



Fondo Independencia One Union Center

Análisis Razonado– Q3.2020





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.



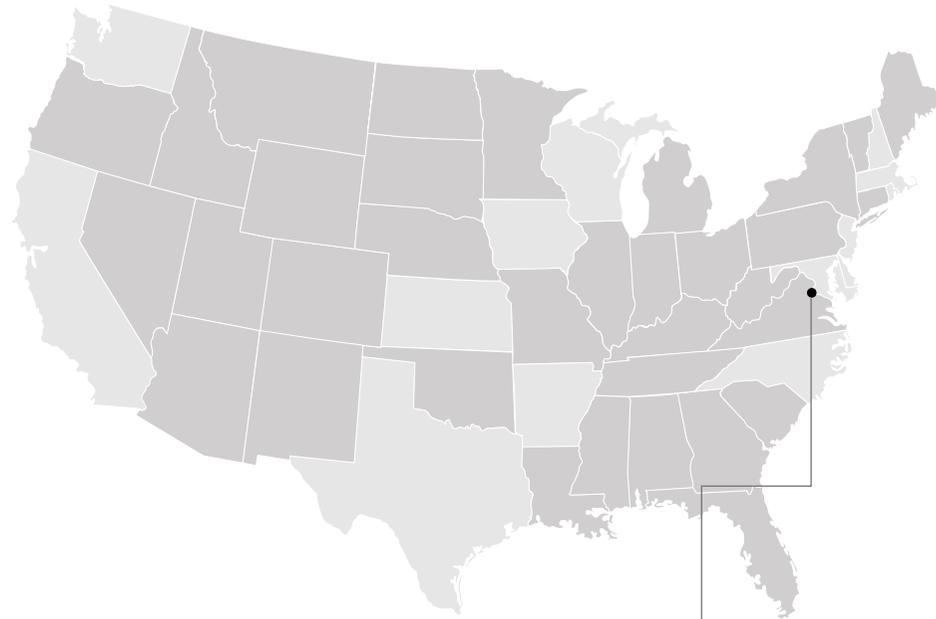
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia One Union Center tiene como objeto la inversión en acciones y títulos de deuda emitidos por una sociedad extranjera, relacionada a la administradora, la cual a su vez es dueña indirectamente, a través de sus sociedades filiales, del bien raíz ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C.

El Fondo invierte en sus filiales vía títulos 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 dividendos distribuidos por dichas sociedades, los que a su vez provienen del flujo de arriendos de la propiedad de rentas como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

Al 30 de septiembre de 2020 el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales la propiedad 810 First Street, ubicada en Washington D.C., Estados Unidos de América.



ONE UNION CENTER
810 First Street NE
Washington, DC



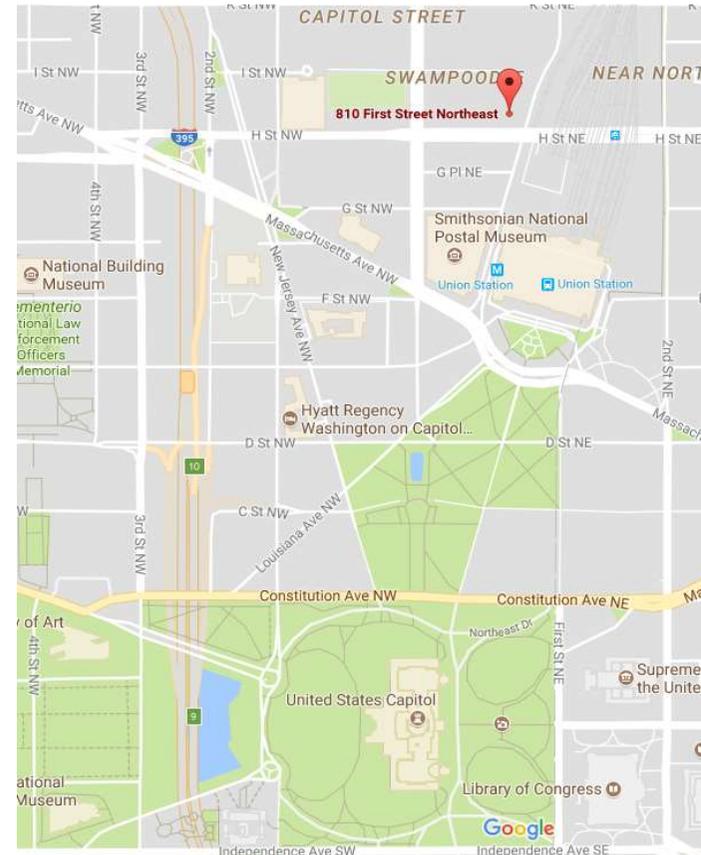


ONE UNION CENTER - PROPIEDAD



810 First Street NE
Washington, DC

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	191,679 SF
Ocup. Compra	80%
Ocup. Actual	5,70%
Precio Compra	USD 64,25MM
Socio Local	AREP (10%)



