

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

Asamblea Ordinaria de Aportantes – Abril 2021



Tabla de Contenidos

1. Cifras relevantes del Fondo al 31 de diciembre de 2020

2. Proyectos del Fondo al 31 de diciembre de 2020

3. Resultados y gastos del Fondo

4. Situación de los repartos y término del Fondo



CIFRAS RELEVANTES



Balance resumido – análisis de los activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	447.371	181.946	265.425
Activos no corrientes	23.115	22.510	605
Total Activos	470.486	204.456	266.030

El total de activos al cierre del período analizado es de UF 16.184 y de este total la suma de **UF 795** (M\$23.1159) equiv al **5% del total, corresponde a Activos No Corrientes** representados por reconocimiento de deuda de la sociedad dueña del proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida). **Los activos corrientes** representado por inversiones en mercado de capitales y saldo banco, ascienden a **UF 15.389** (M\$ 447.371) y representan el 95% del total de activos.

La sociedad inmobiliaria se encuentra construyendo el cuarto y último edificio, el cual cuenta con una promesa de compraventa suscrita por el 100% de del edificio. El monto que recibió la inmobiliaria por concepto de anticipo por la venta del edificio constituye un pasivo para ella al no poder aún reconocer la utilidad correspondiente, lo que se puede hacer al escriturar, por lo que disminuye el patrimonio de la Sociedad.

Se espera poder finalizar la construcción y escriturar la compraventa de este edificio durante el año 2021. Con ello se reconocerían utilidades, aumentaría el patrimonio de la sociedad y se podría distribuir flujos a los aportantes.

Balance resumido – análisis de los pasivos y el patrimonio.

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	313.052	33.603	279.449
Pasivos no Corrientes	53.592	40.339	13.253
Patrimonio	103.842	130.514	(26.672)
Total Pasivos y Patrimonio	470.486	204.456	266.030

El Patrimonio del Fondo asciende a M\$ 103.842 equiv. a UF 3.572.-

Los pasivos corrientes consisten principalmente en un préstamo recibidos desde la inmobiliaria (MM\$ 309) que se pagará contra futuros dividendos o devolución de K que ella realice y corresponden a recursos líquidos prestados a los accionistas, producto de un anticipo que recibió la sociedad por la promesa suscrita por el edificio en construcción. Si bien éste crédito afecta los indicadores de liquidez y de leverage, el directorio de la sociedad estimó preferible que ellos sean administrados por los accionistas.

Los pasivos no corrientes se originan por el reconocimiento del patrimonio negativo de la inmobiliaria, en la participación que le corresponde al Fondo. Los demás pasivos corrientes corresponden a provisiones de gastos recurrentes (MM\$ 4).-

PROYECTOS DEL FONDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



Proyectos del Fondo – año 2020

CONJUNTO PLAZA BARCELONA

LA FLORIDA

4 EDIFICIOS

Inversión Actual Fondo : UF 795



Se trata de un proyecto de departamentos en la comuna de La Florida, cuyos precios fluctúan entre UF 2.000 y UF 3.000. Al cierre del año 2020 se han construido y vendido 3 edificios (aprox. 200 departamentos cada uno) de un total de 4. El cuarto y último edificio inició su construcción en el año 2018 y actualmente el 100% de sus unidades vendibles tiene una promesa de compraventa con un Fondo de Inversión de renta habitacional (Y se ha recibido ya un anticipo). Una vez que el edificio se termine se podrán reconocer utilidades y repartir dividendos a los aportantes.

Porcentaje de participación: 30%

Balance de la sociedad

ACTIVOS	<u>2020</u> M\$	<u>2019</u> M\$	PASIVOS	<u>2020</u> M\$	<u>2019</u> M\$
Activo corriente	27.060.562	23.574.050	Pasivo corriente	18.631.491	17.708.997
Activo no corriente	229.941	186.302	Pasivo no corriente	8.837.652	6.185.818
			Patrimonio	(178.640)	(134.463)
TOTAL	27.290.503	23.760.352	TOTAL	27.290.503	23.760.352

Al tener patrimonio negativo la sociedad no puede realizar repartos a sus accionistas.

