

Fondo de Inversión One Union Center



Informe Trimestral – Diciembre 2018



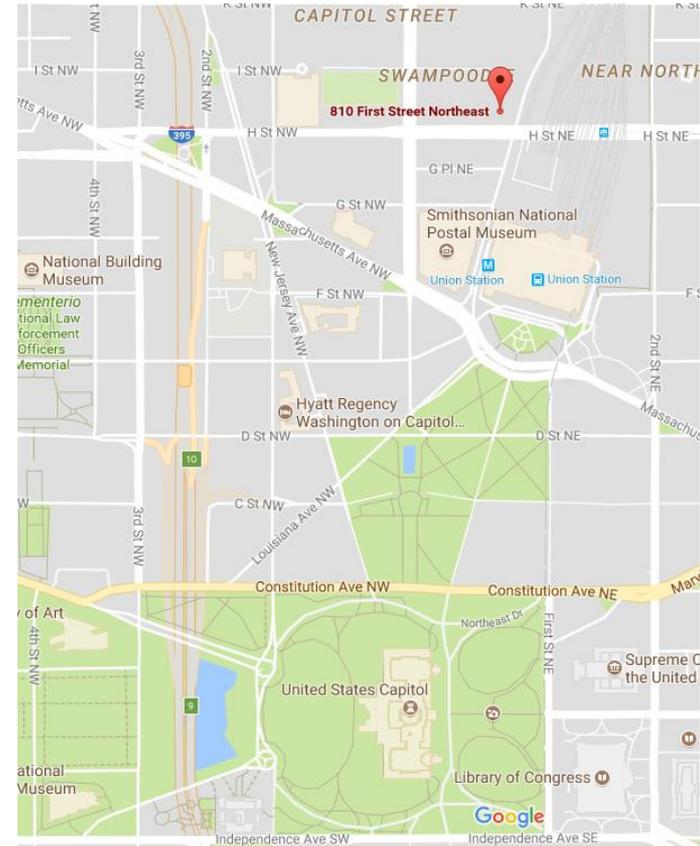


DISCLAIMER

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)	126.9 M	126.5 M	124.3 M	↑
Vacancy Rate	12.7%	12.3%	11.4%	↓
Quarterly Net Absorption (SF)	-35,544	152,556	212,595	↑
Average Asking Rent (Per SF, Full Service)	\$55.08	\$55.32	\$54.83	↑
Under Construction (SF)	3.5 M	4.0 M	6.2 M	↓
Deliveries (SF)	494,150	0	458,899	↑

Al cierre del año 2018 la evolución del Distrito de Columbia ha sido positiva y se puede ver reflejada en la absorción neta anual de 632.819 Sf, la cual es la segunda mejor en los últimos 5 años.

El submercado de NoMa, donde se encuentra la propiedad, cerró el año con una vacancia de 8,6%, la cual es significativamente menor al promedio del distrito, el cual fue de 12,7%.

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.



INFORME DE MERCADO⁽¹⁾

El Distrito de Columbia presentó un nivel de vacancia de 12.7%, mayor en 40 bps al trimestre anterior. Este aumento está principalmente explicado por la entrega de dos nuevos edificios a finales del Q4-18:



One Freedom Plaza,
1301 Pennsylvania AV
NW

Entregado en diciembre 2018, agregando 279.150 Sf al mercado de DC. El edificio se encuentra un 73.3% pre arrendado y el arriendo comenzará en el Q1 2019.

