



FONDO IDEPENDENCIA CORE US I
100 Franklin Street, Boston, MA



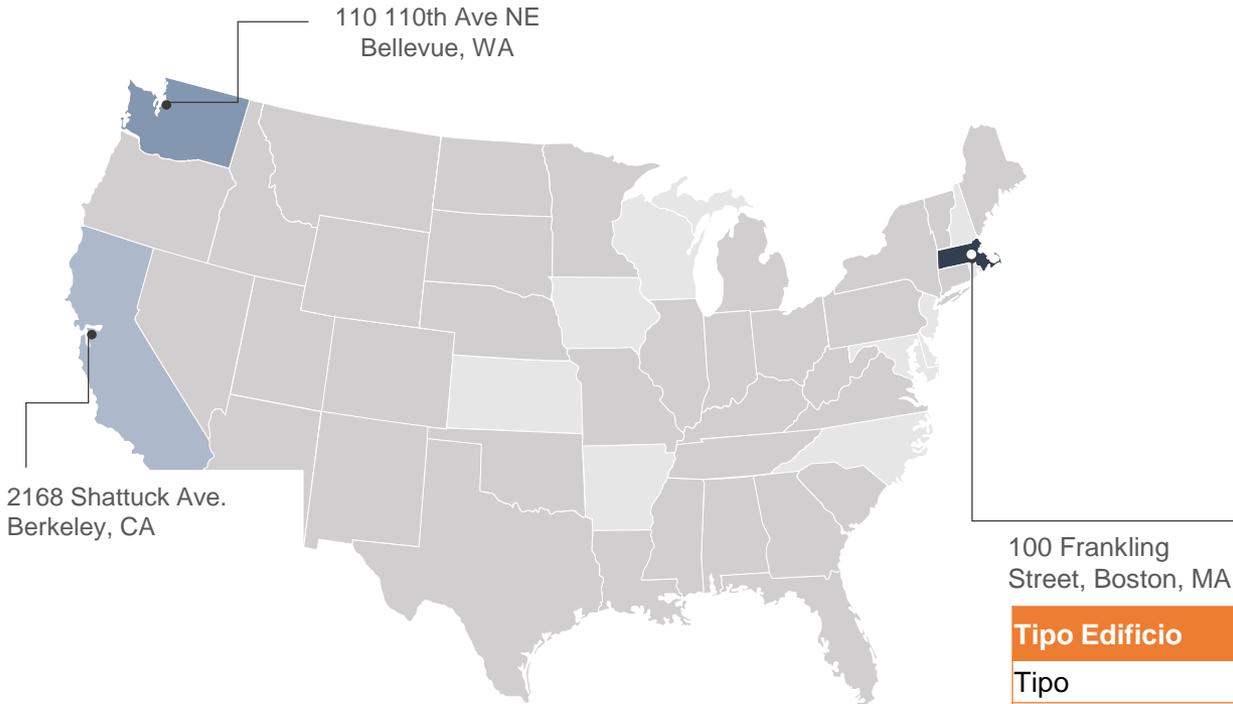


DISCLAIMER

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.



100 FRANKLIN STREET



“La propiedad se encuentra en una de las mejores ubicaciones del centro de Boston, a pasos del sector comercial más potente de la ciudad, Downtown Crossing, cuenta con una ocupación del 95% y rentas un 15% bajo mercado.”

| Tipo Edificio | Oficinas |
|---------------------------|---|
| Tipo | Clase B |
| Año Const./ Renov. | 1908 / 1998 |
| Superficie | 123,950 Sf |
| Ocup. Compra | 95% |
| Precio Compra | USD 69.2 MM |
| Cap Rate | 5.96% |
| Socio Local | Synergy (5%) |
| Principales Arrendatarios | Webstern Bank (16%), Lux Research (13.9%), YMCA (10.1%) |



100 Franklin Street cuenta con una larga historia ligada a la industria financiera y bancaria, originalmente fue construido como sede del “*Boston Safe Deposit and Trust Company*”, un destacado banco de New England que fue adquirido por BNY Mellon en 1992. Luego, hasta el año 2007 fue sede de la Bolsa de Valores de Boston.



