

# Fondo Independencia Detroit CBD

## Análisis Razonado– Q1.2021





## RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD tiene como objeto de inversión la generación de ingresos por renta y plusvalía, indirectamente a través de sus sociedades filiales, del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, Estados Unidos de América, con el objetivo de generar flujos de renta de largo plazo para sus aportantes.

El Fondo invierte en su filial vía título de deuda y capital (acciones) y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera el inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial, en que a juicio de la administradora, el valor del activo pudiese tener una variación relevante.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los intereses generados por el pagaré del cual es acreedor. Adicionalmente, una vez pagado en su totalidad dicho pagaré, los ingresos del Fondo corresponderán a dividendos o disminuciones de capital provenientes de su filial. Las distribuciones recibidas por el Fondo por parte de su filial provienen tanto del flujo de los arriendos de la propiedad como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Al cierre del periodo, el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales la propiedad ubicada en Detroit, Michigan, Estados Unidos de América, la que provee la sólida base de generación de dividendos del Fondo Independencia Detroit CBD, con la expectativa de generar apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traducen en atractivas rentabilidades en el valor cuota del mismo.



150 West Jefferson

150 West Jefferson,  
Detroit, MI

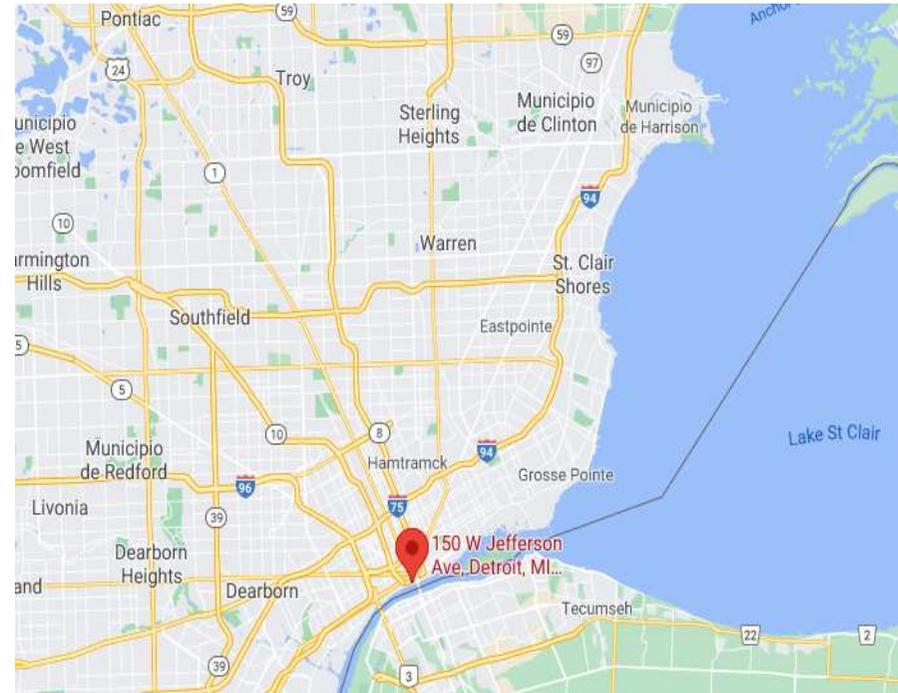


# UBICACIÓN



150 West Jefferson,  
Detroit, MI

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	489,786 SF
Ocup. Compra	88%
Ocup. Actual	95%
Precio Compra	USD 80,8MM
Socio Local	REDICO (10%)



## 150 West Jefferson, Detroit, MI

La propiedad ubicada en Detroit CDB, 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.



# RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Luego de la compra del edificio en julio 2016, logramos cumplir el plan de inversiones del Fondo, alcanzando los USD 94,4 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a la última tasación del bien raíz realizada en diciembre 2020.

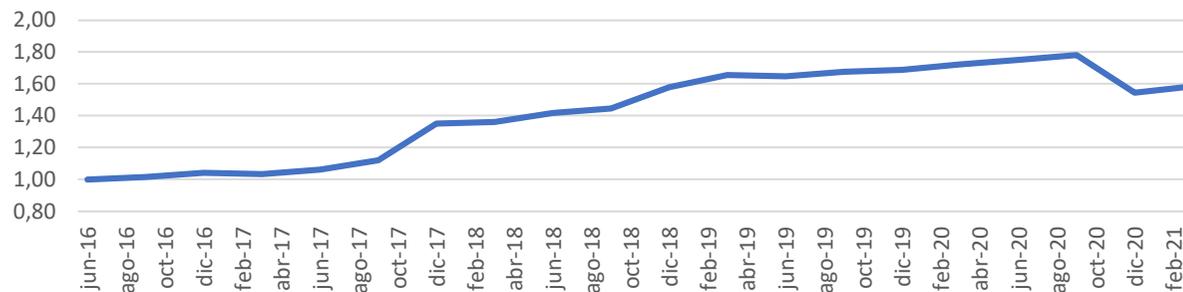
Tras haber concluido exitosamente el refinanciamiento de la propiedad en el año 2017 y haber capitalizado el incremento de valor de la misma, la estrategia de la inversión actual, consiste en continuar operando la propiedad y aprovechar su estabilizado flujo de caja, debido a su alto índice de ocupación y las mayores rentas logradas en últimos contratos de arriendo cerrados.

