# Fondo de Inversión One Union Center

Informe Trimestral –junio 2019

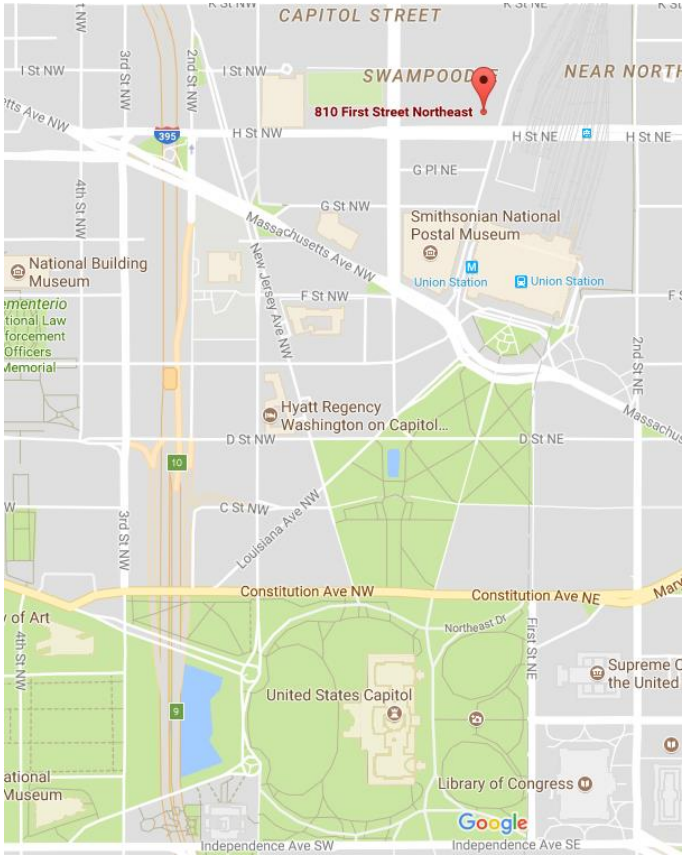
# DISCLAIMER

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 construccion | 1988 |
| Superficie | 191,679 Sf |
| Ocup. Compra | 80% |
| Ocup. Actual | 5.70% |
| Precio Compra | USD 64.25MM |
| Socio Local | AREP(10%) |