WASHINGTON, DC

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



RESUMEN

EJECUTIVO PERIODO

Luego de la compra del edificio en octubre 2017, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 14,99 MM de capital invertido y USD 64,4 MM en activos inmobiliarios bajo administración. La estrategia de la inversión se concentra en recolocar la vacancia generada una vez que el District of Columbia, su principal arrendatario al momento de la compra, dejó su espacio en octubre 2018.

El Fondo no ha realizado distribuciones a sus aportantes desde la adquisición del bien raíz ya que la propiedad no produce flujos y durante los últimos 12 meses mostró una rentabilidad negativa de -36,36%.

Durante junio de 2020 se concretó un aumento de capital por un total de USD 722K a nivel del Fondo, equivalente al 5% del capital invertido inicialmente en este negocio. Este aumento de capital fue aprobado por la totalidad de los aportantes y tiene por objetivo cubrir el 35% del déficit operacional hasta marzo 2021, el 65% restante será financiado por el prestamista Pine River por un total de USD 3,3MM que reasignó de la línea de crédito de Capex para este objetivo.

La caída en el valor cuota a partir del 31/12/2019 se explica principalmente por la nueva normativa aplicable IFRS o NIIF9, la cual exige mantener una provisión de deterioro por el pagaré que tiene el Fondo con la sociedad Reus Union Center Inc., incluso tratándose se pagarés suscritos por sociedades filiales.

Evolución Histórica Valor Cuota



Portfolio Manager: Ignacio Ossandón

Valor Cuota Actual: USD \$0,5521

Valor Cuota Inicial: USD \$1,0000

Tipos de Activos: Activos Alternativos

Fecha de Inicio: 22 de diciembre de 2017

Bolsa Santiago: CFIIAMDC-E

Moneda: USD

OBJETIVO DEL FONDO

el objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Union Center Inc, la cual, indirectamente, será propietaria del inmueble ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C., Estados Unidos de América (el "Inmueble").

POLITICA DE DIVIDENDOS

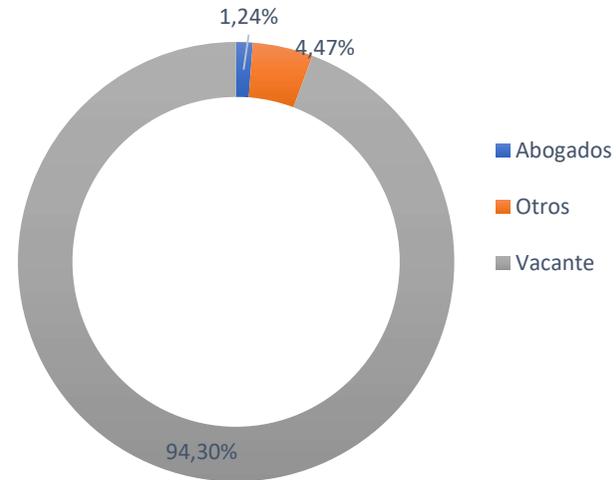
El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" (BNP) por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.



PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% SF)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% SF)



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.2020	31.12.2019	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Activo Corriente	629	1.100	(471)	-43%
Activo No Corriente	8.420	7.957	463	6%
Total Activo	9.049	9.057	(8)	0%
Pasivo Corriente	108	77	31	41%
Pasivo No Corriente	-	-	-	100%
Patrimonio Neto	8.941	8.980	(39)	0%
Total Pasivos y Patrimonio	9.049	9.057	(8)	0%

ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2020 los activos corrientes disminuyeron un 43% con respecto al 31 de diciembre 2019 debido a la capitalización de intereses del pagaré se realiza de manera semestral, la cuenta de “Activos financieros a costo amortizado corriente” presenta una disminución de MUSD 463. La cuenta efectivo y equivalentes de efectivo disminuyó en MUSD 8

ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta “Activos financieros a costo amortizado no corriente”, la que reconoce el pagaré con la sociedad Reus Union Center Inc. junto con una provisión por deterioro de acuerdo a la NIIF9.

Durante el tercer trimestre del año 2020 el total de activo no corriente aumentó en un 6% debido principalmente al aumento en la capitalización de los intereses del pagaré.

PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a las cuentas por pagar a proveedores, dividendos provisorios por pagar a los aportantes, remuneraciones por pagar a la sociedad administradora, y otros documentos. Al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 77 y MUS 108 respectivamente, estas corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la Administradora y otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

PATRIMONIO NETO

La disminución en el patrimonio al 30 de septiembre de 2020 con respecto al cierre de 2019 se debe a que el aumento de capital efectuado durante el mes de junio se contrarrestó completamente por el patrimonio negativo que posee la sociedad subyacente lo que se refleja en el resultado como deterioro de la inversión.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.2020	30.09.2019	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Intereses y reajustes	1.772	997	775	78%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	0%
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(2.494)	(2.828)	334	100%
Otros	-	-	-	-100%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	(722)	(1.832)	1.109	100%
Comisión de administración	(30)	(45)	15	-33%
Otros gastos de operación	(10)	(12)	2	-16%
Total gastos de operaciones (-)	(40)	(57)	17	-30%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	(762)	(1.888)	1.126	-60%

- Las utilidades o pérdidas del Fondo corresponden principalmente a los resultados de sus filiales en las cuales mantiene participación. Adicionalmente, considera gastos operacionales y comisiones de administración.
- Al 30 de septiembre de 2020 el Fondo devengó intereses por el pagaré con la sociedad Reus Union Center Inc. por MUSD 1.772, el aumento respecto al mismo período de 2019 corresponde a un 78% y se explica por la capitalización de los intereses devengados.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde a la utilidad o pérdida realizada a través de la participación en las distintas filiales que son dueñas del activo subyacente. Al 30 de septiembre de 2020 la Sociedad Reus Union Center Inc. posee patrimonio negativo. Dado esto, el Fondo reconoció MUSD 722 pérdidas provenientes del aumento de capital el cual se reconoció como pérdida de inversión dado que el patrimonio de dicha sociedad era negativo. Adicionalmente se consideró como deterioro la capitalización de los intereses explicados en el párrafo precedente por MUSD 1.722.
- A partir del 01 de julio del 2020 se dejaron de devengar las comisiones de la administradora, según el cambio realizado en el Reglamento Interno, aprobado en la Asamblea de Extraordinaria de Aportantes celebrada el 19 de junio del 2020.
- Al 30 de septiembre de 2020 los resultados del fondo presentan una pérdida por MUSD 762.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,0121	0,0086	0,1671
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00%	100,00%	100,00%
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00%	0,00%	0,00%
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	5,8125	14,2857	0,2518
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	0,0649	0,1948	0,0083
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,5966	0,5991	0,8891
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	-0,0509	-0,4159	-0,1260
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	-	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos según último valor libro 12 meses	%	-	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad/(Pérdida) / Pat al cierre del periodo	%	-7,8557%	-40,9742%	-12,4105%
Rentabilidad del Activo	Utilidad/(Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-8,4234%	-68,8273%	-12,1398%

- A partir de diciembre 2019 este se reclasifica debido a la nueva normativa aplicable IFRS o NIIF9, la cual entró en vigencia en enero 2019 y exige reflejar el deterioro en el activo, valorizado mediante el método del costo amortizado.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, están sujetos 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 la mejor ubicación del submercado (NoMa), frente a Union Station, la segunda estación de trenes con mayor flujo en Estados Unidos. Se trata de un edificio esquina con plantas eficientes, excelente luminosidad y ventanas en sus 4 caras.
- 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, y otros bienes inmuebles comerciales, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentran nuestras propiedades, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Dependemos en mayor medida de algunos arrendatarios y de las industrias específicas a las cuales pertenecen los arrendatarios actualmente en cartera.
- Es por esto, que a medida que continuamos recolocando el bien raíz, nuestra concentración por industria podría incrementarse, exponiéndonos aún más a los riesgos asociados a esas industrias. Al 30 de septiembre de 2020, como porcentaje de nuestros ingresos por renta de arriendo correspondientes a la cartera, el 18,8% de nuestros arrendatarios operaban en la industria legal y un 81,2 % en otra industria.
- Nos enfrentamos también a riesgos producto de movimientos en 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 nuestro activo 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 hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente al crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario. El crédito otorgado es a tasa variable, sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa que no permite que la tasa supere un límite máximo establecido.
- Es posible que no podamos renovar o volver a arrendar los espacios disponibles a medida que los contratos vayan venciendo. No es posible garantizar que los arrendatarios que vencen renueven sus contratos, o que podamos volver a arrendar los espacios disponibles. Al momento de la compra la propiedad contaba con 3 arrendatarios, su principal arrendatario ocupaba el 72,9% del espacio arrendable y, tal como estaba considerado al momento de adquisición del bien raíz, este dejó su espacio al término de su contrato en octubre 2018. adquisición del bien raíz, éste dejó su espacio al término de su contrato en octubre 2018. Pese al seguimiento del plan de comercialización, los plazos de cierre de un nuevo contrato han demostrado ser mayores a los originalmente presupuestados. Debido a lo anterior, el 94,3% del total de pies cuadrados de nuestra propiedad estaban vacantes al 30 de septiembre de 2020. De no colocarse la vacancia del inmueble antes de marzo 2021, lo que le permitiría al Fondo generar rentas propias, nos enfrentaríamos a un riesgo de liquidez ya que los recursos del bien raíz son insuficientes para cumplir con sus obligaciones de corto plazo, por lo que sería necesario evaluar un nuevo financiamiento o un segundo aumento de capital.



