CAPITAL ADVISORS ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A. ANÁLISIS RAZONADO

Los presentes estados financieros de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. correspondientes a los periodos terminados al 31 de marzo de 2020, 2019 y por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas.

Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. opera bajo autorización de existencia y aprobación de estatutos otorgada por la Comisión para el Mercado Financiero, mediante resolución número 015 del 21 de enero del 2015.

Información general:

La Sociedad Administradora, fue constituida con el nombre de Alcántara Administradora General de Fondos S.A., como sociedad anónima en Chile, el 27 de octubre de 2014, según escritura pública otorgada ante doña María Virginia Wielandt Covarrubias, Notario Público suplente del Titular de la Quinta Notaria de Santiago señor Patricio Raby Benavente, repertorio N°13.438-2014, rectificada por escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2014, otorgada en la misma Notaría ante don Patricio Raby Benavente, repertorio 15.620-2014.

La Comisión para el Mercado Financiero autoriza su existencia y aprueba estatutos con fecha 21 de enero de 2015, según resolución exenta Nº 015. El certificado se inscribió a fojas 9403 Nº 5866 del 30 de enero de 2015 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el diario oficial Nº 41.074 de fecha 04 de febrero de 2015.

La Sociedad Administradora se encuentra sujeta a la normativa establecida en la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y la Ley N°20.712 sobre Administración de Terceros y Carteras Individuales.

El domicilio social y las oficinas principales de la Sociedad se encuentran en Santiago de Chile, en Apoquindo 2929, oficina 1400-A, comuna de Las Condes.

La Sociedad Administradora tiene por objeto exclusivo la administración de los recursos de los Fondo por cuenta y riesgo de los aportantes y realizar las demás actividades complementarias a su giro que sean autorizadas por la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N°20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales y sus posteriores modificaciones.

Los Fondos administrados por la Sociedad al 31 de marzo de 2020 son los siguientes:

- Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios
- Fondo de Inversión Capital Advisors Real Estate Office US II
- Fondo de Inversión Capital Advisors Renta Variable Global
- Fondo de Inversión Privado Capital Advisors Real Estate Multifamily US I
- Fondo de Inversión Privado Capital Advisors Real Estate Office US III

La Comisión para el Mercado Financiero mediante Resolución Exenta Nº 318 de fecha 4 de noviembre de 2015, autorizó el cambio de nombre a Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A.

Estado de situación financiera

	31-03-2020	31-12-2019	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Activos corrientes	686.990	725.840	(38.850)	(5,35)
Activos no corrientes	355.964	410.455	(54.491)	(13,28)
Total Activos	1.042.954	1.136.295	(93.341)	(8,21)
Pasivos corrientes	406.283	526.087	(119.804)	(22,77)
Pasivos no corrientes	115.804	138.630	(22.826)	(16,47)
Patrimonio neto	520.867	471.578	49.289	10,45
Total Pasivos y Patrimonio	1.042.954	1.136.295	(93.341)	(8,21)

- a) Al 31 de marzo de 2020, los activos corrientes que mantiene la Administradora disminuyeron un 5,35% en relación con lo que tenía al cierre del ejercicio 2019. Presenta una baja en efectivo y efectivo equivalente (ver nota 6) así como también de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (ver nota 7) pero estas bajas, se ven amortiguadas con el aumento de las cuentas por cobrar a empresas relacionadas (ver nota 12), como también del activo por impuestos corrientes (ver nota 11).
- b) Los activos no corrientes presentan una disminución del 13,28% en relación al cierre anterior, producto principalmente de la baja del componente de largo plazo del derecho de uso del contrato de sus oficinas (NIIF 16, ver nota 8) y reducción del impuesto diferido (ver nota 10)
- c) Los pasivos corrientes muestran una variación del (22,77%) la cual es explicada principalmente por una baja de M\$167.138 en los beneficios a los empleados por la provisión utilizada en el primer trimestre 2020 (ver nota 14).
- d) Los pasivos no corrientes, corresponden a la parte del contrato de arriendo de más de 12 meses (ver nota 16) y tuvieron una baja de M\$22.826.
- e) La variación de M\$49.289 del patrimonio neto se compone por la utilidad del ejercicio 2020, por ese monto.

