



FONDO IDEPENDENCIA CORE US I
River Oaks Building, Houston, TX



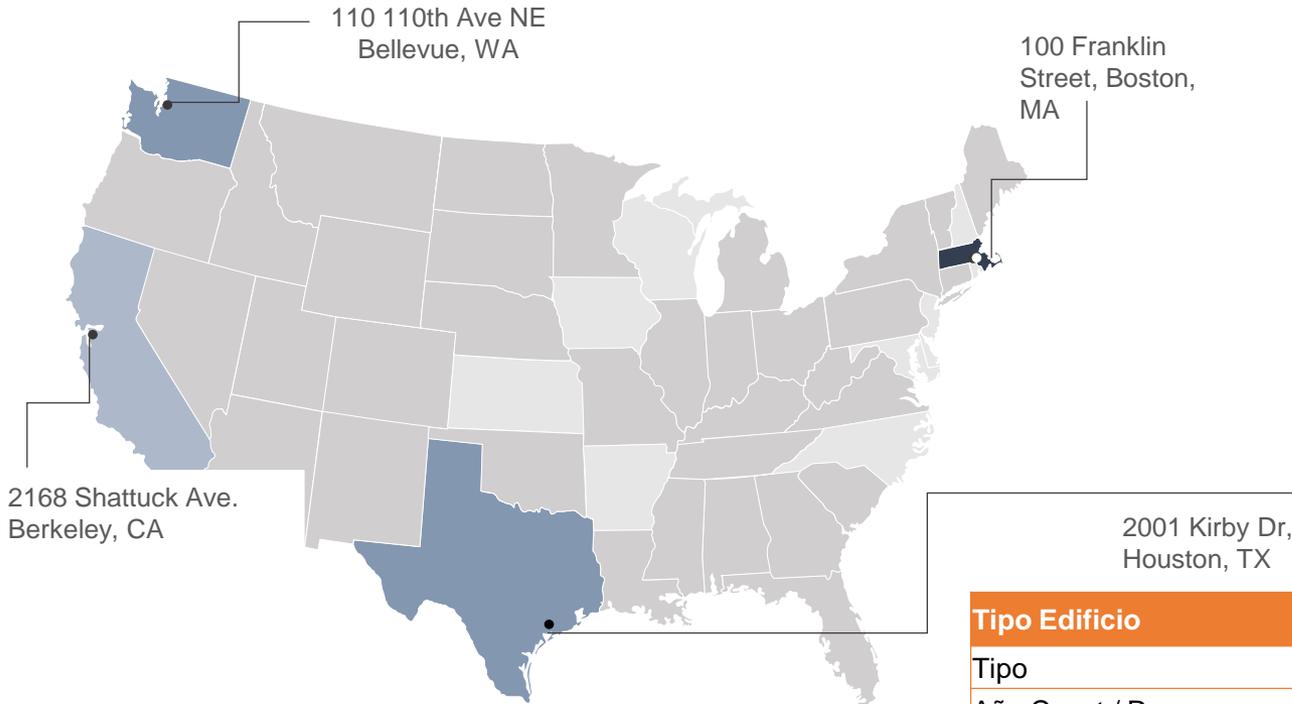


DISCLAIMER

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.



RIVER OAKS BUILDING



“La propiedad se encuentra en uno de los barrios residenciales con mayor poder adquisitivo y más atractivos de Houston, el que cuenta con una fuerte restricción a la construcción de nuevos metros. Remodelado recientemente, este activo es de las mejores alternativas existentes en el submercado”.

Tipo Edificio	Oficina
Tipo	Clase B Boutique
Año Const./ Renov.	1968 / Renov. 2012 - 2017
Superficie	170,233 Sf
Ocup. Compra	85%
Precio Compra	USD 57,5 MM
Cap Rate	6.08%
Socio Local	Fuller (10%)
Principales Arrendatarios	BBVA Compass (13.54%), Sentinel Trust (11.96%), Donnelley Financial (11.53%), Nine Energy (7.29%)

River Oaks es un edificio icónico en la zona, construido en 1968 y remodelado en dos ocasiones, en el año 2012 y luego en 2017 con una inversión total de más de USD \$11 MM. Manteniendo un estilo clásico, el edificio ofrece modernas y lujosas terminaciones, un renovado lobby y nuevas áreas comunes para sus arrendatarios. La propiedad cuenta con más de 50 arrendatarios, los cuales en promedio llevan en el edificio más de 14 años.





