



Independencia Asset Management LLC

PRESUPUESTO 2021

One Union At First–Washington, D.C.

810 First Street NE, Washington, D.C.





PRESUPUESTO 2021 VS PROFORMA 2021

AÑO 2021	Presupuesto	Proforma	Var (%)
Ingresos	844,147	10,178,394	-91.7%
Gastos	3,224,062	3,933,591	-18.0%
NOI	-2,379,916	6,244,803	138.1%
Intereses	3,145,658	3,990,356	-21.2%
Ingreso Neto	-5,525,574	2,254,447	-345.1%
TIs	17,524,080	-	
LCs	7,397,666	-	
BIs	0	0	

Operacionalmente la propiedad está bajo la proforma en 2021 debido al retraso en la actividad de arriendos respecto a lo contemplado al momento de la compra. En la proforma esperábamos llevar el edificio a un 95% de ocupación en Enero 2021.

Por el lado de los intereses, en el presupuesto son menores a la proforma debido al menor endeudamiento que se explica por no haber girado la línea de crédito para hacer TI/LC.

Por el lado de los TI/LC, el presupuesto contempla arrendar 170,000 a un arrendatario de Gobierno por un contrato que comenzaría en enero de 2022 por 20 años a una renta de \$52 psf, dando \$100 psf en TIs, 5.5% de LC con un cap en el año 15 de contrato y 30 meses de gracia en la renta.

Finalmente, en cuanto a los BIs, no tenemos contemplados gastos hasta no tener arrendatarios.

