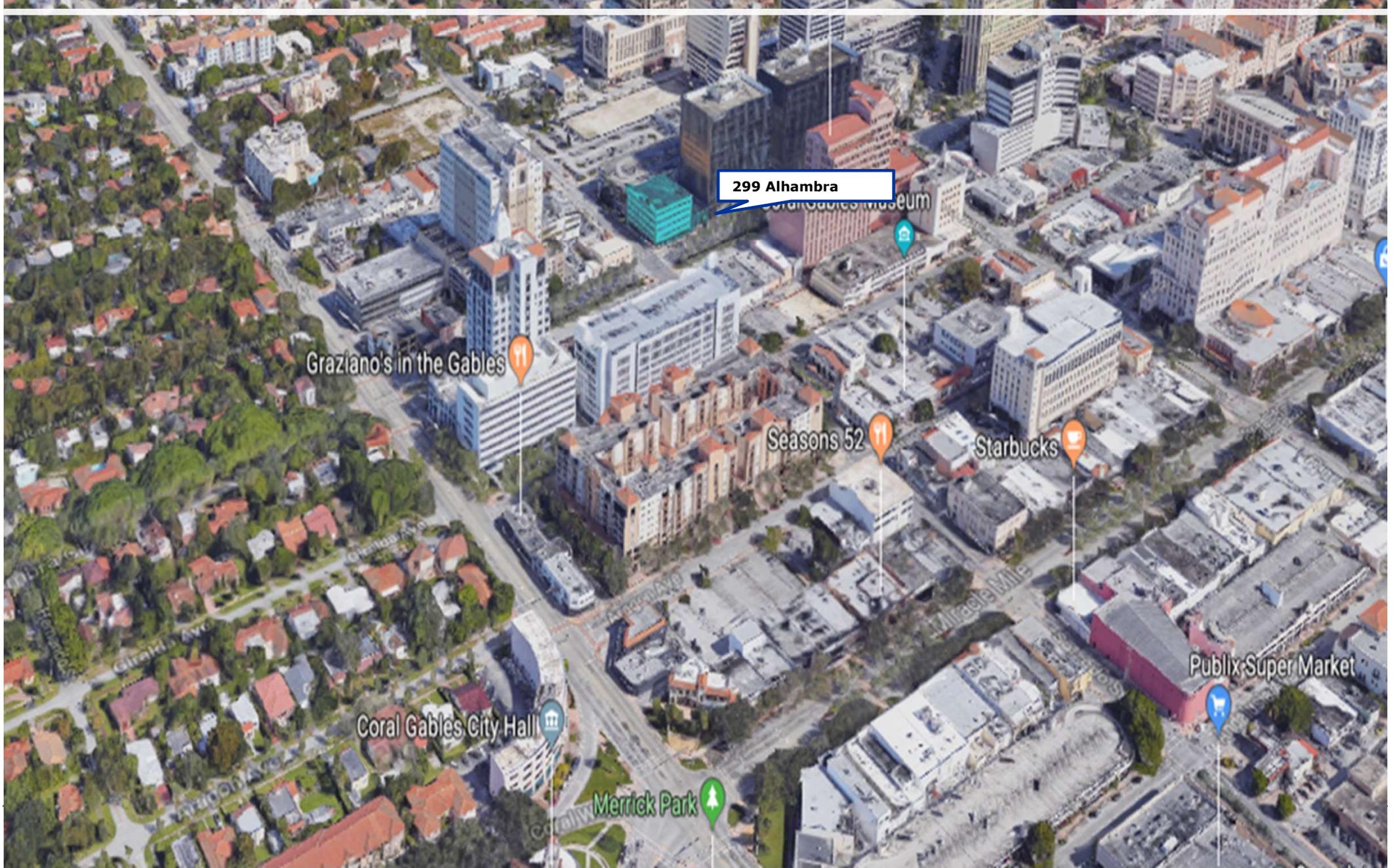




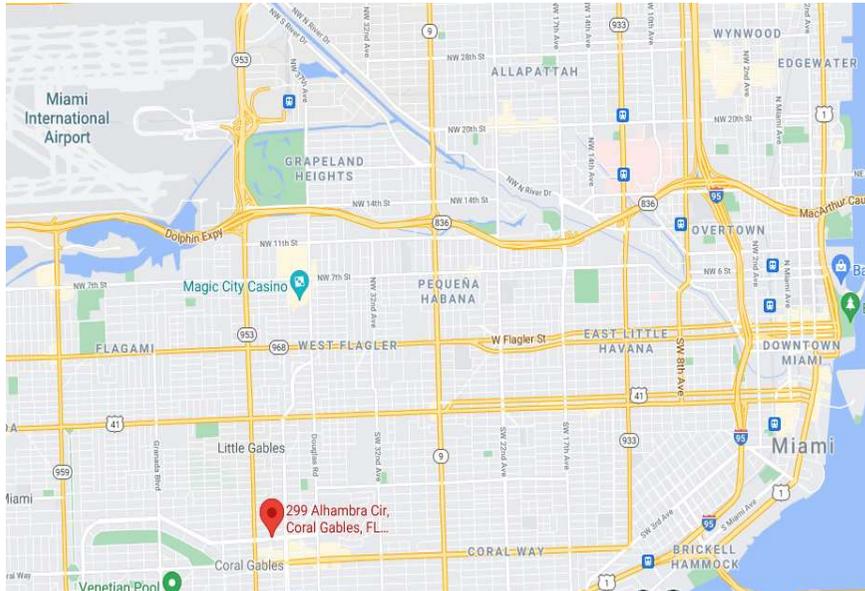
Fondo Independencia 299 Alhambra

Análisis Razonado– Q3.2021





RESUMEN EJECUTIVO



Información Propiedad	
Tipo	Oficina
Área Arrendable	52.951 SF
Año Construcción	1959
Total Deuda	USD 12 MM



299 ALHAMBRA
299 Alhambra Circle,
Miami, FL

El Fondo de Inversión Independencia 299 Alhambra tiene como objeto de inversión participar indirectamente, a través de su filial Reus 299 Alhambra LLC, en una deuda hipotecaria sobre el inmueble 299 Alhambra. El financiamiento consiste en un crédito puente con garantía hipotecaria por USD 12MM, este se compone de USD 10,70MM al cierre y USD 1,30MM como línea de crédito para financiar la habilitación del espacio de coworking del primer piso, arreglos en la fachada y habilitaciones para nuevos arriendos. El crédito fue otorgado a partir del 9 de octubre de 2019 por un plazo de 2 años, con una opción de extensión de 12 meses a cambio de pagar un “extension fee” equivalente al 1% del crédito. Vale la pena aclarar que durante el Q3-21 el deudor ya hizo mención que hará uso de dicha opción.

Reus 299 Alhambra LLC es dueño del 90% de la hipoteca mientras que BGI Capital tomó el 10% restante. La tasa compuesta es de un 10% anual.

Este crédito se encuentra garantizado por la hipoteca de la propiedad ubicada en 299 Alhambra Circle, Miami, FL. Se trata de un edificio de oficinas clase B que se encuentra a dos cuadras de la reconocida avenida Miracle Mile. La excelente ubicación de la propiedad, entre el Aeropuerto y el puerto de Miami, le permiten estar conectada con los principales centros urbanos y de oficinas del Sur de Florida, pero con las ventajas de encontrarse en un barrio de mejor calidad y con menor congestión.

Durante el año el 2020 el deudor pudo completar su plan de remodelación, el cual contemplaba la creación de un espacio de coworking en el primer piso y los arreglos de la fachada.

