



Fondo de Inversión One Union Center



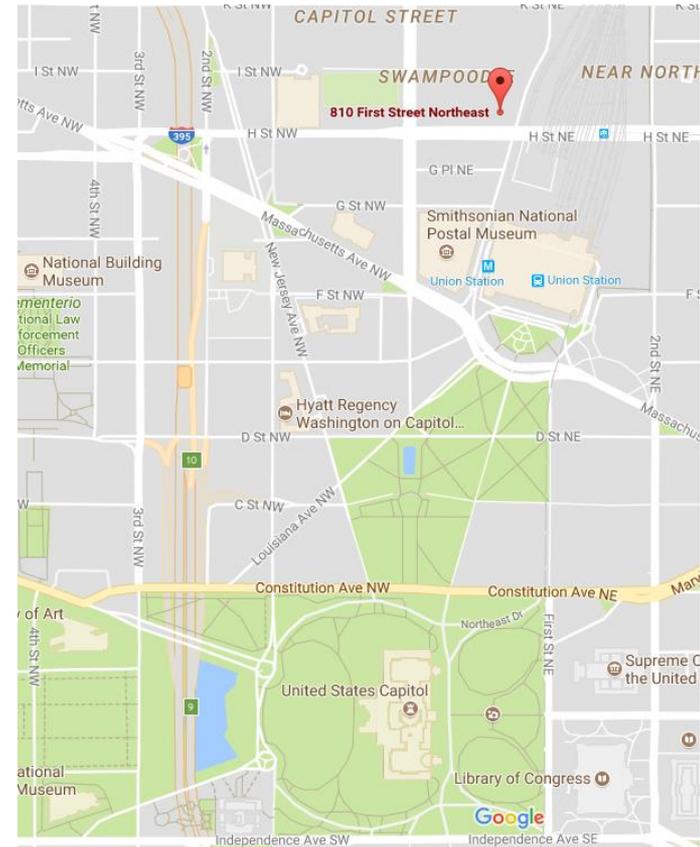
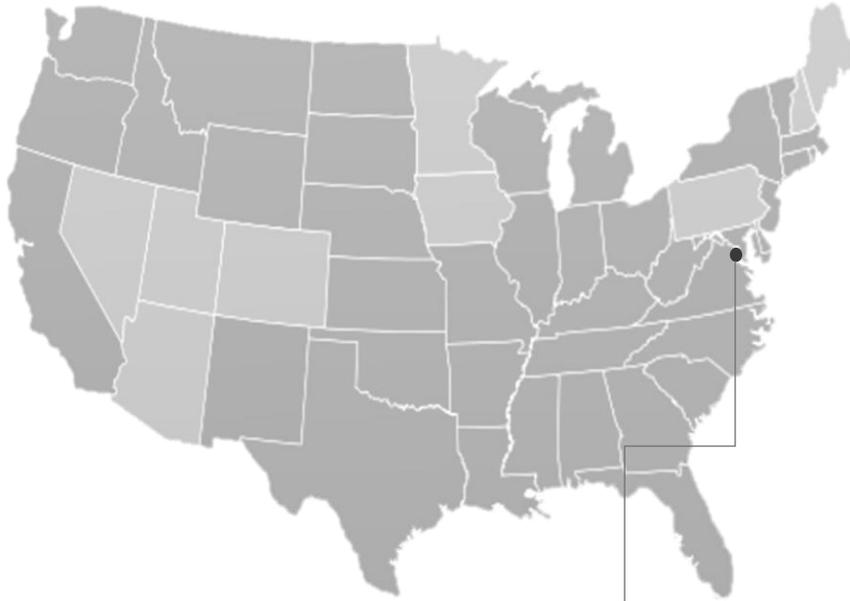


DISCLAIMER

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 de construcción	1988
Superficie	191,679 Sf
Ocup. Compra	80%
Ocup. Actual	5.70%
Precio Compra	USD 64.25MM
Socio Local	AREP(10%)



810 First Street NE
Washington, DC

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.



INFORMACIÓN DE MERCADO⁽¹⁾



\$51.86 NoMa Overall

\$59.46 Metro Overall

Rentas

11,417,397 SF/
771,764 SF

Inventario NoMa / Nueva Construcción NoMa

9.1% NoMa Overall

13.9% Metro Overall

Vacancia

2.8% /
3.5%

Tasa de Desempleo Mercado / Nacional ⁽²⁾

539,490 SF NoMa
1,321,041 SF Metro Overall

Absorción Neta Acumulada (YTD)

Durante 2019 se entregaron 9 edificios por un total de 2.9MM SF en DC, adicionales a los 3.1MM SF entregados en 2018.