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, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante los últimos meses la pandemia ha forzado a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

La pandemia de COVID-19 en curso y las restricciones destinadas a evitar su propagación, podrían afectar las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes. Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, esta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros, y no se puede garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 pueden permanecer vigentes en el estado y ciudad donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo, e incluso si se eliminan dichas restricciones, es posible que estas se puedan restablecer en una fecha posterior.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico del estado de Washington D.C. y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendo no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las rentas de mercado previas al COVID-19.

Durante los últimos meses las medidas de restricción impuestas en Estados Unidos de América se han ido flexibilizando, permitiendo que progresivamente los mercados comiencen a operar con normalidad. Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación.

A fines del año pasado la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses del año, llegando a un máximo de un 14,7% en abril 2020. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 7,9% durante septiembre de este año.

Sin embargo, 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. Por un lado, como medida de prevención de contagio y de las diferentes medidas de cuarentena, ha aumentado el trabajo remoto desde los hogares, disminuyendo el total de empleados que necesitan espacio arrendable de oficina, sin embargo, por otro lado, el distanciamiento social impuesto por las autoridades puede implicar que las empresas deban reconfigurar sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada empleado. 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 por el momento, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para el activo inmobiliario del Fondo.

Dada las diferentes y dinámicas consecuencias que hemos observado y que continuaremos viviendo por la pandemia actual, es que seguiremos monitoreando de cerca el potencial impacto en la ocupación, la evolución de las rentas de arriendo, y la situación de sus arrendatarios.

Al 30 de septiembre de 2020 no hubo moras en el pago de arriendo por parte de los arrendatarios de la propiedad relacionados a la pandemia y no hemos tenido un cambio significativo en la tasa de ocupación del activo.



HECHOS POSTERIORES

Crisis Sanitaria COVID-19

Dado que esta crisis sanitaria aún está en desarrollo, y que aún no hay claridad sobre la extensión y la profundidad de su impacto tanto a nivel mundial como en Estados Unidos de América, la administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que a la fecha de este informe un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan.

A la fecha, la cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. De profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas ello podría generar un mayor impacto económico para la economía en general y para el Fondo, lo que hoy no es posible cuantificar

A la fecha de este informe, se ha cumplido de manera sustancial con los compromisos de renta por parte de los arrendatarios.



INFORMACIÓN DE MERCADO



INFORMACIÓN DE MERCADO⁽¹⁾



\$52,97 NoMa Overall

\$58,66 Metro Overall

Rentas

11.936.220 SF/

264.132 SF

Inventario NoMa / Nueva Construcción NoMa

8,6% NoMa Overall

15,4% Metro Overall

Vacancia

**8,7% /
7,9%**

Tasa de Desempleo Mercado / Nacional ⁽²⁾

483.291 SF NoMa
-778.671 SF Metro Overall

Absorción Neta Acumulada (YTD)

El GSA representó el 45% de la actividad de arriendos en el Q3, firmando 629.000 sf en cuatro contratos.

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.

Producto del COVID-19 y la consecuente caída de la economía, el mercado de oficinas de Washington DC perdió 177.000 sf de ocupación en el Q3, que se traduce en 779.000 sf de absorción neta negativa en lo que va del año.

La principal transacción del trimestre fue la renovación del GSA Federal Reserve en el CBD por 319.000.

La vacancia tuvo un incremento de 20 bps respecto al trimestre anterior y se debe principalmente a: (i) arrendatarios de menos de 10.000 sf afectados por el COVID-19 que en conjunto han devuelto 150.000 sf al mercado y (ii) el ingreso de 600.000 de nueva construcción vacante durante la primera mitad de 2020.

