



FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

MARZO - 2022

ANÁLISIS RAZONADO AL 31 DE MARZO DE 2022

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. El Fondo participó de manera minoritaria en las sociedades inmobiliarias dueñas de cada proyecto, las que tenían otros inversionistas y la gestión de los negocios fue 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 marzo de 2022 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 en su totalidad, mientras que 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 sólo se está esperando el certificado de copropiedad inmobiliaria de parte de la municipalidad, para proceder a la firma de la escritura de compraventa del inmueble.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

El Fondo ha reconocido pérdidas en la sociedad filial sólo hasta el monto de su aporte.

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2022	Marzo 2021	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	5.764	742	5.022
Intereses y reajustes	5.764	742	5.022
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades	0	0	0
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	0	0	0
GASTOS DEL FONDO	(5.509)	(4.255)	(1.254)
Gastos de la operación	(5.509)	(4.255)	(1.254)
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	255	(3.513)	3.768

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 (2,4% 2022 vs 1,1% el 2021).
- La sociedad debiera reconocer utilidades en el año 2022, ya que el edificio tiene su recepción municipal y ya está en proceso de redacción y firma de la compraventa definitiva por el último edificio.
- Los gastos del Fondo son principalmente 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\$459.738 y de este total la suma de M\$25.228 corresponde al saldo de precio que se mantiene en el proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 5,5% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Activos corrientes	434.510	433.769	741
Activos no corrientes	25.228	24.643	585
Total Activos	459.738	458.412	1.326

La sociedad inmobiliaria en la que el Fondo participa ya terminó la construcción de 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 firmar la escritura de compraventa.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Pasivos Corrientes	313.055	311.984	1.071
Pasivos no Corrientes	0	0	0
Patrimonio	146.683	146.428	255
Total Pasivos y Patrimonio	459.738	458.412	1.326

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 marzo de 2022 como entre los meses de enero y marzo de 2021 el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31 de marzo de 2022 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 marzo de 2022 el Fondo no ha pagado remuneración variable a la administradora, así como durante todo el año 2021.

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 en este Fondo.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Marzo 2022	Diciembre 2021	Marzo 2021
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,4	1,4	1,4
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	213	213	365
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	100	100	85
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	0	0	15
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	36.049	35.986	24.657
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	0	(11)	(4)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	0,2	-7,5	-4
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	0,1	-2,4	-1

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 2023.