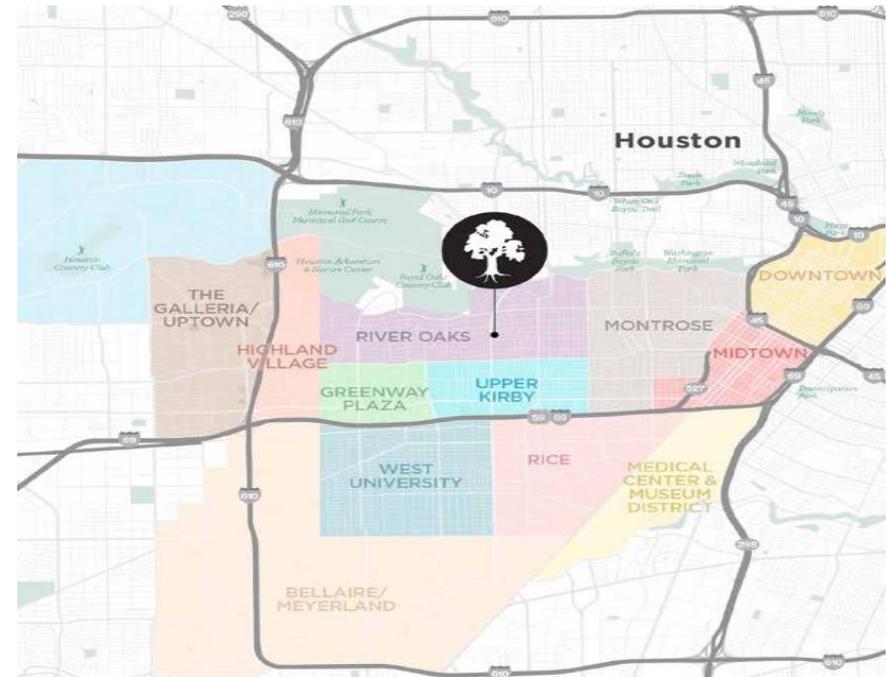
UBICACIÓN- RIVER OAKS, HOUSTON

UBICACIÓN ESTRATEGICA

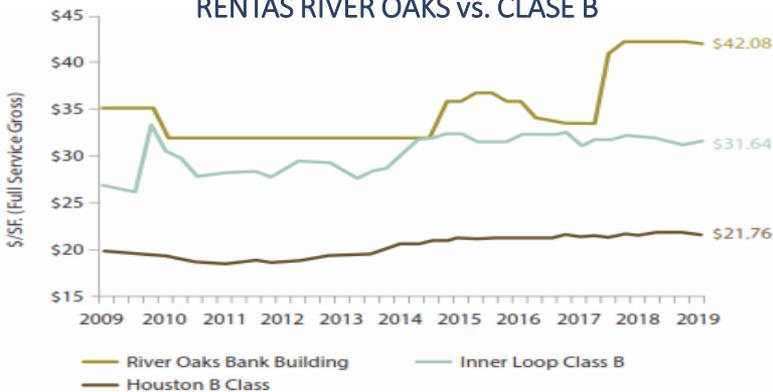
El activo se encuentra en la esquina de la avenida principal de uno de los barrios residenciales más adinerados y lujosos de Houston y de EE.UU., atrayendo a altos ejecutivos y prestigiosas firmas, que buscan una ubicación cercana al lugar donde viven, al famoso River Oaks Country Club a minutos de la propiedad, y a los demás atractivos de la zona.

La estratégica ubicación de River Oaks, se debe a que se encuentra entre los principales submercados de la ciudad, Galleria y Downtown Houston, permitiéndole a sus arrendatarios llegar en menos de 25 minutos a ambos submercados.

Por otro lado, River Oaks es una zona “Deed Restricted”, es decir el uso de suelo esta regulado por la “comunidad”, y sólo se pueden realizar desarrollos comerciales (Residencial, Oficinas, Retail) en ciertas zonas predeterminadas dentro de este.



