



Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A.

Memoria Anual 2017

Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A.

Av. Presidente Riesco 5561 of. 602, Las Condes, Santiago de Chile
(+56)2 24369000

ÍNDICE

CARTA DEL PRESIDENTE	3
IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	4
HECHOS ESENCIALES.....	6
ADMINISTRACIÓN	7
PROPIEDAD DE LA ENTIDAD.....	8
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	9
DIVIDENDOS	11
ANÁLISIS RAZONADO.....	12
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	13

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Accionistas:

Con gran satisfacción les presento la Memoria Anual y los Estados Financieros de Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A., correspondientes al año 2017. En ella se encuentran los antecedentes y resultados de nuestra empresa.

El año 2017 se caracterizó por la innovación, la creación de nuevos productos y la generación de alternativas que aprovechan oportunidades de inversión tanto en Chile como en el extranjero. Destacamos la creación de tres fondos de inversión públicos, que en conjunto representan un patrimonio aproximado de UF 2,3 millones y activos subyacentes ubicados en distintas ciudades de Chile y Estados Unidos.

Quisiera expresar nuestra satisfacción como equipo, ya que hemos logrado seguir creciendo con fuerza durante nuestro segundo año de funcionamiento. Comenzamos el año con dos fondos de inversión públicos ya creados a fines de 2016: Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña y Frontal Trust Surmonte II Fondo de Inversión, en los cuales hemos mantenido una activa gestión y monitoreo.

En octubre del año 2017, nos fue confiada la administración de Fondo de Inversión Frontal Trust Fundamenta Desarrollo Inmobiliario XIII que, con un capital de UF 1,3 millones y un plazo de 5 años, tiene como objetivo invertir en dos proyectos inmobiliarios, uno en Concón y otro en Lima, además de otros proyectos inmobiliarios en las comunas de Santiago y Ñuñoa que se evaluarán durante el año 2018. Estos proyectos serán desarrollados por Inmobiliaria Fundamenta, empresa con amplia experiencia en el negocio y líder en el desarrollo de proyectos ecoeficientes.

En materia de innovación, es especialmente destacable la colocación de Frontal Trust Real Estate USA I Fondo de Inversión y Frontal Trust Real Estate USA II Fondo de Inversión, dos fondos de inversión públicos creados en el mes de octubre con el objetivo de invertir en activos de renta inmobiliaria, principalmente oficinas en Estados Unidos. Para ello, seleccionamos a EverWest Real Estate Partners, LLC como General Partner en Estados Unidos, generando una alianza estratégica con esta empresa especialista de reconocido track record, a través de la cual esperamos generar valor agregado para nuestros inversionistas.

Estamos comprometidos a desafiarnos día a día para encontrar las mejores oportunidades y cumplir los mandatos entregados por nuestros inversionistas, quienes nos han otorgado su confianza. Hemos implementado políticas de manejo de riesgo que les darán la máxima seguridad posible, y hemos conformado un equipo de profesionales comprometidos y dedicados a entregar un servicio y productos de excelencia. Esperamos demostrar nuestro compromiso cumpliendo con estos estándares, alineándonos con lo que nuestros clientes esperan de nosotros.

Les saluda atentamente,

Andrés Echeverría S.
Presidente
Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A.

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Antecedentes Legales:

Razón Social: Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A.

Entidad: Sociedad Anónima

RUT: 76.543.031-3

Dirección: Av. Presidente Riesco 5561, of. 602, Las Condes, Santiago

Teléfono: (56-2) 2 436 9000

Sitio Web: www.frontaltrust.cl/agf

E-Mail: contacto@frontaltrust.cl

La Administradora es una sociedad anónima constituida por escritura pública de fecha 1 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas, complementada por escritura pública de fecha 20 de enero de 2016, otorgada en la misma notaría, y cuya existencia fue autorizada por Resolución Exenta N° 241 de fecha 5 de febrero de 2016 de la Comisión para el Mercado Financiero, inscrita a fojas 10.205 N° 5.782 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2016, y publicada en el Diario Oficial del 11 de febrero de 2016. A la fecha, los estatutos de la Administradora no han sido objeto de modificaciones. 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 Fondos de Terceros y Carteras Individuales. La Sociedad Administradora tiene por objeto exclusivo la administración de recursos de terceros conforme con lo previsto en el artículo primero de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales y la realización de las actividades complementarias que autorice la Comisión para el Mercado Financiero.

