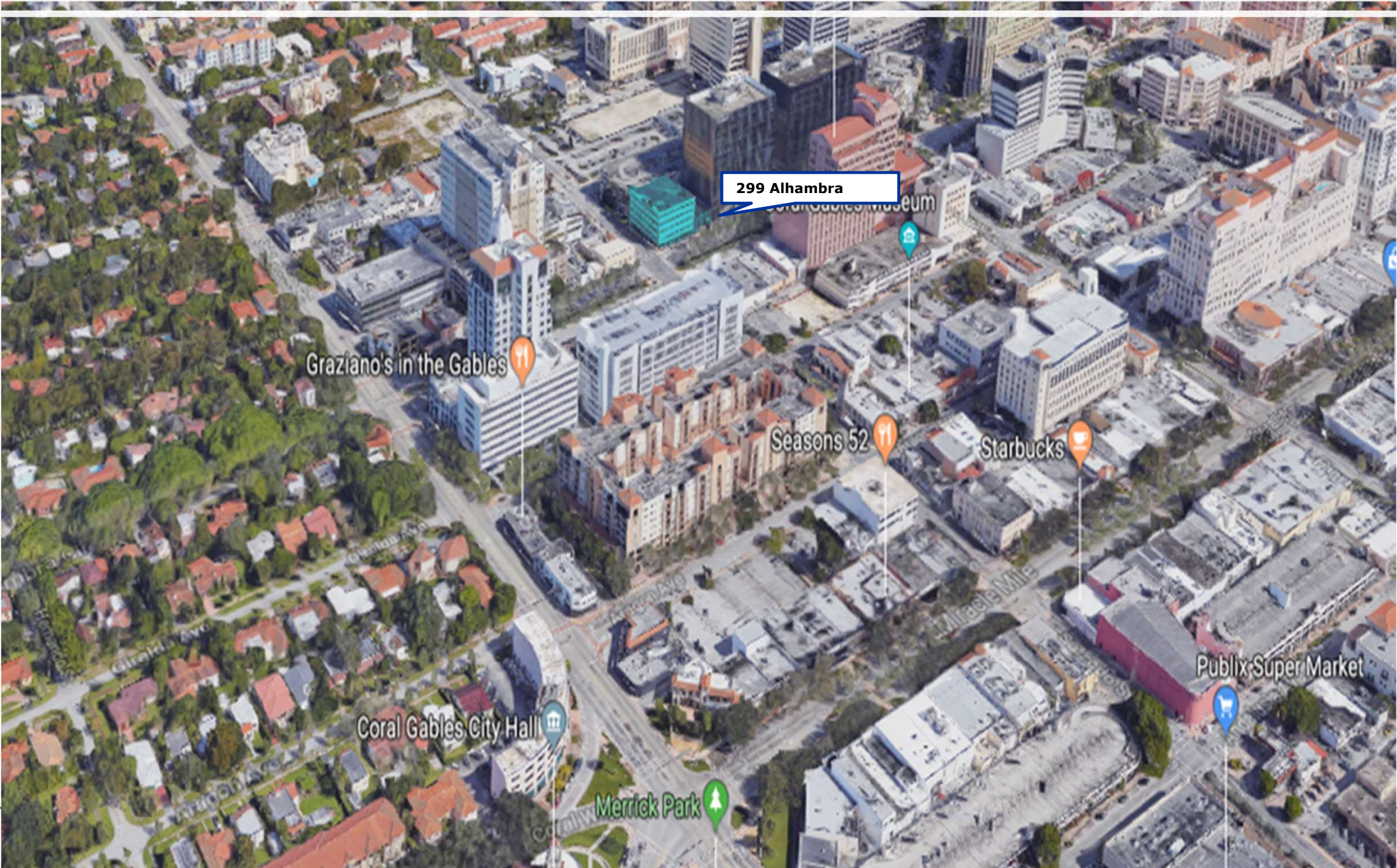


Fondo Independencia 299 Alhambra (en liquidación)

Análisis Razonado– Ejercicio 2021





DISCLAIMER

El primero de enero del año 2021 el Fondo de Inversión Privado 299 Alhambra I, absorbió al Fondo de Inversión Privado 299 Alhambra II. El análisis razonado presenta una comparación entre los saldos al cierre del periodo 2021 del Fondo con respecto a los saldos sumados de los dos fondos fusionados al cierre del periodo 2020, para que éste le haga sentido al lector, a menos que en algún cuadro se haga mención de lo contrario.



