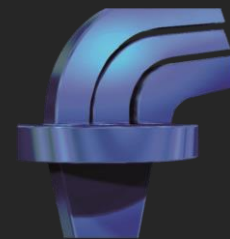




Fondo Independencia CORE US I
Northlake I & II, Washington





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.



NORTHLAKE I & II, SEATTLE, WA



1340 – 1341 NORTHLAKE WAY, SEATTLE, WA

Edificio boutique frente al agua con espacios de bodega y de oficina no convencionales. Ubicado en el atractivo barrio de Fremont, frente al centro de Seattle es una oportunidad de comprar un activo 100% arrendado, con un plazo promedio de contratos remanente de más de 8 años.

- Exclusivo mercado con fuertes barreras a la entrada debido a la falta de terrenos disponibles y a la alta regulación a la nueva construcción. Se ubica en el lado norte de Lake Union y frente al centro de Seattle, el cual cuenta con una privilegiada vista frente al agua.
- Durante los últimos años, Fremont se ha posicionado como un centro tecnológico, de software y de salud e investigación. El lugar cuenta con la presencia de reconocidas empresas, que han aumentado sus espacios en los últimos años, como Google, Adobe y Tableau.
- La propiedad se encuentra con un 100% de ocupación y con un promedio remanente de contratos de 8 años. El 95% del total de pies cuadrados ha sido ocupado durante al menos 10 años por los mismos arrendatarios que están hoy en la propiedad.
- Oportunidad de llevar a mercado las rentas de arriendo, actualmente un 15% bajo los niveles de los activos comparables en el mercado.

Tipo Edificio	Oficinas Creativa / Bodegas
Clase de Activo	Clase A-
Año Construcción	1925 / 1955 (Renovación 2008)
Superficie Total	57,690 Sf
Ocup. Compra	100%
Precio Compra	USD 26 MM
Total Equity	USD 11,5 MM
Cap Rate Compra	6,43%
Socio Local	SKB (10%)
Principales Arrendatarios	Divers Institute (64%), Wimmer (16%), Synopsys (14%).



UBICACIÓN – Northlake I & II



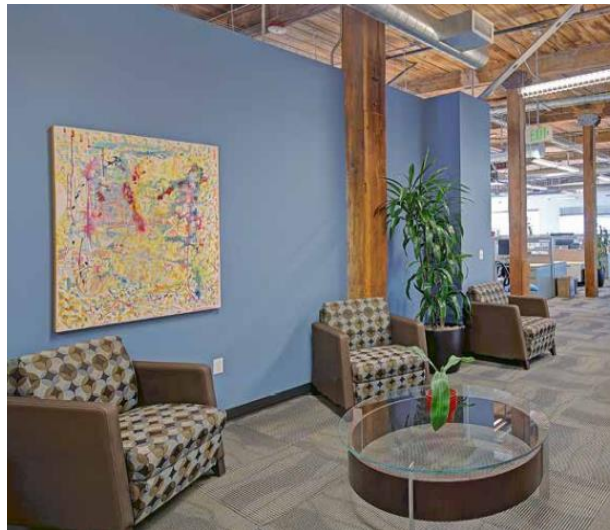


NORTHLAKE I & II

OFICINAS CLASE A REMODELADO COMPLETAMENTE EN 2008

Northlake I & II se encuentra dentro del gran Ballard/University District, una ubicación privilegiada por las empresas principalmente de tecnología, software, salud e investigación biomédica. Su ubicación frente al agua, con atractivos espacios comunes y rodeado por una consolidada comunidad residencial, ofrecen a los arrendatarios un espacio de oficina en un entorno atractivo y moderno.

Totalmente renovada en 2008, la propiedad proporciona un espacio de oficinas abierto, con maderas expuestas, gran altura de piso a cielo e incomparables vistas del horizonte de Seattle desde casi todas las oficinas.





SEATTLE- Economía y Empleos

La región de Seattle / Puget Sound es uno de los mercados más dinámicos del país, el cual se beneficia de una gran expansión económica y fundamentos de mercado a largo plazo, que han fortalecido el status de la región como un mercado líder de oficinas e inversiones en EE.UU.

En las últimas dos décadas, la región ha experimentado un notable crecimiento impulsado por una base fuertemente diversificada e impulsada por empresas de tecnología innovadoras.

Los principales empleadores del sector privado de Seattle representan industrias que van desde tecnología, atención médica y servicios financieros hasta manufactura y transporte. Numerosas empresas tienen sus sedes corporativas o regionales en el sector, y el área alberga varias empresas de la lista Fortune 500 como Google, Microsoft y Amazon, entre otras.



