



Fondo Independencia Denver, En Liquidación

Análisis Razonado– Ejercicio 2021





DISCLAIMER

El primero de enero del año 2021 el Fondo de Inversión Privado Denver I, absorbió al Fondo de Inversión Privado Denver II y al Fondo de Inversión Privado Denver III. El análisis razonado presenta una comparación entre los saldos al cierre del periodo 2021 del Fondo con respecto a los saldos sumados de los tres fondos fusionados al cierre del periodo 2020, para que éste le haga sentido al lector, a menos que en algún cuadro se haga mención de lo contrario.



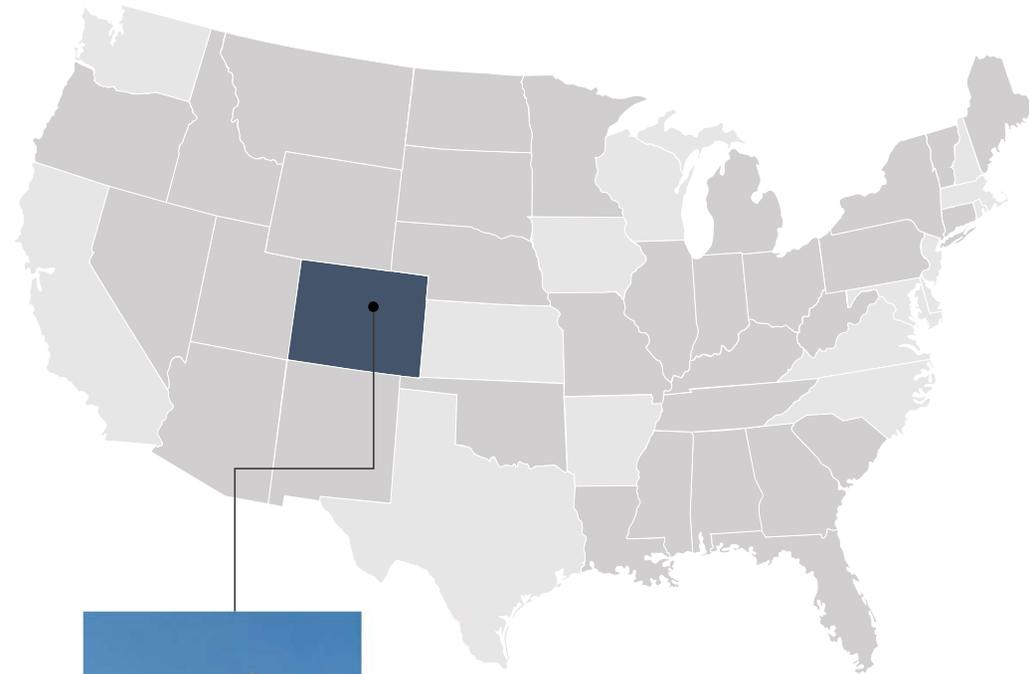
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Denver tiene como objeto de inversión, indirectamente a través de sus sociedades filiales, la adquisición 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 80 MM en activos inmobiliarios bajo administración, de acuerdo a la última tasación del bien raíz realizada en diciembre 2021.



BROADWAY STATION

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





UBICACIÓN



Broadway Station
Denver, CO



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.

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 arrendo con HSS (2,9% del espacio arrendable) y T-Mobile (24,4% del espacio arrendable). Los contratos se encuentran firmados y comienzan en febrero y julio de 2022 respectivamente. Considera también el espacio de Water for People, quienes desocuparán la propiedad a fines de marzo de 2022. Luego de esto la ocupación bajará a un 83%.