RESUMEN EJECUTIVO

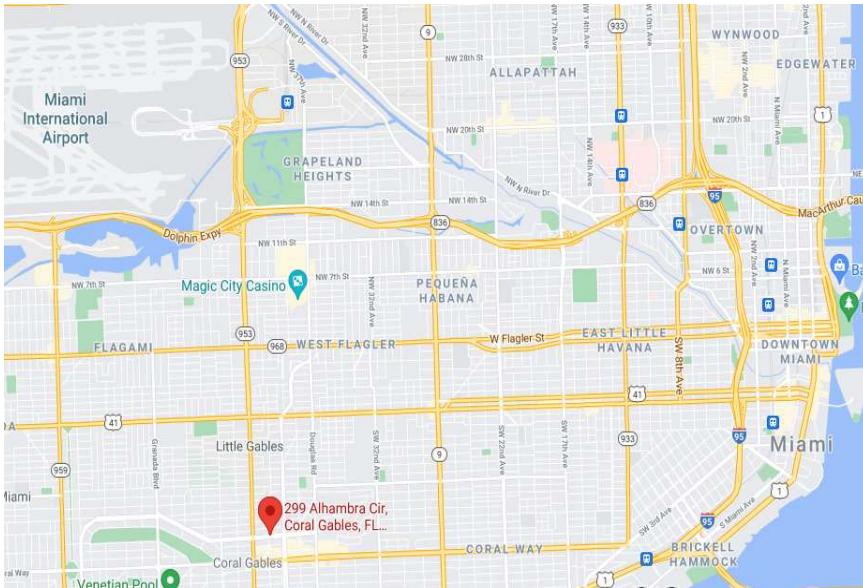
El Fondo de Inversión Independencia 299 Alhambra tiene como objeto de inversión participar indirectamente, a través de su filial Reus 299 Alhambra LLC, en una deuda hipotecaria sobre el inmueble 299 Alhambra. Reus 299 Alhambra LLC es dueño del 90% de la hipoteca mientras que BGI Capital tomó el 10% restante. La tasa compuesta es de un 10% anual.

El financiamiento consiste en un crédito puente de USD 12MM, que 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, opción que fue ejercida por el deudor durante el Q3 2021.

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 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.

A pesar de que el deudor tuvo un atraso en su plan de negocios, debido a las cuarentenas y restricciones implementadas por la pandemia COVID-19, a finales del año el 2020 el deudor pudo completar su plan de remodelación y término la construcción del espacio de coworking en el primer piso, girando el 100% de la línea de crédito otorgada.

A la fecha el deudor ha continuado pagando los intereses del crédito en tiempo y forma. Por otro lado, el vencimiento de la deuda se espera para octubre 2022, por lo que la administradora continúa realizando un monitoreo constante de la situación del activo con el fin de evaluar la capacidad de pago del deudor. A la fecha la propiedad cuenta con indicadores saludables manteniendo su nivel de rentas y mostrando una vacancia razonable de 10,33%.



299 ALHAMBRA
299 Alhambra Circle,
Miami, FL

Información Propiedad

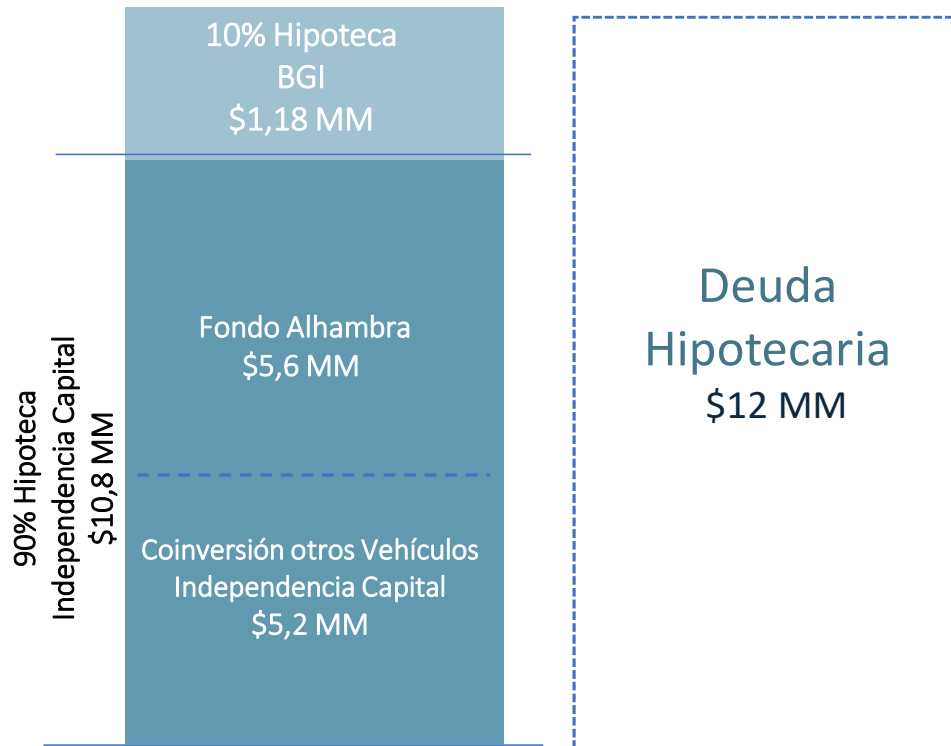
Tipo	Oficina
Área Arrendable	52.951 SF
Año Construcción	1959
Total Deuda	USD 12 MM



