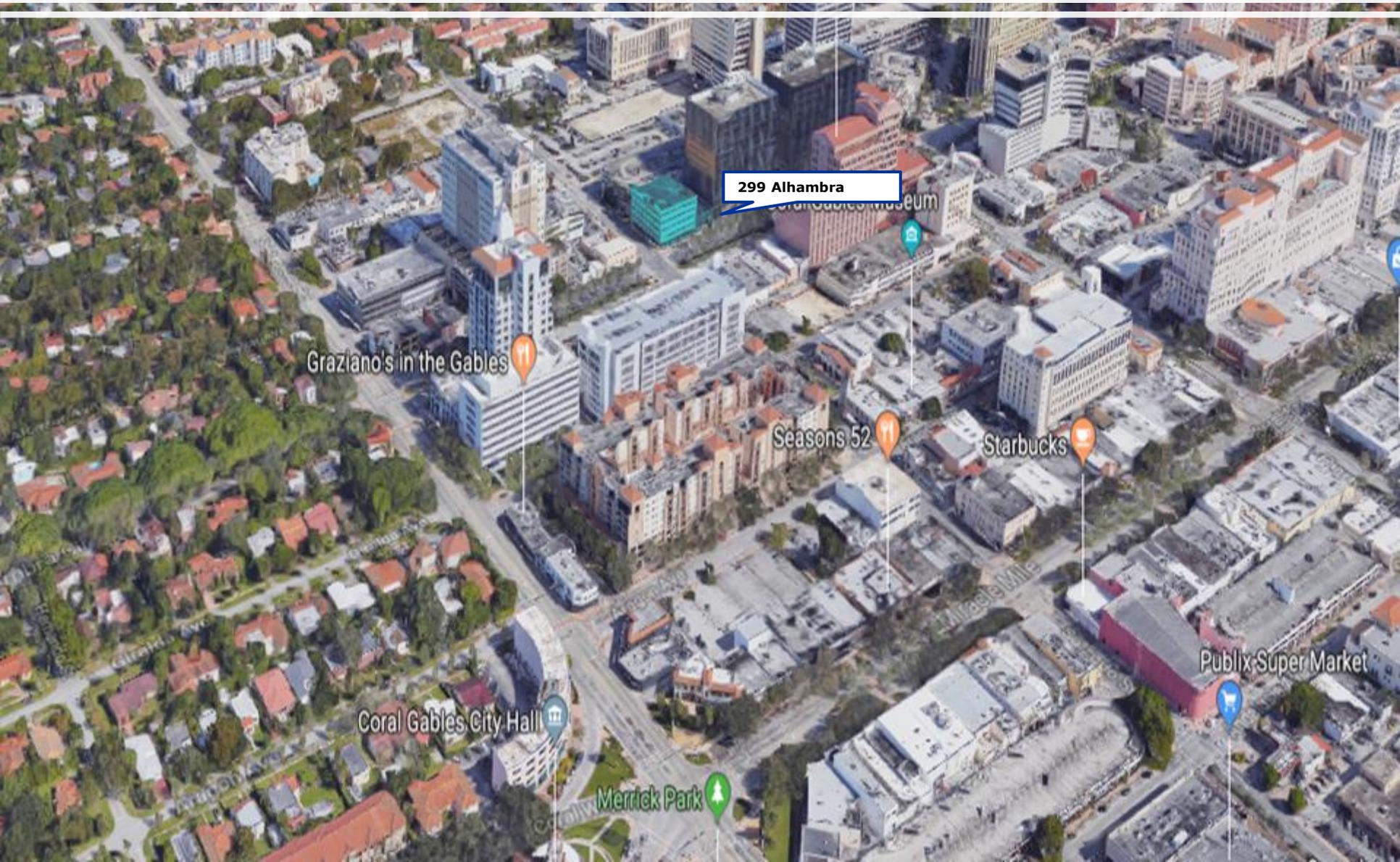
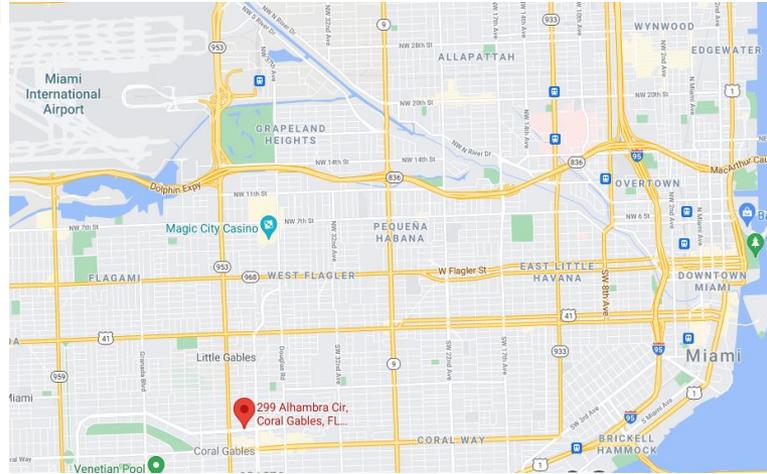