RESUMEN EJECUTIVO

PERIODO

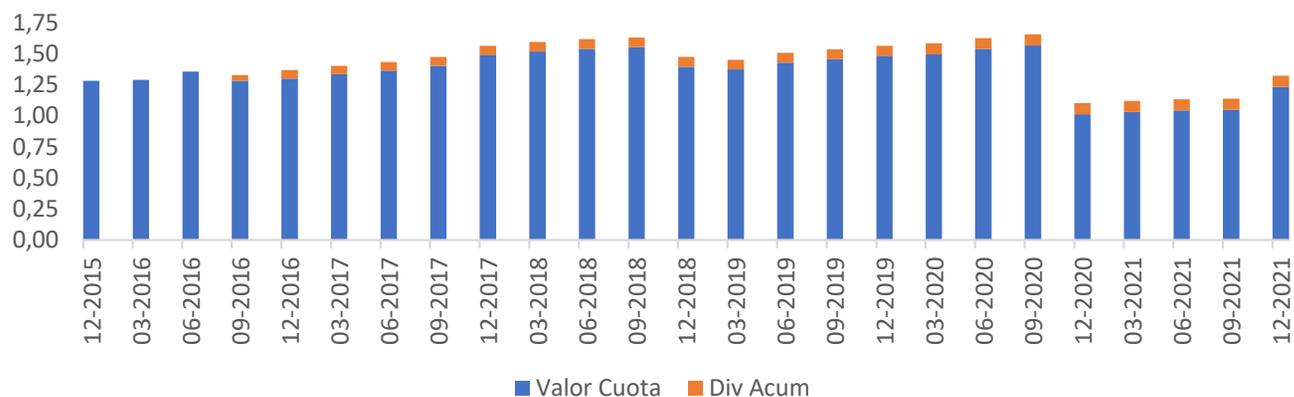
La estrategia de la inversión consiste en mejorar las rentas de los nuevos contratos de arriendo y de las renovaciones de sus actuales arrendatarios, intentando atraer nuevos prospectos de mejor crédito que busquen una nueva ubicación con potencial de crecimiento y valoren la estratégica ubicación junto 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.

Durante el período la propiedad registró una actividad de arriendos superior a 100K sf, entre nuevos contratos y renovaciones. 92K sf corresponden a nuevos arrendatarios que pertenecen a las industrias de telecomunicaciones e ingeniería, los cuales firmaron contratos con un plazo a 10 años en promedio. Por otro lado, las renovaciones fueron por 14.500 sf en total y los plazos de estas renovaciones fueron por 8 y 1,5 años.

Durante el año 2021 el fondo obtuvo una rentabilidad de un 21,77%, debido principalmente al aumento en la tasación del activo. No obstante, durante el ejercicio el fondo no realizó distribuciones a sus aportantes producto de que se encuentra reservando caja para financiar los últimos arriendos firmados que aumentaron la ocupación de un 75% a un 86% actual.

El 9 de diciembre del 2021 se celebró una asamblea extraordinaria de aportantes donde se acordó el inicio del proceso de liquidación del fondo, con un plazo hasta el 31 de mayo de 2022.

Evolución Valor Cuota + Dividendos (USD por Cuota)



Portfolio Manager:	Nicolás Parot	
Valor Cuota Actual:	USD	\$1,2349
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 es 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”).

POLITICA DE DIVIDENDOS

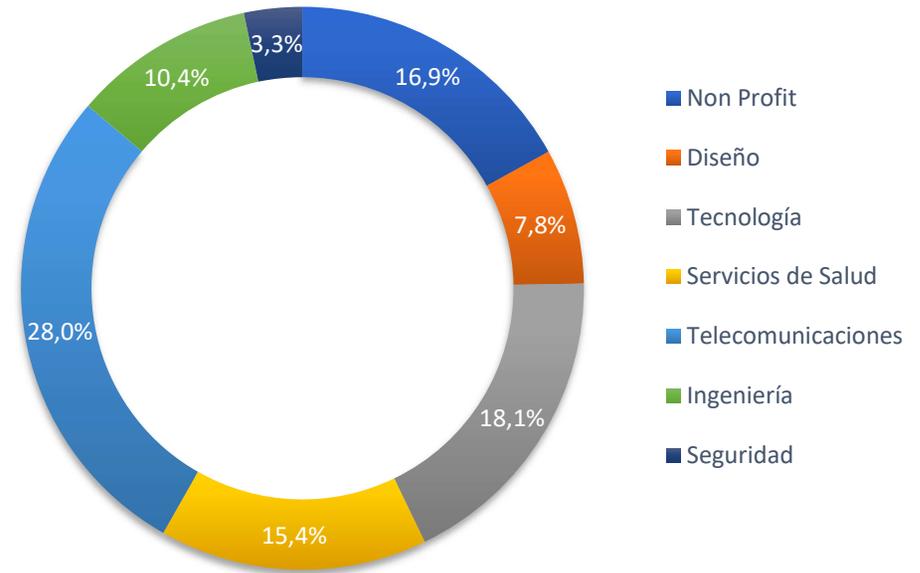
El Fondo tiene como política realizar distribuciones trimestrales, y anualmente deberá distribuir como dividendo, la totalidad de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” (BNP), la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.



