

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado – Q4 2024





RESUMEN EJECUTIVO

Desde el momento de la compra, la propiedad ha contado con niveles estables de ocupación, llegando al 87,5% para el cierre del ejercicio. 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. EL activo ha mostrado excelentes niveles de cumplimiento por parte de sus arrendatarios.

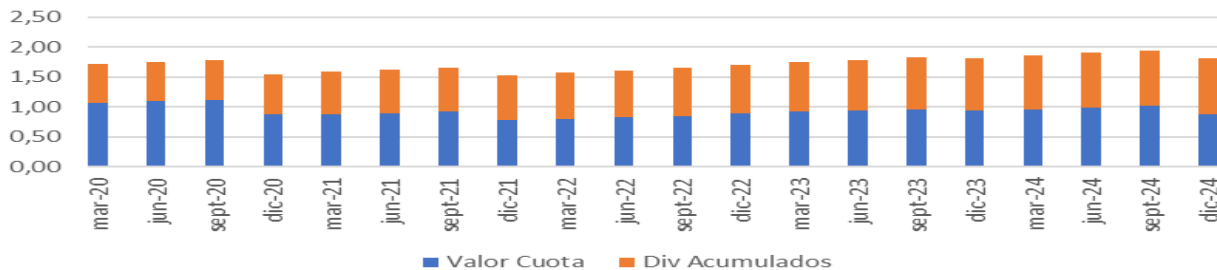
Solo el 6% del espacio arrendable del edificio, diversificado en 4 arrendatarios, vence en 2025. De estos, hay dos arrendatarios que no estarían interesados en renovar por lo que ya estamos comercializando dichos espacios.

Por el lado de la inversión de capital, el proyecto de modernización de los 16 ascensores del edificio, el cual consta de varias etapas, terminará el 2027 y su costo total estimado será de aprox. MUSD 5.000.

El objetivo y estrategia del Fondo es tomar ventaja de las mejoras que están ocurriendo en el mercado de Detroit, fortalecido por la reactivación que los nuevos desarrollos residenciales y hoteleros, así como la reubicación de varias empresas. El desafío actual del fondo consiste en seguir aumentando los niveles de ocupación y lograr la renovación anticipada de los grandes arrendatarios con vencimientos en 2026 y 2027 y así poder seguir aprovechando el flujo de caja estabilizado y mantener el rendimiento actual de la propiedad.

En el cuarto trimestre se distribuyeron dividendos por MUSD 168 totalizando en el 2024 distribuciones por MUSD 884 a sus aportantes. La cuota del fondo ha mostrado una rentabilidad negativa durante el periodo actual de un -1,00% para la serie A y una rentabilidad positiva de un 0,09% para la serie B. La baja en el valor cuota se debe en gran medida a la baja en la tasación del activo por una mayor tasa de descuento aplicada.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD 0,8709 (Serie A) USD 0,8882 (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

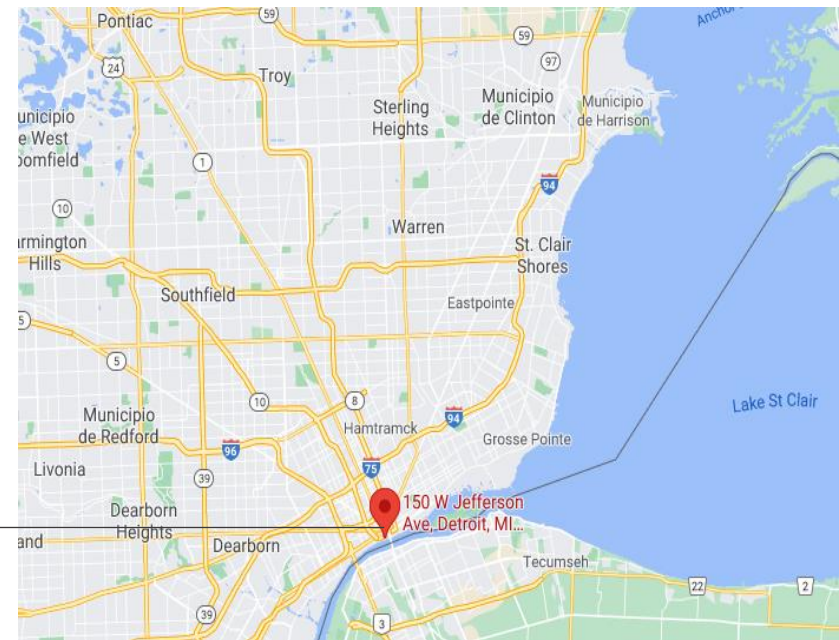
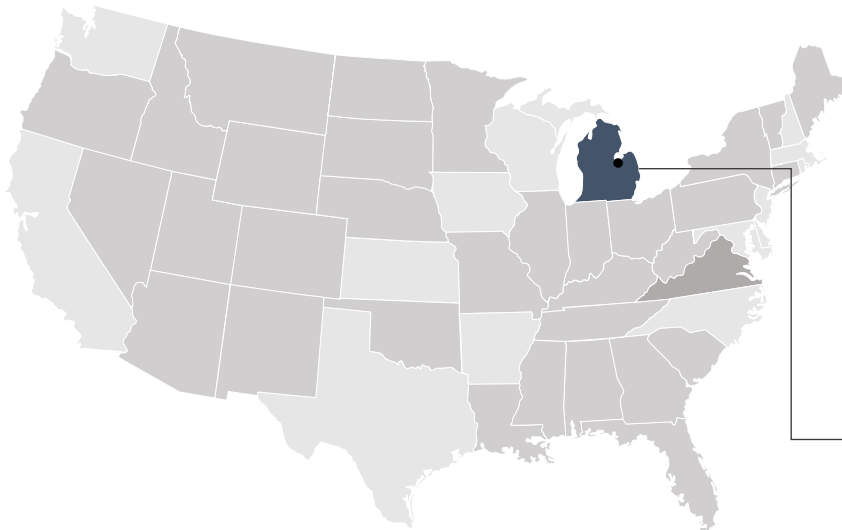
El activo subyacente del Fondo es un edificio de oficinas clase A ubicado en el centro de Detroit, el cual es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de la ciudad.