RENTAS RIVER OAKS vs. CLASE B



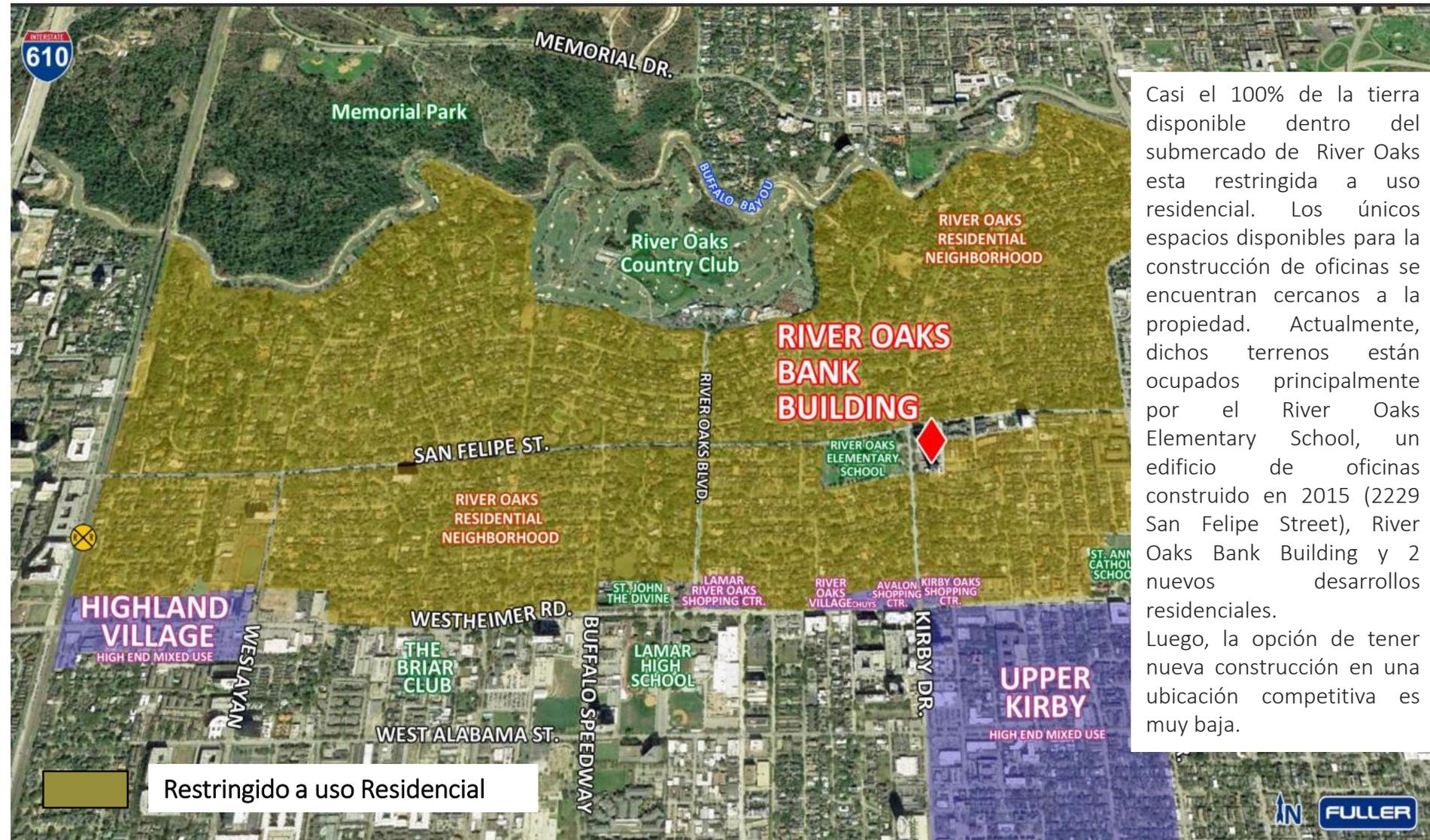
Las últimas inversiones de capital y la entrega del nuevo edificio de oficinas, 2229 San Felipe, permitió al último dueño alcanzar rentas un 20% más altas en los últimos dos años, diferenciándose del resto de los activos Clase B del mercado.

