



# Proyecto One Union Center

Reunión Inversionistas junio 2020



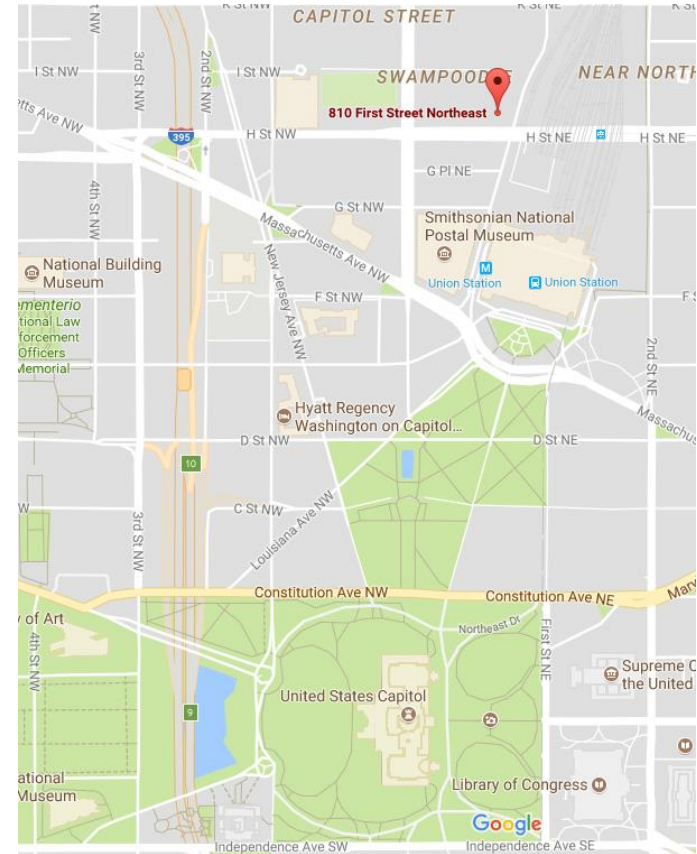
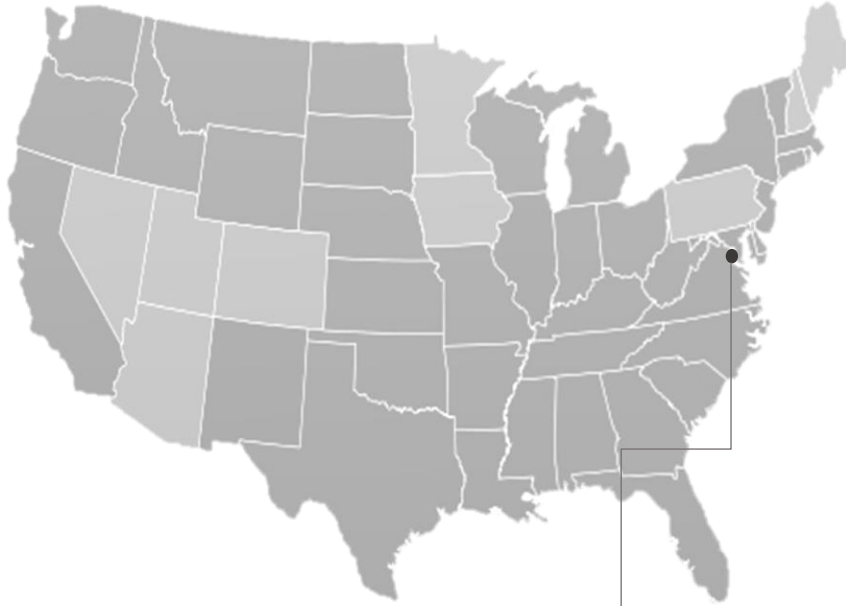


# DISCLAIMER

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.



