

Fondo Independencia Detroit CBD

Análisis Razonado- Q2.2021





RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD tiene como objeto 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

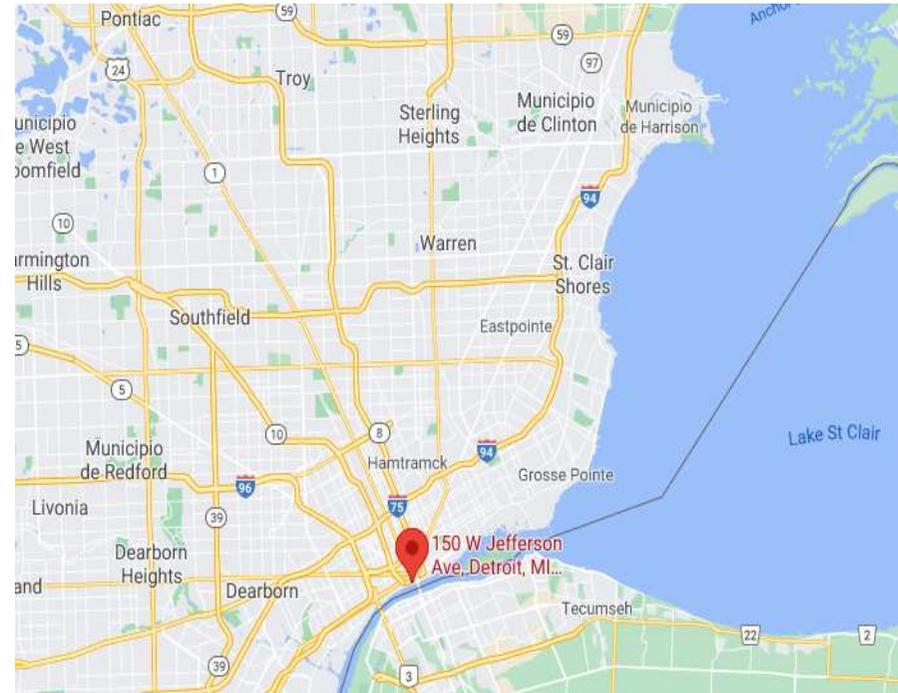


UBICACIÓN



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 y del PERIODO

El Fondo completó su plan de inversión y actualmente cuenta con USD 94,4 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a la última tasación del bien raíz realizada en diciembre 2020.

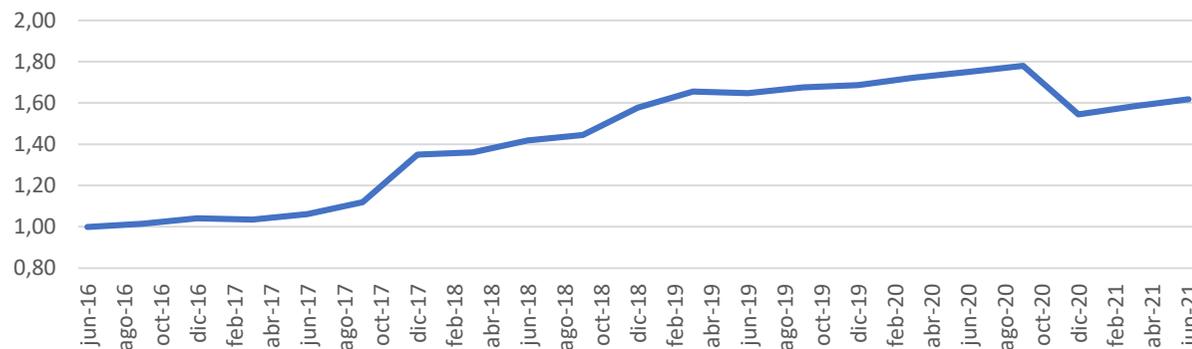
Tras haber concluido exitosamente el refinanciamiento de la propiedad en el año 2017 y haber capitalizado el incremento de valor de la misma, la estrategia de la inversión actual, consiste en continuar operando la propiedad y aprovechar su estabilizado flujo de caja, debido a su alto índice de ocupación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

La propiedad recibió el 99% de la renta esperada en el segundo trimestre 2021, y ha mantenido su alta ocupación de un 95%.

