



# Fondo Independencia Denver

## Análisis Razonado– Q3.2021





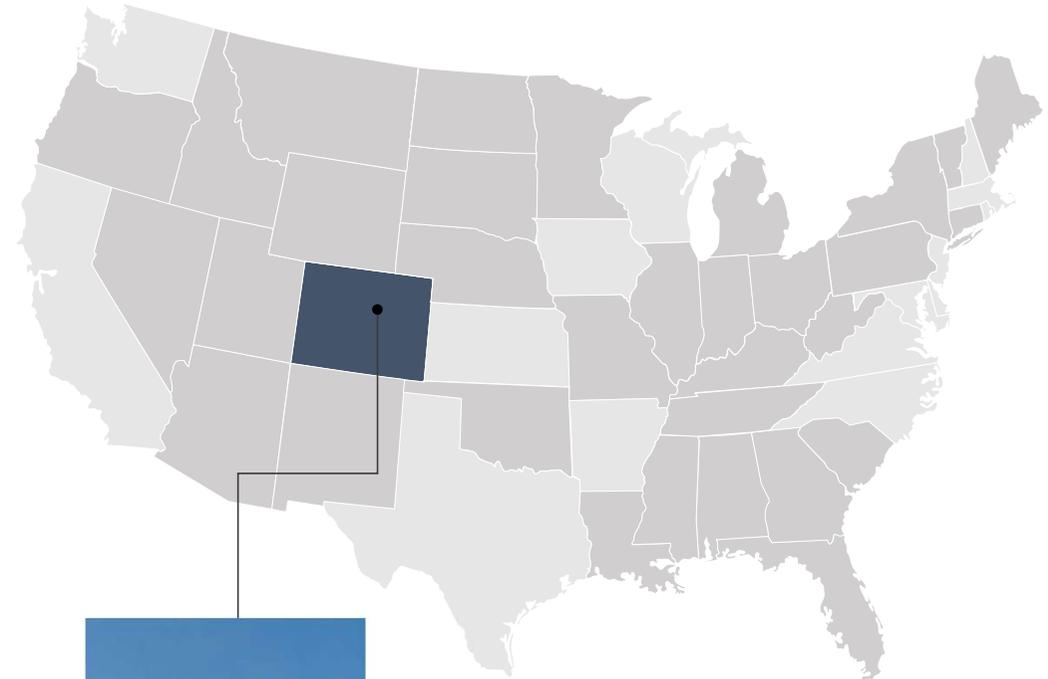
# RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Denver tiene como objeto la generación de ingresos por renta y plusvalía, indirectamente a través de sus sociedades filiales, de los bienes raíces ubicados en 900 South Broadway, 990 South Broadway & 100 East Tennessee, Denver, CO, con el objetivo de generar flujos de rentas de largo plazo para sus aportantes y apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traduzcan en mayores rentabilidades en el valor cuota del mismo.

El Fondo invierte en sus filiales vía capital (acciones) y en su balance dicha inversión se presenta a su valor patrimonial, calculado por el método de participación. Dicho valor patrimonial, considera el inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año y cuando se enfrente a una situación especial, en que a juicio de la administradora, el valor del activo pudiese tener una variación relevante.

Los ingresos del Fondo provienen principalmente de los dividendos distribuidos por dichas sociedades, los que a su vez provienen del flujo de arriendos de la propiedad de rentas como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

El Fondo completó su plan de inversión y actualmente cuenta con USD 72,9 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a la última tasación del bien raíz realizada en diciembre 2020.



**BROADWAY STATION**

900 South Broadway, 990 South Broadway &  
100 East Tennessee,  
Denver, CO





# UBICACIÓN



Broadway Station  
Denver, CO

Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Oficinas
Superficie	318.053 SF
Ocup. Compra	94,7%
Ocup. Actual	85,8%(*)
Precio Compra	USD 73,3MM
Socio Local	Everwest (10%)

(\*) La ocupación actual incluye el contrato de arriendo con T-Mobile (24,4% del espacio arrendable) y HSS (2,9% del espacio arrendable). Los contratos se encuentran firmados y comienzan en julio y febrero de 2022 respectivamente.



## Denver, CO

Portfolio de 3 edificios que incluye 2 edificios de oficinas clase A y un edificio de estacionamientos de 4 pisos con un espacio de oficinas en el primer piso. Los edificios de oficinas, construidos en 1903 y 1984, fueron completamente remodelados durante 2006.