# ONE UNION CENTER - PROPIEDAD



Tipo de Edificio	Oficinas
Año Construcción	1988
Superficie	191,679 Sf
Ocup. Compra	80%
Ocup. Actual	5.7%
Precio Compra	USD 64.25MM
Socio Local	AREP(10%)



810 First Street NE  
Washington, D.C.

## WASHINGTON, DC

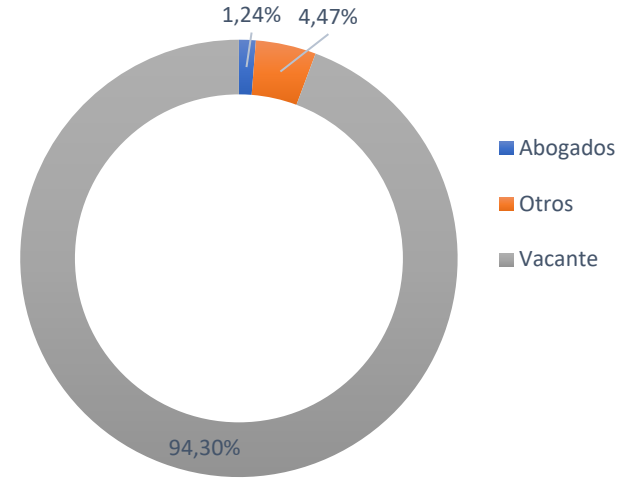
Propiedad situada en una excelente ubicación del submercado (NoMa), frente a Union Station (2da estación de trenes con mayor flujo en USA). Edificio esquina con plantas eficientes, buena luminosidad y ventanas en sus 4 caras.



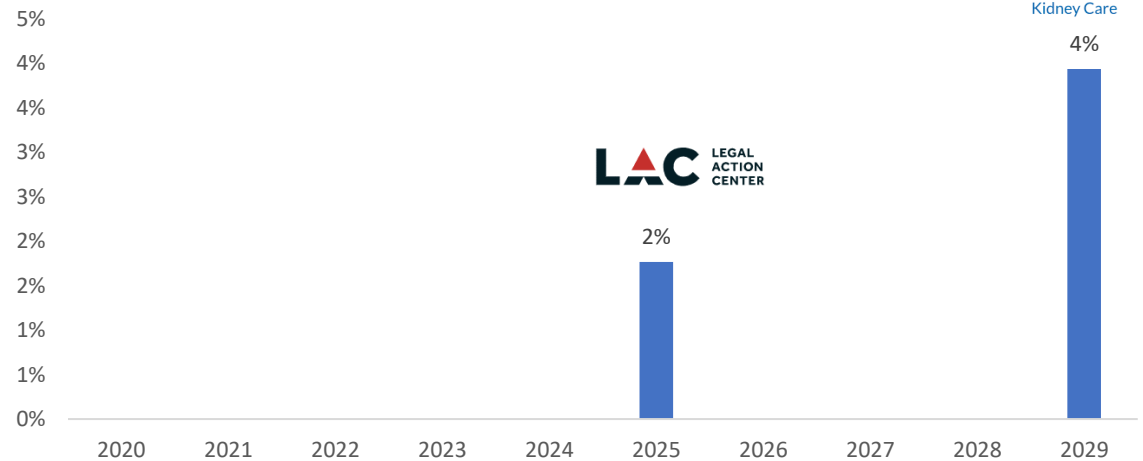
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% SF)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% SF)



# SITUACIÓN ACTUAL





## RESUMEN EJECUTIVO – ONE UNION CENTER

1. La propiedad fue adquirida en octubre 2017 con un 80% de ocupación, la cual disminuía a un 5,7% a los 13 meses, debido a que el arrendatario estatal District of Columbia, había notificado que dejaría la propiedad tras su vencimiento.
2. Debido a lo anterior, desde noviembre 2018 a la fecha, la propiedad ha usado tanto sus reservas como la línea de crédito disponible, para cubrir el déficit operacional, compuesto principalmente por el servicio de la deuda (sólo intereses) y los gastos operacionales de la propiedad, netos de los ingresos que ha recibido a la fecha.
3. A fines de junio 2020 tanto las reservas como la línea de crédito disponible para cubrir el déficit operacional se acaban.
4. Durante el primer trimestre se negoció con el prestamista, Pine River Capital Management LP, por una modificación del crédito original y se acordó principalmente lo siguiente:
  - i. Transferir el saldo de la línea de crédito destinada al financiamiento de los Capex para fondar el 65% del déficit operacional futuro.
  - ii. Liberar el piso de la LIBOR (100 bps) definido al momento de la compra, dejando la LIBOR sin piso por 6 meses (junio de 2020 a noviembre de 2020). La diferencia incremental entre el piso de la LIBOR y la LIBOR real se capitalizará y se pagará al vencimiento de la deuda (Octubre 2021).
5. Por lo tanto la propuesta de Independencia es realizar un aumento de capital para cubrir el 35% del déficit operacional hasta marzo 2021, por un total de \$1,125,000 correspondiente al 5% del equity inicial.