Si bien, River Oaks Bldg. entrega una alternativa de mayor calidad que el resto de los Activos Clase B, esta mantiene un descuento frente a la nueva construcción y los activos clase A. El edificio tiene rentas de \$27 NNN por pie cuadrado en comparación a la nueva construcción donde la renta es de \$33 NNN por pie cuadrado.



LÍMITES A LA NUEVA CONSTRUCCIÓN

Casi el 100% de la tierra disponible dentro del submercado de River Oaks esta restringida a uso residencial. Los únicos espacios disponibles para la construcción de oficinas se encuentran cercanos a la propiedad. Actualmente, dichos terrenos están ocupados principalmente por el River Oaks Elementary School, un edificio de oficinas construido en 2015 (2229 San Felipe Street), River Oaks Bank Building y 2 nuevos desarrollos residenciales. Luego, la opción de tener nueva construcción en una ubicación competitiva es muy baja.



Restringido a uso Residencial



MERCADO - RIVER OAKS, HOUSTON

HOUSTON - SUBMERCADOS

Houston es sede de las principales compañías de la industria del petróleo, y es considerada como una de las ciudades más relevantes de dicha industria. Debido a lo anterior, el mercado de Houston se ha visto afectado durante los últimos 5 años como resultado de los retrocesos en el sector energético. En Junio 2014, el precio por barril cayó desde los USD 111 a su mínima en 13 años, USD 31 por barril. Actualmente los valores se han estabilizado alcanzando valores entre USD 50 y USD 70 por barril.

A pesar de lo anterior, el Inner Loop, submercado donde se encuentra la propiedad, ha logrado mantener sus tasas de ocupación y una absorción positiva, pese al mal momento económico al cual se ha enfrentado la ciudad. La vacancia actual en el submercado Inner Loop es de un 11.5% en comparación a la vacancia promedio en Houston, la cual casi se duplicó en los últimos 5 años, alcanzando un 23%.

VACANCIAS POR SUBMERCADO

	Inventario	Vacancia Total
Houston Total	214,285,716	22.7%
Energy Corridor	23,777,932	29.1%
West Loop/Galleria	30,758,758	21.4%
Inner Loop	4,536,517	11.5%

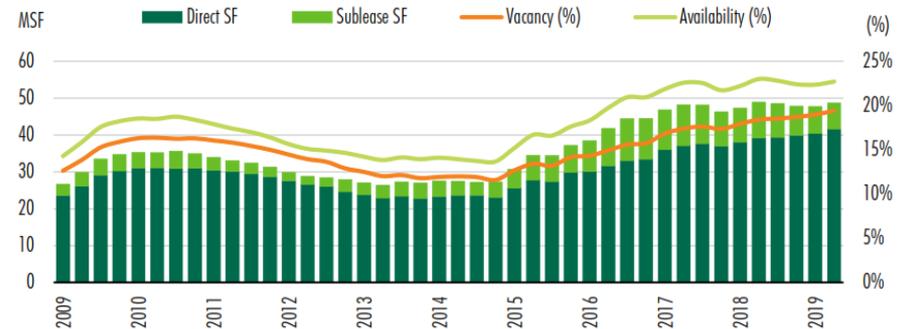
RIVER OAKS vs HOUSTON

Los diferentes submercados dentro de Houston han evolucionado de diferentes maneras en el último tiempo, lo anterior debido a su mayor o menor dependencia de la industria energética, y a la vez debido a la alta demanda de ciertos submercados, lo cual les otorga una menor volatilidad. En particular River Oaks, donde se encuentra la propiedad, cuenta con una sólida demanda de pequeños arrendatarios vinculados al sector financiero y otros servicios, lo que les ha permitido mantener altos niveles de ocupación, a pesar de la difícil situación que vive la industria del petróleo.

HOUSTON



Figure 1: Houston Office Market Trends



Source: CBRE Research, Q2 2019.



Galleria

Uptown Houston

The River Oaks Bank Building se encuentra en la privilegiada esquina entre San Felipe y Kirby Drive.

River Oaks Country Club

Residencial

KIRBY DRIVE

KIRBY DRIVE

Kirby Drive es la dirección más buscada en Houston.

