

Fondo Independencia Detroit CBD Análisis Razonado – Ejercicio 2021





DISCLAIMER

El primero de enero del año 2021 el Fondo de Inversión Privado Detroit CBD I, absorbió al Fondo de Inversión Privado Detroit CBD II. El análisis razonado presenta una comparación entre los saldos al cierre del periodo 2021 del Fondo con respecto a los saldos sumados de los dos fondos fusionados al cierre del periodo 2020, para que éste le haga sentido al lector, a menos que en algún cuadro se haga mención de lo contrario.



RESUMEN EJECUTIVO

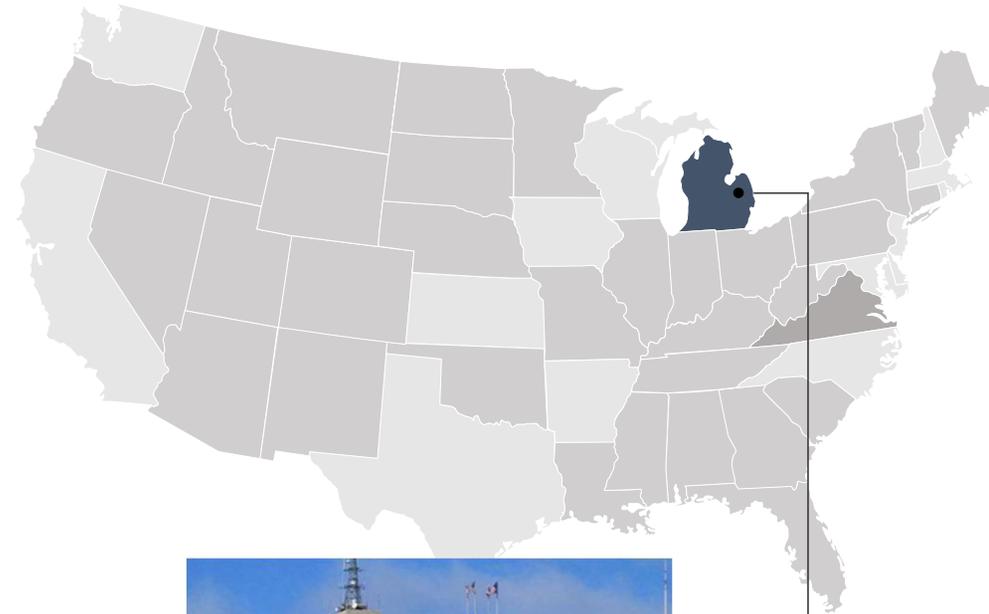
El Fondo de Inversión Independencia Detroit CBD tiene como objeto de inversión, a través de sus sociedades filiales, la adquisición del bien raíz ubicado en 150 West Jefferson, Detroit, MI, Estados Unidos de América, con el objetivo de generar flujos de renta de largo plazo para sus aportantes y apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traduzcan en mayores rentabilidades en el valor cuota del mismo.

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.

El Fondo completó su plan de inversión y actualmente cuenta con USD 91 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a la última tasación del bien raíz realizada en diciembre 2021.

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.



