

Fondo de Inversión Independencia 700 N

Análisis Razonado – Q1.2020





DISCLAIMER

Los resultados futuros diferirán y podrían diferir materialmente de los discutidos o implícitos en esta presentación como resultado de varios factores, incluidas las condiciones económicas, competitivas, regulatorias o de mercado futuras o futuras decisiones comerciales y su efecto en la liquidez y condiciones financieras de nuestros arrendatarios. Los factores acá indicados no son taxativos y por lo tanto en el futuro distintos y adicionales factores podrían interferir y afectar nuestros resultados. Antes de invertir con Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A. , los inversionistas deben ser conscientes de los riesgos, incertidumbres propias de cualquier tipo de negocio, los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de la Compañía. Si bien la Administradora ha estado involucrada en emprendimientos exitosos previos, los inversionistas deben tener en cuenta de que la rentabilidad obtenida en el pasado no garantiza que ella se repita en el futuro y no deberían basarse en dicho desempeño pasado al tomar su decisión de inversión.



700 N Miami Av. - PROPIEDAD



Resumen Ejecutivo

Independencia Capital junto con City National Bank realizaron un préstamo estructurado como A/B Note, el cual se encuentra garantizado por la hipoteca del terreno ubicado en 700N Miami Avenue, Miami, FL. La garantía de Independencia corresponde a la Nota B, mientras que a City National Bank le corresponde la Nota A.

La hipoteca corresponde a un terreno vacío, donde antiguamente se encontraba el estadio de basquetbol de los Miami Heat, en la esquina entre N.W 8th Street y North Miami Avenue, en Downtown Miami. El terreno forma parte del “master plan” Miami Worldcenter, un proyecto ubicado en una zona privilegiada de Miami con acceso a las principales autopistas y servicios de transporte público, el cual cuenta con múltiples desarrollos, residenciales, de oficina y retail.

El lugar del desarrollo es adyacente a la nueva estación de Metrorail alrededor de la cual se ha consolidado un micro mercado de oficinas y unidades residenciales.

Actualmente el terreno tiene permisos aprobados para construir 2,2MM pies cuadrados que serían utilizados para el desarrollo de un hotel de 1.700 piezas y un centro de convenciones de 500M pies cuadrados.

Información Propiedad	
Tipo	Terreno
Superficie	4.7 Acres / 1.9 Hectáreas
Valor Tasación	USD 60 MM
Total Deuda	USD 40 MM



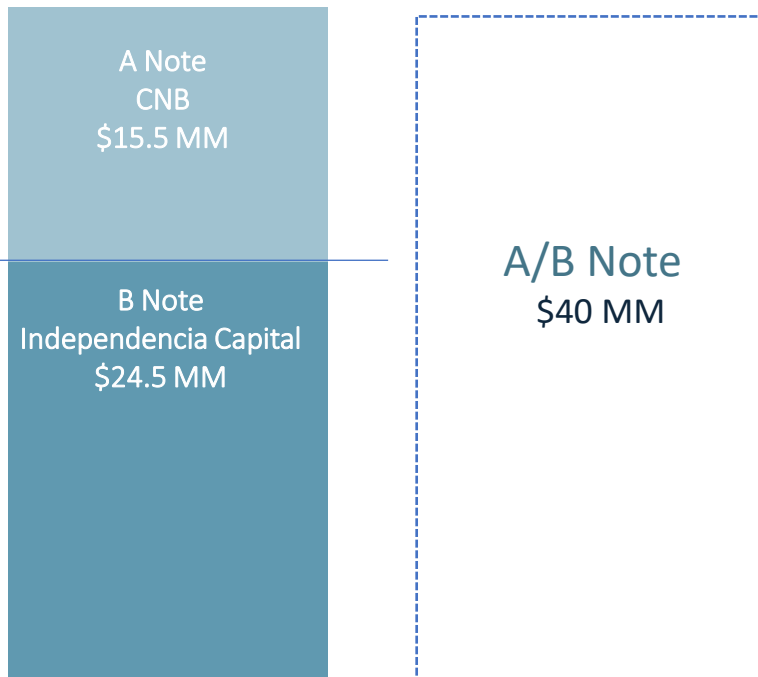
*Render de la construcción en el terreno de la propuesta



PRÉSTAMO OTORGADO

Independencia Capital junto con City National Bank realizaron un préstamo estructurado como A/B Note el cual se encuentra garantizado por la hipoteca del terreno ubicado en 700N Miami.