II. Estado de resultado

	31-03-2020	31-03-2019	Variación	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	583.094	512.913	70.181	13,68
Costos de ventas	(194.322)	(161.546)	(32.776)	20,29
Ganancia (pérdida) bruta	388.772	351.367	37.405	10,65
Gastos de administración	(325.054)	(406.295)	81.241	20,00
Costos financieros	(1.814)	(2.501)	687	(27,47)
Diferencia de cambio	8.131	1.878	6.253	332,96
Resultados por unidades de reajuste	(3.168)	34	(3.202)	(9.417,65)
Resultado antes de impuestos	66.867	(55.517)	122.384	220,44
Impuestos a las ganancias	(17.578)	7.759	(25.337)	(326,55)
Resultados del ejercicio	49.289	(47.758)	97.047	203,21

- a) Los ingresos de actividades ordinarias aumentaron en un 13,68% debido principalmente al aumento en comisiones de administración (ver nota 18)
- b) Los costos de ventas aumentaron producto de los montos Administrados en los Fondos en que existen managers o distribuidores.
- c) La ganancia bruta tuvo un aumento total de 10,65% producto de lo indicado en los párrafos anteriores.
- d) El gasto de administración tuvo una disminución de M\$81.241 que representa un 20,00 de lo gastado en 2019 para igual periodo. La principal baja corresponde al ítem remuneraciones (ver nota 20)
- e) El resultado del ejercicio pasó de tener pérdidas por (M\$47.758) en 2019 a una utilidad de M\$49.289 en el primer trimestre de 2020. Los responsables de este aumento es la mayor facturación y menor gasto de administración.

III. Estado de flujo de efectivo

	31-03-2020	31-03-2019	Varia	ción
Flujo de efectivo:	M\$	M\$	M\$	%
Actividades de la operación	(52.995)	(105.136)	52.141	49,59
Actividades de inversión	-	(3.149)	3.149	100,00
Actividades de financiamiento	(23.151)	(21.844)	(1.307)	(5,98)
Aumento (disminución) neta de efectivo y				
equivalentes al efectivo	(76.146)	(130.129)	53.983	(41,48)
Saldo inicial de efectivo y efectivo				
equivalente	305.391	402.393	(97.002)	(24,11)
Diferencias de cambio netas sobre efectivo				
y equivalentes al efectivo	9.370	900	8.470	941,11
Saldo final de efectivo y equivalentes al				
efectivo	238.615	273.164	(34.549)	(12,65)

 a) La Administradora presenta una menor utilización de caja en actividades de la operación principalmente producto de un menor gasto en administración en comparación al primer trimestre de 2019. b) El saldo final de efectivo y efectivo equivalente tuvo una baja del 12,65% en el primer trimestre 2020 en relación a igual periodo de 2019.

IV. Análisis y explicación de principales tendencias

		31-03-2020	31-12-2019	Variación
Liquidez (a)	(veces)	1,69	1,38	0,31
Razón ácida (b)	(veces)	0,59	0,58	0,01
(a) Activos corrientes / Desives corrientes				

⁽a) Activos corrientes / Pasivos corrientes

Durante el periodo enero a marzo 2020, la liquidez se mantiene en valores similares a 2019, aumentando en 0,31 veces lo que presentaba al cierre anterior. La razón ácida tuvo un aumento de 0.01 veces.

		31-03-2020	31-12-2019	Variación
Razón de endeudamiento (c)	veces	1,00	1,41	(0,41)
Deuda corto plazo/deuda total	(%)	77,82	79,14	(1,32)
(c) Pasivos corrientes y no corrientes / Patrimonio				

La razón de endeudamiento disminuyó durante el primer trimestre de 2020, debido al disminución de los pasivos totales por M\$142.630 mientras que el patrimonio neto aumentó en M\$49.289. La relación de deuda de corto plazo contra el total de deuda, se mantuvo en valores similares al cierre 2019, variando 1,32%.

		31-03-2020	31-03-2019	Variación
Rentabilidad del patrimonio (d)	(%)	9,93	(12,21)	22,14
Rentabilidad del activo (e)	(%)	4,52	(4,70)	9,22
Utilidad (pérdida) por acción (f)	M\$	3,52	(3,98)	7,50
Retorno de dividendos (g)	(%)	0	217,89	(217,89)

⁽d) Utilidad / Patrimonio promedio, donde el patrimonio promedio corresponde al patrimonio del ejercicio actual más el patrimonio del ejercicio anterior, dividido por dos.

Todos los indicadores de rentabilidad presentan un aumento en relación al primer trimestre de 2019. La utilidad por acción aumentó M\$7,5 pasando de una pérdida de (M\$3,98) a una utilidad de M\$3,52. Retorno de dividendos, no hubo para el primer trimestre 2020 y en igual periodo 2019 alcanzó el 271,89%.

⁽b) Efectivo y efectivo equivalente / Pasivos corrientes

⁽e) Utilidad / Activo promedio, donde el activo promedio corresponde al activo del ejercicio actual más el activo del ejercicio anterior, dividido por dos.

⁽f) Utilidad (pérdida) del periodo / cantidad total de acciones del Fondo.

⁽g) Dividendos pagados los últimos 12 meses / valor acción al cierre del período.

V. Sobre los riesgos

La información para este ítem, se encuentra contenida en la Nota $5\ \square$ Administración de Riesgos, del informe de los estos estados financieros.