



Fondo Independencia One Union Center

Análisis Razonado – Ejercicio 2020





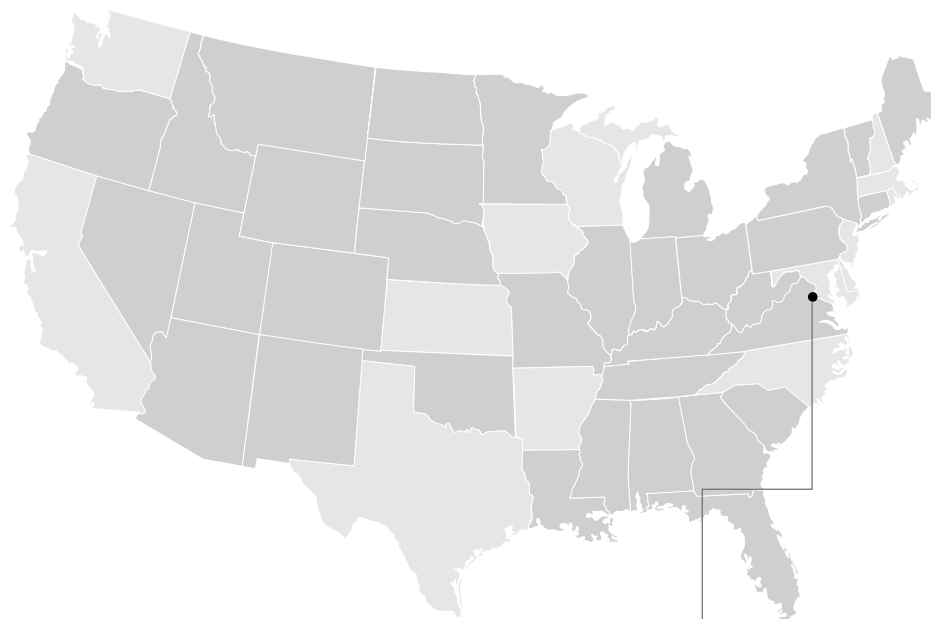
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia One Union Center tiene como objeto la inversión en acciones y títulos de deuda emitidos por una sociedad extranjera filial, la cual a su vez es dueña, a través de sus sociedades filiales, del bien raíz ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C. Los ingresos del Fondo provienen de los intereses generados por los pagarés de los cuales es acreedor.

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 31 de diciembre de 2020 el Fondo posee 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



