



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE - 2022

ANÁLISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE 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 directa y a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que poseía 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.

El Fondo se encuentra en el final de su liquidación, la cual consideró el desarrollo y venta hasta el término normal de cada uno de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010. Su último proyecto (cuya inversión comprendía 4 edificios de poco más de 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida) esta en la etapa final de reparto de beneficios y disminución de capital. Por otra parte, se está negociando la venta del saldo de acciones de la inmobiliaria, operación necesaria para poder hacer la liquidación definitiva del Fondo.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	618.701	6.027	612.674
Intereses y reajustes	(26.845)	6.027	(32.872)
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	606.459	0	606.459
- Devengado	39.087	0	39.087
GASTOS DEL FONDO	(107.268)	(17.033)	(90.235)
Gastos de la operación	(95.784)	(17.033)	(78.751)
Gastos Financieros	(11.484)	0	(11.484)
TOTAL	511.433	(11.006)	522.439

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 mantuvo con Inmobiliaria Banvic II. El año 2021 la sociedad tenía una deuda con el Fondo y durante el año 2022 Banvic II distribuyó caja, que tenía acumulada por los anticipos percibidos de la venta del último edificio, pero mientras la compraventa no se realizara, se registró como préstamo a los socios hasta la inscripción de la compraventa.
- Las utilidades en el año 2022 se originan por la compraventa del cuarto edificio. El Fondo ha percibido MM\$ 606 en dividendos durante este año.
- Los gastos del Fondo corresponden principalmente a comisiones por la liquidación del Fondo (12% IVA incluido de las distribuciones a los aportantes) y a 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\$ 46.092** y de este total la suma de M\$ 39.088 corresponde a la inversión que el Fondo mantiene en el proyecto Plaza Barcelona (comuna de La Florida), cifra que representa un 85% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Activos corrientes	26.463	433.769	(407.306)
Activos no corrientes	19.629	24.643	(5.014)
Total Activos	46.092	458.412	(412.320)

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Diferencia
Pasivos Corrientes	4.684	311.984	(307.300)
Pasivos no Corrientes	0	0	0
Patrimonio	41.408	146.428	(105.020)
Total Pasivos y Patrimonio	46.092	458.412	(412.320)

Durante el año el Fondo ha repartido **M\$ 616.453** en dividendos provisorios a los aportantes.

3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

En el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2022 el Fondo repartió M\$ 616.453 en dividendos a sus aportantes, equivalentes a \$151.500 por cuota.

Entre los meses de enero y diciembre de 2021 el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene un total de 4.069 cuotas suscritas y pagadas, lo mismo que en el año 2021.

5.- COMISIONES DE ADMINISTRACION

Durante el período comprendido entre los meses de enero y diciembre de 2022 el Fondo ha pagado una remuneración variable a la administradora de M\$ 62.163 (neto), originada en los repartos de dividendos del año (en UF y por evento). Lo anterior se debe a que durante el año 2022 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	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	5,7	1,4
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	11	213
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	\$	10.176	35.986
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	511	(11)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	1.235	-7,5
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	1.110	-2,4

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.

IV.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de febrero de 2023 Inmobiliaria Banvic II S.A. realizó una distribución de dividendos provisorios por un monto de M\$19.459 reflejado al 31 de diciembre de 2022 como dividendo por cobrar.

Con fecha 3 de marzo de 2023, Inmobiliaria Banvic II S.A. mediante Junta Extraordinaria de Accionistas acordaron la disminución del capital social de M\$128.987 a M\$73.849, o sea disminuir capital en M\$55.138 tocando al Fondo la suma de M\$16.541.

Con fecha 10 de marzo de 2023 Inmobiliaria Banvic II S.A. realizó una primera distribución por disminución de capital por un monto de M\$16.500, completando la disminución el 16 de marzo de 2023 por M\$41.

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.