

Fondo de Inversión Independencia 700 N

Análisis Razonado – Q3.2020



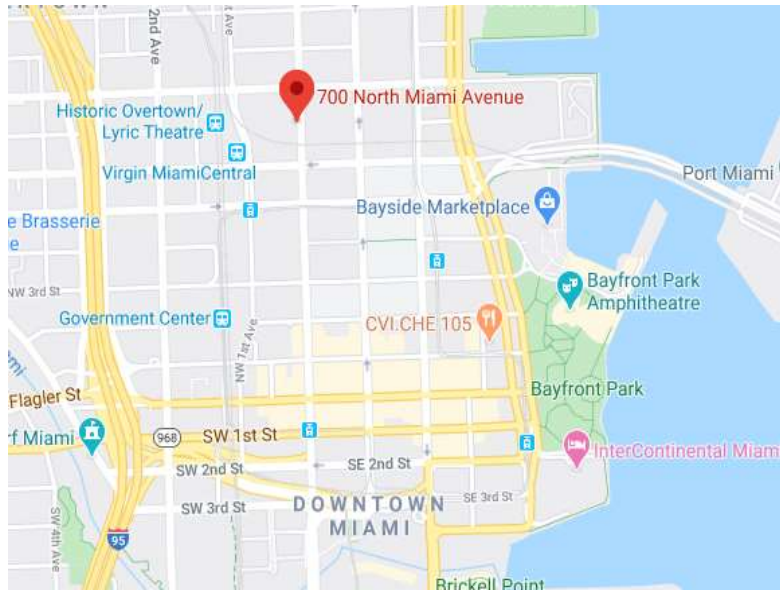


DISCLAIMER

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. – 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 variable de LIBOR +3% anual, y el Fondo participa, a través de sus filiales, de la parte junior (Nota B) a una tasa fija del 10,9% anual. El crédito paga intereses mensualmente y el principal se paga al término, es decir en febrero 2021. 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.

Sin embargo, la zonificación del terreno permite la construcción de una amplia variedad de activos inmobiliarios, entre estos edificios de oficina, residencial, retail, Clínica y Laboratorios, etc. Es decir, es uno de los usos de suelo con mayor variedad y densidad en la ciudad.

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



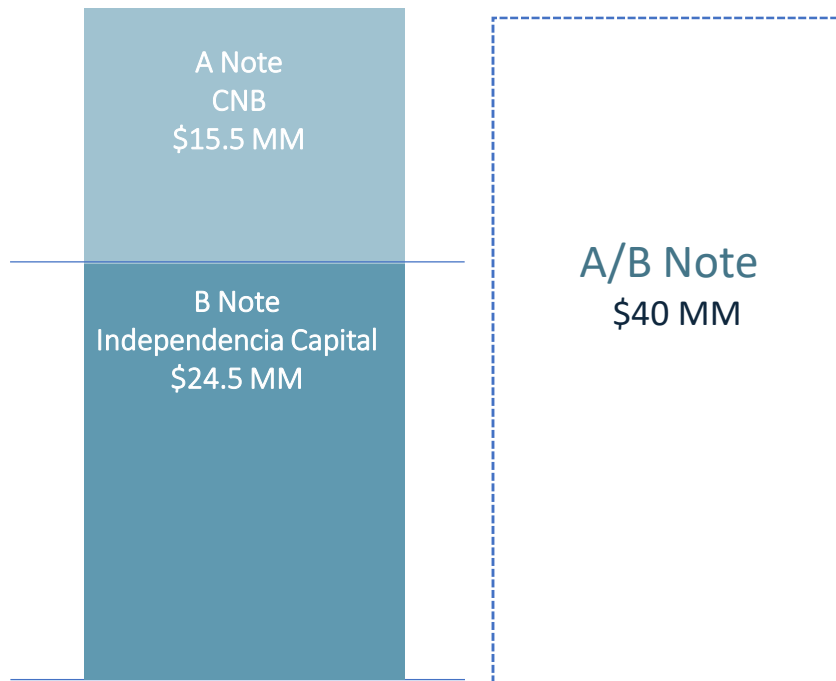
*Render de la construcción propuesta en el terreno.