Las propiedades cuentan con una ubicación privilegiada ya que se encuentran en la intersección de South Broadway con la autopista I-25, frente a la Broadway Station y a 8,5 km del CBD en una zona que tiene múltiples proyectos de desarrollo.



# RESUMEN EJECUTIVO

## PERIODO

La estrategia de la inversión consiste en mejorar las rentas de los nuevos contratos de arriendo y de las renovaciones de sus actuales arrendatarios, intentando atraer nuevos prospectos de mejor crédito que busquen una nueva ubicación con potencial de crecimiento y valoren la estratégica ubicación junto a la estación de trenes. Además, el plan de negocios busca tomar ventaja del desarrollo futuro que se llevará a cabo en el terreno frente a la propiedad, el que consiste en 2 torres de oficinas, 4 torres de departamentos y 100K SF de Retail, lo que ayudará a incrementar el valor de los activos ya que se espera que mejoren los servicios y atracciones de la zona. Por ahora, este proyecto de desarrollo se ha visto pospuesto momentáneamente debido a la crisis generada por el COVID-19.

A pesar de la situación de contingencia derivada por el COVID-19, durante 2020 y al cierre del período, la propiedad no ha visto afectada su capacidad de recolección de rentas. Al 30 de septiembre de 2021 no existen arrendatarios en mora.

Durante el mes de julio la propiedad registró una actividad de arriendos récord superior a 100.000 sf en total. 92.000 sf corresponden a nuevos arrendatarios que pertenecen a las industrias de telecomunicaciones e ingeniería, los contratos fueron por un plazo de casi 10 años en promedio. Las renovaciones fueron por 14.500 sf en total y los plazos de estas renovaciones fueron por 8 y 1,5 años. Luego de la firma de estos contratos la ocupación de la propiedad es de 85,8%.

El Fondo, tiene como política distribuir dividendos cuando tiene caja suficiente para hacerlo.

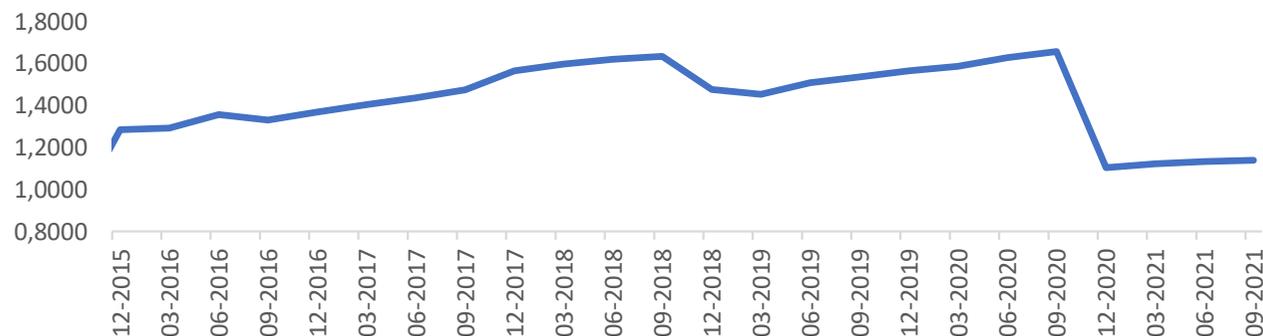
Acumulado durante el año 2021 el fondo obtuvo una rentabilidad de un 3,48%.

Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$1,0494
Valor Cuota Inicial:	USD	\$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	05 de octubre de 2015	
Bolsa Santiago:	CFIAMDEE	
Moneda:	USD	

### OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo será la inversión en acciones de las sociedades extranjeras Denver I International Group Inc. y Denver II Partners Inc., ambas sociedades constituidas en las Islas Vírgenes Británicas (“Sociedades Objetivo”), las que a su vez, invertirán en acciones sin derecho a voto (“Acciones Clase B”) de Reus Broadway Station Inc., la cual, indirectamente, será propietaria de los inmuebles ubicados en 900 South Broadway, 990 South Broadway & 100 East Tennessee, Denver, CO, Estados Unidos de América (el “Inmueble”).