UBICACIÓN



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	489.786 SF
Ocup. Compra	88%
Ocup. Actual	87.5%
Precio Compra	USD 80,8MM
Valor Tasación (dic-24)	USD 91,4MM
Socio Local	REDICO (10%)





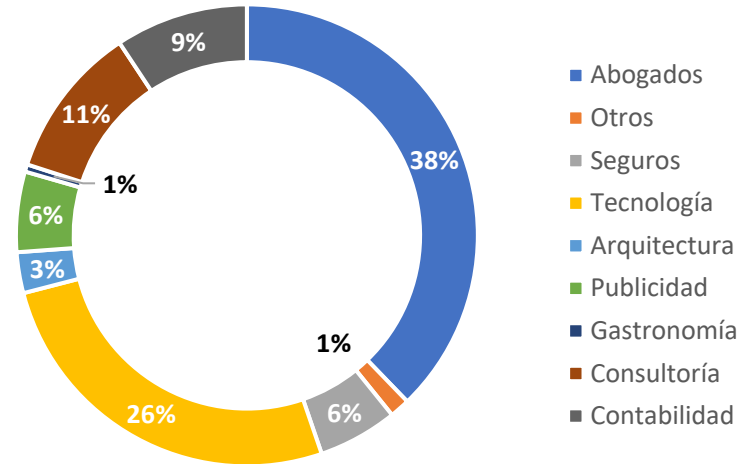
PERFIL DE ARRENDATARIOS



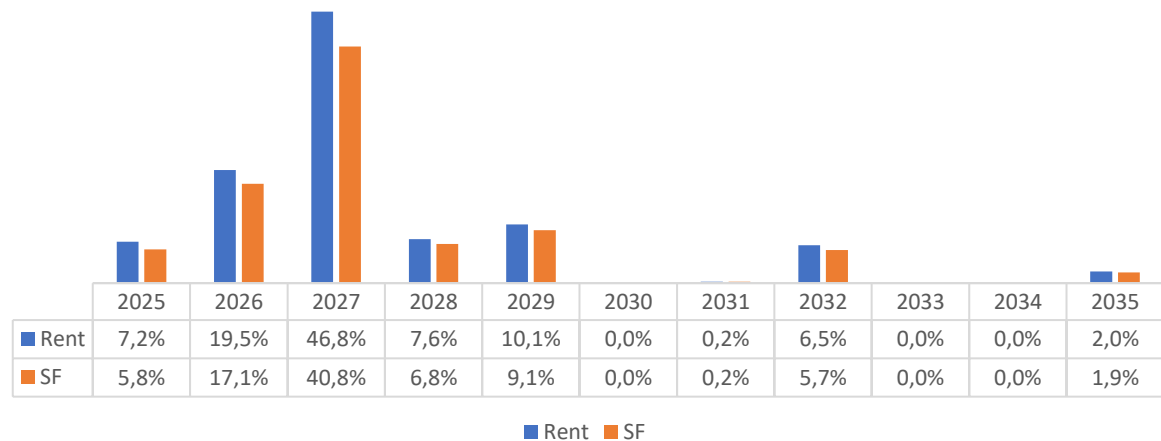
2,98 años

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

87,5%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,11x

DSCR

71,56%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

2,98 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 (31-12-2024)	0,8709	0,8882	0,8709	0,8882	0,8709	0,8882	0,8709	0,8882
B) Dividendos por cuota	0,0528	0,0587	0,0528	0,0587	0,1213	0,1282	0,9322	0,9396
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9237	0,9469	0,9237	0,9469	0,9922	1,0164	1,8031	1,8278
D) Valor libro al inicio del periodo	0,9330	0,9461	0,9330	0,9461	0,8922	0,9010	1,0000	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	-1,00%	0,09%	-1,00%	0,09%	11,21%	12,81%	80,31%	82,78%

