



Presupuesto 2021

150 West Jefferson – Detroit, MI

150 West Jefferson, Detroit, MI





Presupuesto 2021 vs Proforma Original 2021

Año 2021	Presupuesto	Proforma	Var (%)
Ingresos	15,640,667	14,467,800	8.1%
Gastos	7,107,334	6,763,878	5.08%
NOI	8,533,333	7,703,922	10.8%
Intereses	3,150,177	3,107,025	1.39%
Ingreso Neto	5,383,156	4,596,897	17.1%
TIs	1,134,390	764,451	48.4%
LCs	531,466	399,234	33.1%
BIs	507,281	-	100.0%

El desempeño operacional de la propiedad presupuestado para 2021 se encuentra sobre la proforma. Por el lado de los ingresos, estos resultan mayores por mayores ingresos por renta y porque nuestra proforma suponía un mayor nivel de rollover este año dado el vencimiento del contrato original de Jones Day. Sin embargo, este arrendatario renovó anticipadamente su contrato en 2019 expandiéndose en un piso adicional.

Nuestro presupuesto asume que este año tiene lugar la renovación del piso de McKinsey y la renovación anticipada de Butzel Long, ambas a una renta de \$26 Psf. Adicionalmente, se asume que durante 2021 el 4to piso continua vacante.

Por el lado de los gastos, la proyección para 2021 resulta mayor que nuestra proforma fundamentalmente por mayores gastos en concepto de parking, mantenimiento general del edificio y limpieza.

Los mayores gastos de LCs y TIs se deben fundamentalmente a que el presupuesto asume la renovación anticipada de Butzel Long y el desembolso de la renovación del piso de McKinsey mientras que la proforma únicamente asumía desembolsos bajo estos conceptos para el espacio de Jones Day.

La diferencia en BIs se debe fundamentalmente a que nuestra proforma no asumía gastos de capex este año mientras que nuestro presupuesto asume pintura y arreglo de la fachada del edificio.



Distribuciones 2021

150 West Jefferson

Inversión: (29,108,675)

Inicio: Julio 2016

	Distribución	Trimestral	Anual	Proforma Anual
3Q 2016	356,363	1.22%		
4Q 2016	844,000	2.90%	9.90%	12.86%
1Q 2017	756,132	2.60%		
2Q 2017	756,132	2.60%		
3Q 2017	756,132	2.60%		
4Q 2017 - Refi	9,657,361	33.18%		
4Q 2017	1,750,604	6.01%	46.98%	12.26%
1Q 2018 - Refi	872,562	3.00%		
1Q 2018	552,491	1.90%		
2Q 2018	525,000	1.80%		
3Q 2018	552,491	1.90%		
4Q 2018	709,017	2.44%	11.03%	10.81%
1Q 2019	530,705	1.82%		
2Q 2019	546,765	1.88%		
3Q 2019	0	0.00%		
4Q 2019	0	0.00%	3.70%	8.31%
1Q 2020	0	0.00%		
2Q 2020	0	0.00%		
3Q 2020	200,000	0.69%		
4Q 2020	1,355,000	4.65%	5.34%	0.11%
1Q 2021	413,451	1.42%		
2Q 2021	405,933	1.39%		
3Q 2021	591,468	2.03%		
4Q 2021	1,267,408	4.35%	9.20%	8.43%
Acumulado	23,399,016	Cash on cash	14.84%	8.36%
		Dist. Acumulada	80.39%	45.28%

Las distribuciones futuras podrían diferir materialmente de las presupuestadas 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.

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.



PRESUPUESTO 2021

Presupuesto 2021
150 W Jefferson

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Ingresos													
Arriendos	974,759	975,305	906,847	932,437	978,346	955,157	984,036	986,068	962,293	1,001,060	1,001,894	976,319	11,634,521
Reembolsos	124,700	142,765	141,265	138,765	139,765	149,765	159,765	168,265	160,265	147,765	143,765	136,765	1,753,615
Otros	23,520	23,131	21,766	21,908	23,176	22,197	22,600	23,680	22,504	22,662	23,610	22,441	273,195
Parking	148,097	154,695	152,182	157,902	165,013	183,013	166,139	172,106	169,155	175,084	168,273	167,677	1,979,336
Total Ingresos	1,271,076	1,295,896	1,222,060	1,251,012	1,306,300	1,310,132	1,332,540	1,350,119	1,314,217	1,346,571	1,337,542	1,303,202	15,640,667
Mantenimiento y Reparaciones													
Mantenimiento	59,154	52,342	80,392	88,401	126,215	75,182	56,967	141,513	65,732	92,040	51,942	52,882	942,762
Limpieza	84,285	91,356	91,356	102,331	91,356	91,356	106,326	93,201	93,201	118,176	93,201	93,201	1,149,346
Servicios Básicos													
Servicio Básicos	109,506	113,308	122,295	110,343	105,461	124,083	138,983	137,063	135,469	117,692	116,120	124,420	1,454,743
RE Taxes	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	154,585	1,855,020
Seguros	8,659	8,669	8,669	8,669	8,669	8,669	8,669	9,770	8,669	9,091	9,091	9,091	106,385
Administrativo													
Property management	66,174	72,541	74,365	82,239	78,981	79,479	73,066	73,561	77,052	85,092	73,251	85,666	921,467
Otros	-	-	-	2,550	4,000	4,200	500	500	4,300	500	5,300	-	21,850
Gastos No Reembolsables	26,469	15,859	61,751	22,910	17,060	28,990	16,686	16,086	30,883	16,995	16,086	34,047	303,822
Gastos Parking	9,911	10,680	10,555	10,745	10,789	99,663	103,165	35,832	25,634	10,245	10,634	14,086	351,939
Total Gastos	518,743	519,340	603,968	582,773	597,116	666,207	658,947	662,111	595,525	604,416	530,210	567,978	7,107,334
Ingreso Neto Operacional	752,333	776,556	618,092	668,239	709,184	643,925	673,593	688,008	718,692	742,155	807,332	735,224	8,533,333
Intereses	267,549	267,549	241,658	267,549	258,919	267,549	258,919	267,549	267,549	258,919	267,549	258,919	3,150,177
Ingreso Neto	484,784	509,007	376,434	400,690	450,265	376,376	414,674	420,459	451,143	483,236	539,783	476,305	5,383,156
TI's	-	-	-	279,860	279,860	279,860	294,810	-	-	-	-	-	1,134,390
LC's	-	-	132,665	398,801	-	-	-	-	-	-	-	-	531,466
BI's	-	-	-	-	-	-	139,781	-	-	367,500	-	-	507,281
Total	-	-	132,665	678,661	279,860	279,860	434,591	-	-	367,500	-	0	2,173,137