UBICACIÓN- CENTRO DE BOSTON, MA



La ciudad de Boston cuenta con más de 66MM Sf de oficinas y por años ha sido uno de los centros culturales y económicos más importantes de Estados Unidos.

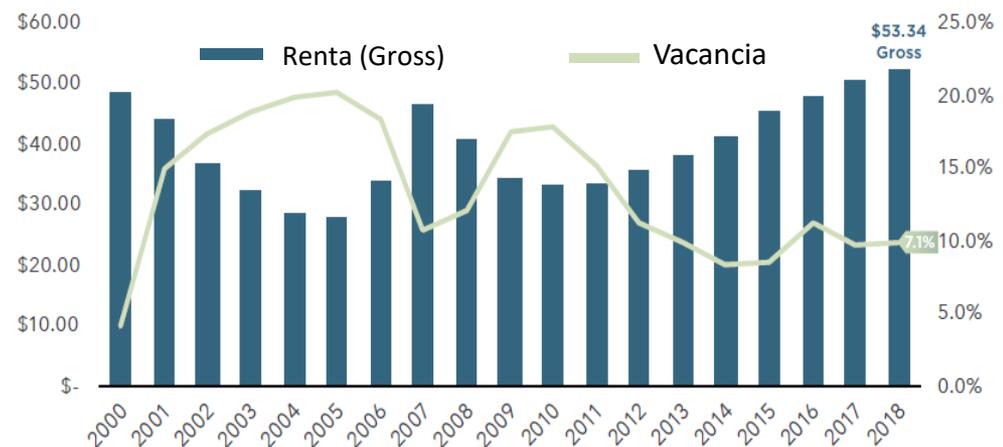
Los activos Clase B han tenido una demanda sustancial en los últimos años, impulsados por la llegada de nuevos arrendatarios, de los cuales el 57% busca espacios menores a 15,000 SF (en línea con el tipo de planta de 100 Franklin). Más de 3 MM SF han migrado durante los últimos 3 años desde otros centros urbanos al centro de Boston. Las rentas de mercado de Activos Clase B han visto un crecimiento de un 20.3% desde 2016, en comparación a un crecimiento de un 14.3% para los activos Clase A en el mismo período de tiempo.

UBICACIÓN ESTRATEGICA

100 Franklin Street se encuentra a dos cuadras de la nueva entrada de la estación de MBTA en Downtown Crossing, la segunda estación más concurrida del MBTA, y a solo cinco minutos a pie de South Station, la principal estación del metro y trenes de la ciudad.

Su ubicación le permite contar con un espacio de retail cercano a dos de los destinos peatonales más concurridos del centro de Boston, Downtown Crossing y Post Office Square, y a minutos de dos de los nuevos desarrollos más esperados High Street Place y Winthrop Center.

