



Q&A – ANÁLISIS RAZONADO Q2 2022

150 West Jefferson – Detroit, MI

- 1. ¿Tienen una copia del Business Plan actualizado? Para comparar con el original de la Inversión. Creo que es básicamente diferenciar los flujos y el efecto de la pandemia.**

Tras superar la bancarrota de 2013, el centro de Detroit venía experimentando una fuerte reactivación impulsada por numerosos desarrollos residenciales y hoteleros y por la reubicación de diferentes empresas provenientes de los suburbios.

El plan de negocios original consistía en aprovechar el estable flujo de caja proveniente de los sólidos arrendatarios con que contaba el activo, respaldado por ser uno de los tres mejores edificios del mercado y su ubicación privilegiada dentro del CBD.

Tras haber concluido exitosamente el refinanciamiento de la propiedad en el año 2017 y haber capitalizado el incremento de valor de esta, el plan de negocios de aquí en adelante consiste en seguir operando el activo con un alto índice de ocupación (hoy de un 91%) y un creciente nivel de rentas. Desde el 2020, la propiedad ha presentado una atractiva actividad de arriendos, dentro de la cual hemos ejecutado un arriendo a 5 años por 3 pisos con Starcom, una expansión con Amazon por 2 pisos consolidando su ocupación en la propiedad con un 21% de la superficie arrendable, un nuevo arriendo con Honda correspondiente al espacio de Retail sobre la calle Jefferson y la renovación con Butzel Long por parte del piso 6. Adicionalmente, para el año 2022 no se esperan vencimientos y en 2023 vence un 7% del total del espacio arrendable de la propiedad, diversificado en tres arrendatarios, de los cuales ninguno representa más de un 3% del total del espacio.

Dado que el estándar del edificio es uno de los más altos del sector, y últimamente el mercado en general ha experimentado una tendencia “flight to quality”, es que la ocupación se ha mantenido estable en niveles elevados, con arrendatarios sólidos. Continuaremos monitoreando el mercado de oficinas en constante cambio a medida que los arrendatarios deciden sobre las necesidades futuras de espacio con una economía en desaceleración en 2023, incluido el trabajo con Amazon para adaptarse a sus necesidades de espacio en evolución.

En términos generales, a pesar de la pandemia COVID-19, la propiedad mantuvo un rendimiento adecuado el cual le permitió mantener distribuciones, las cuales se redujeron en 2021 para tener en cuenta algunos proyectos de inversión de capital, los gastos asociados con la última actividad de arriendos.



A continuación, se muestra la comparación entre las distribuciones realizadas al cierre del Q2 2022 vs. las consideradas en la proforma:

Dividend Yield		
Año	Real	Proforma
2016	9.90%	12.86%
2017	46.98%	12.26%
2018	11.03%	10.81%
2019	3.70%	8.31%
2020	5.34%	0.11%
2021	6,47%	8,43%
2022	2.28%	2.38%
Cash on Cash	13.51%	8.05%
Acumulado	79.93%	47.66%