(1) Source: CBRE, Q3 2020

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



TARGETS DE ARRIENDO



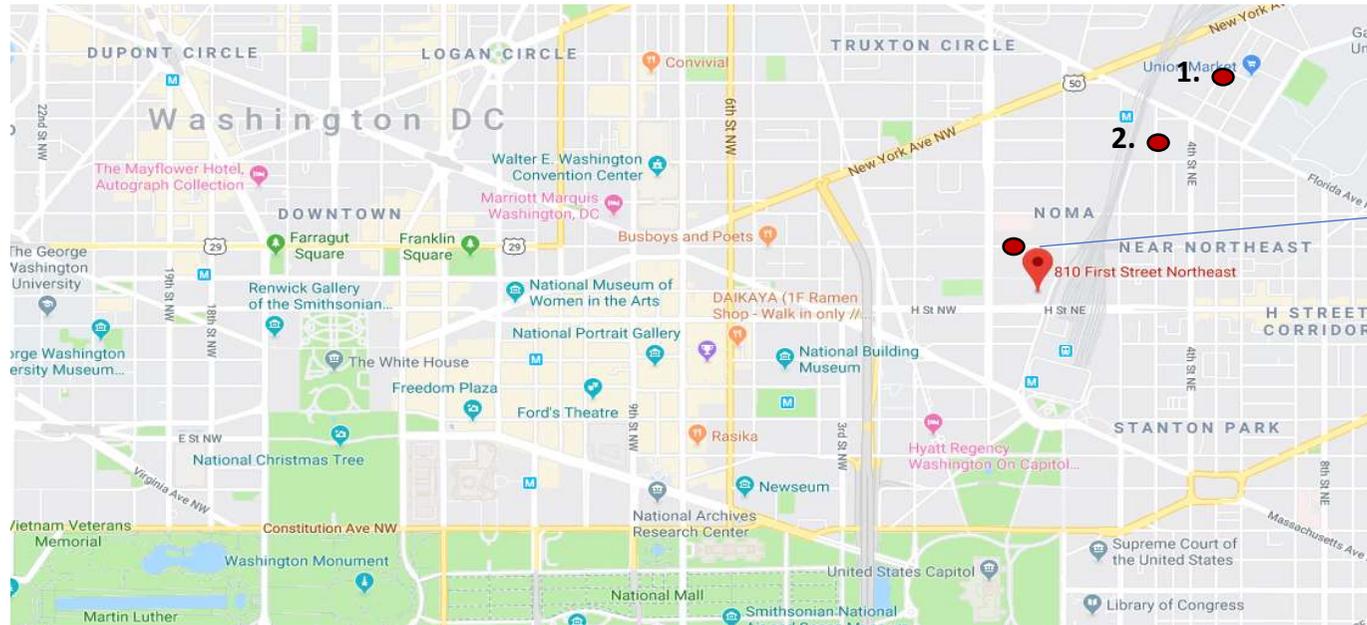
PRIVATE COMPANY

AWARD:	Q4 2021	Q1 - Q2 2021	Q4 2020 - Q1 2021
START DATE:	Q3 2022	Q4 2021 - Q2 2022	September 2023
SIZE:	121.000 Sf	160.000 - 170.000 Sf	120.000 - 140.000 Sf
TERM:	20 Years Firm	20 Years Firm	11 Years
TI:	\$94 psf	\$94 psf	\$120 psf
FULL SERVICE:	\$53,5 psf Flat	\$53,5 psf Flat	\$55 psf + 2,5% esc.
FREE RENT:	12 Months	12 Months	12 Months
CASH:	8 Months equivalent	8 Months equivalent	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.
- Adicionalmente estamos en conversaciones con 4 agencias gubernamentales que buscan espacios por 50 – 80K Sf, el inicio de estos contratos está presupuestado para el Q4 2021 la mayoría y uno para el Q4 2022.
- Durante el último mes se ha visto una reactivación en la actividad de arriendo del sector gubernamental, varias agencias han anunciado su interés formal de espacio al mercado, con lo cual los edificios interesados en participar del proceso deben realizar una expresión de interés y proceder a agendar un tour, por ahora, debido al COVID-19, de manera virtual.
- En los años 2020 y 2021 vence la mitad de la superficie total arrendada por el Gobierno en los estados contiguos de DC, Virginia y Maryland. Son 25.5MM SF en total de los cuales vencen 15.2MM SF, 6.7MM SF corresponden a DC. De estos, 2.8MM SF corresponden a contratos ya firmados que se consolidarán en otros edificios, 500K SF cuentan con opciones de renovación y 1.5MM corresponden a contratos poco probables de ser asignados ya que cuentan con alguna historia de vacancia, problemas de tamaño o timing. Por lo tanto son 1.9MM SF los pies que se espera transen en el mercado de DC.



