

Comunicado de Prensa

NUEVA CLASIFICACIÓN: FELLER RATE CLASIFICA EN “PRIMERA CLASE NIVEL 4 (N)” LAS CUOTAS DEL NUEVO FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO 2006.

Contacto

Claudio Salin/ claudio.salin@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0452

Oscar Mejías / oscar.mejias@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0482

Santiago, Chile – 18 de octubre de 2006. Feller Rate clasificó en “Primera Clase Nivel 4 (N)” las cuotas del nuevo Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006.

El fondo se orientará a la inversión en activos relacionados al sector inmobiliario, preferentemente para la inversión en desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La clasificación responde a un fondo que será manejado por una administradora con una estructura especializada en negocios inmobiliarios, que tiene un amplio know how y track record positivo en la gestión de fondos similares. Considera también la aceptable diversificación potencial y la consistencia entre la duración del fondo y los plazos de desarrollo de proyectos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El fondo es administrado por Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, entidad que no tiene relación con ningún grupo económico o inmobiliario. A junio de 2006, la administradora manejaba activos equivalentes a un 6,9% del mercado de fondos de inversión y a un 23,3% del segmento de fondos inmobiliarios.

La administradora se encuentra altamente especializada en el rubro inmobiliario, utilizando una organización funcional con políticas de inversión y control que protegen los intereses de los aportantes de los fondos que maneja. Además, las decisiones de inversión incorporan la experiencia y conocimiento del Consejo Inmobiliario, instancia formada por profesionales independientes de la administradora con amplia experiencia en el rubro.

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 tiene una orientación similar al fondo Desarrollo Inmobiliario, con término en enero de 2007. Dada esta similitud, se espera que el nuevo fondo sea manejado con estándares, políticas y desempeño similar al fondo existente.

La administradora se asocia con gestores inmobiliarios de reconocido prestigio y con los que generalmente ha trabajado en el pasado, lo que le permite formar sociedades conocidas y probadas para el desarrollo de proyectos futuros.

El fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario 2006 podría alcanzar un tamaño medio dentro del segmento de fondos inmobiliarios. En caso de colocar exitosamente la totalidad de la emisión, el fondo tendría activos por cerca de US\$ 34 millones, equivalentes a un 3,5% del segmento de fondos inmobiliarios.

El fondo invertirá preferentemente en proyectos inmobiliarios destinados a viviendas, con precios de entre UF 800 y UF 3.500. El fondo puede hacerlo mediante la inversión en sociedades inmobiliarias, fondos de inversión privados inmobiliarios o directamente en bienes raíces que luego entrega en bodegaje, arriendo o aporta como parte de sociedades o fondos privados.

La diversificación potencial varía entre un mínimo de entre 4 y 7 proyectos, según el tamaño del fondo y considerando que la administradora no desea que un proyecto individual represente más del 15% de los activos del fondo. La diversificación estimada para un tamaño de UF 500.000 es de entre 10 y 20 proyectos.

Aunque el endeudamiento directo del fondo no puede superar el 50% de patrimonio, el desarrollo de proyectos puede apalancarse directamente, financiando hasta un 60% de la inversión con deuda.

El fondo tiene una duración de cuatro años, que se compara con plazos de 30 meses para el desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios. De esta manera, el fondo tiene poco menos de dos años para estructurar una cartera inmobiliaria acorde a sus objetivos y que le permita obtener la mayor parte de los retornos y flujos de proyectos antes del término del fondo.

*Siga el desempeño de cada fondo a través de nuestro **Sistema de Reportes de Fondos de Inversión** (disponible en la **Sección Reportes** en www.feller-rate.com). Asimismo, en nuestro sitio encontrará los informes de clasificación y los comunicados de prensa de los fondos clasificados.*
