Fondo de Inversión One Union Center



Informe Trimestral –septiembre 2019



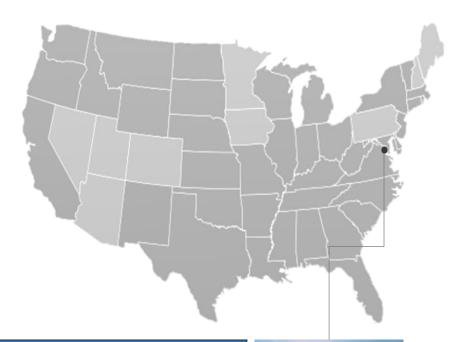


DISCLAIMER

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

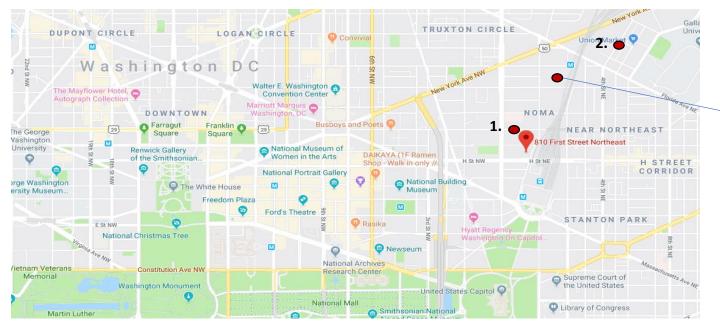
MARKET SUMMARY					
	Current Quarter	Prior Quarter	Year Ago Period	24-Month Forecast	
Total Inventory	128.3 MSF	127.8 MSF	126.0 MSF	^	
Vacancy Rate	13.7%	13.6%	12.5%	↑	
Quarterly Net Absorption (SF)	141,269	404,159	-129,520	•	
Average Asking Rent (Per SF, Full Service)	\$55.52	\$55.80	\$55.69	•	
Under Construction	3.7 MSF	3.6 MSF	4.1 MSF	•	
Deliveries	0 SF	1.3 MSF	0 SF	1	

El distrito de Columbia continua presentando una absorción neta positiva durante este tercer trimestre. La vacancia subió levemente a un 13,7%, esto debido principalmente a la entrega de nueva construcción. La renta promedio se mantiene estable en \$55,52 psf, aumentando en \$0.34 psf respecto al Q2-19 y \$0.81 psf respecto al Q1-19.

El Submercado de NoMa presentó una vacancia de 9,1% con rentas promedio de \$50.86 psf. Las organizaciones gubernamentales siguen siendo los principales arrendatarios de este submercado, la principal transacción del trimestre fue el contrato del Goodwill (organización sin fines de lucro) por 23,900 SF en el 1140 3rd Street NE.



NoMa - NUEVA CONSTRUCCIÓN





150 M Street NE, NoMa, Washington DC, Four Constitution Square

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).
- 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.



One Union Center – Targets Gubernamentales

EXPIRING 2020 - 2022

BY YEAR



97
EXPIRING FEDERAL LEASES IN DC

2020: 3.148 MSF



102,257
AVERAGE RENTABLE SQUARE FEET

2021: 4.429 MSF



820 - 1,350,000RANGE OF RENTABLE SQUARE FEET

2022: 2.136 MSF



9,713,000
TOTAL RENTABLE SQUARE FEET



120,000 RSF - 180,000 RSF

Desde la fecha hasta 2022, las organizaciones gubernamentales dentro de la zona de la propiedad enfrentan vencimientos por 9,7M Sf, siendo los arrendatarios de entre 120k Sf y 180k Sf los más llamativos para poder realizar propuestas y traerlos a nuestro edificio.

MAYORES BLOQUES DISPONIBLES — Para espacios de Gobierno



		a, byc	2	3	4	5
	ONE UNION CENTER	600 E STREET NW	601 D STREET	THE PORTALS PHASE I	THE PORTALS PHASE II	HALF STREET
	810 1 st STREET NE	1125 15™ STREET NW 1120 VERMONT AVENUE NW	601 D STREET NW 1	1250-1280 MARYLAND AVE. SW	445 12™ STREET SW	55 M STREET SE
BUILDING OWNER	AREP Arreston New Edulo Formula	S. C. Herman & Associates, Inc.	TISHMAN SPEYER	LNR Partners, LLC	REPUBLIC PROPERTY GROUP	Spear Street Capital
TOTAL RBA	192,733	273,000 - 502,000	533,000	529,354	602,350	267,652
MAX. CONTIGUOUS BLOCK	189,713	327,000	52,000 *	59,871	170,550	224,820
% LEASED	1.6%	Variable	100%	62.3%	71.7%	13.5%
% LEASED TO GOVERNMENT	0%	40%	100%	13.9%	71.7%	0%
LISTING BROKER	TBD	Stream Realty Partners	FD Stonewater	Lincoln Property Company	CBRE	JLL
COMMENTS	DC Government vacated		Recently leased 502,000 RSF to DC Government and DOJ; Signed lease with DOJ - U.S. Attorney's Office "Building expansion proposed	Building in special servicing	FCC vacating; PBGC occupying	DDOT vacating; FAA vacating