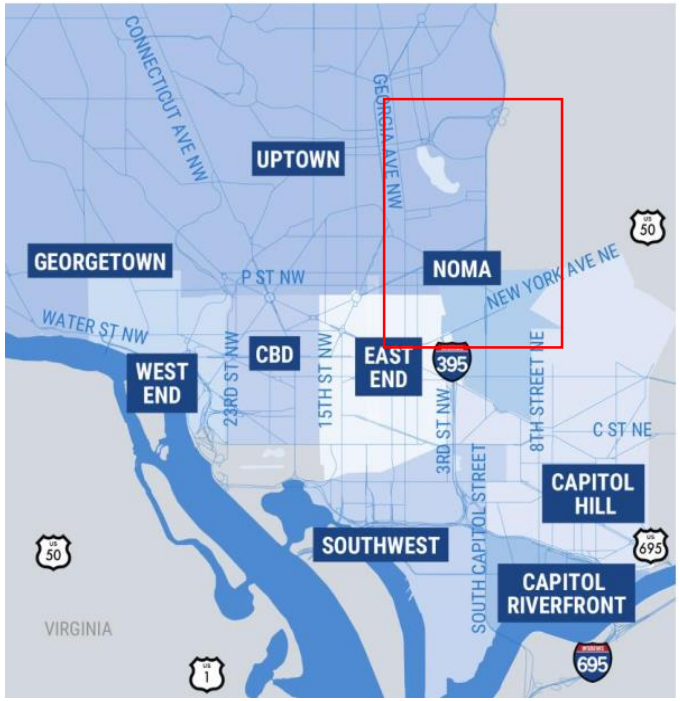
810 First Street NE
Washington, DC




## 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)




## 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.

## District Of Columbia ANALYTICS

**MARKET SUMMARY**

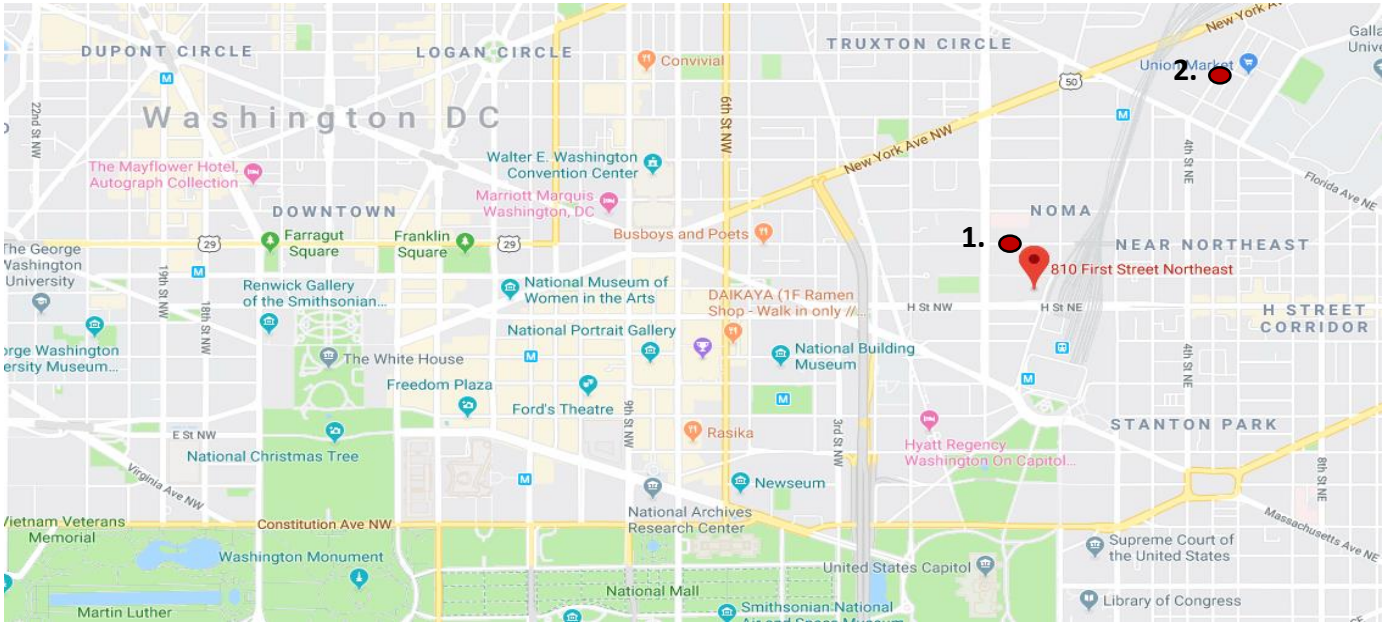
| | District of Columbia | Northern Virginia | Suburban Maryland | Metro Region |
|---|---|---|---|---|
| Total Inventory (SF) | 127.8 M | 164.4 M | 73.9 M | 366.2 M |
| Vacancy Rate | 13.6% | 18.8% | 15.2% | 16.2% |
| Quarterly Net Absorption (SF) | 316,937 | 207,177 | 68,102 | 592,216 |
| Average Asking Rent (Per SF, Full Service) | $55.18 | $33.10 | $28.04 | $39.00 |
| Under Construction (SF) | 3.6 M | 2.9 M | 2.7 M | 9.2 M |
| YTD Deliveries (SF) | 1.6 M | 436,813 | 0 | 2.1 M |

El distrito de Columbia continuó presentando una absorción neta positiva durante este segundo trimestre. La vacancia subió levemente a un 13,6%, esto debido principalmente a la entrega de nueva construcción. La renta promedio se mantiene estable en $55,18 psf, aumentando en $0.47 psf respecto al Q1-19.

El Submercado de NoMa presentó una vacancia de 9,4% con rentas promedio de $49,88 psf. Las organizaciones gubernamentales siguen siendo los principales arrendatarios de este submercado, la principal transacción del trimestre fue el contrato del Departamento de Justicia por 522,550 SF en el Four Constitution Square, recién entregado en junio.

(1) Informe Q2 2019 Newmark Knight Frank

# NoMa - NUEVA CONSTRUCCIÓN




Durante junio 2019 se entregó el edificio Four Constitution Square, el cual estaba 100% pre arrendado al Departamento de Justicia.

Actualmente hay sólo 2 edificios bajo construcción en el submercado de NoMa:

1. Sentinel Square III, 45L Street NE, se trata de un edificio de oficinas de 545,823 sf con fecha de entrega a fines de diciembre 2019 - enero 2020 y que está 86.7% arrendado a FCC (Federal Communications Commission).

