



Presupuesto 2021

Broadway Station – Denver, CO

900 South Broadway, 990 South Broadway & 100 East Tennessee





Presupuesto 2021 vs Proforma Original 2021

Año 2021	Presupuesto	Proforma	Var (%)
Ingresos	8,450,273	11,065,427	-23.6%
Gastos	4,452,291	4,837,566	-8.0%
NOI	3,997,982	6,227,861	-35.8%
Intereses	2,049,383	2,014,009	1.8%
Ingreso Neto	1,948,599	4,213,852	-53.8%
TIs	4,641,005	743,518	524.2%
LCs	930,965	405,555	129.6%
BIs	140,000	77,663	80.3%

Los ingresos presupuestados están bajo la proforma principalmente debido al roll over del 21% del espacio arrendable durante 2021, adicionalmente sabemos que Zivaro, Peerless Network y E-Squared dejarán sus espacios vacantes al término de su contrato, liberando más de 40K SF, con lo cual la ocupación presupuestada para fines de 2021 es un 89% versus el 97.5% considerado en la proforma.

Los gastos son menores al presupuesto debido a una menor ocupación de la propiedad.

En cuanto a las cuentas de capital;

TI: El presupuesto asume la renovación y expansión de T-Mobile de 30k SF a 73k SF a \$ 50 PSF TI.

LC: El presupuesto también es sustancialmente más alto que la proforma debido a los LC asociados con la renovación / expansión de T-Mobile.

BI: El presupuesto incluye la remodelación del sistema de pago del parking y la reubicación de la oficina de administración, mientras que la proforma asume una reserva de \$0.25 psf anual.



Independencia Asset Management LLC

Distribuciones 2021

Broadway Station

Inversión: (27,750,000)

Inicio: Julio 2014

	Distribución	Trimestral	Anual	Proforma Anual
3Q 2014		0.00%		
4Q 2014	2,500,000	9.01%	20.40%	10.37%
1Q 2015	521,500	1.88%		
2Q 2015	521,500	1.88%		
3Q 2015	521,500	1.88%		
4Q 2015	421,500	1.52%	7.16%	8.89%
1Q 2016	502,250	1.81%		
2Q 2016	502,250	1.81%		
3Q 2016	502,250	1.81%		
4Q 2016	122,250	0.44%	5.87%	7.69%
1Q 2017	0	0.00%		
2Q 2017	110,993	0.40%		
3Q 2017	0	0.00%		
4Q 2017	0	0.00%	0.40%	6.54%
1Q 2018	272,346	0.98%		
2Q 2018	0	0.00%		
3Q 2018	0	0.00%		
4Q 2018	0	0.00%	0.98%	8.64%
1Q 2019	148,174	0.53%		
2Q 2019	0	0.00%		
3Q 2019	225,000	0.81%		
4Q 2019	305,000	1.10%	2.44%	4.60%
1Q 2020	0	0.00%		
2Q 2020	0	0.00%		
3Q 2020	0	0.00%		
4Q 2020	0	0.00%	0.00%	10.50%
1Q 2021	0	0.00%		
2Q 2021	0	0.00%		
3Q 2021	0	0.00%		
4Q 2021	0	0.00%	0.00%	N/A
Acumulado	7,176,513	Cash on cash	4.01%	7.99%
		Dist. Acumulada	25.86%	51.44%



PRESUPUESTO 2021

Presupuesto 2021
Broadway Station, CO

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
Ingresos													
Arriendos	461,719	420,299	413,642	414,769	414,769	415,684	366,772	350,875	350,875	352,381	352,381	354,105	4,668,271
Reembolsos	325,017	288,651	288,419	283,669	287,353	298,219	270,298	270,248	270,248	270,398	270,248	265,548	3,388,316
Otros	27,504	28,016	29,198	29,655	31,147	31,591	36,066	36,296	36,156	36,296	35,925	35,836	393,686
Total Ingresos	814,240	736,966	731,259	728,093	733,269	745,494	673,136	657,419	657,279	659,075	658,554	655,489	8,450,273
Gastos													
Mantenimiento	12,022	14,541	26,094	60,080	25,148	69,533	14,062	11,091	22,551	24,643	9,081	8,431	297,277
Paisajismo	22,560	17,242	18,209	28,510	29,320	27,224	8,780	16,377	8,709	15,145	16,878	19,031	227,985
Limpieza	30,630	27,583	28,528	36,512	27,583	34,007	28,996	29,308	30,253	42,477	33,548	34,493	383,918
Seguridad	10,852	16,472	10,626	10,852	11,026	10,626	10,852	11,026	14,340	10,852	11,026	10,626	139,176
Servicio Básicos	34,355	33,349	33,640	31,271	34,141	35,185	34,832	35,525	34,797	33,493	37,357	39,652	417,597
RE Taxes	134,481	134,138	134,138	134,138	134,138	134,138	134,138	134,138	134,138	134,138	134,138	134,138	1,609,999
Seguros	3,880	3,875	3,875	3,875	3,875	3,875	3,875	3,875	4,449	4,449	4,449	4,449	48,801
Property management	57,090	54,701	54,607	54,402	54,422	56,684	52,647	51,761	51,959	51,806	55,306	80,619	676,004
Otros	-	78	-	-	500	-	78	-	-	3,535	-	3,435	7,626
Total Gastos Reembolsables	305,870	301,979	309,717	359,640	320,153	371,272	288,260	293,101	301,196	320,538	301,783	334,874	3,808,383
Total Gastos no Reembolsables	45,384	47,234	51,434	46,684	50,034	61,234	57,784	57,734	57,734	57,884	57,734	53,034	643,908
NOI	462,986	387,753	370,108	321,769	363,082	312,988	327,092	306,584	298,349	280,653	299,037	267,581	3,997,982
Intereses	173,429	169,570	166,098	167,834	173,429	169,639	173,429	173,429	167,834	173,429	167,834	173,429	2,049,383
Ingreso Neto	289,557	218,183	204,010	153,935	189,653	143,349	153,663	133,155	130,515	107,224	131,203	94,152	1,948,599
TI	0	0	0	0	0	0	928,201	928,201	928,201	928,201	928,201	0	4,641,005
LC	500	500	394,317	500	500	500	500	500	500	500	500	531,648	930,965
BI	75,000	0	0	0	32,500	32,500	0	0	0	0	0	0	140,000
Total	75,500	500	394,317	500	33,000	33,000	928,701	928,701	928,701	928,701	928,701	531,648	5,711,970