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.

Luego de 7 trimestres de crecimiento en la ocupación por un total de 4.2MM SF, el mercado de oficinas de Washington DC registró una absorción negativa durante el Q4-19. Las rentas continúan aumentando, sin embargo, esto se ve afectado por un aumento en los “concesión packages”.

Las organizaciones gubernamentales siguen siendo los principales arrendatarios del submercado de NoMa, la principal transacción del trimestre fue la renovación de CNN por 107,000 SF en 820 1st Street NE.

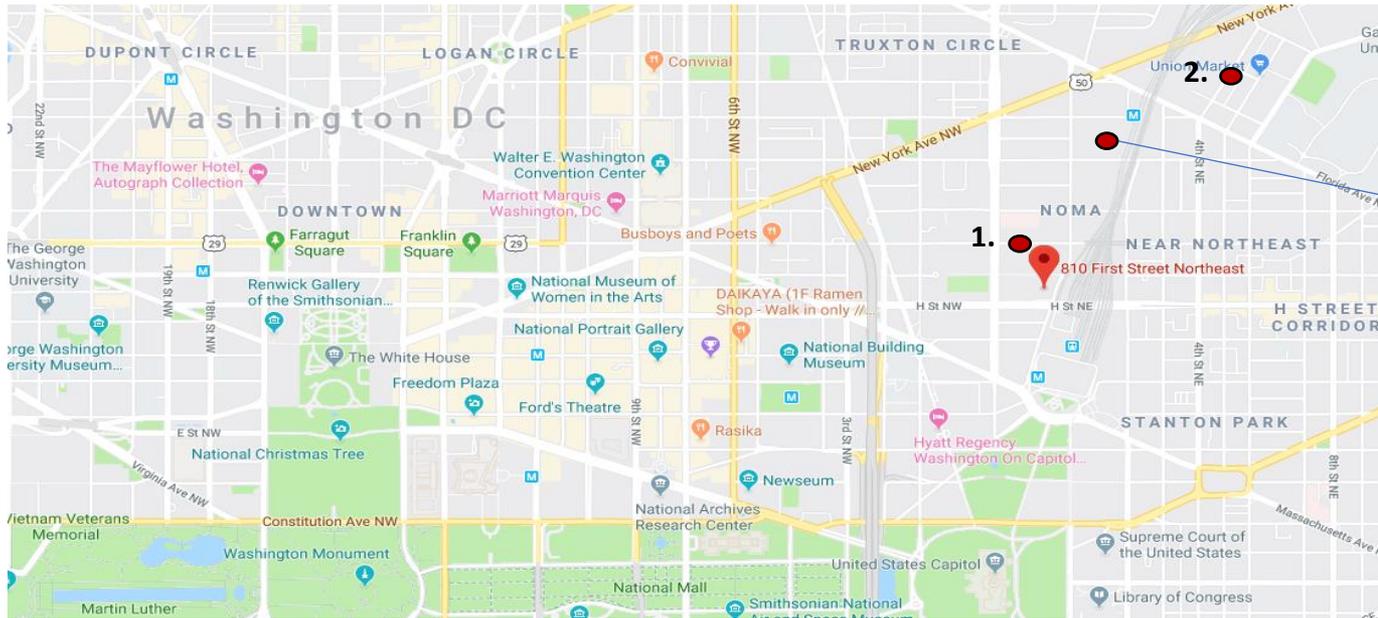
La absorción neta a la fecha se explica principalmente por agentes gubernamentales que se han reubicado en el submercado del NoMa, los principales movimientos fueron el del Departamento de Justicia al 150 M Street, NE y el Peace Corps.

