

INDEPENDENCIA ASSET MANAGEMENT LLC

Fondo de Inversión Independencia Doral – Miami, FL

Junio 2023



MIAMI

BOSTON

DENVER

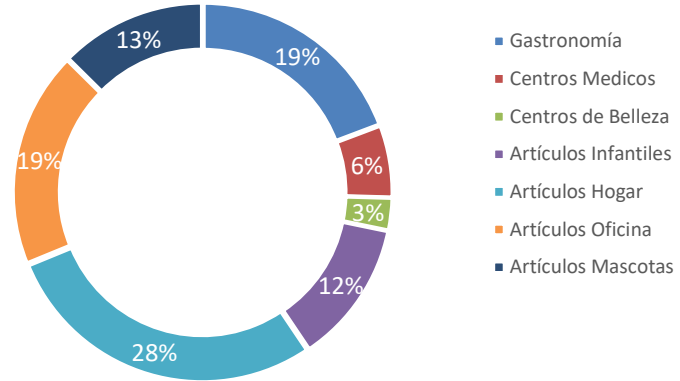
SANTIAGO

MONTEVIDEO

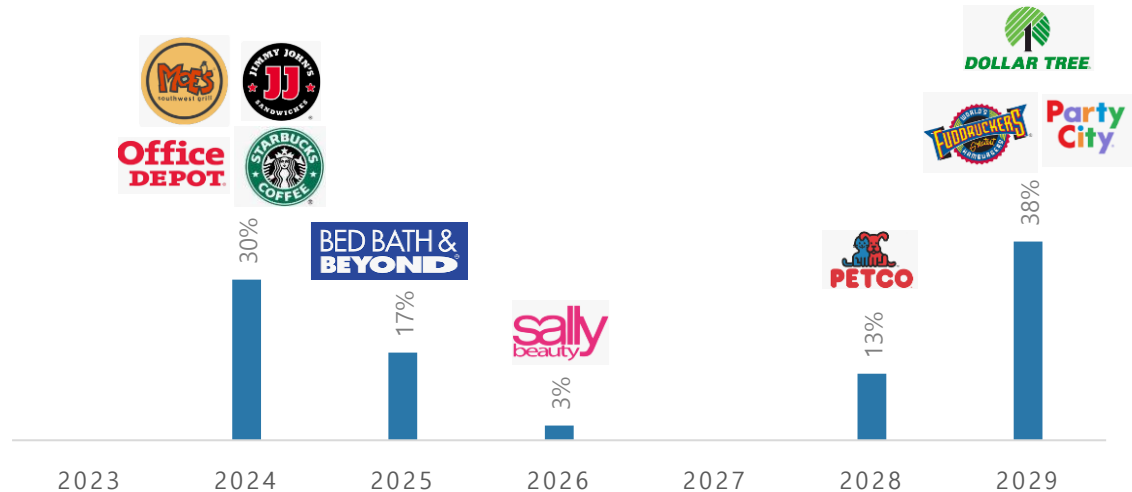
BBB Plaza – Miami, FL



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% USD)

