



Fondo Independencia CORE US I  
One North Main, Michigan





# 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 NORTH MAIN, ANN ARBOR, MI



101 NORTH MAIN STREET, ANN ARBOR, MI

Tipo Edificio	Oficinas
Clase de Activo	Clase A
Año Construcción	1987 (renovado en 2016 Y 2021)
Superficie Total	114,897 Sf
Ocup. Compra	74%
Precio Compra	USD 25,3 MM
Total Equity	USD 8 MM
Cap Rate	5.69%
Socio Local	Redico (5%)
Principales Arrendatarios	University of Michigan (11%), Pinkerton Consulting (17%), Miller&Canfield&Paddock (13%)

*Edificio de oficinas ubicado en el submercado de Ann Arbor, el cual ha demostrado ser un estable mercado en el tiempo. La ciudad gira en torno a la reconocida Universidad de Michigan, la cual es líder a nivel nacional.*

- Edificio de oficinas ubicado en el submercado de Ann Arbor, una ciudad universitaria que gira en torno a la reconocida Universidad de Michigan, la cual es a la vez arrendataria del 11% del total de ingresos que genera la propiedad.
- Ann Arbor ha demostrado ser un estable mercado en el tiempo, principalmente debido a la presencia de la universidad, la cual es un impulsor constante de demanda y de nuevos emprendimientos tecnológicos en el lugar.
- Adicionalmente, las altas barreras a la entrada han logrado que en los últimos 10 años sólo 42,000 Sf de nuevo espacio de oficina haya sido entregado en este submercado.
- El edificio se encuentra en una ubicación privilegiada dentro del submercado en la avenida principal del centro de la ciudad. Ann Arbor cuenta sólo con 1,4MM Sf y cuenta con una vacancia promedio de un 5,2% en los últimos 10 años.



# ONE NORTH MAIN

## ACTIVO DE OFICINAS CLASE A CON RECIENTES REMODELACIONES

One North Main ha sido renovado y mantenido según un alto estándar, con recientes remodelaciones a pasillos y espacios comunes, fachada y cabinas de ascensor. Estas mejoras, en conjunto con la estratégica ubicación del activo, y su rápida accesibilidad al gobierno local y a la universidad de Michigan, mejoran considerablemente su rendimiento y capacidad de atracción de arrendatarios.

Descripción del proyecto	Año	Costo Total
Modernización de los ascensores	2021	700.000
Reparación Fachadas Exteriores	2017-2021	4.810.000
Reemplazo Bomba de calor	2017-2021	100.000
Reemplazo de la torre de enfriamiento	2020	387.000
Reemplazo de pilas de plomería	2020	68.000
Reemplazo de puertas de balcón del 7mo piso	2020	60.000
Mejoras y reparaciones importantes de HVAC	2018	75.000
Renovaciones de pasillo/baño	2016	297.000
Impermeabilización de garaje y reestructuración de la plaza de aceras	2016	157.000
<b>Total</b>		<b>6.654.000</b>





# UBICACIÓN – Ann Arbor

## Calidad de Vida

### GOING GREEN



INSTALLING 2-WAY PROTECTED BIKE LANES THROUGHOUT THE CITY



ANN ARBOR TO INSTALL 1,250 CHARGING STATIONS PER YEAR STARTING IN 2021

### OUTDOOR AMENITIES



90% OF RESIDENTS WITHIN A 10-MIN WALK OF A PARK



115 PARKS INCLUDING 69-ACRE GALLUP PARK ALONG THE HURON RIVER

### DINING AND ENTERTAINMENT



UNMA ART MUSEUM RANKED #3 IN THE COUNTRY



OVER 400 ECLECTIC RESTAURANTS AND 300 SHOPS





# ANN ARBOR - Empleo

## ROBUSTA ECONOMÍA ORIENTADA A LA TECNOLOGÍA, IMPULSADA POR CALIFICADO PERSONAL

Ann Arbor es conocida por su vibrante y sofisticado centro, la prestigiosa Universidad de Michigan, un alta variedad de actividades culturales y una próspera industria tecnológica, respaldada por una significativa inversión en capital de riesgo.