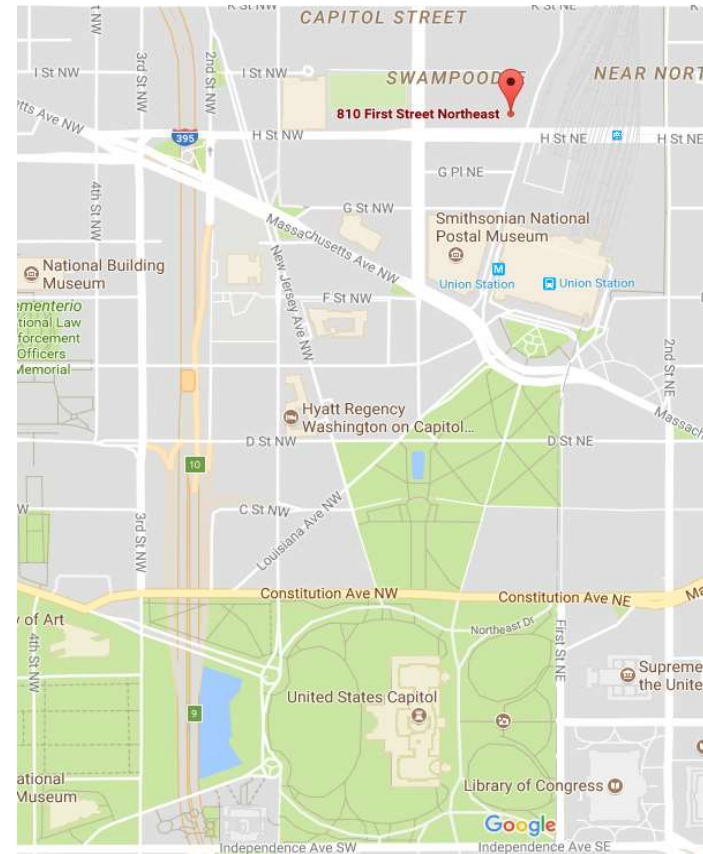


ONE UNION CENTER - PROPIEDAD



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 59,4 MM en activos inmobiliarios bajo administración.

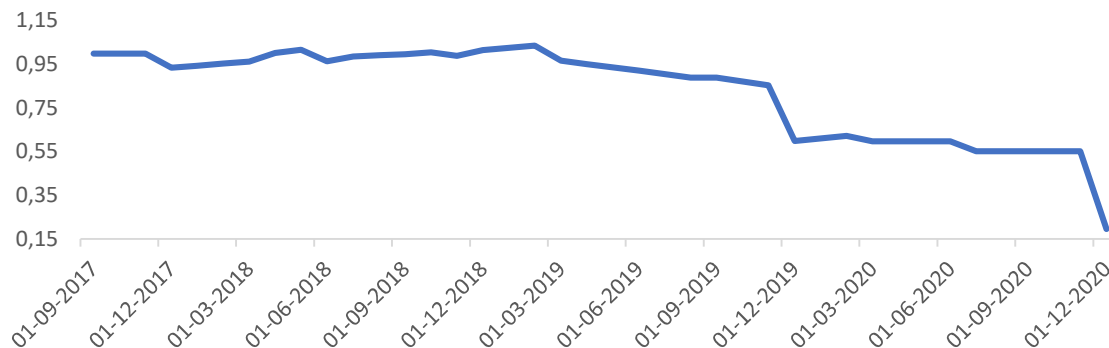
El proyecto contemplaba la desocupación del activo en octubre de 2018 una vez que el District of Columbia, su principal arrendatario al momento de la compra, dejara su espacio. Durante 2018 estuvimos en conversaciones con la entidad gubernamental WMATA para una venta del activo y durante 2019 estuvimos próximos a firmar un contrato con la entidad gubernamental CSOSA por la totalidad del espacio arrendable de la propiedad. Luego de un aumento de la vacancia de mercado en 190 bps desde el momento de la compra enfrentamos un mayor desafío para la recolocación del espacio vacante. Esperamos que con el avance del proceso de vacunación mejoren las dinámicas del mercado.

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 abril 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.

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 -67,37%.

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 \$0,1955
Valor Cuota Inicial:	USD \$1,0151
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

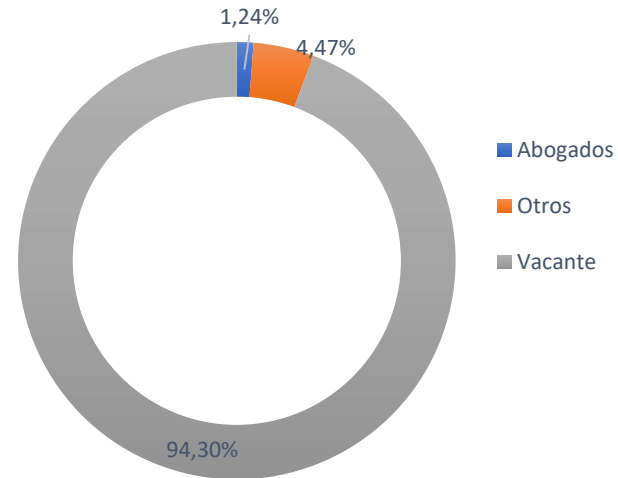
El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" (BNP) por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses,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