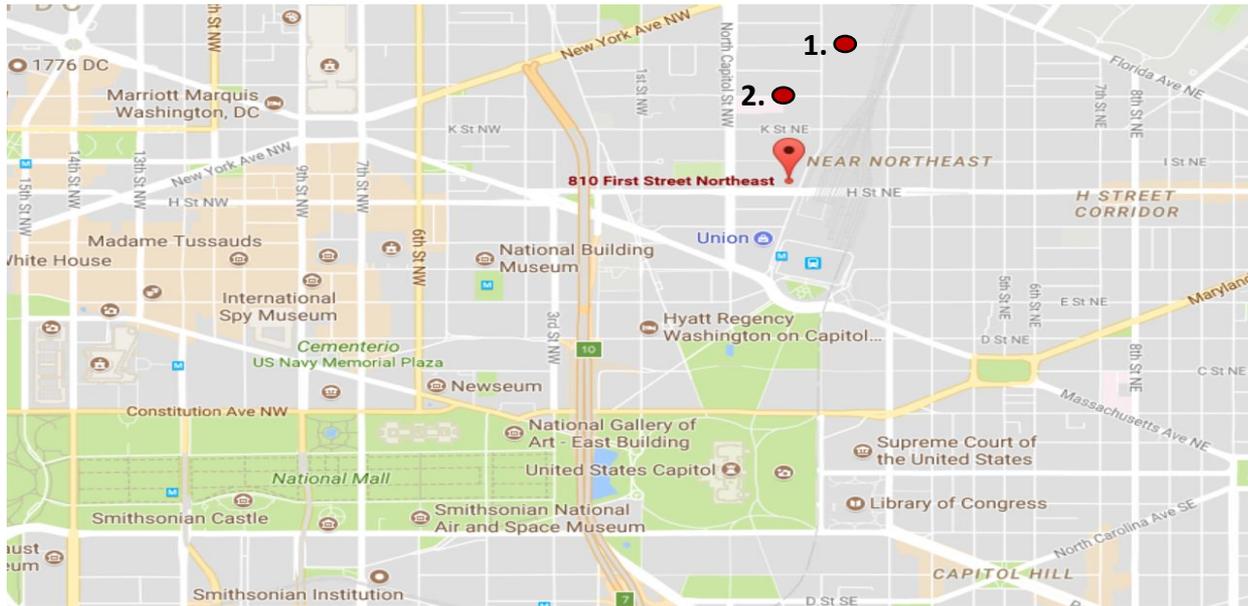


500 L'Enfant Plaza SW

Entregado en diciembre 2018, agregando 215.000 Sf al mercado total de DC. El edificio se encuentra un 70.4% pre arrendado y el arriendo comenzará en el Q1 2019.



NoMa - NUEVA CONSTRUCCIÓN



Al igual que al Q3 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).



