



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

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

ANÁLISIS RAZONADO

SEPTIEMBRE - 2021

ANALISIS RAZONADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

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/o a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que posee los bienes raíces. La gestión de los negocios es realizada por gestores especializados en cada mercado.

El proceso de liquidación del Fondo, iniciado en abril de 2010, consideró el desarrollo y venta, hasta el término normal, de los proyectos que tenía en cartera. Al 30 de septiembre de 2021, el Fondo mantiene inversiones en un solo proyecto, ubicado en la comuna de La Florida, que comprendía 4 edificios de aprox. 200 departamentos cada uno. El último edificio está terminando su construcción y se encuentra vendido en un 100%, 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 parcialmente repartidos a los aportantes en la medida que el patrimonio del Fondo lo ha permitido. Se espera que en el primer trimestre de 2022 se pueda escriturar el edificio, pudiendo así registrar la correspondiente utilidad por venta y percibir posteriormente el saldo de precio, para efectuar una última distribución a los aportantes y proceder con la liquidación final del Fondo.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Septiembre 2021	Septiembre 2020	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	2.600	1.874	726
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	(5.962)	(53.151)	47.189
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(12.643)	(11.992)	(651)
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(16.005)	(63.269)	47.264

En los períodos comparados, se puede observar lo siguiente:

- El mayor IPC del período originó una mayor utilidad por reajustes este año (4,4% 2021 vs 2,1% el 2020).
- El resultado devengado de la sociedad en la que participa el Fondo ha sido mayor este año, debido a que se escrituraron algunas de las últimas unidades de la torre 3 del proyecto (en el año 2020 no hubo escrituraciones). No obstante, las utilidades por venta de esos departamentos no han sido suficientes como para cubrir los costos financieros y operacionales de la sociedad, manteniendo una pequeña pérdida en este ejercicio.
- Los gastos del Fondo corresponden principalmente a honorarios de contabilidad y auditoría.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 - En Liquidación

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre del período analizado es de UF 15.269 y de este total la suma de UF 795 (M\$23.924) corresponde a la inversión vía instrumentos de deuda en el proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 5,2% del total de activos. Los activos corrientes corresponden a recursos líquidos, disponibles para cubrir gastos del Fondo y para ser distribuidos a los aportantes.

Activos del Fondo (M\$)	Septiembre 2021	Septiembre 2020	Diferencia
Activos corrientes	435.507	447.371	(11.864)
Activos no corrientes	23.924	23.115	809
Total Activos	459.431	470.486	(11.055)

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

Al firmar la promesa la sociedad recibió un anticipo, el cual constituye un pasivo para ella al no poder aún reconocer la utilidad correspondiente, lo que se podrá hacer al escriturar y para esto es necesario obtener la recepción del edificio.

Se espera poder obtener dicha recepción municipal a fines del año 2021 y escriturar la compraventa de este edificio en el primer trimestre 2022. Con ello se reconocerán utilidades, aumentará el patrimonio de la sociedad y del Fondo, permitiendo distribuir flujos a los aportantes.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Septiembre 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Pasivos Corrientes	312.040	313.052	(1.012)
Pasivos no Corrientes	59.554	53.592	5.962
Patrimonio	87.837	103.842	(16.005)
Total Pasivos y Patrimonio	459.431	470.486	(11.055)

Los pasivos corrientes consisten principalmente en un préstamo recibidos desde la inmobiliaria (MM\$ 309) que se pagará contra futuros dividendos o devoluciones de capital que ella realice y corresponden al 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 septiembre de 2021 como entre los meses de enero y septiembre de 2020 el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 30 de septiembre de 2021 el Fondo tiene un total de 4.069 cuotas suscritas y pagadas.

5.- REMUNERACIONES DE ADMINISTRACION

Durante el período comprendido entre los meses de enero y septiembre 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. No se estipula comisión fija por la administración (liquidación) de este Fondo.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Septiembre 2021	Diciembre 2020	Septiembre 2020
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,4	1,4	1,4
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	423	353	520
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	84	85	79
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	16	15	21
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	21.587	25.520	18.754
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(16)	(36)	(63)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	(18)	(34)	(83)
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	(3)	(8)	(13)

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, 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, lo cual implica sólo postergar la fecha de posible escrituración del edificio, que cuenta con promesa de compraventa con plazo de escrituración hasta abril de 2022.