



Fondo Independencia CORE US I,
35 Medford, Somerville, MA





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.



35 MEDFORD STREET, SOMERVILLE - MA



35 Medford Street, Somerville, MA

Tipo Edificio	Oficinas / R&D
Clase de Activo	Clase B
Año Construcción	1870 / 1980 / 2015
Superficie Total	58,156 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 35,5 MM
Cap Rate	5,12%
Socio Local	Synergy (5%)
Principales Arrendatarios	FormLabs(100%)

Edificio de oficinas y R&D de 58,156 Sf, 100% arrendado a FormLabs hasta agosto 2029, ubicado en el submercado de Somerville, MA el cual en el último tiempo ha tenido una rápida transformación y crecimiento.*

- Edificio de oficinas creativo, R&D y centro de manufacturación de tres pisos ubicado en el submercado de Somerville, MA.
- Durante los últimos años el potente crecimiento de Cambridge, MIT y Kendall Square, impulsado por empresas de innovación en biotecnología y ciencia de la salud, han precipitado el desarrollo de los submercados vecinos como Somerville.
- El edificio cuenta con un único arrendatario por la totalidad del espacio, FormLabs, empresa líder en la industria de impresoras 3D. Fundada en el MIT, ha levantado US \$254MM a la fecha y tiene una valoración de \$2Bn.
- El activo cuenta con un estabilizado flujo de caja hasta el año 2029 y existen potenciales plusvalías por la densificación y crecimiento que esta teniendo la zona.
- Oportunidad de aumentar las rentas del activo, hoy cerca de un 35% bajo mercado, de acuerdo los últimos arriendos comparables firmados.



35 MEDFORD STREET, SOMERVILLE - MA



CHARLESTOWN



DOWNTOWN BOSTON

BACK BAY

KENDALL SQUARE



EAST CAMBRIDGE

35MEDFORD

BRICKBOTTOM AND INNERBELT DISTRICT

BOYNTON-YARDS

BOYNTON GATEWAY

SOMERVILLE





35 MEDFORD – SOMERVILLE, MA

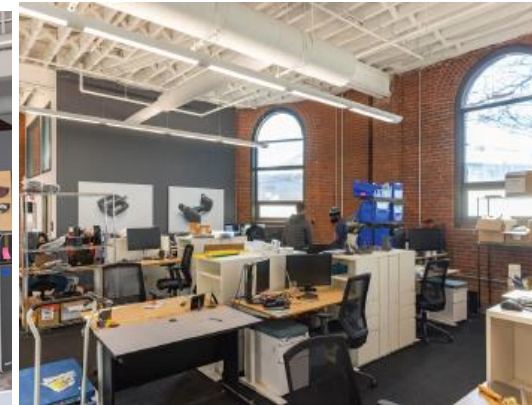


Históricamente la zona que se encuentra entre Cambridge, polo de la industria del Life Science, y Union Square, el centro comercial más relevante de Somerville, era en su mayoría edificios industriales. Sin embargo, durante los últimos años la zona se ha transformado completamente cambiando su zonificación y uso de suelos, atrayendo nuevos desarrollos de multiuso, principalmente de laboratorio, lo cual se ha acelerado aún más con la pandemia y la elaboración de vacunas, intensivos en este tipo de espacios.

Somerville, es un vecindario residencial de alta densidad, siendo la ciudad N°16 más densa de todo US. Durante la última década la ciudad ha aprobado numerosos planes de nuevos desarrollos, junto con la expansión de las líneas naranja y verde del metro, que conectan el lugar con los principales polos de Boston y sus alrededores, y que tiene un presupuesto de \$2,3 Billion.