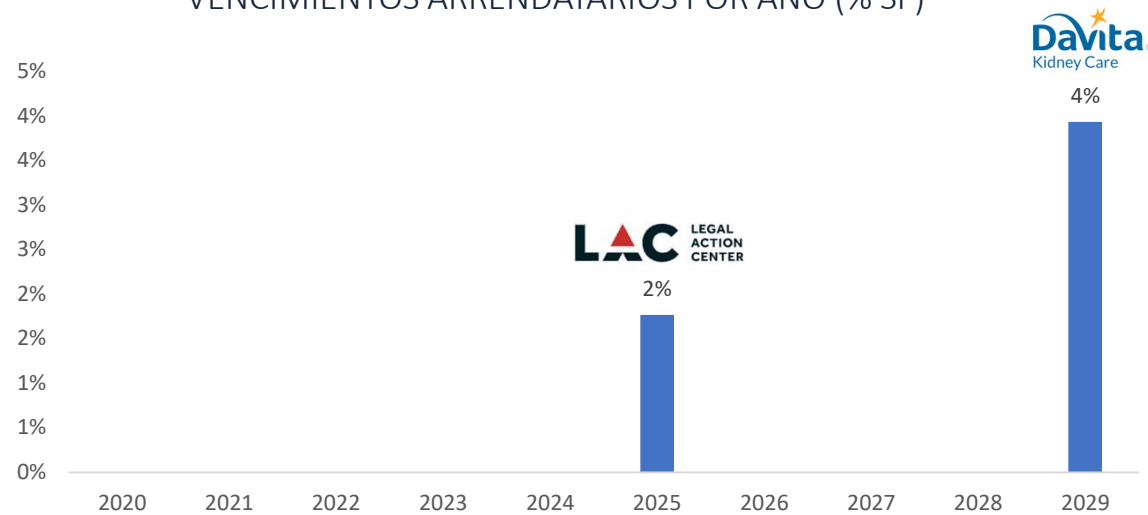
PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% SF)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% SF)



ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2020 MUSD	31.12.2019 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	1.246	1.100	146	13%
Activo No Corriente	2.031	7.957	(5.926)	-74%
Total Activo	3.277	9.057	(5.780)	-64%
Pasivo Corriente	110	77	33	43%
Pasivo No Corriente	-	-	-	100%
Patrimonio Neto	3.167	8.980	(5.813)	-65%
Total Pasivos y Patrimonio	3.277	9.057	(5.780)	-64%

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2020 los activos corrientes aumentaron un 13% 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 un aumento de MUSD 158. La cuenta efectivo y equivalentes de efectivo disminuyó en MUSD 11

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 disminuyó en un 74% debido principalmente a la provisión de deterioro del pagaré que alcanzó los MUSD 8.161.

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 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son de MUSD 77 y MUS 110 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 31 de diciembre 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 y el deterioro del pagaré, lo que se refleja en el resultado como deterioro de la inversión.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.2020	31.12.2019	VAR	% VAR
	MUSD	MUSD	MUSD	
Intereses y reajustes	2.394	2.081	313	15%
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(8.883)	(8.241)	(642)	-8%
Otros	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	(6.489)	(6.159)	(330)	-5%
Comisión de administración	(30)	(59)	30	50%
Otros gastos de operación	(18)	(15)	(3)	-19%
Total gastos de operaciones (-)	(47)	(74)	27	36%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	(6.536)	(6.233)	(303)	-5%

- 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 31 de diciembre de 2020 el Fondo devengó intereses por el pagaré con la sociedad Reus Union Center Inc. por MUSD 2.394, el aumento respecto al mismo período de 2019 corresponde a un 15% 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 31 de diciembre 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 del capital e intereses del pagaré por MUSD 8.161.
- 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 31 de diciembre de 2021 los resultados del fondo presentan una pérdida por MUSD 6.536.



