



**INDEPENDENCIA**  
FONDOS DE INVERSIÓN

**FONDO DE INVERSIÓN**

**INDEPENDENCIA CORE US I**

**ANÁLISIS RAZONADO**

**DICIEMBRE - 2018**

## ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE 2018

RUT FI	76824877-K
Nombre Fondos de Inversión	Fondo de Inversión Independencia Core US I
Nombre Sociedad Administradora	Independencia Internacional Administradora General de Fondos S.A.
Período	31.12.2018

### I. Antecedentes del Fondo

A continuación, se presenta un cuadro resumen del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018. El Fondo no presenta información comparativa ya que inició operaciones con fecha 27 de julio de 2018.

Estado de Situación Financiera	31.12.2018 MUSD
Activo Corriente	722
Activo No Corriente	53.485
<b>Total Activo</b>	<b>54.207</b>
Pasivo Corriente	639
Pasivo No Corriente	-
Patrimonio Neto	53.568
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>54.207</b>

De este cuadro se puede destacar los siguientes aspectos:

**a) Activo corriente:**

Al 31 de diciembre de 2018 el activo corriente está compuesto por MUSD 722 en bancos.

**b) Activo no corriente:**

Al 31 de diciembre de 2018 el activo no corriente se compone de inversiones por el método de la participación por la sociedad REUS Core Fund I Inc. por MUSD12.094, IAM Core Venture por MUSD41.349, e Independencia Venture LLC por MUSD42. Por medio de estas inversiones el Fondo indirectamente es propietaria de inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América, correspondientes a edificios de oficinas ubicados en 2168 Shattuck Avenue, Berkeley, CA y en 110 110th Ave NE, Bellevue, WA.

**c) Pasivo corriente:**

Corresponde principalmente a un dividendo por pagar a los aportantes (MUSD 411), además de otras obligaciones de corto plazo.

**d) Pasivo no corriente:**

Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo no cuenta con pasivos no corrientes.

**e) Los movimientos al patrimonio son:**

Aportes enterados al Fondo por MUSD51.438, dividendos provisorios por MUSD411 y la utilidad del período por MUSD2.541.

**II. Resumen de los resultados obtenidos**

A continuación, se presenta un cuadro resumen del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2018. El Fondo comenzó sus operaciones el 27 de julio de 2018, por lo que no se presenta esta información en forma comparativa.

<b>Estado de Resultados Integrales</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>MUSD</b>
Intereses y reajustes	26
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros	-
Resultado en inversiones por método de la participación	2.642
<b>Total Ingresos/ (pérdidas) netos de la operación (+ ó -)</b>	<b>2.668</b>
Comisión de administración	(109)
Otros gastos de operación	(18)
<b>Total gastos de operaciones (-)</b>	<b>(127)</b>
<b>Ganancias (Pérdidas) del Ejercicio</b>	<b>2.541</b>

Al 31 de diciembre de 2018, las utilidades del Fondo corresponden principalmente al resultado de las sociedades en las cuales el Fondo mantiene participación. Adicionalmente, considera intereses devengados en cuotas de fondos mutuos, gastos operacionales y comisión de administración.

El resultado de inversiones en sociedades considera MUSD 2.131 de utilidad devengada por mayor valor de los bienes raíces (tasaciones efectuadas por peritos independientes) y MUSD 511 de utilidad realizada, percibida por el Fondo como dividendos.

**III. Resumen de los flujos de efectivo**

<b>Flujo Neto de Efectivo</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>MUSD</b>
Actividades de Operación	127
Actividades de Inversión	(50.843)
Actividades de Financiamiento	51.438
<b>Flujo Neto del Período</b>	<b>722</b>

#### IV. Índices financieros de liquidez

Índices Financieros	
Índice de Liquidez	31.12.2018
Razón de Liquidez	1,1299
Razón Ácida	1,1299

La razón de liquidez mide la capacidad que tiene el Fondo de cubrir con sus activos corrientes, las obligaciones registradas en el pasivo corriente.

La razón ácida mide la capacidad que tiene el Fondo de cubrir con sus activos más líquidos (efectivo y efectivo equivalente), las obligaciones registradas en el pasivo corriente.

#### V. Índices financieros de solvencia

Índices Financieros	
Índice de Solvencia	31.12.2018
Endeudamiento del Activo	1,1788%
Endeudamiento del Patrimonio	1,1929%
Deuda Corto Plazo	100%
Deuda Largo Plazo	0%

El índice de Endeudamiento del Activo considera el total del pasivo sobre el activo total del Fondo.

El índice de Endeudamiento del Patrimonio considera el total de pasivos sobre el patrimonio del Fondo.

#### VI. Índices financieros de rentabilidad

Índices Financieros	
Índice de rentabilidad	31.12.2018
Rentabilidad del Patrimonio	4,9399%
Rentabilidad el Activo	4,6876%
Rendimiento de Activos Operacionales	4,7509%
Utilidad/(Pérdida) por cuota en USD	0,0493
Retorno de Dividendos	0

Estos índices corresponden al resultado del ejercicio sobre los activos o el patrimonio.

#### VII. Análisis de variaciones relevantes

El Fondo no presenta información comparativa, ya que inició operaciones con fecha 27 de julio de 2018.