Adicionalmente, el plan de negocios busca tomar ventaja de las mejoras que están ocurriendo en la zona, debido a que principalmente desde el año 2013, Detroit ha experimentado una fuerte reactivación impulsada por numerosos desarrollos residenciales y hoteleros y por la reubicación de diferentes empresas provenientes de los suburbios.

En relación a la crisis actual derivada del covid-19, la propiedad recibió el 99% de la renta esperada en el primer trimestre 2021, y ha mantenido su alta ocupación de un 95%.

El Fondo mostró una rentabilidad positiva para el primer trimestre de 2021 de un 4,49% para la serie A y de un 4,54% para la serie B.

Evolución Valor Cuota + Dividendos Acumulados (USD por cuota)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	\$0,8711 (Serie A)
	USD	\$0,8716 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	\$1,00
Tipos de Activos:	Activos Alternativos	
Fecha de Inicio:	20 de junio de 2016	
Bolsa Santiago:	CFIIMDAE	
	CFIIMDBE	
Moneda:	USD	

## OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Detroit CBD Inc., la cual, indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras será propietaria del inmueble ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, Michigan, Estados Unidos de América.

## POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo hará distribuciones trimestrales, y anualmente deberá hacer distribuir como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" (BNP) por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.



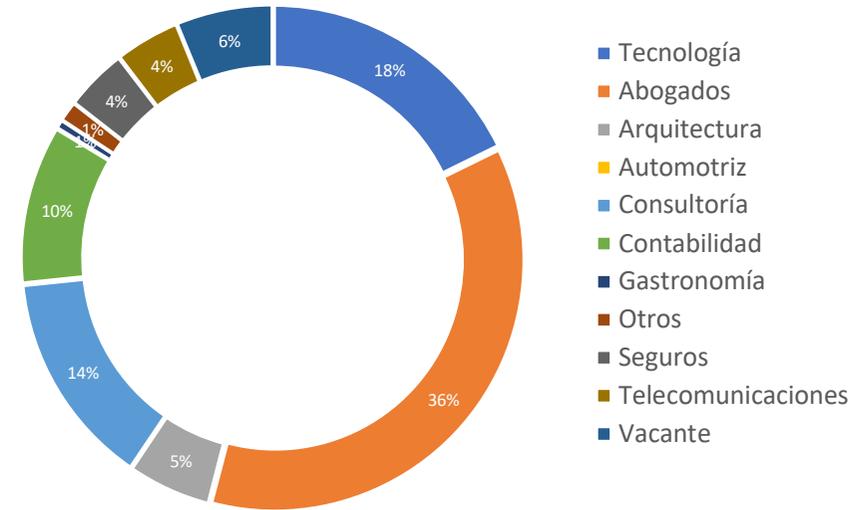
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



