



Fondo Independencia CORE US I
200 | 250 Columbine Street – Denver, CO



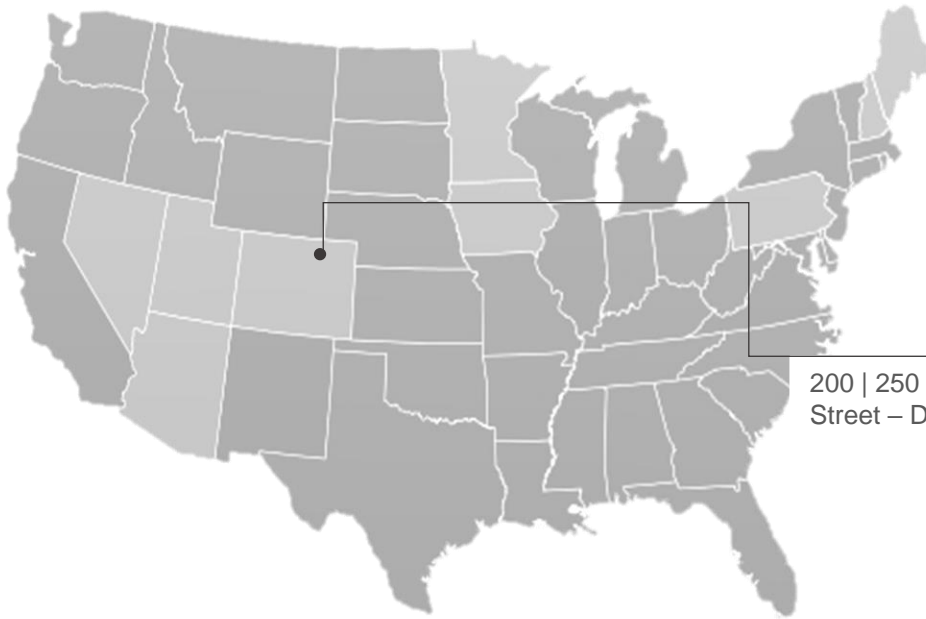


DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.



200 | 250 COLUMBINE STREET



200 | 250 Columbine Street – Denver, CO



Edificio de oficinas boutique (200 Columbine St.) y retail en primer piso (250 Columbine St.), construidos recientemente y ubicados en el próspero y exclusivo vecindario de Cherry Creek en Denver, CO.

Tipo Edificio	Oficinas / Retail
Clase de Activo	Clase A
Año Construcción	2015
Superficie Total	119,977 Sf
Superficie Oficina / Retail	89,069 Sf / 30,782 Sf
Ocup. Compra	99%
Precio Compra	USD 78.54 MM
Cap Rate	5.69%
Socio Local	Crescent Real Estate (5%)
Principales Arrendatarios	Cambiar (27%), Compass Colorado (21%), Obermeyer (11%).



UBICACIÓN- CHERRY CREEK, DENVER, CO

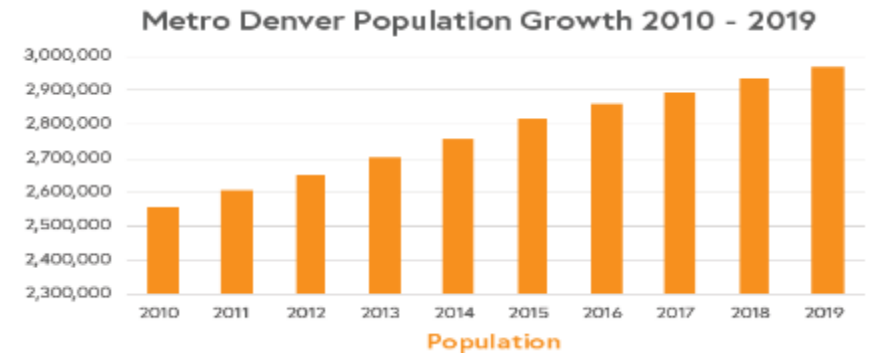


Las dos propiedades se encuentran en la avenida principal y más concurrida del exclusivo vecindario de Cherry Creek, ubicado a sólo 10 minutos al sureste del centro de Denver. Más de 2.8 millones de pies cuadrados entre oficinas, unidades residenciales, retail y hotel, han ingresado a este submercado desde 2013, posicionándolo hoy en día como uno de los polos más relevantes y destacados de la zona, y llevándolo a ser uno de los mejores barrios para vivir del lugar.

Dado la gran cantidad de desarrollos de los últimos años, hoy prácticamente no hay tierra disponible para nueva construcción. Lo anterior sumado al aumento en los costos de construcción y al restrictivo plano regulador del submercado, han creado fuertes barreras a la entrada, permitiendo mantener hoy una oferta controlada en el lugar.

CHERRY CREEK, DENVER, CO

La ciudad de Denver ha seguido experimentando un sostenido crecimiento demográfico, aumentando en un 16,7% su población durante los últimos 10 años. Las preferencias de los consumidores están cambiando hacia ubicaciones con menor densidad, que cuenten con las ventajas de lugares más poblados, como el acceso al transporte, servicios y retail, y una fuerza laboral educada, como lo es el submercado de Cherry Creek.





UBICACIÓN- CHERRY CREEK, DENVER, CO

Cherry Creek se encuentra rodeado de los vecindarios más adinerados de Denver, con un precio promedio de vivienda de más de \$ 1 millón, cuenta con una población altamente educada, con una mediana de edad de 38 años y con más del 75% de los residentes con licenciatura o un título superior, llevando el ingreso medio familiar a los \$111K (USA \$69K).

Dentro de los diferentes barrios residenciales que rodean el centro de Denver, Cherry Creek destaca por ser el polo comercial y de entretenimiento más importante de la zona, contando una amplia variedad de restaurantes, tiendas de lujo, galerías de arte, bares etc., los que atraen a un público de alto nivel adquisitivo de todo Denver, especialmente de los barrios que lo rodean.