# INFORMACIÓN HISTÓRICA - DÉFICIT OPERACIONAL

	Leased Oct 17- Oct 18 <i>(13 Months)</i>	Empty Nov 18 - Jun 20 <i>(20 Months)</i>	TOTAL <i>(33 Months)</i>
<b>Net Operating Income</b>	<b>5,313,130</b>	<b>(3,774,603)</b>	<b>1,538,527</b>
Tenant Improvements	-	(191,249)	(191,249)
Leasing Commissions	-	-	-
Bulding Improvemnts	(913,936)	(756,651)	(1,670,587)
<b>Unlevered Cash Flows</b>	<b>4,399,194</b>	<b>(4,722,502)</b>	<b>(323,308)</b>
Acquisition Loan Interest	(2,739,071)	(4,553,057)	(7,292,128)
Leasing Costs Funded by Loan	-	191,249	191,249
Building Costs Funded by Loan	913,936	756,651	1,670,587
<b>Operating Shortfall</b>	<b>2,574,060</b>	<b>(8,327,660)</b>	<b>(5,753,600)</b>
Operating Shortfall Funded by Loan	-	5,753,600	5,753,600
Withdrawals from Shortfall Reserve	-	2,574,060	2,574,060
<b>Levered Cash Flows</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# INFORMACIÓN HISTÓRICA - DÉFICIT OPERACIONAL

## AVERAGE EXPENSES

OPERATING EXPENSES	Leased (Oct 17-Oct 18)	Empty (Nov 18-May 20)	%
Cleaning	(9,320)	(6,247)	-33%
Utilities	(40,985)	(32,962)	-20%
R&M	(36,705)	(38,788)	6%
Security	(26,093)	(35,570)	36%
Administrative	(22,951)	(23,347)	2%
Insurance	(2,393)	(2,643)	10%
Management Fee	(17,561)	(3,804)	-78%
RE Taxes	(124,869)	(91,823)	-26%
Direct Utilities	-	(436)	N/A
Other OpEx	(115)	(1)	-100%
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>(280,994)</b>	<b>(235,619)</b>	<b>-16%</b>
<b>Total NOI</b>	<b>408,702</b>	<b>(188,730)</b>	
<b>Total Interest Expenses</b>	<b>(210,698)</b>	<b>(227,653)</b>	
<b>Total Operating Carry</b>	<b>-</b>	<b>(416,383)</b>	





