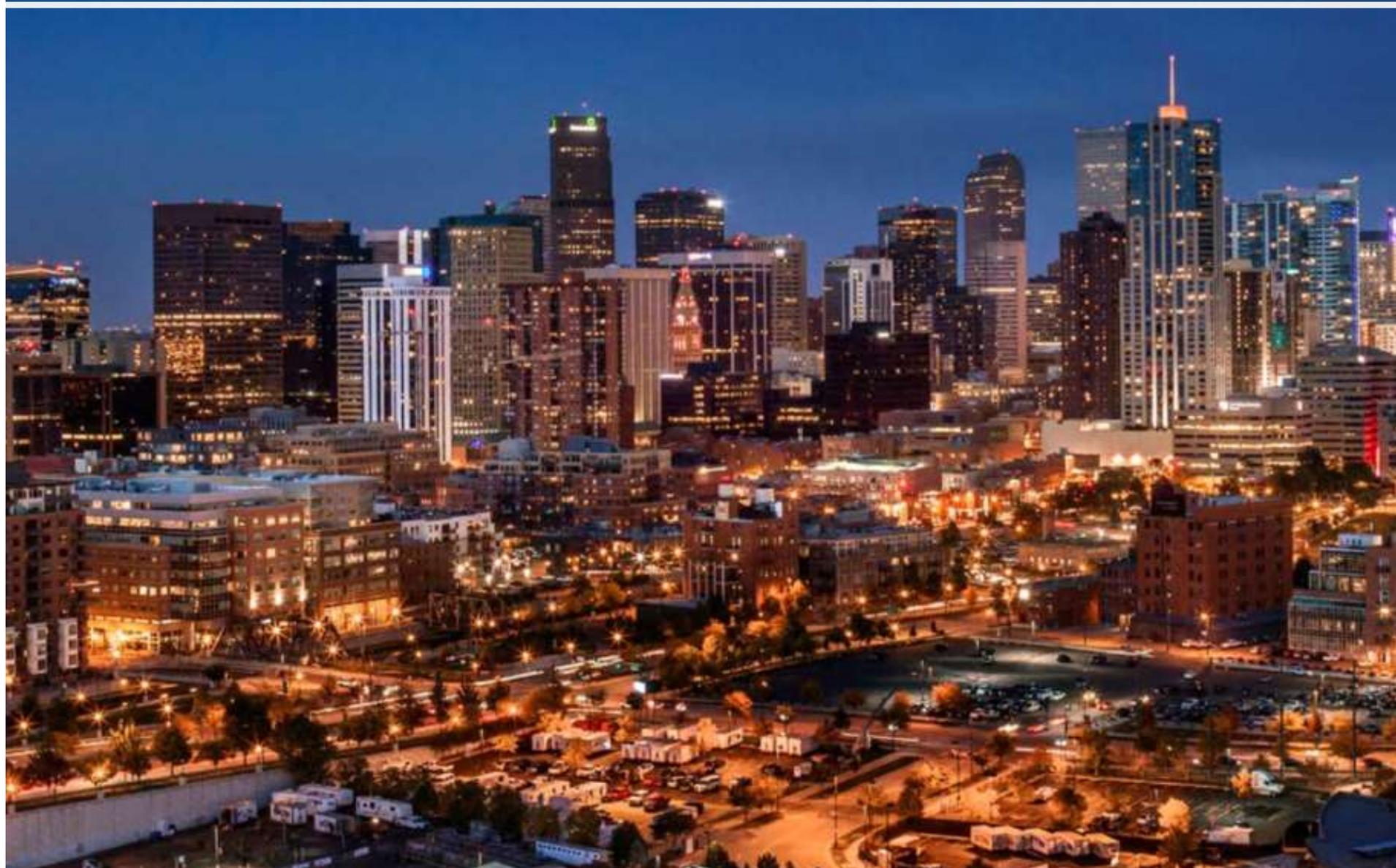




Fondo Independencia Denver

Análisis Razonado– Q1.2021





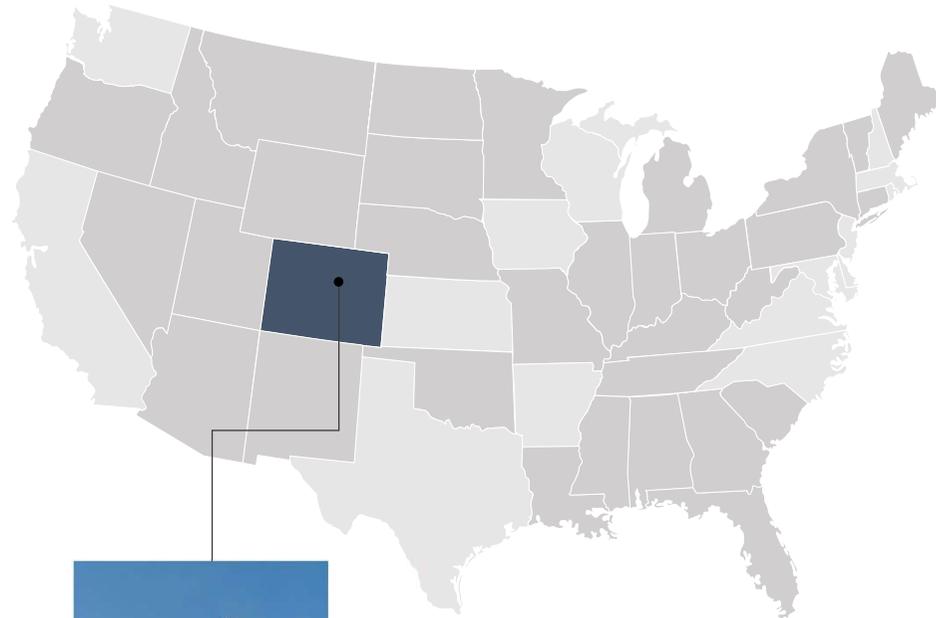
RESUMEN EJECUTIVO

El Fondo de Inversión Independencia Denver tiene como objeto de inversión la generación de ingresos por renta y plusvalía, 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.

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.

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo posee indirectamente a través de sus filiales las propiedades, ubicadas en Denver, Colorado, Estados Unidos de América, las que proveen una base de generación de dividendos del Fondo Independencia Denver, con la expectativa de generar apreciaciones de valor en el tiempo de su inversión, que se traducen en atractivas rentabilidades en el valor cuota del mismo.



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	75,1%
Precio Compra	USD 73,3MM
Socio Local	Everwest (10%)



Denver, CO