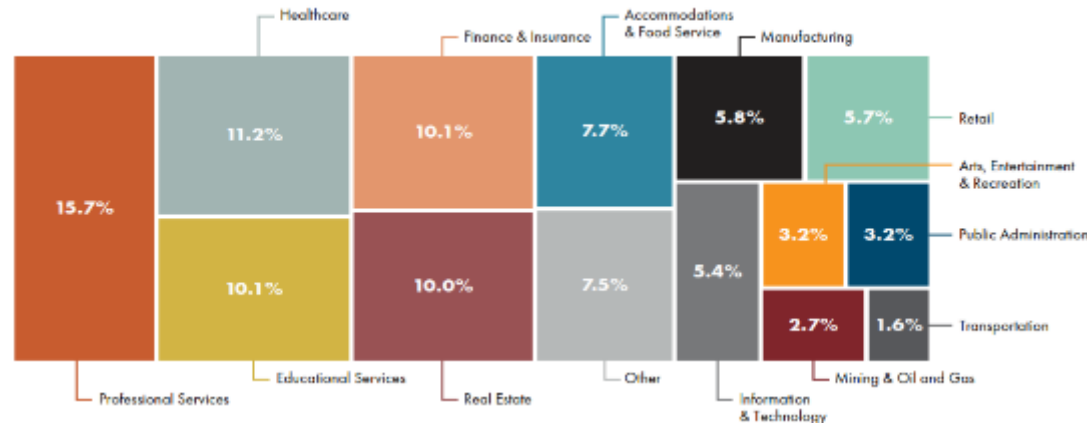
UBICACIÓN- CHERRY CREEK, DENVER, CO



Dentro de Cherry Creek, la vibrante vida de barrio, la mayoría de los espacios comerciales, restaurantes y de entretenimiento y las calles peatonales más concurridas, se concentran en *Cherry Creek North*, frente al Cherry Creek Shopping Center, uno de los TOP 20 malls del país, con ventas superiores a \$1,500 / Sf. 200 y 250 Columbine forman parte de este exclusivo barrio, el cual cuenta con 800K Sf de oficinas Clase A.

Cherry Creek North continúa atrayendo empresas de primer nivel de todo el país debido al vibrante ambiente que lo rodea, a una población altamente educada (acceso a “*Decision Makers*”), a su céntrica ubicación dentro de Metro Denver y a sus buenos accesos y conectividad.

CHERRY CREEK NORTH INDUSTRY DIVERSITY



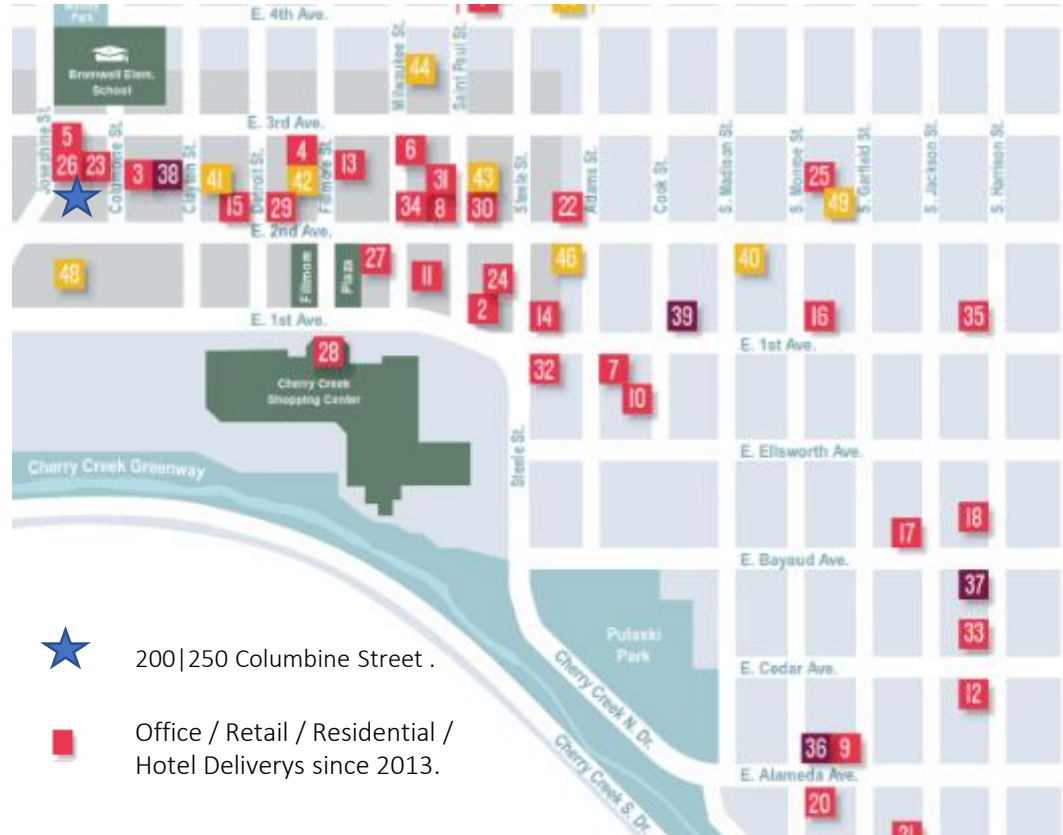
El barrio de oficinas cuenta con un diversificado mix de arrendatarios, donde ninguna industria cuenta más de un 16%, fomentando la estabilidad económica y laboral.



CHERRY CREEK - NUEVOS DESARROLLOS

Limitado al sur por el río Cherry Creek Greenway, el barrio de Cherry Creek hoy prácticamente no cuenta con terrenos disponibles para nuevos desarrollos. Entre los últimos desarrollos entregados y los que se encuentran actualmente bajo construcción, han transformado por completo el lugar, creando uno de los polos más atractivos y lujosos de Denver.

Actualmente se encuentran en construcción dos proyectos de oficina, ambos 100% precolocados. El primero, UC Health Cook St. Facility, corresponde a un medical office de 88K Sf y se encuentra 100% arrendado a UC Health y el segundo, 240 Saint Paul corresponde a un edificio de uso mixto, que inició su construcción a mediados del año pasado y ya está completamente pre arrendado.



- ★ 200|250 Columbine Street .
- Office / Retail / Residential / Hotel Deliverys since 2013.

