

Señores

Aportantes

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en liquidación

Presente

De nuestra consideración:

En nuestra calidad de miembros del Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 en liquidación, elegidos en la Asamblea Ordinaria de Aportantes el 26 abril 2019, hacemos llegar a los señores aportantes el Informe correspondiente al período del ejercicio 2019.

Para confeccionar el presente Informe, el Comité ha tenido a la vista la información entregada por la Administración en sus distintas sesiones, incluyendo consultas y aclaraciones al respecto, y las respuestas al cuestionario enviado a los Auditores Externos del Fondo, así como diversas consultas a éstos.

El Comité sesionó en forma ordinaria en cuatro oportunidades, según se describe a continuación:

- Sesión de fecha 27 de junio de 2019 con la Administración.
- Sesión de fecha 18 de octubre de 2019 con la Administración.
- Sesión de fecha 18 de diciembre de 2019 con la Administración.
- Sesión de fecha 09 de abril de 2020 con la Administración y los Auditores Externos, Deloitte Auditores Consultores Ltda., a través de video conferencia mediante la plataforma Zoom.

En todas las sesiones con la Administración se analizó el cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo en liquidación, en lo aplicable, los gastos de cargo del Fondo y el estado de las comisiones devengadas.

Adicionalmente, en estas sesiones se analizó la información financiera del Fondo y de la Sociedad Banvic II S.A., única inversión que mantenía el Fondo, durante todo el año 2019.

En su sesión de abril del presente año, con la asistencia de los Auditores Externos del Fondo, Deloitte, representada por su socio sr. Tomás Castro, se revisaron los respectivos Estados Financieros del Fondo y de la Sociedad Banvic II S.A.

Los auditores confirmaron que el alcance de las auditorías, tanto del Fondo, como de Banvic II S.A. no tuvieron limitaciones y que se obtuvo una opinión sin salvedades y sin observaciones materiales que efectuar a ambas administraciones.

Adicionalmente, se revisó con ellos las respuestas al Cuestionario que el Comité de Vigilancia le enviara a los auditores, en las que se pronunciaron satisfactoriamente, entre otras materias de orden interno:

- Al apropiado cumplimiento del Reglamento Interno y al resto de la normativa vigente aplicable.
- La revisión muestral de los gastos del Fondo y que correspondieran a los autorizados por el Reglamento Interno, sin observaciones.

- El recalcu de las comisiones pagadas por el Fondo a la Administradora, el que se encontró conforme.
- Cumplimientos de normas de valorización.
- Verificación de la realización de inversiones, variaciones de capital y operaciones del Fondo de acuerdo a la Ley no 20.712 y Reglamento Interno del Fondo.
- Como parte de su auditoria, revisaron el cumplimiento de la ley n° 20.712, lo que no originó observaciones.
- Existencia de hechos relevantes y hechos posteriores ocurridos en el período.
- Validación del Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos, a lo cual nos referimos más adelante.
- Otros según respuestas preparadas por los Auditores a nuestro Cuestionario.

Se adjunta al presente informe el cuestionario enviado por los auditores con las respuestas formales a las preguntas realizadas por este Comité, de las cuales se puede concluir que de las materias consultadas no existen situaciones que sean necesarios informar a los Señores Aportantes, salvo los comentarios relativos al reparto de dividendos, que se indican más adelante.

A la fecha, el tercer edificio del proyecto Plaza Barcelona de Inmobiliaria Banvic II S.A., mantiene 2 departamentos por vender con entrega inmediata, de un total inicial de 217. El resto está escriturado, prometido ó reservado.

Se hace presente, aunque no es materia del ámbito de atribuciones del comité de vigilancia, que durante el año 2019, se ha superado el límite del indicador TGC.

En relación a los repartos de capital y dividendos, se han efectuado, el primero en el mes de marzo de 2019 por UF 23.125, como disminución de capital, y el segundo en diciembre de 2019 por UF 6.307 (UF 5.084 como disminución de capital y UF 1.223 como dividendos provisorios). A este respecto los auditores externos en su respuesta a la pregunta N° 28, indican lo siguiente:

“Hemos revisado las cuentas por cobrar por las promesas de compraventas firmadas y no escrituradas y su correspondiente contrapartida en los pasivos corrientes que se encuentran reveladas en nota 8 del informe emitido de Inmobiliaria Banvic II S.A.. No existen observaciones que informar en este punto respecto del Fondo.