Aspectos Económicos de la Nota



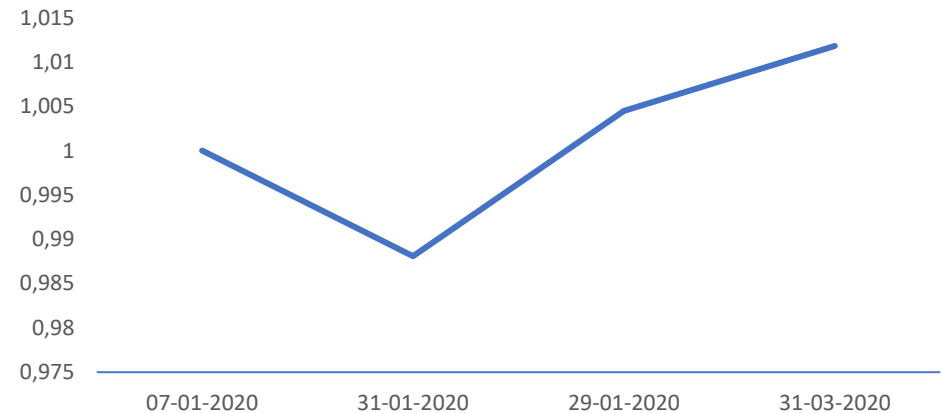
Condiciones de Cierre

Valor de tasación del Activo	\$60,000,000.00
Deuda Nota B (Independencia Capital)	\$24,500,000.00
Deuda Total (Notas A/B)	\$40,000,000.00
LTV	66.67%



RENTABILIDAD DEL FONDO^(*)

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo al 31.03.12 (USD)
A) Valor libro cuota al cierre	1.0118
b) Dividendos por cuota	-
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1.0118
D) Valor libro al inicio del periodo	1.000
Rentabilidad (C/D -1)	1.18%



- El mes de enero se pagó la comisión de estructuración por parte del Fondo hacia la administradora.
- La rentabilidad durante el periodo está explicada principalmente por los resultados proveniente de las filiales del fondo.
- No se realizaron distribuciones durante el periodo.

(*) El Fondo inició operaciones el 07 de enero de 2020, por lo que se informa rentabilidad solo para este periodo.



ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31.03.2020 (MUSD)
Activo Corriente	114
Activo No Corriente	24.401
Total Activo	24.515
Pasivo Corriente	3
Pasivo No Corriente	-
Patrimonio Neto	24.512
Total Pasivo y Patrimonio	24.151

ACTIVOS

Los activos corrientes al 31 de marzo de 2020 corresponde a USD \$114M en caja, los cuales serán utilizados para pago de proveedores y comisiones de administración. Los USD \$24.401M en activos corrientes corresponden a los aportes realizados en las filiales del Fondo para realizar el préstamo.

PASIVOS

Los pasivos corresponden a provisiones para el pago a proveedores.

PATRIMONIO

El patrimonio neto corresponde a los aportes recibidos por el Fondo durante su llamado de capital realizado en enero los cuales fueron de un total de USD \$24.227M y al resultado percibido en el primer trimestre 2020, que fueron los los restantes USD \$285M.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.2020 (MUSD)
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACIÓN	
Intereses y Reajustes	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	632
Total (perdidas)/ingresos netos de la operación	632
Gastos	
Comisión de administración y estructuración	(341)
Otros gastos de operación	(6)
Total gastos de la operación	(347)
Costos Financieros	-
(Pérdida)/utilidad antes de impuesto	285
Resultado del período	285
Total Resultados Integrales	285

El resultado del Fondo corresponde principalmente a las utilidades obtenidas en el primer trimestre de 2020 por las filiales en las cuales mantiene participación el Fondo. Los gastos están principalmente explicados en comisiones pagadas a la administradora durante este mismo trimestre.



INDICADORES FINANCIEROS Y ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	Veces	0,00012
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	Veces	1
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	Veces	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	38,00
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	38,00
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0118
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	0,0118
Resultados Realizados	BNP del ejercicio en USD	MUSD	(189)
Dividendos pagados	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	-
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	%	-
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad/(Pérdida) / Pat al cierre del periodo	%	1,18%
Rentabilidad Activos Operacionales	Utilidad/(Pérdida) / Activo Operac. al cierre	%	1,17%



INDICADORES FINANCIEROS Y ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO EFECTIVO	31.03.2020 MUSD
Actividad de Operación	(186)
Actividades de Inversión	(23.927)
Actividades de Financiamiento	24.227
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	114

- Al 31 de marzo de 2020 la única cuenta que se mantiene en activos es corrientes es de Efectivo y equivalente al efectivo, por lo tanto la razón de liquidez como la razón ácida son iguales.
- El Fondo no mantiene deudas tanto a corto como largo plazo, el único pasivo que mantiene el fondo son sus pagos a proveedores.
- Aunque se realizaron utilidades en el período, el Beneficio Neto Percibido por parte del Fondo durante el trimestre fue negativo debido al pago de la comisión de estructuración a la administradora fue superior a las utilidades realizadas en el trimestre.
- El Resultado del ejercicio del Fondo viene principalmente de los resultado de sus filiales, los cuales provienen del pago de intereses por parte de la nota de crédito otorgada por las filiales del Fondo.
- El fondo no repartió dividendos durante este primer trimestre de 2020.



