

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q1 2025





RESUMEN EJECUTIVO

Desde el momento de la compra, la propiedad ha contado con niveles estables de ocupación, llegando al 88,8% para el cierre del ejercicio. Durante el trimestre se firmaron nuevos contratos por un total de 11.300 SF (equivalente al 2,3% del espacio arrendable), a rentas iguales o superiores al promedio del edificio.

Solo el 5,8% del espacio arrendable vence durante 2025, distribuido entre cuatro arrendatarios. De estos, uno desocupó su espacio durante el trimestre (1,0% del total), mientras que otro ha notificado su intención de no renovar al término de su contrato en mayo de 2025 (4,2%). En consecuencia, desde el cuarto trimestre de 2024 se encuentra en proceso de comercialización el espacio correspondiente. Actualmente, se mantienen conversaciones con dos prospectos interesados en arrendar la totalidad del sexto piso, además de otros interesados en espacios disponibles en los pisos 5 y 17.

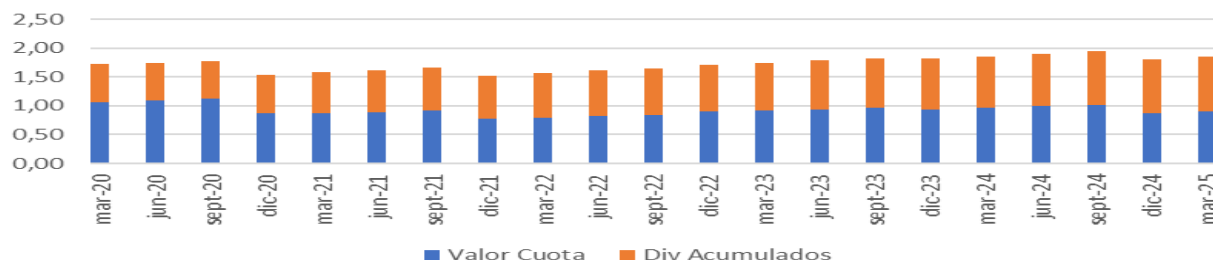
En cuanto al plan de inversión de capital, el proyecto de modernización de los 16 ascensores del edificio, estructurado en múltiples etapas, se extenderá hasta el año 2027, con un costo estimado de MUSD 5.000 aprox.

La estrategia del Fondo se orienta a capitalizar las mejoras estructurales y de mercado que está experimentando la ciudad de Detroit, impulsadas por nuevos desarrollos residenciales y hoteleros, así como por la reubicación de diversas empresas. El principal desafío actual consiste en continuar incrementando la ocupación y gestionar de forma proactiva la renovación anticipada de los contratos de los principales arrendatarios con vencimientos en 2026 y 2027, con el fin de mantener un flujo de caja estabilizado y preservar el rendimiento actual del activo.

Durante el primer trimestre se distribuyeron dividendos por MUSD 193 a sus aportantes. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad positiva durante el periodo actual de 0,0398 por cuota para la serie A, equivalente a un 4,56% y una rentabilidad positiva de 0,0441 por cuota para la serie B, equivalente a un 4,96%. Esto debido a la utilidad generada por la propiedad y a las distribuciones a sus aportantes.

Desde el inicio, la cuota del fondo presenta una rentabilidad incluyendo distribuciones de 84,29% para la serie A y de 87,19% para la serie B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,8991 (Serie A) USD 0,9205 (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.