INDICADORES FINANCIEROS

INDICES DE SOLVENCIA (MUSD)		Unidad	31.12.2020	31.12.2019
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,0348	0,0086
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00%	100,00%
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00%	0,00%
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	11,3031	14,2857
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	0,0289	0,1888
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	0,1955	0,5991
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	-0,4036	-0,4159
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	%	-67,3627%	-40,9731%
Rentabilidad del Activo	Utilidad/(Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-199,4574%	-68,8241%



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 31 de diciembre 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. 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 31 de diciembre de 2020. De no colocarse la vacancia del inmueble antes de abril 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 varios meses la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social para evitar la propagación del virus, las cuales afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Dichas medidas pueden haber afectado 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.

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.

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en el estado y ciudad donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo a finales del año 2020 comenzó el proceso de vacunación, llegando a más de 2.5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos.

A medida que las restricciones impuestas fueron teniendo efecto junto con la creación de una vacuna contra el COVID 19, los mercados financieros y la economía en general poco a poco se han ido recuperando y volviendo a la normalidad, dada la menor incertidumbre existente en cuanto a la estimación de la duración de los contagios y de su propagación.

Dado lo anterior, en 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 6,7% en diciembre 2020.

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 los activos inmobiliarios del Fondo.



INFORMACIÓN DE MERCADO



INFORMACIÓN DE MERCADO⁽¹⁾



\$52,38 NoMa Overall

\$58,62 Metro Overall

Rentas

11.936.220 SF/

264.132 SF

Inventario NoMa / Nueva Construcción NoMa

8,1% NoMa Overall

15,9% Metro Overall

Vacancia

**7,9% /
6,7%**

Tasa de Desempleo Mercado / Nacional ⁽²⁾

459.458 SF NoMa
-1.398.535 SF Metro Overall

Absorción Neta Acumulada (YTD)

Un total de 1,7 millones de sf se sumaron al mercado del subarriendo en DC desde que comenzó la pandemia, siendo 3,5 millones de sf el total en subarriendo en el mercado.

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.

Las empresas sin fines de lucro y las oficinas de abogados fueron los mayores contribuyentes de arriendos durante el 2020 en DC. Por el lado de las empresas sin fines de lucro, el aporte fue de 480.000 sf y en el caso de las oficinas de abogados fue de 580.000 sf.

El volumen de arriendos en el año 2020 en el mercado de DC fue de 6 millones de sf, esto es un 40% más bajo de los niveles observados en 2018-2019. Tasa de caída que es consistente con el mercado de oficinas de USA como un todo.

