

# Fondo de Inversión LarrainVial Desarrollo Inmobiliario I

Marzo de 2020

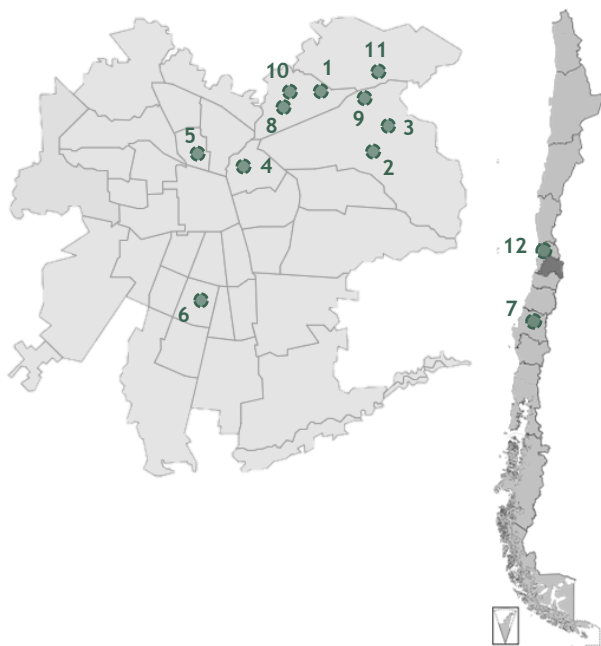
## Antecedentes Generales

Tipo de vehículo	Fondo de inversión no rescatable
Inscrito en la Bolsa de Comercio	Sí
Duración del Fondo	5 años + 2 prórrogas de un año
Capital comprometido del fondo	UF 1.200.000
Capital Llamado a la Fecha	UF 1.140.000
Inicio de Operaciones del fondo	6 de Junio del 2018

## Descripción del Fondo

El objetivo del Fondo es la inversión de sus recursos participando indirectamente en negocios relacionados al rubro de desarrollo inmobiliario en Chile, a fin de aprovechar las oportunidades que en dichos negocios se presenten.

## Ubicación de proyectos



## Update General

El escenario actual que se está viviendo en Chile y el mundo producto del virus Covid-19 nos ha llevado a todos a resguardarnos y a tomar diversas medidas para evitar posibles contagios. Por lo mismo, en el país se han estado decretando cuarentenas en diferentes comunas y sectores, lo que afecta a la industria directamente por la detención de algunas obras e indirectamente por la baja de visitas y compras de viviendas. Según un informe hecho por TocToc, desde noviembre hasta febrero la venta de departamentos nuevos en el gran Santiago ha estado cerca de 30% por debajo que los mismos meses del año anterior, con precios que se ven estables. Este escenario es causado por lo vivido en el país desde el 18 de octubre, y lamentablemente, lo más probable es que solo empeore con la llegada del virus.

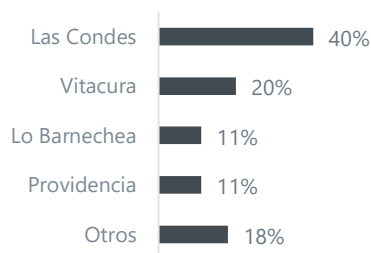
Revisando el portafolio de proyectos del fondo y cómo afectaría esta crisis su desempeño, vemos que, dentro de lo negativo para la industria de todo este escenario, nos encontramos en buena situación relativamente, principalmente por (1) la diversificación de proyectos, sectores y socios, que permite tener exposición a desarrollos más defensivos; y (2) la etapa en que se encontraban los proyectos, donde sólo 2 de los 12 proyectos han empezado la construcción, lo que permite cierto manejo del producto, tiempos y costos del proyecto con miras de evitar pérdidas significativas de capital. Los 10 proyectos que aún no han iniciado construcción se encuentran a la espera de preventas o mayor información de mercado para tomar nuevas decisiones.

A marzo de 2020, el fondo se encuentra completamente comprometido en 12 proyectos, no existiendo futuros llamados de capital previstos.

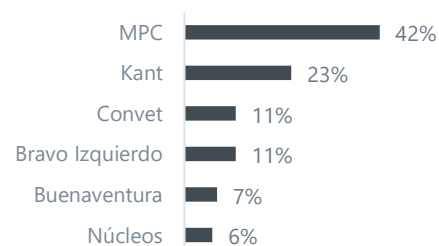
## Estado del Fondo

Nombre Proyecto	Gestor	Ubicación	Compromiso aprobado	Estado Permiso	Ventas Estimadas
1 La Aurora	MPC	Vitacura	80.000 UF	Aprobado	480.000 UF
2 Raúl Labbé	Bravo Izquierdo	Lo Barnechea	125.000 UF	Aprobado	900.000 UF
3 Espoz	Buenaventura	Vitacura	78.000 UF	Aprobado	870.000 UF
4 Río Guadiana	MPC	Las Condes	110.000 UF	Aprobado	750.000 UF
5 Estoril	Kant	Las Condes	185.000 UF	Aprobado	1.060.000 UF
6 Candelaria II	Núcleos	Vitacura	70.000 UF	Aprobado	660.000 UF
7 Francia	Convét	Independencia	40.000 UF	Aprobado	400.000 UF
8 Galvarino Gallardo	MPC	Providencia	125.000 UF	Aprobado	750.000 UF
9 El Parrón	Convét	La Cisterna	50.000 UF	Mayo 2020	500.000 UF
10 Los Pozos	MPC	Las Condes	160.000 UF	Aprobado	970.000 UF
11 Eluchans	Kant	Viña del Mar	81.000 UF	Aprobado	870.000 UF
12 Manuel Rodríguez	Convét	Concepción	40.000 UF	Mayo 2020	700.000 UF