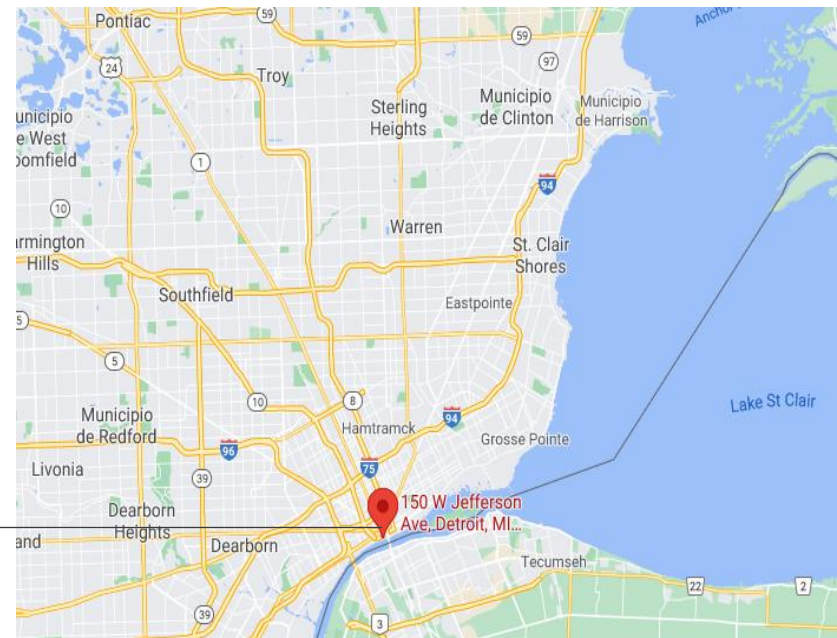
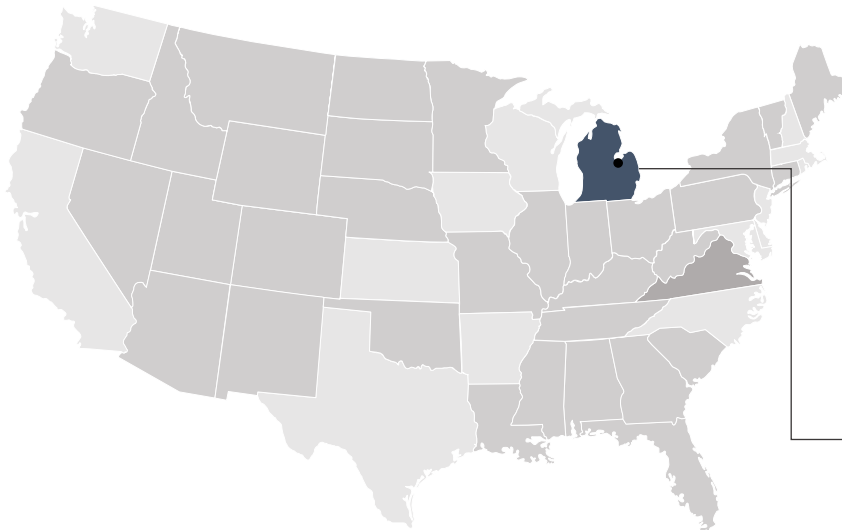
ACTIVO SUBYACENTE

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	88,3%
Ocup. Actual	88,8%
Precio Compra	USD 80,8MM
Valor Tasación (dic-24)	USD 91,4MM
Socio Local	REDICO (10%)



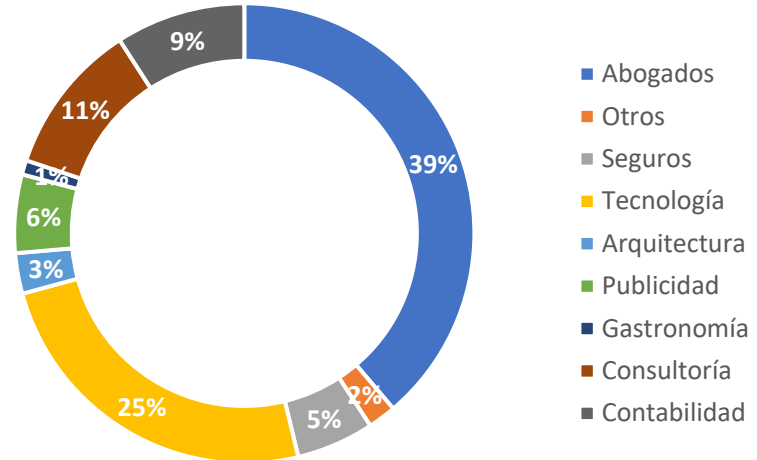
PERFIL DE ARRENDATARIOS



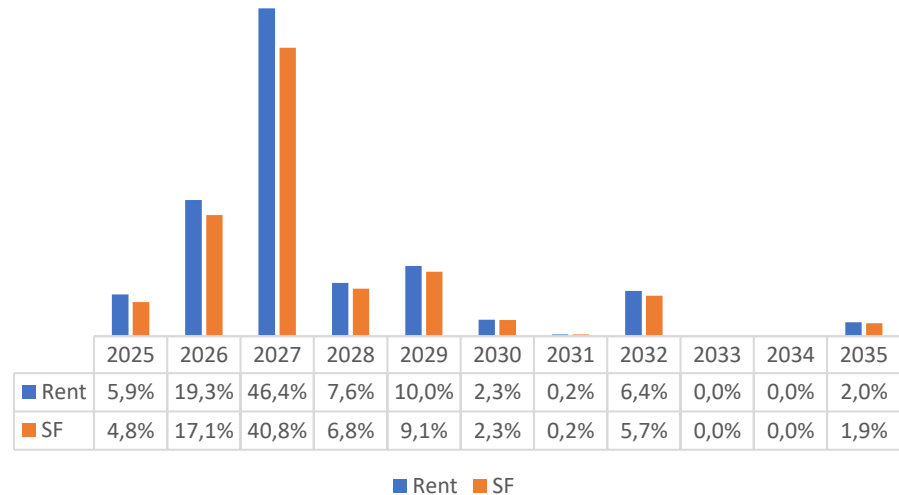
2,85 años

Tiempo promedio remanente de contratos

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO





PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	% de Ocupación	LED*	Tipo de Arriendo	Industria
	Amazon	16,9%	Oct-27	Oficina	Tecnología
	Miller Canfield Paddock Stone	14,29%	Jun-26	Oficina	Abogados
	Butzel Long	5,71%	Jul-32	Oficina	Abogados
	Lochbridge	9,74%	Feb-27	Oficina	Consultoría
	KPMG	8,22%	May-27	Oficina	Contabilidad
	Jones Day	8,48%	Dic-29	Oficina	Abogados
	Auto Club Group	4,93%	Sept-27	Oficina	Seguros