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 negativa durante el periodo de un -1,00% para la serie A y una rentabilidad positiva de un 0,09% para la serie B. Esto explicado en mayor medida por la baja en la tasación del activo en comparación al año 2023 debido a una mayor tasa de descuento utilizada.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	672	588	84	14,29%
Activo No Corriente	13.925	15.011	-1.086	-7,23%
Total Activo	14.597	15.599	-1.002	-6,42%
Pasivo Corriente	5	5	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	14.592	15.594	-1.002	-6,43%
Total Pasivos y Patrimonio	14.597	15.599	-1.002	-6,42%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2024 los activos corrientes aumentaron en MUSD 84 lo que corresponde a una variación positiva de un 14,29% con respecto al 31 de diciembre 2023. Esto se explica porque hubo una disminución en la cuenta de efectivo y efectivo equivalente en MUSD 116 con respecto al cierre 2023 pero hay una mayor posición de cuentas por cobrar de MUSD 200

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 diciembre 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 1.003, y el saldo del capital del pagaré neto de su provisión de deterioro por MUSD 12.922.

PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 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 una disminución de un 6,43%, lo que equivale a una disminución de MMUSD 1.002 a diciembre del 2024 con respecto al cierre del año anterior. Dicha disminución se debe a que el resultado del periodo presentó pérdidas por MUSD 118 y dividendos provisorios por MUSD 884.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.24 MUSD	31.12.23 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.904	1.800	104	5,8%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	119	-479	598	-124,8%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	-2.043	587	-2.630	-448,0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-2.043	587	-2.630	-448,0%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-20	1.908	-1.928	-101,0%
Comisión de administración	-80	-80	0	0,0%
Otros gastos de operación	-18	-19	1	-5,3%
Total gastos de operaciones (-)	-98	-99	1	-1,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-118	1.809	-1.927	-106,5%

- Al 31 de diciembre de 2024 los resultados en el Fondo muestran pérdidas netas de la operación por MUSD 20. Lo anterior se compone por intereses devengados del Fondo por MUSD 1.904 y por la pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en su filial por –MUSD2.043 .
- Además el Fondo presentó MUSD 98 de gastos operacionales que se componen de MUSD 80 de comisión por administración y MUSD 18 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta una pérdida del ejercicio durante el periodo por MUSD 118.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2024	31.12.2023
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,03	0,03
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	134	118
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,8786	0,9389
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0071	0,1089
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0532	0,0662
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro	%	6,06	7,06
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-0,81	11,60
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-0,81	11,60
Rentabilidad Total de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-0,75	12,16

*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 10 de enero se renovó la póliza de seguro del Fondo.

En Sesión de Directorio celebrada con fecha 4 de Febrero de 2025, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 10 de Febrero de 2025, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2025, por la cantidad total de USD 193.225,20 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- a. Serie A por la cantidad total de USD \$105.110,74 que, considerando el número de cuotas con derecho a recibir dividendos a la fecha de celebración del directorio, equivale a USD \$0,011532 por cuota.
- b. Serie B, por la cantidad total de USD \$88.114,45 que, considerando el número de cuotas con derecho a recibir dividendos a la fecha de celebración del directorio, equivale a USD \$0,011758 por cuota.

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

A nighttime photograph of a city skyline reflected in water. The sky is a deep blue, and the city lights are visible. The water in the foreground shows clear reflections of the buildings and lights. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image in white, sans-serif font.



DETROIT, MI ⁽¹⁾



<p>\$ 26,95 Downtown Clase A</p> <p>\$ 25,06 Downtown Total</p> <p>\$ 20,74 Detroit Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>80,517,406 SF / 455,221 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</p>	<p>16.2% Downtown Clase A</p> <p>17.3% Downtown Total</p> <p>20.2% Detroit Overall</p> <p>Vacancia Total</p>
<p>4.7% / 4,1%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>321,213 SF Downtown</p> <p>(255,455) SF Detroit Overall</p> <p>Absorción Neta Acumulada</p>	<p>El mercado Clase A de Detroit mantuvo el aumento en sus rentas. Por quinto trimestre.</p> <p>Información Adicional</p>

El mercado de oficinas de Detroit cerró el cuarto trimestre de 2024 con una tasa de vacancia del 20,2%. Las rentas promedio registraron un incremento de \$0,54 por pie cuadrado (PSF), alcanzando los \$20,74 PSF, lo cual marca el quinto trimestre consecutivo de aumento en los valores de arriendo.

Si bien el submercado de oficinas en Downtown Detroit tuvo una absorción neta de 321.213 SF, el mercado en general cerró el año con una absorción neta negativa de menos 255.455 SF, principalmente debido a los mercados de Troy y Dearborn.

El mercado de oficinas Clase A en Downtown Detroit experimentó un incremento leve de \$0,29 PSF en los valores de arriendo con respecto al trimestre anterior, cerrando en \$26,95 PSF. Sin embargo, la vacancia de oficinas en Downtown aumentó levemente en el cuarto trimestre de 2024, con un aumento de 80 bps que la situó en el 17,3%, mientras que la vacancia en el segmento Clase A aumentó en 50 bps, ubicándose en el 16,2%.

(1) CBRE Detroit Office Figures