

# Fondo Independencia Detroit CBD

## Análisis Razonado – Q2 2024





# RESUMEN EJECUTIVO

Desde el momento de la compra, la propiedad ha contado con niveles estables de ocupación.

Durante el trimestre se firmó la renovación anticipada y ampliación del único vencimiento del año 2024, se trata de un contrato por el 1,27% del espacio arrendable, el cual vencía el Q4-24. El nuevo contrato es por un 1.9% del espacio arrendable y por 120 meses. Adicionalmente, durante el trimestre se firmó un nuevo arriendo por el 0,6% del espacio arrendable, en el espacio comercial de 3k SF en el piso 1, por un plazo de 60 meses. Ambos arriendos implicaron que la ocupación del activo aumentara a un 87,5% al cierre del trimestre.

Por otro lado, se firmó una renovación anticipada con un arrendatario que ocupa el 8,5% del espacio arrendable y que vence en 2029. El nuevo contrato firmado extiende el plazo del arrendatario por 38 meses, es decir hasta Mar-33.

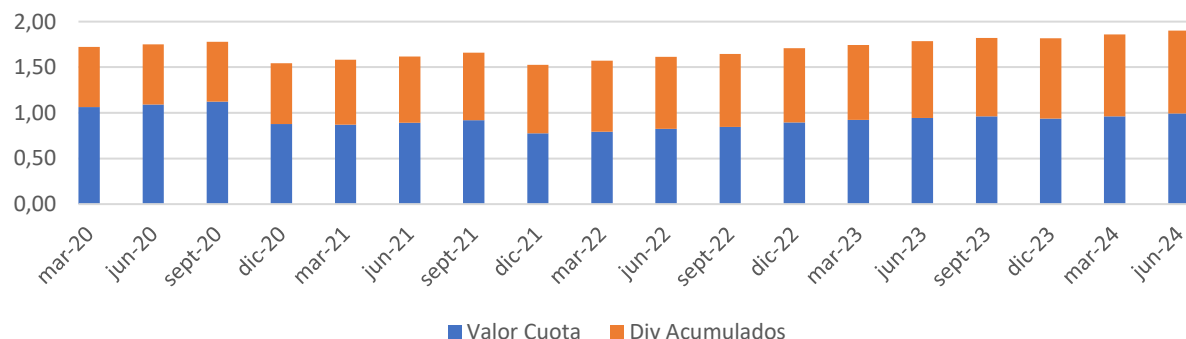
En cuanto a la nueva actividad de arriendos, continuamos en conversaciones con un potencial arrendatario que permitiría recolocar parte de la vacancia en el piso 14.

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.

Durante el segundo trimestre 2024, el Fondo ha distribuido MUSD 484 a sus aportantes. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad durante el periodo actual de un 8,80% para la serie A y de un 9,48% 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 0,9861 (Serie A)<br>USD 1,0013 (Serie B) |
| Valor Cuota Inicial: | USD 1,00                                     |
| Tipos de Activos:    | Activos Inmobiliarios                        |
| Fecha de Inicio:     | 20 de junio de 2016                          |
| Bolsa Santiago:      | CFIIAMDAE<br>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.