AUMENTO DE INVENTARIO (ULTIMOS 5 AÑOS)



PROYECTOS COMPLETADOS Y EN CONSTRUCCIÓN:

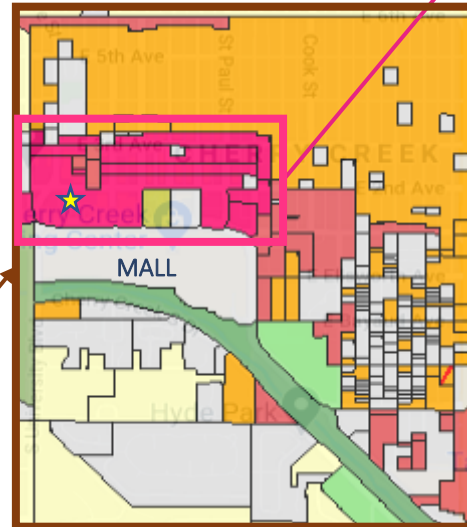
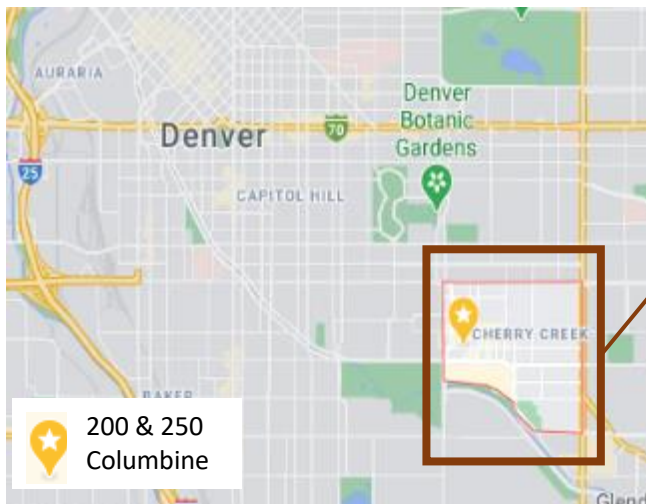
PROJECT NAME	USE	DESCRIPTION: UNITS & SQUARE FEET	COMPLETED
36 Affinity Cherry Creek - Phase II	Residential	6 Units	2020
37 The Cassidy	Office/Retail	37 Residences	2020
38 The Clayton (formerly The Inn)	Hotel/Retail	63 Hotel Rooms (26 New Rooms)	2021
39 UC Health Cook St. Facility	Medical	88,000 SF Office	2020
43 240 Saint Paul	Office/Retail	73,000 SF Office / 33,000 SF Retail	2021



CHERRY CREEK – PLANO REGULADOR

En el año 2014 se realizó la última modificación al zoning (plano regulador) de Cherry Creek y específicamente de **CHERRY CREEK NORTH (C-CCN)**, donde se encuentra la propiedad. Los distritos de la zona C-CCN fueron específicamente diseñados para promover un desarrollo compatible con el carácter comercial y de uso mixto del lugar, de esta forma se fomenta un innovador diseño y arquitectura, con calles más amplias, espacios abiertos y peatonales, y locales comerciales a nivel de la calle. Es por eso que cualquier proyecto debe ser aprobado previamente por el **Community Planning and Development (CPD)** y el **Design Advisory Board (DAB)** de Cherry Creek.

La propiedad forma parte de C-CCN Zoning, la cual permite la construcción de uso mixto (retail, oficina, residencial y hotel) y cuenta con un límite de altura de hasta un máximo de 8 pisos, el cual sólo está permitido en algunos lugares del submercado. La limitada disponibilidad de terrenos y el estricto uso de suelo, tienen como resultado una limitada oferta tanto de oficinas como de retail.



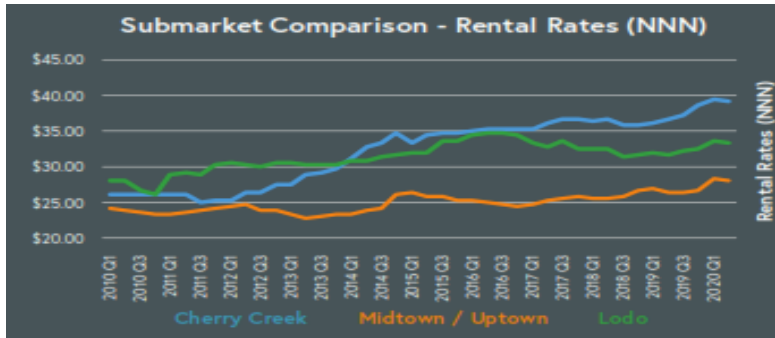
C-CCN-4: CHERRY CREEK NORTH – 4 STORIES
C-CCN-5: CHERRY CREEK NORTH – 5 STORIES
C-CCN-7: CHERRY CREEK NORTH – 7 STORIES
C-CCN-8: CHERRY CREEK NORTH – 8 STORIES

- G-RH-3 : General Urban - Row House - 3 stories
- C-MX-5 : Urban Center - Mixed Use - 5 stories
- C-CCN : **Cherry Creek North** - 4 to 8 stories
- 200|250 Columbine Street .

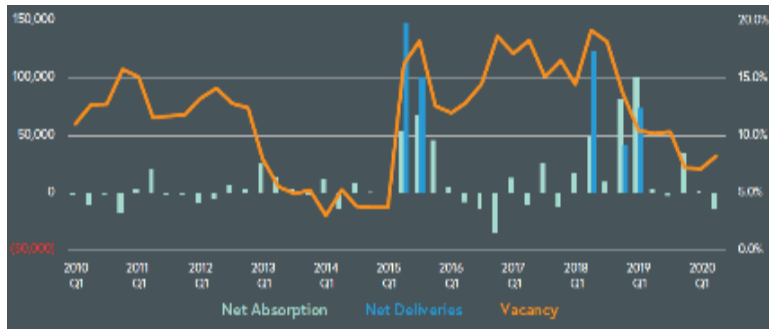


INFORMACION DE MERCADO - OFICINAS

EVOLUCIÓN RENTAS DE MERCADO (NNN)



ABSORCIÓN y VACANCIA CHERRY CREEK



CHERRY CREEK - OFICINAS

Cherry Creek concentra los mayores ingresos de todo metro Denver, se compone de más de 2.1 MM Sf de oficinas y 2.3 MM Sf de Retail, lo que lo convierte en uno de los destinos más buscados de la zona. El lugar cuenta con cerca de 4,000 empleados de oficina, con un promedio en salario de \$177,300.