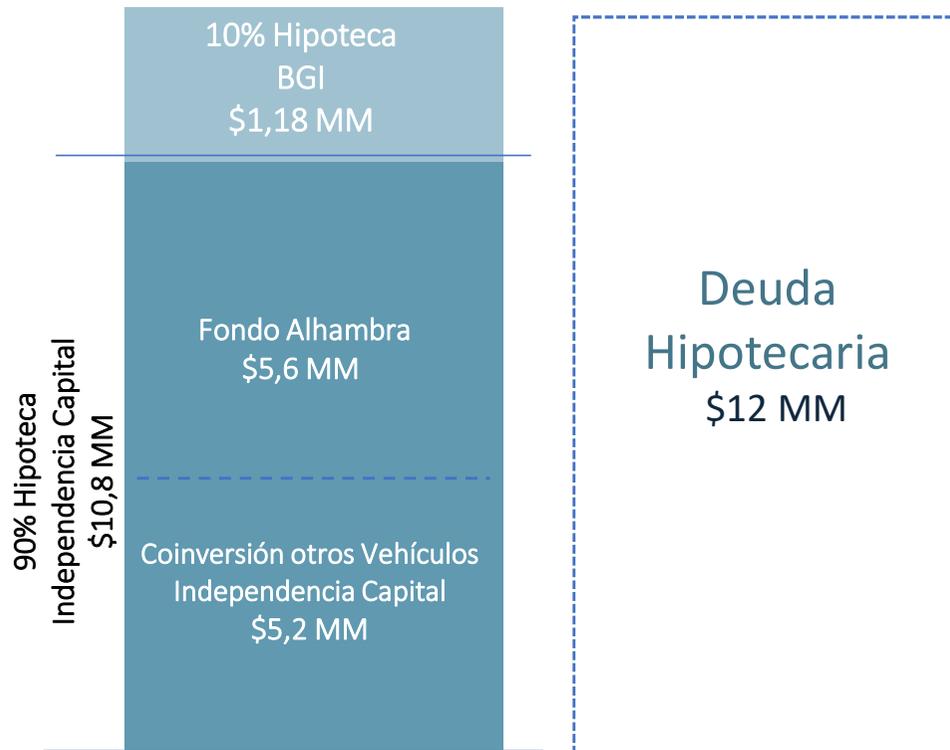
Debido a la crisis generada por el COVID-19 la vacancia de la propiedad aumentó desde un 7% inicial a un 22% aprox., lo que atrasó el plan de negocios del deudor. A pesar de las complicaciones de 2020, durante el período, el deudor ha seguido pagando los intereses del crédito en tiempo y forma.



PRÉSTAMO OTORGADO

El crédito otorgado indirectamente por el Fondo, a través de sus filiales, está estructurado como una primera hipoteca sobre el edificio ubicado en 299 Alhambra Circle, Miami, FL.

Aspectos Económicos de la Nota



Condiciones de Cierre

Valor de tasación al inicio del Fondo	\$14.133.198
90% Hipoteca (Independencia Capital)	\$10.800.000
Deuda Total	\$12.000.000
LTV (inicial / final)	75,7% / 84,9%



Miracle Mile, Miami



RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo	Últimos 12
	Actual (YTD)	Meses
A) Valor libro cuota al cierre	1,0515	1,0515
B) Dividendos por cuota*	0,0624	0,0886
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,1139	1,1401
D) Valor libro al inicio del periodo*	1,0490	1,0530
Rentabilidad (C/D -1)	6,18%	8,27%

* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado 299 Alhambra I

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 Reus 299 Alhambra LLC 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.



ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.09.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	20	14	6	42,86%
Activo No Corriente	5.779	5.767	12	0,21%
Total Activo	5.799	5.781	18	0,31%
Pasivo Corriente	8	4	4	100,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	5.791	5.777	14	0,24%
Total Pasivos y Patrimonio	5.799	5.781	18	0,31%

** Saldos reexpresados por fusión entre FIP 299 Alhambra I y FIP 299 Alhambra II*

ACTIVOS

Los activos corrientes al 30 de septiembre de 2021 corresponden a MUSD 20 en caja.

Los MUSD 5.779 en activos no corrientes corresponden a la inversión en las filiales del Fondo que realizaron el préstamo.

PASIVOS

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

PATRIMONIO

El patrimonio neto aumentó en MUSD 14 debido a que la utilidad del ejercicio ha sido durante el 2021 equivalente a MUSD 357 y se han repartido como dividendo provisorio MUSD 343.