El Fondo mostró una rentabilidad positiva para el primer semestre de 2021 de un 8,30% para la serie A y de un 8,49% para la serie B.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados



| | | |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Portfolio Manager: | Ignacio Ossandón* | |
| Valor Cuota Actual: | USD | \$0,8903 (Serie A) |
| | USD | \$0,8921 (Serie B) |
| Valor Cuota Inicial: | USD | \$1,00 |
| Tipos de Activos: | Activos Inmobiliarios | |
| Fecha de Inicio: | 20 de junio de 2016 | |
| Bolsa Santiago: | CFIAMD AE | |
| | CFIAMD BE | |
| Moneda: | USD | |

*A contar del 20 de agosto del 2021 lo ejerce Nicolás Parot

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 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.



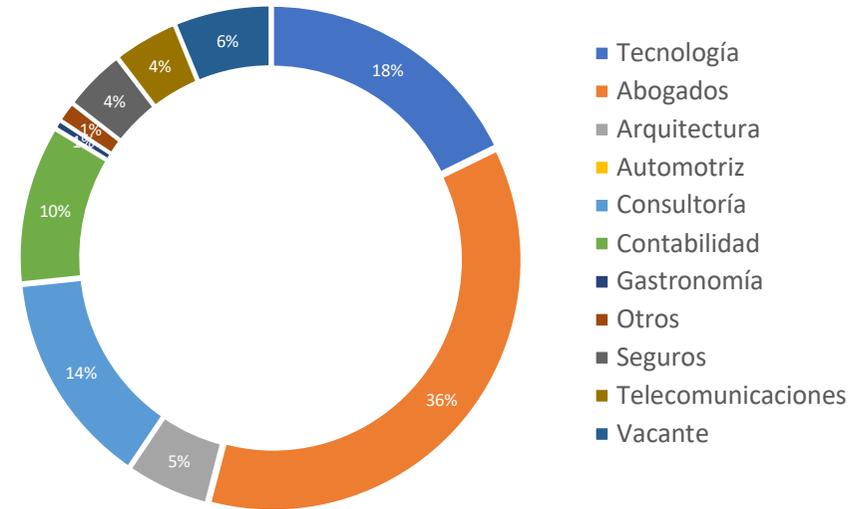
PERFIL DE ARRENDATARIOS



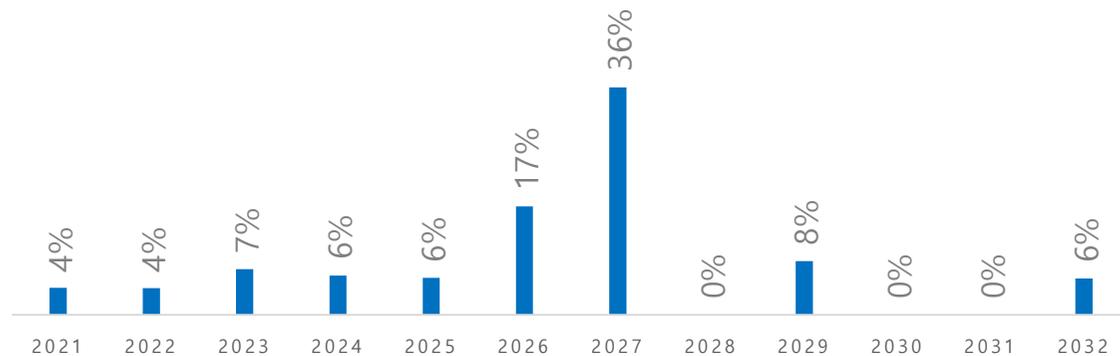
5,27 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)





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 | Telecomunicaciones |
| | Otros | Oficina & Retail | Varios |



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

| Espacios | Total SF | % Propiedad SF | % Propiedad (\$) |
|-----------------------|---------------|----------------------|------------------------|
| Vacancia | 25.056 | 5,07% | N/A |
| Vencimientos Año 2021 | 70,629 | 14,31% | 15,52% |
| Total | 95.685 | 19,38% | 15,52% |

Sólo un 5% del total del espacio disponible del edificio se encuentra vacante por apróx. 25.000 Sf, concentrados principalmente en el Piso 4 de la propiedad. Los desafíos para el año 2021, eran por un lado, arrendar el piso 4 del edificio, con lo cual alcanzaríamos una ocupación cercana al 100% y la negociación por la renovación anticipada de los arriendos con Butzel Long y McKinsey.

