



INDEPENDENCIA  
FONDOS DE INVERSIÓN

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

**ANÁLISIS RAZONADO**

**SEPTIEMBRE - 2020**

## ANALISIS RAZONADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 y 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 devolución del capital invertido.

El Fondo se encuentra en 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 30 de septiembre de 2020 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 solo 6 unidades por vender, 3 están con reserva y 1 en proceso de escrituración. El último edificio está en construcción y se encuentra vendido en un 100% mediante 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\$)	Septiembre 2020	Septiembre 2019	Diferencia
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>			
Intereses y reajustes	1.874	2.301	(427)
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	(53.151)	(89.800)	36.649
<b>GASTOS DEL FONDO</b>			
Gastos de la operación	(11.992)	(89.065)	77.073
Gastos Financieros	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>(63.269)</b>	<b>(176.564)</b>	<b>113.295</b>

En los períodos comparados, se destaca lo siguiente:

- Se aprecia un menor ingreso por concepto de intereses y reajustes, esto debido a que el año 2019 hubo un mayor cambio en la UF (1,4% el 2020 y 1,8% el 2019 a septiembre) y un mejor resultado financiero durante ese año.
- El mayor gasto del Fondo en el año anterior se explica por comisiones variables, al producirse distribuciones a los aportantes en marzo 2019.

## 2.- BALANCE DEL FONDO

### A.- Análisis de los Activos

El total de activos al mes de septiembre de 2020 es de UF 16.489 y de este total la suma de UF 795 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\$)	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	450.532	181.946	268.586
Activos no corrientes	22.827	22.510	317
Total Activos	473.359	204.456	268.903

La sociedad inmobiliaria se encuentra construyendo el cuarto y último edificio, el cual cuenta con una promesa de compraventa suscrita por el 100% de sus unidades. 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 (se debe escriturar la venta para reconocer utilidades), y esto genera un patrimonio negativo en la Sociedad.

A esta fecha, 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 el Fondo reconocería utilidades que podría repartir a sus aportantes.

### B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	312.624	33.603	279.021
Pasivos no Corrientes	84.427	40.339	44.088
Patrimonio	76.308	130.514	(54.206)
Total Pasivos y Patrimonio	473.359	204.456	268.903

Los pasivos corrientes consisten principalmente en repartos recibidos desde la inmobiliaria (MM\$ 309), que no corresponden a reparto de utilidades ni de capital, sino a recursos líquidos producto de un anticipo 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\$ 4).

### 3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

En el período comprendido entre los meses de enero y septiembre 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\$ 178.520.-

### 4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 30 de septiembre de 2020 el Fondo tiene un total de 4.069 cuotas suscritas y pagadas.

### 5.- COMISIONES DE ADMINISTRACION

En el período comprendido entre los meses de enero y septiembre de 2020, el Fondo no pagó comisiones de administración.

En el período comprendido entre los meses de enero y septiembre de 2019, el Fondo pagó M\$ 76.496 por concepto de comisiones variables de administración, luego de efectuado un reparto a los aportantes en el mes de marzo.

## II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Septiembre 2019
Liquidez corriente	$\frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}}$	Veces	1,4	5,4	1,0
Razón de endeudamiento	$\frac{\text{Total Pasivos}}{\text{Patrimonio}}$	%	520	57	2
Proporción deuda de corto plazo	$\frac{\text{Pasivos Corrientes}}{\text{Total Pasivos}}$	%	79	45	100
Proporción deuda de largo plazo	$\frac{\text{Pasivos No Corrientes}}{\text{Total Pasivos}}$	%	21	55	0
Valor libro de la cuota	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Número de cuotas pagadas en circulación}}$	\$	18.754	32.075	9.309
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(63)	(85)	(177)
Rentabilidad del patrimonio	$\frac{\text{Ganancia o Pérdida UDM}}{\text{Patrimonio promedio UDM}}$	%	27	-39	-40
Rentabilidad del activo	$\frac{\text{Ganancia o Pérdida UDM}}{\text{Activos promedio UDM}}$	%	-8	-23	-31

### **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 vendido y por la promesa se recibió un monto importante como anticipo, por lo cual este retraso por ahora sólo implica firmar la escritura de venta unos meses más tarde que lo estimado.