

FELLER RATE RATIFICA EN “PRIMERA CLASE NIVEL 4 (N)” LAS CUOTAS DE MONEDA DESARROLLO INMOBILIARIO FONDO DE DE INVERSIÓN.

Contacto

Oscar Mejías / oscar.meijas@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0482
Rolando Torres / rolando.torres@feller-rate.cl / Fono: (562) 757-0452

Santiago, Chile – 12 de septiembre de 2008. Feller Rate ratificó en “Primera Clase Nivel 4 (N)” las cuotas del nuevo fondo “Moneda Desarrollo Inmobiliario Fondo de Inversión”.

Moneda Desarrollo Inmobiliario Fondo de Inversión invierte en proyectos de desarrollo inmobiliario orientados a viviendas.

La clasificación otorgada responde a un fondo que exhibe una cartera ajustada a su objetivo, adecuada diversificación en relación a su tamaño y que tiene plazos de maduración de los proyectos en cartera consistentes con la duración del fondo. Por otra parte, considera el corto track record, que dificulta la evaluación de su desempeño, y la coyuntura económica, que entrega incertidumbre a la evolución del mercado inmobiliario en el corto plazo.

El fondo es manejado por Toesca S.A. Administradora de Fondos de Inversión, que pertenece al grupo Moneda Asset Management.

El grupo es controlado por un conjunto de socios gestores de fondos. Participa también Consorcio Financiero, que posee un 18% de la propiedad del conglomerado.

La administradora tiene experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios y un track record positivo en la gestión global de fondos de inversión. Las políticas manejadas por la administradora permiten controlar, proteger e informar a los aportantes sobre la gestión y evolución de los proyectos inmobiliarios en la cartera del fondo.

A junio de 2008, Moneda Desarrollo Inmobiliario tenía activos por US\$ 18 millones, que correspondían a la colocación de la totalidad de las 500.000 cuotas emitidas como patrimonio. Se trata de un fondo pequeño, que representa menos de 0,3% de la industria de fondos de inversión.

La cartera del fondo se encontraba compuesta, a junio de 2008, en un 74,5% por fondos de inversión enfocados en proyectos inmobiliarios y un 25,5% por instrumentos de renta fija de fácil liquidación.

El fondo utiliza fondos de inversión privados (FIP) como vehículos de inversión para desarrollar los distintos proyectos inmobiliarios en que participa. En cada FIP existen aportes comprometidos para materializar la construcción de los mismos y están asociado con gestores inmobiliarios que exhiben experiencia y capacidad para impulsar el proyecto.

A junio de 2008, existían en cartera 11 FIP`s, correspondientes a 11 proyectos independientes de viviendas, ya sean casas o departamentos, en distintas comunas de la región metropolitana.

La liquidez manejada en instrumentos de renta fija se mantiene a la espera de materializar los aportes comprometidos en los proyectos en marcha.

Aunque el fondo permite hasta un 50% de endeudamiento en relación al patrimonio, no se proyecta su uso exhaustivo, dados los compromisos de inversión, el patrimonio invertido por los aportantes y la posibilidad de endeudamiento directo de cada proyecto por separado.

A la fecha, no existe un plazo apropiado para evaluar el desempeño de la cuota, pues la mayor parte de los proyectos en cartera se encuentran en etapas iniciales.

El fondo tiene término establecido a mediados del año 2012, lo que entrega un plazo suficiente para el desarrollo y obtención de la mayor parte de los flujos relevantes de los proyectos en cartera.

*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.cl). Asimismo, en nuestro sitio encontrará los informes de clasificación y los comunicados de prensa de los fondos clasificados.*

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.