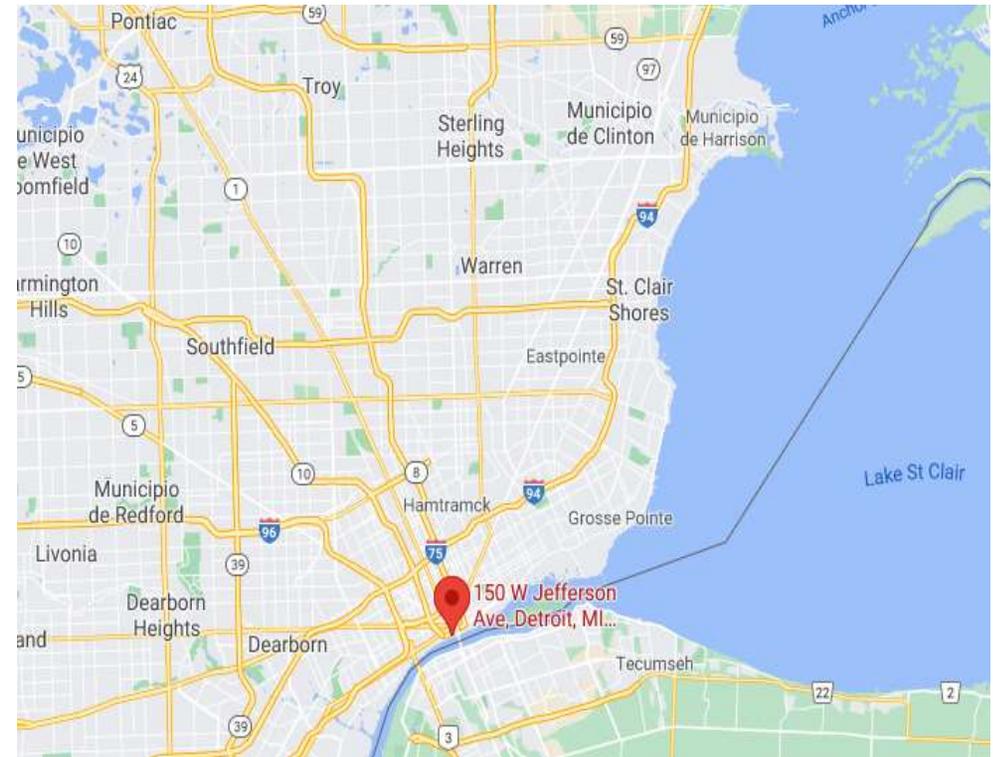
150 West Jefferson
150 West Jefferson,
Detroit, MI



UBICACIÓN



150 West Jefferson,
Detroit, MI



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.

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%)



RESUMEN DEL PERIODO

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.

Si bien la llegada de la crisis económica ocasionada por el COVID-19 ralentizó dicha reactivación al igual que en el resto de USA, se espera que esta se reactive durante 2022.

La propiedad es uno de los tres mejores edificios del mercado, cuenta con sólidos arrendatarios y se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del CBD.

Estados Unidos cuenta con un 63% de la población vacunada con ambas dosis al cierre del Q4 2021, lo que valida las expectativas de un crecimiento positivo de la economía de Estados Unidos de América para el año 2022, con proyecciones de un 3,5% (de acuerdo a las últimas estimaciones de la Fed) y la estabilización del mercado inmobiliario, luego de un crecimiento de la economía positivo de un 6,9% (valor anualizado) durante el Q4 2021.

El Fondo mostró una rentabilidad negativa acumulada al cierre del 2021 de un -2,06% para la serie A y de un -1,56% para la serie B.

Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$0,7728 (Serie A)
	USD	\$0,7770 (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	

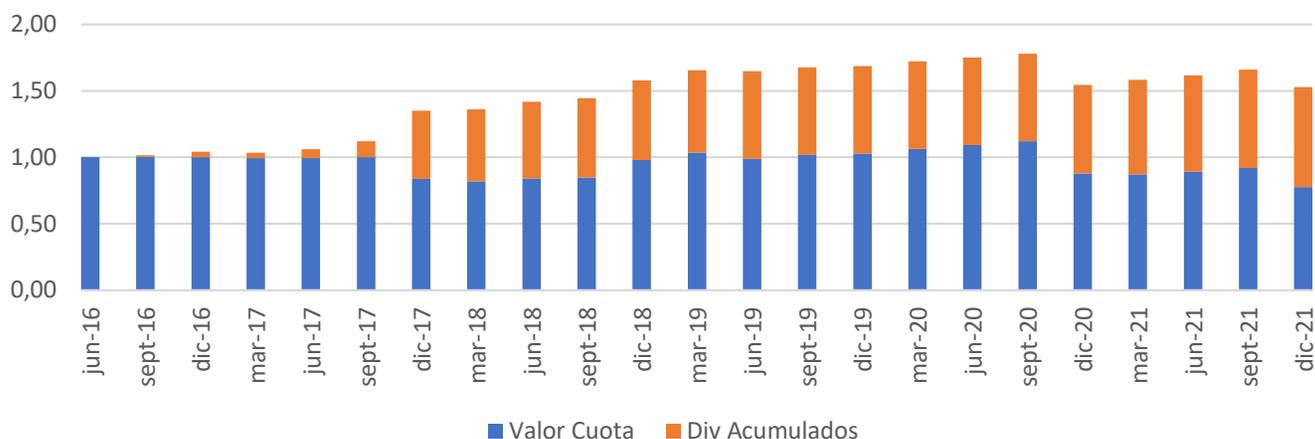
OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo es 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 tiene como política realizar 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), 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.