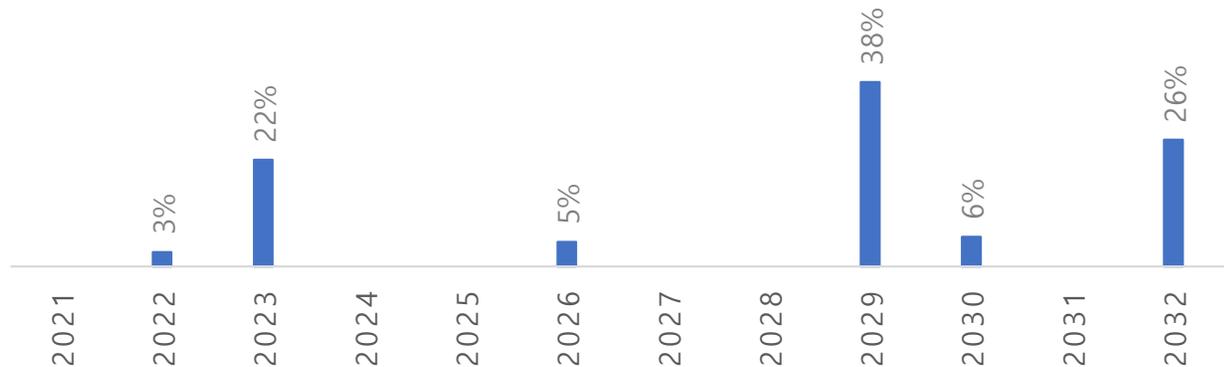
PERFIL DE ARRENDATARIOS



DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)

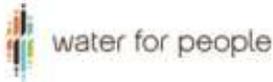


5,24 años

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
	Layer3 TV / T-Mobile	Oficina	Telecomunicaciones
	HSS	Oficina	Seguridad
WARE MALCOMB	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 2022

Espacios	Total SF	% Propiedad SF
Vacancia	45.697	14,25%
Vencimientos Año 2022	10.239	3,19%
Total	55.936	17,44%

(*)% calculado considerando que los espacios vacantes se colocan al valor de arriendo promedio de la propiedad.

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% considerando los contratos firmados.

Finalmente, los desafíos que tenemos para el año 2022 son arrendar la vacancia en los piso 2, 3 y 7 y el vencimiento del contrato de Water for People que vence el Q1 2022, espacio en el edificio 100 E Tennessee el cual tiene un potencial interesado. Estos desafíos contemplan que pese a la liquidación del fondo como vehículo de inversión, el proyecto seguirá operando, por lo que la administradora mantendrá los esfuerzos por optimizar el rendimiento del mismo.





ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO



INDICADORES FINANCIEROS

\$ **80** MM

AUM

85,8%

OCUPACIÓN
ACTUAL

1,88

DSCR

59,5%

LTV

Julio 2024

VENCIMIENTO
DEUDA

5,24

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

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. 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.
4. LTV corresponde al total de la deuda hipotecaria del bien raíz al cierre del periodo sobre el total de AUM.
5. Vencimiento deuda corresponde al vencimiento del crédito hipotecario otorgado a la sociedad propietaria al momento de la compra del bien raíz.
6. Promedio contratos remanente corresponde al promedio ponderado del tiempo remanente de los contratos de arriendo firmados 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 (31-12-2021)	1,2349	1,2349	1,2349
B) Dividendos por cuota	-	-	0,0104
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,2349	1,2349	1,2453
D) Valor libro al inicio del periodo*	1,0141	1,0141	1,4856
Rentabilidad (C/D -1)	21,77%	21,77%	-16,18%

* 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 mayor valor devengado producto de las tasaciones efectuadas a fines del año 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 diciembre de 21,77% debido principalmente al aumento en la tasación del activo inmobiliario, la cual aumentó en un 10% con respecto al año anterior y también por las colocaciones de espacio que se realizaron durante el 2021.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.12.2021 MUSD	31.12.2020* MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	-	7	-7	-100,00%
Activo No Corriente	11.659	9.557	2.102	21,99%
Total Activo	11.659	9.564	2.095	21,91%
Pasivo Corriente	59	36	23	63,89%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	11.600	9.528	2.072	21,75%
Total Pasivos y Patrimonio	11.659	9.564	2.095	21,91%

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

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 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 del 2021 el total del Activo No Corriente aumentó en un 21,99% con respecto al período anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 2.102. Lo anterior se da por los resultados positivos de las sociedades subyacentes del fondo debido principalmente al aumento en el valor del activo inmobiliario dado por su tasación.

