



Fondo Independencia CORE US I  
Burbank, Los Angeles





# 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.



# DELUXE, BURBANK, CA



2130 North Hollywood, Burbank, California

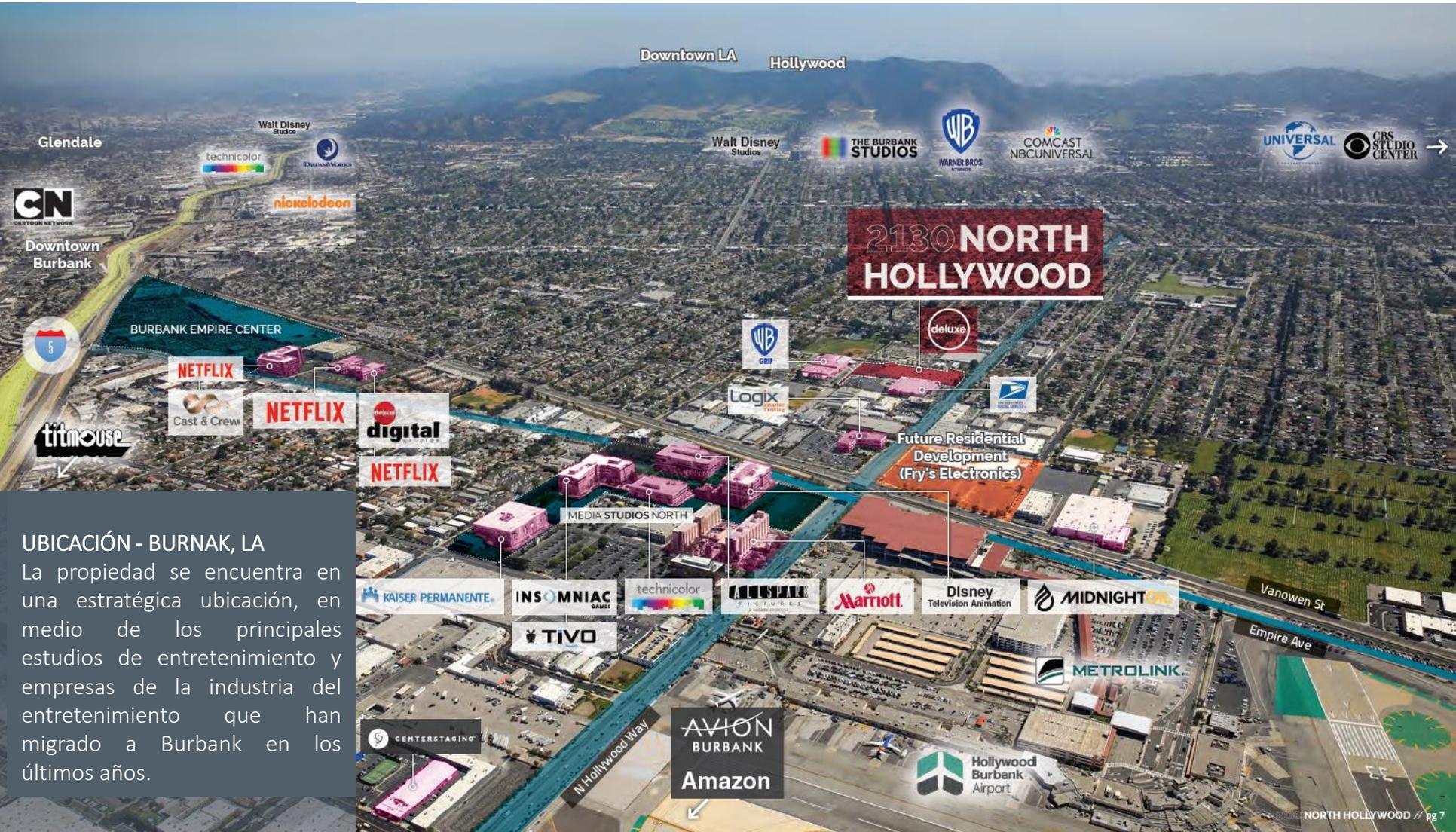
*Edificio tipo flex de 95,000 Sf, 100% arrendado a Deluxe Media Inc. hasta julio 2026 y ubicado en el demandado submercado de Burbank, hoy centro mundial de la industria de media y entretenimientos.*

- Deluxe Media Inc. es el líder mundial en postproducción, distribución y gestión de contenido de la industria del entretenimiento, con más de 3,500 empleados.
- El arrendatario ha ocupado la propiedad desde el año 2000 y ha invertido aproximadamente \$16MM en infraestructura y equipos desde su inicio, transformando completamente el edificio, inicialmente un centro de distribuciones industrial.
- La propiedad se encuentra ubicada en el cotizado submercado de Burbank, el cual se ha posicionado como el polo más demandado de las principales empresas de entretenimiento en todo Los Angeles, logrando la menor vacancia de la zona.
- Potencial upside en la renta de renovación o de un nuevo arrendatario, debido a que Deluxe paga una renta un 45% bajo mercado.

