



FONDO DE INVERSIÓN

INDEPENDENCIA TYSONS

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE - 2019

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE 2019

RUT FI	77057257-6
Nombre Fondos de Inversión	Fondo de Inversión Independencia Tysons
Nombre Sociedad Administradora	Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.
Período	31.12.2019

El Fondo de Inversión Independencia Tysons invierte indirectamente a través de sus sociedades filiales, en el edificio de oficinas 1660 International Drive, ubicado en 1660 International Drive, Tysons Virginia, en Estados Unidos de América, 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 dichas inversiones se presentan a su valor patrimonial, calculados por el método de participación. Dichos valores patrimoniales, consideran al inmueble a valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes. Estas valorizaciones son realizadas al menos una vez al año.

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 renta como de una eventual venta, después de gastos operacionales y financieros.

El inmueble fue adquirido con fecha 11 de septiembre de 2019.

I. Antecedentes del Fondo

A continuación, se presenta un cuadro resumen del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019. El Fondo no presenta información comparativa ya que inicio operaciones con fecha 06 de agosto de 2019.

Estado de Situación Financiera	31.12.2019 MUSD
Activo Corriente	11
Activo No Corriente	18.604
Total Activo	18.615
Pasivo Corriente	10
Pasivo No Corriente	-
Patrimonio Neto	18.605
Total Pasivos y Patrimonio	18.615

De este cuadro se pueden destacar los siguientes aspectos:

a) El activo corriente se compone principalmente de:

Al 31 de diciembre de 2019 el activo corriente está compuesto por MUSD11 en bancos.

b) El activo no corriente se compone principalmente de:

Al 31 de diciembre de 2019 el activo no corriente se compone de inversiones por el método de la participación en la sociedad Reus Tysons Inc. por MUSD3.166, en Reus Tysons Ventures LLC por MUSD13 y en Tysons Ventures LP por MUSD15.425. Por medio de estas inversiones el Fondo indirectamente es propietario del inmueble ubicado en los Estados Unidos de América, correspondiente al edificio de oficinas ubicados en 1660 International Drive, Tysons, Virginia. El inmueble fue adquirido con fecha 11 de septiembre de 2019.

c) El pasivo corriente se compone principalmente por:

Corresponde a cuentas por pagar a proveedores relacionados con la operación del Fondo tales como contadores, auditores, abogados y comisión de administración.

d) El pasivo no corriente se compone por:

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no cuenta con pasivos no corrientes.

e) Los movimientos al patrimonio son:

Aportes enterados al Fondo por MUSD18.668, y la pérdida del período por MUSD63.

II. Resumen de los resultados obtenidos

A continuación, se presenta un cuadro resumen del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2019. El Fondo comenzó sus operaciones el 06 de agosto de 2019, por lo que no se presenta esta información en forma comparativa.

Estado de Resultados Integrales	31.12.2019
	MUSD
Intereses y reajustes	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros	-
Dividendos percibidos por el Fondo	40
Utilidad devengada	(64)
Resultado en inversiones por método de la participación	(24)
Total Ingresos/ (pérdidas) netos de la operación (+ ó -)	(24)
Comisión de administración	(28)
Otros gastos de operación	(11)
Total gastos de operaciones (-)	(39)
Ganancias (Pérdidas) del Ejercicio	(63)

Al 31 de diciembre de 2019 los resultados del Fondo corresponden principalmente a los resultados en las filiales en las cuales mantiene participación, y adicionalmente considera los gastos operacionales (gastos de contadores, abogados y auditores) y las comisiones de administración del periodo. Los resultados en inversiones por el método de la participación se componen por MUSD40 de utilidad realizada, percibida por el Fondo como dividendos y por MUSD-64 de pérdida devengada

proveniente de los resultados de las filiales. A pesar de que desde su adquisición el inmueble generó utilidades provenientes de su operación, la pérdida devengada se explica principalmente, por un lado, por el pago de la Remuneración de Estructuración de la Inversión a una sociedad relacionada a la Administradora y debido a los costos de cierre incurridos por la Sociedad Propietaria en la adquisición del bien raíz.

III. Resumen de los flujos de efectivo

Flujo Neto de Efectivo	31.12.2019
	MUSD
Actividades de Operación	11
Actividades de Inversión	(18.668)
Actividades de Financiamiento	18.668
Flujo Neto del Período	11

IV. Índices financieros de liquidez

Índices Financieros	
Índice de Liquidez	31.12.2019
Razón de Liquidez	1,10000
Razón Ácida	1,10000

Con la razón de liquidez se mide la capacidad que tiene el Fondo de cubrir con su activo corriente, la obligación que pueda tener registrada en el pasivo corriente.

La razón ácida mide la capacidad que tiene el Fondo de cubrir con sus activos más líquidos (efectivo y equivalente al efectivo), las obligaciones registradas en el pasivo corriente.

V. Índices financieros de solvencia

Índices Financieros	
Índice de Solvencia	31.12.2019
Endeudamiento del Activo	0,00054
Endeudamiento del Patrimonio	0,00054
Pasivos Corto Plazo	100%
Pasivos Largo Plazo	0%

El índice de Endeudamiento del Activo considera el total del pasivo sobre el activo total del Fondo.

El índice de Endeudamiento de Patrimonio considera el total de pasivos sobre el patrimonio del Fondo.

VI. Índices financieros de rentabilidad

Índices Financieros	
Índice de rentabilidad	31.12.2019
Rentabilidad del Patrimonio	-0,3375%
Rentabilidad el Activo	-0,3384%
Rendimiento de Activos Operacionales	-0,3386%
Utilidad/(Pérdida) por cuota	-0,0034
Retorno de Dividendos	-

Estos índices se explican, en el caso del rendimiento operativo, por la proporción de activos operaciones versus la pérdida del ejercicio.

VII. Análisis de variaciones

El Fondo no presenta información comparativa, ya que inició sus operaciones con fecha 06 de agosto de 2019.

VIII. Riesgo de mercado

La política de administración de riesgos de mercado del Fondo se encuentra contenida en la Nota 6.1.1 del Estado Financiero.

IX. Tabla de indicadores

Análisis Liquidez
Razón de liquidez: (Activo corriente / Pasivo corriente)
Razón Acida: (Efectivo y equivalentes al efectivo / Pasivo corriente)
Análisis Endeudamiento
Razón de endeudamiento del Activo: (Pasivo corriente + no corriente / activo)
Razón de endeudamiento: (Pasivo corriente + no corriente / Patrimonio)
Proporción deuda corto plazo (Pasivo corriente / Total pasivos)
Proporción deuda largo plazo (Pasivo no corriente / Total pasivos)
Análisis Rentabilidad
Rentabilidad del patrimonio: ((Utilidad (pérdida) del ejercicio / (patrimonio +/- utilidad (pérdida) del ejercicio + dividendos provisorios del período.))
Rentabilidad sobre los activos: (Utilidad del ejercicio / activos)
Rendimiento activos operacionales: (Resultado del período / Activos operacionales)
Utilidad/(Pérdida) por cuota: (Utilidad (pérdida) del ejercicio / N° cuotas)
Retorno de Dividendos: (Suma de dividendos pagados en el período / Valor por cuota al cierre del ejercicio)