

Fondo de Inversión One Union Center



Informe Trimestral – Marzo 2019



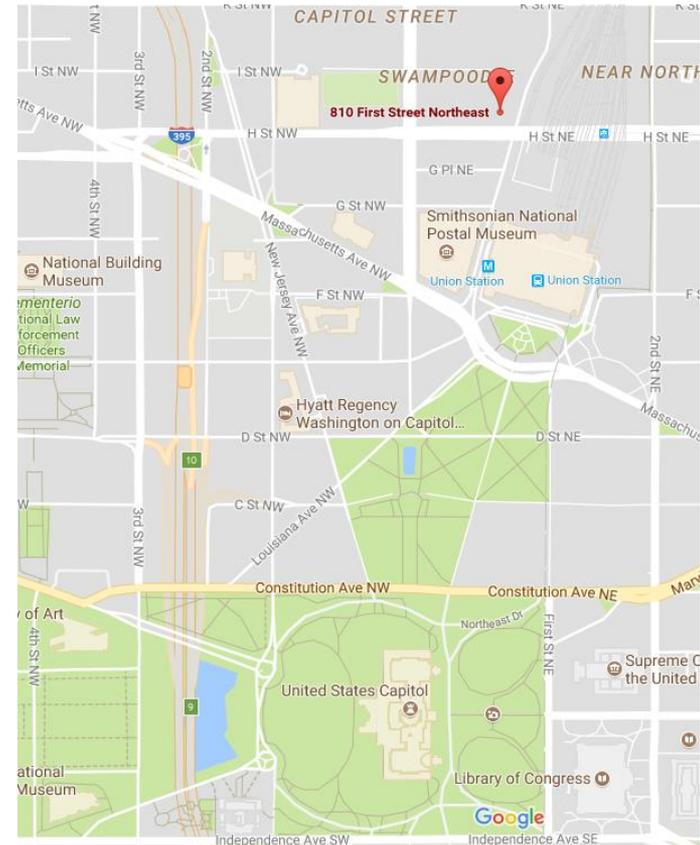


DISCLAIMER

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.



ONE UNION CENTER - PROPIEDAD



Tipo de Edificio	Oficinas
Año de construcción	1988
Superficie	191,679 Sf
Ocup. Compra	80%
Ocup. Actual	5.70%
Precio Compra	USD 64.25MM
Socio Local	AREP(10%)



810 First Street NE
Washington, DC

WASHINGTON, DC

Edificio situado en la mejor ubicación del submercado (NoMa), frente a Union Station (2da estación de trenes con mayor flujo en USA). Edificio esquina con plantas eficientes, excelente luminosidad y ventanas en sus 4 caras.



INFORME DE MERCADO⁽¹⁾



District Of Columbia ANALYTICS

MARKET SUMMARY				
	Current Quarter	Prior Quarter	Year Ago Period	24-Month Forecast
Total Inventory (SF)	126.7 M	126.2 M	123.8 M	↑
Vacancy Rate	13.0%	13.1%	11.6%	↑
Quarterly Net Absorption (SF)	540,641	-211,605	145,664	↓
Average Asking Rent (Per SF, Full Service)	\$54.71	\$55.07	\$54.82	↑
Under Construction (SF)	4.6 M	4.7 M	6.2 M	↓
Deliveries (SF)	203,500	501,850	100,000	↑

El primer trimestre de 2019 el Distrito de Columbia tuvo un comportamiento estable respecto al trimestre anterior. La vacancia se mantuvo en niveles del 13% y la renta disminuyó en \$0.40 psf.

