

Independencia Asset Management LLC

- Fondo Independencia Tysons

Chile
Santiago

USA
Miami

Uruguay
Montevideo



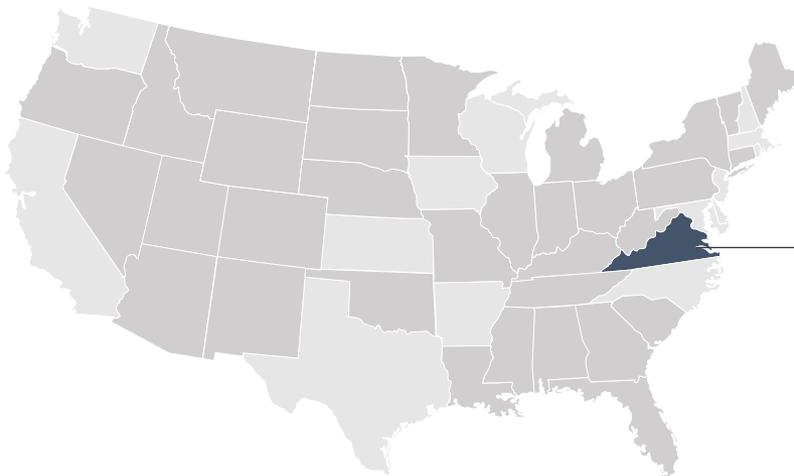


1660 INTERNATIONAL DRIVE



1660 International Drive
Tysons, VA

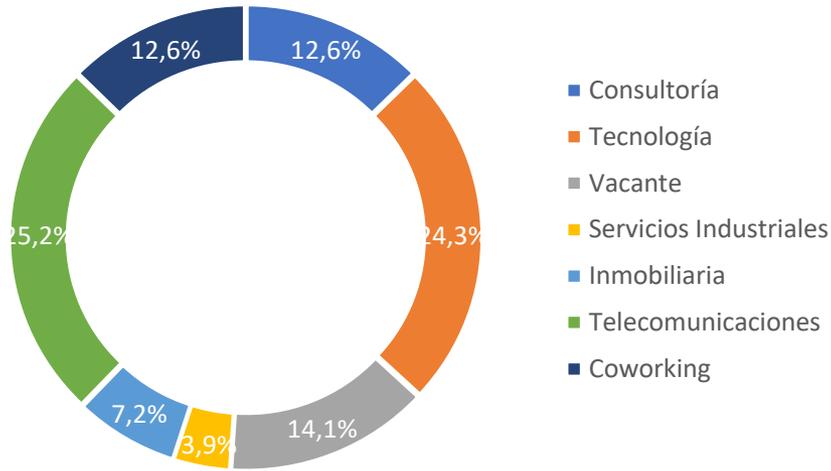
Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Fecha de Compra	sept-19
Superficie	212.731 SF
Leverage	68,00%
Ocup. Compra	91,20%
Ocup. Actual	85,90%
Precio Compra	USD 71,05MM
Valor Tasación 2021	USD 75,9 MM
Socio Local	AREP (10%)
Fecha de Venta	ene-25
Precio de Venta	USD \$ 97MM
TIR Neta Proforma	11.16%
Cash on cash Proforma	8.10%



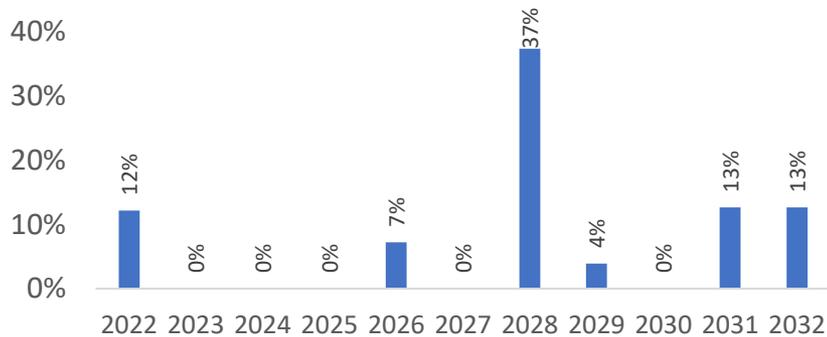


PERFIL DE ARRENDATARIOS

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Sf)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% Sf)



Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	NTT Data	Oficina	Telecomunicaciones
	Groundswell	Oficina	Consultoría
	Industrious*	Oficina	Coworking
	Amber Road	Oficina	Software
	Validatek	Oficina	Tecnología
	American Real Estate Partners	Oficina	Inmobiliaria
	International Foodservice Distributors Association	Oficina	Servicios Industriales

ACTIVIDAD DE ARRIENDOS Y DESAFÍOS

- Firmamos un contrato con Groundswell por el piso 8 (27K sf / 12.6% del espacio arrendable / 11 años a partir de sept-21). Renta 4.5% mayor a la proforma con menor gasto en TI.
- A partir de febrero AREP ocupa su espacio de 15K sf en el piso 5, este contrato fue firmado al momento de la compra a rentas de mercado.
- Los principales desafíos para este año son arrendar la vacancia en el piso 7 (12,6% del espacio arrendable) y arrendar el espacio que Amber Road (12,15% del espacio arrendable) dejará vacante en Agosto 2022, información conocida al momento de la compra.



RENDIMIENTO DE LA PROPIEDAD

7,0%

CAP RATE
COMPRA

6,5%

CAP RATE
TASACIÓN

\$ 76 MM

VALOR TOTAL DEL
ACTIVO

\$ 51,0 MM

VALOR TOTAL
DEUDA

6,21

TIEMPO REMANENTE
CONTRATOS

67%

LTV

Libor + 180 bps

TASA DEUDA

9/2024

VENCIMIENTO DEUDA

\$ 3,6 MM

NOI Proyectado
Año 2022 (*)

(*) Los valores presentados se calculan según presupuesto, por lo que pueden variar según las distintas estrategias definidas para mejorar el rendimiento de la propiedad y las proyecciones del pago de arriendo "Revenue Share" de Industrious.

INDUSTRIOUS

- Luego de la crisis por la pandemia, Industrious (12,6% del espacio arrendable) a partir de Q2-21 pasó de un contrato con renta fija a un modelo de participación de los ingresos del arrendatario ("Revenue Share"). El acuerdo considera que Industrious pagará como renta un 55% de los ingresos totales de la operación de coworking en el edificio.
- El acuerdo nos permite terminar su contrato luego de 12 meses en caso que la renta percibida sea menor al 75% de la renta inicial y en caso de un evento de capital (refinanciamiento o venta) podríamos volver al modelo tradicional. La renta percibida actualmente se encuentra en niveles de 82% de las rentas acordadas al momento de la firma del contrato inicial.

\$ 94.000

RENTA MENSUAL INICIAL

\$ 77.000

RENTA ACTUAL

82%

%

12/2031

VENCIMIENTO CONTRATO



DISTRIBUCIONES Y PRESUPUESTO

Las distribuciones futuras podrían diferir materialmente de las presupuestadas 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.

1660 International Drive

Inversión: (25.851.909)

Septiembre
2019

Inicio:

	Distribución	Trimestral	Anual	Proforma Anual
3Q 2019		0,00%		
4Q 2019	424.509	1,64%	1,64%	3,26%
1Q 2020	534.816	2,07%		
2Q 2020	268.234	1,04%		
3Q 2020	789.909	3,06%		
4Q 2020	0	0,00%	6,16%	8,02%
1Q 2021	73.122	0,28%		
2Q 2021	119.919	0,46%		
3Q 2021	425.445	1,65%		
4Q 2021	529.659	2,05%	4,44%	5,35%
1Q 2022	324.635	1,26%	1,26%	1,77%
Acumulado	3.490.248	Cash on cash	5,40%	6,38%
		Dist. Acumulada	13,50%	15,95%