Evolución Histórica Valor Cuota + Dividendos Acumulados





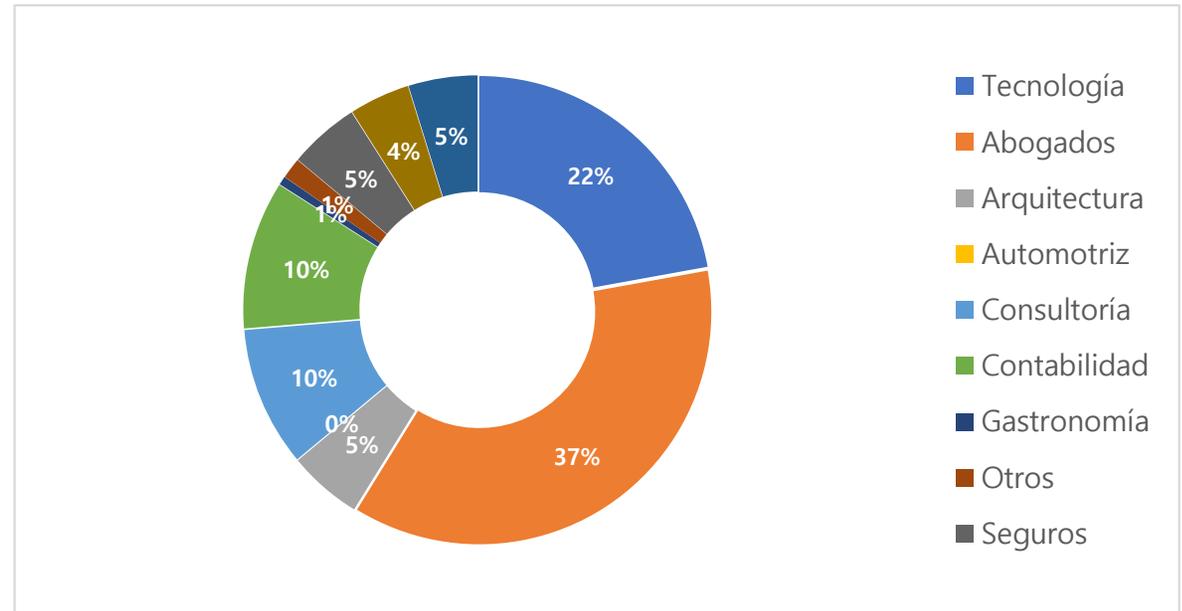
PERFIL DE ARRENDATARIOS



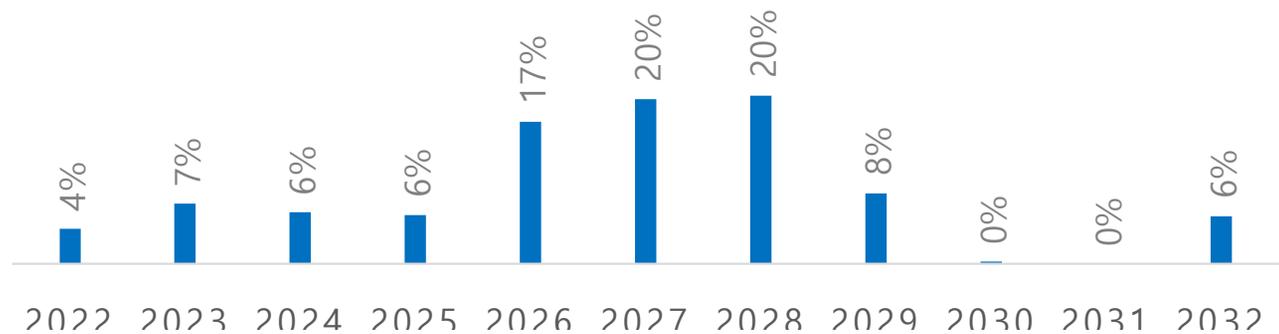
5,08 años

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	Publicidad y RRPP
	Otros	Oficina & Retail	Varios



ACTIVIDAD DE ARRIENDOS 2021

Espacios	Total SF	% Propiedad SF
Vacancia	23.439	4,79%
Vencimientos Año 2022	20.683	4,22%
Total	44.122	9,01%

Los desafíos para el año 2021, eran por un lado, arrendar el piso 4 del edificio (21K sf – 4% del total del área arrendable) y por otro lado la negociación por la renovación anticipada de los arriendos con Butzel Long (50K Sf apróx.) y McKinsey (20K Sf apróx.) los cuales vencían en julio 2022 y diciembre 2021 respectivamente.

McKinsey dejó su espacio tras su vencimiento dejando vacantes los 20K Sf que ocupaban en el piso 16. Por otro lado, finalmente ejecutamos la renovación anticipada con Butzel Long. Actualmente, ellos ocupan el piso 6 (21K Sf aprox.), piso 7 (21K Sf aprox.) y parte del piso 1 (7K Sf aprox.). 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 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 aprox. considerados en la proforma inicial. Dado lo anterior, una vez que en julio Butzel Long deje su espacio en el piso 6, la ocupación pasará a ser de un 91%.

Por otro lado, luego de meses en negociación se concretó un arriendo con Amazon para su expansión al piso 4 (21K Sf), el cual se encontraba vacante. El arriendo comienza en junio 22 por un plazo de 6 años, a una renta un 3% mayor y inversión en habilitaciones un 13% menor que lo considerado inicialmente en la proforma.

ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





INDICADORES FINANCIEROS

\$ **91** MM

AUM

95%

OCUPACIÓN
ACTUAL

2,73

DSCR

74%

LTV

Nov 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

5,10

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