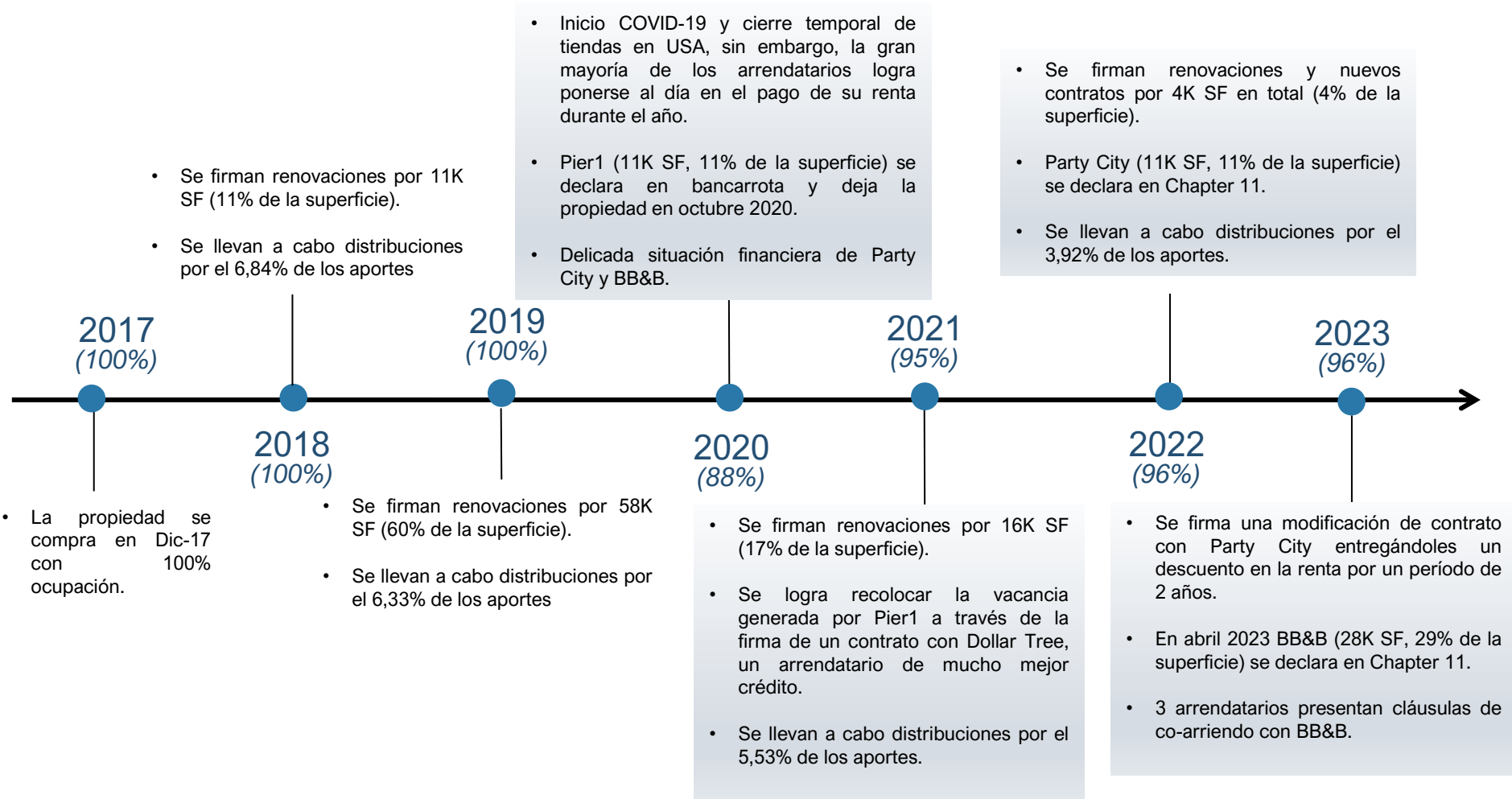


VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% USD)



| | |
|--|-------------------------------------|
| Ubicación | Miami, Florida |
| Tamaño SF | 97,456 SF (9,054 mts ²) |
| Socio Local (%) | Schmier (10%) |
| Fecha Compra | dic-17 |
| Precio Compra | \$ 37.9MM |
| Ocupación Compra/Actual | 100% / 96% |
| Tasación 2022 | \$ 36.6MM |
| Vencimiento Plan Negocios | may-28 |
| Financiamiento | Goldman Sachs CMBS |
| Monto | \$24.9MM |
| Línea de Crédito Aprob./ Girada | N/A |
| Tasa | 4.53% |
| CAP a la Tasa (Exp.) | N/A |
| Exp Financiamiento | Dic-27 |