(1) Source: CBRE, Q4 2020

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



TARGETS DE ARRIENDO



AA-

Standard & Poor's
Rating Services

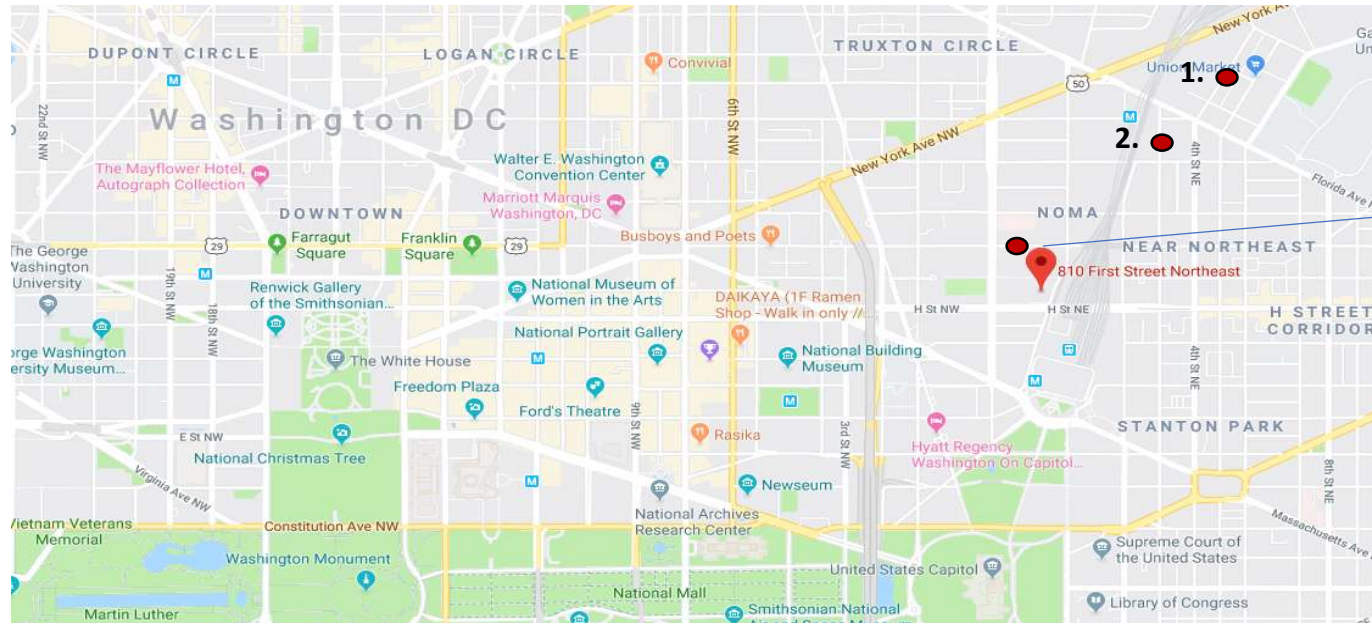
PRIVATE COMPANY

AWARD:	Q2 2021	Q4 2020 - Q1 2021
START DATE:	Q4 2022 – Q1 2023	September 2023
SIZE:	165.000 Sf	120.000 - 140.000 Sf
TERM:	20 Years Firm	11 Years
TI:	\$58,96 psf	\$120 psf
FULL SERVICE:	\$50,25 psf Flat	\$55 psf + 2,5% esc.
FREE RENT:	12 Months	12 Months
CASH:	18 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 a la espera de posibles “request for proposal” de otras 3 agencias gubernamentales que buscan espacios por entre 25 – 80K Sf, el inicio de esos contratos está presupuestado para el Q4 2021, Q3 y Q4 2022.
- Durante la última parte del año se ha visto una pausa en la actividad de arriendos del sector gubernamental. Posterior a las elecciones presidenciales de noviembre, no ha habido anuncios de agencias por interés formal de espacio en el mercado y a su vez las que estaban activas pusieron sus procesos en pausa. Este fue el caso de una de las agencias gubernamentales donde estábamos esperando una propuesta de forma activa hasta el trimestre anterior y otro importante número de ellas terminaron renovando en los edificios donde se encontraban.
- Del portafolio total arrendado por el GSA en el estado de DC, el 40,7% vence en los próximos 24 meses contados a partir de Octubre 2020. Esto equivale a 6.7 MM SF. 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 cuya entrega se ha ido postergando. Inicialmente se esperaba para febrero 2021. El proyecto aún no cuenta con un arrendatario principal.
 2. Press House, 301 N St NE, edificio de oficinas pequeño de 38.191 sf que también ha ido restrasando su entrega, no hay certezas de la fecha pero inicialmente se esperaba su entrega para diciembre de 2020.