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	Últimos
	Actual (YTD)	12 meses	24 meses
A) Valor libro cuota al cierre (al 31-12-2021)	1,0513	1,0513	1,0513
B) Dividendos por cuota*	0,0927	0,0927	0,1363
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,1440	1,1440	1,1876
D) Valor libro al inicio del periodo*	1,0490	1,0490	1,0052
Rentabilidad (C/D -1)	9,06%	9,06%	18,15%

* 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 diciembre 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	31.12.21 MUSD	31.12.20 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	3	14	-11	-78,57%
Activo No Corriente	5.795	5.767	28	0,49%
Total Activo	5.798	5.781	17	0,29%
Pasivo Corriente	9	4	5	125,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	5.789	5.777	12	0,21%
Total Pasivos y Patrimonio	5.798	5.781	17	0,29%

ACTIVOS

Los activos corrientes al 31 de diciembre de 2021 corresponden a MUSD 3 en caja.

Los MUSD 5.795 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 12 debido a que la utilidad del ejercicio ha sido durante el 2021 equivalente a MUSD 522 y se han repartido como dividendo provisorio MUSD 510.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.12.21 MUSD	31.12.20 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	560	294	266	90,5%
Utilidad devengada	28	232	-204	-87,9%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	588	526	62	11,8%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	588	526	62	11,8%
Comisión de administración	-48	-32	-16	50,0%
Otros gastos de operación	-18	-12	-6	50,0%
Total gastos de operaciones (-)	-66	-44	-22	50,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	522	482	40	8,3%

- MUSD 560 corresponde a los dividendos percibidos por el Fondo, que provienen de los pagos mensuales del crédito, neto de las comisiones y los gastos operacionales. Por otro lado, MUSD 28 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 diciembre una parte de los intereses que se percibieron en la filial luego fueron reinvertidos, aumentando el capital del crédito.
- La mejora por MUSD 40 se debe a que 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 principalmente 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	31.12.2021	31.12.2020
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,16	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	0,33	3,50
Valor Libro Cuota	Patrimonio (al cierre) / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0512	1,0490
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0948	0,0875
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0927	0,0698
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	8,82	6,65
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	9,02	8,34
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	9,00	8,34
Rentabilidad de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	9,06	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. Dado que en octubre del 2022, vence el crédito y el deudor deberá pagar el 100% del capital del crédito, la administradora cree que este riesgo será mayor durante este periodo. 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. El monitoreo da cuenta de que la propiedad presenta indicadores saludables manteniendo su nivel de rentas y mostrando una vacancia razonable de 10,33%.

Además, para cubrir aún más 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 y fue declarado una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En consecuencia, esta situación 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. Lo anterior produjo un shock económico y cambió el funcionamiento de las empresas, lo que afectó 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.

Sin embargo, desde fines del año 2020 se observó un cambio de tendencia producido en gran parte por el comienzo del proceso de vacunación en Estados Unidos de América, llegando a más de 208 millones de personas con el esquema de vacunación completo al cierre del 2021, lo que corresponde a casi el 63% de la población. Dado lo anterior, durante el año 2021 se comenzaron a flexibilizar las medidas de cuarentena y distanciamiento social, lo que permitió poco a poco volver a los niveles normales de movilización previos a la pandemia y que los mercados y la economía comenzaran su recuperación.

Lo anterior se vio reflejado en el crecimiento económico de Estados Unidos de América. Luego de una contracción del PIB en 2020 de un 3,5%, la economía presentó un crecimiento positivo en 2021 de un 5,7% y se espera un crecimiento para el año 2022 de un 3,5% de acuerdo a las cifras de la FED. Adicionalmente, se han visto afectados los niveles de desempleo de la nación, ya que luego de alcanzar un máximo de un 14,7% en abril 2020, la tasa ha ido disminuyendo sostenidamente a medida que los negocios han ido retomando sus operaciones, alcanzando un 3,9% en diciembre de 2021.

En cuanto a los efectos a largo plazo de la pandemia COVID-19, el trabajo remoto implementado como medida de prevención del virus podría tener un efecto permanente en el uso de oficinas, sin embargo, aún no es claro la magnitud que este tendrá en el uso de los espacios. Por un lado, en la medida que las restricciones se han ido terminando, algunas compañías han adoptado una política laboral flexible, que combina el teletrabajo con el uso de oficinas. Por otro lado, algunas empresas han reconfigurado sus espacios para mantener una distancia suficiente entre sus empleados, aumentando el total de pies cuadrados necesarios para cada uno de ellos. Adicionalmente, puede que algunos mercados se beneficien de la llegada de nuevos empleados, provenientes de mercados más densos, o que la nueva construcción tenga demoras relevantes en sus plazos de entrega, e incluso en algunos casos sean suspendidas, mitigando así el riesgo de una sobreoferta y potencial competencia para los activos inmobiliarios del Fondo.



HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2022, Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A., procedió a constituir Póliza de Seguro de Garantía a favor del Fondo, dando así cumplimiento a los dispuesto en los Artículos 12,13 y 14 de la Ley N°20.712. El detalle es el siguiente:

Naturaleza	N°	Fecha de Vencimiento	Emisor	Beneficiarios Aportantes de	Representante de los Beneficiarios	Monto UF
Póliza de seguro	7042798	10-01-2022 al 10-01-2023	Sura	FII 299 Alhambra	Banco Bice	10.000

En Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 20 de enero de 2022, se acordó repartir un dividendo provisorio a partir del día 26 de enero, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al Ejercicio 2022, por la cantidad total de USD 96.427,57, equivalente a USD 0,01751 por cuota.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del fondo celebrada el 25 de enero de 2022, se aprobó la disolución anticipada del fondo, con lo cual se acordó iniciar el proceso de liquidación y proceder a la disolución y liquidación de este.

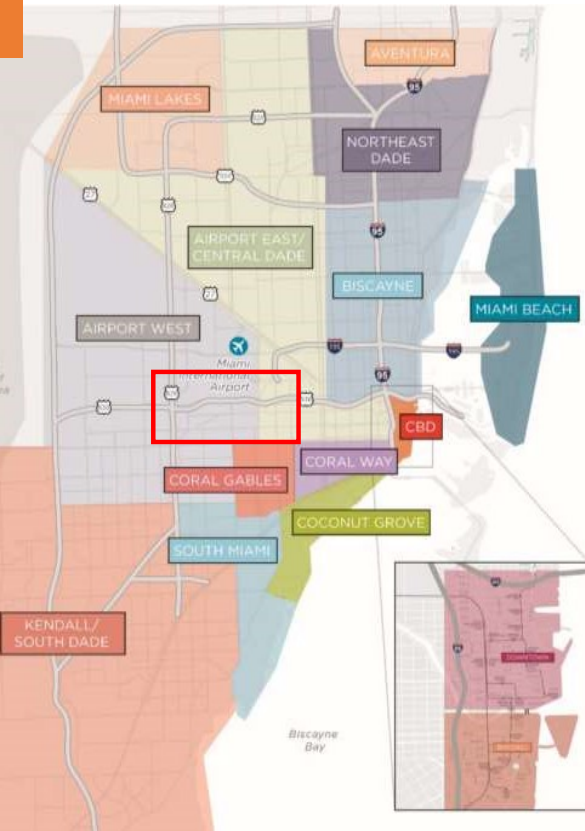
En relación con la crisis derivada de la guerra entre Ucrania y Rusia, el Fondo no posee ningún activo que esté expuesto directa o indirectamente o que se vean afectados por instrumentos emitidos por entidades de Rusia o Ucrania.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2022 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



\$38,93 Coral Gables B	6.362.846 SF /	14,1% Coral Gables B
\$45,65 Coral Gables Overall	163.741 SF	16,2% Coral Gables Overall
\$44,30 Metro Overall	Inventario Coral Gables / Nueva Construcción Coral Gables	18,0% Metro Overall
Rentas		Vacancia
3,0%	166.820 SF Coral Gables	La vacancia promedio directa en los suburbios de Miami fue de un 16,4%
3,9%	90.279 SF Metro Overall	
Tasa Desempleo Mercado / Nacional	Absorción Neta Acumulada	Información Adicional

Coral Gables

Coral Gables es parte del mercado de Miami, FL.

El impulso asociado con las firmas financieras y de tecnología que se mudan a Miami ha continuado con firmas recientes, como la firma de capital privado Apollo Global Management (23,000 SF) en 701 Brickell y la firma de la plataforma de comercio electrónico OpenStores (Miami Labs) en The Gateway at Wynwood. (14,900 SF) en el 4Q.

El trimestre cerró con una tasa de vacancia de 18.0%, lo que representa un incremento de 112pb respecto al mismo período del año pasado. El espacio de subarriendo disminuyó en 121,000 SF a 806,000 SF, representando solo el 1,9% del inventario total.

Los propietarios continúan aumentando las rentas en medio de una fuerte demanda de arrendatarios. En general, los precios de lista para el arriendo de propiedades aumentaron un 5 % en relación al año anterior.

(1) Fuente: CBRE (Miami Office)
 (2) Fuente: Bureau of Labour Statistics