## VIII. Riesgo de mercado

En la evaluación de la compra de un bien raíz, se estudian y analizan en detalle los distintos riesgos a los que está afecto dicho activo. Se revisa la competencia, precios, márgenes, plazos de comercialización y las distintas condiciones de oferta y demanda de arrendatarios del mercado donde se encuentra el activo. Además, dicho análisis es revisado y aprobado por el Comité de Inversiones de la Sociedad Administradora.

### a) Riesgo de precios

El Fondo invierte a través de sus filiales, en inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América, que corresponderán principalmente a edificios de oficinas, centros de distribución industrial y activos retail selectivos de renta., cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario y cambios de normativa en dicho país que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo. Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora en conjunto con sus sociedades relacionadas realizan las siguientes gestiones:

- Monitoreo mensual de los distintos indicadores del mercado de Estados Unidos y en especial en los mercados en los que se haya adquirido algún inmueble, donde se hace especial énfasis en los distintos cambios en la demanda por espacios, oferta de nuevos metros en el mercado y cambios en las regulaciones locales.
- Revisión mensual de la actividad de arriendo del activo subyacente realizando una continua actualización de las distintas estrategias a seguir para maximizar la gestión comercial del mismo.

Por otro lado, los precios de los activos subyacentes son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes..

### b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario surge cuando el valor de las transacciones futuras, activos monetarios y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones del tipo de cambio.

El Fondo no está sujeto a este riesgo debido a que tanto sus aportes, inversiones y distribuciones se realizan en la moneda funcional que es el dólar de E.E.U.U. El Fondo no tiene inversiones en ninguna otra moneda.

### c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

A nivel de los activos del fondo este riesgo es muy acotado, ya que existe sólo cuando hay inversiones en cuotas de fondos mutuos.

A nivel de los pasivos de las filiales del Fondo, hay una exposición acotada a este riesgo. En cuanto a la compra de los inmuebles Constitution Square ubicado en Berkeley, California y 110 Atrium ubicado en Bellevue, Washington, los créditos otorgados al momento de la compra de los activos son instrumentos financieros, a tasa fija para la compra en Berkeley y una tasa variable en el caso de Bellevue. Con el objetivo de disminuir el riesgo tipo de interés se adquirió un seguro de tasa sobre el mismo de manera que la tasa de interés de éste nunca supere el 4%.

Además, las filiales del Fondo cuentan con una línea de crédito con el fin de financiar habilitaciones a los posibles arrendatarios del activo subyacente. Esta línea de crédito también opera con el seguro de tasa mencionado anteriormente.

## IX. Conclusiones

El año 2018 corresponde al primer periodo del Fondo Independencia Core US I. Desde su inicio de operaciones en Julio 2018 el Fondo ha adquirido, a través de sociedades extranjeras, dos propiedades de oficinas ubicadas en Estados Unidos de América, acorde con su objetivo de inversión y con el objetivo de generar rentas de largo plazo.

Ambas adquisiciones ubicadas en la costa oeste de Estados Unidos de América, en Berkeley y Bellevue, se realizaron en septiembre y octubre respectivamente. Con los flujos generados por los arriendos de ambos inmuebles desde su adquisición, al cierre del año el Fondo acordó repartir un primer dividendo a sus aportantes, a pagar en el mes de enero de 2019.

La rentabilidad del Fondo en el período fue de un 4,93%, que incluye un mayor valor de las propiedades, según tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes, lo cual es consistente con la estabilidad y crecimiento de los mercados en los que se encuentran los inmuebles, además de sus diversificadas carteras de arrendatarios, tanto por industria como en vencimiento de sus contratos de arriendo.

En sus primeros meses de operación el Fondo ha logrado cumplir con sus objetivos de inversión generando una atractiva rentabilidad a sus aportantes, tanto por la mayor valorización de sus inversiones como por la distribución de dividendos.

## X. Tabla de indicadores

Análisis Liquidez
Razón de liquidez: $(\text{Activo corriente} / \text{Pasivo corriente})$
Razón Acida: $(\text{Activos más líquidos} / \text{Pasivo corriente})$
Análisis Endeudamiento
Razón de endeudamiento del Activo: $(\text{Pasivo corriente} + \text{no corriente} / \text{activo})$
Razón de endeudamiento: $(\text{Pasivo corriente} + \text{no corriente} / \text{Patrimonio})$
Proporción deuda corto plazo $(\text{Pasivo corriente} / \text{Total pasivos})$
Proporción deuda largo plazo $(\text{Pasivo no corriente} / \text{Total pasivos})$
Análisis Rentabilidad
Rentabilidad del patrimonio: $((\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / (\text{patrimonio} - \text{utilidad (pérdida) del ejercicio} + \text{dividendos provisorios}))$
Rentabilidad sobre los activos: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{activos})$
Rendimiento activos operacionales: $(\text{Resultado operacional} / \text{Activos operacionales})$
Utilidad/(Pérdida) por cuota: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{N}^\circ \text{ cuotas})$
Dividendos pagados por cuota: $(\text{Suma de dividendos pagados en los últimos doce meses} / \text{Valor por cuota})$