Como complemento, y asociado al informe emitido de Inmobiliaria Banvic II S.A., comunicamos a Ustedes que la Sociedad a provisionado un dividendo de M\$1.119.146, en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019. Dicho dividendo debe ser ratificado por la Junta de accionistas al cierre del mes de abril de 2020, considerando el cierre de una operación que se encuentra en estado de promesa de venta al cierre de los estados financieros. En caso de ratificarse dicha distribución de dividendos provisorios, el déficit patrimonial deberá ser regularizado mediante; a) el reconocimiento de la utilidad en venta de esta promesa durante el año 2020; b) a través de aumento de capital accionario por parte de los accionistas de la Sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A. durante el 2020 o c) que el exceso en el distribución del dividendo provisorio se formalice mediante cuenta por cobrar a los accionistas de la Sociedad, estableciendo pago de la cuenta por cobrar sujeta a un plazo e imputándose a futuras utilidades que se generen por la sociedad”

Sobre este punto informamos a ustedes que se le ha pedido a la Administración si corresponde o no que ese monto se haya repartido como dividendo provisorio, ya que lo más probable es que la compraventa en cuestión, no pueda materializar durante el año 2020. Es importante destacar, eso sí, que lo anterior no tiene impactos en el flujo de caja del Fondo ni en la sociedad, sino que en la forma de contabilizar ese monto.

En relación a los efectos de la actual pandemia de coronavirus, consultado el Gerente General al respecto, nos informó que el plazo para perfeccionar la operación de Contrato de Promesa de Venta, que consiste en la recepción municipal del cuarto y último edificio y vence en diciembre de 2021 y que el plazo que se maneja para ello es de diciembre 2020, por lo que existe un significativo espacio para cumplir con el plazo de la promesa, en caso de atrasarse dicha recepción por este motivo.

En relación con los efectos de la pandemia ya citada sobre el Contrato de Promesa de Venta del edificio etapa IV y última, a un fondo de Larraín Vial, consultado el Gerente General al respecto nos ha informado que en su opinión no existen en dicha promesa cláusulas de fuerza mayor que signifiquen un riesgo para dicha promesa, y que la casuística que conoce no es aplicable a esta promesa. No obstante lo anterior, se solicita una opinión de los abogados del Fondo para que se pronuncien si existiese alguna contingencia al respecto.

También, en relación a la pandemia el Gerente General nos ha indicado la Administradora que todo el equipo funciona con teletrabajo, lo que no ha afectado la operación de las inversiones y relaciones con los Aportantes.

Hemos revisado y comprobado, a través de la información entregada por la Administradora del Fondo y los auditores externos, el cumplimiento de las políticas de inversión, de liquidez, de capital, de endeudamiento, de otorgamiento de garantías, y de operaciones con partes relacionadas. Asimismo, hemos revisado los gastos de cargo del Fondo y comisiones, los cuales han sido validados por los auditores del fondo.

En nuestra opinión, y en base a los antecedentes que disponemos, la gestión de la Administradora ha cumplido con las normas que rigen al Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006, con su objeto de inversión y su proceso de liquidación, con el alcance de los referidos dividendos provisorios de la sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A.

Por otra parte, proponemos a los señores Aportantes las siguientes alternativas de empresas auditoras para que la Asamblea Ordinaria se pronuncie sobre la firma que efectuará la Auditoría Externa al ejercicio 2020, incluimos su presupuesto para la sociedad Inmobiliaria Banvic II S.A. en la que el Fondo mantiene su única posición.

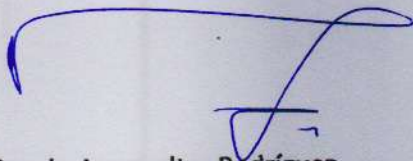
SOCIEDADES	AÑO 2020					
	PWC	BDO	SURLATINA	KPMG	Deloitte	EY
FONDO DESARROLLO 2006	UF 830	UF 140	UF 100	UF 240	UF 90	UF 170
INMOBILIARIA BANVIC II		UF 150	UF 200	UF 220	UF 100	-
TOTAL GRUPO DESARROLLO 2006	UF 830	UF 290	UF 300	UF 460	UF 190	UF 170

Por último hacemos presente, que no obstante los esfuerzos realizados, no ha sido posible obtener cotizaciones de valorizadores económicos para el Fondo, en un contexto en que los Aportantes han rechazado elegirlos a través del tiempo, lo que debe ser de conocimiento de aquellos.

Lo anterior, en el contexto que el patrimonio, muy bajo, está constituido por más de un 90% por efectivo y efectivo equivalente, y en que la participación del Fondo, a través de Inmobiliaria Banvic II S.A., en el Contrato de Promesa de Venta ya aludido, tiene valores definidos.

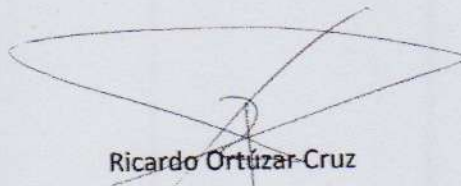
Incl. Cuestionario a los auditores externos y sus respuestas.

Atentamente,



Ricardo Anwandter Rodríguez

Jorge Gómez Mayol



Ricardo Ortúzar-Cruz

Comité de Vigilancia
FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

La firma de Jorge Gómez se excluye por motivos de fuerza mayor, producto de la pandemia.