A pesar de la fuerte construcción en los últimos años, el mercado de oficinas de Cherry Creek ha sido capaz de absorber los nuevos metros construidos y ha mantenido las rentas constantemente al alza, alcanzando cerca de los \$ 40NNN.

CHERRY CREEK NORTH - OFICINAS

Por otro lado, dentro de los 2.1 MM Sf de oficinas **Cherry Creek North**, donde se encuentra la propiedad, concentra 805K sf de oficinas clase A y cuenta con los mejores indicadores de la ciudad y de los submercados cercanos. A finales de 2019 el submercado contaba con una vacancia de un 3,4% y al Q4 de 2020 con una del 8%, producto de una vacancia indirecta (espacio disponible para subarriendo) generada por Regus en el edificio Cívica Cherry Creek. En cuanto a la demanda por espacios el edificio en construcción 240 St Paul logró pre arrendar el 100% de sus espacios en plena pandemia y 200 Columbine Street aumentó desde un 91% a un 99% su ocupación en los últimos 2 meses cerrando contratos con rentas alrededor de 35-36 NNN.



INFORMACION DE MERCADO - RETAIL



SUBMERCADOS DE RETAIL – Q4 2020

Submarket	Net Rentable Area (Sq. Ft.)	Net Absorption (Sq. Ft.)	Under Construction (Sq. Ft.)	Average Direct Lease Rate (\$/SF/YR MNN)	Direct Vacancy Rate (%)
Aurora	7,071,767	(6,084)	43,950	13.84	8.7
Boulder	3,591,360	(16,786)	227,149	26.37	7.0
Central	8,158,768	(2,500)	350,790	24.27	7.6
Colorado Blvd/Midtown	2,738,510	(21,945)	12,220	25.58	6.4
Northwest	9,053,074	(46,649)	147,970	20.42	8.5
Northwest	14,635,675	(16,671)	52,762	18.04	7.6
South	12,811,952	(151,482)	52,907	20.99	7.4
Southwest	6,099,649	(35,630)	33,700	21.60	6.6
Southwest	6,795,916	(82,940)	7,500	19.31	6.7
West	9,079,900	(58,406)	49,964	19.97	7.1
Denver	79,996,447	(447,073)	977,758	20.06	7.5

Cherry Creek cuenta con la mayor densidad de locales comerciales de todo Denver. El vecindario se compone de 16 cuadras con más de 400 espacios de retail.

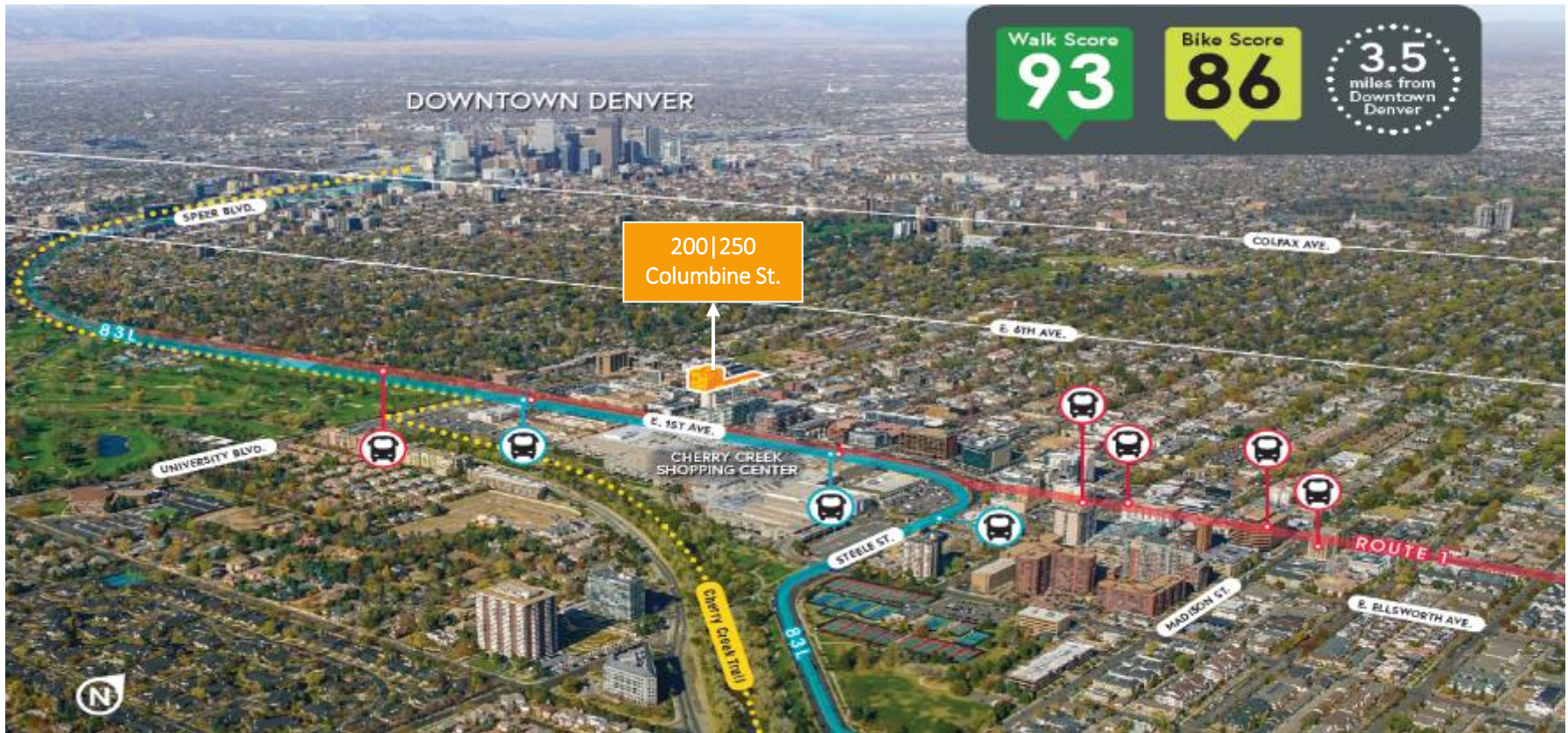
Aporta cerca del 5% de los ingresos por impuestos a la venta de todo Denver, con solo el 0,14% del territorio de la zona.