2. Signal House, 350 Morse Street NE, edificio de oficinas de 224,900 sf que se encuentra en construcción y se espera sea entregado en febrero 2021, este proyecto aún no cuenta con un arrendatario principal.

# MAYORES BLOQUES DISPONIBLES – SET COMPETITIVO

| | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|
| | 1 UNION ON FIRST 810 First Street, NE | NOMA SUBMARKET: 1100 1st Street, NE | NOMA SUBMARKET: 899 N Capitol Street, NE |
| | | | |
| ASKING RENT: | $49 - $52 FS | Withheld | Withheld |
| EST. TAKING RENT: | $47-$51 FS | $50 - $55 FS | $43 - $48 FS |
| LANDLORD: | AREP | Unizo | CIM Commercial Trust |
| SF AVAILABLE: | 189,713 SF | 189,364 SF | 249,326 SF |
| LARGEST BLOCK: | 186,223 SF | 186,678 SF | 249,326 SF |
| YEAR BUILT/REN: | 1988 / 2015 / 2018 | 2009 | 1969 / 2012 |
| DATE AVAILABLE: | Immediately | July 2021 | March 2021 |
| 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. |

| | SOUTHWEST / WEST END SUBMARKETS: 400 Virginia Avenue, SW |
|---|---|
| | |
| ASKING RENT: | $47 - $49 FS |
| EST. TAKING RENT: | $45 - $48 FS |
| LANDLORD: | Piedmont |
| SF AVAILABLE: | 90,313 SF |
| LARGEST BLOCK: | 42,129 SF |
| YEAR BUILT/REN: | 1985 |
| DATE AVAILABLE: | Immediately |
| STATUS: | Building has an 8-story atrium including the lower lobby. Close proximity to NASA, FAA, DOE, EPA, DOT & HUD. |