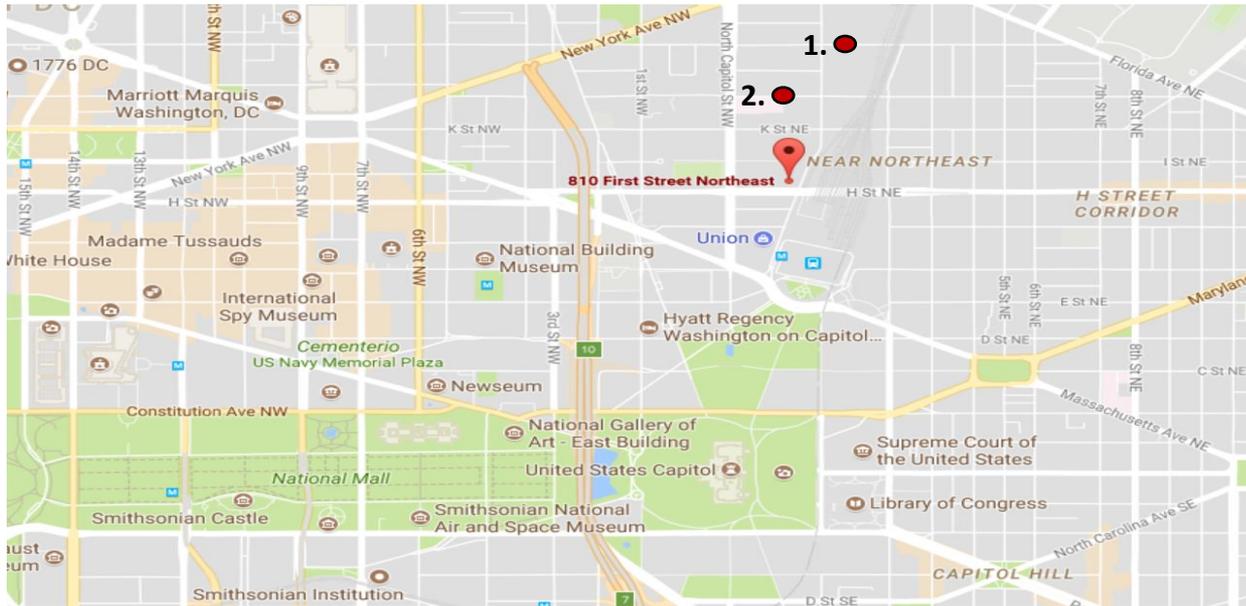
En el submercado del NoMa, la vacancia se mantuvo cercana al 10% y la renta promedio en los \$50 psf, nivel del que no ha bajado desde el último trimestre de 2016. Se transó el edificio 830 1st Street NE en \$116.6M (\$471 psf), el comprador fue Boyd Watterson. Respecto a la actividad de arriendos, el edificio One Constitution Square cerró un arriendo con Center on Budget and Policy Priorities por 50,281 sf.

WASHINGTON, DC

NoMa, es parte del mercado de Washington DC, el cual es considerado el 4to submercado en tamaño del Distrito con más de 10 MM Sf y con mayor desarrollo en la ciudad debido a su cercanía a Union Station.



NoMa - NUEVA CONSTRUCCIÓN



Al igual que al Q4 2018 actualmente hay sólo 2 edificios bajo construcción en el submercado del NoMa:

1. Four Constitution Square, 150 M Street NE, se trata de un edificio de oficinas de 552,550 sf con fecha de entrega en Junio 2019 que está 100% arrendado al Departamento de Justicia.
2. Sentinel Square III, 45L Street NE, se trata de un edificio de oficinas de 545,823 sf con fecha de entrega el 2do semestre de 2019 que está 86.7% arrendado a FCC (Federal Communications Commission).



MAYORES BLOQUES DISPONIBLES – SET COMPETITIVO

	1	2	3					
	1 UNION ON FIRST 810 First Street, NE	NOMA SUBMARKET		SOUTHWEST / WEST END SUBMARKETS				
								
ASKING RENT:	\$49 - \$52 FS	Withheld	Withheld	\$47 - \$49 FS				
EST. TAKING RENT:	\$47-\$51 FS	\$50 - \$55 FS	\$43 - \$48 FS	\$45 - \$48 FS				
LANDLORD:	AREP	Urizo	CIM Commercial Trust	Piedmont				
SF AVAILABLE:	189,713 SF	189,364 SF	249,326 SF	90,313 SF				
LARGEST BLOCK:	186,223 SF	186,678 SF	249,326 SF	42,129 SF				
YEAR BUILT/REN:	1988 / 2015 / 2018	2009	1969 / 2012	1985				
DATE AVAILABLE:	Immediately	July 2021	March 2021	Immediately				
STATUS:	Proposed Renovations include fitness and conference center, bike storage facility, tenant lounge, and restrooms.	Dept. of Veteran Affairs space. LEED Gold building with floor-to-ceiling exterior glass.	DC Department of Health space. LEED Silver building with 2012 renovated lobby, common areas, and elevators.	Building has an 8-story atrium including the lower lobby. Close proximity to NASA, FAA, DOE, EPA, DOT & HUD.				
	CBD/EAST END SUBMARKETS							
								