Fondo Independencia 299 Alhambra (en liquidación)

Análisis Razonado – Q1 2022



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 sociedad que cuenta con 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. A la fecha el deudor ha girado el 100% de la línea llevando a cabo el plan de remodelación y construcción de coworking. 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.

A la fecha el deudor ha continuado pagando los intereses del crédito en tiempo y forma. Por otro lado, el vencimiento de la deuda es en 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 de rentas y ocupación, mostrando una vacancia de un 9,5%.

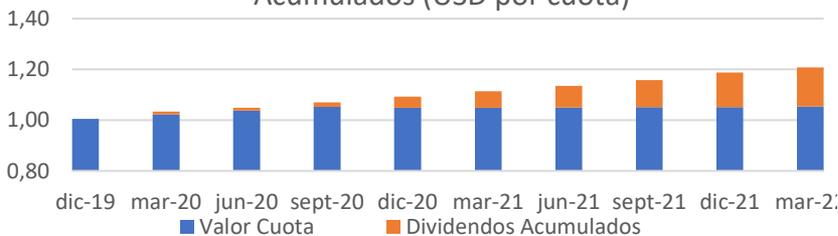
En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del fondo celebrada el 25 de enero de 2022, se aprobó la disolución anticipada del fondo, con lo cual se acordó iniciar el proceso de liquidación y proceder a la disolución y liquidación de éste. Lo anterior se debió a que el plazo que debía cumplir el Fondo de mantener un mínimo de 50 partícipes o un inversionista institucional que exige la Ley para los fondos de inversión públicos venció esa misma fecha.

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



299 Alhambra Circle,
Miami, FL

Evolución Valor Cuota + Dividendos
Acumulados (USD por cuota)

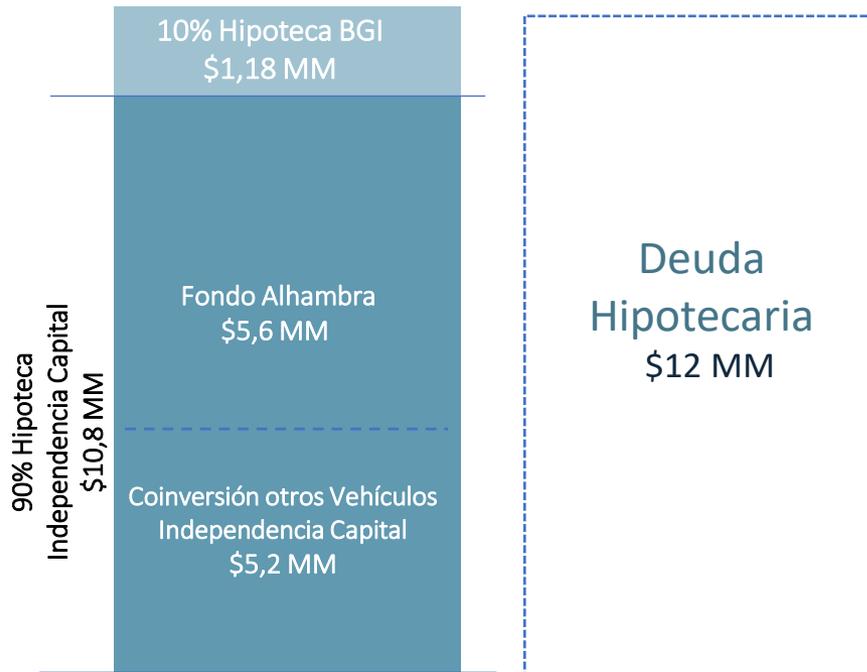




PRÉSTAMO OTORGADO

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 31-03-2022)	1,0537	1,0537	1,0537
B) Dividendos por cuota*	0,0175	0,0888	0,1420
C) Valor al cierre más dividendos (A + B)	1,0712	1,1425	1,1957
D) Valor libro al inicio del periodo*	1,0513	1,0488	1,0225
Rentabilidad (C/D -1)	1,89%	8,93%	16,94%