La propiedad está a una cuadra del CHERRY CREEK MALL, uno de los TOP 20 malls del país, con ventas superiores a \$1,500 / Sf.

Los locales se encuentran a distancias caminables de la propiedad, y han implementado espacios al aire libre para cumplir con las restricciones impuestas.



CONECTIVIDAD

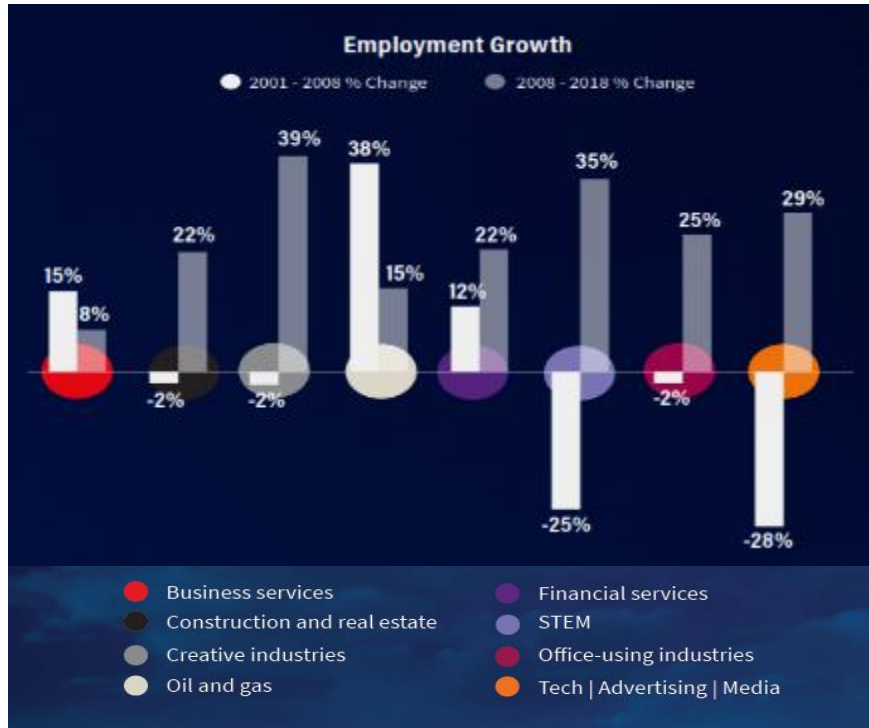


La propiedad y Cherry Creek cuentan con una gran conectividad dada su cercanía a las principales carreteras de la zona, que conectan con el centro de Denver en tan sólo 10 minutos y con el resto de los mercados suburbanos que lo rodean. Sin embargo, dentro del vecindario la mayor parte de los locales comerciales y restaurantes de la zona están a una distancia caminable, permitiendo a sus arrendatarios una amplia oferta de entretenimientos en el lugar sin necesidad de usar el transporte público o el auto.

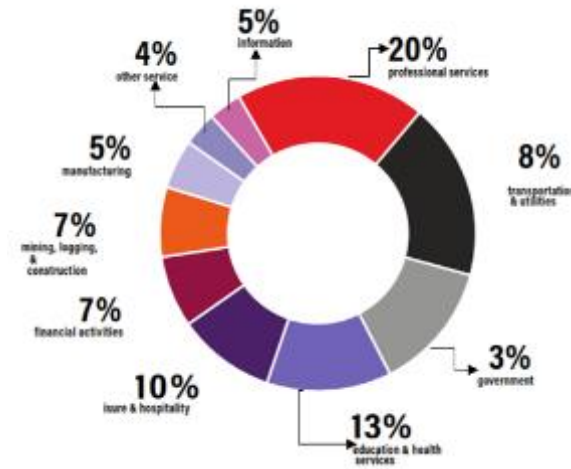


INFORMACIÓN DE MERCADO DENVER, CO

La economía de Denver es una de las más sólidas del país, impulsada por un fuerte crecimiento de la población, una industria cada vez más diversificada y por un alto nivel de educación. Desde el año 2008 Denver ha tenido un fuerte crecimiento del empleo, principalmente por empresas de las industrias creativas y tecnológicas. Hoy ninguna industria cuenta con más del 20% del total de empleos.



DIVERSIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA



TASA DE DESEMPLEO Noviembre 2019 / 2020

2.3% / 6.6%
Denver

2.5% / 6.4%
Colorado

3.5% / 6.7%
USA

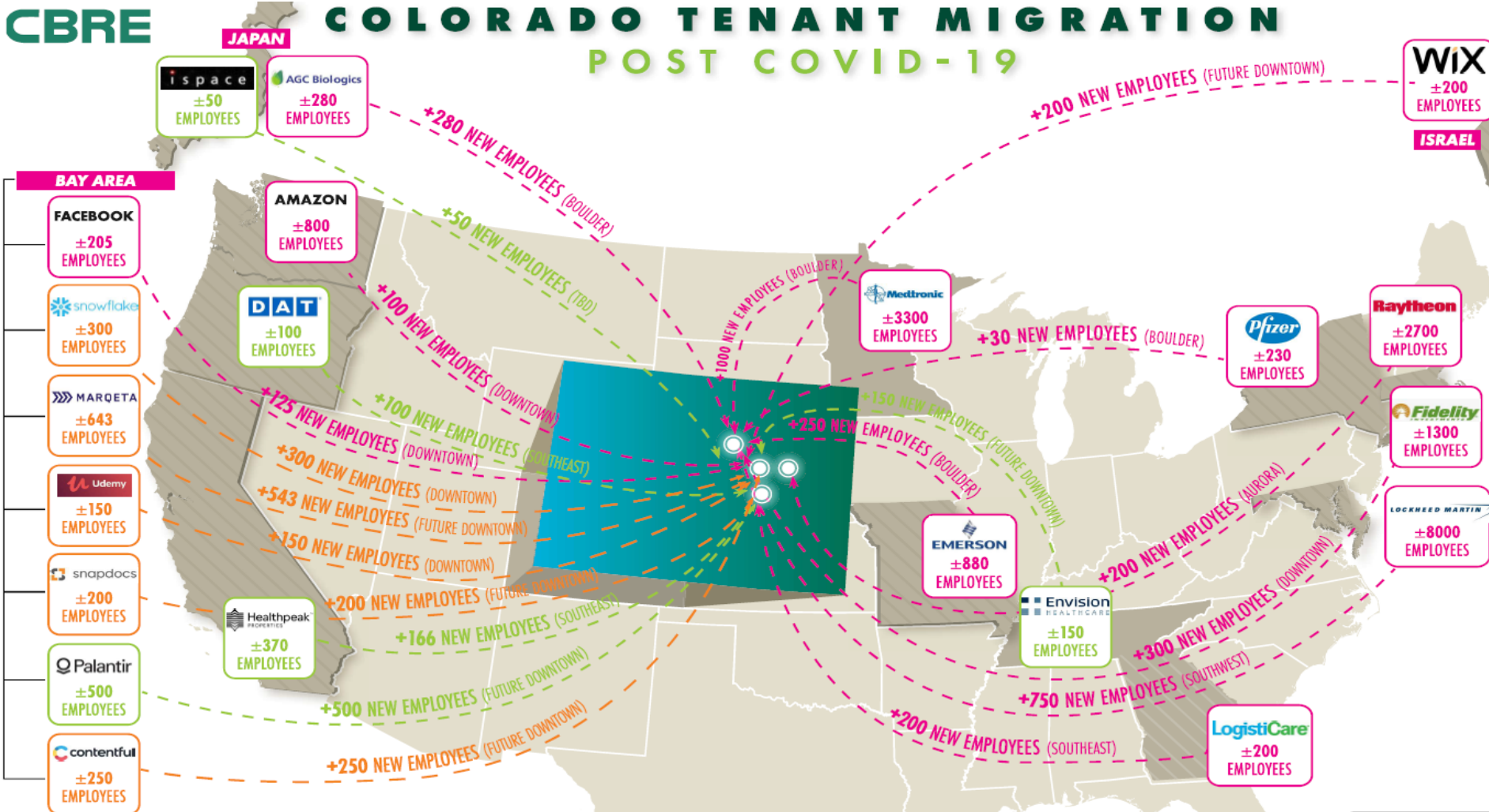


PRESENCIA DE ARRENDATARIOS DESTACADOS

A medida que las personas han ido optando por lugares menos densos y espacios al aire libre, submercados como Cherry Creek se han visto beneficiados, ofreciendo espacios de trabajo controlados, rodeados de múltiples locales comerciales y restaurantes al aire libre, sin necesidad de moverse a través del transporte público. Lo anterior ha llevado a una gran migración de empresas post covid-19 a la zona de Denver.

CBRE

COLORADO TENANT MIGRATION POST COVID-19





PRESENCIA DE ARRENDATARIOS DESTACADOS

Los beneficios de Denver atraen a aquellos arrendatarios que buscan un estilo de vida saludable, con educación de calidad y con oportunidades profesionales. En Denver se encuentran los Headquarters de 22 empresas de las 1,000 Fortune Companies y 10 empresas correspondientes a las 500 Fortune Companies.





PRESENCIA DE INSTITUCIONALES – CHERRY CREEK





SET COMPETITIVO DE OFICINAS – CHERRY CREEK

	1	2	3	4	
PROPERTY	200 & 250 Columbine	200 Fillmore	100 St. Paul	Financial House	Civica Cherry Creek
ADDRESS	200 & 250 Columbine	200 Fillmore Street	110 St. Paul Street	205 Detroit Street	250 Fillmore Street
RBA (SF)	119,847	29,679	147,938	74,085	123,000
PERCENT LEASED	99%	100%	100%	100%	93%
AVERAGE ASKING RENT PSF (NNN)	\$36.00	n/a	\$35.00	\$35.50	\$40.00
DENSITY RATIO (SF)	1.4 : 1,000	2.0 : 1,000	3.0 : 1,000	1.3 : 1,000	1.8 : 1,000
TYPICAL FLOORPLATE (SF)	12,500	7,419	19,500	10,000	21,000
STORIES	8	4	8	8	7
YEAR BUILT / RENOVATED	2015	1992	2015	2019	2018
OWNERSHIP	Western Development	Western Development	Pauls Corporation j.v. Principal Financial	Everwest Real Estate	Schnitzer West j.v. JPM