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. 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.
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. Promedio contratos remanente corresponde al promedio ponderado 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	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (31-12-2021)	0,7728	0,7770	0,7728	0,7770	0,7728	0,7770
B) Dividendos por cuota*	0,0875	0,0876	0,0875	0,0876	0,0943	0,0945
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	0,8603	0,8646	0,8603	0,8646	0,8672	0,8716
D) Valor libro al inicio del periodo*	0,8783	0,8783	0,8783	0,8783	1,0278	1,0278
Rentabilidad (C/D -1)	-2,06%	-1,56%	-2,06%	-1,56%	-15,64%	-15,21%

* 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 2021, principalmente por la crisis actual dada por la incertidumbre e inflación derivada de la pandemia, lo que afectó a las tasas de descuento con las que se realizó dicha tasación.

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 negativa acumulada al cierre del 2021 de un -2,06% para la serie A y de un -1,56% para la serie B, debido a la caída de la tasación del activo, lo que produjo que el valor cuota al cierre cayera.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2021 MUSD	31.12.2020 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	572	662	-90	-13,60%
Activo No Corriente	12.299	13.931	-1.632	-11,71%
Total Activo	12.871	14.593	-1.722	-11,80%
Pasivo Corriente	4	4	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.867	14.589	-1.722	-11,80%
Total Pasivos y Patrimonio	12.871	14.593	-1.722	-11,80%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 los activos corrientes disminuyeron en un 13,60% con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a que se pagó una mayor proporción de intereses que se devengaron durante el segundo semestre 2021 en comparación al mismo periodo del año 2020. Dicho efecto fue de MUSD 87 y el resto de la diferencia se explica por un cambio de MUSD 3 en la posición de caja del Fondo.