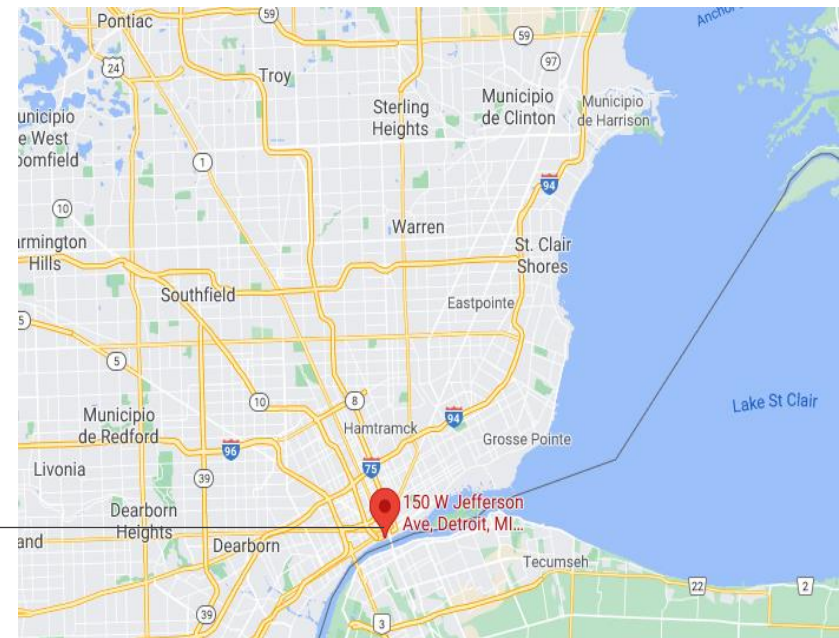
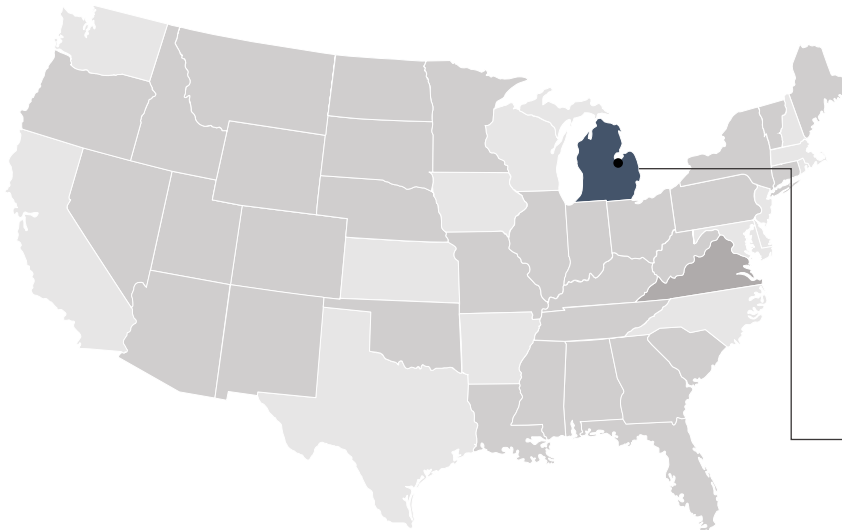
## ACTIVO SUBYACENTE

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%) |





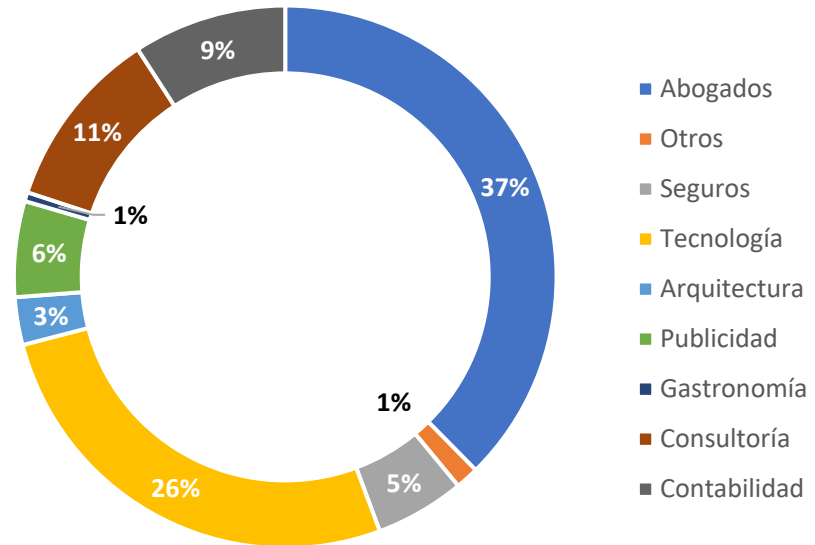
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