VENTAS DE EDIFICIOS COMPARABLES



1

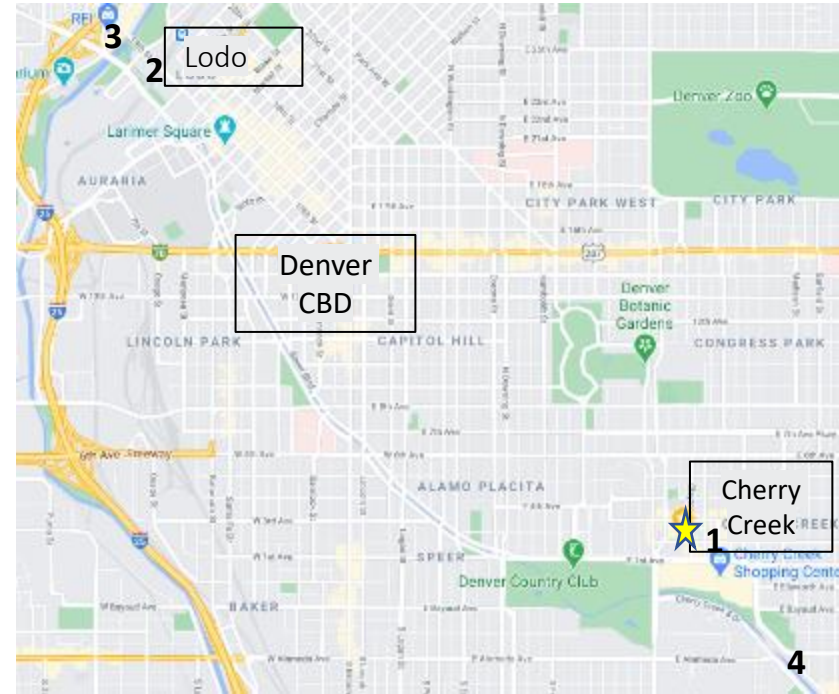
2

3

4



CLOSE DATE	TBD	Aug-19	Feb-19	Oct-18	May-18
PROPERTY	200 & 250 Columbine	Financial House	Union Station North Wing	The LAB	3300 E. 1st Avenue
ADDRESS	200 & 250 Columbine St. Denver, CO	205 Detroit St. Denver, CO	1705 17th St. Denver, CO	2420 17th St. Denver, CO	3300 E 1st Ave. Denver, CO
PRICE	TBD	\$55,000,000	\$76,000,000	\$45,500,000	\$37,550,000
RBA	Office: 89,069 Retail: 30,782	76,249	109,034	78,575	97,770
PRICE / SQ. FT.	TBD	\$721	\$697	\$579	\$384
CAP RATE	TBD	5.9%	5.0%	5.1%	5.6%
PERCENT LEASED	90%	100%	100%	86%	94%
YEAR BUILT	2015	2019	2013	2015	1978 / 2017
BUYER/SELLER	TBD / Western Development	EverWest Real Estate Investors / BMC Investments & Bow River Capital	Lincoln Property Company obo Oregon PERS / GLL Real Estate	BlackRock / Soma & CenterSquare Investment Management	GEM Realty Capital / Ogilvie Properties Inc.



El precio de compra firmado es de \$78.5MM, es decir \$654.6 psf. Por otro lado, el precio negociado pre COVID-19 era de \$87MM, lo que corresponde a un descuento apróx. de un 10%.

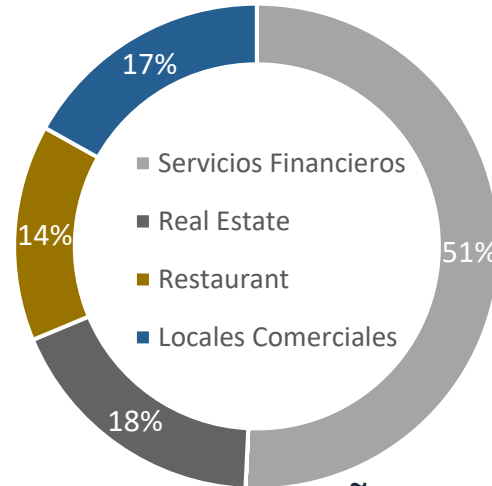




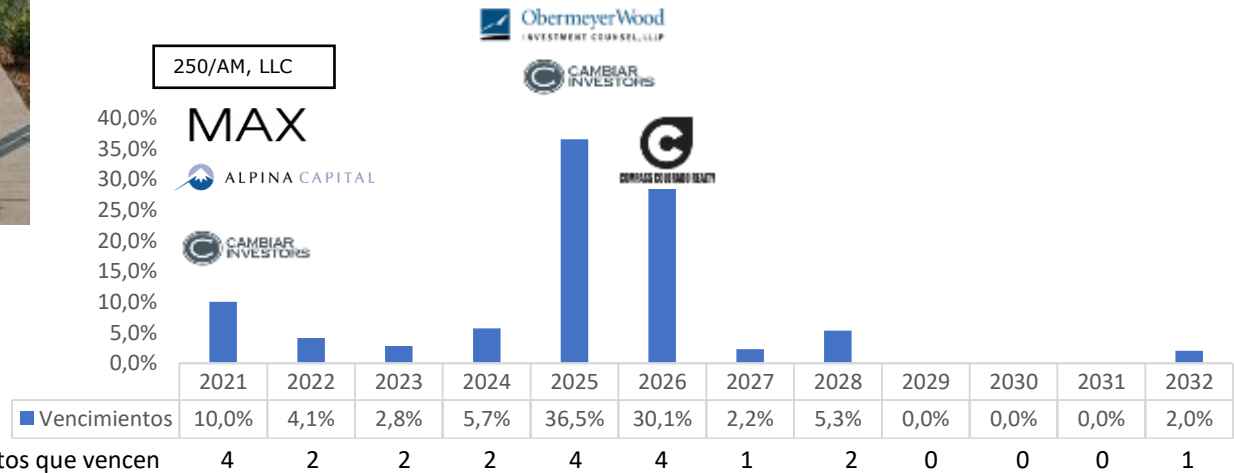
PERFIL DE ARRENDATARIOS



ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (%Renta)



VENCIMIENTOS POR AÑO (% Sf)



4.64 años

promedio de contrato remanente.



PERFIL ARRENDATARIOS

OFICINAS – PERFIL ARRENDATARIOS

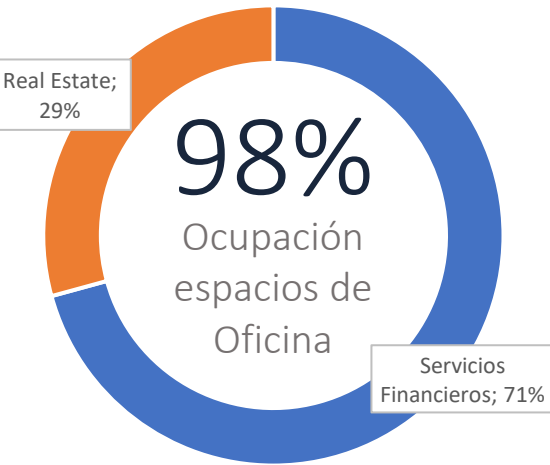
Los arrendatarios de la propiedad, en su mayoría de la industria financiera (empresas consultoras y gestores patrimoniales) se benefician de la ubicación exclusiva de la propiedad, en medio de prósperos vecindarios. Este tipo de empresas se caracteriza por tener empleados con un alto nivel educacional junto con clientes de alto nivel adquisitivo.



RETAIL – PERFIL ARRENDATARIOS

A pesar de las restrictivas medidas impuestas por las autoridades para mantener el distanciamiento social, los locales comerciales de 200 y 250 Columbine St. se encuentran con un 100% de ocupación y con un mix de 12 arrendatarios.

De los 8 arrendatarios con los que se cuenta información financiera, 7 de ellos tienen un nivel de ventas mayor al de marzo 2020, fecha en que comenzaron las restricciones.





