

Fondo de Inversión Independencia 700 North Miami (En Liquidación)

Análisis Razonado – Q3 2021





700 N Miami Av. – RESUMEN EJECUTIVO

Con fecha 2 de julio de 2021, la sociedad P&G Investors Holdings LLC, constituida de acuerdo con las leyes del estado de Florida, Estados Unidos, deudora del crédito otorgado por la sociedad filial del Fondo North Miami Financing LP 700, pagó a la misma el 100% de los montos adeudados bajo el crédito indicado ascendentes a la suma de USD \$25.203.422, cantidad que incluye las correspondientes comisiones de salida, por la suma de \$406.700 y los intereses devengados desde la fecha del último pago, que ascendían a USD \$296.722.

Este pago fue efectuado dentro del plazo convenido en la última extensión del correspondiente contrato de crédito e implica el alzamiento de la hipoteca sobre el terreno ubicado en 700 North Miami Avenue, Miami, FL, la cual garantizaba el cumplimiento del crédito referido.

Con fecha 21 de julio de 2021 mediante Asamblea Extraordinaria del Fondo se dio inicio al proceso de liquidación del Fondo, donde se aprobó la disolución anticipada de éste, designando como liquidador a la administradora del Fondo, es decir Independencia Internacional AGF S.A.

Durante el último trimestre se realizaron todos los pagos correspondientes a la utilidad generada y el capital aportado al fondo por los inversionistas. Dado lo anterior el patrimonio se encuentra en MUSD 0 y el valor cuota al cierre también corresponde a USD 0.



RENTABILIDAD DEL FONDO(*)

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo	Últimos 12
	Actual (YTD)	Meses
A) Valor libro cuota al cierre	-	-
B) Dividendos por cuota	1,0874	1,1122
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0874	1,1122
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0223	1,0236
Rentabilidad (C/D -1)	6,37%	8,66%

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo a septiembre 2021 sobre el número de cuotas pagadas al cierre del periodo.

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

La rentabilidad durante el periodo está explicada principalmente por los resultados provenientes de la filial 700 North Miami Financing LP del Fondo. Durante el periodo la filial desarrolló sus operaciones con normalidad y recibió los pagos convenidos en tiempo y forma, de acuerdo al contrato de deuda y cuyo pago de capital se realizó durante el tercer trimestre del 2021.



ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	29	473	-444	-93,86%
Activo No Corriente	0	24.328	-24.328	-100,00%
Total Activo	29	24.801	-24.772	-99,88%
Pasivo Corriente	29	34	-4,956	-14,58%
Pasivo No Corriente				
Patrimonio Neto	0	24.767	-24.767	-100,00%
Total Pasivos y Patrimonio	29	24.801	-24.772	-99,88%

ACTIVOS

Los activos corrientes al 30 de septiembre de 2021 corresponden a USD \$29M en caja, los cuales serán utilizados para el pago de comisiones a la administradora y a proveedores.

Al cierre del periodo el fondo no posee activos no corrientes, ya que las sociedades subyacentes en las cuales el fondo invertía se encuentran liquidadas.

PASIVOS

Los pasivos corresponden a provisiones de gastos y documentos para el pago a proveedores.

PATRIMONIO

Al 30 de septiembre del 2021 el patrimonio neto del fondo considera USD \$0, debido a que se repartieron todos los aportes que habían realizado sus inversionistas, además de dividendos provisorios por USD \$2,118M. El resultado acumulado en periodos anteriores fue de USD \$540M y el resultado del ejercicio fue de USD \$1.578M.



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	2.456	1.111	1.345	121,0%
Utilidad devengada	-401	843	-1.244	-147,6%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	2.055	1.954	101	5,2%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	2.055	1.954	101	5,2%
Comisión de administración	-460	-521	61	-11,7%
Otros gastos de operación	-18	-15	-3	16,5%
Total gastos de operaciones (-)	-477	-537	59	-10,9%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.578	1.418	159	11,2%

- Las utilidades del Fondo corresponden principalmente a los resultados de sus filiales en las cuales mantiene participación y a los dividendos percibidos por el fondo.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación asciende a un total de MUSD 2.055. Por un lado MUSD 2.456 son dividendos percibidos por el Fondo, que provienen de los pagos mensuales del crédito y una pérdida devengada por MUSD -401 debido al cambio patrimonial dado por la utilidad generada por la filial del fondo durante el año 2020 y los dividendos repartidos durante el mismo periodo.
- Los gastos operacionales corresponden principalmente a las comisiones pagadas a la administradora. Estas ascienden a MUSD 460 al cierre del periodo.
- Así mismo, el resultado incluye todos los gastos necesarios para la operación del Fondo como lo son honorarios de contadores, auditores, servicios legales y gastos bancarios.



INDICADORES FINANCIEROS Y ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	No aplica	0,14	0,02
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,0000	13,9118	5,5000
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	1,0000	13,9118	5,5000
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	-	1,0223	1,0268
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0651	0,0585	0,0347
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	1,1122	0,0597	0,0349
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	No aplica	0,0584	0,0340
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	No aplica	5,72	3,38
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	5.437,93	5,72	3,38
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	8,66	8,20	5,85



ANÁLISIS DE RIESGOS

Con fecha 21 de julio de 2021 mediante Asamblea Extraordinaria del Fondo se dio inicio al proceso de liquidación del Fondo, donde se aprobó la disolución anticipada de éste, designando como liquidador a la administradora del Fondo, es decir Independencia Internacional AGF S.A. Al 30 de septiembre 2021 el único activo que posee el Fondo es un saldo en caja por MUSD 29, por lo que los riesgos que poseía el Fondo ya no aplican a la realidad actual.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 23 de noviembre del 2021, Independencia Internacional AGF S.A. realizó una citación a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes para aprobar la liquidación definitiva del Fondo de Inversión Independencia 700 North Miami, la cual se llevará a cabo el día 3 de diciembre del 2021.

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.