(1) Source: CBRE, Q4 2019

(2) Source: Bureau of Labor Statistics



NoMa - NUEVA CONSTRUCCIÓN



150 M Street NE, NoMa, Washington DC,
Four Constitution Square

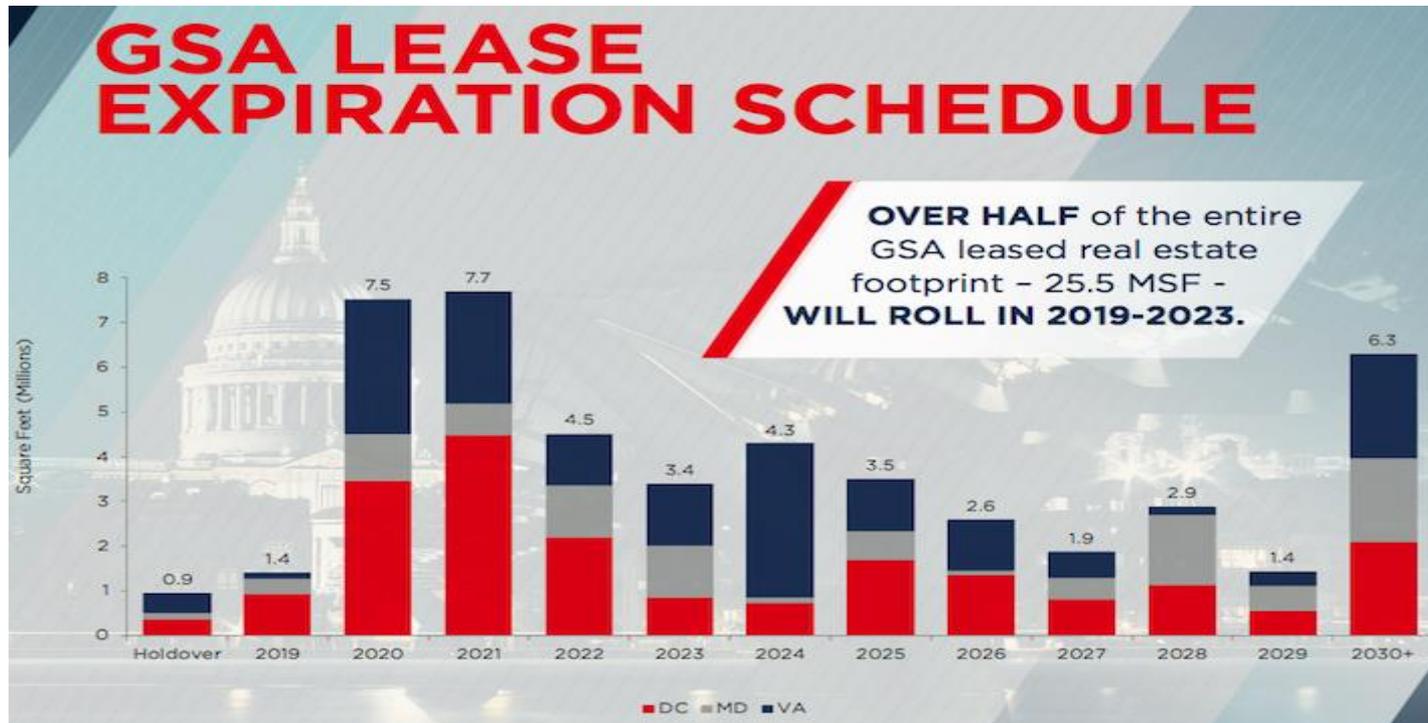
Durante 2019 se entregó el edificio Four Constitution Square, el cual estaba 100% pre arrendado al Departamento de Justicia.

Actualmente hay sólo 2 edificios bajo construcción en el submercado de NoMa:

1. Sentinel Square III, 45L Street NE, se trata de un edificio de oficinas de 545,823 sf con fecha de entrega durante el primer semestre de 2020 y que está 86.7% arrendado a FCC (Federal Communications Commission).
2. Signal House, 350 Morse Street NE, edificio de oficinas de 224,900 sf que se encuentra en construcción y se espera sea entregado en febrero 2021, este proyecto aún no cuenta con un arrendatario principal.



One Union Center– Targets Gubernamentales



Durante 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.