ASKING RENT:	Withheld	\$50 - \$60 FS	\$52.00 - \$69.00 FS	\$47 - \$53 FS	Withheld			
EST. TAKING RENT:	\$50 - \$55 FS	\$47-\$53 FS	\$50-\$55 FS	\$45 - \$51 FS	\$48 - \$52 FS			
LANDLORD:	Brookfield	S.C. Herman	Douglas Development / Nakash	S.C. Herman	Algin Management			
SF AVAILABLE:	389,975 SF	327,663 SF	157,479 SF	255,931 SF	468,162 SF			
LARGEST BLOCK:	328,119 SF	327,663 SF	157,479 SF	255,931 SF	260,090 SF			
YEAR BUILT/REN:	1992 / 2021	1975 / 2018	1931 / 1998 / 2019	1971 / 2005	1973 / 1997			
DATE AVAILABLE:	January 2021	Immediately	Immediately	Immediately	September 2019			
STATUS:	Full building PBGC Move-Out scheduled for January 2021; May move out early; No New renovations announced	Full building DCU move-out; ownership may be considering a conversion to residential; no renovations announced yet	Full building FEC Move-Out in June 2019. New full building renovations underway.	Common areas of the building renovated in 2005. Owner managed building with window line on 3.5 sides of the building	LEED Silver building. Spent \$20 million on renovating the building in 1997.			
	4	5	6	6	7	8		

La ocupación actual de la propiedad es de un 5.7%. Actualmente en el submercado del NoMa, competimos con 2 edificios que cuentan con más de 100K Sf disponibles (marcados en rojo).

One Constitution Square desaparece en este reporte debido al arriendo que cerró recientemente con Budget and Policy Priorities por 50,281 sf.

A su vez incluimos los mayores bloques disponibles de los submercados cercanos a NoMa.



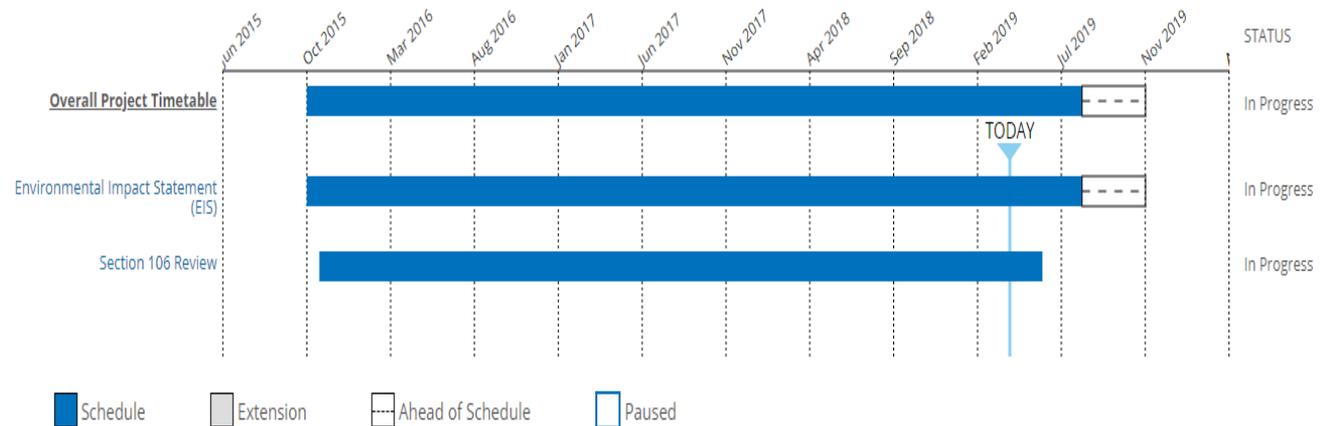
Union Station – Proyecto Burnham Place

Tal como se mencionó en el informe anterior, actualmente está en marcha un proyecto para expandir la estación Union Station frente a la propiedad, la cual es la segunda estación de trenes con mayor flujo en USA. El desarrollo esta a cargo de Akridge, uno de los principales desarrolladores del mercado.



Se trata de un proyecto de uso mixto de 3M de sf que se construirá sobre las líneas de trenes de Union Station y que consiste en:

- 1.5MM sf de espacios de oficina
- 1,300 unidades residenciales
- 500 habitaciones de hotel
- 100,000 sf de retail.



Respecto a los timing del proyecto, los permisos y regulaciones debieran obtenerse antes de lo esperado por lo que es probable que se de inicio a su construcción en octubre de este año.