Tipo Edificio	Oficinas / Flex
Clase de Activo	Clase B
Año Construcción	1965 (renovado en 05, 12, y 17)
Superficie Total	95,000 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 37,4 MM
Cap Rate	4.84%
Socio Local	Cruzan (5%)
Principales Arrendatarios	Deluxe Media Inc. (100%)



# UBICACIÓN – Burbank

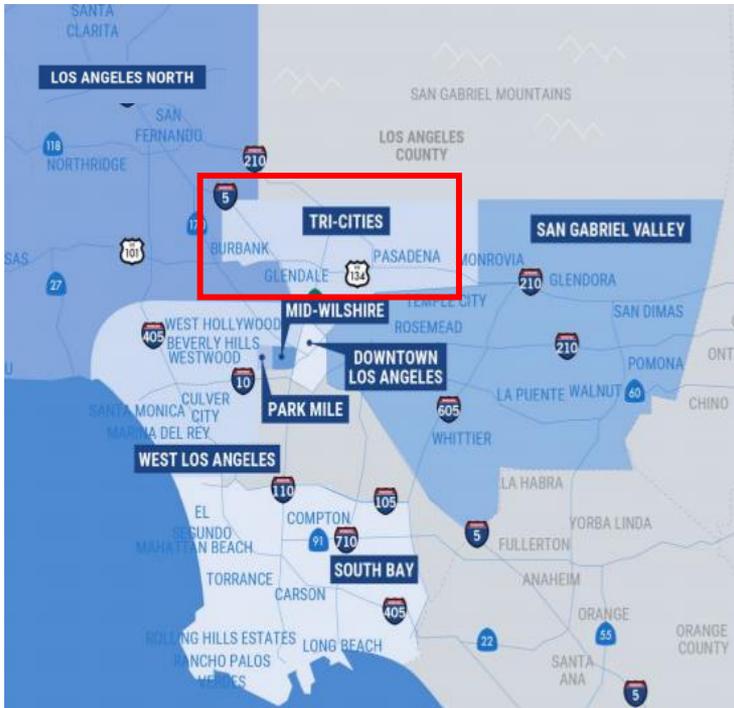


## UBICACIÓN - BURNAK, LA

La propiedad se encuentra en una estratégica ubicación, en medio de los principales estudios de entretenimiento y empresas de la industria del entretenimiento que han migrado a Burbank en los últimos años.



# LOS ANGELES – TRI CITIES - BURBANK



Los Ángeles tiene sus raíces como líder de la industria del entretenimiento desde principios de la década de 1920. Hoy es el centro global del cine, la música, la radio y la televisión y está especialmente concentrado en la industria del entretenimiento y streaming. Estas se encuentran ubicadas principalmente en Burbank y Hollywood, adicionalmente, durante el último tiempo, empresas del sector como Apple, Amazon, Youtube, Netflix y otros han realizado grandes inversiones y expansiones en la ciudad de Burbank.

El gasto anual de los siete estudios de USA más grandes, creció un 77% en los últimos tres años, con aproximadamente \$ 94 Bn invertidos en contenido original en 2020. Desde el año 2018, se han firmado arriendos por más de 3MM de Sf de la industria de Media & Entretenimiento en LA.



## BURBANK, TRI-CITIES, LA

Burbank, donde se encuentra ubicada la propiedad, forma parte del submercado llamado Tri-Cities, conformado por los submercados de Burbank, Glendale y Pasadena. La propiedad se encuentra a 25 minutos del centro de Los Angeles y a 50 minutos del Aeropuerto Internacional de Los Angeles.





# BURBANK - Centro de la industria del Entretenimiento

- Burbank es sede de Disney, Universal, WarnerMedia, Dreamworks y más de 1,000 empresas relacionadas a la industria del entretenimiento. Durante los últimos años Burbank se ha posicionado como el centro de la industria, logrando alcanzar una tasa de vacancia de un 5,1%, la más baja de los principales submercados de Los Ángeles ( al Q1-21).
- Burbank cuenta con presencia de grandes inversores, Blackstone, Netflix, Warner y Disney, quienes continúan presionando al alza las rentas de mercado y prácticamente han ocupado los últimos grandes bloques vacantes del mercado.

TENANT	# EMPLOYEES
Warner Bros.	5.000
Walt Disney	3.900
Saint J. Medical Cent.	2.850
Deluxe Media, Inc.	1.540
ABC, Inc.	951
Nickelodeon	602
Crane Co. Hydro-Aire	594
Entertainment Partn.	590
Senior Aerospace	590
Foto-Kem Industries	580