BBB Plaza – Ocupación Histórica



BBB Plaza – Desafíos Actuales

- BB&B (28K SF) representa el 30% aprox. del espacio arrendable pero cerca del 16% de los ingresos por renta de la propiedad, esto se debe a que su renta de \$14,5 PSF se encuentra muy por debajo del resto de los contratos firmados, los que van desde \$27 PSF para los espacios de mayor superficie a \$46,6 PSF para los espacios más pequeños.
- El 23 de abril se declaran en Chapter 11 y actualmente están llevando a cabo 2 procesos de subasta:
 1. “Going Concern Sale”: corresponde a la venta del portfolio de deuda para que el comprador siga operando bajo la marca Bed, Bath and Beyond.
 2. “Lease Auction”: corresponde a la subasta de los distintos contratos de arriendo que tiene actualmente BB&B. Este proceso se llevará a cabo durante junio y será adjudicado durante el mes de julio.
- A la fecha BB&B mantiene al día la renta de su contrato.
- Hay 3 arrendatarios que presentan cláusulas de co-arriendo con BB&B por un 30% del espacio arrendable en total. En caso que BB&B deje su espacio, dichas cláusulas les otorgan descuentos inmediatos en su valor de arriendo y les permiten dejar la propiedad luego de 1 año si dicho espacio permanece vacante.
- La salida de BB&B y la activación de las cláusulas de co-arriendo tienen un impacto del 32% en el NOI mensual en el corto plazo, esto es un déficit de caja mensual máximo de -\$28K considerando las cláusulas de co-arriendo. Al cierre del Q1 2023 la propiedad cuenta con \$650K en reservas de libre disposición.



| Escenario | Inicial (*) | Sin BB&B | Final (**) |
|------------------------|-------------|----------|------------|
| NOI promedio mensual | 187.958 | 148.191 | 127.661 |
| Var (%) | | -21,2% | -32,1% |
| Servicio deuda mensual | -97.000 | -97.000 | -97.000 |
| Lender Escrow Reserves | -58.884 | -58.884 | -58.884 |
| Flujo Caja mensual | 32.074 | -7.693 | -28.223 |
| Reservas Apr.-23 | 650.525 | | |

(*) Corresponde al escenario actual con BB&B pagando su renta.

(**) Corresponde al escenario sin BB&B y con la activación de las cláusulas de co-arriendo.

BBB Plaza – Indicadores Financieros

\$ 36,6 MM

AUM

96%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,94

DSCR

68%

LTV

12 / 2027

VENCIMIENTO
DEUDA

3,7

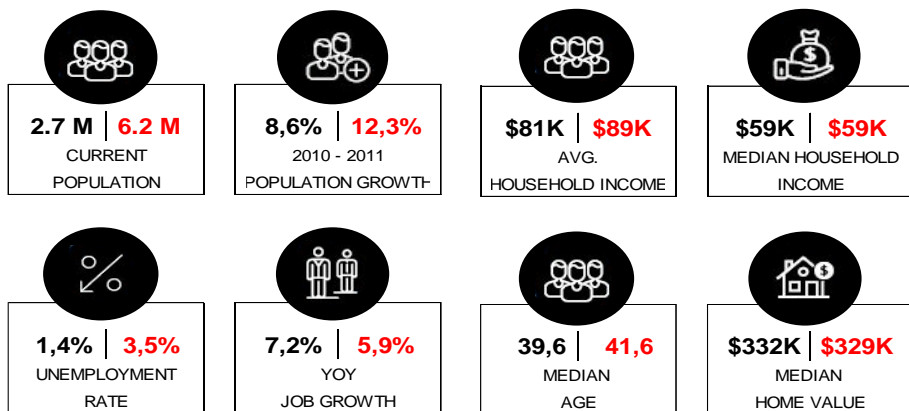
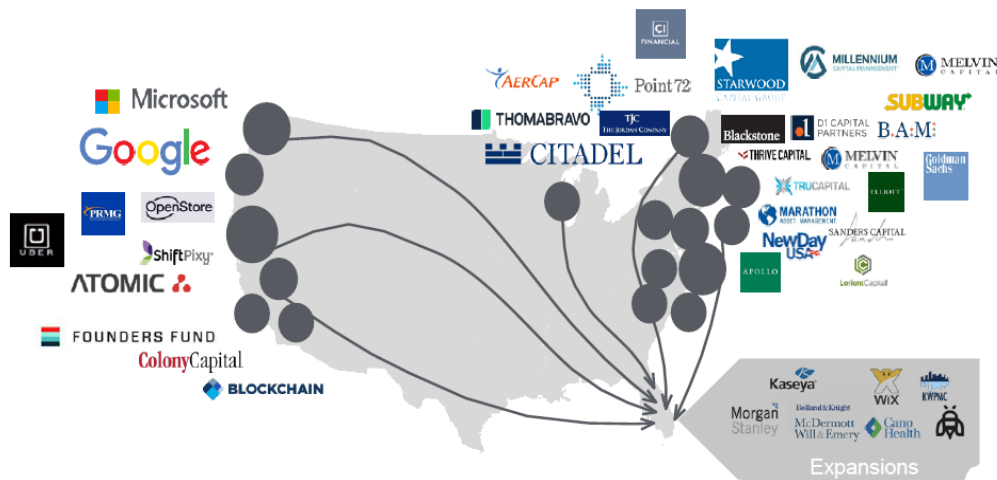
TIEMPO
REMANENTE
DE CONTRATOS

