



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

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

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE - 2020

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 devolución 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 diciembre 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 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\$)	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

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 resultado de la sociedad propietaria del único proyecto en el que participa el Fondo, la cual durante este año no escrituró lo suficiente como para generar utilidades, a diferencia del año anterior.
- 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.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

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) 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\$)	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

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.

B.- 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

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, lo que afecta tantos los indicadores de liquidez y de leverage. 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 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.-

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2020, el Fondo no pagó comisiones de administración.

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2019, el Fondo pagó M\$ 97.918 por concepto de comisiones variables de administración, luego de efectuados repartos a los aportantes en los meses de marzo y diciembre.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,4	5,4
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	354	57
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	85	45
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	15	55
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	25.520	32.075
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(36)	(85)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida UDM / Patrimonio promedio UDM	%	-36	-39
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida UDM / Activos promedio UDM	%	-9	-23

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 lo 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.