SET COMPETITIVO – PROSPECTO GSA

TIER 1

WILL MOST LIKELY CHASE AND BE AGGRESSIVE



	810 1 ST STREET NE	445 12 TH ST SW [PORTALS II]	1111 20 TH STREET NW	111 MASSACHUSETTS AVE NW	20 MASSACHUSETTS AVE NW	600 E STREET NW	1250 MARYLAND AVE SW [PORTALS I]	999 N. CAPITOL STREET NE
BUILDING OWNER	AREP	Republic Properties	Willco Companies	Douglas Development	Office Properties Income Trust	S. C. Herman & Associates	LNR Partners	Network Realty Partners
TOTAL RBA	192,733	612,767	186,012	298,388	340,119	327,663	531,327	322,249
MAX. CONTIGUOUS	189,713	159,424	175,675	282,232 (Future)	340,119 (Future)	327,663	59,871	116,903
% LEASED	1.6%	74%	6%	100%	100%	0%	66%	94%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	69%	0%	100%	76%	0%	21%	57%
LISTING BROKER	Cushman & Wakefield	JLL / CBRE (Public Sector)	Avison Young (Public Sector)	Douglas Development	JLL	Stream Realty Partners	Lincoln Property Company	Cushman & Wakefield
BASIS	---	\$337,000,000	Low Basis as it has been held for quite some time	Low Basis as it has been held for quite some time*	Low Basis as it has been held for quite some time	Low Basis as it has been held for quite some time	\$122,200,000 (Property marketed for sale, this is the guidance)	\$84,600,000
OUTSTANDING DEBT	---	\$130,000,000	Unencumbered	\$95,000,000	\$117,400,000	\$47,500,000	\$84,000,000*	\$59,150,000
COMMENTS	---	Large vacant block available due to FCC vacating, can be very aggressive on price	Vacant with ownership that will be very aggressive on price	CIS consolidating at new HQ in PG County by Q1 2021; can be very aggressive on price <i>*Basis is slightly higher than Debt</i>	DOJ has moved out; CIS consolidating at new HQ in PG County by Q1 2021; Government-focused owner could get aggressive on price	Vacant building with plans to renovate to trophy, but given the market and size of OJP, may pivot to chasing GSA; can be very aggressive on price	Currently do not have the contiguous space, but there are rumors CareFirst is leaving the building to consolidate elsewhere, which would potentially create enough contiguous space for OJP <i>*Originally a \$155MM CMBS loan that went into default. Buyer assumed the \$84MM note</i>	Two groups need to vacate portions of the Building in order to create enough space for OJP

TIER 2

COULD CHASE, BUT HAVE ISSUES

- **555 4TH STREET NW:** Lots of base building work required to comply with GSA standards; building currently for sale
- **55 M STREET SE:** Vacant building, but we do not think can be aggressive enough with pricing to win

