



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

**FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación**

ANÁLISIS RAZONADO

MARZO - 2021

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 invirtió sus recursos en activos inmobiliarios, específicamente en un total de 10 proyectos de viviendas destinadas a la venta, 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 posee participaciones no controladoras en las sociedades inmobiliarias dueñas de los proyectos, las cuales también tienen otros inversionistas. La gestión de los negocios es realizada por gestores especializados en cada mercado. Del total de 10 proyectos, 9 se encuentran completamente terminados, vendidos y el Fondo enajenó las acciones a los desarrolladores, luego de que recibiera sus utilidades y devoluciones del capital invertido.

El Fondo se encuentra en un proceso de liquidación que considera el desarrollo y venta hasta el término normal de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010. Al 31 de marzo de 2021 el Fondo mantiene una inversión en un solo proyecto, que comprende 4 edificios de poco más de 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida: 3 edificios están construidos y vendidos casi en su totalidad, quedando muy pocas unidades por vender. El último edificio está en construcción y se encuentra con una promesa de compraventa suscrita con un fondo de inversión de renta residencial. Por esta promesa se han recibido anticipos, los cuales han sido entregados al Fondo y estos han sido parcialmente repartidos a los aportantes en la medida que el patrimonio del Fondo lo ha permitido.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2021	Marzo 2020	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	742	657	85
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	0	(28.886)	28.886
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(4.255)	(3.982)	(273)
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(3.513)	(32.211)	28.698

En los períodos comparados, se destaca lo siguiente:

- Se aprecian ingresos similares concepto de intereses y reajustes, esto debido a tasas similares en los que se han invertido los recursos líquidos del fondo comparado con el año anterior.
- Los resultados devengados corresponden al resultado de la sociedad propietaria del único proyecto en el que participa el Fondo, la cual durante el año 2021 no ha tenido cambios.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 - En Liquidación

- Los gastos del Fondo se mantienen constantes y corresponden principalmente a gastos de contabilidad y provisión de auditoría.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre del período analizado es de UF 15.881 y de este total la suma de UF 795 (M\$23.373) corresponde al saldo de precio que se mantiene en el proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 5% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Activos corrientes	443.451	447.371	(3.920)
Activos no corrientes	23.373	23.115	258
Total Activos	466.824	470.486	(3.662)

La sociedad inmobiliaria en la que el Fondo participa se encuentra construyendo el cuarto y último edificio, el cual cuenta con una promesa de compraventa suscrita por el 100% de sus unidades vendibles. 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.

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.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Pasivos Corrientes	312.903	313.052	(149)
Pasivos no Corrientes	53.592	53.592	0
Patrimonio	100.329	103.842	(3.513)
Total Pasivos y Patrimonio	466.824	470.486	(3.662)

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.

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\$ 3).

3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

Tanto en el período comprendido entre los meses de enero y marzo de 2021 como durante los meses de enero y marzo de 2020, el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo tiene un total de 4.069 cuotas suscritas y pagadas.

5.- COMISIONES DE ADMINISTRACION

Durante el período comprendido entre los meses de enero y marzo 2021 el Fondo no ha pagado remuneración variable a la administradora, así como durante todo el año 2020.

Lo anterior se debe a que el Fondo sólo paga remuneración variable a la administradora en la medida que se hacen distribuciones a los Aportantes.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Marzo 2021	Diciembre 2020	Marzo 2020
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,4	1,4	26
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	365	353	61
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	85	85	9
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	15	15	91
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	24.657	25.520	23.386
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(4)	(36)	(32)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	-4	-34	-30
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	-1	-8	-19

III.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

La exposición a los riesgos de mercado (precios, cambiario, tipos de interés), de crédito, liquidez y operacional que pudiera enfrentar el Fondo, se encuentra en la Nota 5 de los estados financieros del Fondo.

Con relación a los efectos de la pandemia en el Fondo, como se comentó en este informe, las restricciones impuestas por las autoridades han originado un retraso en el plazo estimado para el término de la construcción del último edificio del proyecto en el que participa el Fondo. Sin perjuicio de ello, el edificio se encuentra promesado, por la cual se recibió un monto importante como anticipo, por lo cual este retraso implicaría firmar la escritura de venta unos meses más tarde que lo estimado originalmente, manteniéndose vigente la promesa hasta 2022.