## PRINCIPALES EMPRESAS EN BURBANK:



## GRANDES INVERSIONES EN BURBANK:





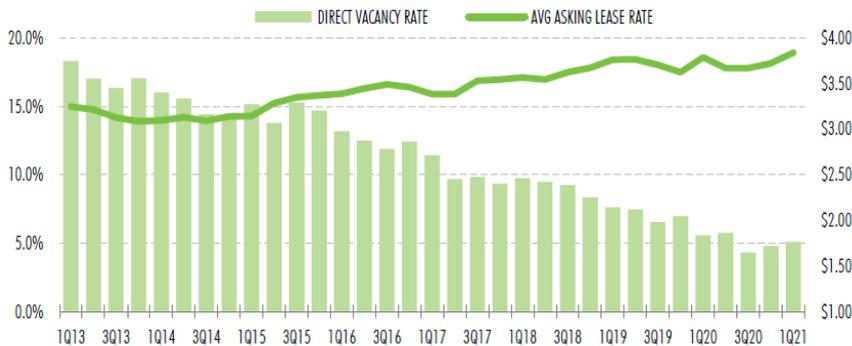
# BURBANK – Indicadores de Mercado

Burbank, forma parte del submercado llamado Tri-Cities, el cual está compuesto por 22,9MM Sf, correspondiente a un 11% del total de Sf de Los Angeles. Este submercado es el centro de entretenimiento (Burbank), Seguros (Glendale) y Tecnológico (Pasadena, Arcadia/Monrovia) de la zona.

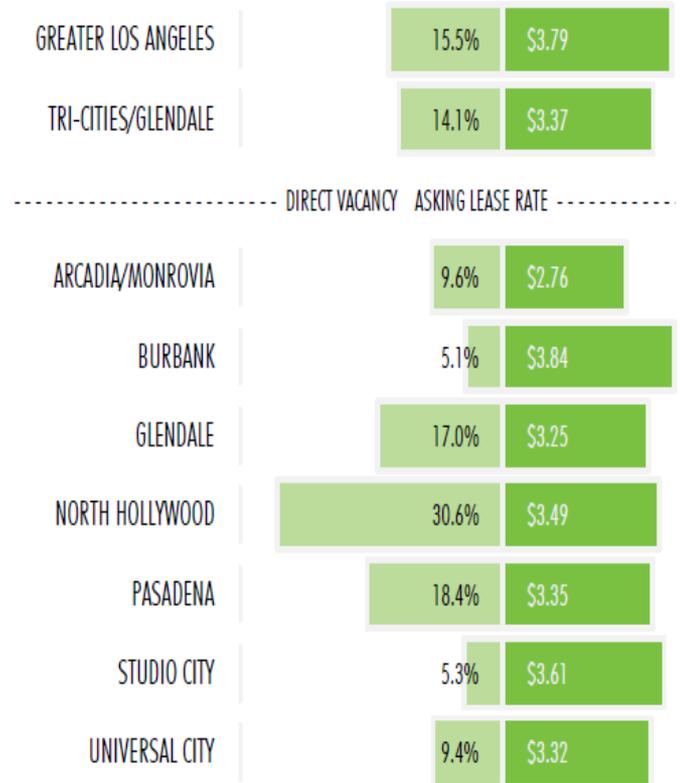
Entre ellos, Burbank cuenta con la menor tasa de vacancia (5,1% Q1 2021) y con las mayores rentas de mercado del sector (\$3,84 PSF NNN). El promedio de ocupación de Burbank de los últimos 20 años es de un 90% y se espera que la fuerte demanda continúe, dadas las altas tasas de crecimiento de las plataformas de entretenimiento.

Actualmente, solo hay 4 pisos completos de inmediata disponibilidad, por un total de 120,000 SF (1,7% del mercado total)

## BURBANK – VACANCIA DIRECTA Y RENTA DE MERCADO



## COMPRACIÓN SUBMERCADOS LOS ANGELES





# Deluxe Media Inc. - Perfil

- Deluxe es el proveedor líder de una amplia gama de servicios y tecnologías para la industria de medios digitales y entretenimiento. La compañía se dedica a la postproducción, distribución y gestión de contenido y cuenta con más de 3,500 empleados en todo el mundo.
- La empresa tiene su sede en Burbank, LA y cuenta con 17 ubicaciones en toda la ciudad. La empresa ocupa el edificio desde el año 2000 y tienen un contrato hasta julio 2026. Dado que la renta actual bajo contrato es un 45% menor a la de mercado, existe una oportunidad de un potencial upside de lograr un arriendo a rentas de mercado una vez que venza el contrato actual.
- La propiedad, originalmente construida como un edificio industrial de gran altura y con espacios libres, es ideal como centro de operaciones de Deluxe, y con los más de \$16MM invertidos por la firma desde el año 2000, hoy cuenta con instrumentos post producción de última generación.
- Su estratégica ubicación, permite al arrendatario ser vecino de sus principales clientes de la industria del entretenimiento.

## +106

Años en la Industria

## +3,500

# de empleados en todo el mundo.

## +800

# de empleados Gran Los Angeles.

## +400

# de empleados en la propiedad.

### PRINCIPALES CLIENTES DE DELUXE:



VIACOM





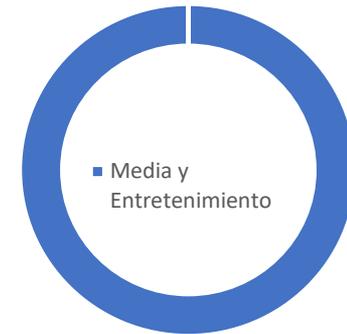
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



## 5 años

promedio de contrato  
remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (%Sf)



### VENCIMIENTOS DE LA PROPIEDAD POR AÑO (% Sf)