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	394	130	264	203,1%
Utilidad devengada	12	262	-250	-95,4%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	406	392	14	3,6%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	406	392	14	3,6%
Comisión de administración	-36	-24	-12	50,0%
Otros gastos de operación	-13	-8	-5	62,5%
Total gastos de operaciones (-)	-49	-32	-17	53,1%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	357	360	-3	-0,8%

- MUSD 394 corresponde a los dividendos percibidos por el Fondo, que provienen de los pagos mensuales del crédito, neto de los gastos financieros y operacionales. Por otro lado, MUSD 12 corresponden al resultado devengado de la filial proveniente de los intereses percibidos por la filial del Fondo, los cuales aún no han sido distribuidos al Fondo como dividendo.
- La diferencia entre los Dividendos percibidos y utilidad devengada entre el 2020 y 2021 se debe a que el año pasado a septiembre no se percibieron una parte de los intereses devengados del préstamo, pero fueron pagados posteriormente.
- La mejora por MUSD 14 se debe a que a parte de la línea de crédito se fue girando durante el año 2020, por lo que no estuvo el 100% invertido durante todo ese periodo en comparación al 2021.
- El aumento de las Comisiones de Administración se debe al aumento de cerca de MUSD 1 adicionales por mes luego de la transformación a Fondo Público.
- La diferencia en gastos operacionales corresponden al aumento en gastos de contabilidad y provisión de auditoría por la transformación a Fondo Público.



INDICADORES FINANCIEROS Y ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO

Indicador	Detalle	Unidad	30.09.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,14	0,07
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100	100
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	-	-
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	2,50	3,50
Razón Ácida	(Activos Corrientes - Inventario) / Pasivos Corrientes	Veces	2,50	3,50
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0516	1,0490
Resultados por Cuota	Utilidad / Pérdida por cuota	USD	0,0648	0,0654
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0886	0,0698
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	8,43	6,65
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	6,16	6,23
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	6,16	6,23
Rentabilidad Total del Activo	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	8,27	11,30



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 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 del crédito en el 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 provienen de una propiedad que no está totalmente estabilizada. Para mitigar esto, la administradora y relacionadas se encuentran monitoreando mensualmente el estado y condiciones en las que se encuentran la propiedad y 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, sin perjuicio de las posibles variaciones en el valor de mercado de esta, 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, que produce la enfermedad denominada como "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 el año 2020, principalmente durante el segundo y tercer trimestre del año, la pandemia forzó a muchos países a decretar restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, para evitar la propagación del virus. Estas medidas afectaron la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

Dichas medidas pueden haber afectado 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. Si bien no es posible garantizar por cuánto tiempo las restricciones destinadas a prevenir la propagación de COVID-19 permanecerán vigentes a fines del año 2020 comenzó el proceso de vacunación a nivel mundial y específicamente en Estados Unidos de América, llegando a más de 184.6 millones de personas vacunadas en Estados Unidos con la primera dosis al cierre del Q3, lo que corresponde a casi el 56% de la población. De esta manera se han comenzado a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que su vez ha permitido disminuir la incertidumbre acerca de la futura propagación y de esta forma que los mercados poco a poco vuelvan a la normalidad.

Lo anterior se ha visto reflejado principalmente en los niveles de desempleo de la nación. A fines del año 2019 la tasa de desempleo era de un 3,5%, la cual aumentó considerablemente durante los primeros meses del año 2020, 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 4,8% de septiembre de 2021.

Asimismo, 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) las condiciones generales del mercado, dado que la propiedad hipotecada está en proceso de estabilización luego de la construcción de un espacio de coworking, como de
- (ii) los flujos de negocio con los que cuenta el deudor.

Independiente de esta crisis sanitaria aún está en desarrollo, y que aún no hay claridad sobre la extensión y la profundidad de su impacto tanto a nivel mundial como en Estados Unidos de América, la administradora se encuentra monitoreando la situación del deudor del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

El día 1 de octubre de 2021 el Deudor hizo uso de su opción de extensión por 12 meses a cambio del pago de un “extension fee” equivalente al 1% del crédito. Esto está en línea con una de las alternativas presentadas al momento del cierre del proyecto.