En el corazón del prestigioso River Oaks de Houston, uno de los 7 vecindarios más ricos y prestigiosos de los Estados Unidos junto con Beverly Hills, Upper East Side y Palm Beach.

Residencial

SAN FELIPE

Downtown Houston



INFORMACIÓN DE MERCADO – HOUSTON

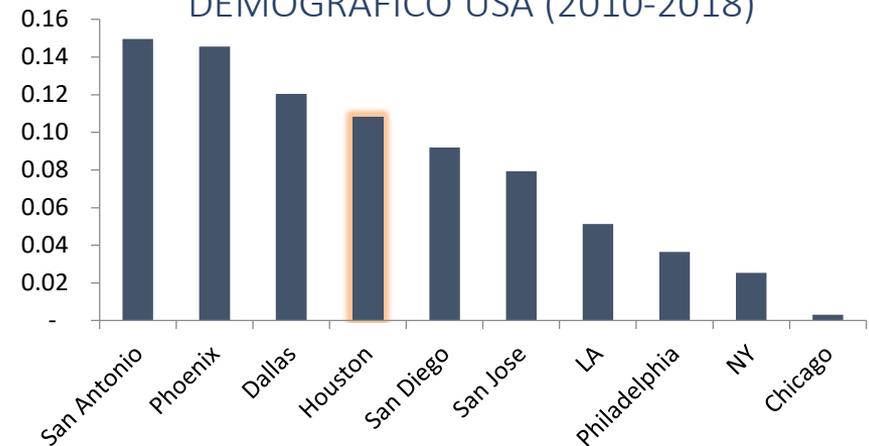
Houston es la cuarta ciudad con mayor población de Estados Unidos, luego de Nueva York, Los Ángeles y Chicago, y es la más grande de todo Texas y del sur de los Estados Unidos. Como el área metropolitana de más rápido crecimiento en la nación, Houston tiene la segunda mediana de edad más joven entre las grandes áreas metropolitanas.

HOUSTON-HEADQUARTERED COMPANIES

	Number of Companies	Metro Rank
2018 Fortune 500	21	4
2018 Fortune 1000	44	3
2018 Fortune Global 500	6	6
2018 Forbes Global 2000	23	5
2018 Inc. 5000	100	13

Source: Fortune, Forbes and Inc.

TOP 10 CIUDADES CON MAYOR CRECIMIENTO DEMOGRAFICO USA (2010-2018)



Houston ocupa el cuarto lugar en la nación por tener la mayor cantidad de sedes de las principales compañías Fortune 500. A la fecha, cuenta con 22 compañías de Fortune 500, luego de Nueva York (70), Chicago (34), y Dallas-Ft. Worth (24).





INFORMACIÓN DE MERCADO – HOUSTON



Si Houston fuera una nación independiente, la región tendría la 24ª economía más grande del mundo, detrás de Suecia y delante de Polonia.

Durante los últimos 10 años Houston ha creado más de 500,000 nuevos empleos y ha añadido más de \$100 billion a su producto interno bruto (GDP). Aún cuando Houston es uno de los principales actores de la industria energética en el mundo, este cuenta con presencia de diversas industrias, como servicios financieros, salud y educación, transporte etc. lo que le permite seguir siendo una economía que avanza, manteniendo las tasas de empleo positivas desde 2010 a la fecha.



PRINCIPALES ARRENDATARIOS



Dedicada al manejo de información tecnológica, soluciones de riesgo y compliance a clientes que entregan Servicios Financieros.



Firma de Multi – Family office dedicada al manejo de portafolio y asesorías financiera.



Es uno de los principales bancos a nivel mundial, es el principal arrendatario de la propiedad con un 13.5% y su contrato vence en 2030.



Asesor de inversiones inmobiliarias de lujo, se preocupan de cada etapa en la venta o capitalización de un activo inmobiliario. Su contrato vence en 2030.



Consultora de empresas de energía, entrega soluciones a la medida de cada cliente, ocupa un 7.3% del área arrendable y su contrato vence en 2028.