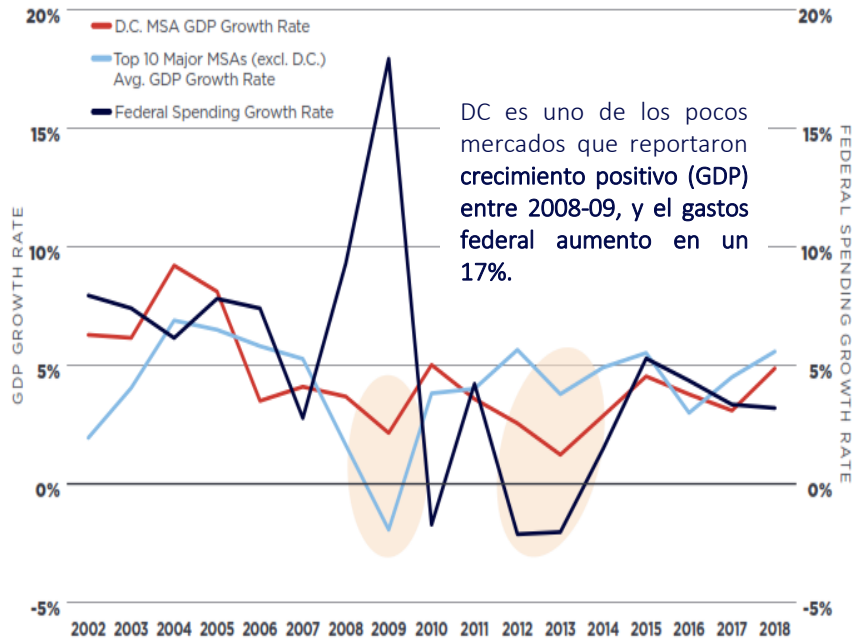
## PROYECCIÓN FUTURA DE ARRIENDO

1. Una de las ventajas competitivas de la propiedad, además de su estratégica ubicación frente a la segunda estación de metro más grande de USA, es que cuenta con 180,000 sf en bloque para ser utilizados por un solo arrendatario.
2. Por lo general los arrendatarios que buscan grandes espacios en D.C. corresponden a entidades gubernamentales y estatales. Estos procesos duran aproximadamente 9 meses, desde que se hacen públicas las Request of Proposal o RFP (detalle del requerimiento de espacio) hasta que el contrato se asigna.
3. A pesar de esto, hemos seguido ambas estrategias, es decir la multitenant como single tenant, para aumentar nuestras opciones de arrendar el edificio y disminuir el déficit operacional lo antes posible.
4. A futuro, contamos con señales positivas que pueden mejorar nuestra capacidad de arriendo. Esto se debe principalmente a los siguientes factores:
  - i. Durante los años 2020 y 2021 vencen 15.2 MM SF correspondientes a la mitad de la superficie total arrendada por el Gobierno en los estados contiguos de DC, Virginia y Maryland.
  - ii. Históricamente durante periodos de recesión D.C. ha superado al resto de la nación.
  - iii. La mayor parte de los estímulos fiscales en esta recesión están orientados a agencias y departamentos con sede en D.C.

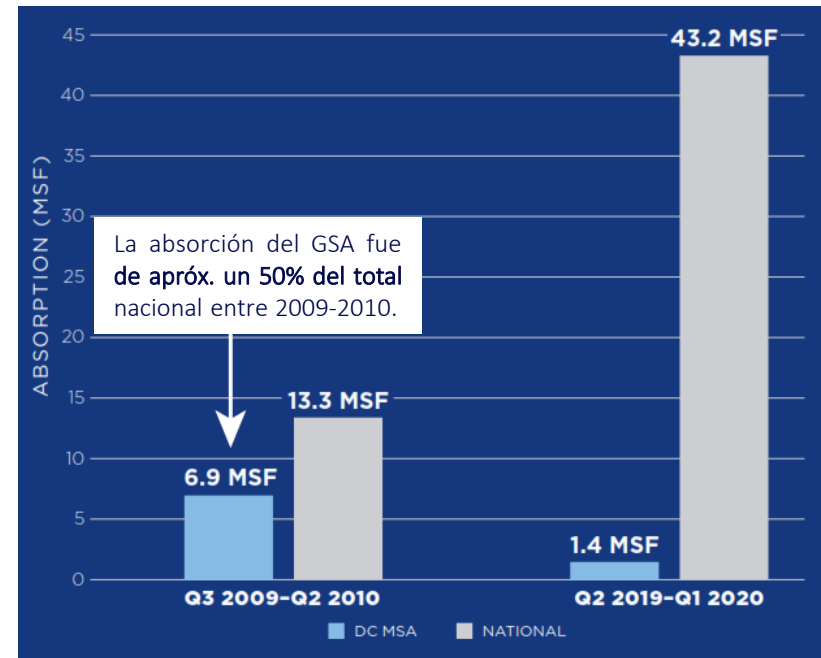


# WASHINGTON D.C. – Desempeño en épocas de crisis

## GDP DE D.C. DIRECTAMENTE RELACIONADO CON EL GASTO FEDERAL



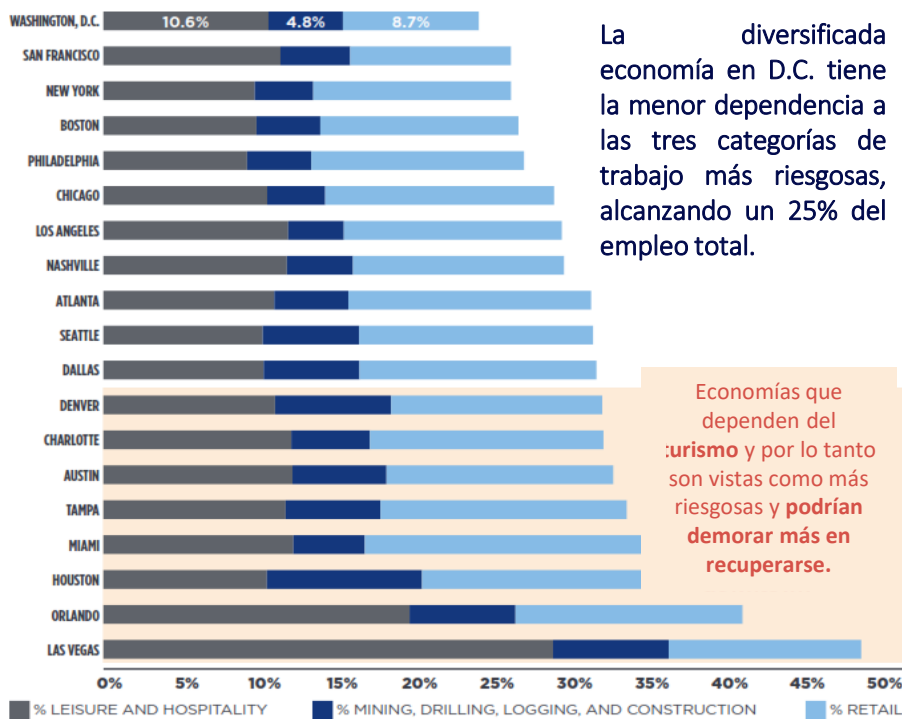
## ABSORCIÓN NETA ANUAL D.C. MSA VS NACIONAL