NoMa - NUEVA CONSTRUCCIÓN



45 L Street NE, Washington DC

- El Q1 2020 se entregó el edificio Sentinel Square III, 45L Street NE, se trata de un edificio de oficinas de 545.823 sf y que está 86,7% arrendado a FCC (Federal Communications Commission).
- Actualmente hay sólo dos edificio bajo construcción en el submercado de NoMa:
 1. Signal House, 350 Morse Street NE, edificio de oficinas de 226.841 sf que se encuentra en construcción y se espera sea entregado en febrero 2021, este proyecto aún no cuenta con un arrendatario principal.
 2. Press House, 301 N St NE, edificio de oficinas pequeño de 38.191 sf que espera ser completado en diciembre de 2020.

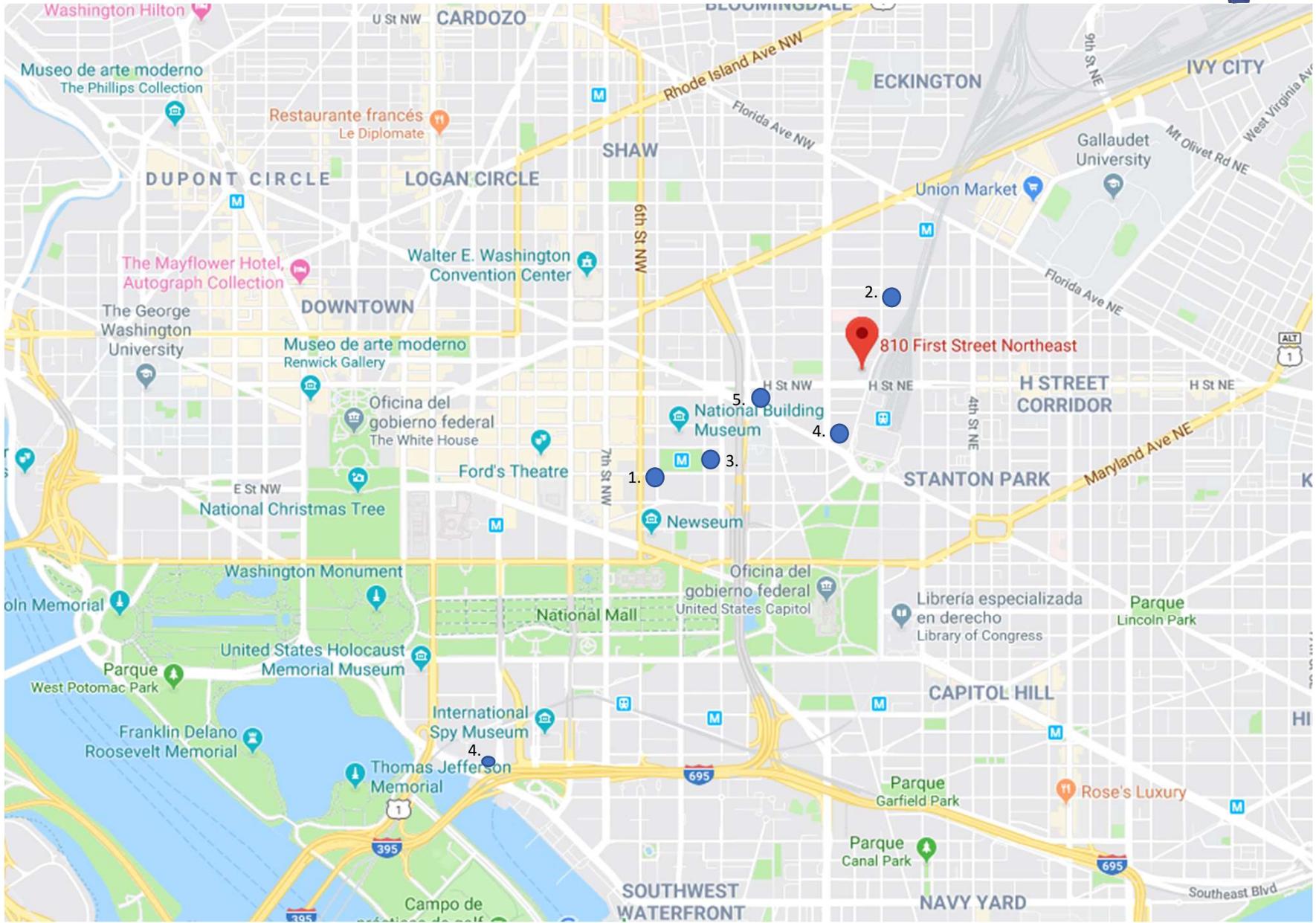


SET COMPETITIVO – PROSPECTO GSA 1

		1	2	3	4	5
						
	810 FIRST 810 1 ST STREET NE	600 E STREET 600 E STREET NW	1100 1ST STREET 1100 1 ST STREET NE	JUDICIARY CENTER 555 4 TH STREET NW	CASIMIR PULASKI BUILDING 20 MASSACHUSETTS AVE NW	UNION LABOR LIFE BUILDING 111 MASSACHUSETTS AVE NW
BUILDING OWNER	 American Real Estate Partners	S.C. Herman & Associates	Unizo	NSP Ventures Corp.	Office Properties Income Trust	Douglas Development Corp.
TOTAL RBA	192,733	327,663	347,722	345,776	340,119	282,232
MAX. CONTIGUOUS BLOCK (CURRENT OR FUTURE)	189,713	327,663	186,678	345,776 (Future)	340,119 (Future)	282,232 (Future)
% LEASED	1.6%	0%	45.5%	100%	100%	100%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	0%	53.69%	100%	76%	100%
LISTING BROKER	Cushman & Wakefield	Stream Realty Partners	JLL	J Street Companies	The RMR Group	Douglas Development Corp.
COMMENTS	---	Recently vacated by the Government	186,000 RSF block available when Government moves out July 2021	DOJ moving out; Consolidating into 601 D Street NW by Q1 2021	DOJ has moved out; CIS consolidating at new HQ in PG County by Q1 2021	CIS consolidating at new HQ in PG County by Q1 2021



UBICACIÓN SET COMPETITIVO (GSA 1)