NoMa – SET COMPETITIVO

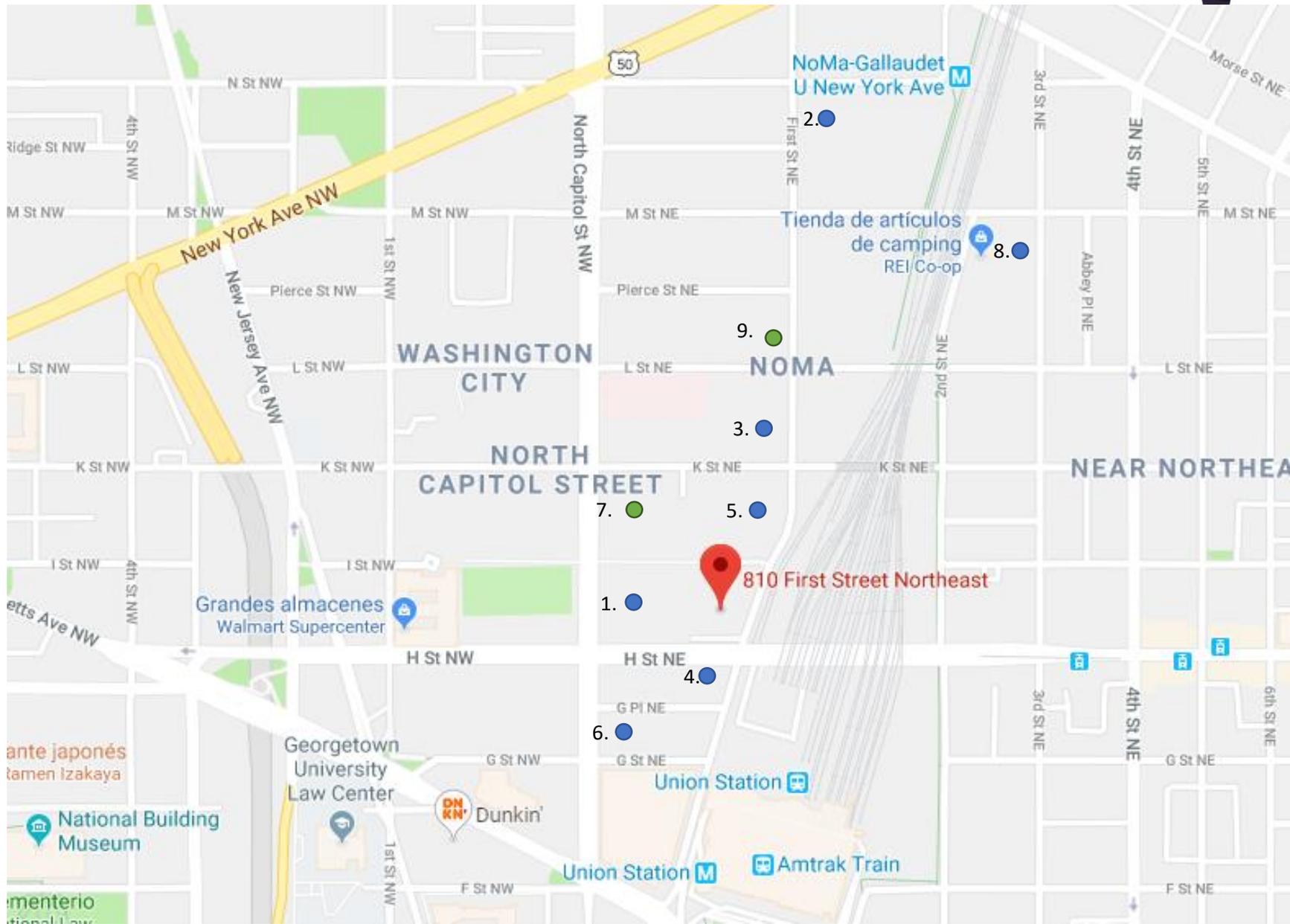
	1 UNION ON FIRST 810 First Street, NE	1. 820 First Street, NE	2. One Constitution Square 1275 First Street, NE	3. Sentinel Square II 1050 First Street, NE	4. 750 First Street, NE	5. 840 First Street, NE
ASKING RENT:	\$49.00 - \$52.00 FS	\$47.00 FS	\$50.00 - \$55.00 FS	\$47.00 FS	\$49.00 - \$55.00 FS	\$48.00 - \$50.00 FS
EST. TAKING RENT:	\$48.00 - \$50.00 FS	\$44.00 - \$45.00 FS	\$46.00 - \$51.00 FS	\$45.00 FS	\$46.00 - \$50.00 FS	\$46.00 - \$48.00 FS
LANDLORD:	AREP	Unizo Holdings	Stonebridge Associates, Inc.	Ocean West Capital Partners	American Psychological Assn.	Office Properties Income Trust
SF AVAILABLE:	192,733 SF	49,708 SF	103,495 SF	14,123 SF	27,633 FS	5,921 SF
LARGEST BLOCK:	189,713 SF	44,595 SF	103,495 SF	12,229 SF	16,133 FS	5,921 SF
YEAR BUILT/REN:	1988 / 2015 / 2018	1990 / 2013	2010	2013	1992 / 2016	2003
DATE AVAILABLE:	Immediately	Immediately	Immediately	Immediately	Immediately	Immediately
COMMENTS:	New Renovations include: fitness and conference center, bike storage facility, tenant lounge, and new restrooms.	New fitness center, new conference room, new common areas.	Adjacent to metro, floor to ceiling glass.	New Construction with nice amenities. DC Government leases the majority of the building.	Owner occupied, new rooftop deck and conference center, adjacent to Union Station.	Branded as CareFirst building, large windowed fitness center on the first floor overlooking the plaza.
	6. 10 G Street, NE	7. Union Square 899/999 N Capitol Street, NE	8. Uline Arena Office 1140 Third Street, NE	9. 1100 First St, NE		
ASKING RENT:	\$48.00 - \$53.00 FS	\$47.00 - \$49.00 FS	\$56.00 - \$58.00 + Util.	Withheld		
EST. TAKING RENT:	\$45.00 - \$51.00 FS	\$45.00 - \$47.00 FS	\$52.00 - \$55.00 + Util.	\$47.00 - \$54.00 FS		
LANDLORD:	American Psychological Assn.	CIM Commercial Trust	Douglas Development Corp.	Unizo Holdings		
SF AVAILABLE:	30,195 SF	325,003 SF	73,180 SF	189,364 SF		
LARGEST BLOCK:	30,195 SF	299,326 SF	66,704 SF	186,678 SF		
YEAR BUILT/REN:	1997	1969 & 1972 / 2012 / 2016	2017	2009		
DATE AVAILABLE:	Immediately	Immediately	Immediately	Immediately		
COMMENTS:	Rooftop deck and fitness center.	New lobby, new conference center, new fitness facility, new elevators, new restrooms.	First trophy creative space, private roof decks, 12'3" to 18'0" ceiling heights. Signed Spaces Deal at \$53.00 FS.	Windowed fitness center and and floor to ceiling glass. Building is currently being marketed for sale.		