# WASHINGTON D.C. – Situación Actual

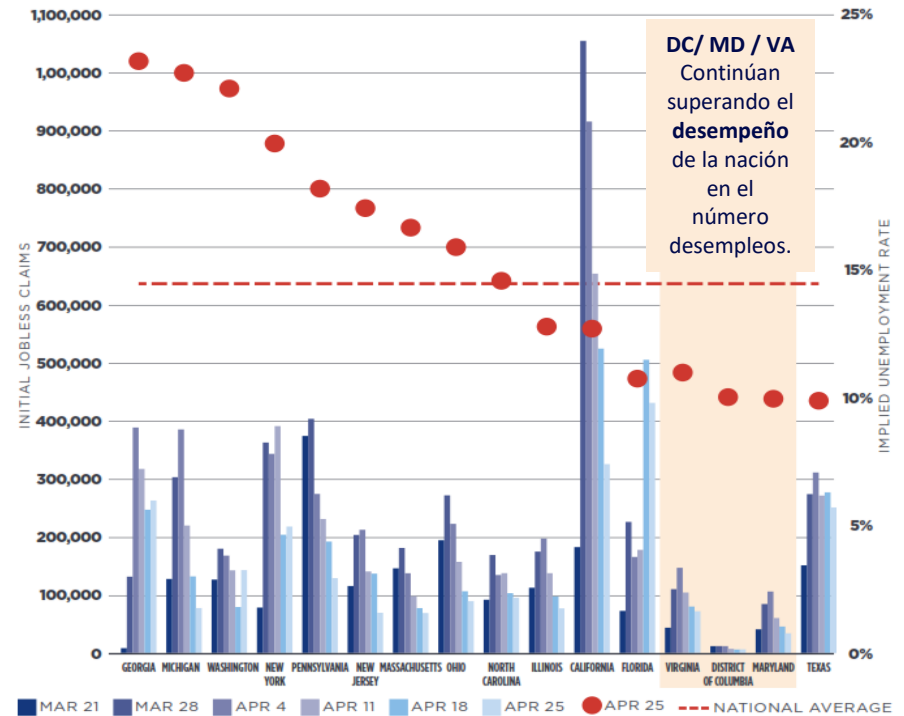
## PORCENTAJE DE EMPLEOS RIESGOSOS SEGÚN METRO AREA



La diversificada economía en D.C. tiene la menor dependencia a las tres categorías de trabajo más riesgosas, alcanzando un 25% del empleo total.

Economías que dependen del turismo y por lo tanto son vistas como más riesgosas y podrían demorar más en recuperarse.

## SOLICITUDES DE DESEMPLEO INICIALES, AL TÉRMINO DE LA SEMANA 25 ABRIL 2020



Source: Department of Labor

**Note:** Implied unemployment assumes the prior week's covered unemployment, plus current initial jobless claims, divided by the labor force of each state and the nation for long-term average. Assumes all continued claims from the prior week continue to receive benefits. Covered unemployment as defined by DOL includes only those filing for unemployment benefits

# ACTIVIDAD DE ARRIENDO POTENCIAL





# ACTIVIDAD DE ARRIENDOS POTENCIAL



**AWARD:** January 2021  
**START DATE:** Q3 2022  
**SIZE:** 121,000 Sf  
**TERM:** 20 Years Firm  
**TI:** \$94 psf  
**FULL SERVICE:** \$53.5 psf; Flat  
**FREE RENT:** 12 Months  
**CASH:** 8 Months equivalent