Fondos Administrados:

Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña
Frontal Trust Surmonte II Fondo de Inversión
Frontal Trust Real Estate USA I Fondo de Inversión
Frontal Trust Real Estate USA II Fondo de Inversión
Frontal Trust Fundamenta Desarrollo Inmobiliario XIII Fondo de Inversión

Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña es un fondo de inversión público constituido bajo las leyes chilenas. El Fondo se encuentra domiciliado en Avenida Presidente Riesco 5561, oficina 602, Las Condes, Santiago. Con fecha 9 de noviembre de 2016, de conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 46 de la Ley N° 20.712 y NCG N° 365, se depositó en el "Registro público de depósito de Reglamentos Internos" de la Comisión para el Mercado Financiero el reglamento interno del Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña, según consta en el Número de Registro FM161137.

Frontal Trust Surmonte II Fondo de Inversión es un fondo de inversión público constituido bajo las leyes chilenas. El Fondo se encuentra domiciliado en Avenida Presidente Riesco 5561, oficina 602, Las Condes, Santiago. Con fecha 7 de diciembre de 2016, de conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 46 de la Ley N° 20.712 y NCG N° 365, se depositó en el "Registro público de depósito de Reglamentos Internos" de la Comisión para el Mercado Financiero el reglamento interno de Frontal Trust Surmonte II Fondo de Inversión, según consta en el Número de Registro FM161147.

Frontal Trust Real Estate USA I Fondo de Inversión es un fondo de inversión público constituido bajo las leyes chilenas. El Fondo se encuentra domiciliado en Avenida Presidente Riesco 5561, oficina 602, Las Condes, Santiago. Con fecha 13 de septiembre de 2017, de conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 46 de la Ley N° 20.712 y NCG N° 365, se depositó en el "Registro público de depósito de Reglamentos Internos" de la Comisión para el Mercado Financiero el reglamento interno de Frontal Trust Real Estate USA I Fondo de Inversión, según consta en el Número de Registro FM171256.

Frontal Trust Real Estate USA II Fondo de Inversión es un fondo de inversión público constituido bajo las leyes chilenas. El Fondo se encuentra domiciliado en Avenida Presidente Riesco 5561, oficina 602, Las Condes, Santiago. Con fecha 13 de septiembre de 2017, de conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 46 de la Ley N° 20.712 y NCG N° 365, se depositó en el "Registro público de depósito de Reglamentos Internos" de la Comisión para el Mercado Financiero el reglamento interno de Frontal Trust Real Estate USA I Fondo de Inversión, según consta en el Número de Registro FM171257.

Frontal Trust Fundamenta Desarrollo Inmobiliario XIII Fondo de Inversión es un fondo de inversión público constituido bajo las leyes chilenas. El Fondo se encuentra domiciliado en Avenida Presidente Riesco 5561, oficina 602, Las Condes, Santiago. Con fecha 8 de septiembre de 2017, de conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 46 de la Ley N° 20.712 y NCG N° 365, se depositó en el "Registro público de depósito de Reglamentos Internos" de la Comisión para el Mercado Financiero el reglamento interno de Frontal Trust Real Estate USA I Fondo de Inversión, según consta en el Número de Registro FM171254.

HECHOS ESENCIALES

Se presenta un resumen de los Hechos Esenciales informados por Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A. ("la Sociedad") a la Comisión para el Mercado Financiero durante el período 2017:

- Hecho Esencial informado el 2 de marzo de 2017: Se informa la distribución de un dividendo provisorio de Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña, con cargo a los beneficios netos del ejercicio 2017, por la suma de \$128.830.000.-
- Hecho Esencial informado el 4 de abril de 2017: Se comunica la citación a los señores accionistas a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 24 de abril de 2017.
- Hecho Esencial informado el 4 de abril de 2017: Se comunica la citación a los señores aportantes de Frontal Trust Surmonte II Fondo de Inversión a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes para el día 20 de abril de 2017.
- Hecho Esencial informado el 4 de abril de 2017: Se comunica la citación a los señores aportantes de Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes para el día 20 de abril de 2017.
- Hecho Esencial informado el 5 de junio de 2017: Se informa la distribución de un dividendo provisorio de Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña, con cargo a los beneficios netos del ejercicio 2017, por la suma de \$133.136.628.-
- Hecho Esencial informado el 22 de junio de 2017: Se comunica la renuncia de doña Carmen Vicuña Vergara y don Emilio Fuenzalida Salamé a sus cargos como directores de la Sociedad, asumiendo como directores don Max Boza Wilson y don Cristián Muirhead Aguirre. Asimismo, se informa la renuncia de don Mark Ignacio Fajardín Mengod a su cargo de Gerente General de la Sociedad, y la designación de doña Carmen Vicuña en su reemplazo.
- Hecho Esencial informado el 31 de agosto de 2017: Se informa la distribución de un dividendo provisorio de Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña, con cargo a los beneficios netos del ejercicio 2017, por la suma de \$137.376.648.-
- Hecho Esencial informado el 16 de octubre de 2017: Se informa que, según da cuenta la escritura pública suscrita con fecha 29 de septiembre del año 2017 en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, y cerrada con fecha 13 de octubre del año 2017, la sociedad Plaza Egaña SpA, como arrendataria, suscribió con la Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A., como arrendador, un contrato de arrendamiento de una serie de inmuebles adyacentes al inmueble de propiedad de Plaza Egaña SpA en el cual éste se encuentra desarrollando un proyecto habitacional y comercial.
- Hecho Esencial informado el 1 de diciembre de 2017: Se informa la distribución de un dividendo provisorio de Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña, con cargo a los beneficios netos del ejercicio 2017, por la suma de \$114.904.542.-