La ocupación actual de la propiedad es de un 5.7%. Actualmente en el submercado del NoMa, competimos con 9 edificios, de los cuales sólo tres cuentan con más de 100K Sf disponibles (marcados en rojo).

Sin embargo, One Constitution Square (#2) se encuentra 100% pre arrendado.



UBICACIÓN SET COMPETITIVO





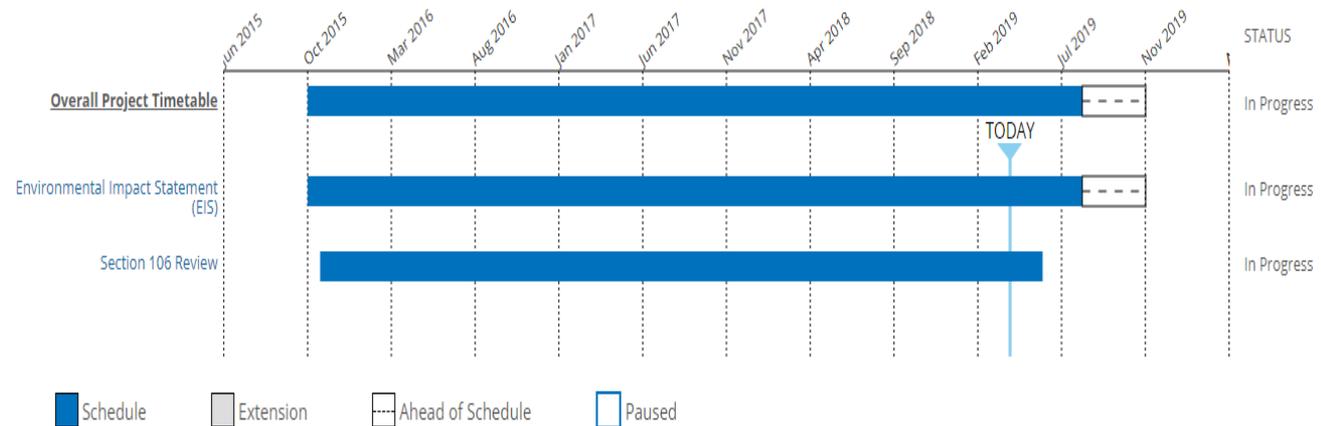
Union Station – Proyecto Burnham Place

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 Agosto de este año.



Análisis Financiero Fondo de Inversión One Union Center

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").

DIVIDENDOS

Al cierre del mes de Diciembre 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.

Cifras Financieras del Fondo (MM USD \$) al 31/dic/18

Activo corriente	976	Pasivo corriente	18
		Pasivo no corriente	0
Activo no corriente	14.256	Patrimonio	15.214
TOTAL	15.232	TOTAL	15.232

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

Valor cuota, dividendos e indicadores al 31/dic/18

¹ Valor libro (NAV)	\$ 1,0151
² Dividendos repartidos	N/A
³ Dividend Yield (NAV inicio)	N/A
⁴ Rentabilidad valor libro	8,62%*

¹ Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas.

² Dividendos pagados en el período actual.

³ Razón entre dividendos pagados y el valor libro de la cuota al inicio del período actual.

⁴ Variación valor cuota + dividendos repartidos, sobre valor cuota al inicio del período.

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



Análisis Financiero Fondo Independencia CORE US I

RESULTADOS DEL FONDO (MM USD \$)

INGRESOS DEL FONDO

31-12-2018

Intereses y reajustes (a)	1,819
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-409
Deterioro de activos valorizados por el método del costo amortizado	-166
Total Ingresos del Fondo	1,244

GASTOS DEL FONDO

Comisión de Administración	-14
Otros Gastos de la Operación	-22
Total Gastos del Fondo	-36
Utilidad (Pérdida) de la Operación	1,208
Costos Financieros (d)	-
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (e)	-

RESULTADO DEL EJERCICIO

1,208

POLITICA DE REPARTO DE BENEFICIOS

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” 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.

En caso que los dividendos provisorios distribuidos sean superiores al monto definitivo de dichos BNP, según los estados financieros al 31 de Diciembre de dicho ejercicio, automáticamente deberá asignarse dicho exceso a los BNP acumulados de ejercicios anteriores y, en caso de no haberlos, a utilidades que no sean consideradas dentro de la definición de BNP. En caso de no existir dichas utilidades, la distribución de dividendos provisorios en exceso podrá ser considerada como disminución de capital.