

Fondo de Inversión Independencia 700 N

Análisis Razonado – Q2.2020





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

El Fondo de inversión Independencia 700 North Miami tiene como objeto de inversión participar indirectamente, a través de sus filiales, en una nota estructurada en conjunto con City National Bank (CNB). CNB participa de la parte senior del crédito (Nota A), el que tiene prioridad de pago a una tasa del 5,5% anual, y el Fondo participa, a través de sus filiales, de la parte junior (Nota B) a una tasa del 10,9% anual. La diferencia en las tasas se explica por la subordinación del pago de la Nota B al pago de la Nota A.

Este crédito se encuentra garantizado por la hipoteca del terreno ubicado en 700N Miami Avenue, Miami, FL. Se trata de 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



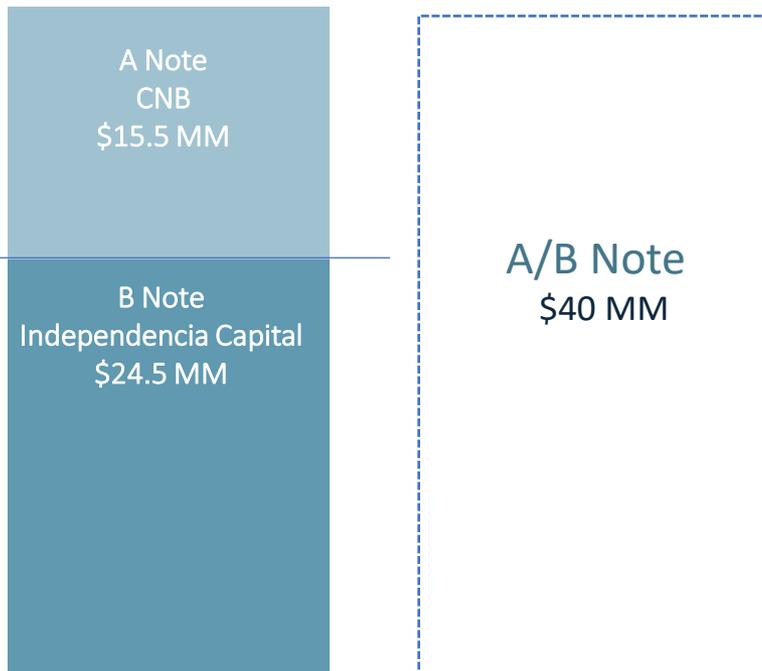
*Render de la construcción propuesta en el terreno



PRÉSTAMO OTORGADO

El crédito otorgado indirectamente por el Fondo, a través de sus filiales, está estructurado como A/B Note el cual se encuentra garantizado por la hipoteca del terreno ubicado en 700N Miami.

Aspectos Económicos de la Nota



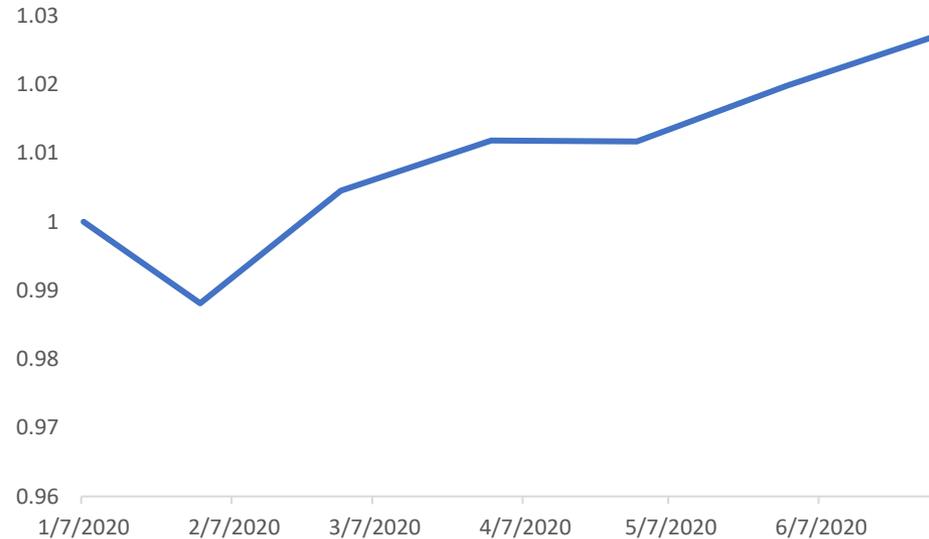
Condiciones de Cierre

Valor de tasación del Activo al momento de la transacción	\$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 30.06.20 (USD)
A) Valor libro cuota al cierre	1,0269
b) Dividendos por cuota	0,0078
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1.0347
D) Valor libro al inicio del periodo	1.000
Rentabilidad (C/D -1)	3.47%



- El mes de enero se pagó la comisión de estructuración por parte del Fondo hacia la administradora.
- Se realizó una distribución durante el periodo por USD \$0,0078 por cuota.
- La rentabilidad durante el periodo está explicada principalmente por los resultados provenientes de las filiales del fondo.

(*) El Fondo inició operaciones el 07 de enero de 2020, por lo que se informa rentabilidad desde esa fecha.



ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.2020 (MUSD)
Activo Corriente	562
Activo No Corriente	24.323
Total Activo	24.885
Pasivo Corriente	6
Pasivo No Corriente	-
Patrimonio Neto	24.879
Total Pasivo y Patrimonio	24.885

ACTIVOS

Los activos corrientes al 30 de junio de 2020 corresponde a USD \$33M en caja, los cuales serán utilizados para pago de proveedores y comisiones de administración. Los USD \$529M restantes corresponden un depósito en tránsito por las distribuciones realizadas al Fondo por parte de sus sociedades filiales.

Los USD \$24.323M en activos no corrientes corresponden a los aportes realizados en las filiales del Fondo, las cuales indirectamente por medio de una o más sociedades extranjeras, otorgarán un crédito, garantizado por una hipoteca constituida sobre el bien raíz ubicado en 700 North Miami Ave, Miami, FL.

PASIVOS

Los pasivos corresponden a provisiones de gastos y documentos 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, el resultado del primer semestre 2020, y de los dividendos distribuidos por el Fondo a sus aportantes.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.2020 (MUSD)
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACIÓN	
Intereses y Reajustes	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.283
Total (perdidas)/ingresos netos de la operación	1.283
Gastos	
Comisión de administración y estructuración	(431)
Otros gastos de operación	(11)
Total gastos de la operación	(442)
Costos Financieros	-
(Pérdida)/utilidad antes de impuesto	841
Resultado del período	841
Total Resultados Integrales	841

El resultado del Fondo corresponde principalmente a las utilidades obtenidas en los dos primeros trimestres de 2020 por las filiales en las cuales mantiene participación. Los gastos están principalmente compuestos por las comisiones pagadas a la administradora, en las cuales se encuentra tanto la comisión de estructuración pagada durante el primer trimestre, como la comisión de administración mensual del Fondo.

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	30.06.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	Veces	0,00024
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	93,66
Razón Ácida	Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	93,66
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0269
Resultados por Cuota	Utilidad/(Pérdida) por cuota	USD	0,0347
Resultados Realizados	BNP del ejercicio en USD	MUSD	445
Dividendos pagado por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0078
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad/(Pérdida) / Pat al cierre del periodo	%	3,47%
Rentabilidad Activos Operacionales	Utilidad/(Pérdida) / Activo Operac. al cierre	%	3,46%



INDICADORES FINANCIEROS Y ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO EFECTIVO	30.06.2020 MUSD
Actividad de Operación	451
Actividades de Inversión	(23.927)
Actividades de Financiamiento	24.038
Saldo final de efectivo y equivalente al efectivo	562

- Al 30 de junio de 2020 la cuenta de activos corrientes se compone de USD \$33M en Caja y Equivalente al efectivo más USD \$529M correspondientes a un depósito en tránsito por las distribuciones realizadas al Fondo por parte de sus sociedades filiales.
- El Fondo no mantiene deudas tanto a corto como largo plazo, el único pasivo que mantiene el fondo son sus pagos a proveedores.
- El Resultado del ejercicio del Fondo viene principalmente de los resultados 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 repartió dividendos durante el mes de abril, esto corresponde a los ingresos recibidos por el Fondo durante el Q1-2020.
- El Beneficio Neto percibido por el Fondo fue de USD \$445M.



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

Durante este año 2020 los mercados mundiales se han visto atacados por la pandemia originada por el Coronavirus (“COVID-19”), Estados Unidos no ha estado exento de esta crisis mundial. Afectando fuertemente a industrias como el retail, Turismo, Aerolíneas, entre otros. En consecuencia de esto es que la economía de EEUU fue fuertemente golpeada, llegando a niveles de desempleo de 14.7% a finales de abril, y cerrando el segundo trimestre en niveles de 11.1% al 30 de Junio.

EEUU ya comenzó la reapertura de su economía, esta apertura debe ser gradual y con medidas muy estrictas en lo que respecta al distanciamiento social y la sanitización, todo esto en post de lograr un correcto control del virus y que el riesgo de rebrotes sea cada vez menor. En concreto el mercado de Miami, fue uno de los primeros en intentar volver a la normalidad, lo cual debió hacerse de manera más gradual de lo esperado dado los rebrotes provocados.

Esto demuestra que las restricciones y la gradualidad con que se realice la apertura del mercado aún podrían afectar a las condiciones financieras, de mercado y de negocios a las cuales está expuesto el Fondo y sus filiales.

Así mismo, los pagos de intereses y especialmente del capital de la nota de deuda en la cual invierten las filiales del Fondo dependen tanto de (i) flujos de negocio con

los que cuenta el deudor, el cual es principalmente el negocio hotelero, como de (ii) las condiciones generales del mercado, dado que el terreno hipotecado por la nota de deuda tiene por objetivo el desarrollo de un mega proyecto hotelero.



HECHOS POSTERIORES

Hechos Posteriores al 30 de junio de 2020

Durante el mes de agosto el Fondo realizó las distribuciones a sus aportantes, estas correspondieron a los ingresos recibidos por el Fondo durante el Q1-2020, la cual fue de USD \$0,0271 por cuota.

El periodo de colocación de las cuotas del Fondo constaba de 6 meses contados desde el 03 de enero de 2020, plazo que se cumplió el día 03 de julio de 2020 dejando reducido el número de cuotas a las efectivamente suscritas y pagadas, cuyo monto asciende a 24.227.500 cuotas.



Downtown Miami