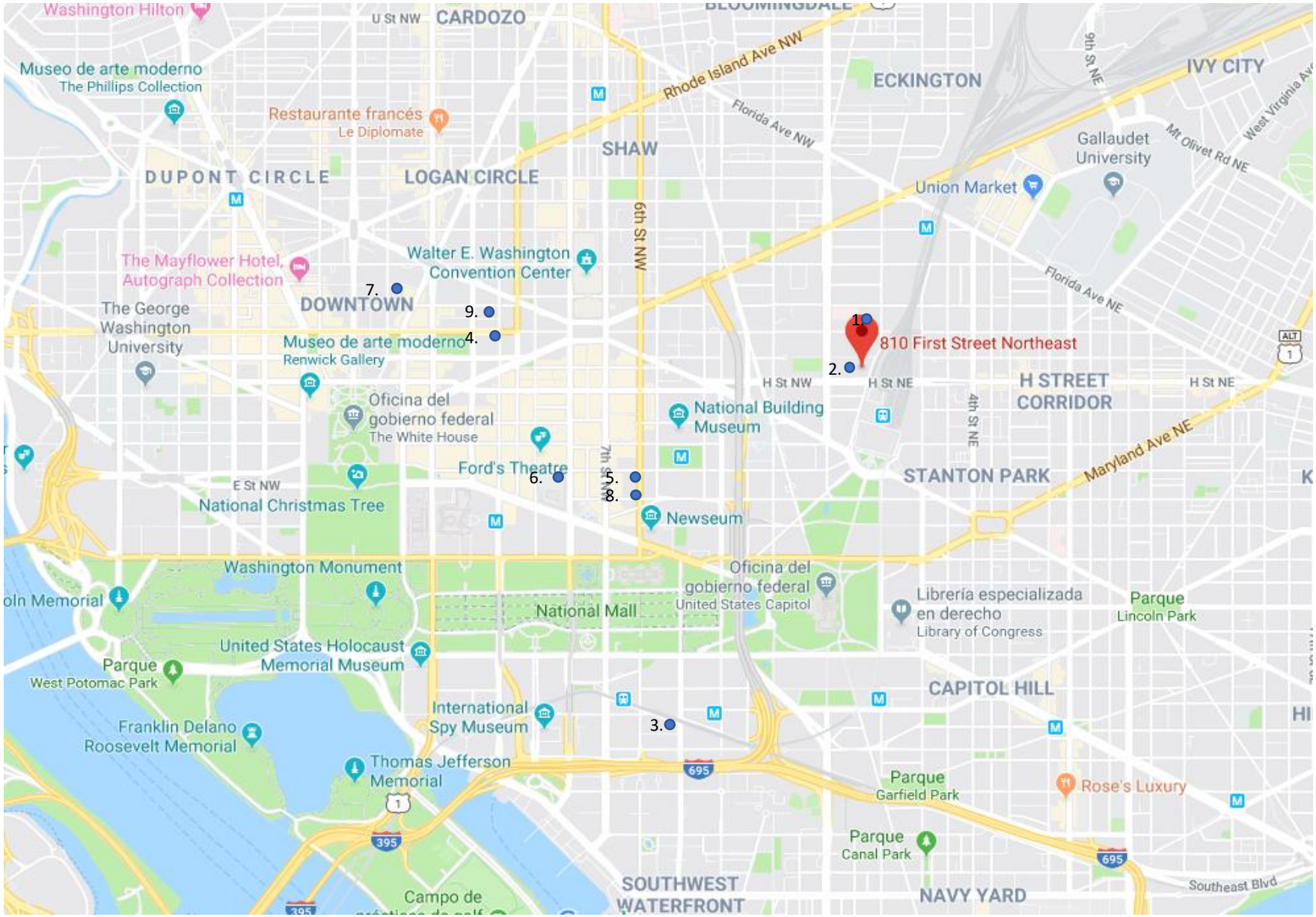
| | CBD/EAST END SUBMARKETS: 1200 K Street, NW | 600 E Street, NW | 999 E Street, NW | 1125 15th Street, NW | 601 D Street, NW | 1220 L Street, NW |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| ASKING RENT: | Withheld | $50 - $60 FS | $52.00 - $69.00 FS | $47 - $53 FS | Withheld | $49 - $54 FS |
| EST. TAKING RENT: | $50 - $55 FS | $47-$53 FS | $50-$55 FS | $45 - $51 FS | $48 - $52 FS | $45 - $51 FS |
| LANDLORD: | Brookfield | S.C. Herman | Douglas Development / Nakash | S.C. Herman | Algin Management | CBRE |
| SF AVAILABLE: | 389,975 SF | 327,663 SF | 157,479 SF | 255,931 SF | 468,162 SF | 95,111 SF |
| LARGEST BLOCK: | 328,.119 SF | 327,663 SF | 157,479 SF | 255,931 SF | 260,090 SF | 66,276 SF |
| YEAR BUILT/REN: | 1992 / 2021 | 1975 / 2018 | 1931 / 1998 / 2019 | 1971 / 2005 | 1973 / 1997 | 1982 |
| DATE AVAILABLE: | January 2021 | Immediately | Immediately | Immediately | September 2019 | Immediately |
| STATUS: | Full building PBGC Move-Out scheduled for January 2021; May move out early; No New renovations announced | Full building DOJ 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. | Freestanding building with windows on all 4 sides. Lobby, common areas, and restrooms have undergone renovation. |
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |

La ocupación 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).

Four Constitution Square no está incluido en el set competitivo debido a que se encuentra 100% pre-colocado. Así mismo, no se incluyo el nuevo proyecto de Signal House Project, ya que no se encuentra en los submercados con mayor cercanía a la propiedad y su fecha de entrega no se encuentra próxima.

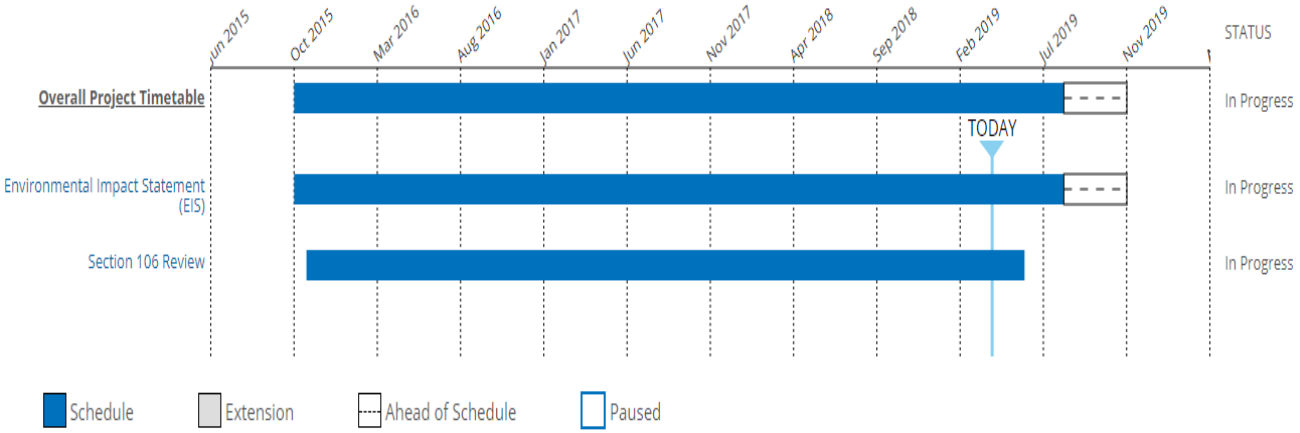
A su vez incluimos los mayores bloques disponibles de los submercados cercanos a NoMa.