ANÁLISIS DE RIESGOS

El rendimiento y las actividades del Fondo se ven expuestos a diversos riesgos, los factores a los que se enfrenta el Fondo son acotados y específicos, los cuales son controlados y monitoreados por la administradora con el objetivo de velar por los intereses de sus aportantes. Los riesgos más relevantes a los que se enfrenta son:

Existe el riesgo que las condiciones imperantes en el mercado, afecten negativamente tanto económica como operacionalmente a los activos que se encuentran relacionados al Fondo, como lo es el activo que garantiza la deuda en la que participa. Las variaciones que pudiesen surgir de cambios en las regulaciones y normativas de los lugares en donde se encuentra el activo, o el estado del mercado financiero en general, podrían afectar tanto negativa como positivamente los resultados del Fondo. Es por esto que constantemente nos encontramos monitoreando el estado y las normativas vigentes en las ubicaciones y los aspectos que podrían afectar al Fondo.

Nos enfrentamos a riesgos producto de movimientos en las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América en donde se encuentra el activo subyacente del Fondo. Lo anterior podría provocar una caída en el valor del activo subyacente de la nota en la cual las filiales del Fondo invierten, por lo que podría aumentar el riesgo de no pago al vencimiento del crédito. En esta misma línea, la nota de crédito en sí, no estaría expuesta a este riesgo debido a que la tasa pactada es fija.

El Fondo también se encuentra expuesto a la posibilidad de que el deudor sea incapaz de pagar sus obligaciones, tanto el pago de

intereses como de capital. Este es el principal riesgo al cual se enfrenta el Fondo, dado que la fuente de los fondos que pagan las obligaciones de la deuda, no es la propiedad hipotecada, si no que el negocio particular del deudor el cual es fundamentalmente el negocio hotelero, industria que se ha visto muy afectada dada las actuales condiciones del mercado. Para mitigar esto, la administradora y relacionadas se encuentran monitoreando mensualmente el estado y condiciones en las que se encuentra el deudor, con el fin de asegurar el cumplimiento de los pagos y las posibles consecuencias que tendría el no pago de la nota adeudada. Además, para cubrir mas aún este riesgo es que ante un caso de default de la deuda, la administradora se encuentra capacitada de:

- Cobrar una tasa de interés de default mayor a la inicialmente cobrada y,
- Hacerse de la propiedad hipotecada por la deuda subordinada, sin perjuicio de las posibles variaciones en el valor de mercado del terreno hipotecado, por posibles cambios en las regulaciones, permisos, usos, condiciones de mercado o cualquier incidencia que influya en este activo.



ANÁLISIS DE RIESGOS

Crisis Sanitaria COVID-19

A finales del año 2019, una nueva cepa de Coronavirus ("COVID-19") comenzó a extenderse por todo el mundo, incluido Estados Unidos, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante los últimos meses la pandemia ha forzado a muchos países a imponer estrictas medidas de distanciamiento social, como medidas de prevención de contagio.

La pandemia del COVID-19 en curso y las restricciones existentes para evitar su propagación podrían afectar las condiciones de financieras, de mercado y de negociación a las cuales está expuesto el Fondo y sus filiales. Aún no se puede prever cuando las condiciones actualmente de restricciones para la prevención de la propagación del virus serán levantadas, ni tampoco si es que una vez levantadas se tenga que volver a tomar medidas de confinamiento o cuarentenas

Los pagos de intereses y especialmente de amortización del capital de la deuda en que invierten las filiales del Fondo, dependen de dos principales aspectos, los flujos provenientes de los negocios hoteleros con los cuales el deudor es capaz de pagar sus obligaciones y las condiciones generales en las que se encuentra el mercado, esto dado a que el principal objetivo del terreno que se encuentra

hipotecado como garantía a la deuda, es el del desarrollo de un megaproyecto inmobiliario.



HECHOS POSTERIORES

Hechos Posteriores al 31 de marzo de 2020

A la fecha el deudor se encuentra al día con los pagos correspondientes a los meses de abril y mayo.

Dadas las complicaciones ocasionadas por el virus, el deudor tuvo problemas para realizar el pago del mes de abril en el tiempo estipulado en el contrato. Luego de una negociación es que se acordó con el deudor una nueva fecha de pago mensual, a partir del servicio de abril 2020, las que se ha venido cumpliendo sin problemas a la fecha.



Downtown Miami