



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

**FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación**

ANÁLISIS RAZONADO

MARZO - 2020

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE MARZO DE 2020

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 también a través de instrumentos de deuda emitidos por la sociedad inmobiliaria que posee los bienes raíces. El Fondo posee participaciones no controladoras en las sociedades inmobiliarias dueñas de los proyectos, las cuales también tienen otros inversionistas. La gestión de los negocios es realizada por gestores especializados en cada mercado.

Del total de 10 proyectos, 9 se encuentran completamente terminados, vendidos y el Fondo enajenó las acciones a los desarrolladores, luego de que recibiera sus utilidades y devolución del capital invertido.

El Fondo se encuentra en 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 2020 el Fondo mantiene una inversión 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 casi en su totalidad, quedando solo 2 unidades por vender. La construcción del cuarto y último edificio se inició durante septiembre de 2018 y el 100% del edificio se encuentra con 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.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2020	Marzo 2019	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	657	971	(314)
Otros Ingresos	0	0	0
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	(28.886)	0	(28.886)
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(3.982)	(80.612)	76.630
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(32.211)	(79.641)	47.430

En los períodos comparados, se destaca lo siguiente:

- A marzo 2019 el saldo de deuda era mayor que al mes de marzo 2020, lo que explica los menores intereses este año.
- A abril, sólo quedaban 2 departamentos sin vender, 9 reservados y 4 departamentos en proceso de escrituración, por lo que este se encuentra prácticamente vendido.
- El mayor gasto del año 2019 se explica por comisiones variables al producirse distribuciones a los aportantes en marzo 2019.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al mes de marzo de 2020 es de UF 6.063. De este total, la suma de UF 795 corresponde al proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 13% del total de activos. Hay un pasivo de **UF 2.104** en la forma de ingresos recibidos por anticipado, que cuando se venda el último edificio debiera ser reconocido como parte de este.

Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	150.640	181.946	(31.306)
Activos no corrientes	22.739	22.510	229
Total Activos	173.379	204.456	(31.077)

La sociedad inmobiliaria se encuentra construyendo el cuarto y último edificio está en proceso de construcción y con promesa de compraventa por el 100% del edificio. Se espera poder finalizar y escriturar la compraventa de este edificio durante el primer trimestre de 2021 reconociendo y recibiendo las utilidades por esa venta y luego repartir los fondos a los aportantes a mediados del año 2021.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	5.851	33.603	(27.752)
Pasivos no Corrientes	60.162	40.339	19.823
Patrimonio	107.366	130.514	(23.148)
Total Pasivos y Patrimonio	173.379	204.456	(31.077)

Los pasivos corrientes corresponden a provisiones contables (MM\$ 6) y al pasivo generado al recibir repartos de la sociedad sin utilidades en ella que permitan reconocerlos como activos (MM\$ 60).

3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

En el período Enero a Marzo de 2020, el Fondo no realizó repartos a sus Aportantes.

En el período Enero a Marzo de 2019, con fecha 21-Mar-19 el Fondo realizó un reparto vía disminución de 37.800 cuotas por un monto de UF 23.125 equiv. a M\$ 637.464.-

Con fecha 26-Dic-19 el Fondo realizó un reparto vía disminución de 19.302 cuotas por un monto de UF 6.307 equiv. a M\$ 178.520.-

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31-Mar-20 el Fondo tiene un total de 4.069 cuotas suscritas y pagadas.

5.- COMISIONES DE ADMINISTRACION

En el período Enero a Marzo de 2020, el Fondo no pagó comisiones de administración.

En el período Enero a Marzo de 2019, el Fondo pagó M\$ 76.496 por concepto de comisiones de administración, luego de efectuado el reparto del 21-Mar-19.-

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Marzo 2020	Diciembre 2019	Marzo 2019
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	26	5	1,1
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	61	57	55
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	9	45	100
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	91	55	0
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	26.386	32.075	13.456
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(32)	(85)	(80)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida UDM / Patrimonio promedio UDM	%	-17	-8	-18
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida UDM / Activos promedio UDM	%	-13	-42	21