



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE - 2019

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 invirtió sus recursos en activos inmobiliarios, específicamente en proyectos de viviendas, participando en la propiedad de cada proyecto y también a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que posee los bienes raíces.

El Fondo se encuentra en proceso de liquidación, continuando con el normal desarrollo y término del último proyecto de su cartera. Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo mantiene una inversión representada por una participación de 30% en un solo proyecto denominado Plaza Barcelona y que comprende 4 edificios de aproximadamente 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida: 2 edificios están construidos y vendidos y uno construido con un 97% vendido. La construcción del cuarto y último edificio se inició durante septiembre de 2018 y el 100% del edificio se encuentra con promesa de compraventa suscrita por la totalidad de las unidades con un fondo de inversión de renta residencial. Por esta promesa se han recibido anticipos, los cuales han sido parcialmente invertidos en el proyecto y parcialmente entregados a los accionistas de la sociedad inmobiliaria.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	2.203	20.044	(17.841)
Otros Ingresos	1.823	1.020	803
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	25.363	259.355	(233.992)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(114.483)	(16.194)	(98.289)
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(85.094)	264.225	(349.319)

En los períodos comparados, se observa lo siguiente:

- Los intereses y reajustes del año 2019 son menores al año 2018 pues el saldo por cobrar del Fondo ha disminuido durante el ejercicio, debido a los pagos que ha recibido el Fondo del proyecto que tiene en La Florida.
- El saldo de activos líquido ha sido mayor y eso repercute en mayores utilidades por inversiones temporales.

- La disminución de la utilidad devengada se explica porque durante el año 2018 se escrituró gran parte del tercer edificio (de un total de 4) en el cual participa el Fondo y durante 2019 se escrituró una cantidad menor de unidades. El cuarto edificio está en proceso de construcción y con promesa de compraventa por el 100%. Se espera poder finalizar y escriturar la compraventa de este edificio durante el primer trimestre de 2021 reconociendo las utilidades por esa venta y repartir los fondos a los aportantes a mediados del año 2021.
- El mayor gasto de este año se explica por comisiones variables al producirse distribuciones a los aportantes en marzo y en diciembre.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al mes de diciembre de 2019 es de UF 7.222. De este total, la suma de UF 795 corresponde a instrumentos de deuda a la Sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A. dueña del proyecto vigente Plaza Barcelona, cifra que representa un 11% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Diferencia
Activos corrientes	181.946	164.651	17.295
Activos no corrientes	22.510	870.842	(848.332)
Total Activos	204.456	1.035.493	(831.037)

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Diferencia
Pasivos Corrientes	33.603	3.897	29.706
Pasivos no Corrientes	40.339	0	40.339
Patrimonio	130.514	1.031.596	(901.082)
Total Pasivos y Patrimonio	204.456	1.035.493	(831.037)

La variación en el patrimonio se explica por el resultado del ejercicio (MM\$ -85) y el reparto de capital (MM\$ 816).

Los pasivos corresponden a provisiones contables (MM\$ 33) y a la provisión de patrimonio negativo de la sociedad Banvic II S.A producto de la distribución de caja que fue mayor a la totalidad del patrimonio a esa fecha. Se espera que esto se revierta al escriturar la cuarta etapa y reconocer la respectiva utilidad.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	5,4	42,3
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	57	0,4
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	45	100
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	55	0
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	32.075	16.864
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(85)	264
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida en el año / Patrimonio inicial	%	(8)	34
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida en el año / Activos a la fecha	%	(42)	26