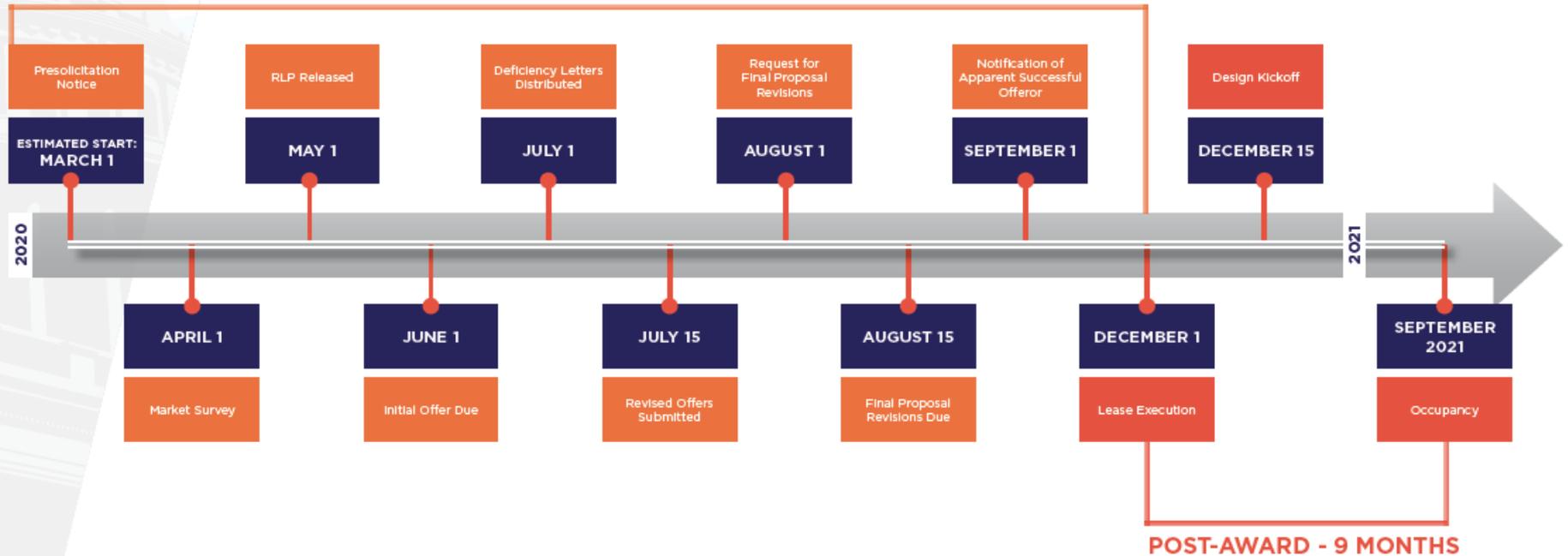
A continuación el detalle de los principales vencimientos:

Arrendatario	SF	Vencimiento	Ubicación Actual
State Department	390,000	junio 2020	2025 E St NW
Department of Education	290,000	2020	550 12th St NW
Small Business Administration	270,000	noviembre 2020	409 3rd St SW
Department of Veterans Affairs	217,000	actualmente en búsqueda	1800 G St NW
Department of Justice	180,000	abril 2021	375 E St NW
Department of Health and Human Services	172,000	2021	200 C St SW



Timeline adjudicación arriendos gubernamentales

PROCUREMENT PROCESS - 9 MONTHS



POST-AWARD - 9 MONTHS

Debido al timing de adjudicación de un arrendatario gubernamental, actualmente estamos en conversaciones con el prestamista para revisar la estructura deuda capital del proyecto.