Portfolio de 3 edificios que incluye 2 edificio 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

Luego de la compra del edificio en julio 2014, logramos cumplir el Plan de Inversiones del Fondo, alcanzando los USD 10,16 MM de capital invertido y USD 72,9 MM en activos bajo administración.

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.

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 31 de marzo de 2021 no existen arrendatarios en mora.

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

Durante el periodo del primer trimestre del 2020 el fondo obtuvo una rentabilidad de un 1,85%.

Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	\$1,0328
Valor Cuota Inicial:	USD	\$1,0000
Tipos de Activos:	Activos Alternativos	
Fecha de Inicio:	05 de octubre de 2015	
Bolsa Santiago:	CFIIAMDEE	
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”).

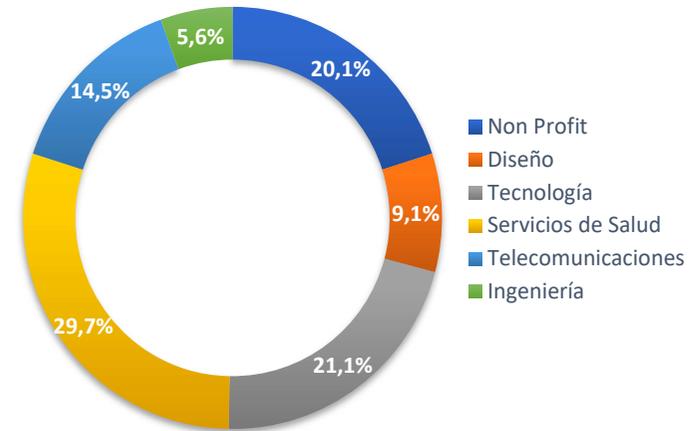
Evolución Valor Cuota + Dividendos (USD por Cuota)