SOMERVILLE, MASSACHUSETTS

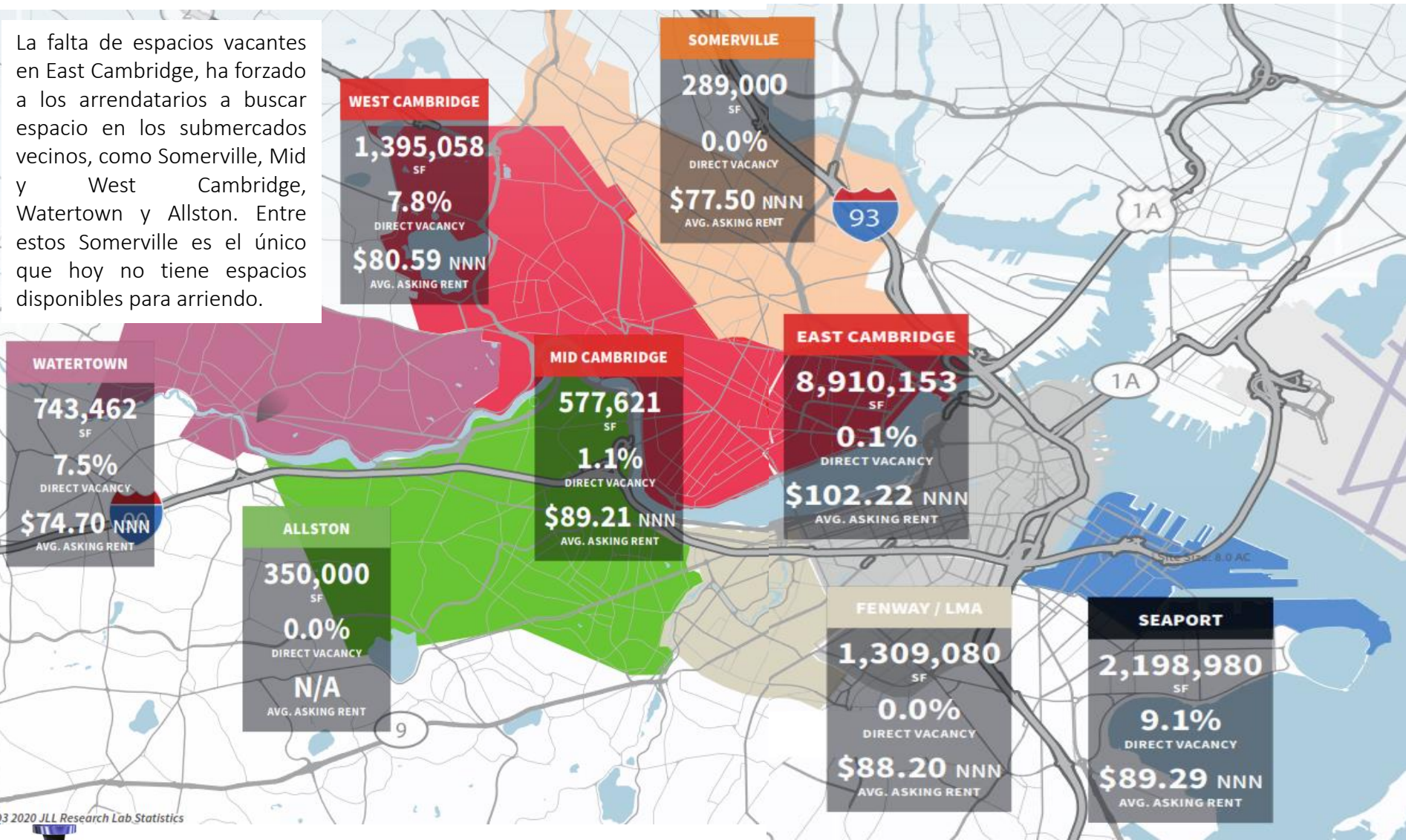
La propiedad se encuentra en una excelente ubicación dentro de Somerville, debido a que cuenta con acceso directo a los principales sistemas de transporte; la carretera I-93 que conecta con los submercados del norte y sur del este de Massachusetts y proporciona acceso al Aeropuerto Internacional Logan, el sistema de buses de MBTA y por último la línea Roja, la línea Naranja y la futura extensión de la línea Verde del metro.





35 MEDFORD – SOMERVILLE, MA

La falta de espacios vacantes en East Cambridge, ha forzado a los arrendatarios a buscar espacio en los submercados vecinos, como Somerville, Mid y West Cambridge, Watertown y Allston. Entre estos Somerville es el único que hoy no tiene espacios disponibles para arriendo.