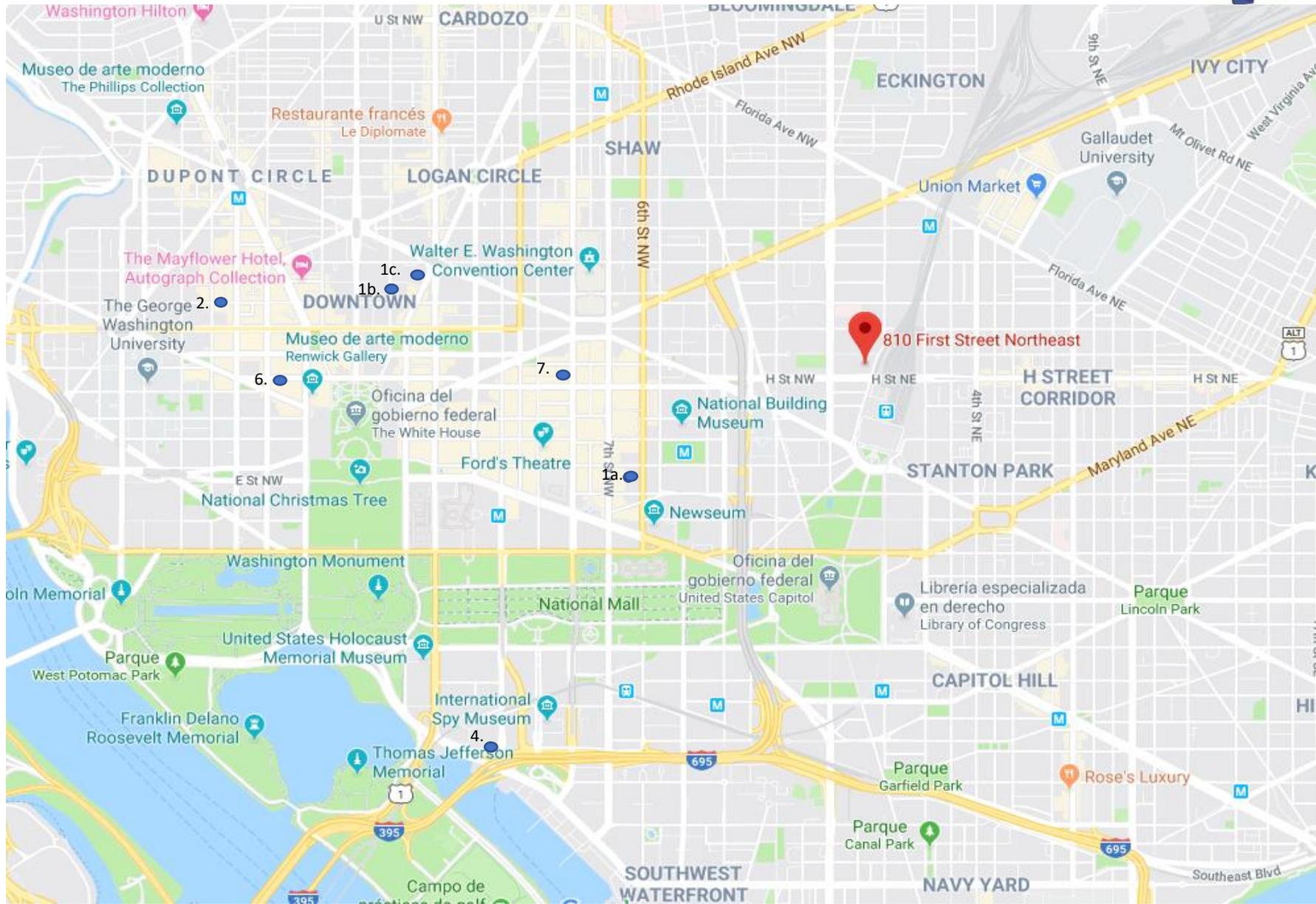


MAYORES BLOQUES DISPONIBLES – Para espacios de Gobierno

	1	2	3	4	5	6	7	
								
810 FIRST 810 1ST STREET NE	600 E STREET NW 1125 15TH STREET NW	VANGUARD BUILDING 1111 20TH STREET NW	THE PORTALS PHASE I 1250-1280 MARYLAND AVE. SW	THE PORTALS PHASE II 445 12TH STREET SW	400 C STREET SW 400 C STREET SW	1750 H STREET NW 1750 H STREET NW	WATERFRONT CENTRE 800 9TH STREET SW	
BUILDING OWNER	S.C. Herman & Associates	Willco Companies	LNR Partners LLC	Republic Properties Corporation	Donohoe Real Estate Services	Office Properties Income Trust	Guardian Realty Investors	
TOTAL RBA	192,733	273,000 - 502,009	186,012	529,354	612,767	407,960	133,303	125,863
MAX. CONTIGUOUS BLOCK	189,713	327,000	186,012	59,871	159,424	31,482	118,296 *	125,863
% LEASED	1.6%	Variable	100% *	62.3%	73.5%	92.3%	100%	0%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	40%	100% *	13.9%	73.5%	92.3%	0%	0%
LISTING BROKER	Cushman & Wakefield	Stream Realty Partners	Avison Young (Public) C&W (Private)	Lincoln Property Company	CBRE (Public) JLL (Private)	Donohoe Real Estate Services	Lincoln (Public) NKF (Private)	Cushman & Wakefield
COMMENTS	---	All recently vacated or to be vacated by the Government	* Peace Corps vacating	Building in special servicing	FCC vacating; PBGC occupying	---	* Large leases expire mid-2021	---



UBICACIÓN SET COMPETITIVO (Gobierno)





MAYORES BLOQUES DISPONIBLES – Para el sector privado

	1	2	3	4	5	6	
							
ONE UNION CENTER 810 1 ST STREET NE	777 NORTH CAPITOL STREET 777 N CAPITOL STREET NE	UNION SQUARE 899 N CAPITOL STREET NE	1100 1ST STREET 1100 1 ST STREET NE	20 M STREET 20 M STREET SE	100 M STREET 100 M STREET SE	1750 H STREET 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	268,904 *	4,414	98,539 *	72,768	118,296 *
% LEASED	1.6%	98.9%	14.5%	98.7% *	100%	63.4%	100%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	0%	0%	53.69%	100%	0%	0%
LISTING BROKER	TBD	CBRE	Cushman & Wakefield	JLL	JLL	Transwestern	Newmark Knight Frank
COMMENTS	DC Government vacated	JLL marketing for sale on behalf of the three owner occupants	* DOH (170,000 RSF) moving out to SE	* 186,000 RSF block available if Government moves out mid-2021	* DDOT moving out of 98,000 RSF in 2021	OIG pending for 50,000 RSF top floor	* Large leases expire late-2020 / mid-2021



UBICACIÓN SET COMPETITIVO (PRIVADOS)