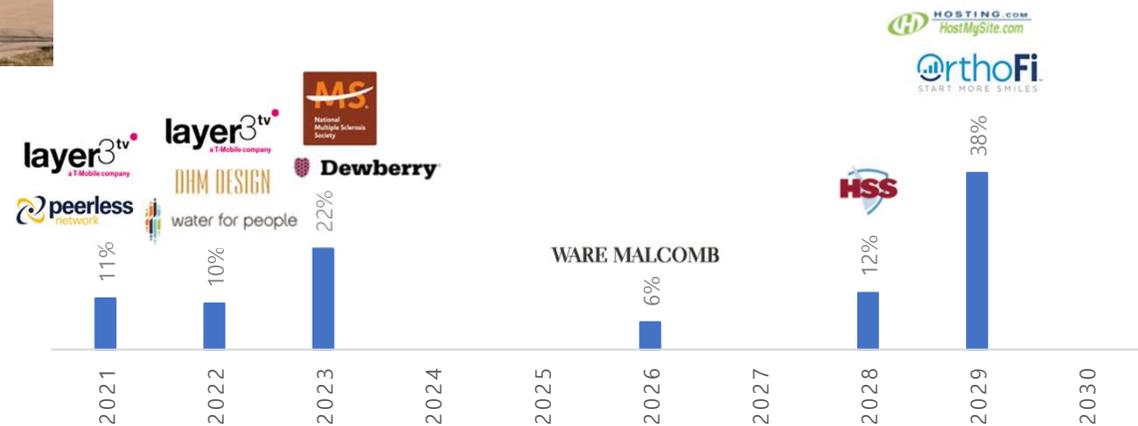


PERFIL DE ARRENDATARIOS

DIVERSIFICACIÓN ARRENDATARIOS POR INDUSTRIA (% \$)



VENCIMIENTOS ARRENDATARIOS POR AÑO (% \$)



5,16 años

promedio de contrato remanente.



PERFIL DE ARRENDATARIOS

Arrendatarios	Arrendatarios	Tipo de Arriendo	% Sf	% Rentas	Año Vencimiento	Industria
	LNH, Inc. (Hosting)	Oficina	13,01%	21,13%	2029	Tecnología
	Orthofi	Oficina	11,37%	17,34%	2029	Servicios de Salud
	National Multiple Scler	Oficina	12,87%	16,65%	2023	Non Profit
	Layer3 TV / T-Mobile	Oficina	9,38%	12,52%	2021 / 2022	Telecomunicaciones
	HSS	Oficina	11,42%	12,33%	2028	Servicios de Salud
WARE MALCOMB	Ware Malcomb	Oficina	4,05%	5,91%	2026	Diseño
	Dewberry Engineers, Inc.	Oficina	5,28%	5,57%	2023	Ingeniería
	Water for People	Oficina	3,22%	3,42%	2022	Non Profit
	DHM Design Corp.	Oficina	2,49%	3,18%	2022	Diseño
	Peerless Network, Inc.	Oficina	1,65%	1,96%	2021	Telecomunicaciones
			74,72%	100,00%		



DESAFÍOS 2021

Arrendatario	Vencimientos (SF) 2021-2022	Timing	% Propiedad SF	% Propiedad (\$)	Nuevos Arriendos SF
Vacancia Piso 2 - Edificio 990	15.512	4Q 2020	4,88%	N/A	
Vacancia Piso 3 - Edificio 990	34.144	1Q 2021	10,73%	N/A	
Vacancia Piso 4 - Edificio 990	9.303	3Q 2018	2,92%	N/A	
Vacancia Piso 3 - Edificio 900	20.154	4Q 2020	6,34%	N/A	
Layer3 TV / T-Mobile	29.827	2Q 2021	9,38%	12,52%	
Peerless Network, Inc.	5.234	2Q 2021	1,65%	1,96%	
Total	114.174		35,89%	14,48%	-

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.