SOMERVILLE – Nuevos Desarrollos



USQ
Delivery: 2022 | RBA: 2.4 MSF (190,000 SF Lab Phase I)



325 Binney Street
Delivery: 2024 | RBA: 375,000 SF



15 McGrath
Delivery: TBD | RBA: 251,924 SF



Brickbottom | Innerbelt
Delivery: TBD | Site Size: 8.0 AC



Cambridge Crossing
Delivery: 2021 through 2023 | RBA: 4.5 MSF mixed-use



XMBLY
Delivery: 2024 | RBA: 1.58 MSF

6.3M SF
Planned
Lab Development

500,000 SF
Approved and Under
Construction

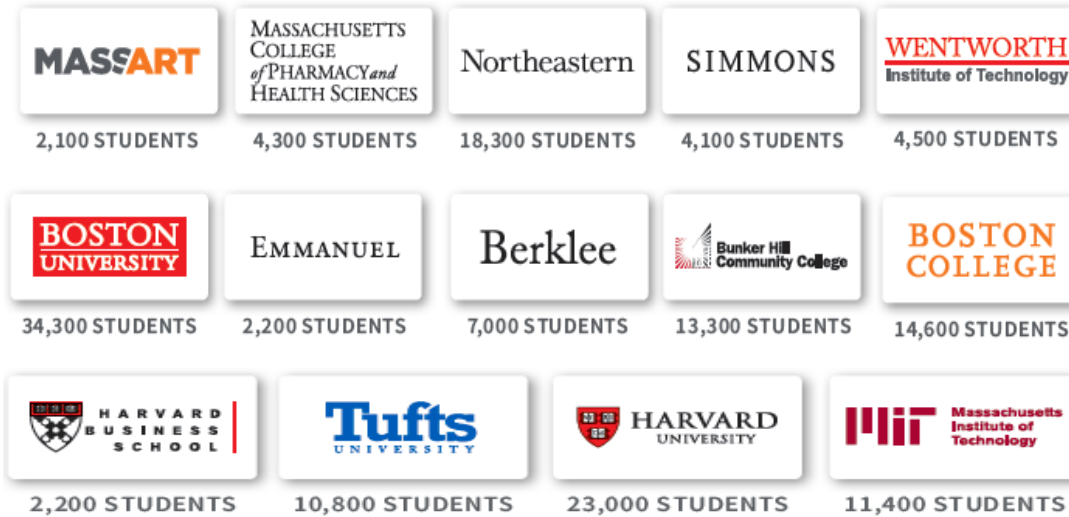
3,081
Planned Multi
Development Units

1,007
Units Under
Construction



SOMERVILLE – Principales Drivers

PRESENCIA DE PRESTIGIOSAS UNIVERSIDADES



El mercado de Boston / Cambridge es conocido por su vibrante población estudiantil, impulsada por la presencia de una gran cantidad de universidades e instituciones de investigación en el lugar. Lo anterior, es fuente constante de nuevos emprendimientos y de un grupo académico densamente poblado, proporcionando capital intelectual inigualable y potenciando una alta demanda residencial y una atractiva y talentosa fuerza laboral.

PRINCIPALES EMPRESAS EN SOMERVILLE:



PRESENCIA DE INSTITUCIONALES





MIT

Inició como un startup en MIT.

+154MM

Total Capital levantado.

+550

de empleados en todo el mundo.