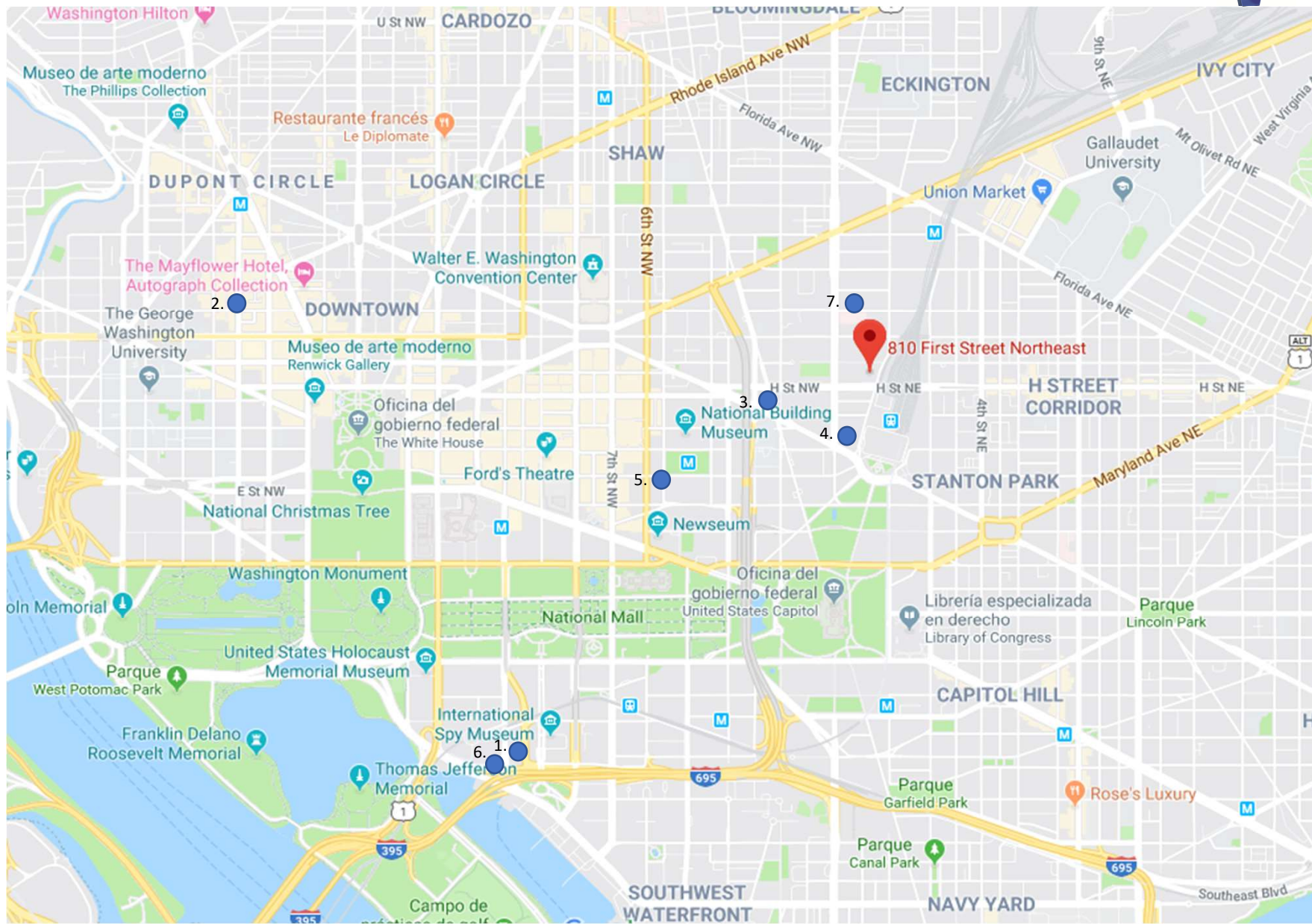
TIER 3

LIKELY WILL NOT CHASE

- **1100 1ST STREET NE:** VA working through a portfolio analysis wherein they will likely remain in building; should VA not renew, enough contiguous space would be available for OJP
- **1125 15TH STREET NW:** Vacant building; currently being marketed for a multifamily redevelopment
- **1200 K STREET NW:** PBGC vacating and moving to Portals II; large block availability, but we do not think they will be competitive on price.
- **2100 M STREET NW:** Vacant building, but being redeveloped for private sector; could pivot given the ownership and current market conditions








UBICACIÓN TIER 1 SET COMPETITIVO (GSA)





SET COMPETITIVO – PROSPECTO PRIVATE COMPANY

	1	2	3
			
			
	810 FIRST	1750 H STREET	20 M STREET
	810 1ST STREET NE	1750 H STREET NW	20 M STREET SE
	UNION SQUARE	999 N CAPITOL STREET NE	
BUILDING OWNER	 American Real Estate Partners	AEW Capital JV OPIT	Lerner Enterprises
TOTAL RBA	192,733	133,303	322,249
MAX. CONTIGUOUS BLOCK	189,713	119,493	116,903
% LEASED	1.6%	59.6%	43.4%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	0%	54.4%
LISTING BROKER	Cushman & Wakefield	Newmark Knight Frank	JLL
COMMENTS	---	NTEU vacated for 800 K Street, NW; Wells Fargo to vacate for 1700 K Street, NW in 2022	Bureau of Land Management relocated to Colorado
			Internal Revenue Service vacating 107,500 SF in December 2021



UBICACIÓN SET COMPETITIVO (PRIVATE COMPANY)