PERFIL DE ARRENDATARIOS

Inicio Contrato	Años en la propiedad	% SF
2009-2018	10 Años	49.07%
1999-2008	20 Años	28.62%
1989-1998	30 Años	4.21%
1979-1988	40 Años	0%
1969-1978	50 Años	18.11%

Más del 50% de los arrendatarios del edificio llevan 10 años o más en la propiedad y BBVA, el principal arrendatario, lleva más de 50 años en River Oaks Bldg.

91%

Tasa de renovación de los últimos 72K SF que vencieron en la propiedad (42% del área arrendable).

River Oaks Bldg. ha logrado atraer a una diversa gama de arrendatarios, con un especial enfoque en aquellos que prestan servicios financieros.

Posicionado como un activo clásico y de calidad, junto con su estratégica ubicación y las últimas inversiones de capital, River Oaks otorga a sus arrendatarios una de las mejores alternativas dentro del submercado, contando con una sólida y leal base de más de 50 arrendatarios diferentes.

Durante los últimos 5 años el actual dueño generó más de 50,000 Sf en nuevos contratos llevando la ocupación de un 62.55% al 85% actual.



1978 - 2030
Año Inicio - Vencimiento



2005 - 2029
Año Inicio - Vencimiento



2018 - 2028
Año Inicio - Vencimiento



2015 - 2023
Año Inicio - Vencimiento



2019 - 2030
Año Inicio - Vencimiento





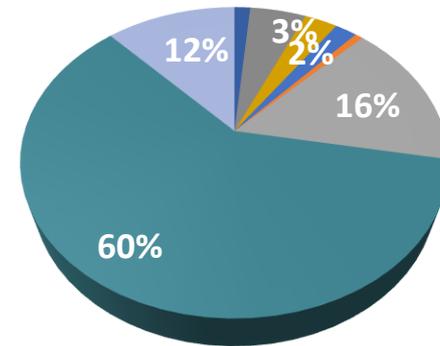
PERFIL DE ARRENDATARIOS – RIVER OAKS BLDG.



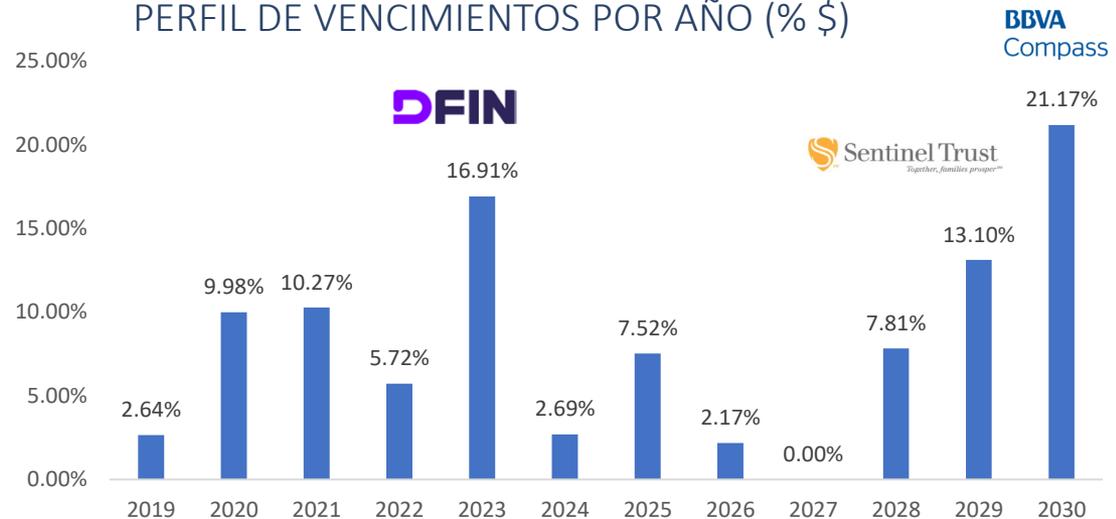
6.1 años
promedio de contrato
remanente.