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 al momento del cierre	\$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%



Downtown Miami



RENTABILIDAD DEL FONDO^(*)

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo
	Actual
A) Valor libro cuota al cierre	1,0236
B) Dividendos por cuota	0,0349
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0585
D) Valor libro al inicio del periodo	1,0000
Rentabilidad (C/D -1)	5,85%

- La rentabilidad de la cuota es calculada al dividir la suma del valor libro al cierre y los dividendos pagados en el período informado, sobre el valor libro al inicio del periodo.
- Se realizó una distribución durante el periodo por USD \$0,0271 por cuota.
- La rentabilidad durante el periodo está explicada principalmente por los resultados provenientes de las filiales del Fondo.
- Las filiales del Fondo están desarrollando sus operaciones con normalidad y recibiendo los pagos convenidos en tiempo y forma, de acuerdo al contrato de deuda.

(*) 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	30.09.20
	MUSD
Activo Corriente	34
Activo No Corriente	24.770
Total Activo	24.804
Pasivo Corriente	5
Pasivo No Corriente	-
Patrimonio Neto	24.799
Total Pasivos y Patrimonio	24.804

ACTIVOS

Los activos corrientes al 30 de septiembre de 2020 corresponde a USD \$34M en caja, los cuales serán utilizados para pago de proveedores y comisiones de administración.

Los USD \$24.770M en activos no corrientes corresponden a las inversiones del Fondo, valorizadas utilizando el método de participación. El objeto final del Fondo es invertir indirectamente a través de sus filiales en una nota de crédito.

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, más el resultado acumulado del año 2020, neto de los dividendos distribuidos por el Fondo a sus aportantes.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.09.20 MUSD
Intereses y reajustes	0
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	0
Resultado en venta de instrumentos financieros	0
Dividendos percibidos por el Fondo	1.111
Utilidad devengada	843
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	1.955
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	1.955
Comisión de administración	-521
Otros gastos de operación	-16
Total gastos de operaciones (-)	-537
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	1.418

- Las utilidades del Fondo corresponden principalmente a los resultados de sus filiales en las cuales mantiene participación.
- El resultado en inversiones valorizadas por el método de participación corresponde por un lado, a la utilidad realizada a través de los dividendos recibidos, provenientes de los pagos mensuales del crédito otorgado por una de las filiales del Fondo, neto de los gastos financieros y operacionales, y por otro lado de las utilidades o pérdidas devengadas de los mismos.
- Los gastos operacionales corresponden principalmente a las comisiones pagadas a la administradora, las cuales se componen de MUSD 287 de remuneración de estructuración pagada en enero de este año y de MUSD 234 de remuneración de administración mensual acumulada 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

Detalle	Unidad	30.09.2020
Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,02
Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100
Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	6,6666
Efectivo y equivalentes / Pasivo corriente	Veces	6,6666
Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0236
Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0585
Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0349
Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro	MUSD	0,0341
Utilidad/Pérdida / Patrimonio al cierre del periodo	%	5,72
Utilidad/Pérdida / Activo al cierre del periodo	%	5,72
(Valor Cuota al cierre + (Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	5,85



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 más 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 de América, y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, durante varios meses la pandemia ha forzado a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectando la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

La pandemia de COVID-19 en curso y las restricciones destinadas a evitar su propagación, podrían afectar las condiciones financieras, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los valores de los activos subyacentes y la capacidad del Fondo para pagar dividendos y distribuciones a sus aportantes. 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, y no se puede garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 puedan permanecer vigentes, e incluso si se eliminan dichas restricciones, es posible que éstas se puedan restablecer en una fecha posterior.

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. Este último riesgo tiene una mitigación dado que el plano regulador permite desarrollar hoteles, oficinas o departamentos residenciales. Luego, si el proyecto del hotel no es viable se podría seguir con otra alternativa.

Durante los últimos meses las medidas de restricción impuestas en Estados Unidos de América se han ido flexibilizando, permitiendo que progresivamente los mercados comiencen a operar con normalidad. Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año pasado la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses del año, llegando a un máximo de un 14,7% en abril 2020. 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 7,9% durante septiembre de este año.



HECHOS POSTERIORES

Hechos Posteriores al 30 de septiembre de 2020

Con fecha 23 de octubre, se le envió al deudor del préstamo otorgado por una de las filiales del Fondo, objeto final de inversión del mismo, una carta notificando el no cumplimiento de una de las condiciones del contrato de deuda firmado. En particular, se debe al no pago por parte del deudor de los real estate taxes del terreno, correspondientes al año 2019. Junto con CNB estamos en contacto con el deudor para regularizar esta situación.

Con fecha 10 de noviembre de 2020 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 16 de noviembre de 2020, con cargo a los resultados del ejercicio 2020, por la cantidad total de USD \$600.842, equivalente a USD \$0,0248 por cuota.