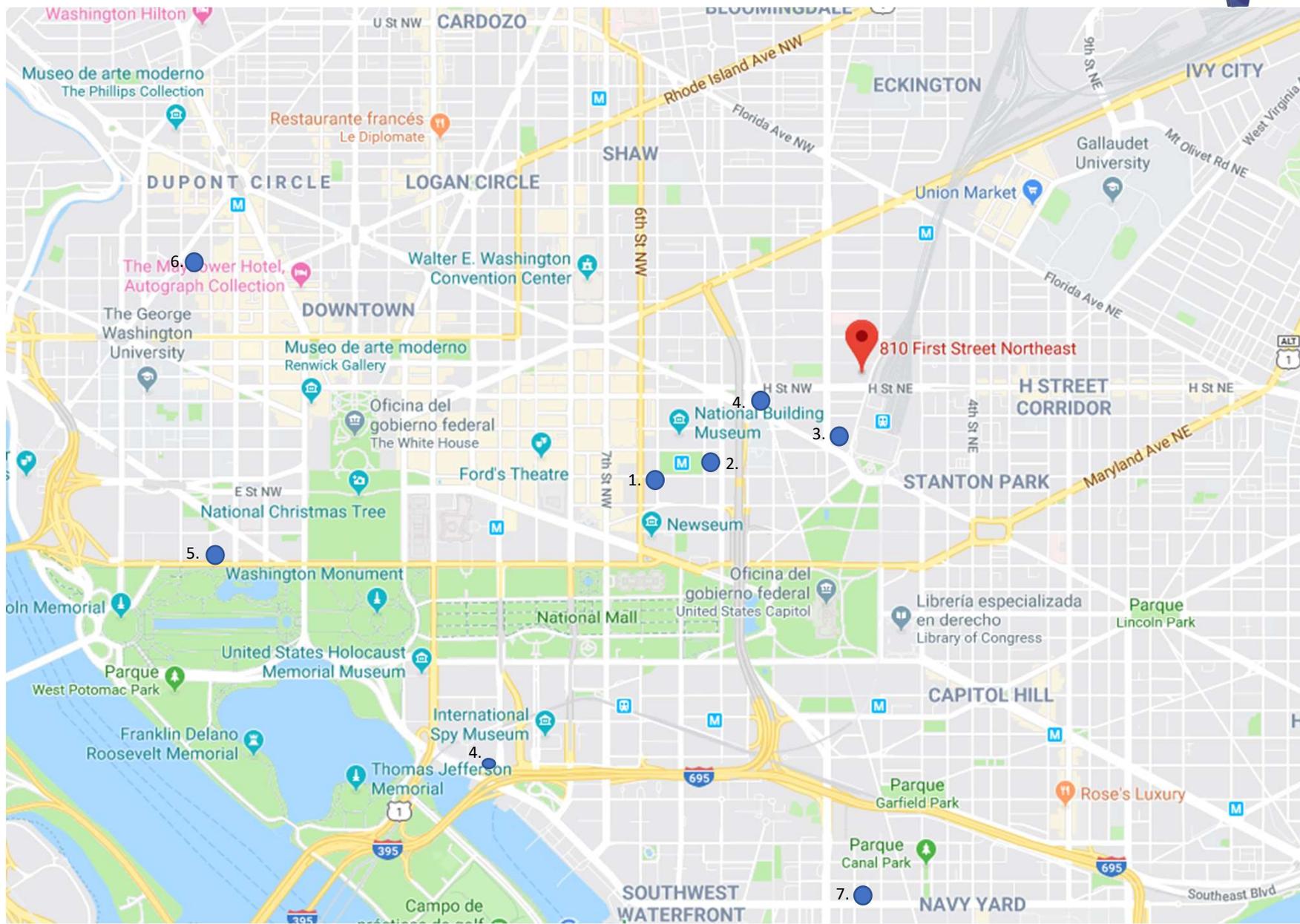


SET COMPETITIVO – PROSPECTO GSA 2

	1	2	3	4	5	6	7
							
810 FIRST	600 E STREET NW	JUDICIARY CENTER	CASIMIR PULASKI BUILDING	UNION LABOR LIFE BUILDING	VANGUARD BUILDING	2100 M STREET	HALF STREET
810 1ST STREET NE	600 E STREET NW	555 4TH STREET NW	20 MASSACHUSETTS AVE NW	111 MASSACHUSETTS AVE NW	1111 20TH STREET NW	2100 M STREET NW	55 M STREET SE
BUILDING OWNER	S.C. Herman & Associates	NSP Ventures Corp.	Office Properties Income Trust	Douglas Development Corp.	Willco Companies	Network Realty Partners	Spear Street Capital
TOTAL RBA	327,663	345,776	340,119	282,232	186,012	301,347	280,968
MAX. CONTIGUOUS BLOCK (CURRENT OR FUTURE)	327,663	345,776 (Future)	340,119 (Future)	282,232 (Future)	186,012	248,000	235,743
% LEASED	0%	100%	100%	100%	100% *	17.7%	97.4%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	100%	76%	100%	100% *	0%	53.39%
LISTING BROKER	Stream Realty Partners	J Street Companies	The RMR Group	Douglas Development Corp.	Avison Young (Public) C&W (Private)	Avison Young	JLL
COMMENTS	Recently fully vacated by the Government	DOJ moving out; Consolidating into 601 D Street NW by Q1 2021	DOJ has moved out; CIS consolidating at new HQ in PG County by Q1 2021	CIS consolidating at new HQ in PG County by Q1 2021	* Peace Corps vacating	---	DDOT is vacating 150,000 SF