A pesar de contar con 121.000 residentes, las principales empresas de Fortune 500 y diversas industrias se han mantenido en la ciudad, estableciendo y expandiendo su presencia en el lugar.

Además de una amplia oferta laboral, Ann Arbor se beneficia de un bajo costo de vida, una fuerza laboral joven y educada y una Universidad de gran nivel, dispuesta a asociarse con corporaciones y generar un sostenido flujo de más de 12.000 graduados cada año.

# \$996M SF

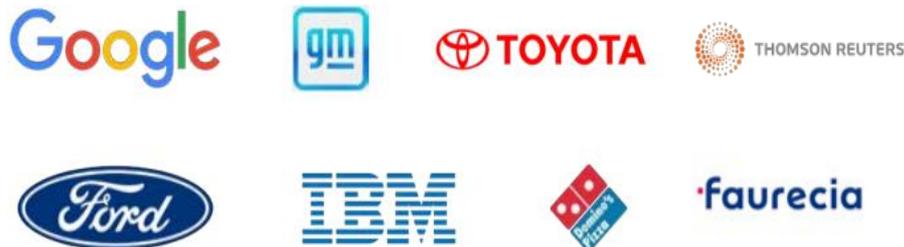
Inversión en Venture  
Capital



# 41%

Crecimiento en empleos de  
Alta Tecnología desde 2010

### PRINCIPALES EMPRESAS EN ANN ARBOR



### GRANDES INVERSIONES EN VENTURE CAPITAL

**LLamasoft**

Adquirido por \$1.5 B,  
Nov 2020



Duo Security adquirido  
por \$2.35 B por Cisco,  
Oct 2018



# ANN ARBOR – Indicadores de Mercado

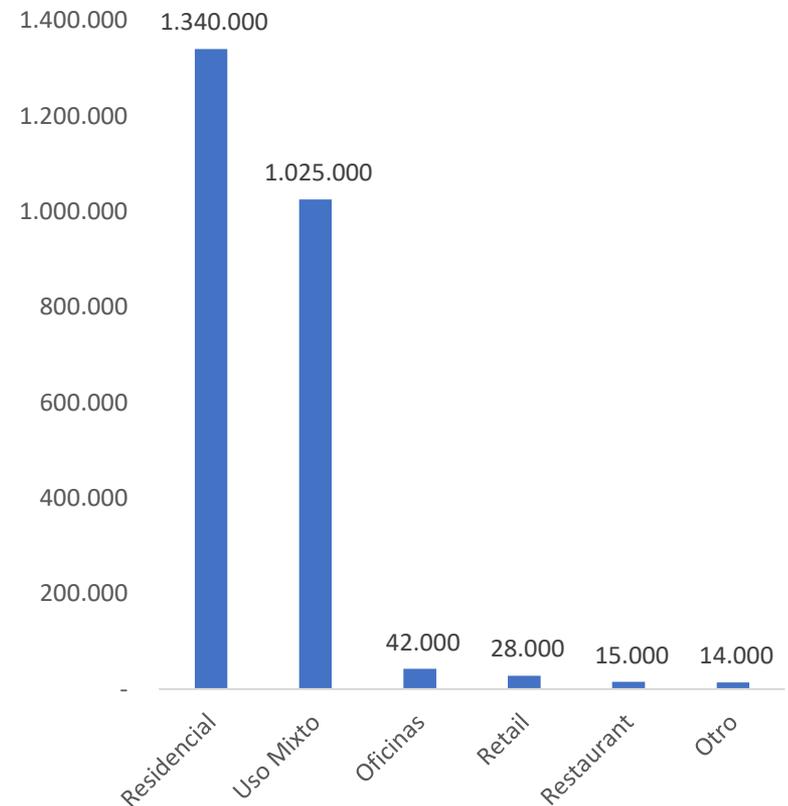
## MERCADO HISTÓRICAMENTE ESTABLE CON IMPORTANTES BARRERAS A LA ENTRADA

Con solo 1.4 millones de pies cuadrados de inventario y una robusta economía enfocada en el desarrollo tecnológico, el submercado de oficinas clase A de Ann Arbor CBD es uno de los más estables del país, el cual pese al COVID-19 aún presenta valores saludables de vacancia, la que al 4to trimestre de 2021 es de un 7,1%.

Por otro lado, la nueva oferta se encuentra restringida ya que durante la última década han entrado al mercado solamente 42.000 sf de nuevo producto de oficinas, demostrando las complejas barreras de entrada al mercado de oficinas de Ann Arbor, las que se deben principalmente a la escasez de terreno para desarrollo de oficinas en el centro de la ciudad.

<b>1.400.000 SF</b>	Inventario Total de Oficinas
<b>42.000 SF</b>	Nuevos Desarrollos de Oficinas desde 2010
