

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

Asamblea Ordinaria de Aportantes – Abril 2022



Tabla de Contenidos

1. Cifras relevantes del Fondo al 31 de diciembre de 2021

2. Proyectos del Fondo al 31 de diciembre de 2021

3. Resultados y gastos del Fondo

4. Situación de los repartos y término del Fondo



CIFRAS RELEVANTES



Balance resumido del Fondo

Análisis de los 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) |

El total de activos al cierre del período analizado es de UF 14.791 y de este total la suma de **UF 795** (M\$24.643) equivalente al **5% del total, corresponde a Activos No Corrientes** representados por reconocimiento de deuda de la sociedad dueña del proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida). **Los activos corrientes** representados por inversiones en el mercado de capitales y saldo banco, ascienden a **UF 13.996** (M\$ 433.769) y representan el 95% del total de activos.

La sociedad inmobiliaria en la que el Fondo participa ya terminó su cuarto y último edificio el cual ya cuenta con certificado de recepción municipal.

Balance resumido del Fondo

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) |

El Patrimonio del Fondo asciende a M\$ 146.428 , equivalente a UF 4.725.

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. Junto con lo anterior se van a reconocer las utilidades, y el Fondo estaría así en condiciones de repartir esos dineros a sus aportantes.

RESULTADOS Y GASTOS DEL FONDO



Resultados y gastos 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 |

Gastos del Fondo 2021

- Gastos opera (auditoría, legales, contabilidad) UF 375
- Comisión de administración (c/Iva) UF 0
- Gastos Comité de Vigilancia UF 175
- Total Gastos año 2021** **UF 550** equivalente a M\$ 17.033.-

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).
- Parte de los gastos del Fondo corresponden a provisiones de contabilidad y auditoría, cuyas facturas llegan con posterioridad al cierre del balance.

PROYECTOS DEL FONDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



Proyectos del Fondo – año 2021

Edificio Plaza Barcelona (La Florida)



| | |
|-----------|--|
| Etapa 1: | 199 departamentos. Construida y vendida 100% |
| Etapa 2: | 202 departamentos. Construida y vendida 100%. |
| Etapa 3: | 229 departamentos. Construida y vendida 100%. |
| Etapa 4 : | 262 departamentos. Edificio 100% terminado, con certificado de recepción municipal (25-Ene-22). Edificio con promesa de compraventa firmada 21-Dic-18 por el total de las unidades. Precio UF 650.000 Iva incl. Anticipo pagado UF 158.869. Condiciones de la promesa cumplidas a fin Abr-22 ; obtención recepción municipal ley de copropiedad. |



Estado de Venta de los activos del proyecto

La sociedad inmobiliaria en la que el Fondo participa, ya terminó su cuarto y último edificio el cual ya cuenta con certificado de recepción municipal. La venta total de éste edificio se encuentra comprometida mediante una promesa de compraventa firmada mediante escritura pública.

Al firmar la promesa la sociedad recibió un anticipo por el 24% del precio, el cual constituye un pasivo para ella al no estar aún firmada la compraventa propiamente tal. Actualmente la inmobiliaria tiene cumplidas todas las condiciones de la promesa, el texto e instrucciones de la compraventa están acordados por las partes y la firma se realizaría la primera semana de mayo.

Balance Inmobiliaria Banvic II S.A.

| Activos | 2021 | 2020 | Pasivos y patrimonio | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| | MS | MS | | MS | MS |
| Activos corrientes: | | | Pasivos corrientes: | | |
| Efectivo y equivalente al efectivo | 267.711 | 390.027 | Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 19.233 | 416.913 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 243.249 | 562.019 | Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 289 | - |
| Inventarios | 11.745.448 | 10.275.204 | Otros pasivos no financieros, corrientes | 17.133.295 | 17.727.607 |
| Otros activos no financieros | 12.567.618 | 13.531.468 | Total pasivos corrientes | 17.152.817 | 18.144.520 |
| Activos por impuestos corrientes | 1.569.472 | 1.134.679 | | | |
| Total activos corrientes | 26.393.498 | 25.893.397 | Pasivos no corrientes: | | |
| | | | Otros Pasivos Financieros, no corrientes | 11.420.518 | 9.131.302 |
| Activos no corrientes: | | | Cuentas por pagar a entidades relacionadas | 82.697 | 77.569 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas | 1.144.060 | 1.057.215 | Total pasivos no corrientes | 11.503.215 | 9.208.871 |
| Activo por impuesto diferido | 434.503 | 224.140 | | | |
| Total activos no corrientes | 1.578.563 | 1.281.355 | Total pasivos | 28.656.032 | 27.353.391 |
| | | | Patrimonio neto: | | |
| Total activos | 27.972.061 | 27.174.752 | Capital emitido | 130.618 | 130.618 |
| | | | Resultados acumulados | (814.589) | (309.257) |
| | | | Patrimonio neto total | (683.971) | (178.639) |
| | | | Total pasivos y patrimonio | 27.972.061 | 27.174.752 |

Al tener patrimonio negativo la sociedad no puede realizar repartos a sus accionistas.