INCORPORACIÓN AL FONDO – Columbine St.

Debido a las características de 200 & 250 Columbine, permitirá al portfolio del Fondo CORE US I:

- ✓ Diversificar las ubicaciones geográficas del portfolio.
- ✓ Agregar una sólida placa comercial en primer piso, que diversifica aún más el perfil de arrendatarios.
- ✓ Perfil de Vencimientos más estable.
- ✓ Mayor estabilidad en rentas trimestrales.
- ✓ Aumento en la duración remanente promedio de los arrendatarios del Fondo.

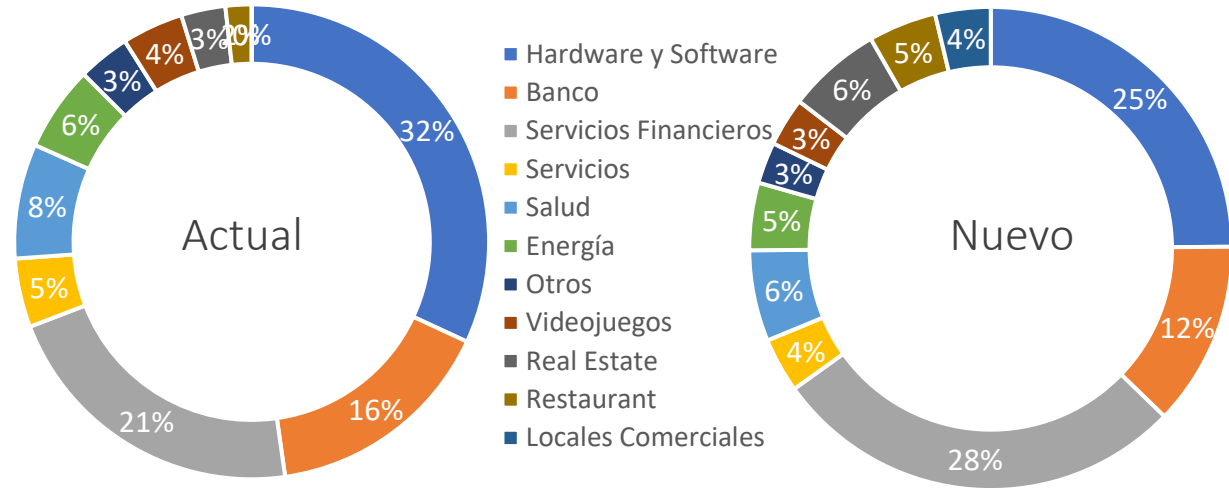
3.43 años

promedio de contrato remanente Actual

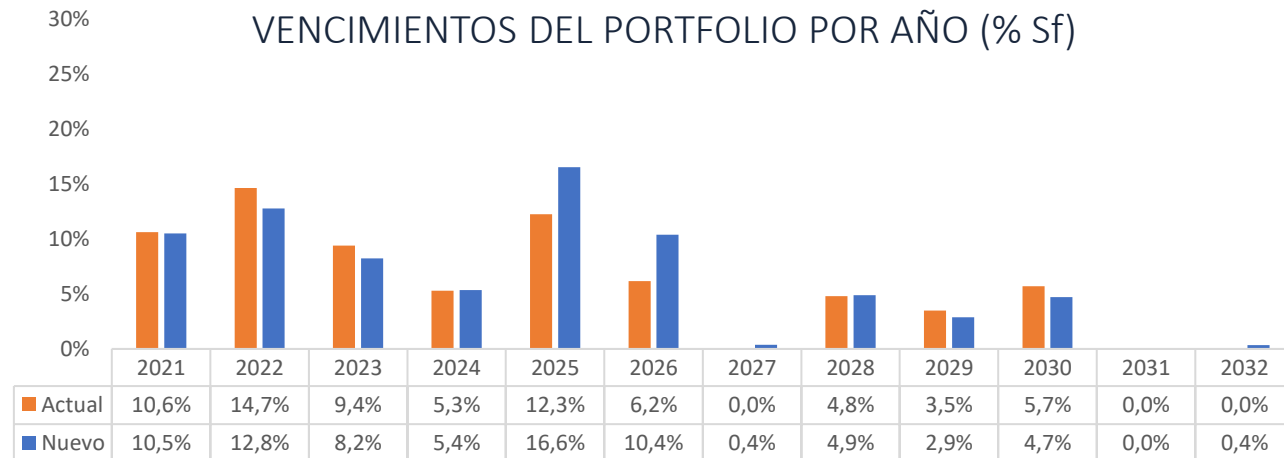
3.70 años

promedio de contrato remanente Nuevo

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Renta)



VENCIMIENTOS DEL PORTFOLIO POR AÑO (% Sf)





TERM SHEET DEL FONDO

<u>Periodo de Duración</u>	<ul style="list-style-type: none">• 7 años con 2 opciones de extensión de 1 año c/u, a partir de 12/2017.
<u>Tamaño Actual Fondo</u>	<ul style="list-style-type: none">• 102 MM de cuotas.
<u>Nueva Colocación de Cuotas</u>	<ul style="list-style-type: none">• 80 MM de cuotas.
<u>Uso de fondos Nueva Colocación</u>	<ul style="list-style-type: none">• 1-3 nuevos proyectos.
<u>Reinversión</u>	<ul style="list-style-type: none">• No hay.
<u>Management Fee</u>	<ul style="list-style-type: none">• 1,1% .
<u>Success Fee</u>	<ul style="list-style-type: none">• 20% sobre 8% rentabilidad anualizada realizada en USD.
<u>Tipo de Producto</u>	<ul style="list-style-type: none">• Edificios de oficinas, Centros de distribución industrial y activos Retail selectivos en mercados relevantes de US.
<u>Leverage</u>	<ul style="list-style-type: none">• A nivel del fondo 0%, a nivel del activo hasta 66,67% .
<u>TIR Esperada</u>	<ul style="list-style-type: none">• USD 8% - USD 10% Neta de impuestos, comisiones y gastos*.
<u>Dividendo Promedio</u>	<ul style="list-style-type: none">• USD 5%-6% anual, distribuido trimestralmente.
<u>IAM LLC Commitment</u>	<ul style="list-style-type: none">• 2% del Fondo.