Proyectos del Fondo – año 2020

Edificio Plaza Barcelona (La Florida)

**Plaza
Barcelona**
TU LUGAR, TU ESPACIO

Etapa 1:	199 departamentos Construida y vendida 100%
Etapa 2:	202 departamentos Construida y vendida 100%.
Etapa 3:	229 departamentos Terminado con recepción municipal, en proceso de escrituración y venta de saldo. Ventas : 221 deptos. (221 escrituras, 3 promesas y 0 reservas y 5 disponibles) mas 12 locales vendidos. Veloc. Ventas : Ult. 12 meses : 0,6 deptos. / mes.
Etapa 4 :	Con permiso de obra. Inicio construcción Jun – 18.- Edificio con promesa de compraventa firmada 21-Dic-18 por el total de las unidades. Precio UF 638,000 Iva incl. Avance físico obra Abr-21 : 92 %. Cond. obtención Recep Munic. y Ley de Coprop. Ago-21.-



RESULTADOS Y GASTOS DEL FONDO



Resultados y gastos del Fondo

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	2.627	4.026	(1.399)
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	(22.316)	25.363	(47.679)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(16.046)	(114.483)	98.437
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(35.735)	(85.094)	49.359

Gastos del Fondo 2020

- Gastos opera (audit, legales, contab) UF 374
- Comisión de administración (c/lva) UF 0
- Gastos Comité de Vigilancia UF 178
- Total Gastos 2020** **UF 552**

En los períodos comparados, se destaca lo siguiente:

- Se aprecian menores ingresos por concepto de intereses y reajustes, esto debido a las menores tasas en los que se ha podido invertir los recursos líquidos del fondo comparado con el año anterior.
- Los resultados devengados corresponden al menor resultado de la sociedad propietaria del único proyecto en el que participa el Fondo, a causa del natural menor ritmo de ventas y escrituración debido al efecto de cuarentenas en 2020 y por disminución en el stock disponible para venta en comparación con el año 2019. A su vez disminuyeron considerablemente los gastos de la sociedad.
- El mayor gasto del Fondo en el año anterior se explica por comisiones variables, al producirse distribuciones a los aportantes en marzo y diciembre de 2019.

SITUACIÓN DE LOS REPARTOS Y TÉRMINO DEL FONDO



Repartos del Fondo 2019 y 2020

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>Dividendos y Devoluciones de Capital</u>		
Dividendos Repartidos	UF 0	UF 0
Devoluciones de Capital	UF 29.432	UF 0
Devoluciones del año	UF 29.432	UF 0
Devoluciones Acum. de Capital desde el 31.03.11	UF 424.463	UF 424.463
Patrimonio al 31.03.11	UF 372.048	UF 372.048
Mayores Devoluciones sobre Patrimonio del 31.03.11	UF 52.415	UF 52.415
<u>Comisión de Administración período de Liquidación</u>		
Comisión Variable Acum desde 31.03.11 al cierre año ant.	UF 2.758	UF 6.290
Comisión Variable pagada en el año	UF 3.532	UF 0
Comision Var Acum desde el 31.03.11	UF 6.290	UF 6.290

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2020, el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

En el período comprendido entre los meses de enero y septiembre de 2019, con fecha 21 de marzo de 2019 el Fondo realizó un reparto vía disminución de 37.800 cuotas por un monto de UF 23.125, equivalente a M\$ 637.464.-

Con fecha 26 de diciembre de 2019 el Fondo realizó un reparto vía disminución de 19.302 cuotas por un monto de UF 6.307, equivalente a M\$ 178.524.-

APORTES y REPARTOS HISTÓRICOS DEL FONDO

TOTAL	
Fecha	UF
12-10-2006	-150.312
31-10-2007	-147.307
30-06-2008	-134.254
26-08-2009	22.431
29-09-2010	32.372
30-06-2011	93.982
30-09-2011	61.334
30-03-2012	48.531
22-06-2012	44.731
29-10-2012	36.353
10-06-2013	37.444
12-06-2014	16.253
26-05-2015	29.845
03-12-2015	10.950
29-12-2015	5.585
26-05-2016	10.023
21-03-2019	23.125
26-12-2019	6.307

- Los aportes históricos del Fondo desde su inicio llegan a UF 431.873.
- Los repartos totales acumulados llegan a UF 479.266.
- Al 31 de diciembre de 2020 el patrimonio asciende a las UF 3.572.
- Se espera que los fondos restantes sean repartidos a fines del año 2021, luego de escriturada la venta del total último edificio del proyecto, que se encuentra con promesa firmada.