INMOBILIARIA BANVIC II S.A.
BALANCE AUDITADO AL 31 DICIEMBRE DE 2020 y 2021

| | 30.991,74 31-dic-21 UF | 29.070,33 31-dic-20 UF |
|---|------------------------------|------------------------------|
| ACTIVOS | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 8.638 | 13.417 |
| Deudores comerciales y otras ctas x cobrar | 7.849 | 19.333 |
| Inventarios (<i>incl terrenos, proy en constr, inv unds.</i>) | 378.986 | 353.460 |
| Otros activos no financieros (<i>prom c-vta x cobrar</i>) | 405.515 | 465.473 |
| Activos por impuestos corrientes (<i>cred fiscal IVA</i>) | 50.642 | 39.032 |
| Total activos corrientes | 851.630 | 890.716 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | |
| Ctas x cobrar a entidades relac (<i>ptmo a socios 2020</i>) | 36.915 | 36.367 |
| Activos por impuestos diferidos | 14.020 | 7.710 |
| Total Activos No Corrientes | 50.935 | 44.078 |
| TOTAL ACTIVOS | 902.565 | 934.793 |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | |
| Cuentas comerciales y otras ctas. por pagar corrientes | 621 | 14.342 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes | 9 | 0 |
| Otros pasivos no financieros corrientes | 552.834 | 609.818 |
| Total de pasivos corrientes en operación | 553.464 | 624.159 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | |
| Otros pasivos financieros no corrientes (<i>pasivos bancos</i>) | 368.502 | 314.111 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas | 2.668 | 2.668 |
| Total pasivos no corrientes | 371.170 | 316.779 |
| TOTAL PASIVOS | 924.634 | 940.938 |
| PATRIMONIO | | |
| Capital emitido | 4.215 | 4.493 |
| Resultados acumuladas | -26.284 | -10.638 |
| | 0 | 0 |
| PATRIMONIO NETO | -22.069 | -6.145 |
| TOTAL PASIVOS | 902.565 | 934.793 |

SITUACIÓN DE LOS REPARTOS Y TÉRMINO DEL FONDO



Repartos del Fondo 2020 y 2021

| <u>Dividendos y devoluciones de capital</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| Dividendos repartidos | UF 0 | UF 0 |
| Devoluciones de capital | UF 0 | UF 0 |
| Devoluciones del año | UF 0 | UF 0 |
| Devoluciones de capital desde el 31 de marzo de 2011 | UF 424.463 | UF 424.463 |
| Patrimonio al 31 de marzo de 2011 (1) | UF 372.048 | UF 372.048 |
| Mayores devoluciones sobre (1) | UF 52.415 | UF 52.415 |
| Comisión variable del período de liquidación | | |
| Comisión variable acumulada desde el 31.03.11 al cierre del año anterior | UF 6.290 | UF 6.290 |
| Comisión variable pagada en el año | UF 0 | UF 0 |
| Comisión variable acumulada desde de 31.03.11 | UF 6.290 | UF 6.290 |

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2021, el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2020, el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

APORTES y REPARTOS HISTÓRICOS DEL FONDO

| TOTAL | |
|------------|----------|
| Fecha | UF |
| 12-10-2006 | -150.312 |
| 31-10-2007 | -147.307 |
| 30-06-2008 | -134.254 |
| 26-08-2009 | 22.431 |
| 29-09-2010 | 32.372 |
| 30-06-2011 | 93.982 |
| 30-09-2011 | 61.334 |
| 30-03-2012 | 48.531 |
| 22-06-2012 | 44.731 |
| 29-10-2012 | 36.353 |
| 10-06-2013 | 37.444 |
| 12-06-2014 | 16.253 |
| 26-05-2015 | 29.845 |
| 03-12-2015 | 10.950 |
| 29-12-2015 | 5.585 |
| 26-05-2016 | 10.023 |
| 21-03-2019 | 23.125 |
| 26-12-2019 | 6.307 |

- Los aportes históricos del Fondo desde su inicio llegan a UF 431.873.
- Los repartos totales acumulados llegan a UF 479.266.
- Al 31 de diciembre de 2021 el patrimonio asciende a las UF 4.725.
- Se espera que los fondos restantes sean repartidos durante el año 2022, luego de escriturada la venta del total último edificio del proyecto, que se encuentra con promesa firmada.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006

Asamblea Ordinaria de Aportantes – Abril 2022