DOWNTOWN CLASS B: RENTAS Y VACANCIA



BOSTON
LOGAN
INTERNATIONAL
AIRPORT

NORTH
END



North
Station



Government
Center

BEACON
HILL



DOWNTOWN
BOSTON

BOSTON
COMMON



Downtown
Crossing

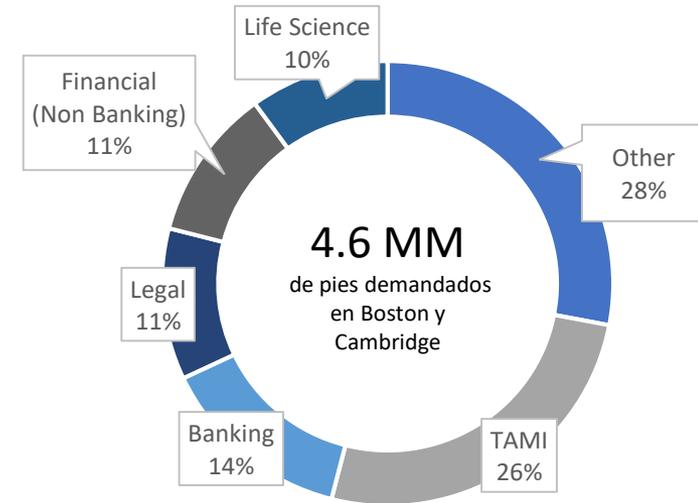


South
Station



INFORMACIÓN DE MERCADO – BOSTON CBD

Históricamente la ciudad de Boston a sido sede principalmente de estudios de abogados, servicios financieros y empresas del área de la salud. Sin embargo, recientemente una "nueva" economía ha surgido en el CBD de Boston, cambiando completamente la base de arrendatarios de la ciudad y transformándose en un mercado mucho más diversificado de lo que era hace 10 años. Hoy, nuevas e innovadoras empresas del sector TAMI (tecnología, publicidad, medios e información) buscan tener sus oficinas en el centro de Boston. Desde 2010, Boston ha experimentado un crecimiento anual de más del 10% en empleos de alta tecnología. En 2017, Massachusetts obtuvo la mayor cantidad de fondos de "Venture Capital" en su historia, y superó tanto a California (Silicon Valley) como a Nueva York (en términos per cápita).



2.4%
Tasa de Desempleo



#1
Mercado Biotech de USA.



7
De las 50 mejores Universidades del país.



#1
Mayor población de Millenians en USA



#2
Crecimiento demográfico de las principales ciudades en USA

Boston cuenta con una educada fuerza de trabajo, con más de 70 prestigiosos colegios y universidades. Se estima que casi un 40% de los estudiantes se quedan en MA luego de graduarse, atrayendo a empresas en búsqueda de jóvenes talentos. Esto permite que Boston sea una de las 10 áreas metropolitanas en USA con mayor GDP (Gross Domestic Product).



UNA ECONOMÍA BASADA EN UN ALTO NIVEL EDUCACIONAL

RECONOCIDO CENTRO DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA



HARVARD
UNIVERSITY



Northeastern
University

BOSTON
COLLEGE



Massachusetts
Institute of
Technology





PRINCIPALES ARRENDATARIOS



16% 29%
Total SF GLA

Banco líder del noreste de los Estados Unidos mantiene \$28 mil MM en activos. Webster Bank, principal arrendatario, opera un centro bancario, oficinas y cajeros automáticos dentro de 100 Franklin Street. Se encuentran en el edificio desde Junio 2008, siendo una ubicación icónica para este Banco, con acceso peatonal y gran visibilidad desde una de las calles más reconocidas del centro de Boston.



14% 13%
Total SF GLA

Ofrece servicios de investigación y asesoría tecnológicos. Sus oficinas principales se encuentran en 100 Franklin Street, y además opera en Amsterdam, Singapur y Tokio. La empresa fue adquirida por la firma de capital privado Bregal Sagemount en 2017.



10% 4%
Total SF GLA

Principal organización sin fines de lucro de la nación, con sede en 100 Franklin Street, en donde se realizan clases de inglés. Su contrato es hasta el año 2028 y ocupan el espacio del subterráneo.