Evolución Valor Cuota + Dividendos (USD por Cuota)

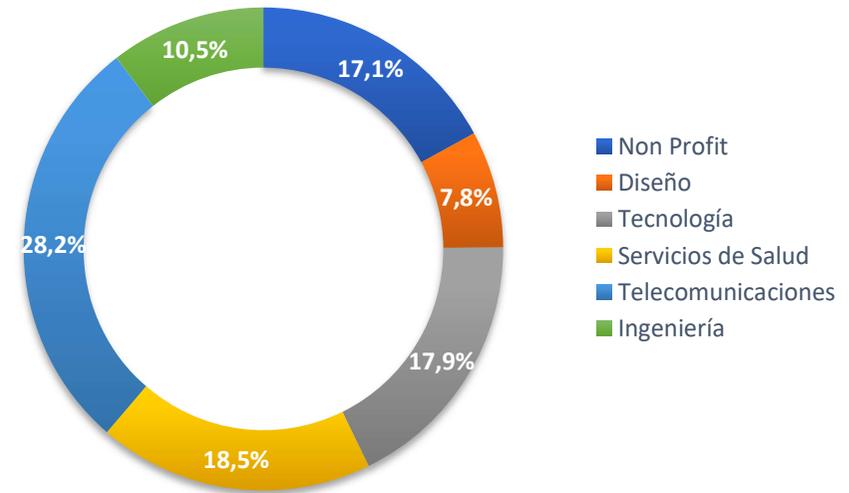




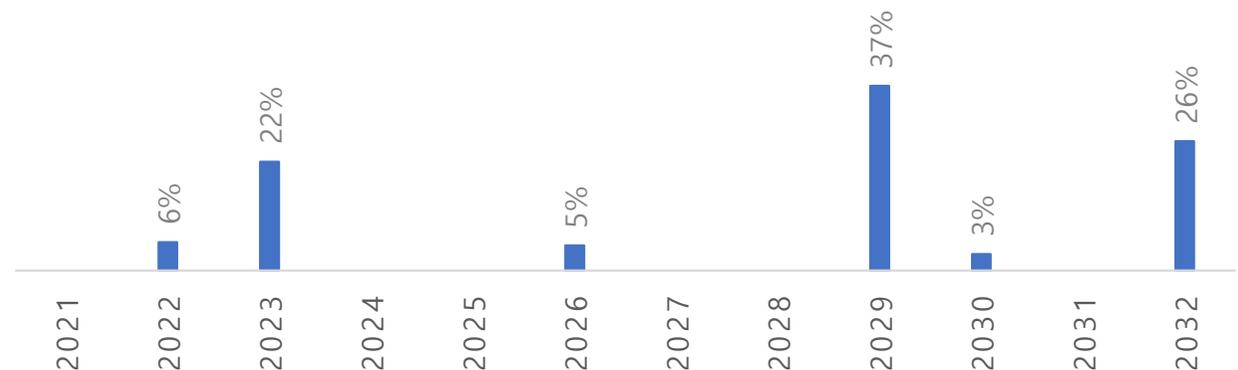
# PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)



## 5,22 años

promedio de contrato  
remanente.



# PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	Industria
	LNH, Inc. (Hosting)	Oficina	Tecnología
	Orthofi	Oficina	Servicios de Salud
	National Multiple Scler	Oficina	Non Profit
	T-Mobile	Oficina	Telecomunicaciones
	HSS	Oficina	Servicios de Salud
	Ware Malcomb	Oficina	Diseño
	Dewberry Engineers, Inc.	Oficina	Ingeniería
	Water for People	Oficina	Non Profit
	DHM Design Corp.	Oficina	Diseño
	Peerless Network, Inc.	Oficina	Telecomunicaciones



# DESAFÍOS 2021

Espacios	Total SF Inicio Periodo	% Propiedad SF	% Renta Actual (\$)	Total SF Colocados	Total SF Vacantes Cierre Periodo
Vacancia	79.113	24,67%	N/A	33.416	45.697
Vencimientos Año 2021	36.374	11,34%	9,01%	36.374	0
<b>Total</b>	<b>115.487</b>	<b>36,01%</b>	<b>9,01%</b>	<b>69.790</b>	<b>45.697</b>

Las vacancias en los distintos pisos se han ido generando a medida que los contratos de arriendo vencieron y sus arrendatarios han optado por dejar la propiedad, los motivos son diversos pero muchos de estos se vieron afectados por la crisis originada por el COVID-19 debiendo reducir sus espacios y buscar otras ubicaciones más económicas.

Al cierre del período logramos firmar un contrato con una empresa de telecomunicaciones por 80K sf aprox., lo que implica reubicar a un actual arrendatario de la propiedad a uno de los espacios vacantes de esta. Adicionalmente firmamos un contrato por 13K sf aprox. con una empresa de ingeniería y una renovación con Peerless Network. Actualmente la propiedad tiene una ocupación del 85,8%.





# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO



# INDICADORES FINANCIEROS

\$ **72,9** MM

AUM

**85,8%**

OCUPACIÓN  
ACTUAL

**59%**

OCUPACIÓN DE  
EQUILIBRIO

**5,22**

AÑOS DE  
CONTRATO  
REMANENTE

**1,65**

DSCR

\$ **4,7** MM

RESERVAS

**65%**

LTV

**2,83**

AÑOS  
REMANENTE  
DEUDA

1. AUM corresponde al valor de mercado del bien raíz bajo administración al cierre del periodo, según las últimas tasaciones efectuadas por tasadores independientes.
2. Ocupación actual corresponde a la ocupación del bien raíz al cierre del periodo.
3. Ocupación de equilibrio corresponde a la estimación de la mínima ocupación requerida para el pago del servicio de la deuda del bien raíz.
4. Tiempo remanente contratos corresponde al promedio del total de años remanentes de los contratos de arriendo del bien raíz, al cierre del periodo.
5. DSCR corresponde al total de NOI (Net Operating Income) acumulado del periodo, es decir los resultados operacionales del bien raíz, sobre el total del servicio de la deuda acumulado del periodo.
6. Reservas corresponde a la caja libre del bien raíz más la caja de libre disposición del Fondo y de sus filiales al cierre del periodo.
7. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
8. Tiempo remanente deuda corresponde al tiempo remanente del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz, al cierre del periodo.



# RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD) Serie A y Serie B	Periodo	Últimos	Últimos
	Actual (YTD)	12 meses	24 meses
A) Valor libro cuota al cierre	1,0494	1,0494	1,0494
B) Dividendos por cuota	-	-	0,0104
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0494	1,0494	1,0598
D) Valor libro al inicio del periodo*	1,0141	1,5674	1,4573
Rentabilidad ( C/D -1)	3,48%	-33,05%	-27,28%

\* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado Denver I

## A ) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas al cierre del mismo. El valor patrimonial del Fondo incluye el menor valor devengado producto de las tasaciones recibidas a fines del año 2020, principalmente por la crisis actual e incertidumbre derivada de la pandemia que estamos viviendo. Esto produce que la base del valor cuota se vea afectada hasta la próxima tasación que se realizará a fines del 2021.

## B ) DIVIDENDOS POR CUOTA

Los dividendos por cuota devengados en el periodo se calculan, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del periodo.

## C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calculó dividiendo el patrimonio inicial del fondo por la cantidad de cuotas en ese mismo periodo.

## D) RENTABILIDAD

Vemos una rentabilidad positiva a septiembre de 3,48% debido a la operación normal del fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.2021 MUSD	31.12.2020* MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	-	7	-7	-100,00%
Activo No Corriente	9.907	9.557	350	3,66%
<b>Total Activo</b>	<b>9.907</b>	<b>9.564</b>	<b>343</b>	<b>3,59%</b>
Pasivo Corriente	51	36	15	41,67%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9.856	9.528	328	3,44%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>9.907</b>	<b>9.564</b>	<b>343</b>	<b>3,59%</b>

\* Saldos reexpresados por fusión entre FIP Denver I, FIP Denver II y FIP Denver III

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de septiembre de 2021 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 7 con respecto al 31 de diciembre 2020, debido a una disminución de la cuenta "Efectivo y equivalente al efectivo". Lo anterior se debe a que al 31 de diciembre del 2020 se mantenía en caja reserva para los gastos operacionales a pagar durante el próximo trimestre.

## ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario del inmueble ubicado en los Estados Unidos de América adquirido con fecha 22 de julio de 2014.

Al cierre de septiembre de 2021 el total del Activo No Corriente aumentó en un 3,66% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 350. Lo anterior se da por los resultados positivos de las sociedades subyacentes del fondo.

Al 30 de septiembre de 2021 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Denver I International Group Inc. por MUSD 6.335, y en Denver II Partners Inc. por MUSD 3.572.