ADMINISTRACIÓN

Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A., tiene como objeto exclusivo la administración de recursos de terceros conforme con lo previsto en el artículo primero de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales y la realización de las actividades complementarias que autorice la Comisión para el Mercado Financiero.

La administración de Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A. es ejercida por un directorio integrado por cinco miembros, su gerente general y un grupo de profesionales altamente calificados.

Directores:

Presidente	Andrés Echeverría Salas RUT: 9.669.081-9 Ingeniero Comercial
Directores	Max Boza Wilson RUT: 7.015.683-0 Abogado
	Cristián Muirhead Aguirre RUT: 10.328.407-4 Abogado
	María Magdalena Larraín Matte RUT: 6.376.977-0 Sicóloga
	Andrés Echeverría Larraín RUT: 18.766.679-1 Ingeniero Comercial

Administración:

Gerente General	Carmen Vicuña Vergara RUT: 12.232.497-4 Ingeniero Comercial
Auditores Externos	Deloitte Auditores y Consultores
Asesores Legales	Boza & Muirhead

PROPIEDAD DE LA ENTIDAD

Al 31 de diciembre de 2017 los Accionistas de la Sociedad eran:

ACCIONISTAS	RUT	PARTICIPACIÓN
Frontal Trust S.A.	76.423.558-4	99,99%
Inversiones Rinconada SpA	78.845.440-6	0,01%
TOTAL		100,00%

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Ámbito de Negocios y Misión:

Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A. es una administradora de fondos de inversión especializada en activos alternativos.

Define su ámbito de negocios circunscrita a los mercados que le son familiares y donde sus ejecutivos superiores poseen abundante experiencia, buscando generar las mejores oportunidades para los inversionistas que otorgan su confianza, agregando valor mediante la búsqueda de proyectos rentables, con una relación de riesgo-retorno atractiva y con socios especialistas enfocados en su negocio. Se coinvierte directamente y a través de sociedades relacionadas con los clientes y se practica a una administración eficaz y transparente a través de un activo involucramiento en la gestión, monitoreo y control de las inversiones.

Fondos de Inversión:

Al 31 de diciembre de 2017 la sociedad administraba cinco Fondos de Inversión.

Fondo de Inversión Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña:

El Fondo tiene como objetivo principal invertir o participar del negocio inmobiliario por medio de sociedades de cualquier tipo que cuenten con anteproyectos inmobiliarios aprobados e instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas u opciones sobre las acciones de estas sociedades, que desarrollen proyectos inmobiliarios ubicados en Chile. Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo contaba con la inversión en un proyecto de desarrollo inmobiliario de un conjunto habitacional, sobre un terreno de aproximadamente 15.000 m² ubicados al sur de Plaza Egaña.

Frontal Trust Surmonte II Fondo de Inversión:

El Fondo tiene como objetivo principal invertir o participar del negocio inmobiliario por medio de sociedades de cualquier tipo que cuenten con anteproyectos inmobiliarios aprobados e instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas u opciones sobre las acciones de estas sociedades, que desarrollen proyectos inmobiliarios ubicados en Chile. Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo contaba con la inversión en cuatro proyectos habitacionales de densidad media en el sector oriente de Santiago.

Frontal Trust Real Estate USA I Fondo de Inversión:

El objetivo principal del Fondo será invertir directa o indirectamente a lo menos el 70% del activo del Fondo en acciones, derechos y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, que a su vez inviertan en el fondo de inversión extranjero de capital privado denominado "Frontal Trust-EW, LLC a Delaware Limited Liability Company", en adelante el "Fondo Extranjero de Capital Privado".