Respecto al vencimiento de Butzel Long, finalmente hemos ejecutado su renovación anticipada. Actualmente, ellos ocupan los pisos 6 (21K Sf apróx.) y 7 (21K Sf apróx.), más 7K Sf aprox. en el 1er piso. De acuerdo a la renovación firmada, a partir de julio 2022, devolverán el piso 6 y continuarán ocupando el resto del espacio hasta agosto 2032. La nueva renta bajo contrato es más de un 6% superior a la renta que actualmente pagan y un 7% mayor que la considerada inicialmente en la proforma, lo que explica que el monto en habilitaciones otorgado de \$60 PSF sea mayor a los \$22 PSF apróx. considerados en la proforma inicial.

Por otro lado, hay una empresa interesada en arrendar espacio en la propiedad y nos ha enviado una LOI con el propósito de tomar el piso 4 (actualmente vacante) a partir del 3Q 2022 y al piso 6 (el cual deja vacante Butzel Long en julio 2022) a partir de Q1 2023, sumando un total de 41.844 Sf .

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 | 0,8903 | 0,8921 | 0,8903 | 0,8921 | 0,8903 | 0,8921 |
| B) Dividendos por cuota* | 0,0608 | 0,0608 | 0,0677 | 0,0677 | 0,0677 | 0,0677 |
| C) Valor al cierre más dividendos (A + B) | 0,9511 | 0,9529 | 0,9580 | 0,9598 | 0,9580 | 0,9598 |
| D) Valor libro al inicio del periodo* | 0,8783 | 0,8783 | 1,0918 | 1,0918 | 0,9889 | 0,9889 |
| Rentabilidad (C/D -1) | 8,30% | 8,49% | -12,25% | -12,09% | -3,12% | -2,94% |

* 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 junio de 8,30% para la Serie A y de un 8,49% 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 | 30.06.2021 MUSD | 31.12.2020* MUSD | VAR MUSD | % VAR |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------|--------------|
| Activo Corriente | 497 | 662 | -165 | -24,92% |
| Activo No Corriente | 14.308 | 13.931 | 377 | 2,71% |
| Total Activo | 14.805 | 14.593 | 212 | 1,45% |
| Pasivo Corriente | 4 | 4 | - | 0,00% |
| Pasivo No Corriente | - | - | - | - |
| Patrimonio Neto | 14.801 | 14.589 | 212 | 1,45% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 14.805 | 14.593 | 212 | 1,45% |

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

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 24,92% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido principalmente a que se le pagaron al fondo MUSD 289 de los intereses devengados durante el primer semestre por el pagaré que mantiene con su subyacente. Durante el segundo semestre del 2020 se pagaron solo MUSD 172 de los intereses devengados en dicho periodo.

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 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 3.316 y el saldo del capital del pagaré menos su provisión de deterioro por MUSD 10.992.

El Activo No Corriente aumentó en un 2,71% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 377. Lo anterior se debe a los resultados positivos del activo subyacente, aumentando la valorización de la inversión del fondo en MUSD 474. 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 semestre.

PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio 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.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una aumento de un 1,45% equivalentes a MMUSD 212 al cierre de junio 2021 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe a que el dividendo provisorio repartido en el primer semestre de MUSD 1.011 fue menor al resultado del periodo que alcanzó los MUSD 1.223.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

| ESTADO RESULTADOS INTEGRALES | 30.06.21 MUSD | 30.06.20 MUSD | VAR MUSD | % VAR |
|--|------------------|------------------|-------------|--------------|
| Intereses y reajustes | 802 | 761 | 41 | 5,4% |
| Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros | - | - | - | |
| Resultado en venta de instrumentos financieros | - | - | - | |
| Dividendos percibidos por el Fondo | - | - | - | |
| Utilidad (pérdida) devengada | 474 | 360 | 114 | 31,7% |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | 474 | 360 | 114 | 31,7% |
| TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -) | 1.276 | 1.121 | 155 | 13,8% |
| Comisión de administración | -44 | -52 | 8 | -15,4% |
| Otros gastos de operación | -9 | -6 | -3 | 50,0% |
| Total gastos de operaciones (-) | -53 | -58 | 5 | -8,6% |
| GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO | 1.223 | 1.063 | 160 | 15,1% |

