

# 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
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>	<b>6.027</b>	<b>2.627</b>	<b>3.400</b>
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
<b>GASTOS DEL FONDO</b>	<b>(17.033)</b>	<b>(16.046)</b>	<b>(987)</b>
Gastos de la operación	(17.033)	(16.046)	(987)
Gastos Financieros	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>(11.006)</b>	<b>(13.419)</b>	<b>2.413</b>

## 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	<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>17.152.817</b>	<b>18.144.520</b>
Activos por impuestos corrientes	1.569.472	1.134.679			
<b>Total activos corrientes</b>	<b>26.393.498</b>	<b>25.893.397</b>	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	<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>11.503.215</b>	<b>9.208.871</b>
Activo por impuesto diferido	434.503	224.140			
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>1.578.563</b>	<b>1.281.355</b>	<b>Total pasivos</b>	<b>28.656.032</b>	<b>27.353.391</b>
			Patrimonio neto:		
<b>Total activos</b>	<b>27.972.061</b>	<b>27.174.752</b>	Capital emitido	130.618	130.618
			Resultados acumulados	(814.589)	(309.257)
			<b>Patrimonio neto total</b>	<b>(683.971)</b>	<b>(178.639)</b>
			<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>27.972.061</b>	<b>27.174.752</b>

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
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
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
<b>Total activos corrientes</b>	<b>851.630</b>	<b>890.716</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Ctas x cobrar a entidades relac ( <i>ptmo a socios 2020</i> )	36.915	36.367
Activos por impuestos diferidos	14.020	7.710
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>50.935</b>	<b>44.078</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>902.565</b>	<b>934.793</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
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
<b>Total de pasivos corrientes en operación</b>	<b>553.464</b>	<b>624.159</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Otros pasivos financieros no corrientes ( <i>pasivos bancos</i> )	368.502	314.111
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.668	2.668
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>371.170</b>	<b>316.779</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>924.634</b>	<b>940.938</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital emitido	4.215	4.493
Resultados acumuladas	-26.284	-10.638
	0	0
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-22.069</b>	<b>-6.145</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>902.565</b>	<b>934.793</b>

## 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
<b>Devoluciones del año</b>	<b>UF 0</b>	<b>UF 0</b>
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
<b>Mayores devoluciones sobre (1)</b>	<b>UF 52.415</b>	<b>UF 52.415</b>
<b>Comisión variable del período de liquidación</b>		
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
<b>Comisión variable acumulada desde de 31.03.11</b>	<b>UF 6.290</b>	<b>UF 6.290</b>

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