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS ACTIVO INMOBILIARIO

\$ **91,4** MM

AUM

88,8%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,18x

DSCR

71,25%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

2,85 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 2024.
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 en el ejercicio, sobre el total del servicio de la deuda acumulado en el mismo período.
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		Desde el inicio	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (31-03-2025)	0,8991	0,9205	0,8991	0,9205	0,8991	0,9205	0,8991	0,9205
B) Dividendos por cuota	0,0115	0,0118	0,0441	0,0499	0,1219	0,1289	0,9438	0,9514
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9106	0,9323	0,9432	0,9704	1,0210	1,0494	1,8429	1,8719
D) Valor libro al inicio del periodo	0,8709	0,8882	0,9539	0,9680	0,9180	0,9271	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	4,56%	4,96%	-1,12%	0,25%	11,22%	13,19%	84,29%	87,19%

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 4,56% para la serie A y una rentabilidad positiva de un 4,96% para la serie B. Esto explicado por las distribuciones a los aportantes y utilidad generada y no distribuida.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.25 MUSD	31.12.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	557	672	-115	-17,11%
Activo No Corriente	14.541	13.925	616	4,42%
Total Activo	15.098	14.597	501	3,43%
Pasivo Corriente	6	5	1	20,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	15.092	14.592	500	3,43%
Total Pasivos y Patrimonio	15.098	14.597	501	3,43%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2025 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 115 lo que corresponde a una variación negativa de un 17,11% con respecto al 31 de diciembre 2024. Esto se explica porque hubo una disminución en la cuenta de efectivo y efectivo equivalente en MUSD 217 con respecto al cierre 2024 pero hay una mayor posición de cuentas por cobrar de MUSD 102.

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 marzo de 2025 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 1.228, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 13.313.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las obligaciones de corto plazo son MUSD 6 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta un aumento de un 3,43%, lo que equivale a un aumento de MMUSD 500 a marzo del 2025 con respecto al cierre del año anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del periodo presentó ganancias por MUSD 693 y dividendos provisorios por MUSD 193.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.25 MUSD	31.03.24 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	493	461	32	6,9%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	225	256	-31	-12,1%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	225	256	-31	-12,1%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	718	717	1	0,1%
Comisión de administración	-20	-20	0	0,0%
Otros gastos de operación	-5	-4	-1	25,0%
Total gastos de operaciones (-)	-25	-24	-1	4,2%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	693	693	0	0,0%

- Al 31 de marzo de 2025 los resultados en el Fondo muestran ganancias netas de la operación por MUSD 718. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 493 y por la utilidad reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por MUSD 225.
- Además el Fondo presentó MUSD 25 de gastos operacionales que se componen de MUSD 20 de comisión por administración y MUSD 5 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 693.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04	0,03	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	93	134	62
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,9087	0,8786	0,9602
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0417	-0,0071	0,0417
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0444	0,0532	0,0756
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	4,89	6,06	7,88
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	4,59	-0,81	4,35
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	4,59	-0,81	4,34
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-0,73	-0,75	12,34

**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

Con fecha 15 de Abril de 2025 se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2025 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 ⁽¹⁾



\$ 27,27 Downtown Clase A			15.3% Downtown Clase A
\$ 25,46 Downtown Total		80,523,153 SF / 455,221 SF	16.7% Downtown Total
\$ 20,57 Detroit Overall			29.9% Detroit Overall
Rentas		Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall	Vacancia Total
6.5% / 4,2%	8,120 SF Downtown	126,991 SF Detroit Overall	El mercado Clase A de Downtown Detroit mantuvo el aumento en sus rentas. Por sexto trimestre.
Tasa Desempleo Mercado / Nacional	Absorción Neta Acumulada		Información Adicional

El mercado de oficinas de Detroit cerró el primer trimestre del 2025 con una tasa de vacancia del 19,9%. Las rentas promedio registraron una caída de \$0,17 PSF después de 5 trimestres al alza, alcanzando los \$20,57 PSF.

Si bien el submercado de oficinas en Downtown Detroit tuvo una absorción neta de 8,120 SF, el mercado en general cerró el trimestre con una absorción neta 126,991 SF, principalmente debido a los mercados de Southfield y Farmington Hills.

El mercado de oficinas Clase A en Downtown Detroit experimentó un incremento de \$0,77 PSF en los valores de arriendo con respecto al trimestre anterior, cerrando en \$27,72 PSF. Además, la vacancia de oficinas en Downtown cayó en el primer trimestre de 2025, con una baja de 60 bps que la situó en el 16,7%, mientras que la vacancia en el segmento Clase A cayó en 90 bps, ubicándose en el 15,3%.