* Considera los valores originales del Fondo de Inversión Privado 299 Alhambra I para los últimos 24 meses

A) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

El valor libro al cierre se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo en el periodo actual sobre el número de cuotas suscritas y 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	31.03.22 MUSD	31.12.21 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	40	3	37	1.233,33%
Activo No Corriente	5.773	5.795	-22	-0,38%
Total Activo	5.813	5.798	15	0,26%
Pasivo Corriente	10	9	1	11,11%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	5.803	5.789	14	0,24%
Total Pasivos y Patrimonio	5.813	5.798	15	0,26%

ACTIVOS

Los activos corrientes al 31 de marzo de 2022 corresponden a MUSD 40 en caja.

Los MUSD 5.773 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 durante el 2022 alcanza MUSD 110 y se han repartido como dividendo provisorio MUSD 96.



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	31.03.22 MUSD	31.03.21 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	149	118	31	26,3%
Utilidad devengada	-22	16	-38	-237,5%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	127	134	-7	-5,2%
TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)	127	134	-7	-5,2%
Comisión de administración	-12	-12	0	0,0%
Otros gastos de operación	-5	-5	0	0,0%
Total gastos de operaciones (-)	-17	-17	0	0,0%
GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	110	117	-7	-6,0%

- Al 31 de marzo de 2022 los resultados en el Fondo muestran ingresos netos de la operación MUSD 127. Lo anterior se compone por dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 149 y una pérdida devengada del Fondo en su filial por MUSD -22. La variación con respecto al periodo anterior se debe a que a marzo del 2021 se reconocieron MUSD 15 en la filial por el fee de originación del crédito.
- Además el Fondo presentó MUSD 17 de gastos operacionales que se componen de MUSD 12 de comisión por administración y MUSD 5 de otros gastos de operación que se deben principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presenta un resultado del ejercicio positivo durante el periodo por MUSD 110.



INDICADORES FINANCIEROS Y ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO

Indicador	Detalle	Unidad	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,17	0,16	0,14
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	4,00	0,33	0,1250
Valor Libro Cuota	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas	USD	1,0537	1,0512	1,0488
Resultados por Cuota	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	0,0200	0,0212	0,0212
Dividendos pagados por cuota	Dividendos por cuota últimos 12 meses	USD	0,0888	0,0927	0,0532
Dividendos sobre Valor Libro	Dividendos últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	8,43	8,82	5,07
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	1,90	2,02	2,03
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	1,89	2,02	2,02
Rentabilidad de la cuota	(Valor Cuota al cierre + Dividendos por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	8,94	9,05	7,78



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 al activo que garantiza la deuda en la que participa el Fondo. 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 el mercado en que se encuentra la garantía del crédito.
- 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 que garantiza la deuda en la que participa el Fondo. Lo anterior podría provocar una caída en el valor del activo garante del crédito, 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. 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 se encuentra monitoreando mensualmente el estado y condiciones en las que se encuentra la propiedad garante 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 9,5%.



HECHOS POSTERIORES

- En Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Independencia 299 Alhambra En Liquidación, celebrada el día 27 de abril del año 2022, se aprobó la cuenta final de término de éste y se procedió a dar por terminado su proceso de liquidación.
- Cabe señalar que lo indicado en el párrafo en el párrafo precedente, se llevó a cabo debido a que el Fondo no cumplió con el número mínimo de partícipes exigido por la Ley, considerando que el Reglamento Interno del Fondo fue depositado con fecha 25 de febrero de 2021 en el Registro de Depósitos de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero. Dado lo anterior, el plazo que debía cumplir el Fondo con el mínimo de 50 partícipes o un inversionista institucional que exige la Ley para los fondos de inversión públicos venció el 25 de febrero de 2022.
- Lo anterior va en línea con lo aprobado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 25 de enero de 2022, donde la Administradora propuso a los Aportantes dar inicio al proceso de liquidación del Fondo, lo que fue aprobado por los Aportantes presentes e informado al Mercado y esa Comisión mediante Hecho Esencial divulgado el mismo día en que se celebró la Asamblea.
- La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de abril 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.