

Fondo de Inversión CREDICORP CAPITAL PLAZA EGAÑA

Resumen Fondo

Tipo de Fondo	Fondo de Inversión Público
Fecha de Inicio	Julio de 2017
Plazo	5 años (16 de julio de 2022)
Cuotas suscritas	115.659 (77%)
Promesas totales	150.000
Código Bolsa	CFICCPZE-E
Valor cuota libro (31-12-2019)	\$ 22.208,7492
Presencia bursátil	-

Objetivo del Fondo

El Fondo invierte sus recursos en el negocio inmobiliario de desarrollo habitacional a través de la sociedad Inmobiliaria Plaza Egaña SpA, que construye y comercializa el Edificio Sky 100 de 299 departamentos, en la comuna de Ñuñoa.

Remuneración de la Administradora

Fija mensual	UF 160 (+IVA).
Variable	20,0% (+IVA) de los repartos que excedan una TIR de UF +10,0% anual. 50,0% (+IVA) de los repartos que excedan una TIR de UF +18,0% anual.

Comité de Vigilancia

Gonzalo Campo Irigoyen
Andrés Cisternas Elgueta
Álvaro Alliende Edwards¹

(1) Desistió de sus labores en marzo de 2020

Contactos

Francisco Ghisolfo López | fghisolfo@credicorpcapital.com
Sebastián Linderman Fano | slinderman@credicorpcapital.com
Comunicaciones | advisorychile@credicorpcapital.com

Comentarios

Dados los acontecimientos de las últimas semanas, especialmente por la cuarentena total decretada en la comuna de Ñuñoa, la constructora debió paralizar la obra mientras duren estas medidas. Previamente se esperaba tener recepción municipal a finales de mayo o junio, frente a este nuevo escenario estamos cuantificando los efectos que tenga la paralización de la obra y los atrasos en los servicios públicos.

A fines de febrero se alcanzó un avance real de 89,7% en la construcción.

Entre los meses de noviembre y febrero se vendieron 16 departamentos, llegando a 246 unidades promesadas, equivalente a un 82% de las unidades del proyecto.

Estados financieros Fondo al 31/12/2019 - M\$

Balance Fondo Plaza Egaña

Caja	31.181	Cuentas por pagar	23.407
Otros activos corrientes	1.279.938	Pasivos financieros	-
Activo no corriente	762.606		
Otros activos	518.324	Patrimonio	2.568.642
Total activos	2.592.049	Total pasivos	2.592.049

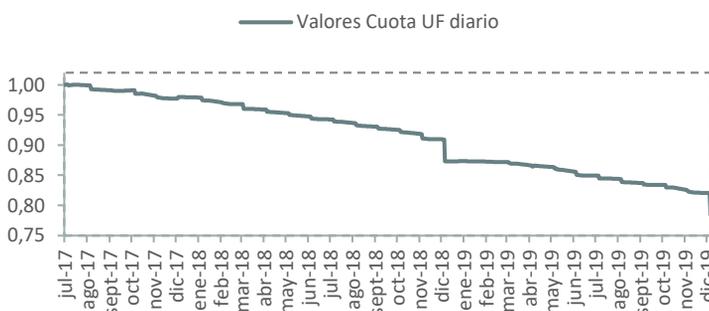
Estado de resultados

Intereses y reajustes	36.579
Resultado inversiones	(183.012)
Comisión administración	(63.706)
Comité de vigilancia	-
Otros gastos	(8.314)
Utilidad antes de impto.	(218.453)

Apertura otros gastos Fondo

Auditoría	8.226
Gastos bancarios	88
Gastos legales	-
Publicaciones	-
Otros gastos	8.314

Evolución valor cuota - UF



Fondo de Inversión CREDICORP CAPITAL PLAZA EGAÑA

Imagen - Sky 100



Avance fotográfico - Obra



Locales comerciales



Fachada



Sector quinchos

Comentarios de la obra

A febrero de 2020 la constructora se encontraba realizando trabajos de terminaciones y finalizando áreas como los quinchos y piscina. Se registra un avance total real de 96,8%.

Además, se ha incurrido en adicionales por un 5,3% del monto del contrato a suma alzada (4,6% a octubre de 2019), asociado principalmente a adicionales en fierro y hormigón en la obra gruesa.

Se tenía presupuestado obtener la recepción municipal para finales de mayo o junio, pero por efectos del COVID-19 en marzo la constructora debió suspender los trabajos en la obra, mientras duren las medidas aplicadas por el Gobierno en la comuna de Ñuñoa.

Resumen proyecto

Nombre proyecto	Sky 100	
Dirección	Plaza Egaña 100, Ñuñoa	
Características	Terreno	2.926 m ²
	Superficie útil vendible*	14.639 m ²
	Departamentos	299 unids.
	Comercio	984 m ²
	Estacionamientos	217 unids.
	Bodegas	301 unids.
Arquitectos	Vial AG	
Gestores	Inmobiliaria Napoleón / DEISA	
Constructora	EBCO	
Comercializa	ICSA Cummins	

(*) Considera superficie interior más ½ terraza

Estado proyecto febrero 2020

Monto contrato construcción	(UF)	479.753 + IVA
Plazos	Inicio	Julio 2017
	Plazo	27 meses
	Avance total real	96,8%
	Adicionales	5,3 %

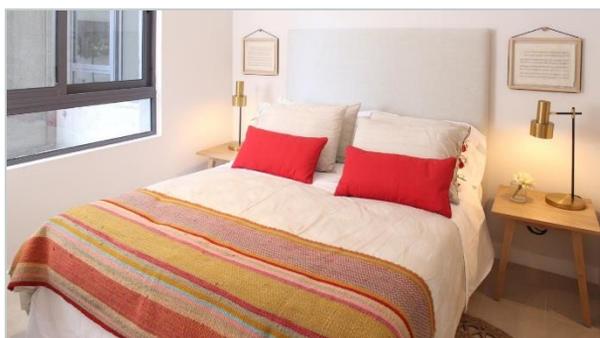
Fondo de Inversión CRECORP CAPITAL PLAZA EGAÑA

Imágenes referenciales - Departamentos pilotos



Piscina piso 18

Imágenes referenciales - Departamentos pilotos



Comentarios de la venta

En cuanto a la venta del proyecto Sky 100 a febrero de 2020 se cuenta con promesas firmadas por 246 departamentos (82% del total de los departamentos), promediando una velocidad de venta mensual de 8,5 unidades al mes.

Los datos de venta para el cuarto trimestre de 2019 están en línea con el promedio de la comuna de Ñuñoa, de acuerdo al informe del cuarto trimestre de 2019 de GFK Adimark. Según el estudio, la venta de departamentos ha disminuido un 25% en Ñuñoa respecto al tercer trimestre de 2019. Para este proyecto, comparando ambos trimestres, las ventas cayeron en un 32%.

Estadísticas febrero 2020

Rango precios lista	[2.440 – 5.500]	UF
Rango m ²	[35 - 67]	m ²
Departamentos	299	unidades
Venta total acumulada	246 (82%)	unidades
Velocidad venta promedio acumulada	8,5	unid/mes
Velocidad venta promedio U12 meses	7	unid/mes
Velocidad venta mensual evaluada	9	unid/mes
Cumplimiento sobre presupuesto	103%	

Estado proyecto febrero 2020