INFORMACION DE MERCADO VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO



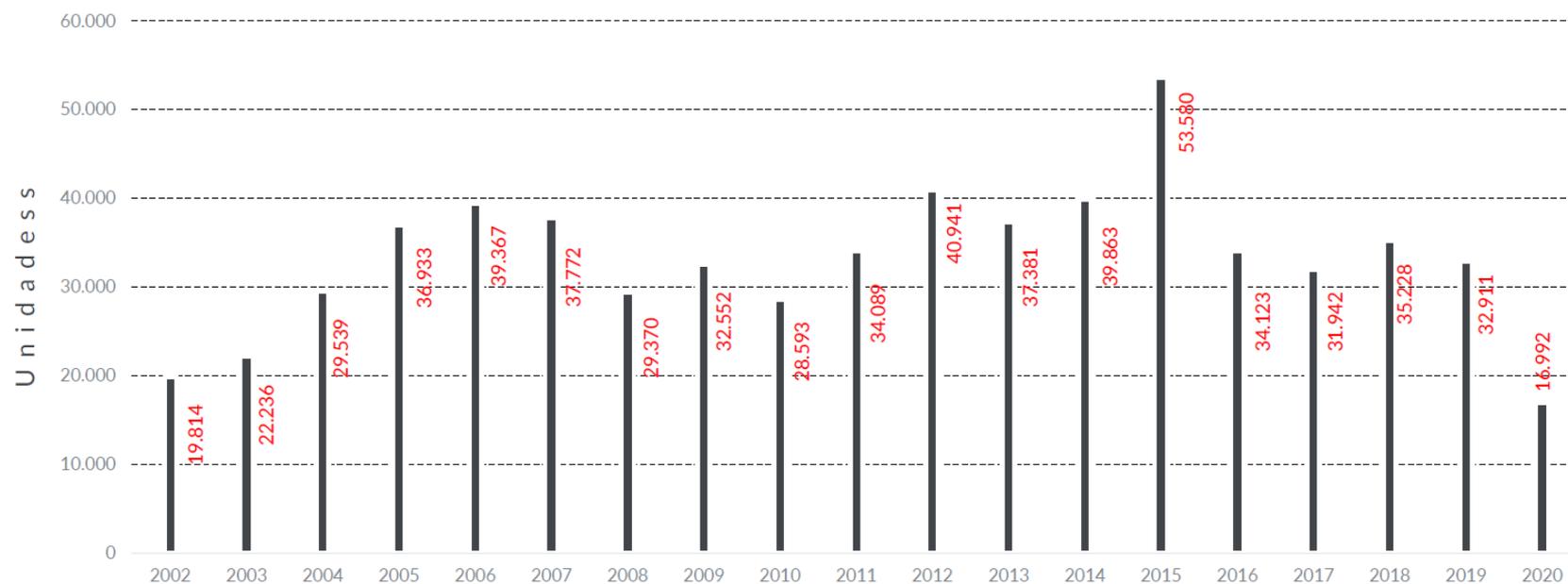
Oferta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (1981- Diciembre 2020)



- Hitos históricos que han afectado la Venta de Viviendas



Ventas Acumuladas Anuales en el Gran Santiago Unidades - (Período 2002 - 2020)



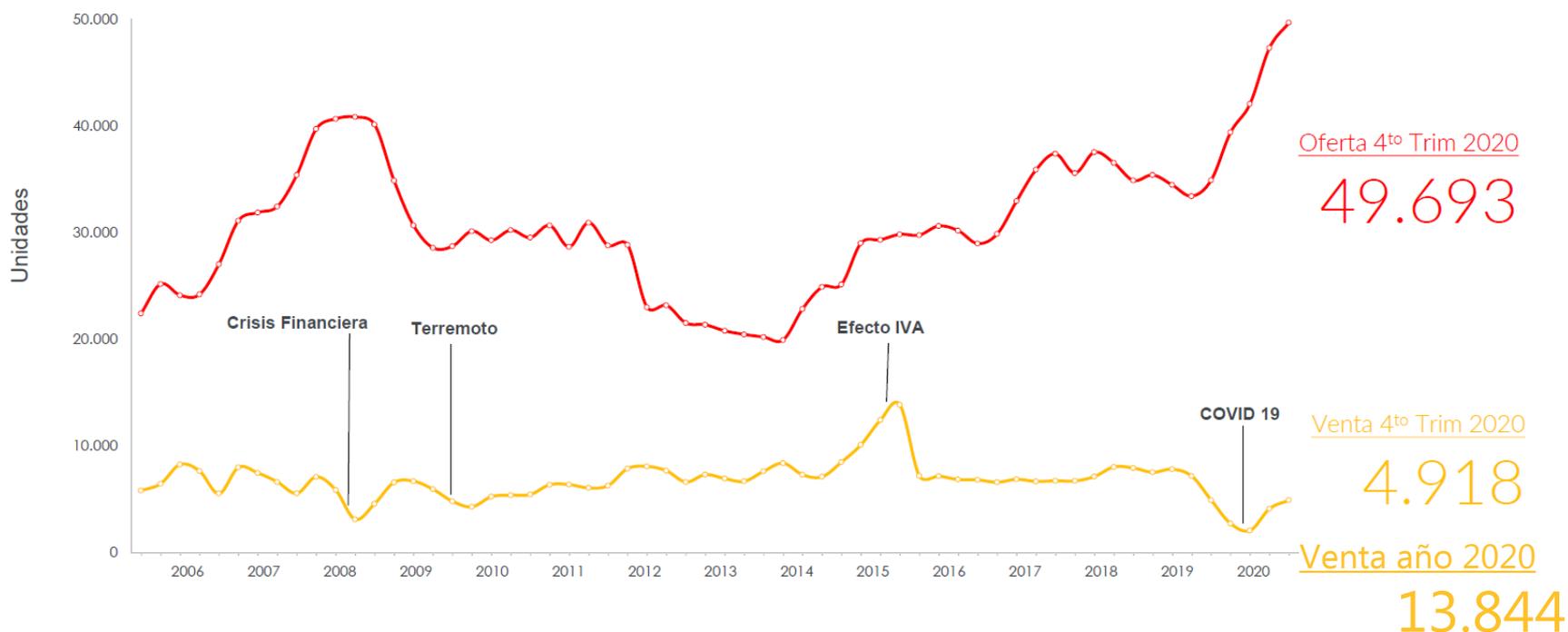
Las Ventas en Unidades del Año 2020 caen en un **-48,4%** respecto al año 2019.

