



INFORME POSICIÓN FINANCIERA

1660 International Dr. – Tysons, VA

1660 International Drive, Tysons, VA





POSICION FINANCIERA AL 29/02/20 –1660 INTERNATIONAL DR.

Fecha de compra:	11 de septiembre, 2019	Banco:	JP Morgan
Tamaño Sqf (M ²):	212,731 (19,763)	Tasa:	LIBOR + 180 bps
General Partner (%):	AREP (10%)	Vencimiento:	Septiembre 2024
Ocupación Inicial:	91.2%	Deuda Inicial/Actual:	44.4 MM / 44.4 MM

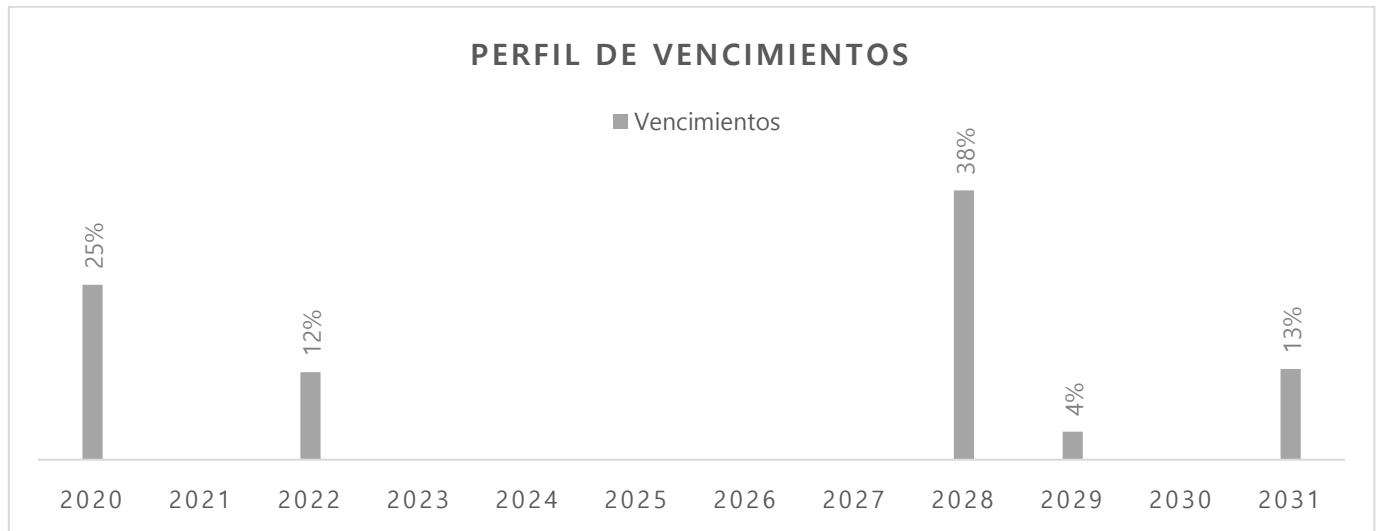
BALANCE AL 29/02/2020

- Caja y reservas (nivel propiedad): \$1.84 MM
- NOI Mensual: \$456.78 K
- DSCR (NOI / Servicio de la Deuda): 3.32
- Razón de Endeudamiento (Deuda / Tasación 2019): 0.62

OCUPACIÓN PROPIEDAD

- Ocupación Actual: 91.2%
- Ocupación de equilibrio: 46%
- % Arrendatarios bajo riesgo (\$)*: 31%

*Esta es la mejor estimación con que contamos a la fecha.





La propiedad se encuentra con un 91% de ocupación y actualmente existen buenos prospectos para los dos pisos altos que dejará Palantir durante este año. Sin embargo, el 14% de los ingresos en la propiedad provienen del coworking Industrious, a quienes estamos monitoreando de cerca pues la industria del coworking puede verse sensiblemente afectada con esta crisis sanitaria. No obstante, Industrious se encuentra con un 100% de ocupación en el piso que arriendan y antes del comienzo de la crisis sanitaria, estaban en conversaciones para arrendar un piso adicional. Por otro lado, Amber Road tiene su espacio sin utilizar y representa otro 14% de los ingresos del edificio, si bien esta es una empresa de software que no ha presentado dificultades en el pago de la renta y su contrato vence en agosto de 2022, creemos que es necesario monitorearlo con mayor detalle. Finalmente, tenemos los ingresos del estacionamiento que se están viendo afectados y lo seguirán estando mientras no se vuelva a la actividad normal. Estos representan aproximadamente un 3% de los ingresos totales. En total vemos un 31% de los ingresos de este edificio con cierto nivel de compromiso en el corto a mediano plazo.