NoMa- Storey Park

El desarrollo esta a cargo de Four Points y Persus Realty Project. Ubicado en 1005 First Street NE, el proyecto de uso mixto consiste en:

- 42,526 sf de retail
- 235 habitaciones de hotel
- 451 unidades residenciales. Edificio Multi-Family Clase A
- 295 espacios de parking subterráneo.

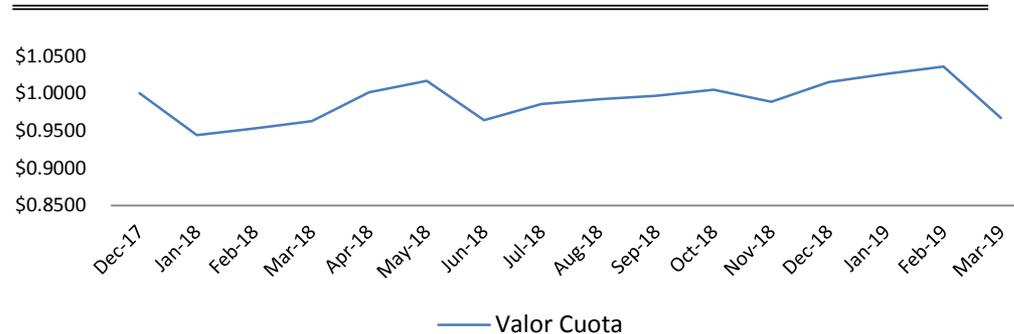


Respecto a los timing del proyecto, el edificio residencial esta actualmente en construcción y la entrega se espera para agosto 2020. La parte de retail se comenzara a construir en diciembre 2019 y el Storey Park Hotel aún se encuentra en la fase de planificación.



Análisis Financiero Fondo de Inversión One Union Center

Evolución Valor Cuota *



DESCRIPCIÓN DEL FONDO

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón
Valor Cuota Actual:	USD \$1.0151
Valor Cuota Inicial:	USD \$0.9345
Tipos de Activos:	Activos Alternativos
Fecha de Inicio:	22 de diciembre de 2017
Bolsa Santiago:	CFIIAMDC-E
Moneda:	USD

OBJETIVO DEL FONDO

Objetivo del Fondo: el objetivo principal del Fondo será la inversión tanto en acciones sin derecho a voto (las "Acciones Clase B"), como en títulos de deuda emitidos por la sociedad extranjera Reus Union Center Inc, la cual, indirectamente, será propietaria del inmueble ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C., Estados Unidos de América (el "Inmueble").

ACTIVOS DEL FONDO Y DIVIDENDOS

Al cierre del mes de Marzo el único activo inmobiliario en el cual el fondo invierte indirectamente es el edificio de oficinas ubicado en Washington, DC. A la fecha el fondo no ha realizado distribuciones a sus aportantes

Valor cuota, dividendos e indicadores.

	Periodo**	Diciembre-18
1 Valor libro (NAV)	\$ 0,9672	\$1,0151
2 Distribuciones por cuota devengados en el período	N/A	N/A
3 Valor al cierre más dividendo	\$0,9672	\$1,0151
4 Valor libro al inicio del período	\$1,0151	\$0.9345
5 Rentabilidad	-4.72%	8.62%

(*) El Fondo inició sus operaciones el 22 de diciembre de 2017 como Fondo Público.

(**) El periodo corresponde a los últimos 3 meses



Análisis Financiero Fondo de Inversión One Union Center

Cifras Financieras del Fondo (M USD \$) al 31/MAR/19

Activo corriente	523	Pasivo corriente**	33
		Pasivo no corriente	0
Activo no corriente*	14.006	Patrimonio	14.496
TOTAL	14.529	TOTAL	14.529

* Las inversiones inmobiliarias se realizan a través de sociedades extranjeras que poseen bienes raíces en EE.UU para renta, en las cuales el Fondo invierte a través de acciones y/o títulos de deuda.

** El pasivo corriente corresponde principalmente a la remuneración a la sociedad administradora, ya que esta según Reglamento Interno se deberá pagar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes siguiente.

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” (BNP) por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

RESULTADOS DEL FONDO (MM USD \$)

INGRESOS DEL FONDO	31-03-2019
Intereses y reajustes (a)	496
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(1.196)
Total Ingresos del Fondo	(700)
GASTOS DEL FONDO	
Comisión de Administración (b)	(15)
Otros Gastos de la Operación (c)	(3)
Total Gastos del Fondo	(18)
Utilidad (Pérdida) de la Operación	(718)
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(718)
BNP DEL EJERCICIO	(718)