



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

DICIEMBRE – 2016

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 invirtió sus recursos en activos inmobiliarios, específicamente en proyectos de viviendas, participando en la propiedad de cada proyecto y también a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que posee los bienes raíces.

El Fondo se encuentra en proceso de liquidación, continuando con el normal desarrollo de los proyectos que tenía en cartera al iniciar este proceso en abril de 2010.

Al 31 de diciembre de 2016 el Fondo mantiene una inversión en un solo proyecto, consistente en 4 edificios de aproximadamente 200 departamentos cada uno, en la comuna de La Florida: dos edificios están construidos y vendidos, un tercer edificio se encuentra en plena construcción y venta y queda disponible un terreno para la construcción del cuarto y último edificio.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2016	Diciembre 2015	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Reajustes	19.917	49.042	(29.125)
Otros Ingresos	4.820	5.648	(828)
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	65.801	(65.801)
- Devengado	(110.830)	0	(110.830)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(42.203)	(65.300)	23.097
Gastos Financieros		(2)	2
TOTAL	(128.296)	55.189	(183.485)

El Fondo muestra pérdidas contables el año 2016, debido a que el único proyecto en el que mantiene participación se encuentra en pleno proceso de construcción y en el ejercicio 2016 no escrituró ventas, por lo cual no reconoció utilidades. Las pérdidas del proyecto corresponden mayormente a desembolsos que no pueden ser activados y al reajuste de sus pasivos. Las utilidades del año 2015 se deben principalmente a otro proyecto (casas en Puente Alto) que terminó y distribuyó utilidades en ese año.

Los otros ingresos corresponden principalmente a las inversiones de los excedentes de caja, en depósitos a plazo y cuotas de fondos mutuos.

Los menores gastos del período se deben principalmente a las menores comisiones de administración ya que estas son 100% variables y están vinculadas a los repartos que se efectúen a los aportantes. En el año 2015 hubo más repartos a los aportantes que en el año 2016.

2.- BALANCE DEL FONDO**A.- Análisis de los Activos**

El total de activos al cierre de diciembre de 2016 es de UF 28.960. De este total, UF 27.840 corresponde al proyecto Plaza Barcelona (departamentos en la Florida), cifra que representa un 96% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2016	Diciembre 2015	Diferencia
Activos corrientes	29.522	295.892	(266.370)
Activos no corrientes	733.522	774.039	(40.517)
Total Activos	763.044	1.069.031	(306.887)

La variación en el nivel de activos corrientes se debe principalmente a que se distribuyeron utilidades como dividendos a los aportantes por un total de M\$ 259.977 en el primer semestre del año.

La diferencia en los activos no corrientes se produce por la pérdida contable de la sociedad Inmobiliaria Banvic II, que desarrolla el proyecto en La Florida.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2016	Diciembre 2015	Diferencia
Pasivos Corrientes	4.490	30.523	(26.033)
Pasivos no Corrientes	107.419	0	107.419
Patrimonio	651.135	1.039.408	(388.273)
Total Pasivos y Patrimonio	763.044	1.069.931	(306.887)

Los pasivos corrientes eran mayores al cierre del 2015, debido principalmente a una comisión variable por pagar, por un reparto efectuado a los aportantes en el mes de diciembre.

En el pasivo no corriente se refleja el patrimonio negativo de la filial Banvic II. La inmobiliaria tiene un capital pequeño y principalmente deuda con sus accionistas; por esto los gastos que no pueden activarse en el proyecto producen pérdidas cuando en un período hay sólo construcción y no se alcanzan a firmar escrituras de compraventa.

La variación del patrimonio se explica por la distribución de dividendos por (M\$259.977) y la pérdida del ejercicio por (M\$ 128.296).

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre	Diciembre
			2016	2015
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	6,6	9,7
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	17,2	2,9
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	4,0	100,0
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	96,0	0,0
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	10.645	16.992
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(128)	55
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida en el año / Patrimonio al inicio del año	%	-12,3%	2,6%
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida en el año / Activos a la fecha	%	-16,8%	5,2%