

INDEPENDENCIA ASSET MANAGEMENT LLC

1660 International Drive – Tysons, VA

Agosto 2023



MIAMI

BOSTON

DENVER

SANTIAGO

MONTEVIDEO

Disclaimer

La información contenida en este documento corresponde a una estimación del rendimiento del activo subyacente del Fondo, por lo cual no garantiza la obtención de un determinado resultado, retorno, ganancia o rentabilidad proveniente de los mismos.

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los indicados expresa o implícitamente en este documento como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias, de mercado o de 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 podría haber factores adicionales a los señalados que 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 e incertidumbres propias de estos negocios y sus resultados y condiciones financieras. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse en dicho desempeño al tomar su decisión de inversión. Se deja constancia que el Fondo está dirigido a Inversionistas Calificados, por lo tanto, sus cuotas solamente podrán ser adquiridas por aquellos inversionistas a que hace referencia la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N° 18.045 y la Norma de Carácter General N° 216 del año 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.

1660 International Drive – Tysons, VA



Fecha compra:	11 de septiembre 2019
Área Arrendable:	211,736 sf (19,670 mts ²)
Precio Compra (CAP):	\$71,050,000 (7.11%)
\$/SF :	\$335
Tasación 2022:	\$66,200,000 (\$312 PSF)
Ocupación Compra:	91% (*)
Ocupación Actual:	73.7%
Financiamiento:	JP Morgan \$44.38M + \$14.64M LIBOR + 180 bps CAP al 3.5% (Oct-23)
General Partner:	AREP (10%)

(*) Al momento de la compra del activo era conocido que la ocupación caería a 66% en septiembre del 2020, luego de la salida de Palantir.

1660 International Drive – Resumen Ejecutivo

Situación Actual

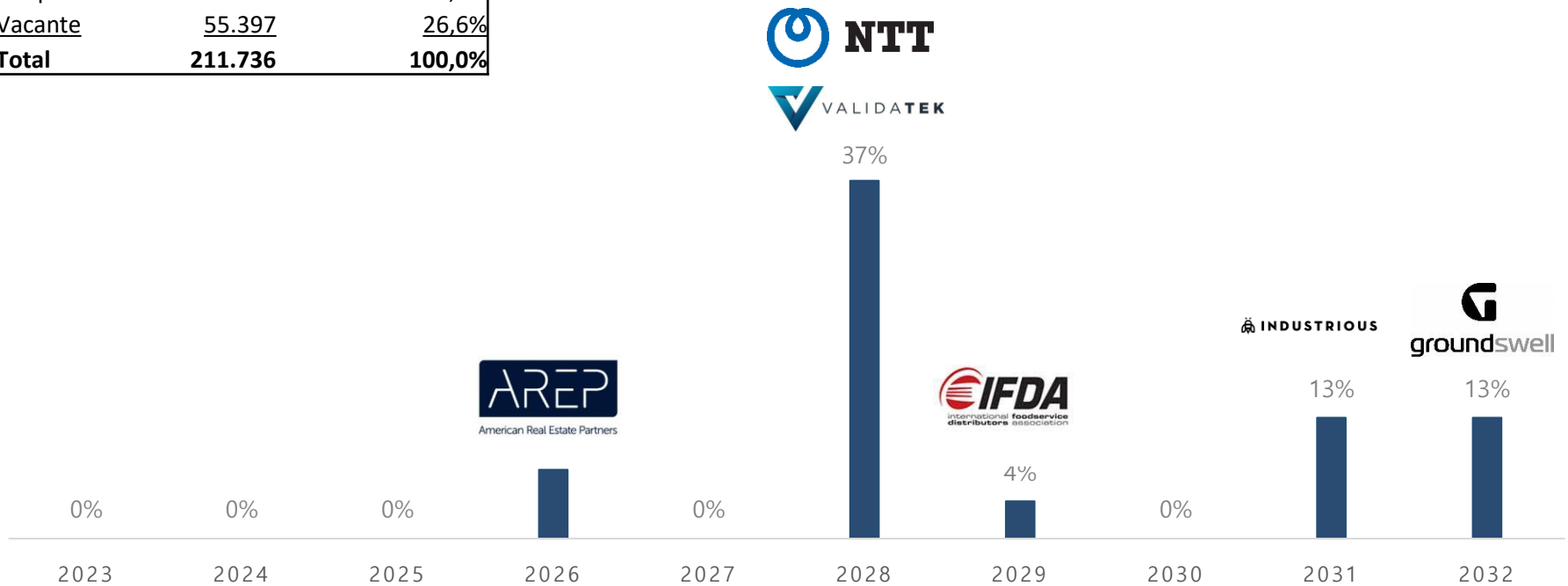
- La propiedad tiene una ocupación del 74%. Al cierre del Q2 2023 el NOI promedio mensual es de \$317K con un servicio de deuda de \$240K, con lo cual el flujo de caja generado es en promedio \$77K al mes.
- El financiamiento con JP Morgan es por un período de 4 años y cuenta con una opción de extensión de 1 año adicional, para lo anterior la propiedad debe tener un DY de 9.25% y un DSCR de 1.25x, adicionalmente involucra la compra de un nuevo seguro de tasa al 3.50% y un fee de extensión de 25 bps.
- Al cierre del Q2 2023, la propiedad tiene un DY de 8.06% y un DSCR de 1.59x.