1. AUM corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del periodo, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del periodo.
3. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado durante los últimos 12 meses, sobre el total del servicio de la deuda acumulado durante los últimos 12 meses.
4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
5. Vencimiento deuda corresponde al vencimiento del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz.
6. Tiempo Remanente de Contratos corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados al cierre del periodo.

BBB Plaza – Información de Mercado / Florida y Miami

Desde antes de la pandemia, el estado de Florida ha experimentado una importante migración de empresas nacionales e internacionales, las que se han visto atraídas por las favorables condiciones políticas y tributarias, además de la mejor calidad de vida.

Desde entonces, la llegada de entidades financieras, family offices, empresas de desarrollo de software y tecnológicas, a su vez, ha atraído a estudios de abogados, contadores y otros proveedores de servicios profesionales de innumerables rubros.

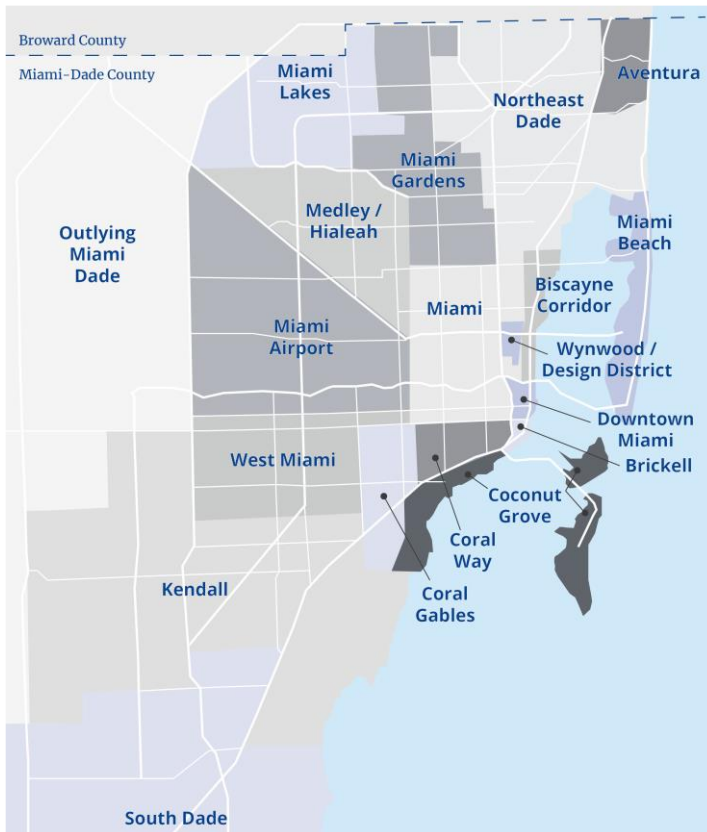


Miami
South Florida

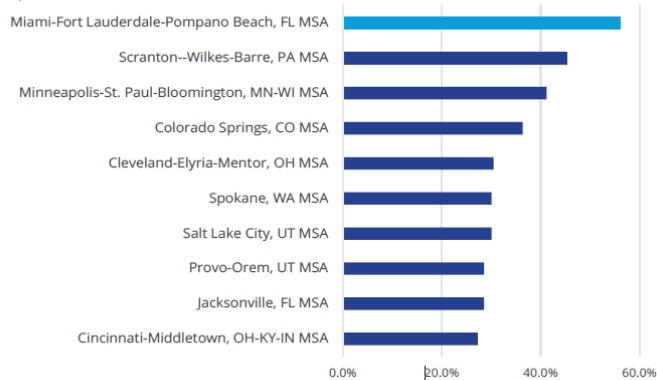
Miami es la ciudad con mayor población de Florida y uno de los mercados con mayor crecimiento en el sureste, con un aumento en el PIB de un 50% en los últimos 10 años. Los niveles de absorción superan considerablemente la nueva oferta de espacio, con lo cual la tasa de vacancia muestra una caída de 60 bps respecto al año anterior y 10 bps respecto al trimestre anterior por 3er trimestre consecutivo.