# UBICACIÓN SET COMPETITIVO



# 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

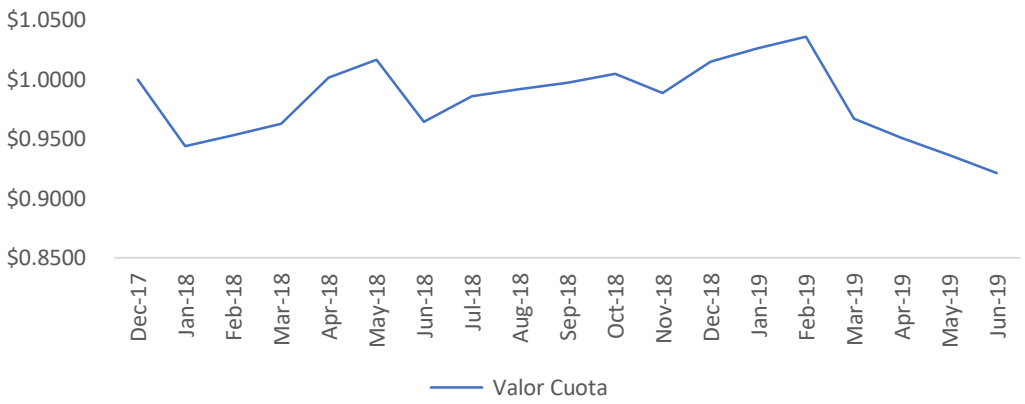
El desarrollo esta a cargo de Four Points y Persus Realty Project. Ubicado en 1005 First Street NE, el proyecto de uso mixto consiste en:

- 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 *




## Valor cuota, dividendos e indicadores.

| | | Periodo | Últimos 12 meses |
|---|---|---|---|
| 1 | Valor libro (NAV) | $ 0,9212 | $0,9212 |
| 2 | Distribuciones por cuota devengados en el período | N/A | N/A |
| 3 | Valor al cierre más dividendo | $0,9212 | $0,9212 |
| 4 | Valor libro al inicio del período | $1,0151 | $0,9642 |
| 5 | Rentabilidad | -9,25% | -4,46% |

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

## DESCRIPCIÓN DEL FONDO

| | |
|---|---|
| Portfolio Manager: | Ignacio Ossandón |
| Valor Cuota Actual: | USD $0,9212 |
| Valor Cuota Inicial: | USD $1,0000 |
| 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 Junio 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

# Análisis Financiero Fondo de Inversión One Union Center

**Cifras Financieras del Fondo (M USD $) al 30/JUN/19**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Activo corriente | 1.018 | Pasivo corriente** | 47 |
| | | Pasivo no corriente | 1.160 |
| Activo no corriente* | 13.996 | Patrimonio | 13.807 |
| **TOTAL** | **15.014** | **TOTAL** | **15.014** |

* 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** | **30-06-2019** |
|---|---|
| Intereses y reajustes (a) | 997 |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | (2.366) |
| **Total Ingresos del Fondo** | **(1.369)** |
| | |
| **GASTOS DEL FONDO** | |
| Comisión de Administración (b) | (30) |
| Otros Gastos de la Operación (c) | (8) |
| **Total Gastos del Fondo** | **(38)** |
| Utilidad (Pérdida) de la Operación | (1.407) |
| Costos Financieros (d) | - |
| Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e) | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | **(1.407)** |
| | |
| **BNP DEL EJERCICIO** | **(1.407)** |