Al 31 de diciembre 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 7.456, y en Denver II Partners Inc. por MUSD 4.203.

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 31 de diciembre del 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 59 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 un aumento de 21,75% al cierre de diciembre 2021 con respecto al período anterior. Dicho aumento se debe al resultado del ejercicio del año 2021 fue de MUSD 2.072.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.21 MUSD	31.12.20* 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	2.101	-4.278	6.379	
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	2.101	-4.278	6.379	
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	2.101	-4.278	6.379	
Comisión de administración	-12	-36	24	-66,7%
Otros gastos de operación	-16	-18	2	-11,1%
Total gastos de operaciones (-)	-28	-54	26	-48,1%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	2.073	-4.332	6.405	

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

- Al 31 de diciembre de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 2.073, la cual en su totalidad corresponde a utilidad devengada por valorización de las sociedades filiales. De la utilidad devengada MUSD 1.630 corresponde a el aumento en la tasación del inmueble y MUSD 443 a las utilidades generadas por la operación de la propiedad.
- 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 3 por Fondo (MUSD 3 en total mensual).
- Los gastos de operación del periodo han disminuido debido a la fusión realizada en enero del 2021.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.12.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,50	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
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,2349	1,0143
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,2207	-0,4612
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	0,0104
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	-	1,03
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	17,87	-45,47
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	17,78	-45,29
Rentabilidad Total de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	21,77	-31,04

* Para el cálculo del año 2020 se tomaron los saldos de los fondos fusionados a comienzos del año 2021



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.
- En relación al riesgo de endeudamiento, la política del Fondo es mantener un saludable nivel de endeudamiento a nivel de la sociedad propietaria, filial del Fondo.



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 y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, esta situación 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. Lo anterior produjo un shock económico y cambió el funcionamiento de las empresas, lo que afectó las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes.

Sin embargo, desde fines del año 2020 se observó un cambio de tendencia producido en gran parte por el comienzo del proceso de vacunación en Estados Unidos de América, llegando a más de 208 millones de personas con el esquema de vacunación completo al cierre del 2021, lo que corresponde a casi el 63% de la población. Dado lo anterior, durante el año 2021 se comenzaron a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que permitió poco a poco volver a los niveles normales de movilización previos a la pandemia y que los mercados y la economía comenzaran su recuperación.

Lo anterior se vio reflejado en el crecimiento económico de Estados Unidos de América. Luego de una contracción del PIB en 2020 de un 3,5%, la economía presentó un crecimiento positivo en 2021 de un 5,7% y se espera un crecimiento para el año 2022 de un 3,5% de acuerdo a las cifras

de la FED. Adicionalmente, se han visto afectados los niveles de desempleo de la nación, ya que luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020, la tasa ha ido disminuyendo sostenidamente a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, alcanzando un 3,9% en diciembre de 2021.

En cuanto a los efectos a largo plazo de la pandemia COVID-19, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro la magnitud que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, en la medida que las restricciones se han ido terminando, algunas compañías han adoptado una política laboral flexible, que combina el teletrabajo con el uso de oficinas. Por otro lado, algunas empresas han reconfigurado sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada uno de ellos. 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, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2022, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., procedió a constituir Póliza de Seguro de Garantía a favor del Fondo, dando así cumplimiento a los Artículos 12,13 y 14 de la Ley N°20.712. El detalle es el siguiente:

Naturaleza	N°	Fecha de Vencimiento	Emisor	Beneficiarios Aportantes de	Representante de los Beneficiarios	Monto UF
Póliza de seguro	7042800	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII Denver	Banco Bice	10.000

El día 25 de febrero la administradora informó al mercado que el plazo para cumplir con el mínimo de 50 partícipes o un inversionista institucional que exige la Ley para los fondos de inversión públicos venció con esa misma fecha.

El Fondo a la fecha indicada en el párrafo precedente ya se encontraba en liquidación desde el 9 de diciembre del 2021, fecha en la cual se celebró una asamblea extraordinaria de aportantes donde se decidió no prorrogar el plazo del fondo el cual venció el 18 de diciembre del 2021.