Ventas Acumuladas Anuales en el Gran Santiago Miles de UF - (Período 2002 - 2020)



Las Ventas en Miles de UF del Año 2020 caen en un **47,1%** respecto al año 2019.

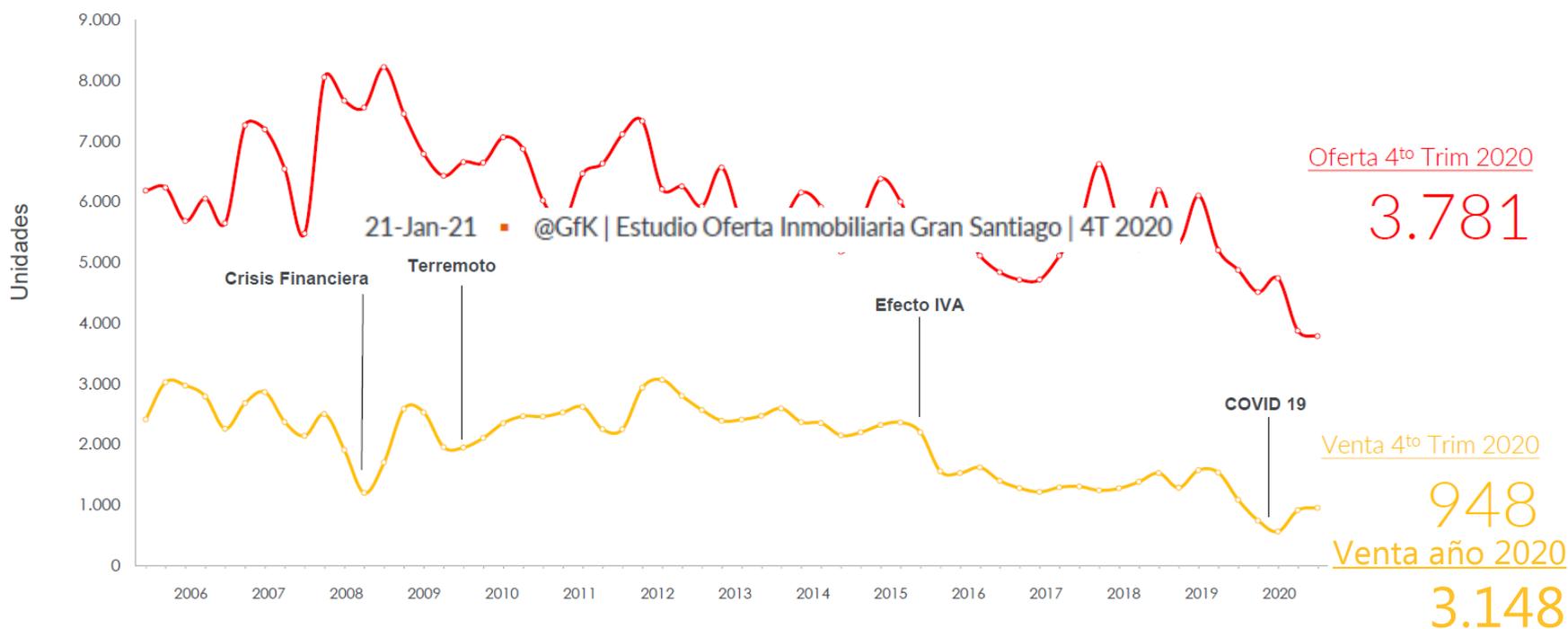
Venta Trimestral de Departamentos en el Gran Santiago Unidades (2006 - Diciembre 2020)



