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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 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.

I. Estado de situación financiera

	31-12-2019	31-12-2018	Variación	
	M$	M$	M$	%
Activos corrientes	725.840	721.911	3.929	0,54
Activos no corrientes	410.455	213.282	197.173	92,45
Total Activos	**1.136.295**	**935.193**	**201.102**	**21,50**
Pasivos corrientes	526.087	520.268	5.819	1,12
Pasivos no corrientes	138.630	-	138.630	-
Patrimonio neto	**471.578**	**414.925**	**56.563**	**13,65**
Total Pasivos y Patrimonio	**1.136.295**	**935.193**	**201.102**	**21,50**

a) Al 31 de diciembre de 2019, los activos corrientes que mantiene la Administradora están en línea con lo que tenía al cierre 2018. Presenta una baja en efectivo y efectivo equivalente (ver nota 6) así como también de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas (ver nota 7) pero estas bajas, se compensan con el aumento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (ver nota 7), como también del activo por impuestos corrientes (ver nota 11).
b) Los activos no corrientes presentan un aumento del 92,45% en relación al cierre anterior, producto de la activación del derecho de uso del contrato de sus oficinas (NIIF 16, ver nota 8)
c) Los pasivos corrientes muestran una variación del 1,12% la cual es explicada principalmente por un aumento de M$93.986 en otros pasivos financieros que corresponde a la fracción de corto plazo del contrato de arriendo de sus oficinas (ver nota 16) y una disminución de (M$82.342) en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar (ver nota13).
d) Los pasivos no corrientes, corresponden a la parte del contrato de arriendo de más de 12 meses (ver nota 16).
e) La variación de M$56.563 del patrimonio neto se compone principalmente por un aumento de capital por M$110.000 (ver nota 17) y por la pérdida del ejercicio 2019 de (M$45.260)

II. Estado de resultado

	31-12-2019	31-12-2018	Variación	
	M$	M$	M$	%
Ingresos de actividades ordinarias	2.113.801	2.749.218	(635.417)	(23,11)
Costos de ventas	(717.979)	(639.524)	(78.455)	12,27
Ganancia (pérdida) bruta	**1.395.822**	**2.109.694**	**(713.872)**	**(33,84)**
Gastos de administración	(1.448.942)	(1.673.469)	224.527	(13,42)
Otras ganancias (pérdidas)	-	22.576	(22.576)	(100,00)
Ingresos financieros	44	1.633	(1.589)	(97,31)
Costos financieros	(8.984)	(2.617)	(6.367)	243,29
Diferencia de cambio	(2.656)	6.554	(9.210)	(140,52)
Resultados por unidades de reajuste	(5.667)	412	(6.079)	(1.475,49)
Resultado antes de impuestos	**(70.383)**	**464.783**	**(535.166)**	**(115,14)**
Impuestos a las ganancias	25.123	(116.030)	141.153	(121,65)
Resultados del ejercicio	**(45.260)**	**348.753**	**(394.013)**	**(112,98)**

a) Los ingresos de actividades ordinarias bajaron en un 23,11% debido a la baja en la facturación por asesorías 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 una baja total de 33,84% producto de lo indicado en los párrafos anteriores.
d) El gasto de administración tuvo una disminución de M$224.527 que representa un 13,42 de lo gastado en 2018. La principal baja corresponde al ítem remuneraciones (ver nota 21)
e) El resultado del ejercicio pasó de tener utilidad por M$348.757 en 2018 a una pérdida de M$(45.260) en 2019.

III. Estado de flujo de efectivo

	31-12-2019	31-12-2018	Variación	
Flujo de efectivo:	M$	M$	M$	%
Actividades de la operación	(107.701)	793.573	(901.274)	(113.57)
Actividades de inversión	(12.726)	(45.675)	32.949	(72.14)
Actividades de financiamiento	28.293	(1.215.697)	1.243.990	(102,33)
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes al efectivo	(92.134)	(467.799)	375.665	(80,30)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	402.393	866.039	(463.646)	(53,54)
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo	(4.868)	4.153	(9.021)	(217,22)
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	305.391	402.393	(97.002)	(24,11)

a) La Administradora presenta una disminución en el flujo de actividades de la operación principalmente producto de una menor facturación en 2019.
b) El flujo por actividades de financiamiento tuvo una variación de M$1.243.990 que se explica por los dividendos pagados en 2018 por un total de M$1.100.004 y el aumento de capital de M$110.000 durante 2019.
c) El saldo final de efectivo y efectivo equivalente tuvo una baja del 24,11% en el año 2019. Dado que durante este ejercicio, el consumo de caja fue de M$97.002 de los M$402.393 con que se terminó el año anterior.

IV. Análisis y explicación de principales tendencias

		31-12-2019	31-12-2018	Variación
Liquidez (a)	(veces)	1,38	1,39	(0,01)
Razón ácida (b)	(veces)	0,58	0,77	(0,19)

(a) Activos corrientes / Pasivos corrientes
(b) Efectivo y efectivo equivalente / Pasivos corrientes

Durante el ejercicio 2019, la liquidez se mantiene en valores similares a 2018, disminuyendo en 0,01 veces lo que presentaba al cierre anterior. La razón ácida tuvo una disminución de 0,19 veces, producto de la disminución del efectivo y efectivo equivalente en un 24,11% mientras que los pasivos corrientes aumentaron, pero solo lo hicieron en un 1,12%.

		31-12-2019	31-12-2018	Variación
Razón de endeudamiento (c)	veces	1,41	1,25	0,16
Deuda corto plazo/deuda total	(%)	79,14	100,00	(20,86)

(c) Pasivos corrientes y no corrientes / Patrimonio

La razón de endeudamiento aumentó durante 2019, debido al aumento de los pasivos totales por M$144.449 mientras que el patrimonio neto lo hizo solo en M$56.563. La relación de deuda de corto plazo contra el total de deuda, dejó de ser 100% debido al reconocimiento de la deuda por el contrato de arriendo que mantienen la oficina, el cual tienen un componente de largo plazo (ver nota 16)

		31-12-2019	31-12-2018	Variación
Rentabilidad del patrimonio (d)	(%)	(10,21)	54,45	(64,66)
Rentabilidad del activo (e)	(%)	(4,37)	26,98	(31,35)
Utilidad (pérdida) por acción (f)	M$	(3,23)	29,06	(32,29)
Retorno de dividendos (g)	(%)	0,00	192,81	(192,81)

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

Todos los indicadores de rentabilidad presentan una disminución del 2018 al 2019. La rentabilidad sobre el patrimonio disminuyo 64,66%, y la rentabilidad sobre el activo lo hizo en un 31,35. Retorno de dividendos, no hubo en 2019 y en 2018 alcanzó el 192,81%.

V. Sobre los riesgos

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