En relación a la crisis derivada de la guerra entre Ucrania y Rusia, el Fondo no posee ningún activo que esté expuesto directa o indirectamente o que se vean afectados por instrumentos emitidos por emisores de Rusia o Ucrania.

En el corto o mediano plazo vemos un escenario de presión inflacionaria que creemos que provocará alzas en las tasas de interés, pero dado que el crédito hipotecario del activo inmobiliario en el cual Fondo invierte indirectamente fue tomado con tasa fija, no vemos fluctuaciones importantes en los flujos operacionales futuros de la propiedad.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2022 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.

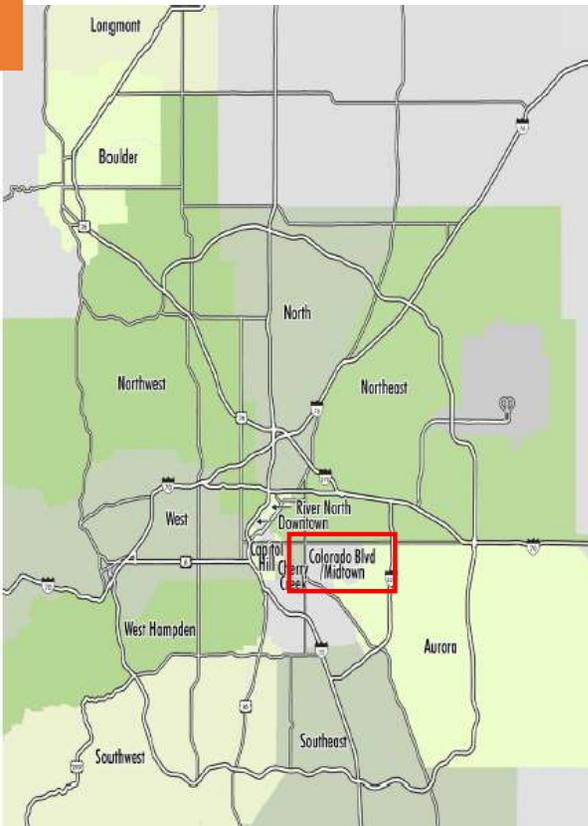


INFORMACIÓN DE MERCADO



DENVER, CO⁽¹⁾

COLORADO BLVD. ANALYTICS



<p>\$ 27,25 Colorado Blvd \$ 39,68 CBD \$ 31,79 Metro Overall</p> <p>Rentas PSF</p>	<p>6.658.989 SF / 0 SF</p> <p>Inventario / Nueva Construcción Colorado Blvd</p>	<p>20,05% Colorado Blvd 24,0% CBD 19,3% Metro Overall</p> <p>Vacancia Total</p>
<p>4,5% / 3,9%</p> <p>Tasa Desempleo Mercado / Nacional</p>	<p>30.591 SF Colorado Blvd (4.397) SF Metro Overall</p> <p>Absorción Neta</p>	<p>La tendencia de búsqueda y desplazamiento de los arrendatarios a activos de mayor estándar se acentúa mientras persiste el impulso de la actividad de arriendos en el mercado de Colorado Blvd.</p> <p>Información Adicional</p>

Colorado Blvd.

Colorado Blvd. es parte del mercado de Metro Denver.

Metro Denver registró 4.400 pies cuadrados de absorción neta negativa directa en el cuarto trimestre, lo que marca el séptimo trimestre consecutivo de absorción negativa. No obstante, este valor se hace cada vez menor, y es la menor absorción negativa que se tiene desde el primer trimestre de 2020. La tasa de arriendo promedio aumentó menos del 1,0 % entre trimestres a \$31,79 PSF. El impulso de los arriendos continuó durante el trimestre con 1,6 millones de pies cuadrados de transacciones realizadas y la vacancia total en el mercado cayó 10pbs.

En el submercado de Colorado Blvd, la absorción neta fue positiva para el cuarto trimestre totalizando 30.591 pies cuadrados. Si bien las rentas solicitadas cayeron levemente en \$0,26 PSF, la vacancia también continuó disminuyendo, cayendo 130 pbs con respecto al trimestre anterior. La actividad de arriendo se mantuvo diversificada en una variedad de industrias entre las que destacan tecnología, energía, servicios comerciales y aeroespacial/defensa.

(1) Fuente: CBRE (Denver Office Q4 2021)