



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO DE INVERSIÓN
DESARROLLO INMOBILIARIO 2006
En Liquidación

ANÁLISIS RAZONADO

MARZO - 2023

ANÁLISIS RAZONADO AL 31 DE MARZO DE 2023

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 13 de abril de 2023 el Fondo realizó la Asamblea Extraordinaria en que se definió su liquidación finalizando este proceso, que fue iniciado en abril de 2010.

Como se enunció arriba, todos los proyectos se encuentran completamente terminados y vendidos. Además, el Fondo enajenó en cada uno de ellos las acciones a los desarrolladores, luego de que recibiera sus utilidades y el capital invertido.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2023	Marzo 2022	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	(2.738)	5.764	(8.502)
Intereses y reajustes	340	5.764	(5.424)
Otros Ingresos	(3.078)	0	(3.078)
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo	0	0	0
- Devengado	0	0	0
GASTOS DEL FONDO	(8.327)	(5.509)	(2.818)
Gastos de la operación	(8.327)	(5.509)	(2.818)
Gastos Financieros	0	0	0
TOTAL	(11.065)	255	(11.320)

En los períodos comparados, se puede observar lo siguiente:

- Entre los ingresos del año 2023 se ha reconocido es costo de venta de las acciones de la sociedad y algunas diferencias de provisiones de ingresos.
- Los gastos del Fondo del año 2023 corresponden principalmente a comisiones y gastos por la liquidación del Fondo.
- El año 2022 sólo obtuvo ingresos por intereses por inversión en depósitos a plazo.

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre del período analizado es de **M\$ 258**, los que corresponden a la caja del Fondo y que está destinada a los gastos de cierre del Fondo.

Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2023	Diciembre 2022	Diferencia
Activos corrientes	258	26.463	(26.205)
Activos no corrientes	0	19.629	(19.629)
Total Activos	258	46.092	(45.834)

La caja restante se utilizará en gastos remanentes de la liquidación.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2023	Diciembre 2022	Diferencia
Pasivos Corrientes	258	4.684	(4.426)
Pasivos no Corrientes	0	0	0
Patrimonio	0	41.408	(41.408)
Total Pasivos y Patrimonio	258	46.092	(45.834)

Durante el año el Fondo ha repartido **M\$ 30.343** en dividendos provisorios a los aportantes.

3.- DEVOLUCIONES A LOS APORTANTES

Entre los meses de enero y marzo de 2023 el Fondo repartió M\$ 30.343 a sus Aportantes, equivalentes \$7.457 por cuota, y durante 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.

4.- NUMERO DE CUOTAS

Al 31 de marzo de 2023 el Fondo tiene 4.069 cuotas, que no tienen valor al estar provisionado todo su activo (caja), para gastos de liquidación.

5.- COMISIONES DE ADMINISTRACION

Durante el período comprendido entre los meses de enero y marzo de 2023 el Fondo ha pagado una remuneración variable a la administradora de M\$ 3.060 (neto), originada en los repartos de dividendos del año (en UF y por evento). Lo anterior se debe a que durante el año 2023 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	Marzo 2023	Diciembre 2022
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	1	5,7
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	No aplica	11
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	\$	0	10.176
Resultado	Ganancia o Pérdida en el año	MM\$	(11)	511
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Patrimonio final	%	No aplica	1.235
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida acumulada en el año / Activo final	%	(4.289)	1.110

III.- HECHOS POSTERIORES

En las Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebradas con fecha 13 de abril de 2023, se adoptaron los siguientes acuerdos:

En la Asamblea Ordinaria de Aportantes se aprobó la cuenta anual del Fondo que presentó la Administradora relativa a la gestión y administración del mismo. Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

En la Asamblea Extraordinaria de Aportantes:

Se aprobó la cuenta final del término de liquidación del Fondo que presentó Independencia Administradora General de Fondos S.A.;

Se dio cuenta de la disminución final y total de capital del Fondo y se aprobó dar por terminado el proceso de liquidación del mismo; y

Se adoptaron acuerdos adicionales necesarios para tramitar, autorizar y legalizar los acuerdos señalados precedentemente.

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.