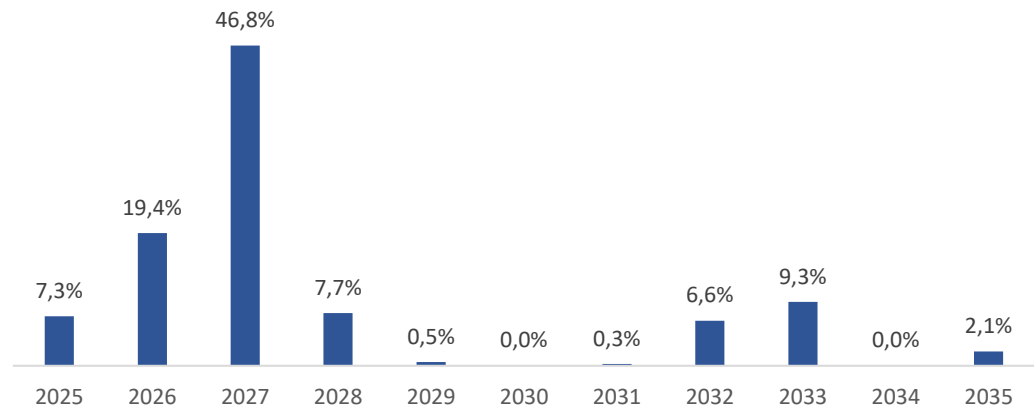
## 3,48 años

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

87,5%

OCUPACIÓN  
ACTUAL

2,21x

DSCR

67,9%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO  
DEUDA

3,48 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 (30-06-2024) | 0,9861               | 1,0013  | 0,9861           | 1,0013  | 0,9861           | 1,0013  |
| B) Dividendos por cuota                     | 0,0289               | 0,0344  | 0,0668           | 0,0728  | 0,1194           | 0,1261  |
| C) Valor al cierre más dividendos (A + B)   | 1,0150               | 1,0357  | 1,0529           | 1,0741  | 1,1056           | 1,1274  |
| D) Valor libro al inicio del periodo        | 0,9330               | 0,9461  | 0,9378           | 0,9489  | 0,8208           | 0,8274  |
| Rentabilidad ( C/D -1)                      | 8,80%                | 9,48%   | 12,27%           | 13,20%  | 34,69%           | 36,27%  |

## 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 primer semestre del 2024 de un 8,80% para la serie A y de un 9,48% 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    | 30.06.24<br>MUSD | 31.12.23<br>MUSD | VAR<br>MUSD | % VAR        |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|
| Activo Corriente                  | 787              | 588              | 199         | 33,83%       |
| Activo No Corriente               | 15.710           | 15.011           | 699         | 4,66%        |
| <b>Total Activo</b>               | <b>16.497</b>    | <b>15.599</b>    | <b>898</b>  | <b>5,76%</b> |
| Pasivo Corriente                  | 5                | 5                | -0          | -4,00%       |
| Pasivo No Corriente               | -                | -                | -           | -            |
| Patrimonio Neto                   | 16.492           | 15.594           | 898         | 5,76%        |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b> | <b>16.497</b>    | <b>15.599</b>    | <b>898</b>  | <b>5,76%</b> |

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2024 los activos corrientes aumentaron en MUSD 199 lo que corresponde a una variación positiva de un 33,83% con respecto al 31 de diciembre 2023. Esto se explica porque hubo un aumento en la cuenta por cobrar con respecto al cierre 2023 de MUSD 547 pero hay una menor posición de efectivo y efectivo equivalente de MUSD 348

## 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 2024 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 3.554, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 12.156.

## PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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 5,76%, lo que equivale a un aumento de MMUSD 898 a junio del 2024 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó utilidades por MUSD 1.382 y dividendos provisorios por MUSD 484.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| ESTADO RESULTADOS INTEGRALES                                           | 30.06.24<br>MUSD | 30.06.23<br>MUSD | VAR<br>MUSD | % VAR |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|-------|
| Intereses y reajustes                                                  | 923              | 882              | 41          | 4,6%  |
| Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros      | -                | -                | -           | -     |
| Resultado en venta de instrumentos financieros                         | -                | -                | -           | -     |
| Dividendos percibidos por el Fondo                                     | -                | -                | -           | -     |
| Utilidad (pérdida) devengada                                           | 508              | 455              | 53          | 11,6% |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | 508              | 455              | 53          | 11,6% |
| TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)              | 1.431            | 1.337            | 94          | 7,0%  |
| Comisión de administración                                             | -40              | -40              | 0           | 0,0%  |
| Otros gastos de operación                                              | -9               | -9               | 0           | 0,0%  |
| Total gastos de operaciones (-)                                        | -49              | -49              | 0           | 0,0%  |
| GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO                                     | 1.382            | 1.288            | 94          | 7,3%  |

- Al 30 de junio de 2024 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación por MUSD 1.431. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 923 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 508.
- 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 una ganancia del ejercicio durante el periodo por MUSD 1.382.