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 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Detroit CBD Inc. por MUSD 1.544 y el saldo del capital del pagaré por MUSD 11.607 menos su provisión de deterioro por MUSD 852.

El Activo No Corriente disminuyó en un 11,71% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 1.632. Lo anterior se debe al resultado negativo del activo subyacente, disminuyendo la valorización de la inversión del Fondo en MUSD 1.298. Adicionalmente, la porción de largo plazo del pagaré disminuyó en MUSD 334, debido a que se capitalizaron intereses por MUSD 1.134 durante el año 2021 y se pagaron MUSD 968 de capital y se realizó una provisión por deterioro de MUSD 500.

PASIVO CORRIENTE

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

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de un 11,80% equivalentes a MMUSD 1.722 acumulados a diciembre 2021 con respecto al cierre del año anterior. Dicha disminución se debe a que el resultado del periodo tuvo pérdidas por MUSD 267 y los dividendos provisorios repartidos durante el 2021 fueron MUSD 1.455.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	1.633	1.580	53	3,4%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-500	-347	-153	44,1%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) devengada	-1.298	-3.484	2.186	-62,7%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-1.298	-3.484	2.186	-62,7%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	-165	-2.251	2.086	-92,7%
Comisión de administración	-84	-106	22	-20,8%
Otros gastos de operación	-18	-12	-6	50,0%
Total gastos de operaciones (-)	-102	-118	16	-13,6%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	-267	-2.369	2.102	-88,7%

- Los ingresos por intereses y reajustes de MUSD 1.633 corresponden a los intereses devengados durante el periodo. El aumento con respecto al mismo periodo del año anterior 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. Para el año 2021 el Fondo tuvo una pérdida devengada por valorización del activo subyacente por MUSD 1.298, que se explican principalmente por la tasación del año 2021 del activo inmobiliario el cual generó una pérdida a nivel del Fondo por MUSD 2.726.
- El aumento de los ingresos netos de la operación por MUSD 2.086 se debió al aumento de los intereses devengados por MUSD 53, a una menor pérdida por valorización del activo subyacente por MUSD 2.186 con respecto al mismo periodo del año anterior, y a un mayor efecto del deterioro del pagaré por MUSD 153.
- 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.
- Dado lo anterior, al 31 de diciembre de 2021 los resultados muestran una menor pérdida de MUSD 2.102 con respecto al mismo periodo del año anterior.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2021	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	143	166
Valor Libro Cuota	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas	USD	0,7747	0,8784
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0161	-0,1426
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0875	0,0069
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	11,29	0,78
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-2,08	-16,24
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-2,07	-16,23
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-2,06	-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.
- En relación al riesgo de endeudamiento, 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 y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, 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. Lo anterior impactó la economía y el funcionamiento de las empresas, lo que afectó las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Sin embargo, desde fines del año 2020 se observó un cambio de tendencia producido en gran parte por el comienzo del proceso de vacunación a nivel mundial y específicamente en Estados Unidos de América, llegando a más de 208 millones de personas con el esquema de vacunación completo al cierre del Q4 2021, lo que corresponde a casi el 63% de la población. Dado lo anterior, durante el año 2021 se comenzaron a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que permitió poco a poco volver a la normalidad de movilización previa a la pandemia y que los mercados y la economía comenzaran su recuperación.

Lo anterior se vio reflejado en el crecimiento económico de Estados Unidos de América, ya que luego de una contracción del PIB en 2020 de un 3,5%, presentó un crecimiento positivo en 2021 de un 5,7% y una proyección de un crecimiento para el año 2022 de un 3,5% de acuerdo a las cifras de la FED. Adicionalmente, se ha visto reflejado en los niveles de desempleo de la nación, debido a que luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones la tasa ha ido disminuyendo sostenidamente, alcanzando un 3,9% en diciembre de 2021.