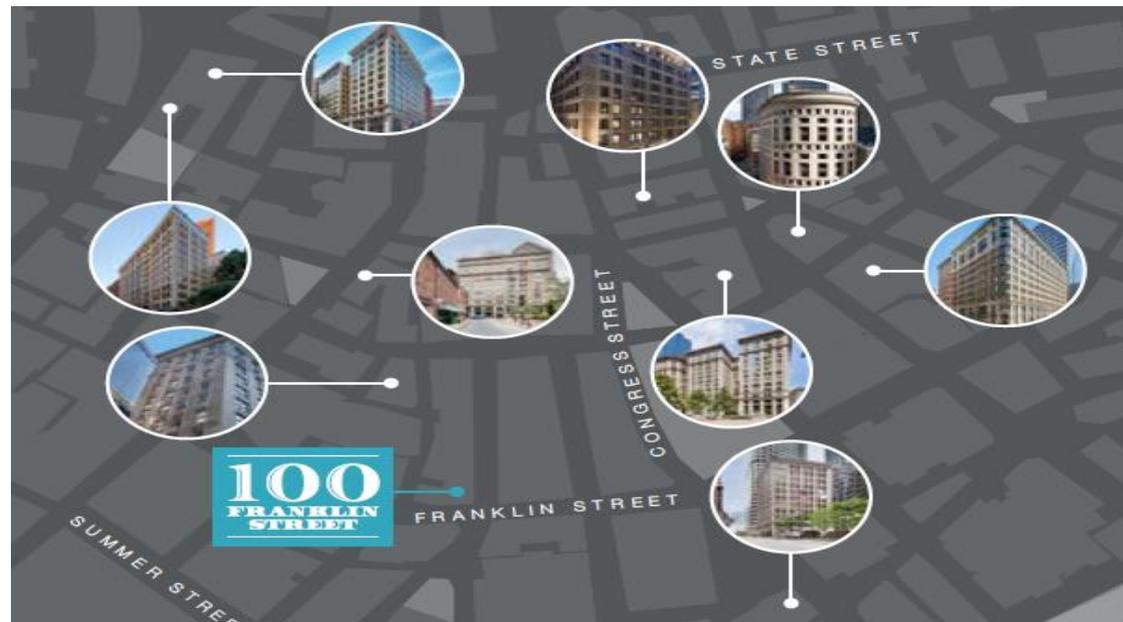


SET COMPETITIVO – 100 FRANKLIN STREET



100 Franklin Street es parte de un conjunto pequeño pero codiciado de activos Clase B en el centro de Boston. Se trata de particulares edificios que cuentan con modernas habitaciones y renovados interiores pero manteniendo su arquitectura y fachadas originales, características que no se pueden lograr en las nuevas torres de gran altura. Con un total de 1.9 MM Sf, este set competitivo de primer nivel presenta una alta ocupación, actualmente del 94%, con rentas promedio entre \$ 45 a \$ 60 psf.

| |  |  |  |  |  |
|-----------------------|--|---|---|---|---|
| Address | 31 Milk Street | 50 Congress Street | 211 Congress Street | 40 Court Street | 18 Tremont Street |
| Size | 102,129 SF | 179,872 SF | 76,669 SF | 109,705 SF | 212,877 SF |
| Percent Leased | 91% | 91% | 100% | 96% | 84% |
| Ownership | Aegean Capital | Jumbo Capital | PMH Realty | MDR | Jamestown |



| |  |  |  |  |  |
|-----------------------|---|---|---|---|---|
| Address | 10 PO Square | 1 Liberty Square | 2 Oliver Street | 294 Washington Street | 100 Franklin Street |
| Size | 453,150 SF | 157,563 SF | 223,372 SF | 230,206 SF | 123,950 SF |
| Percent Leased | 99% | 96% | 94% | 95% | 95% |



