



FONDO DE INVERSIÓN

INDEPENDENCIA ONE UNIÓN CENTER

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE – 2018

ANALISIS RAZONADO AL 31 DICIEMBRE 2018

RUT FI	76786092-7
Nombre Fondos de Inversión	Fondo de Inversión Independencia One Unión Center
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 y 2017.

Estado de Situación Financiera	31.12.2018	31.12.2017
	MUSD	MUSD
Activo Corriente	976	406
Activo No Corriente	14.256	13.605
Total Activo	15.232	14.011
Pasivo Corriente	18	5
Pasivo No Corriente	-	-
Patrimonio Neto	15.214	14.006
Total Pasivos y Patrimonio	15.232	14.011

De este cuadro se puede destacar los siguientes aspectos:

a) Activo corriente:

Al 31 de diciembre de 2018 el activo corriente está compuesto por los intereses del pagaré (Promissory Note) con la sociedad REUS One Union Center Inc., desde 01 de Julio de 2018 al 31 de diciembre de 2018 por MUSD 946 (tal como se detalla en la Nota 9 de los Estados Financieros del Fondo), además de MUSD 30 en bancos.

b) Activo no corriente:

Al 31 de diciembre de 2018 el activo no corriente se compone de un pagaré con la sociedad REUS One Union Center Inc. por MUSD13.050 y en una menor proporción por inversiones en acciones clase B de la misma sociedad por un valor de MUSD1.206.

c) Pasivo corriente:

Corresponde a cuentas por pagar a proveedores relacionados con la operación del Fondo, tales como contadores, auditores y abogados.

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 MUSD14.988 y la pérdida del ejercicio 2017 por MUSD982 debidamente detallado en los estados de resultados integrales en los EEFF auditados al 31 de diciembre de 2017, más la utilidad desde enero 2018 al 31 de diciembre 2018 por MUSD1.208.

II. Resumen de los resultados obtenidos

A continuación, se presenta un cuadro resumen del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estado de Resultados Integrales	31.12.2018	31.12.2017
	MUSD	MUSD
Intereses y reajustes	1.819	406
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(409)	(1.383)
Otros	(166)	
Total Ingresos/ (pérdidas) netos de la operación (+ ó -)	1.244	(977)
Comisión de administración	(14)	-
Otros gastos de operación	(22)	(5)
Total gastos de operaciones (-)	(36)	(5)
Ganancias (Pérdidas) del Ejercicio	1.208	(982)

Al 31 de diciembre de 2018 las utilidades del Fondo corresponden principalmente a los intereses devengados del título de deuda con la sociedad REUS One Union Center Inc. Adicionalmente, consideran el resultado de la sociedad en la cual el Fondo mantiene participación y los gastos devengados de contadores, abogados y auditores que se generaron durante el periodo.

El Fondo no devengó ni pagó comisiones de administración durante su primer año, es decir desde el 05 de octubre de 2017 hasta el 05 de octubre 2018.

III. Resumen de los flujos de efectivo

Flujo de Efectivo	31.12.2018	31.12.2017
	MUSD	MUSD
Actividades de Operación	30	(14.988)
Actividades de Inversión	-	-
Actividades de Financiamiento	-	14.988
Flujo Neto del Periodo	30	-

Las actividades de operación del año 2018 corresponden al cobro parcial de los intereses devengados por el pagaré y al pago de cuentas y documentos por pagar.

IV. Índices financieros de liquidez

Índices Financieros		
Índice de Liquidez	31.12.2018	31.12.2017
Razón de Liquidez	54,2222	81,2000
Razón Ácida	1,6667	81,2000

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	31.12.2017
Endeudamiento del Activo	0,1182%	0,0357%
Endeudamiento del Patrimonio	0,1183%	0,0357%
Deuda Corto Plazo	100%	100%
Deuda Largo Plazo	-	

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	31.12.2017
Rentabilidad del Patrimonio	8,6249%	-7,0113%
Rentabilidad el Activo	7,9307%	-7,0088%
Rendimiento de Activos Operacionales	8,4736%	3,3862%
Utilidad/(Pérdida) por cuota en USD	0,0806	(0,0655)
Retorno de Dividendos	N/A	N/A

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

VII. Análisis de variaciones relevantes

No se reportan variaciones relevantes en el período.

VIII. Riesgo de mercado

En la evaluación de la compra de un bien raíz, se estudia y analiza 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 un activo inmobiliario ubicado en Washington D.C., E.E.U.U., 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 Washington D.C., donde se hace especial énfasis en los distintos cambios en la demanda por espacios de oficinas, 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, el precio del activo subyacente es monitoreado y actualizado 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 no es relevante dado que los instrumentos financieros adquiridos son a tasa fija.

A nivel de los pasivos de las filiales del Fondo, hay una exposición acotada a este riesgo. El crédito otorgado al momento de la compra del activo es un instrumento financiero a tasa variable pero, adicionalmente, se adquirió un seguro de tasa sobre el mismo de manera que la tasa de interés de éste nunca supere el 6%.

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. Comentarios

El año 2018 corresponde al segundo periodo del Fondo Independencia One Union Center. El Fondo, a través de sociedades extranjeras, es dueña del edificio de oficinas ubicado en 810 First Street NE, Washington D.C., en Estados Unidos de América.

Al cierre del año el Fondo se comportó dentro de lo esperado en cuanto a flujos y mejor de lo esperado en cuanto a la plusvalía del inmueble.

X. Tabla de indicadores

Análisis Liquidez
Razón de liquidez: $(\text{Activo corriente} / \text{Pasivo corriente})$
Razón Ácida: $(\text{Activos más líquidos} / \text{Pasivo corriente})$
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: $((\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / (\text{patrimonio} - \text{utilidad (pérdida) del ejercicio}))$
Rentabilidad sobre los activos: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{activos})$
Rendimiento activos operacionales: $(\text{Resultado operacional} / \text{Activos operacionales})$
Utilidad/(Pérdida) por cuota: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{N}^{\circ} \text{ cuotas})$
Retorno de Dividendos: $(\text{Suma de dividendos pagados en los últimos doce meses} / \text{Valor por cuota})$