BBB Plaza – Información de Mercado / Miami Dade County

Market Indicators



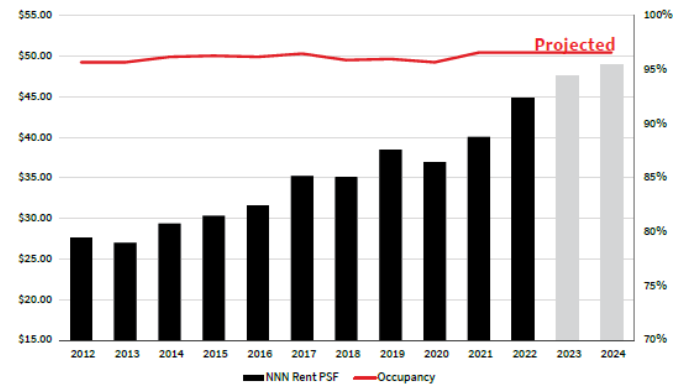
Change of Inbound Migration between 2019 and 2022
Top 10 MSA's



Source: Census Bureau, Colliers International

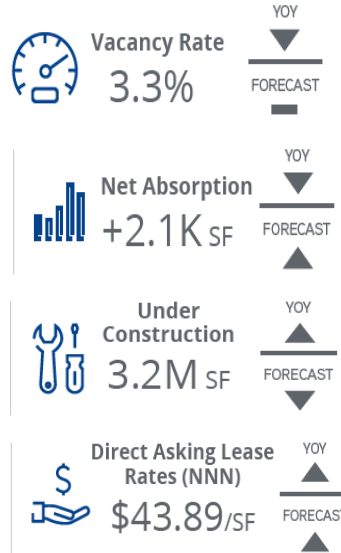
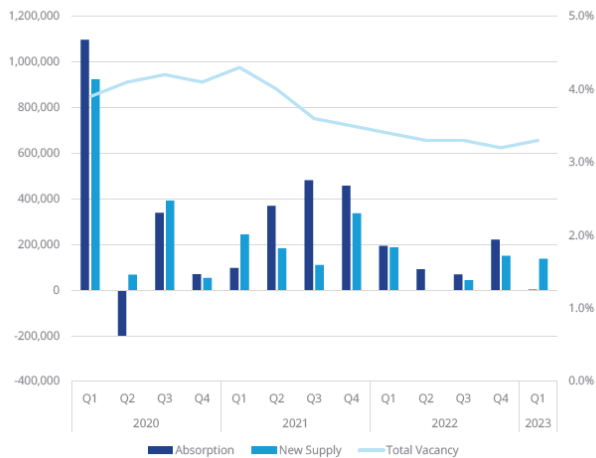
Miami – Dade County mantiene una demanda de arrendatarios y consumo que ha generado más de 17.2 MM SF de actividad de arriendo de retail desde el 2012, y las rentas NNN han crecido un 45% durante el mismo período.

MIAMI-DADE MARKET SUPPLY & DEMAND TRENDS



BBB Plaza – Información de Mercado – Miami Dade y Miami Airport

Market Graph



Historic Comparison

| | 22Q1 | 22Q4 | 23Q1 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Total Inventory (in Thousands of SF) | 108,440.6 | 108,520.0 | 108,646.1 |
| New Supply (in Thousands of SF) | 187.6 | 150.4 | 137.3 |
| Net Absorption (in Thousands of SF) | 194.0 | 221.1 | 2.1 |
| Overall Vacancy | 3.4% | 3.2% | 3.3% |
| Under Construction (in Thousands of SF) | 2,913.8 | 3,312.2 | 3,174.9 |
| Overall Direct Asking Lease Rates (NNN) | \$40.67 | \$44.22 | \$43.89 |

El mercado de retail del condado de Miami-Dade se ha mantenido estable durante el Q1 2023 con una tasa de vacancia mínima de 3.3%. El sur de Florida continúa atrayendo a nuevos arrendatarios debido al crecimiento de la población y fuerte turismo, por lo que se espera que se mantengan vacancias bajas y rentas altas.