21-Jan-21 • @GfK | Estudio Oferta Inmobiliaria Gran Santiago | 4T 2020

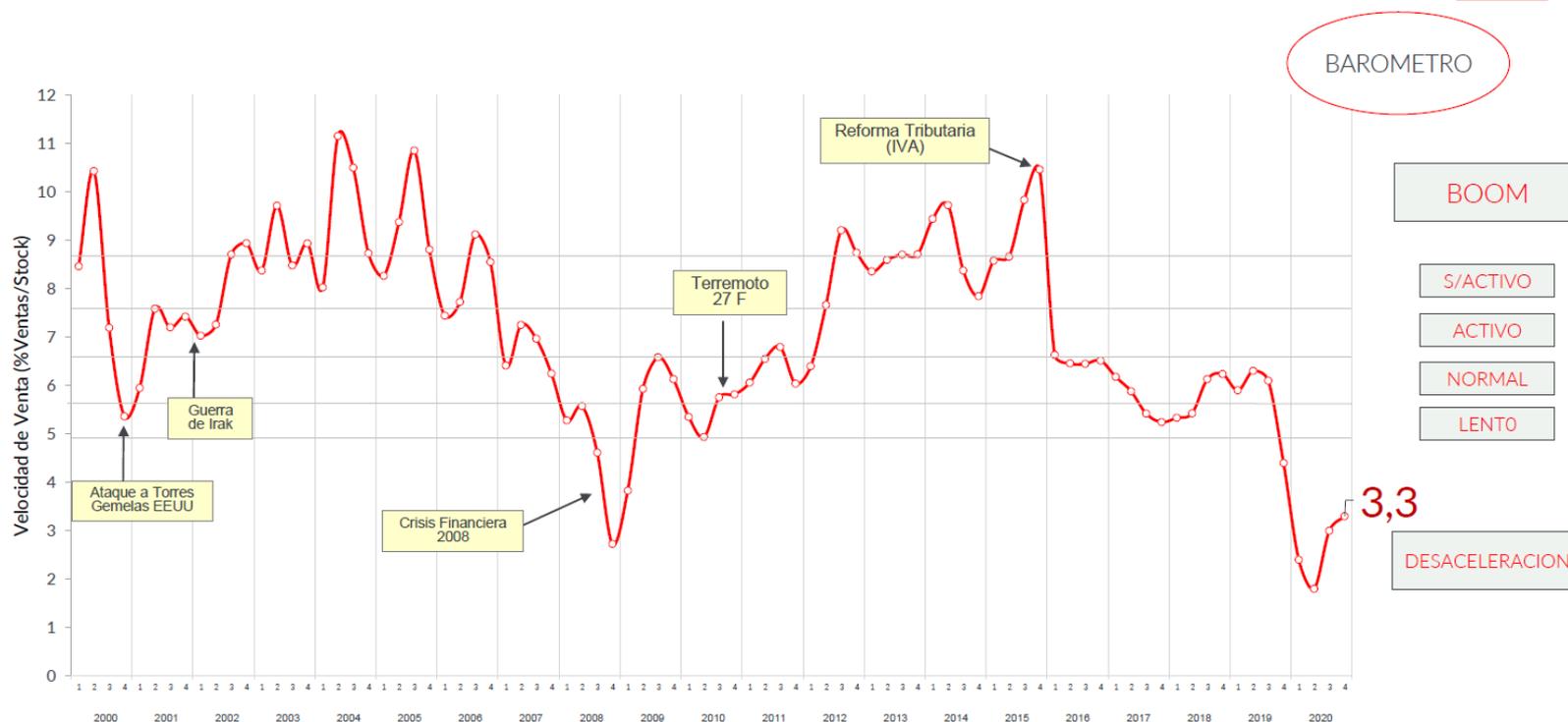


Venta Trimestral de Casas en el Gran Santiago Unidades (2006 - Diciembre 2020)