**AWARD:** Q1- Q2 2021  
**START DATE:** Q4 2021 - Q2 2022  
**SIZE:** 170,000 - 225,000 Sf  
**TERM:** 20 Years Firm  
**TI:** \$94 psf  
**FULL SERVICE:** \$53.5 psf; Flat  
**FREE RENT:** 12 Months  
**CASH:** 8 Months equivalent



**AWARD:** Q4 2020  
**START DATE:** February 2021  
**SIZE:** 45,000 SF  
**TERM:** 16 Years Firm  
**TI:** \$140.00 / RSF  
**FULL SERVICE:** \$63.00 psf; 2.5% esc.  
**FREE RENT:** 18 Months

## AA-

Standard & Poor's  
Rating Services

**PRIVATE COMPANY**

**AWARD:** Q4 2020  
**START DATE:** September 2023  
**SIZE:** 120,000-140,000 Sf  
**TERM:** 11 Years  
**TI:** \$120 psf  
**FULL SERVICE:** \$55 psf; 2.5% esc.  
**FREE RENT:** 12 Months  
**CASH:** N/A

- Award: corresponde a la fecha en que se asigna la solicitud de arriendo a un edificio. Por lo general el proceso dura 9 meses, desde que se envía el RFP (Request for Proposal), es decir la solicitud formal de arriendo al mercado por parte del arrendatario, hasta que se asigna a un activo en particular.
- Start Date: corresponde a la fecha en que efectivamente el arrendatario comenzará ocupando el espacio.



Anexos:  
INFORMACIÓN  
DE MERCADO





# INFORMACIÓN DE MERCADO<sup>(1)</sup>



**\$51.26** NoMa Overall

**\$61.92** Metro Overall

## Rentas

**12,167,195** SF/  
**224,900** SF

## Inventario NoMa / Nueva Construcción NoMa

**11.5%** NoMa Overall

**14.5%** Metro Overall

## Vacancia

**6.0% /  
4.4%**

## Tasa de Desempleo Mercado / Nacional <sup>(2)</sup>

**14,671** SF NoMa  
**134,237** SF Metro Overall

## Absorción Neta Acumulada (YTD)

Se entregó el edificio Sentinel Square III, 45 L Street NE en NoMa. Edificio de 545,823 sf un 86% arrendado a FCC.

## Información Adicional

## WASHINGTON, DC

NoMa, es parte del mercado de Washington DC, el cual es considerado el 4to submercado en tamaño del Distrito con más de 10 MM Sf y con mayor desarrollo en la ciudad debido a su cercanía a Union Station.

La vacancia del mercado de DC subió en 130 bps respecto a un año llegando a 14.5% debido a la entrega de 3.4 M sf en los últimos 12 meses de edificios sin porcentajes importantes de subarriendo. De los 2.7M de sf en construcción en DC, se espera que 1M sea entregado en 2020 y el resto sufrió retrasos debido al COVID-19.

La principal transacción del trimestre en el submercado del NoMa fue la renovación de la fundación sin fines de lucro State Services Organization por 237,062 sf en el Hall of State Building.

El incremento de la vacancia en 240 bps en el Q1 2020 en el submercado del NoMa se debe a la entrega del Sentinel Square III durante el trimestre. Edificio de 545,823 sf un 86% arrendado al Federal Communications Commission. Sin embargo el 14% remanente entró como vacante a este mercado.

(1) Source: CBRE, Q1 2020

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



# SIMULACIÓN DE ESCENARIOS

## Venta Octubre 2021

Los diferentes escenarios presentados dependen de supuestos estimados, sin embargo, los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de múltiples factores.

	Secenario 1	Secenario 2	Secenario 3
Exit Cap Rate	<b>5,50%</b>	<b>5,25%</b>	<b>5,00%</b>
Sale Price	<b>122.717.050</b>	<b>128.560.719</b>	<b>134.988.755</b>
Investors IRR	<b>-3,88%</b>	<b>1,48%</b>	<b>6,53%</b>
Investors MOIC	<b>0,88x</b>	<b>1,05x</b>	<b>1,23x</b>

Las rentabilidades y múltiplos presentados consideran las condiciones que a nuestro mejor saber y entender son las más probables que ocurran si es que se logra materializar un contrato de arriendo en la propiedad.

El contrato de arriendo supuesto en los diferentes escenarios se basa en las potenciales condiciones detalladas anteriormente en esta presentación.

En caso de mantener la propiedad en el largo plazo y consiguiendo un contrato de arriendo según los supuestos anteriormente detallados el cash on cash sería de aproximadamente un 9%.