- Los ingresos por intereses y reajustes de MUSD 802 corresponden a los intereses devengados durante el periodo. El aumento se debe a la capitalización de los intereses devengados y no pagados que se realiza a comienzos de cada semestre.
- 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 155 se debió al aumento de los intereses devengados por MUSD 41 y al aumento de los resultados de la subyacente con respecto al mismo periodo del año anterior por MUSD 114, debido al mejor resultado obtenido a nivel de la propiedad dado por un aumento en la renta promedio de los arrendatarios.
- La comisión por administración disminuyó debido a que el fondo en su totalidad cobra menores comisiones con respecto al periodo anterior dado 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 un fondo privado a fondo público.
- Al 30 de junio de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 1.223.



INDICADORES FINANCIEROS

| Indicador | Detalle | Unidad | 30.06.2021 | 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 | 124 | 166 |
| Razón Ácida | Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente | Veces | 124 | 166 |
| Valor Libro Cuota | Patrimonio / N° Cuotas Suscritas | USD | 0,8912 | 0,8784 |
| Resultados por Cuota | Utilidad / Pérdida por cuota | USD | 0,0736 | 0,0640 |
| Dividendos pagados por cuota | Dividendos por cuota últimos 12 meses | USD | 0,0608 | 0,0069 |
| Dividendos sobre Valor Libro | Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro | % | 6,82 | 0,78 |
| Rentabilidad del Patrimonio | Utilidad (Pérdida) Patrimonio al cierre del periodo | % | 8,26 | 7,29 |
| Rentabilidad del Activo | Utilidad (Pérdida) Activo al cierre del periodo | % | 8,26 | 7,28 |
| Rentabilidad Total del Activo | (Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses | % | 8,30 | -13,88 |



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 168.7 millones de personas vacunadas en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q2, lo que corresponde a casi el 51% 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 5,9% de junio 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 20 de julio de 2021 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de julio de 2021, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2021, por la cantidad total de USD \$231.801,57 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad de USD \$127.095,4 equivalentes a USD \$0,013944 por cuota del Fondo.
- Serie B por la cantidad de USD \$104.706,17 equivalentes a USD \$0,013972 por cuota del Fondo.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio 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 reflected on the water's surface. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image.

INFORMACIÓN DE MERCADO



DETROIT, MI

| | | | |
|--|---|--|---|
| | \$ 26.99 <u>Downtown Clase A</u> \$ 24.44 <u>Downtown Total</u> \$ 19.23 <u>Detroit Overall</u> | 79,148,878 SF / 1,500,000 SF | 7.7% <u>Downtown Clase A</u> 11.0% <u>Downtown Total</u> 22.1% <u>Detroit Overall</u> |
| | Rentas | Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall | Vacancia Total |
| 4.8% / 5.9% | 161,469 SF <u>Downtown Clase A</u> (145,148) SF <u>Detroit Overall</u> | La absorción neta fue positiva por primera vez desde el primer trimestre de 2020. | |
| Tasa Desempleo Mercado / Nacional | Absorción Neta Acumulada | Información Adicional | |

La renta promedio de Detroit aumentó a \$ 19.23 por pie cuadrado, en línea con las rentas observadas durante segundo semestre de 2019. El espacio para subarriendos que estaba ingresando al mercado se ha desacelerado drásticamente desde el comienzo de 2021, aumentando solo 5.2% durante el primer trimestre 2021, en comparación con un aumento del 60% del segundo trimestre de 2020 al cuarto trimestre de 2020.

El mercado del Downtown registró 177,840 pies cuadrados de absorción neta positiva en el segundo trimestre de 2021. A \$ 24.44 por pie cuadrado, la renta solicitada promedio en Downtown fue \$6.14 más alta que la renta promedio solicitada en los suburbios. La renta de los espacios clase A en el Downtown se situó en \$ 26,99 por pie cuadrado bruto durante el segundo trimestre de 2021.