+300

de empleados en Boston

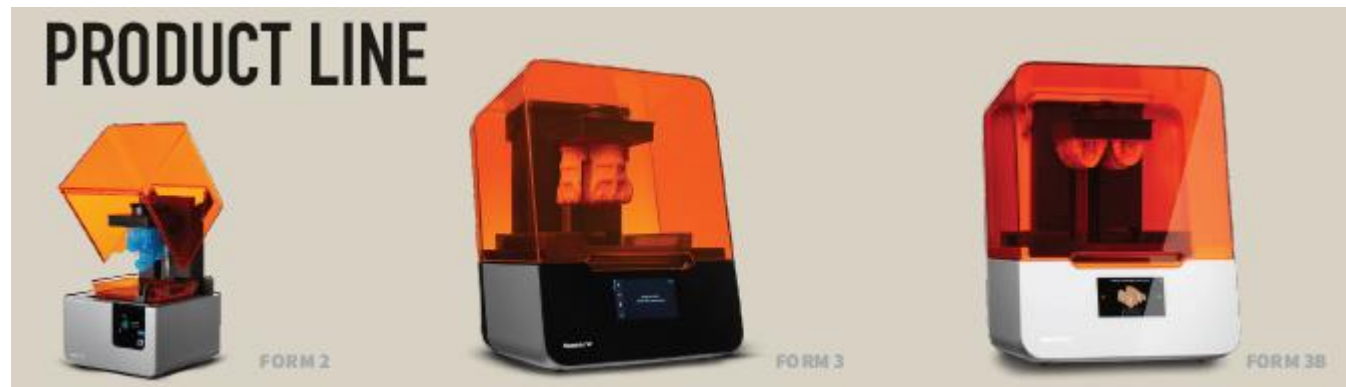
+2Bn

Valorización

FormLabs - Perfil

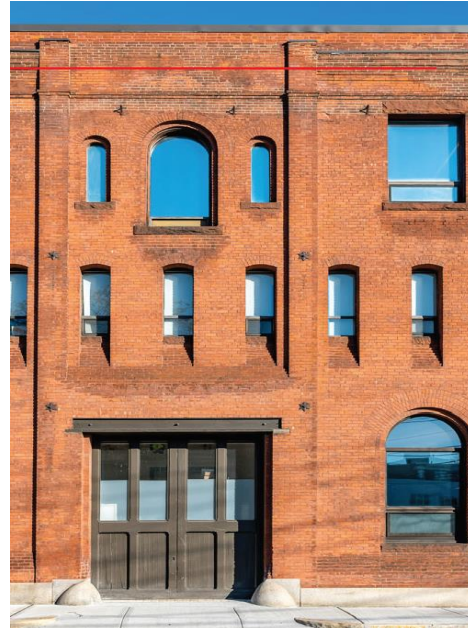


- La propiedad se encuentra 100% arrendada hasta agosto 2019 por FormLabs y es la sede global de la compañía con ubicaciones adicionales en todo el mundo.
- FormLabs fue creado en noviembre del año 2011 como un startup en MIT y hoy se ha posicionado como una de las empresas líderes de la industria de impresoras 3D, con más de 550 empleados en todo el mundo. En mayo 2021, la empresa duplicó su valorización alcanzando los \$2Bn luego del cierre de la Serie E a través de la cual levantó \$150MM por parte de Softbank, alcanzando un total de capital levantado a la fecha de \$254MM.
- Inicialmente la empresa ocupaba 5,000 Sf en 2013, y fue creciendo con los años hasta ocupar el 100% del espacio disponible. Además de los espacios de oficina, el edificio cuenta con laboratorios para Investigación y Desarrollo y un taller de fabricación en la planta de la propiedad.
- Durante el año 2020 el dueño anterior logró negociar una extensión y expansión del contrato con FormLabs, estos ocupaban un 50% del total del espacio y pagaban una renta \$30/SF FGS, y firmaron un nuevo contrato por el 100% del espacio a 9 años y con una renta de \$30/SF NNN.





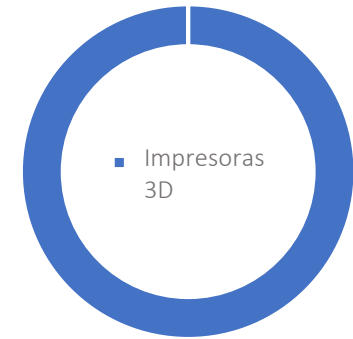
PERFIL DE ARRENDATARIOS



8 años

promedio de contrato remanente.

DIVERSIFICACIÓN POR INDUSTRIA (%Sf)



VENCIMIENTOS DE LA PROPIEDAD POR AÑO (% Sf)