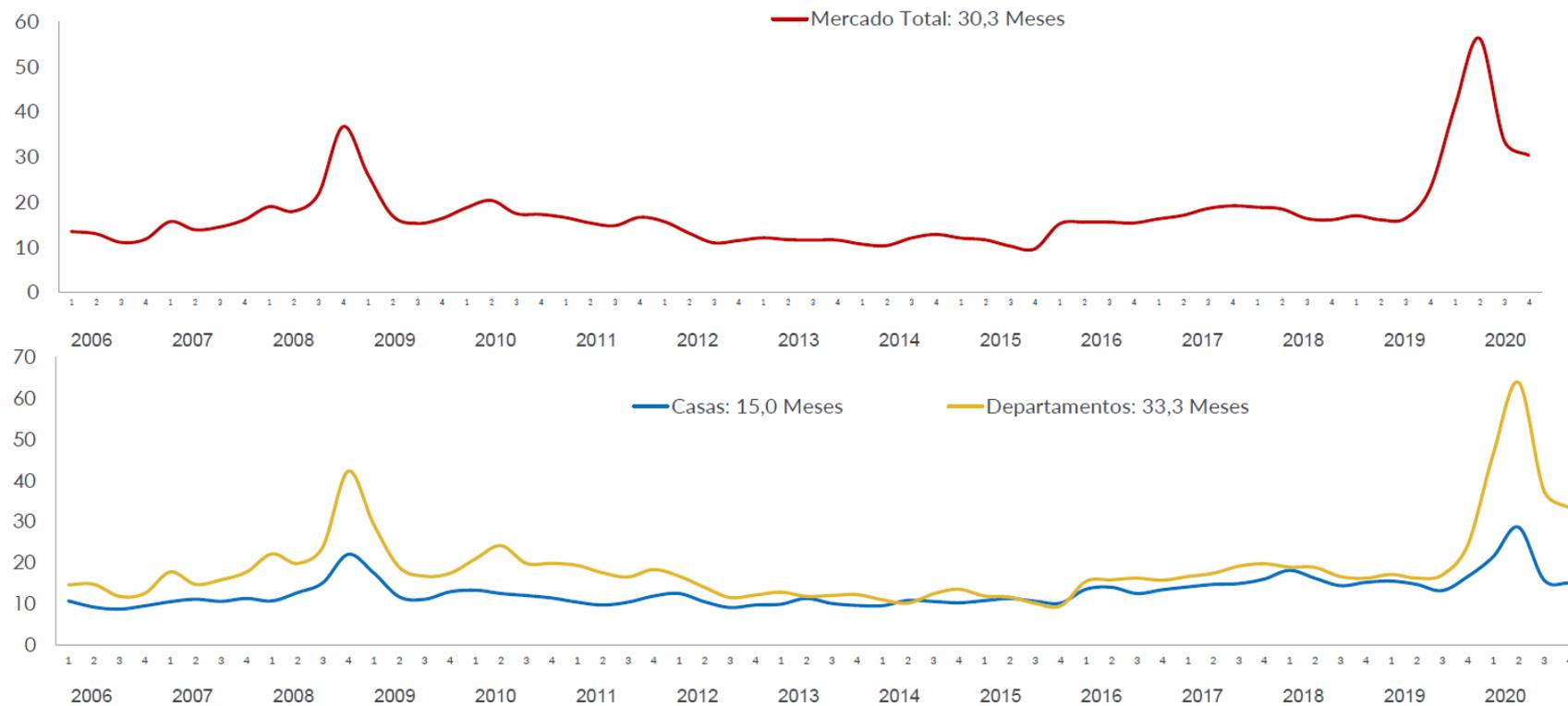


21-Jan-21 @GfK | Estudio Oferta Inmobiliaria Gran Santiago | 4T 2020

Evolución de la velocidad de Venta de Viviendas Nuevas (Período 2000 – Diciembre 2020)



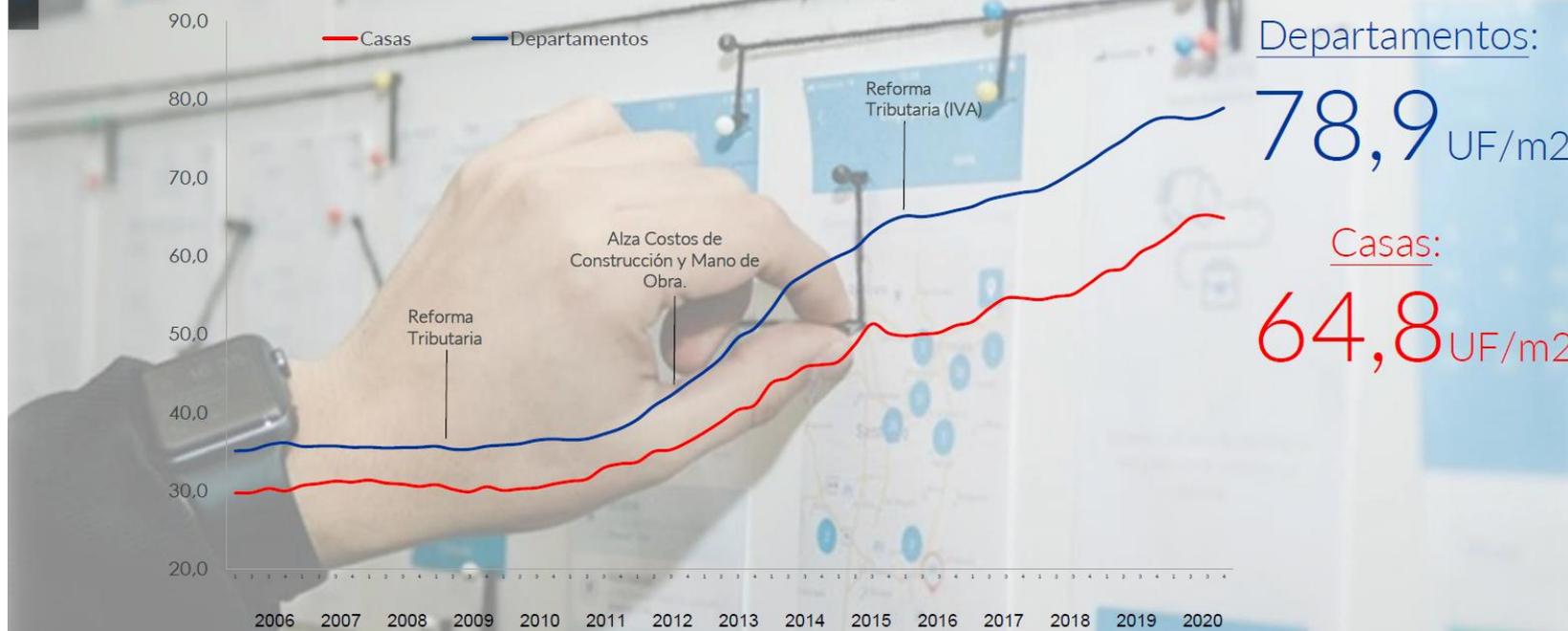
Evolución Meses para Agotar Oferta de Viviendas Nuevas (Período 2006 – Diciembre 2020)