## PASIVO CORRIENTE

La cuenta pasivo corriente del balance corresponde principalmente a las cuentas por pagar a proveedores, remuneraciones por pagar a la sociedad administradora, y otros documentos. Al 30 de septiembre del 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 51 y MUSD 36 respectivamente y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la Administradora y a otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una aumento de 3,44% al cierre de septiembre 2021 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio del al 30 de septiembre 2021 fue de MUSD 328.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.21 MUSD	30.09.20* MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	
Dividendos percibidos por el Fondo	-	-	-	
Utilidad devengada	350	906	-556	-61,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	350	906	-556	-61,4%
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>350</b>	<b>906</b>	<b>-556</b>	<b>-61,4%</b>
Comisión de administración	-9	-27	18	-66,7%
Otros gastos de operación	-13	-12	-1	8,3%
Total gastos de operaciones (-)	-22	-39	17	-43,6%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>328</b>	<b>867</b>	<b>-539</b>	<b>-62,2%</b>

\* Saldos re expresados por fusión entre FIP Denver I, FIP Denver II y FIP Denver III

- Al 30 de septiembre de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 328, la cual en su totalidad corresponde a utilidad devengada por valorización de las sociedades filiales.
- Los gastos de comisiones de administración disminuyeron durante el periodo debido a la fusión de los Fondos de Inversión Privados Denver I, Denver II y Denver III, ya que ahora la Administradora cobra una remuneración de MUSD 1 mensuales por la administración del Fondo, la cual anteriormente ascendía a MUSD 1 por Fondo (MUSD 3 en total mensual).
- Los gastos de operación del periodo han aumentado debido a la transformación a fondo público realizada en febrero del 2021.



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,52	0,38
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	-	0,2
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	-	0,2
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0492	1,0143
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0349	0,0923
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0104
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	-	1,03
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	3,33	9,10
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	3,31	9,07
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	-33,05	-31,04



# ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestra propiedad no genere ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los precios de los activos subyacentes y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo y la de los arrendatarios de la cartera. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. La propiedad se encuentra en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Colorado debido a su excelente conectividad, adicionalmente, el edificio se encuentra en una ubicación privilegiada en la intersección de South Broadway con la autopista I-25, frente a la Broadway Station y a 8,5 km del CBD. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestra propiedad.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de oficinas, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentra nuestra propiedad, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde operamos. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras. Sin embargo, el Fondo no posee activos ni pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente al crédito otorgado a la sociedad propietaria, filial del Fondo, al momento de la compra del activo inmobiliario. El crédito otorgado es a tasa fija, por lo que el riesgo se encuentra completamente mitigado.

La política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo. El LTV actual de la cartera del Fondo, es decir el total de deuda sobre el valor del activo, es de 65%.



# ANÁLISIS DE RIESGOS

## Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus, que produce la enfermedad denominada como "COVID-19" comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante el año 2020, principalmente durante el segundo y tercer trimestre, la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus. Estas medidas afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Dichas medidas pueden haber afectado las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y sus capacidades para satisfacer sus obligaciones de deuda, y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Las rentas de arriendo y la ocupación del activo inmobiliario del Fondo, dependen tanto de las condiciones económicas generales, como de los niveles de crecimiento económico del estado de Colorado y, por lo tanto, podrían ser afectadas por la actual pandemia de COVID-19 y las consecuencias producto de las restricciones destinadas a evitar su propagación. Por consiguiente, puede haber aumentado el riesgo de que los contratos de arriendo no se renueven o que el espacio disponible no se vuelva a arrendar a rentas de arriendo iguales o superiores a las rentas de mercado previas al COVID-19.

Dependiendo de la profundidad de esta crisis y de su duración, ésta podría tener repercusiones en las economías regionales y mundiales y en los mercados financieros. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes en el estado y ciudad donde se encuentra el activo inmobiliario del Fondo a finales del año 2020 comenzó el proceso de vacunación, llegando a más de 184.6 millones de personas con su esquema de vacunación completo en Estados Unidos al cierre del Q3, lo que corresponde al 56% de la población. De esta manera se han comenzado a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que su vez ha permitido disminuir la incertidumbre acerca de la futura propagación y de esta forma que los mercados poco a poco vuelvan a la normalidad.

Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 2019 la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses de 2020, llegando a un máximo de un 14,7% en abril. Sin embargo, a partir de mayo, los niveles de empleos se han ido recuperando poco a poco, a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, siempre que hayan tomado las precauciones necesarias y adopten las medidas sanitarias correspondientes. Lo anterior ha ayudado a que la tasa de desempleo se recupere, bajando a un 4,8% al cierre de septiembre de 2021.

Sin embargo, aún no es posible determinar el efecto que esta pandemia tendrá en la industria inmobiliaria en general y en particular en el uso de oficinas por parte de los arrendatarios. Por un lado, como medida de prevención de contagio y de las diferentes medidas de cuarentena, ha aumentado el trabajo remoto desde los hogares, disminuyendo el total de empleados que necesitan espacio arrendable de oficina, sin embargo, por otro lado, el distanciamiento social impuesto por las autoridades puede implicar que las empresas deban reconfigurar sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada empleado. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas por el momento, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.