El proyecto de capital de modernizar el lobby lo aplazaremos hasta no estar en una situación de normalidad.

En cuanto a los covenants de la deuda, se nos exige estar con un DSCR de al menos 1.25x para ejercer la opción extender el vencimiento un año al vencimiento. Actualmente el DSCR es de 3.32x



GLOSARIO

1. **Absorción Bruta:** se refiere a la diferencia entre los pies cuadrados arrendados durante un periodo y los pies cuadrados que pasan a estar vacantes en el mismo periodo, sin diferenciar entre espacios arrendados y subarrendados.
2. **Absorción Neta:** se refiere a la diferencia entre los pies cuadrados arrendados durante un periodo y los pies cuadrados que pasan a estar vacantes en el mismo periodo, descontando de los espacios arrendados, los espacios subarrendados.
3. **Amortización:** pago periódico del principal de una deuda.
4. **BIs** ("*Bulding Improvments*"): arreglos o mejoras que se realizan a los espacios comunes del edificio y que no necesariamente son para un arrendatario en específico. Como por ejemplo arreglos en el lobby, la fachada y espacios comunes.
5. **Built-to-suit:** Construcción realizada específicamente para un arrendatario, con diseño y estructura especial para este y que por lo general se realizan en contratos a largo plazo.
6. **Cap Rate:** tasa de retorno de una inversión en bienes raíces. Es el cuociente entre el ingreso operacional neto del siguiente periodo y el valor de mercado actual. Puede ser usado como benchmark para el valor de la propiedad basado en los ingresos futuros esperados.
7. **CBD:** "*Central Business Distric*", define el centro financiero o de oficinas de la ciudad.
8. **DSCR:** "*Debt Service Coverage Ratio*", resulta de la división entre el flujo de caja y el servicio de la deuda, es un medidor de salud financiero de la propiedad y un indicador de la capacidad de cumplir con sus obligaciones de deuda utilizando la caja generada por la propiedad.
9. **Due Diligence:** Tiene relación con la inspección y revisión, tanto de la propiedad como de sus estados financieros durante un proceso de compra de alguna propiedad. Este proceso se inicia una vez asignado el activo a un potencial comprador durante un proceso de venta. Generalmente son 30 días prorrogables por 15 o 30 más pagando un adelanto del precio.
10. **Escrow Account:** Cuenta de reservas a nivel de la propiedad las cuales se utilizarán en un futuro para operaciones claves tales como TIs, BIs, LCs, seguros o impuestos.



11. **LCs:** "*Leasing Comissions*"; comisiones que son pagadas por la propiedad a los corredores ante la firma de nuevos contratos de arriendo o renovaciones. El pago generalmente es 50% al momento de la firma de contrato y 50% al momento de ocupación del espacio por el arrendatario. En caso de renovaciones, generalmente el 100% se paga al momento de la firma del contrato.
12. **NOI:** "*Net Operating Income*"; diferencia entre los ingresos operacionales generados por la propiedad y los gastos que estas mismas operaciones tienen.
13. **Renta Gross:** renta bruta que incluye un estimado de gastos operacionales del espacio en uso por parte de algún arrendatario. El dueño de la propiedad es quien paga dichos gastos. Si los gastos reales son menores a los estimados, el dueño de la propiedad se beneficiará de dicho ahorro. Por el contrario, si los gastos son mayores a los estimados se les exigirá a los arrendatarios un reembolso el cual generalmente se cobra el año siguiente.
14. **Renta NNN:** Renta neta, en este caso los gastos operacionales del espacio en uso por el arrendatario son pagados directamente por éste.
15. **TIs:** "*Tenant Improvments*"; arreglos que son necesarios cuando existe un contrato con un nuevo arrendatario o ante una renovación de contrato. Generalmente son específicos por cada arrendatario y a la medida de lo que él requiera. Dentro de los trabajos se incluyen pintura, limpieza, construcción o remoción paredes, cambios de alfombras, etc. Incluso hay ocasiones que los TIs pueden utilizarse para comprar mobiliario o ofrecerse como cambio para aumentar los meses de free rent.
16. **CAM** ("*Common Area Maintenance*"): es un cargo neto que los arrendatarios deben pagar al dueño de la propiedad por los gastos de las áreas comunes del edificio. El porcentaje correspondiente es generalmente basado en el tamaño de la oficina que el arrendatario está utilizando sobre el total del edificio.