Microsoft



PACCAR



NORDSTROM





SEATTLE – Indicadores de Mercado

SECTOR MÁS EXCLUSIVO DEL MERCADO LAKE UNION, AMPLIAMENTE CONOCIDO POR SU CONCENTRACIÓN DE TECNOLOGÍA GLOBAL Y BIO CIENCIAS.

Vacancia

El mercado de oficinas de Seattle se posiciona como uno de los principales centros de tecnología y biociencias del país, y ha mostrado una disminución constante de la vacancia, cayendo casi un 70% de 2010 a 2019.

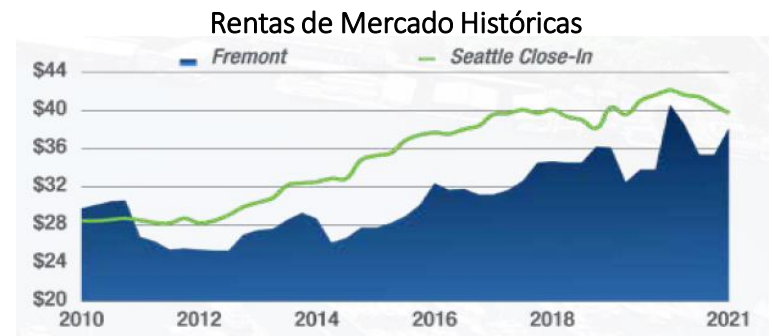
Por otra parte y más específicamente, Fremont ha mantenido consistentemente bajas tasas de vacancia, con un promedio de 7.2% desde 2012 a la fecha. Si bien experimentó un breve aumento debido a la pandemia Covid-19, la vacancia de Fremont ha disminuido desde el 4to trimestre 2020 hasta el 4to trimestre 2021 en un 30% alcanzando para este último período un valor de 7,4%.

Absorción

Fremont ha tenido un historial excepcional de demanda con respecto a la absorción neta. Dada la falta de terrenos disponibles para desarrollo y la alta regulación a la nueva construcción, es que solamente ha ingresado una limitada cantidad de nuevas oficinas, menos de 580.000 SF agregados al vecindario en los últimos 20 años.

Rentas de Mercado

La renta de mercado actual en Fremont es actualmente USD 38.08 psf y específicamente de USD 43,72 psf en el submercado de oficinas clase A. Este valor representa un aumento de un 37% aproximado durante los últimos seis años en la zona.





DESCRIPCIÓN ARRENDATARIOS

Northlake I & II brinda a los inversionistas un flujo de caja con un plazo remanente promedio de arriendo de ocho años. Adicionalmente, la propiedad se encuentra bien posicionada y con rentas por debajo del mercado, en un submercado con alta demanda y fuertes regulaciones al desarrollo inmobiliario, que sustentan el crecimiento futuro de las rentas.

Los tres arrendatarios principales han renovado recientemente sus contratos de arriendo en la propiedad y han estado ocupando la propiedad durante al menos diez años.

Arrendatario	SF	% de Superficie Útil	Término de contrato
Divers Institute of Technology	36.679	63,6%	ago-32
Wimmer Solutions	9.174	15,9%	dic-26
Synopsys	8.337	14,5%	dic-25
Discuss.io	2.321	4,0%	sept-22
Palomino Foods	1.179	2,0%	abr-23
Total/Weighted Average	57.690	100,0%	

ARRENDATARIOS





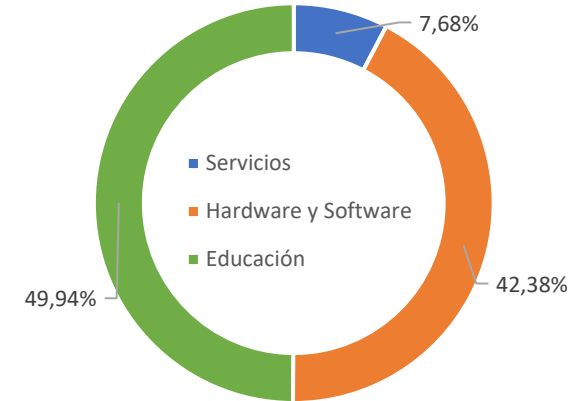
PERFIL DE ARRENDATARIOS



8,1 años

promedio de contrato remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% RENTAS)



VENCIMIENTOS DE LA PROPIEDAD POR AÑO (% RENTAS)