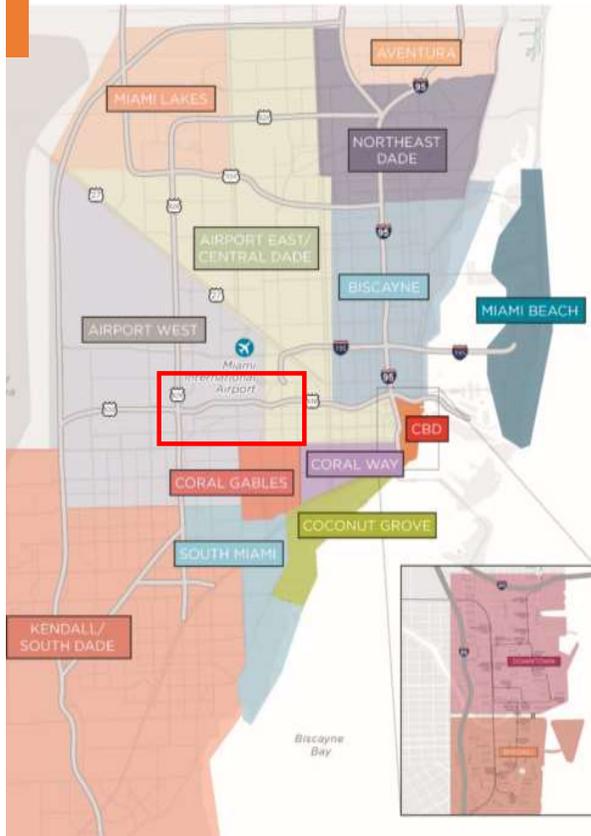
Con fecha 20 de octubre de 2021 en Sesión Extraordinaria de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del 26 de octubre, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos al Ejercicio 2021, por la cantidad total de USD \$166.807,03 equivalente a USD \$0,03029 por cuota.

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.



MIAMI, FL⁽¹⁾

CORAL GABLES ANALYTICS



Coral Gables

Coral Gables es parte del mercado de Miami, FL.

\$39.05 Coral Gables B		6,362,846 SF /	14.6%	Coral Gables B
\$44.97 Coral Gables Overall		163,741 SF	16.0%	Coral Gables Overall
\$43.29 Metro Overall		Inventario Coral Gables / Nueva Construcción Coral Gables	18.6%	Metro Overall
Rentas			Vacancia	
5.6%		-31,915 SF Coral Gables		La vacancia promedio directa en los suburbios de Miami fue de un 16.5%
4.8%		-315,186 SF Metro Overall		
Tasa Desempleo Mercado / Nacional		Absorción Neta Acumulada		Información Adicional

Miami está experimentando el arriendo de nuevos espacios de oficinas por parte de empresas tecnológicas a medida que diferentes firmas de capital de riesgo han comenzado a invertir en la ciudad. De un total de 2.1 M de Sqf de búsquedas activas, aprox. 780 K Sqf corresponden a empresas nuevas al mercado.

Por primera vez desde el Q1 2020, el mercado de Miami experimentó absorción neta positiva. Esta fue de aprox. 28 K Sqf en el CBD y de 38 K Sqf en los suburbios. A su vez, la actividad de arriendos total durante el Q3 2021 fue más que el doble que la que tuvo lugar durante el Q3 2020.

El trimestre cerró con una tasa de vacancia de un 18,6%, representando un aumento 210 bps respecto al mismo período del año pasado. El espacio disponible para subarriendos aumentó solo 31 K Sqf, ubicándose en 954 K Sqf y representando un 2,2% del stock total de oficinas. A pesar del aumento anual en la vacancia, las rentas en Miami aumentaron un 4,5% en términos interanuales.

(1) Fuente: CBRE (Miami Office)