Plan de Negocios

- El plan de negocios original consideraba vender el activo en agosto de 2025. Dado el contexto actual, la nueva propuesta considera llevar la ocupación del 74% actual a un 90% para agosto de 2026. Para lo anterior se proyectan contratos de arriendo especulativos por 72K SF aprox.
 - Luego de la pandemia se observa una preferencia por espacios de 5K – 10K SF por parte de los arrendatarios, siendo este sector el que concentra la mayor cantidad de actividad de arriendos durante los últimos trimestres. Debido a lo anterior, esperamos implementar un programa de spec suites para capturar dicha demanda. El costo de reconversión se presupuesta en \$1.46M.
 - Nos encontramos en negociaciones con el prestamista, JP Morgan, con el objetivo de conseguir una extensión por 3 años del mismo.
-

1660 International Drive – Perfil de Vencimientos

1660 International Drive		
Ocupado	155.346	73,4%
Vacante	55.397	26,6%
Total	211.736	100,0%



- La propiedad cuenta con 4,52 años promedio de contratos remanentes al cierre del Q2 2023.

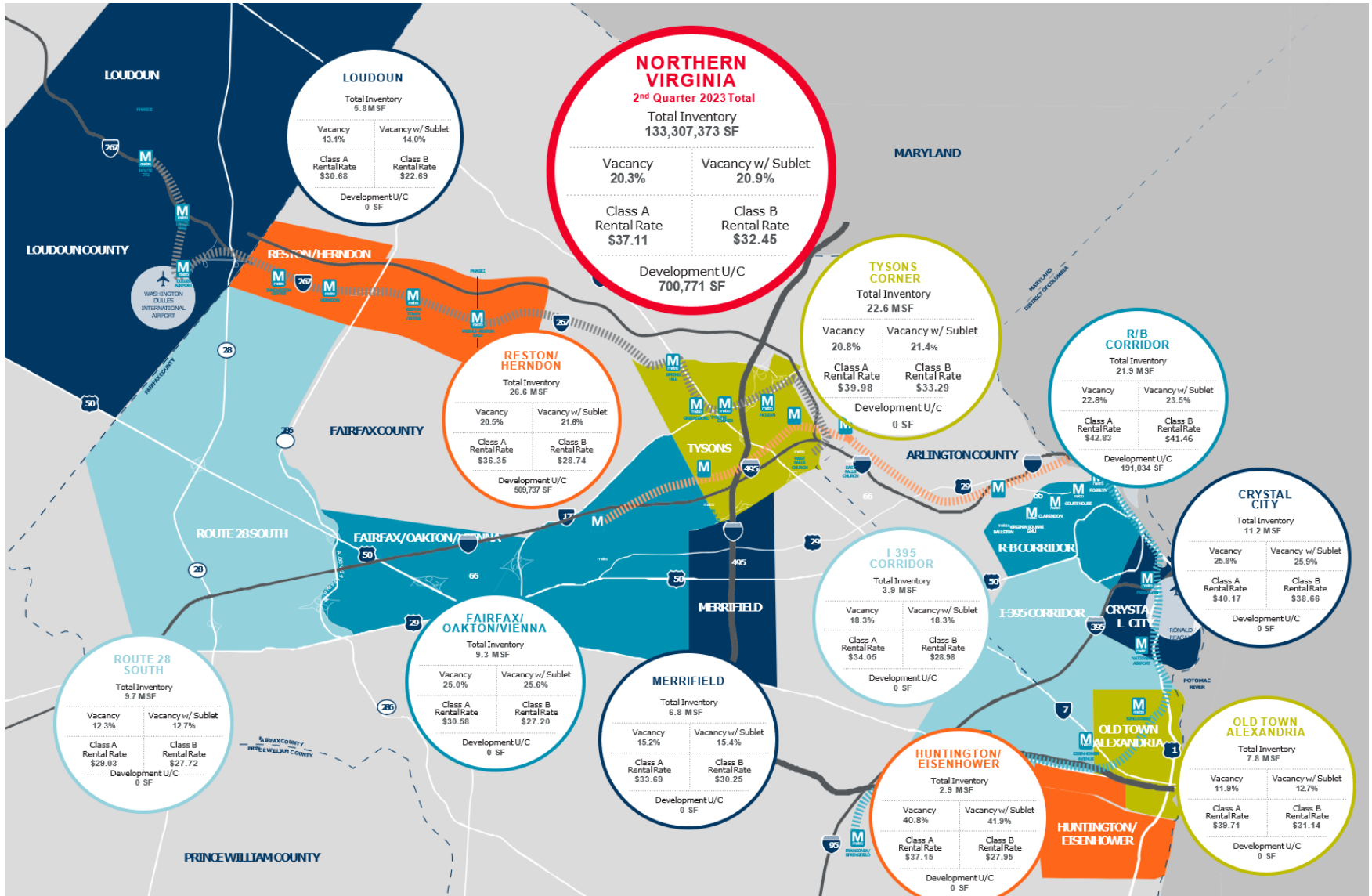
1660 International Drive – Prospectos de Arriendos