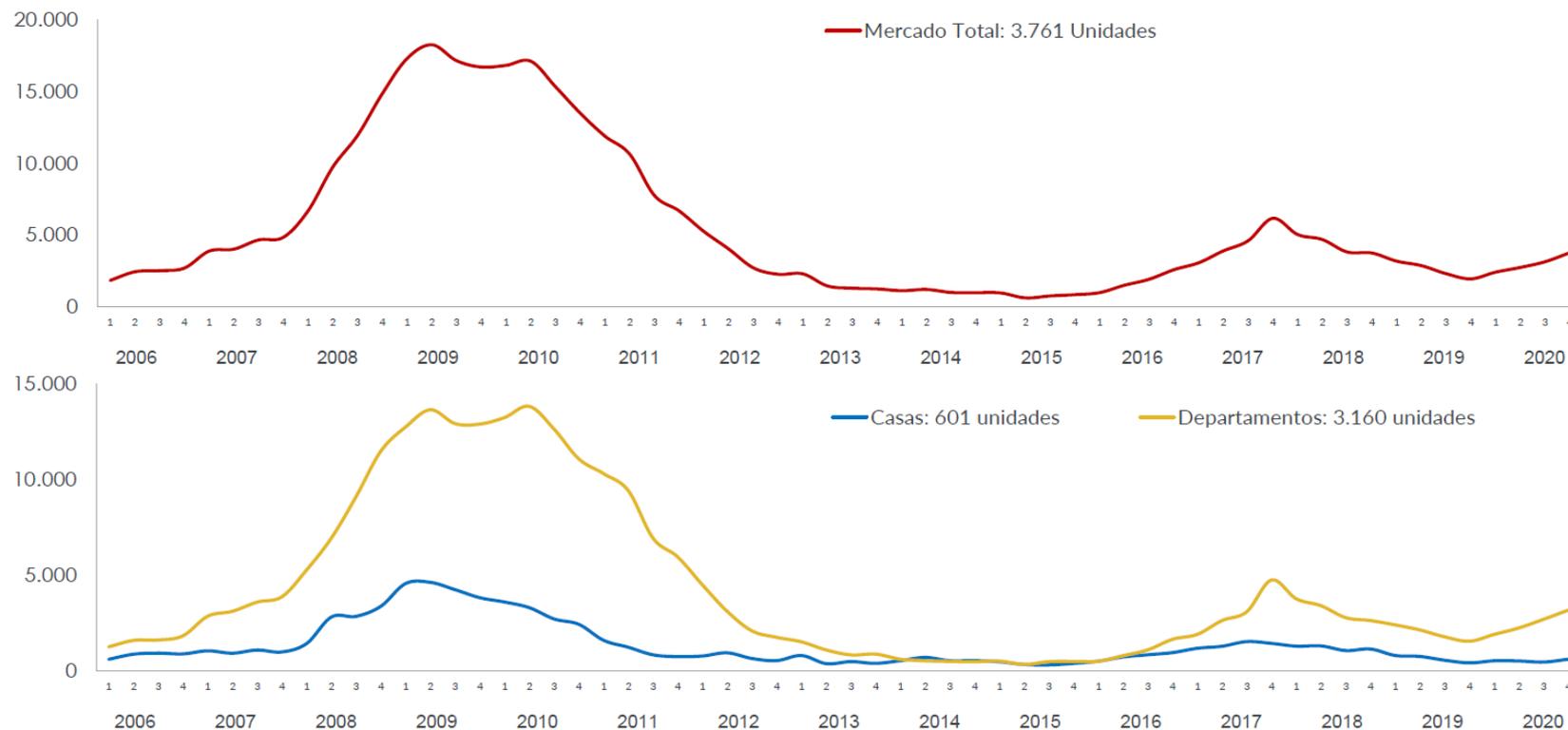
21-Jan-21 @GfK | Estudio Oferta Inmobiliaria Gran Santiago | 4T 2020