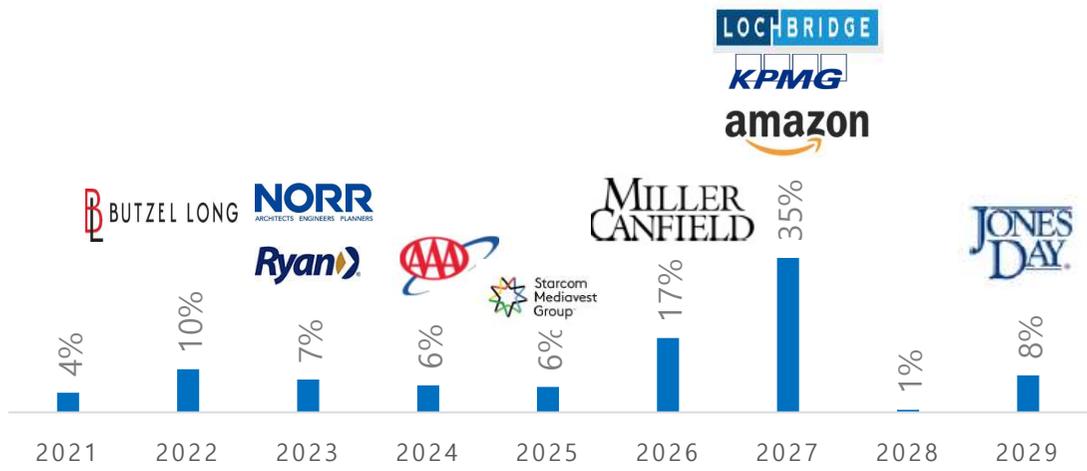
## 4,67 años

promedio de contrato remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



### VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)





## PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	% Sf	% Rentas	Año Vencimiento	Industria
	Amazon	Oficina	16,8%	17,8%	2027	Tecnología
	Miller Canfield Paddock Stone	Oficina	14,2%	15,5%	2026	Abogados
	Butzel Long	Oficina	9,9%	10,2%	2022	Abogados
	Lochbridge	Oficina	9,9%	10,2%	2027	Consultoría
	KPMG	Oficina	8,2%	4,3%	2027	Contabilidad
	Joned Day	Oficina	8,4%	9,5%	2029	Abogados
	Starcom	Oficina	4,2%	5,7%	2025	Telecomunicaciones
	Otros (corresponde a 14 contratos de arriendo)	Oficina & Retail	23,5%	25,5%	Varios	Varios
			<b>94,93%</b>	<b>100%</b>		



## DESAFÍOS

Arrendatario	Vacancias y Vencimientos 2021(SF)	Timing	% Propiedad SF	% Propiedad (\$)
Vacancia Piso 1	3.152	N/A	0,64%	N/A
Vacancia Piso 4	20.758	N/A	4,20%	N/A
Vacancia Piso 8	1.146	N/A	0,23%	N/A
McKinsey and Company	19.654	dic-21	3,98%	4,35%
REDICO	2.306	dic-21	0,47%	0,53%
Butzel Long	48.669	jul-21	9,86%	10,64%
<b>Total</b>	<b>95.685</b>		<b>19,38%</b>	<b>15,52%</b>

Actualmente sólo un 5% del total del espacio disponible del edificio se encuentra vacante, lo que corresponde a aproximadamente 25,000 Sf, concentrados principalmente en el Piso 4 de la propiedad. Los desafíos para el año 2021, son por un lado arrendar el piso 4 del edificio, con lo cual alcanzaríamos una ocupación cercana al 100% y por otro lado, negociar la renovación anticipada de los 48,669 Sf arrendados por Butzel Long que vencen en Julio 2022 y los 19,654 K Sf arrendado por McKinsey que vencen en Diciembre 2021.

Respecto a prospectos para el piso 4, la firma DTE Energy, con una capitalización bursátil de \$23 B, está evaluando un arriendo por la totalidad de dicho espacio. Adicionalmente, la firma de abogados McKeen & Associates y la empresa de marketing Dentsu Inc también están evaluando preliminarmente arrendar dicho espacio.

# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





## INDICADORES FINANCIEROS

\$ 94,4 MM

AUM

-8%

Ajuste Valor  
Económico  
Activo 2020

95%

OCUPACIÓN  
ACTUAL

64%

OCUPACIÓN DE  
EQUILIBRIO

2,88

DSCR

\$ 3,13 MM

RESERVAS

71,5%

LTV

6,67

TIEMPO  
REMANENTE  
DEUDA

1. AUM corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del periodo, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del periodo.
3. Ocupación de equilibrio corresponde a la estimación de la mínima ocupación requerida para el pago del servicio de la deuda del bien raíz.
4. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
5. Reservas corresponde a la caja libre del bien raíz al cierre del periodo.
6. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
7. Tiempo remanente deuda corresponde al tiempo remanente del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz, al cierre del periodo.



# RENTABILIDAD DE LA CUOTA DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual		Últimos 12 meses		Últimos 24 meses	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre	0,8711	0,8716	0,8711	0,8716	0,8711	0,8716
B) Dividendos por cuota*	0,0466	0,0466	0,0535	0,0535	0,0905	0,0905
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,9177	0,9181	0,9246	0,9250	0,9616	0,9621
D) Valor libro al inicio del periodo*	0,8783	0,8783	1,0630	1,0630	1,0332	1,0332
Rentabilidad ( C/D -1)	4,49%	4,54%	-13,02%	-12,97%	-6,93%	-6,88%

\* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I

## A ) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro cuota al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo de cada serie sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo. El valor patrimonial del Fondo incluye el menor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2020, principalmente por la crisis actual e incertidumbre derivada de la pandemia que estamos viviendo, lo que afectó a las tasas de descuento con las que se realizó dicha tasación. Esto produce que la base del valor cuota se vea afectado hasta la próxima tasación que se realizará a fines de 2021.