Luego de la pandemia se observa una preferencia por espacios de 5K – 10K SF por parte de los arrendatarios, siendo este sector el que concentra la mayor cantidad de actividad de arriendos durante los últimos trimestres. Debido a lo anterior, esperamos implementar un programa de spec suites para capturar dicha demanda.

Nombre	Suite	Tamaño SF	Start Date	Renta PSF	Plazo (Mo)	Free Rent (Mo)	TI's	Comentarios
Kotra	Floor 2 Space 200	5.000	ene-24	\$ 39,00	60	0	\$90,00	En negociación
Citrin Cooperman and Company	TBD	5.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Haciendo tours
The MacLean Group	TBD	5.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Haciendo tours
Spec Suite User	TBD	4.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Haciendo tours
Spec Suite User	TBD	4.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Undisclosed	TBD	3.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Undisclosed	TBD	6.500	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Spec Suite User	TBD	4.500	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
International T Energy Company	TBD	5.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Spec Suite User	TBD	5.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Undisclosed	TBD	3.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Urology Group	Floor 5 Space 575	3.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Epirus Inc	Floor 7 Space 700	25.000	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Interés Parcial
Total / Avg		78.000						



Mercado Northern Virginia Q2-23

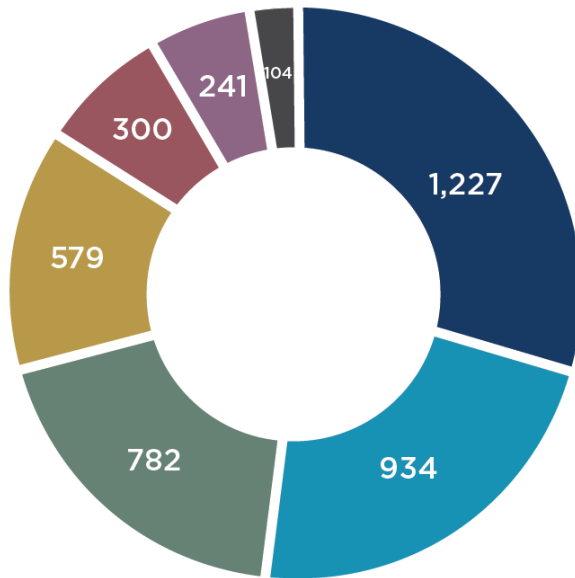




Actividad De Arriendos Por Submercados

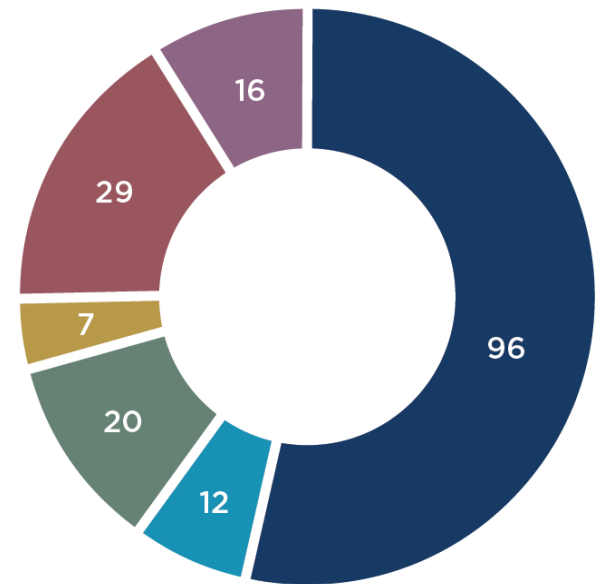
En el mercado de Northern Virginia (NOVA), el sub mercado de Tysons presentó la mayor actividad de arriendos del trimestre, concentrando el 29% del total de tours que se realizaron. Además, el total de tours aumentó en un 47% respecto del Q1 2023.

Number of Tours: 4,167



- Tysons
- RB Corridor
- Toll Road
- Fairfax/Merrifield/Annandale
- Other
- Alexandria
- Crystal City

Industry for Q2 2023

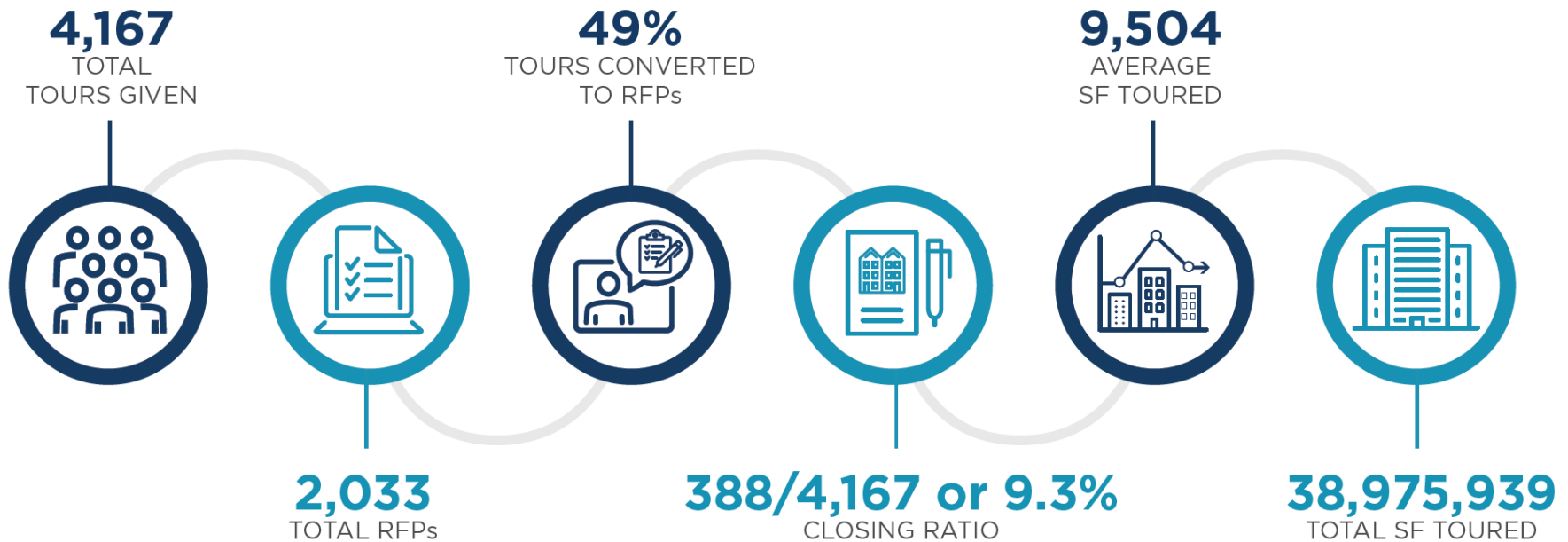


- Business Services
- Technology
- Other
- Medical
- Government Contractor
- Non-Profit



