



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE
INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANALISIS
RAZONADO

DICIEMBRE - 2017

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

El 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 30 de diciembre de 2017 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: tres edificios están construidos, dos de ellos vendidos en un 100% y el tercero está en proceso de escrituración y venta. La construcción del cuarto y último edificio se iniciará durante el primer semestre de 2018.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2017	Diciembre 2016	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses y reajustes	12.512	19.992	(7.480)
Otros Ingresos	(992)	4.693	(5.685)
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	119.364	(110.778)	230.142
GASTOS DEL FONDO			
Gastos de la operación	(14.648)	(42.203)	27.555
Gastos Financieros			
TOTAL	116.236	(128.296)	244.532

En los períodos comparados, se observa lo siguiente:

- Los ingresos por reajustes, correspondientes a instrumentos de deuda en UF del proyecto Plaza Barcelona, han sido menores este año debido a una menor variación del valor de la UF: 1,71% el año 2017 versus un 2,80% el año 2016.
- En el ítem “otros ingresos” se considera una pérdida por venta de las acciones de la sociedad Inmobiliaria San Francisco S.A. (proyecto terminado de casas en Puente Alto), dado que la sociedad debe mantener recursos suficientes para cubrir eventuales garantías de post venta.
- El resultado devengado de las sociedades corresponde al proyecto Plaza Barcelona, el cual generó utilidades por las ventas de su tercer edificio.
- El mayor gasto del año anterior se explica porque en junio de 2016 se efectuó un reparto de dividendos a los aportantes, el cual generó una comisión variable por MM\$ 31 (la remuneración por administración corresponde a un 12% de los repartos, IVA incluido).

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre de diciembre de 2017 es de UF 28.875. De este total, la suma de UF 28.194 corresponde al proyecto Plaza Barcelona (departamentos en La Florida), cifra que representa un 98% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Diciembre 2017	Diciembre 2016	Diferencia
Activos corrientes	18.247	29.522	(11.275)
Activos no corrientes	755.547	733.522	22.025
Total Activos	773.794	763.044	10.750

La variación en activos y pasivos se explica a continuación del cuadro siguiente.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Diciembre 2017	Diciembre 2016	Diferencia
Pasivos Corrientes	6.423	4.490	1.833
Pasivos no Corrientes	0	107.419	(107.419)
Patrimonio	767.371	651.135	116.236
Total Pasivos y Patrimonio	773.794	763.044	10.750

El pasivo no corriente del año 2016 corresponde a la participación del Fondo en Inmobiliaria Banvic (proyecto Plaza Barcelona) que presentaba patrimonio negativo (tiene un capital pequeño y principalmente deuda con sus accionistas; en el año 2016 no hubo ingresos por ventas y sí hubo gastos). En el año 2017 sí se escrituraron ventas, reconociendo ingresos que permitieron eliminar este pasivo y reconocer un valor positivo de la inversión.

Las utilidades del proyecto Plaza Barcelona (MM\$ 119) permitieron reversar el pasivo señalado por MM\$ 107 y aumentar el activo por inversión en MM\$ 9. Además este año cerró con un mayor pasivo por provisiones de gastos, por MM\$ 2, con lo cual el aumento total de activos fue de MM\$ 11.

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	2,8	6,6
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	0,8	17,2
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	100	4,0
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	0	96,0
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	12.545	10.645
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	116	(128)
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida en el año / Patrimonio inicial	%	17,9	-16,5
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida en el año / Activos a la fecha	%	15,0	-16,8