# INDICADORES FINANCIEROS

| Indicador                         | Detalle                                                                                                       | Unidad | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2023 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|------------|
| 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  | 157        | 118        | 125        |
| Valor Libro Cuota*                | Patrimonio / N° Cuotas Suscritas                                                                              | USD    | 0,9930     | 0,9389     | 0,9221     |
| Resultados por Cuota*             | Utilidad (Pérdida) por cuota                                                                                  | USD    | 0,0832     | 0,1090     | 0,0775     |
| Distribuciones pagadas por cuota* | Distribuciones por cuota últimos 12 meses                                                                     | USD    | 0,0645     | 0,0662     | 0,0529     |
| Distribuciones sobre Valor Libro  | Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro                                                                 | %      | 6,50       | 7,06       | 5,73       |
| Rentabilidad del Patrimonio       | Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo                                                         | %      | 8,38       | 11,61      | 8,41       |
| Rentabilidad del Activo           | Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo                                                             | %      | 8,38       | 11,60      | 8,22       |
| Rentabilidad Total de la Cuota*   | (Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial<br>Últimos 12 meses | %      | 12,16      | 12,16      | 20,87      |



# 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 Agosto de 2024, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 12 de Agosto de 2024, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2024, por la cantidad total de USD 231.389,76 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A, por la cantidad total de USD 126.001,64 equivalentes a USD 0,013824 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 108.388,12 equivalentes a USD 0,014063 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 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 <sup>(1)</sup>



|                                      |                                                                |                                                       |                         |                                                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| \$ 25,37<br>\$ 24,31<br>\$ 19,61     | Downtown<br>Clase A<br>Downtown<br>Total<br>Detroit<br>Overall | 80.507.487 SF /<br>1.943.997 SF <sup>(2)</sup>        | 17,4%<br>17,4%<br>19,9% | Downtown<br>Clase A<br>Downtown<br>Total<br>Detroit<br>Overall               |
| Rentas                               |                                                                | Inventario /<br>Nueva Construcción<br>Detroit Overall |                         | Vacancia Total                                                               |
| 5,2% /<br>4,2%                       |                                                                | 381.074 SF<br>(30.772) SF                             |                         | El mercado de Detroit<br>aumentó sus arriendos y su<br>absorción en Q2 2024. |
| Tasa Desempleo<br>Mercado / Nacional |                                                                | Absorción Neta<br>Acumulada                           |                         | Información<br>Adicional                                                     |

El mercado de oficinas de Detroit concluyó el Q2 de 2024 con una tasa de vacancia de 19,9%. Las rentas promedio “Asking Price” experimentaron un aumento de \$0,17 alcanzando \$19,61 PSF, siendo el tercer trimestre consecutivo en el que aumentan.

De la misma manera que el mercado total de Detroit mostró una absorción neta por 208K SF, el mercado de oficinas de Downtown Detroit experimentó una absorción neta positiva de 372k SF en este trimestre, impulsado por la ocupación de Ford en Michigan Central Station y Rocket Mortgage que subarrendó 66K SF en 1 Campus. Actualmente, en el mercado hay en construcción 1,9 MM SF en 4 edificios, de los cuales 3 se espera que estén completos y listos para su recepción durante el 2do semestre de 2024.

El mercado de Downtown Detroit Clase A experimentó un aumento de \$0,34 en los valores de arriendo “Asking Price” desde el Q1, cerrando a \$25,37 PSF. La vacancia en oficinas en Downtown Detroit disminuyó considerablemente durante el Q2 2024, cayendo 1,9%, mientras la vacancia en Clase A cayó 4,2%, situándose ambas en 17,4%.

(1) CBRE Detroit Office Q2 2024

(2) Colliers Q2 2024 Metro Detroit Office Market Report