A la fecha del presente análisis, estamos en conversaciones bastantes avanzadas con una empresa de telecomunicaciones por un contrato de 80K sf aprox., lo que implicaría reubicar a un actual arrendatario de la propiedad al espacio vacante del piso 4 del edificio 990. Adicionalmente estamos en conversaciones con una empresa de ingeniería que podría estar interesada en tomar 12K sf aprox. En caso de firmar estos contratos la ocupación llegaría a niveles sobre el 85%.





ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO



INDICADORES FINANCIEROS

\$ **72,9** MM

AUM

75,1%

OCUPACIÓN
ACTUAL

59%

OCUPACIÓN DE
EQUILIBRIO

5,16

TIEMPO
REMANENTE
CONTRATOS

2,11

DSCR

\$ **4,9** MM

RESERVAS

65%

LTV

3,33

TIEMPO
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)	Periodo	Últimos	Últimos
	Actual	12 meses	24 meses
A) Valor libro cuota al cierre	1,0328	1,0328	1,0328
B) Dividendos por cuota *	-	-	0,0104
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0328	1,0328	1,0432
D) Valor libro al inicio del periodo *	1,0141	1,4973	1,3746
Rentabilidad (C/D -1)	1,85%	-31,02%	-24,11%

* 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 ejercicio.

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 marzo de 1,83% debido a la operación normal del fondo y el resultado generado por sus sociedades subyacentes.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2021 MUSD	31.12.2020* MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	1	7	-6	-85,71%
Activo No Corriente	9.738	9.557	181	1,89%
Total Activo	9.739	9.564	175	1,83%
Pasivo Corriente	37	36	1,000	2,78%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	9.702	9.528	174	1,83%
Total Pasivos y Patrimonio	9.739	9.564	175	1,83%

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

ACTIVO CORRIENTE

Al 31 de marzo de 2021 los activos corrientes disminuyeron en MMUSD 6 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 y la comisión de administración 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.

A marzo de 2021 el total del Activo No Corriente aumentó en un 1,89% con respecto al periodo anterior, lo que se traduce en un aumento de MUSD 181. Lo anterior se da por los resultados positivos de las sociedades subyacentes del fondo.

Al 31 de marzo 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 6.228, y en Denver II Partners Inc. por MUSD 3.511.

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 marzo 2021 y al 31 de diciembre de 2020 las obligaciones de corto plazo son MUSD 37 y MUSD 36 respectivamente y corresponden principalmente a remuneraciones por pagar a la Administradora y otras cuentas por pagar a proveedores como auditores y contadores.

PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una aumento de 1,83% al cierre de marzo 2021 con respecto al periodo anterior. Dicho aumento se debe a que el resultado del ejercicio del al 31 de marzo 2021 fue de MUSD 174.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.21 MUSD	31.03.20* 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	182	219	-37	-16,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	182	219	-37	-16,9%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	182	219	-37	-16,9%
Comisión de administración	-3	-9	6	-66,7%
Otros gastos de operación	-5	-3	-2	66,7%
Total gastos de operaciones (-)	-8	-12	4	-33,3%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	174	207	-33	-15,9%

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

- Al 31 de marzo de 2021 los resultados en inversiones muestran una utilidad por MUSD 182, 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.
- Los mayores gastos de operación del periodo se deben a la transformación del Fondo de Inversión Privado Denver I a Fondo Público.



INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,38	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	0,0270	0,1944
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	0,0270	0,1944
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0329	1,0143
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0185	0,0220
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	-	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	1,79	2,17
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	1,79	2,16
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	1,83	-30,98



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 97,5 millones de personas vacunadas en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q1, lo que corresponde a casi el 30% 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 6,0% de marzo 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

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada el 27 de abril de 2021, se aprobó la cuenta anual correspondiente al ejercicio 2020, se eligieron los miembros del comité de vigilancia, se aprobó el presupuesto de gastos, se designó a la empresa de auditoría externa, entre otros temas.