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (%\$)

- Hardware y Software
- Restaurant
- Servicios
- Salud
- Electrodomesticos
- Videojuegos
- Real Estate
- Consultoría
- Banco
- Co-Working
- Marketing y Ventas
- Servicios Financieros
- Energía



PERFIL DE VENCIMIENTOS POR AÑO (% \$)



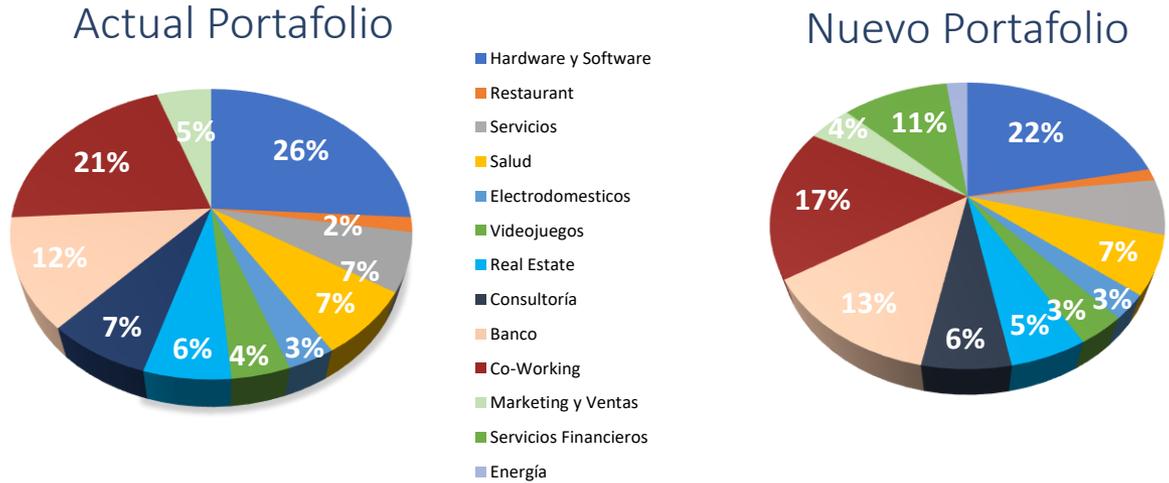


INCORPORACIÓN AL FONDO

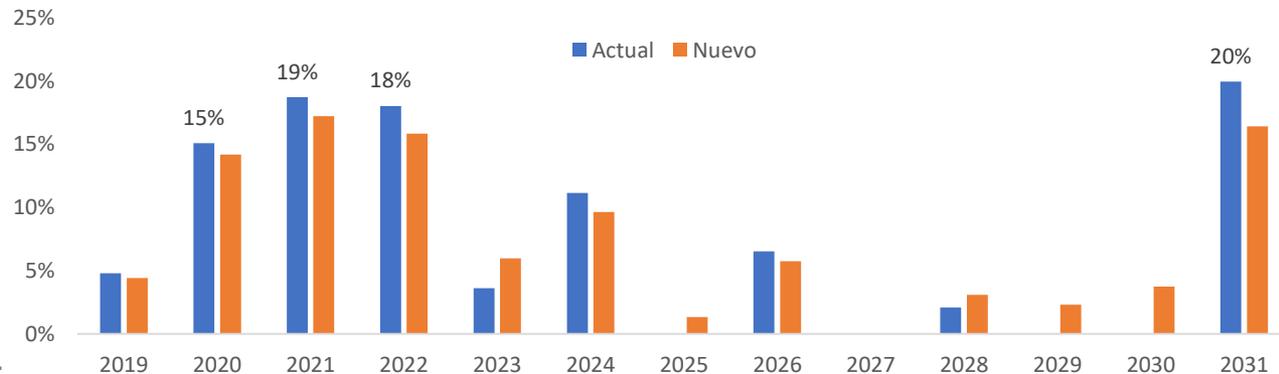
Debido a las características del perfil de arrendatarios, The River Oaks Building, permitirá al portafolio del Fondo CORE US I tener un:

- ✓ Perfil de Vencimientos más diversificado
- ✓ Dividendo más atractivo que el resto de las inversiones del Fondo
- ✓ Mayor diversificación de localizaciones geográficas dentro de Estados Unidos

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% Renta)



VENCIMIENTOS DEL PORTFOLIO POR AÑO (% Renta)



4.74 años

promedio de contrato remanente sin The River Oaks Building.

4.98 años

promedio de contrato remanente con The River Oaks Building.