Después de años de rápido crecimiento, las rentas disminuyeron marginalmente en un 0,7 % desde el trimestre anterior a \$43.89 PSF, pero aún refleja un aumento del 7,9 % respecto del año anterior. Basado en la demanda continua y 3.2 MM SF adicionales de nueva construcción para ser entregado con rentas mayores, se espera que el valor de rentas “Asking Price” se mantendrá constante durante los próximos meses.

El submercado de Miami Airport, donde se encuentra la propiedad, sigue mostrando índices saludables dentro del mercado de Miami, con una tasa de vacancia de 4.2% y rentas “Asking Price” de \$50.19 NNN.

BBB Plaza – Información de Mercado

| Submarket | # of Buildings | Inventory SF | Direct Vacancy % | Total Vacancy % | Net Absorp. Current Qtr. SF | New Completions SF | Under Construction SF | Avg. Direct Asking Rate NNN |
|---------------------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Central Business District | | | | | | | | |
| Biscayne Corridor | 46 | 1,238,038 | 2.3% | 2.3% | 8,060 | 0 | 0 | \$31.14 |
| Brickell | 29 | 1,443,289 | 6.9% | 6.9% | 5,185 | 0 | 0 | \$74.60 |
| Downtown Miami | 74 | 3,657,128 | 16.7% | 16.7% | (80,638) | 0 | 662,000 | \$38.83 |
| Miami Market | 263 | 5,951,239 | 2.9% | 3.0% | (46,340) | 0 | 25,586 | \$28.37 |
| Wynwood/Design District | 100 | 2,806,548 | 6.1% | 6.1% | 8,856 | 0 | 15,000 | \$78.02 |
| Miami Beach | 229 | 7,373,965 | 4.6% | 4.7% | (23,813) | 0 | 396,047 | \$72.34 |
| Suburban | | | | | | | | |
| Aventura | 68 | 5,526,036 | 1.2% | 1.2% | (6,102) | 0 | 215,000 | \$64.70 |
| Coconut Grove | 39 | 1,352,148 | 4.3% | 4.3% | 2,947 | 0 | 0 | \$59.99 |
| Coral Gables | 61 | 2,487,935 | 1.3% | 1.3% | 10,370 | 0 | 661,000 | \$48.06 |
| Coral Way | 50 | 1,482,275 | 0.7% | 0.7% | 1,650 | 0 | 196,011 | \$36.04 |
| Kendall | 377 | 19,811,741 | 2.3% | 3.7% | 11,479 | 0 | 0 | \$36.84 |
| Medley/Hialeah | 251 | 9,977,932 | 1.0% | 1.5% | 17,853 | 38,190 | 15,000 | \$32.66 |
| Miami Airport | 223 | 11,760,567 | 4.1% | 4.2% | 40,328 | 0 | 408,500 | \$50.19 |
| Miami Lakes | 77 | 4,489,063 | 1.8% | 1.8% | (880) | 0 | 0 | \$30.89 |
| Northeast Dade | 226 | 10,020,481 | 0.9% | 0.9% | 1,369 | 10,000 | 268,769 | \$27.14 |
| Outlying Miami Dade | 15 | 690,642 | 1.2% | 1.2% | (5,773) | 0 | 0 | - |
| South Dade | 249 | 10,710,997 | 2.0% | 2.1% | 82,048 | 89,101 | 289,000 | \$29.06 |
| West Miami | 143 | 5,445,202 | 1.9% | 1.9% | (7,621) | 0 | 0 | \$35.24 |
| Hialeah Gardens | 62 | 2,393,013 | 2.8% | 2.8% | (16,898) | 0 | 23,000 | \$23.30 |