810 First Street – Targets Sector Privado*

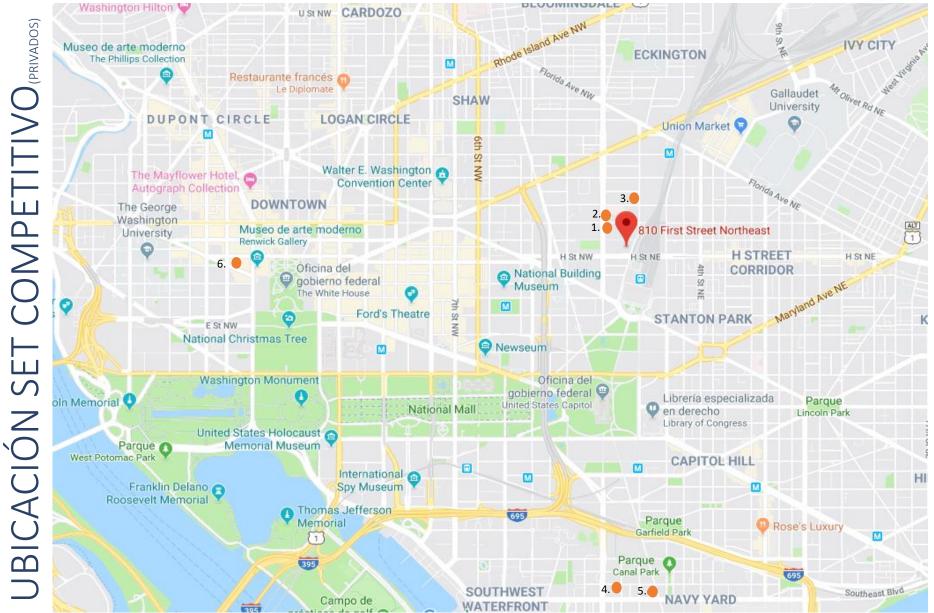
TENANT		SF	CURRENT LOCATION	LEASE EXPIRATION
ICMA-RC	ICMARC BARDOS RABIO SECURITY	100,000	777 NORTH CAPITOL STREET	Q1 2021
NATIONAL ENDOWMENT FOR DEMOCRACY	NED	65,000	1025 F STREET	2/28/2021
COG	Metropolitan Washington Council of Governments	60,000	777 NORTH CAPITOL STREET	Q1 2021
ICMA	ICMA	50,000	777 NORTH CAPITOL STREET	Q1 2021
U.GROUP	U	40,000	2231 CRYSTAL / 1800 MASS. AVENUE	1/1/2021
PROJECT HOPE	HOPE	30,000	7500 OLD GEORGETOWN ROAD	9/1/2020
WILDERNESS SOCIETY	WILDERNESS	25,000	1615 M STREET	2021

^{*}Potenciales arrendatarios de nuestro edificio una vez que terminen sus arriendos actuales



MAYORES BLOQUES DISPONIBLES — Para el sector privado







Nuevos proyectos - Union Station Burnham Place

Tal como se mencionó en el informe anterior, actualmente está en marcha un proyecto para remodelar la estación Union Station que se encuentra 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, se está a la espera de los informes con relación al impacto ambiental que va a existir, estos se esperan sean entregados a principios del año 2020.





Nuevos proyectos - Storey Park

El desarrollo esta a cargo de First Potomac Realty Trust 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
- 500 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 comenzará a construir en diciembre 2019 y el Storey Park Hotel se espera que se entregue el proyecto completo en 2022.

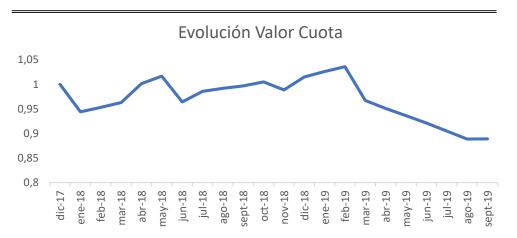






Análisis Financiero Fondo de Inversión One Union Center

Evolución Valor Cuota *



Valor cuota, dividendos e indicadores.

1	Malan Blanc (NIAM)	Periodo	Últimos 12 meses
2	Valor libro (NAV)	\$ 0,8891	\$0,8891
_	Distribuciones por cuota devengados en el período	N/A	N/A
3	Valor al cierre más dividendo	\$0,8891	\$0,8891
4	Valor libro al inicio del período	\$1,0151	\$0,9970
5	Rentabilidad	-12,41%	-10,82%

^(*) 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 \$0,8891
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 septiembre 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/SEP/19

Activo corriente	561	Pasivo corriente**	63
		Pasivo no corriente	2.165
Activo no corriente*	14.993	Patrimonio	13.326
TOTAL	15.554	TOTAL	15.554

^{*} 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.

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	30-09-2019
Intereses y reajustes (a)	1.539
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(3.371)
Total Ingresos del Fondo	(1.832)
GASTOS DEL FONDO	
Comisión de Administración (b)	(45)
Otros Gastos de la Operación (c)	(11)
Total Gastos del Fondo	(56)
Utilidad (Pérdida) de la Operación	(1.888)
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.888)
BNP DEL EJERCICIO	(1.888)
	•

^{**} 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.