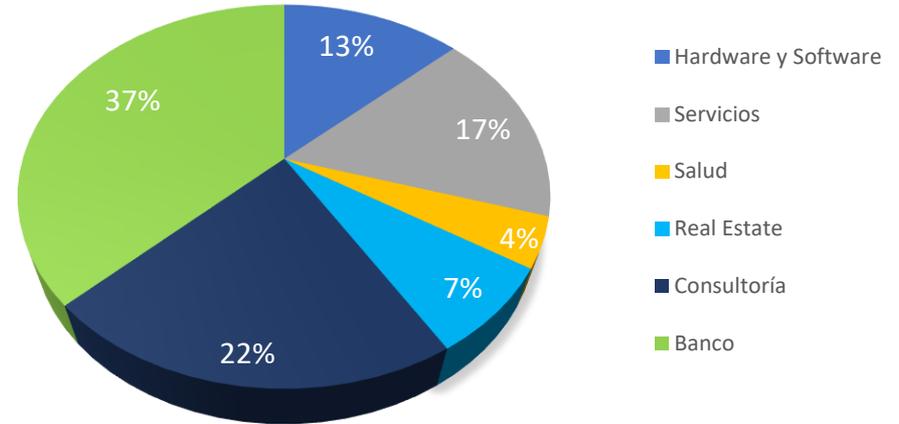
PERFIL DE ARRENDATARIOS 100 FRANKLIN



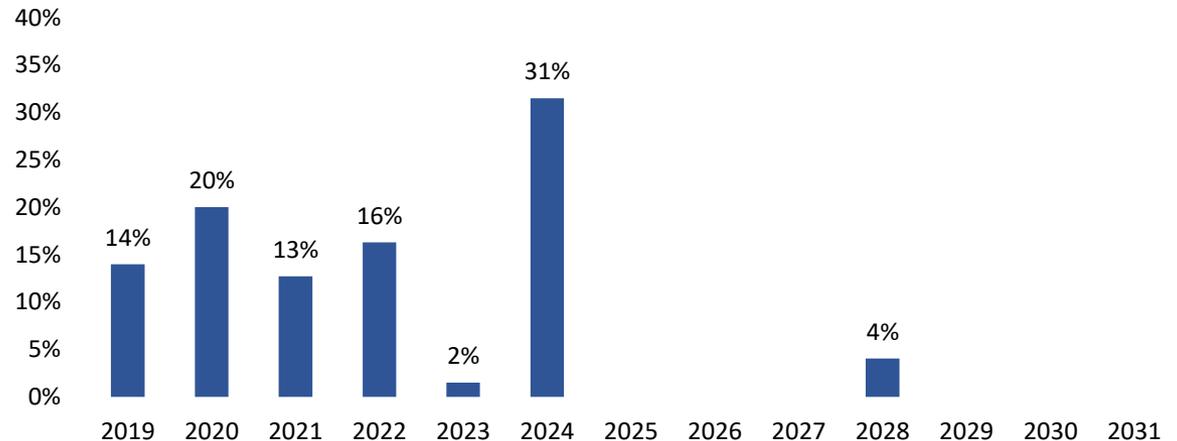
2.92 años

promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (%Renta)



VENCIMIENTOS DE LA PROPIEDAD POR AÑO (% Sf)





INCORPORACIÓN AL FONDO

Debido a las características del perfil de arrendatarios, 100 Franklin, permitirá al portfolio del Fondo CORE US I tener un:

- ✓ Perfil de Vencimientos más diversificado
- ✓ Potencial upside debido a rentas bajo mercado
- ✓ Mayor diversificación de arrendatarios
- ✓ Mayor diversificación de localizaciones geográficas dentro de Estados Unidos

6.25 años

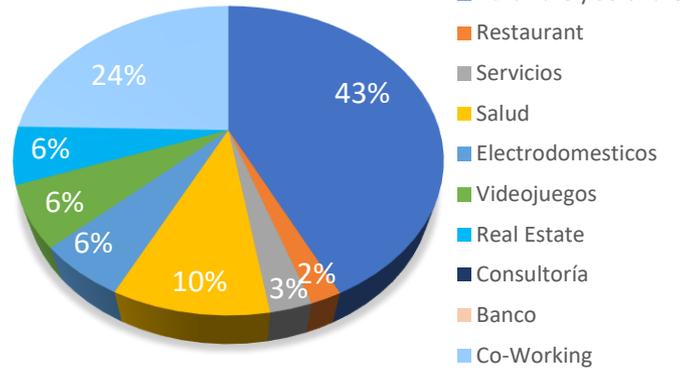
promedio de contrato remanente sin 100 Franklin.

5.22 años

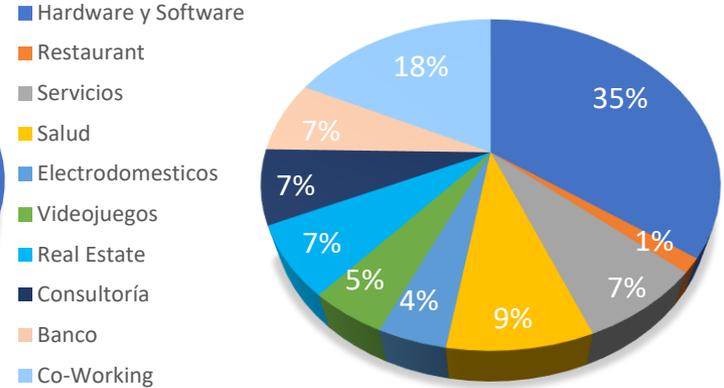
promedio de contrato remanente con 100 Franklin.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Renta)

Portafolio actual



Con 100 Franklin



VENCIMIENTOS DEL PORTFOLIO POR AÑO (% Sf)