El Fondo Extranjero de Capital Privado es una entidad administrada por "GP-EW Manager, LLC a Delaware Limited Liability Company" la cual es una sociedad constituida conforme a las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de América o por una sociedad relacionada a ésta.

Por su parte el Fondo Extranjero de Capital Privado invierte en sociedades dueñas, desarrolladoras y operadoras de proyectos destinados a la renta inmobiliaria en los Estados Unidos de América.

Frontal Trust Real Estate USA II Fondo de Inversión:

El objetivo principal del Fondo será invertir directa o indirectamente a lo menos el 70% del activo del Fondo en acciones, derechos y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, que a su vez inviertan en el fondo de inversión extranjero de capital privado denominado "Frontal Trust-EW, LLC a Delaware Limited Liability Company", en adelante el "Fondo Extranjero de Capital Privado".

El Fondo Extranjero de Capital Privado es una entidad administrada por “GP-EW Manager, LLC a Delaware Limited Liability Company” la cual es una sociedad constituida conforme a las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de América o por una sociedad relacionada a ésta.

Por su parte el Fondo Extranjero de Capital Privado invierte en sociedades dueñas, desarrolladoras y operadoras de proyectos destinados a la renta inmobiliaria en los Estados Unidos de América.

Frontal Trust Fundamenta Desarrollo Inmobiliario XIII Fondo de Inversión:

El Fondo tiene como objetivo principal invertir sus recursos en sociedades anónimas o sociedades por acciones, e instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas, que tengan por objeto desarrollar y materializar, ya sea directa o indirectamente, los siguientes proyectos inmobiliarios:

(a) Concón: el proyecto comprende el desarrollo, construcción y venta de un edificio de vivienda, emplazado en un terreno ubicado en la comuna de Concón, Quinta Región.

(b) Lima: el proyecto comprende el desarrollo, construcción y venta de un edificio de vivienda, emplazado en un terreno ubicado en el sector de San Isidro en la ciudad de Lima, Perú.

DIVIDENDOS

De acuerdo a los estatutos sociales, la sociedad deberá distribuir anualmente a sus accionistas, a prorrata de sus acciones como dividendo en dinero, a lo menos el treinta por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Asimismo, y de conformidad a la Ley N° 18.046, el directorio podrá, bajo la responsabilidad personal de los directores que concurran al acuerdo respectivo, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiere pérdidas acumuladas.

Las utilidades del ejercicio 2017 ascienden a la suma de M\$ 57.590 y las utilidades acumuladas a la misma fecha, a la suma de M\$ 43.443.

Utilidad acumulada ejercicio 2016 (M\$)	2.714
Utilidad del ejercicio 2017 (M\$)	57.590
Dividendo Provisorio (M\$)	(16.861)
Utilidades acumuladas ejercicio 2017 (M\$)	43.443

ANÁLISIS RAZONADO

RUT	76.543.031-3
Nombre de la Empresa	Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A.
Período	31-12-2017

ÍNDICE	Definición	31-12-2017
Liquidez corriente (veces)	Activo circulante/Pasivo circulante)	8,51x
Razón ácida (veces)	(fondos disponibles/pasivo circulante)	0,67x
Razón de endeudamiento (%)	(pasivo exigible/patrimonio)	13,32%
Proporción de la deuda a corto plazo en relación a la deuda total (%)		0,0%
Cobertura gastos financieros (veces)	(resultado antes de intereses/gastos financieros)	0,0x
Resultado operaciones (M\$)		\$165.229
Gastos financieros (M\$)		\$ 0,0
Resultado no operacional (M\$)		\$ -90.401
R.A.I.I.D.A.I.E. (M\$) (resultado antes de impuestos, intereses, depreciación, amortización e ítems ext.)		\$ 75.567
Utilidad (pérdida) después de impuestos (M\$)		\$ 57.590
Rentabilidad del patrimonio (%)	(utilidad (pérdida)/patrimonio promedio)	17,7%
Rentabilidad del activo (%)	(utilidad (pérdida)/activos promedio)	15,6%
Rendimiento activos operacionales (%)	(resultado operacional/activos operacionales promedio)	15,6%

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Las personas abajo indicadas, en su calidad de Directores y Gerente General de la sociedad administradora, han tomado conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el Informe de los Estados Financieros de Frontal Trust Administradora General de Fondos S.A., al 31 de diciembre de 2017.

 Andres Eduardo Echeverria Salas Presidente RUT: 9.669.081-9		 Cristián Alberto Muirhead Aguirre Director RUT: 10.328.407-4
 Max Guillermo Boza Wilson Director RUT: 7.015.683-0		
 Carmen Vicuña Vergara Gerente General RUT: 12.232.497-4		