



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

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

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE - 2021

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE 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 a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que posee los bienes raíces y mediante participaciones no controladoras en las sociedades inmobiliarias dueñas de ellos, 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 y vendidos. Además, el Fondo enajenó en cada uno las acciones a los desarrolladores, luego de que recibiera sus utilidades y el capital invertido en todos esos proyectos.

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 2021 el Fondo mantiene inversiones 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 ya tiene su recepción municipal 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. Actualmente está en proceso de redacción de la compraventa definitiva con el prominente comprador.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

Debido a que la inversión en la asociada Inmobiliaria Banvic II S.A. viene presentando resultados negativos y en circunstancias de que el Fondo no ha incurrido en obligaciones legales o implícitas, ni ha efectuado pagos en nombre de su asociada, según lo mencionado en párrafo 7 de la nota 2.6, se ha procedido a efectuar ajustes a los estados financieros del ejercicio 2020 corrigiendo el registro de la participación en pérdidas de su inversión en asociadas, reconociendo una pérdida solo hasta el valor de la inversión realizada.

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	6.027	2.627	3.400
Intereses y reajustes	6.027	2.627	3.400
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades	0	0	0
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	0	0	0
GASTOS DEL FONDO	(17.033)	(16.046)	(987)
Gastos de la operación	(17.033)	(16.046)	(987)
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(11.006)	(13.419)	2.413

En los períodos comparados, se puede observar lo siguiente:

- El mayor cambio en la UF del período trae una mayor utilidad por reajustes e intereses este año (6,6% 2021 vs 2,7% el 2020).

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006 - En Liquidación

- La sociedad debiera reconocer utilidades en 2022, ya que el edificio tiene su recepción municipal y está en proceso de redacción y firma de la compraventa definitiva por el último edificio.
- Los gastos del Fondo corresponden principalmente a provisiones de contabilidad y auditoría.

2.- BALANCE DEL FONDO

A- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre del período analizado es de M\$458.412 y de este total la suma de M\$26.643 corresponde al saldo de precio que se mantiene en el proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 5,4% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Activos corrientes	433.769	447.371	(13.602)
Activos no corrientes	24.643	23.115	1.528
Total Activos	458.412	470.486	(12.074)

La sociedad inmobiliaria en la que el Fondo participa ya terminó su cuarto y último edificio. Este cuenta con una promesa de compraventa firmada por el edificio completo.

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 puede hacer al escriturar. En este momento (marzo de 2022) se está trabajando en este proceso.

B- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Pasivos Corrientes	311.984	313.052	(1.068)
Pasivos no Corrientes	0	0	0
Patrimonio	146.428	157.434	(11.006)
Total Pasivos y Patrimonio	458.412	470.486	(12.074)

Los pasivos corrientes consisten principalmente en un préstamo recibido 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. Como se mencionó arriba, se van a reconocer las utilidades durante este año, y el Fondo estaría así en condiciones de repartir esos dineros a sus aportantes.

3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

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

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 30 de diciembre 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 diciembre 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 de este Fondo.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,4	1,4
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	213	199
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	100	100
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	0	0
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	35.986	38.691
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(11)	(13)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	-7,5	-8,5
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	-2,4	-2,9

III.- ADMINISTRACION DE RIESGOS OPERACIONALES

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones del Fondo y el cumplimiento cabal por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su reglamento interno.

La gestión directa de inversión está a cargo del Gerente Corporativo de la Administradora y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión del Fondo cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación. Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las instancias de evaluación respectivas, a través de las cuáles se seleccionaron los proyectos en los cuáles existe un potencial de inversión real, éstos son evaluados por el Directorio de la Administradora, quien entrega la aprobación final para cada proyecto.

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados con los estados financieros reales, y un informe de avance de la cartera de inversiones.

Además de los controles anteriores se encuentra el comité de vigilancia, integrado por representantes de los aportantes, los cuales ejercen labores de control en una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la administradora toda la información que estime pertinente para el desarrollo de sus funciones.

El Fondo se encuentra en proceso de liquidación, siendo el vencimiento actual el 30 de abril de 2022.