La administradora se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan.



## HECHOS POSTERIORES

Los Aportantes del Fondo de Inversión Independencia Denver (el “Fondo”) se reunieron el día jueves 4 de noviembre de 2021 (la “Reunión Informativa”) con el fin analizar los pasos a seguir teniendo en cuenta que el plazo del Fondo vence el 18 de diciembre de 2021, según lo indicado en el Título IX Numero DOS de su Reglamento Interno.

Durante el mes de noviembre firmamos una renovación anticipada con una empresa de Diseño por 8 años a partir de 2022, equivalente a un 2,5% del espacio arrendable del edificio.

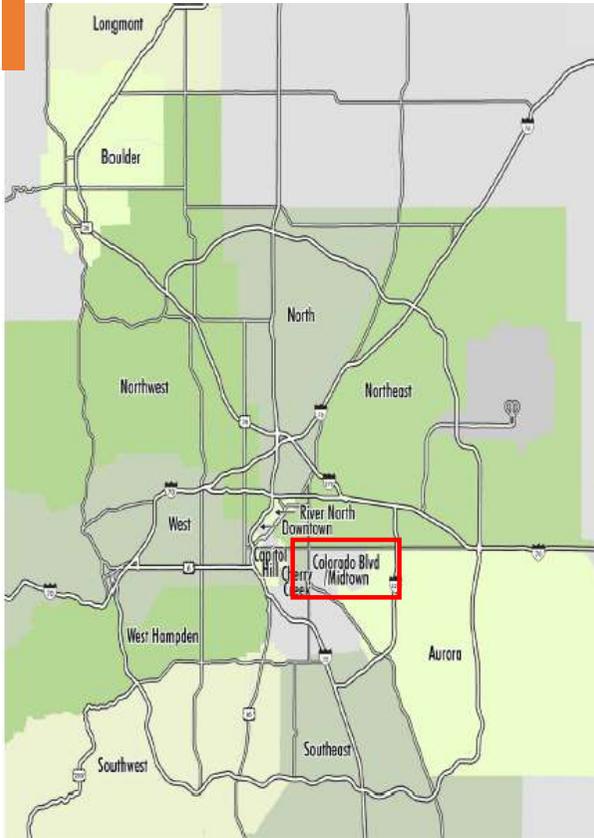
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de octubre de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



# INFORMACIÓN DE MERCADO



# DENVER, CO<sup>(1)</sup>



## Colorado Blvd.

Colorado Blvd. es parte del mercado de Metro Denver.

## COLORADO BLVD. ANALYTICS

<p>\$ 26,51 Colorado Blvd \$ 39,72 CBD \$ 31,47 Metro Overall</p> <p><b>Rentas FSG</b></p>	<p>6.637.856 SF / 0 SF</p> <p><b>Inventario / Nueva Construcción Colorado Blvd</b></p>	<p>21,8% Colorado Blvd 22,9% CBD 19,4% Metro Overall</p> <p><b>Vacancia Total</b></p>
<p>5,5% / 4,8%</p> <p><b>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</b></p>	<p>(3.582) SF Colorado Blvd (194.369) SF Metro Overall</p> <p><b>Absorción Neta</b></p>	<p>La cantidad de transacciones y de inversión impulsa el mercado de oficinas hacia la recuperación</p> <p><b>Información Adicional</b></p>

Metro Denver registró 194.000 pies cuadrados de absorción neta negativa en el tercer trimestre, el total más alto desde el segundo trimestre de 2020. Las rentas aumentaron a \$ 31,47 PSF (FSG). La actividad de arriendo totalizó 1,4M SF, mientras que la tasa de desocupación aumentó marginalmente en 20 bps a 19,4%. Se espera que esto disminuya a medida que se arriendan grandes proyectos de oficinas nuevos y los arrendatarios ocupen sus espacios asignados.

El submercado del centro de Denver también continuó mostrando fundamentos positivos, ya que las rentas solicitadas aumentaron \$0,24 psf. En el submercado Colorado Blvd / Midtown, donde se encuentra Broadway Station, las rentas aumentaron \$ 0,61 psf desde el segundo trimestre, mientras que la desocupación aumentó (junto con el resto del mercado) en 250 bps.

(1) Fuente: CBRE (Denver Office Q2 2021)