



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

JUNIO - 2022

ANALISIS RAZONADO AL 30 DE JUNIO 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 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 30 de junio de 2022 el Fondo mantiene inversiones en una sociedad, cuya inversión 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 se encuentra con escritura de compraventa firmada por todas sus unidades. Al momento de la emisión de estos EE.FF. la compraventa se encuentra inscrita en el CBRS.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Junio 2022	Junio 2021	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	656.732	14.554	642.178
Intereses y reajustes	(34.328)	1.459	(35.787)
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	691.060	13.095	677.965
GASTOS DEL FONDO	(20.814)	(8.462)	(12.352)
Gastos de la operación	(9.824)	(8.462)	(1.362)
Gastos Financieros	(10.990)	0	(10.990)
TOTAL	635.918	6.092	629.826

En los períodos comparados, se puede observar lo siguiente:

- Los reajustes que aparecen corresponden al reconocimiento de la variación de la UF en la deuda que el Fondo mantiene con Inmobiliaria Banvic II.
- Las utilidades en el año 2022, se originan por la compraventa del cuarto edificio. El año 2021 se escrituraron algunas unidades del tercer edificio.
- Los gastos del Fondo son principalmente provisiones de contabilidad, auditoría y los intereses devengados por la deuda con Inmobiliaria Banvic II.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre del período analizado es de M\$ 1.154.962 y de este total la suma de M\$ 717.369 corresponde a la inversión que el Fondo mantiene en el proyecto Plaza Barcelona (comuna de La Florida), cifra que representa un 62% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Junio 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Activos corrientes	437.593	433.769	3.824
Activos no corrientes	717.369	24.643	692.726
Total Activos	1.154.962	458.412	696.550

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Junio 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Pasivos Corrientes	372.616	311.984	60.632
Pasivos no Corrientes	0	0	0
Patrimonio	782.346	146.428	635.918
Total Pasivos y Patrimonio	1.154.962	458.412	696.550

El aumento en el patrimonio se debe principalmente al reconocimiento de las utilidades por la venta del cuarto edificio del proyecto Plaza Barcelona. Con los fondos de la venta, Inmobiliaria Banvic II pagó parte de la deuda bancaria a la firma de la compraventa y el saldo se pagará una vez inscrita la compraventa en el CBRS. Luego, Banvic II pagará a los socios las deudas que mantiene la sociedad con ellos. Posteriormente, una vez aprobadas por el directorio de la sociedad las provisiones de gastos y postventa, se distribuirán los dividendos finales.

3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

Tanto en el período comprendido entre los meses de enero y junio de 2022 como entre los meses de enero y junio de 2021 el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 30 de junio 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 junio 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, la que equivale al 12% bruto de tanto los dividendos como los repartos de cuotas que el Fondo realice a los Aportantes. No se estipula comisión fija por la administración en este Fondo.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Junio 2022	Diciembre 2021	Junio 2021
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1,2	1,4	1,4
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	48	213	321
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	100	100	89
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	0	0	11
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	192.270	35.986	27.017
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	636	(11)	6
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	81,0	-7,5	5,5
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	55,1	-2,4	1,3

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.

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.