UBICACIÓN SET COMPETITIVO (GSA 2)





SET COMPETITIVO – PROSPECTO PRIVATE COMPANY

	1	2	3	4	5	6	
							
	810 FIRST	777 NORTH CAPITOL STREET	UNION SQUARE	1100 1ST STREET	20 M STREET	100 M STREET	1750 H STREET
	810 1 ST STREET NE	777 N CAPITOL STREET NE	899 N CAPITOL STREET NE	1100 1 ST STREET NE	20 M STREET SE	100 M STREET SE	1750 H STREET NW
BUILDING OWNER		Center Public Administration	Network Realty Partners	Unizo	Lerner Enterprises	Hermes Real Estate Investment Management	Office Properties Income Trust
TOTAL RBA	192,733	211,906	314,667	347,722	199,682	255,000	133,303
MAX. CONTIGUOUS BLOCK	189,713	2,252	249,326	156,485	98,539	19,281	118,296
% LEASED	1.6%	98.9%	20.8%	54.2%	43.9%	79.8%	100%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	0%	0%	53.69%	54.4%	0%	0%
LISTING BROKER	Cushman & Wakefield	CBRE	Cushman & Wakefield	JLL	JLL	Transwestern	Newmark Knight Frank
COMMENTS	---	JLL marketing for sale on behalf of the three owner occupants	DOH (220,000 RSF) moving out to SE	186,000 RSF block available if Government moves out July 2021	Bureau of Land Management currently moving out of 108,567 RSF	OIG pending for 50,000 RSF top floors	Large leases expire late-2020 / mid-2021



UBICACIÓN SET COMPETITIVO (PRIVATE COMPANY)