En cuanto a los efectos a largo plazo de la pandemia COVID-19, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro la magnitud que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, en la medida que las restricciones se han ido terminando, algunas compañías han adoptado una política laboral flexible, que combina el teletrabajo con el uso de oficinas. Por otro lado, algunas empresas han reconfigurado sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada uno de ellos. Si bien aún no es posible determinar el efecto que esta pandemia tendrá en la industria inmobiliaria en general y en particular en el uso de oficinas por parte de los arrendatarios. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2022, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., procedió a constituir Póliza de Seguro de Garantía a favor del Fondo, dando así cumplimiento a los dispuesto a los Artículos 12,13 y 14 de la Ley N°20.712. El detalle es el siguiente:

Naturaleza	N°	Fecha de Vencimiento	Emisor	Beneficiarios Aportantes de	Representante de los Beneficiarios	Monto UF
Póliza de seguro	7042797	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Detroit CBD	Banco Bice	10.000

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada con fecha 20 de enero de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 26 de enero de 2022, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 397.105,74 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 217.422,10 equivalentes a USD 0,023854 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 179.683,64, equivalentes a USD 0,023977 por cuota.

En relación con la crisis derivada de la guerra entre Ucrania y Rusia, el Fondo no posee ningún activo que esté expuesto directa o indirectamente o que se vean afectados por instrumentos emitidos por entidades de Rusia o Ucrania.

En el corto o mediano plazo vemos un escenario de presión inflacionaria que creemos que provocará alzas en las tasas de interés, pero dado que el crédito hipotecario del activo inmobiliario en el cual Fondo invierte indirectamente fue tomado con tasa fija, no vemos fluctuaciones importantes en los flujos operacionales futuros de la propiedad.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2022 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, likely New York City, viewed from across a body of water. The sky is a deep blue, and the city lights are reflected in the water. The text 'INFORMACIÓN DE MERCADO' is overlaid on the left side of the image in white, sans-serif font.



DETROIT, MI



<p>\$ 26,39 Downtown Clase A</p> <p>\$ 24,01 Downtown Total</p> <p>\$ 19,51 Detroit Overall</p> <p>Rentas</p>	<p>79.511.024 SF / 1.600.000 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Detroit Overall</p>	<p>11,9% Downtown Clase A</p> <p>16,6% Downtown Total</p> <p>23,1% Detroit Overall</p> <p>Vacancia Total</p>
<p>3,8% /</p> <p>3,9%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>Downtown Clase A</p> <p>174.370 SF</p> <p>Detroit Overall</p> <p>(423.177) SF</p> <p>Absorción Neta Acumulada</p>	<p>A diferencia del trimestre anterior, la absorción neta de Detroit fue negativa este trimestre.</p> <p>Información Adicional</p>

Some variance in reported data may result from recent realignment and redefinition of submarkets.

Durante el cuarto trimestre de 2021, el mercado de oficinas de Metro Detroit registró 148.277 de pies cuadrados de absorción neta negativa, lo que llevó la absorción neta en 2021 a -423.177 pies cuadrados. La vacancia directa aumentó 300 bps respecto al trimestre pasado hasta situarse en un 16,2% mientras que la vacancia total, la cual incluye los espacios disponibles para subarrendar, se ubicó en un 23,1%.

La renta promedio de Detroit ascendió a \$ 19,51 por pie cuadrado, en línea con las rentas observadas durante el primer semestre de 2020. A su vez, el espacio disponible para subarrendar decreció por segundo trimestre consecutivo.

El mercado del Downtown registró 26.232 pies cuadrados de absorción neta positiva en el cuarto trimestre, llevando el total para el año 2021 a 87.298 Sqf. A \$ 24,01 por pie cuadrado, la renta solicitada promedio en Downtown fue \$5,23 más alta que la renta promedio solicitada en los suburbios. La renta de los espacios clase A en el Downtown se situó en \$ 26,39 por pie cuadrado bruto durante el último trimestre de 2021.