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
	Ross	Retail	Tienda Departamental

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

USD\$ **37,6** MM

AUM

100%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,12x

DSCR

66,2%

LTV

12/2027

VENCIMIENTO
DEUDA

5,75 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 al trimestre anualizado, sobre el total del servicio de la deuda acumulado 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 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 30-09-2024)	0,9465	0,9564	0,9465	0,9564	0,9465	0,9564
B) Distribuciones por cuota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0324	0,0327
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	0,9465	0,9564	0,9465	0,9564	0,9789	0,9891
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9475	0,9574	0,8954	0,9060	0,9216	0,9283
Rentabilidad (C/D -1)	-0,11%	-0,11%	5,70%	5,56%	6,21%	6,55%

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 -0,11% para la serie A y de un -0,11% para la serie B.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	648	1.129	-481	-42,60%
Activo No Corriente	11.681	11.201	480	4,29%
Total Activo	12.329	12.330	-1	-0,01%
Pasivo Corriente	18	5	13	260,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.311	12.325	-14	-0,11%
Total Pasivos y Patrimonio	12.329	12.330	-1	-0,01%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 los activos corrientes disminuyeron en un 42,53% con respecto al 31 de diciembre del 2023, debido principalmente a que la cuenta Activos financieros a costo amortizado fue menor a los del cierre del 2023. Hay una diferencia de MUSD 480 entre el cierre de septiembre 2024 y el cierre de diciembre 2023 por este concepto.

ACTIVO NO CORRIENTE

Al 30 de septiembre 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 4,29% con respecto al cierre del año 2023, lo que se traduce en un aumento de MUSD 480. Lo anterior se debe al cambio del valor del pagaré neto de su provisión de deterioro.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las obligaciones de corto plazo son MUSD 18 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de un -0,11% equivalentes a MUSD -14 al cierre de septiembre del 2024 con respecto al cierre del año anterior. Dicha disminución se compone por el resultado del ejercicio de -MUSD 14 durante el 2024.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.24 MUSD	30.09.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.851	1.626	225	13,9%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-1.851	-1.551	-300	19,4%
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 -)	-	75	-75	-100,0%
Comisión de administración	-	-36	36	-100,0%
Otros gastos de operación	-14	-14	-	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-14	-50	36	-72,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-14	25	-39	-

- Al 30 de septiembre 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 1.851 y una pérdida por reconocimiento del deterioro de estos mismos por MUSD 1.851.
- Además el Fondo presentó –MUSD14 de gastos operacionales que se componen de MUSD 0 de comisión por administración y MUSD 14 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 14.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,15	0,04	0,05
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	36	226	94
Valor Libro Cuota*	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	0,9498	0,9509	0,8991
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0011	0,0537	0,0019
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	%	-0,11	5,65	0,21
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-0,11	5,64	0,21
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	5,70	5,70	0,67

*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas

*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 enero 2028 y es a tasa fija.



HECHOS POSTERIORES

En relación al Fondo de Inversión Independencia Doral (el “Fondo”), que invierte indirectamente en el bien raíz ubicado en 10.640 NW 19th Street, Doral, FL, Estados Unidos de América (la “Propiedad” o el “Activo”), a partir del 11 de octubre de 2024, la empresa Ross Dress For Less ha comenzado a operar en la Propiedad, alcanzando así una ocupación física del 100%. La renta de este nuevo contrato es un 25% superior a la que pagaba Bed, Bath and Beyond antes de desocupar su espacio en julio de 2023.

De acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de crédito hipotecario, la Propiedad retomarás las distribuciones una vez que se alcance un ratio de cobertura de la deuda (“DSCR”) superior a 1.35x durante dos trimestres consecutivos, lo que se proyecta para el segundo trimestre de 2025.

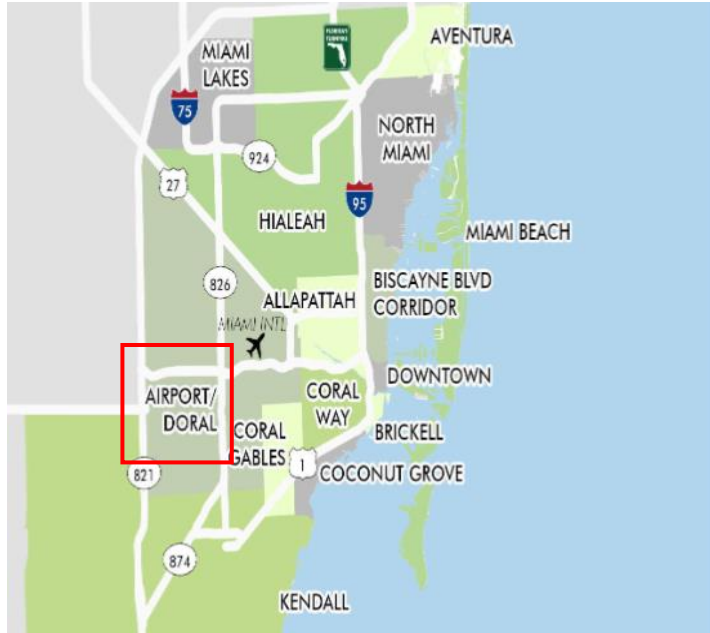
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

INFORMACIÓN DE MERCADO





INFORMACIÓN DE MERCADO - DORAL, FL⁽¹⁾



\$ 48,79 Miami Airport \$ 32,69 West Miami \$ 46,00 Miami Overall			2,9% Miami Airport 1,2% West Miami 2,8% Miami Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Miami Airport	Vacancia Total
2,1% / 4,1%		(16.795) SF Miami Airport 117.054 SF Miami Overall	El mercado se mantiene experimentando una actividad de arrendos sólida durante el Q3 2024.
Tasa Desempleo Mercado / Nacional		Absorción Neta Trimestral	Información Adicional

En el tercer trimestre de 2024, el mercado de retail en Miami-Dade continuó mostrando solidez, con una ligera reducción en la tasa de vacancia, que descendió 10 puntos base para ubicarse en 2.8%. Este ajuste fue impulsado por una absorción neta positiva de 117,000 SF, compensando la oferta limitada de nuevos espacios, que sumó solo 28,000 SF. La actividad de arrendamiento superó ampliamente la nueva oferta, con un total de 314,000 SF arrendados, reflejando una fuerte demanda.

Las rentas promediaron \$46.00 PSF, un alza del 1.7% respecto al trimestre anterior y del 6.3% interanual, posicionando a Miami-Dade entre los mercados con mejores rentas en el sur de Florida.

En el tercer trimestre de 2024, el submercado de Miami Airport mantuvo una tasa de vacancia del 2.9%, sin embargo se registró una absorción neta negativa de 16,795 SF, indicando una ligera contracción en la ocupación de espacios retail. Las rentas promedio solicitadas se situaron en \$48.79 por pie cuadrado, manteniéndose estables debido a la oferta limitada y la demanda sostenida.