Valor UF/m2 Promedio de Venta en Viviendas Nuevas (Año 2006 - Diciembre 2020)

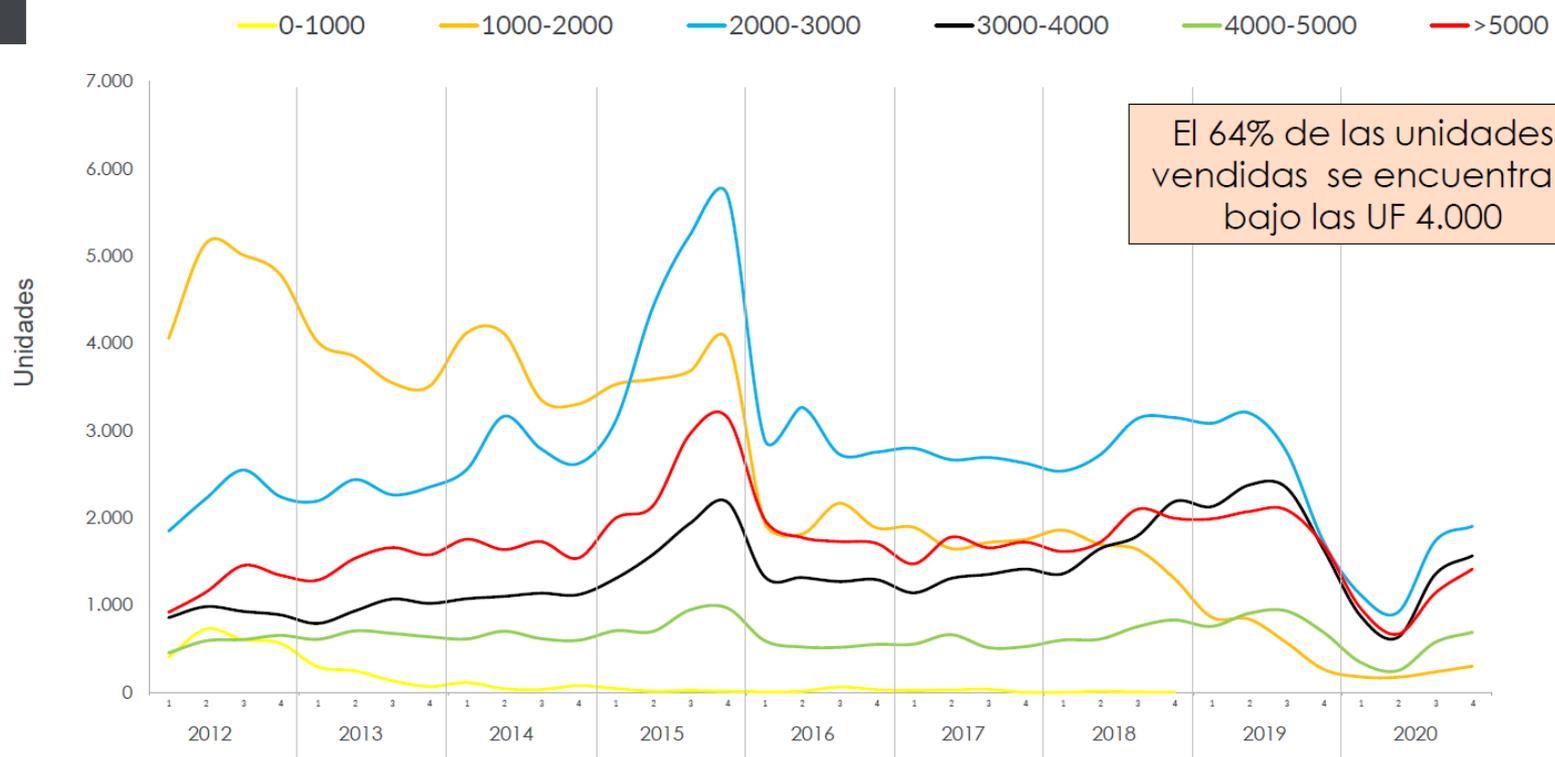


Oferta de Viviendas Nuevas - Entrega Inmediata Unidades (2006 - Diciembre 2020)



21-Jan-21 • @GfK | Estudio Oferta Inmobiliaria Gran Santiago | 4T 2020

Venta Trimestral de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago Unidades (2012 – Diciembre 2020) – Rangos de Valores UF



FONDO DE INVERSION

DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

Asamblea Ordinaria de Aportantes – Abril 2021