## B ) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, 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 calculó dividiendo el patrimonio inicial del fondo por la cantidad de cuotas en ese mismo periodo.

## D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad positiva a marzo de 4,49% para la Serie A y de un 4,45% para la Serie B, debido a la operación normal del fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2021 MUSD	31.12.2020* MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	356	662	-306	-46,22%
Activo No Corriente	14.119	13.931	188	1,35%
<b>Total Activo</b>	<b>14.475</b>	<b>14.593</b>	<b>-118</b>	<b>-0,81%</b>
Pasivo Corriente	4	4	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	14.471	14.589	-118	-0,81%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>14.475</b>	<b>14.593</b>	<b>-118</b>	<b>-0,81%</b>

\* Saldos reexpresados por fusión entre FIP Detroit CBD I y FIP Detroit CBD II

## ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 46,22% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a la capitalización de los intereses devengados y no pagados del segundo semestre del 2020, proceso que se realiza al comienzo de cada semestre.

## 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 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 3.127 y el saldo del capital del pagaré por MUSD 10.992.

El Activo No Corriente aumentó en un 1,35% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 188. Lo anterior se debe a los resultados positivos del activo subyacente, aumentando la valorización de la inversión del fondo en MUSD 285. Adicionalmente, el capital del pagaré disminuyó en MUSD 97, debido a que se pagaron MUSD 743 del capital y se capitalizaron intereses por MUSD 646 durante el trimestre.

## PASIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 4 y MUSD 4 respectivamente y corresponden a otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de un 0,81% equivalentes a MMUSD 118 al cierre de marzo 2021 con respecto al periodo anterior. Dicha disminución se debe a que el dividendo provisorio repartido en el primer trimestre de MUSD 774 fue mayor al resultado del periodo que alcanzó los MUSD 656.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.21 MUSD	31.03.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	401	380	21	5,5%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	
Utilidad devengada	285	233	52	22,3%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	285	233	52	22,3%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>686</b>	<b>613</b>	<b>73</b>	<b>11,9%</b>
Comisión de administración	-24	-26	2	-7,7%
Otros gastos de operación	-6	-3	-3	100,0%
Total gastos de operaciones (-)	-30	-29	-1	3,4%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>656</b>	<b>584</b>	<b>72</b>	<b>12,3%</b>

- Los ingresos por intereses y reajustes de MUSD 401 corresponden a los intereses devengados durante el periodo.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde a la utilidad realizada a través de los dividendos recibidos, provenientes de la renta comercial del activo subyacente que indirectamente posee el Fondo, neto de los gastos financieros y operacionales.
- El aumento de los ingresos netos de la operación por MUSD 73 se debió al aumento de los intereses devengados por MUSD 21 y al aumento de los resultados de la subyacente con respecto al mismo periodo del año anterior por MUSD 52, debido al mejor resultado obtenido a nivel de la propiedad.
- La comisión por administración disminuyó debido a que el fondo en su totalidad cobra menores comisiones con respecto al periodo anterior debido a que se dividieron las cuotas del Fondo entre serie A y serie B. Estas últimas tienen una menor comisión por administración que las cuotas con serie única originales.
- Los mayores gastos de operación se deben a la transformación del Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I a Fondo Público.
- Al 31 de marzo de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 656.



## INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2021	31.12.2020
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	89	166
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	89	166
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,8713	0,8784
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0395	0,0352
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0466	0,0905
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) Patrimonio al cierre del periodo	%	4,53	4,00
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) Activo al cierre del periodo	%	4,53	4,00
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	4,49	-13,02



## ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los precios de los activos subyacentes y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas 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, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del centro de Detroit, MI frente al río Detroit. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de oficinas, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde operamos. 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 activos ni 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, al momento de la compra del activo inmobiliario es a tasa fija.
- La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo.



# ANÁLISIS DE RIESGOS

## Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante el año 2020, principalmente durante el segundo y tercer trimestre, la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus. Estas medidas afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

La crisis generada por el COVID-19 puede haber afectado las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, el valor del activo subyacente y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, depende tanto de las condiciones económicas generales, como del nivel de crecimiento económico del estado donde se encuentra el bien raíz y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendos no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las de mercado previas al COVID-19.