<b>7,1%</b>	Vacancia de mercado 4Q21
<b>35.65 (\$/SF)</b>	Asking Price Oficinas Clase A

### Desarrollos desde 2010 (SF)





# DESCRIPCIÓN ARRENDATARIOS

One North Main tiene una ubicación céntrica en el centro de Ann Arbor junto al Ayuntamiento y el Palacio de Justicia del Condado de Washtenaw, lo que la convierte en una ubicación importante para firmas de abogados que incluyen a Miller, Canfield, Paddock and Stone, Varnum LLP y Nacht & Associates. No obstante, el edificio tiene una diversa lista de 9 arrendatarios de los cuales ninguno ocupa más de un 17% de superficie útil, lo que ofrece diversificación de la industria y vencimientos escalonados, proporcionando un flujo de caja estable y confiable.

Arrendatario	SF	% de Superficie Útil	Término de contrato	Industria
The Regents of The University of Michigan - Investments	15.819	13,77%	nov-28	Educación
The Regents of The University of Michigan - LSA Advancement	10.161	8,84%	sept-22	Educación
Pinkerton Consulting & Investigations	19.231	16,74%	abr-27	Servicios de Seguridad
Miller, Canfield, Paddock and Stone	15.423	13,42%	mar-23	Abogados
Varnum LLP	8.080	7,03%	nov-29	Abogados
Nacht & Associates	5.697	4,96%	ago-23	Abogados
Comerica Bank	5.482	4,77%	abr-25	Servicios Financieros
Continental Limited	3.164	2,75%	abr-30	Hardware & Software
The Auto Club Group	1.987	1,73%	jun-25	Servicios Financieros
<b>Total/Weighted Average</b>	<b>85.044</b>	<b>74,02%</b>		

## PRINCIPALES ARRENDATARIOS





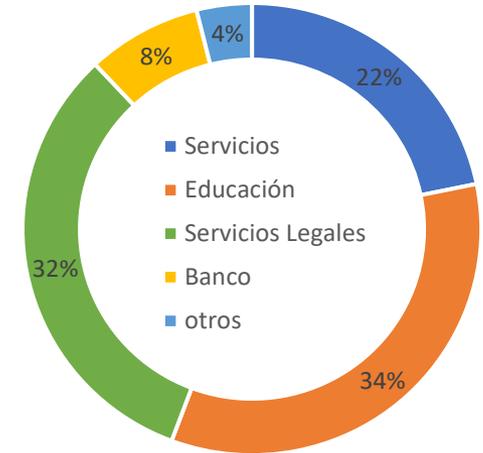
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



## 4,3 años

promedio de contrato remanente.

### DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% RENTAS)



### VENCIMIENTOS DE LA PROPIEDAD POR AÑO (% RENTAS)