Con fecha 27 de abril de 2021 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del fondo en la cual se aprobó la creación de una nueva serie de cuotas, se aprobaron las modificaciones al Título I Características de Fondo de Inversión Independencia Denver; Título II Política de Inversión y Diversificación; Título VI Series, Comisiones, Remuneraciones y Gastos; Título VII Aportes y Valorización de Cuotas y el Anexo A del Reglamento Interno del Fondo; y adoptar los demás acuerdos necesarios para implementar las decisiones de la asamblea.

Efectos COVID-19

Con respecto a la pandemia de Covid-19 que ha afectado a la economía de manera global, la Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril 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.

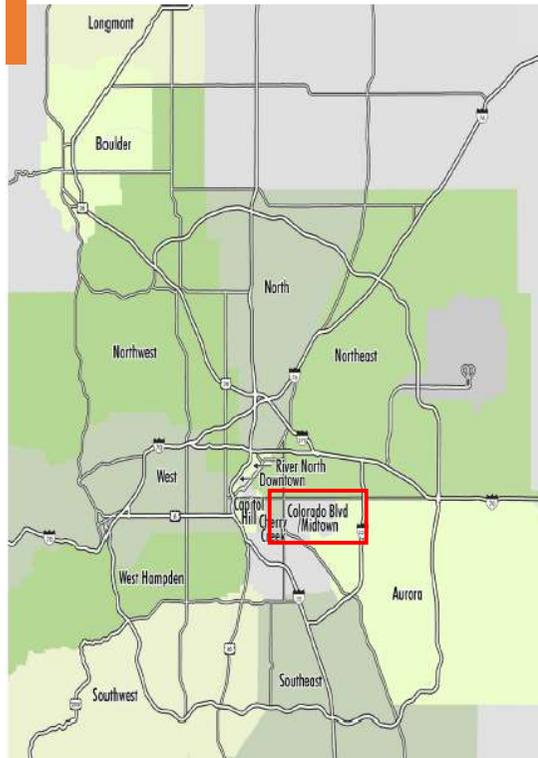


INFORMACIÓN DE MERCADO



DENVER, CO⁽¹⁾

COLORADO BLVD. ANALYTICS



\$ 26,35 Colorado Blvd.
 \$ 35,27 CBD
 \$ 29,38 Metro Overall

Rentas Clase A

6.477.508 SF/
 50.000 SF

Inventario / Nueva Construcción Colorado Blvd.

15,3% Colorado Blvd.
 15,7% CBD
 14,6% Metro Overall

Vacancia

6,8% /
 6,0%

Tasa de Desempleo Mercado / País

-88.752 SF Colorado Blvd.
 -956.584 SF Metro Overall

Absorción Neta Acumulada (YTD)

La disponibilidad de subarriendo disminuyó un 3% respecto al Q4-20 a 4,6M SF, pero aún está un 81% sobre el valor al inicio de la pandemia en el Q1-20.

Información Adicional

Colorado Blvd.

Colorado Blvd. es parte del mercado de Metro Denver.

El mercado de oficinas de Denver experimentó una continua debilidad en el primer trimestre de 2021, registrando una absorción neta negativa de 956.584 sf. Después de diez años de expansión, este es el cuarto trimestre consecutivo de absorción negativa, impulsada principalmente por las propiedades Clase B. Por otro lado, la disponibilidad de espacios para subarriendo disminuyó durante el Q1-21 a 4,6 millones de sf. El inicio de la construcción se desaceleró durante el año pasado y las rentas del mercado aumentaron lentamente a \$ 29,38 PSF FSG.

En línea con lo anterior, la tasa de desocupación aumentó 30 bps respecto al trimestre anterior, principalmente por la disponibilidad de espacio para subarrendar. Algunas ventas importantes en el mercado del sudeste incluyeron 4600 S Syracuse por \$ 69,3M (\$ 288 PSF) e INOVA Dry Creek 2 por \$ 63,2M (\$ 284 PSF).

Colorado continúa beneficiándose de la inmigración de arrendatarios en medio de la pandemia, y los usuarios eligen instalar sus oficinas en el área metropolitana de Denver. A pesar de la incertidumbre, Denver sigue siendo uno de los mercados mejor preparados para recuperarse de la crisis de COVID.

(1) Fuente: CBRE (Denver Office Q1 2021)