Ratio Esperado De Cierre y Tamaño Promedio

- Del total de tours del trimestre, el 49% terminaron en una solicitud de propuesta de arriendo o RFP (Request for proposal). Del total de RFP, se firmaron el 19% durante el trimestre. Del 81% restante, una parte continuará en negociaciones y se cerrará en futuros trimestres y otra parte se terminará cayendo.
- El ratio efectivo de cierre en el trimestre fue de un 9.3% sobre el total de tours. Esto representa un incremento de 50 bps sobre el ratio de cierre en el Q1 de 2023.
- El tamaño promedio de búsqueda por arriendo fue de 9,504 sf en el trimestre. Hubo 6 tours de arrendatarios buscando más de 50,000 sf, de los cuáles dos fueron en el submercado R/B Corridor, uno en Tysons y los otros tres se dieron en tres submercados distintos.





Tiempo Esperado De Cierre

- El gráfico muestra el tiempo promedio de cierre de arriendos en lo que va del año 2023. A mayor superficie buscada, mayor es el tiempo esperado en firmar el contrato.

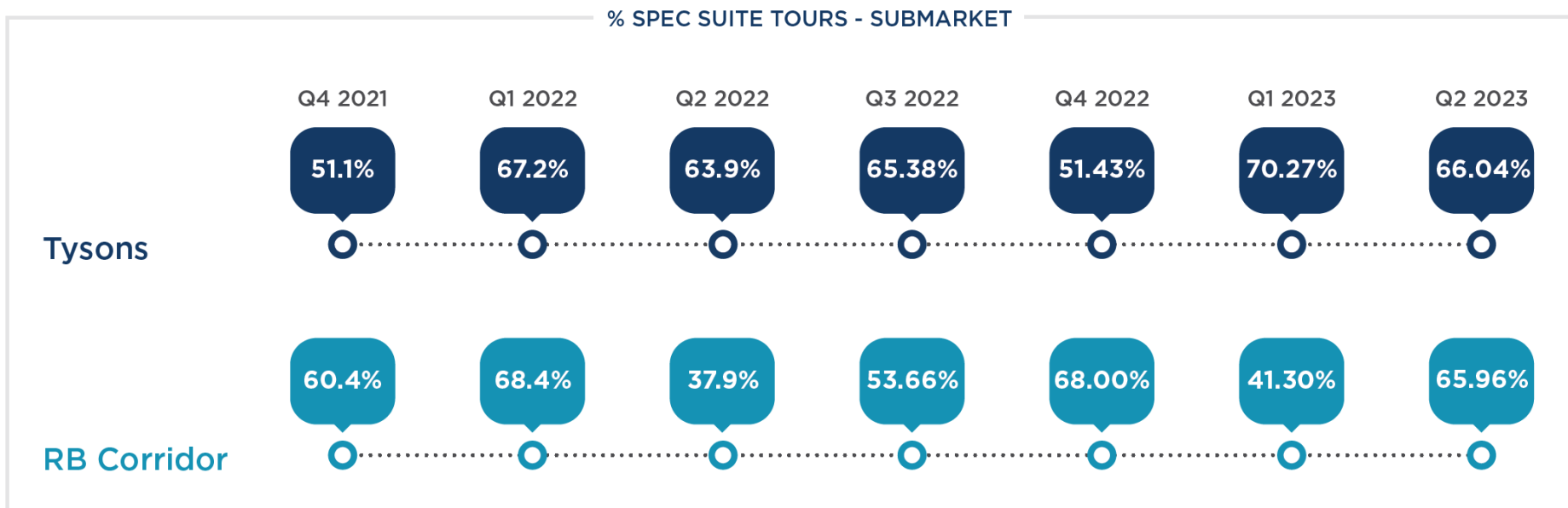


*AVERAGE TIME FROM TOUR TO CLOSE



Spec Suites (SS)

- En el Q2-23 el 49% de los tours de arriendo fue por SS y el tamaño promedio buscado fue de 3,478 sf, un 2.5% de menor superficie respecto a los tours por SS en el Q1-23.
- Tysons es el submercado que lideró la actividad de SS durante los dos primeros trimestres de 2023.



180
TOTAL
TOURS GIVEN



89
SPEC
SUITE TOURS



49.44%
OF TOURS
SPEC SPACE



3,478
AVERAGE
SF TOURED