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales, mundiales y en los mercados financieros. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo, a fines del año 2020 comenzó

el proceso de vacunación a nivel mundial y específicamente en Estados Unidos de América, llegando a más de 97.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q1, lo que corresponde a casi el 30% de la población. De esta manera se han comenzado a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que su vez ha permitido disminuir la incertidumbre acerca de la futura propagación y de esta forma que los mercados poco a poco vuelvan a la normalidad.

Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 2019 la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses de 2020, llegando a un máximo de un 14,7% en abril. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 6,0% de marzo de 2021.

La Administradora se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que a la fecha de este informe se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La Administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan.



## HECHOS POSTERIORES

Con fecha 16 de abril de 2021 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 22 de abril de 2021, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2021, por la cantidad total de USD \$236.095,33 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD \$219.538,14 equivalentes a USD \$0,014212 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD \$106.557,19 equivalentes a USD \$0,014219 por cuota del Fondo.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del fondo celebrada el 27 de abril de 2021, se aprobó la cuenta anual correspondiente al ejercicio 2020, se eligieron los miembros del comité de vigilancia, se aprobó el presupuesto de gastos, se designó a la empresa de auditoría externa, entre otros temas.

Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del fondo en la cual se aprobaron las modificaciones al Título II Política de Inversión y Diversificación; Título VI Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos; Título VII Aportes y Valorización de Cuotas y agregar un Anexo B al Reglamento Interno del Fondo; y adoptar los demás acuerdos necesarios para implementar las decisiones de la asamblea.

### Efectos COVID-19

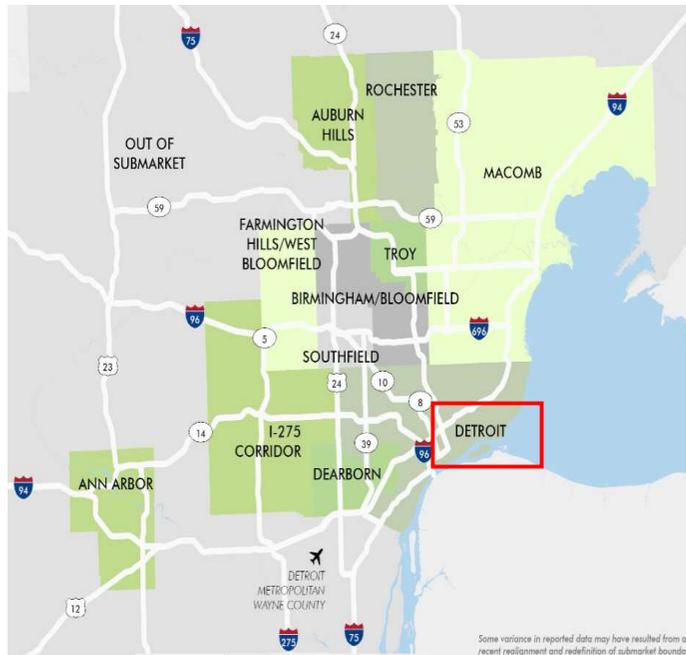
Con respecto a la pandemia de Covid-19 que ha afectado a la economía de manera global, la Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.

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.

# INFORMACIÓN DE MERCADO



# DETROIT, MI



\$ 25,55 \$ 23,79 \$ 19,25	Downtown Clase A Downtown Total Detroit Overall	78.865.860 SF / 1.800.000 SF	13,5% 16,5% 21,1%	Downtown Clase A Downtown Total Detroit Overall
<b>Rentas</b>		<b>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</b>	<b>Vacancia Total</b>	
5,4% / 6,0%		-27.100 SF Downtown Clase A -233.188 SF Detroit Overall	Durante el Q1, la tasa de absorción neta en el Downtown fue negativa en casi 67K Sqf.	
<b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b>		<b>Absorción Neta Acumulada</b>	<b>Información Adicional</b>	

La tasa de absorción de espacios de oficinas en el mercado de Detroit fue negativa en casi 235 K Sqf, marcando el tercer trimestre consecutivo con una baja en el total de pies arrendados en el mercado. En lo que respecta al Downtown, durante el primer trimestre la tasa de absorción fue negativa en poco más de 65K Sqf, y la tasa de vacancia directa se ubicó en un 12.4% para el total del Downtown y de un 11.2% para edificios clase A. Las rentas promedio en el Downtown se ubicaron en los \$23.79 Psf, un leve decrecimiento respecto del trimestre pasado.

Respecto a la nueva construcción, al Q1 2020 hay aprox. 1.8 M de Sqf proyectados, de los cuales cerca de 1.6 M van a tener lugar en el Downtown. Recientemente se completó la expansión de One Campus Martius, aumentando el stock total del mercado en aprox. 300 K Sqf.