### Distribución de proyectos por comuna



### Distribución de proyectos por inmobiliaria



Marzo de 2020

## La Aurora, Vitacura



Ubicado en calle La Aurora, próximo a Avenida Vitacura y con rápidos accesos a Costanera Norte y Avenida Kennedy, se encuentra el proyecto La Aurora, edificación de 6 pisos donde se venden un total de 31 departamentos de 2 y 3 dormitorios.

### Avances del Proyecto

Proyecto con un 93% de avance en su construcción, el piloto está terminado pero con decoración pendiente. Avance intermitente debido a cuarentenas en la comuna.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Enero 2019
Inicio de Construcción	Febrero 2019
Término de Construcción	Julio 2020*
Inicio de Ventas	Marzo 2019

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	6,7%	6,7%
Ventas Totales (Neto)	UF 432.377	UF 419.715
UF/m2 (IVA inc.)	UF 102,0	UF 100,7
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 14.898	UF 14.534
Construcción (Neto)	UF 171.702	UF 193.982
Utilidad Neta	UF 35.840	UF 17.887

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	17	2
Escrituras	0	0
% Ventas	54,8%	6,4%
% Escrituras	0%	0%

## Raúl Labbé, Lo Barnechea



Proyecto ubicado en calle Raúl Labbé, Lo Barnechea, con una excelente conexión dado que está a pasos de la entrada a la Costanera Norte. El proyecto se compone de 130 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios y mezcla lo mejor de Las Condes con lo mejor de La Dehesa.

### Avances del Proyecto

Obra con un 7% de avance. Sala de ventas abierta desde finales del año pasado, ventas previas a la cuarentena han estado ligeramente por sobre lo esperado y bien distribuidas por tipologías, lo que representa un poco más de un cuarto de la oferta del edificio. Avance intermitente debido a cuarentenas en la comuna.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Julio 2019
Inicio de Construcción	Julio 2019
Término de Construcción	Mayo 2021*
Inicio de Ventas	Julio 2019

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	10,4%	10,4%
Ventas Totales (Neto)	UF 809.315	UF 793.271
UF/m2 (IVA inc.)	UF 83,0	UF 82,3
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 6.354	UF 6.300
Construcción (Neto)	UF 397.861	UF 387.878
Utilidad Neta	UF 91.152	UF 86.199

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	32	40
Escrituras	0	0
% Ventas	24,6%	30%
% Escrituras	0%	0%

Marzo de 2020

## Espoz, Vitacura



Situado en uno de los barrios más exclusivos y tradicionales de Vitacura, con rápido acceso a Américo Vespucio, el proyecto Espoz contempla 32 departamentos de 3 y 4 dormitorios del más alto estándar.

### Avances del Proyecto

La demolición ya fue finalizada, el permiso de edificación esta aprobado y el acuerdo con la constructora esta firmado. A la fecha el proyecto cuenta con 5 reservas, a la espera de tener 2 más para iniciar la construcción.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Noviembre 2019
Inicio de Construcción	Mayo 2020*
Término de Construcción	Febrero 2022*
Inicio de Ventas	Octubre 2019

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	5,0%	6,5%
Ventas Totales (Neto)	UF 770.385	UF 771.535
UF/m2 (IVA inc.)	UF 124,0	UF 123,9
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 22.771	UF 25.603
Construcción (Neto)	UF 294.862	UF 283.346
Utilidad Neta	UF 62.527	UF 68.637

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	10	5
Escrituras	0	0
% Ventas	31,2%	15,6%
% Escrituras	0%	0%

## Río Guadiana, Las Condes



En Río Guadiana con Vilanova y a 10 minutos caminando del Metro Los Dominicos, se ubica el proyecto Río Guadiana. Con diversos servicios por su cercanía al Mall Plaza Los Dominicos, este proyecto consiste en 7 pisos que en su totalidad contienen 49 departamentos de 3 dormitorios.

### Avances del Proyecto

Se decidió posponer el inicio de obra a la espera de que mejore la situación con respecto al virus y que exista menor incertidumbre. Se espera reanudar los trabajos cuando el mercado se reactive y se alcance cierto nivel de preventas.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Julio 2019
Inicio de Construcción	Junio 2020*
Término de Construcción	Octubre 2021*
Inicio de Ventas	Junio 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	9,2%	9,2%
Ventas Totales (Neto)	UF 630.606	UF 699.913
UF/m2 (IVA inc.)	UF 95,0	UF 99,8
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 14.643	UF 15.296
Construcción (Neto)	UF 241.141	UF 291.906
Utilidad Neta	UF 65.985	UF 86.538

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	0	0
Escrituras	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%

Marzo de 2020

## Estoril, Las Condes



El proyecto Estoril se ubica en Lo Fontecilla con Av. Las Condes, a pasos del acceso a Av. Kennedy y a Costanera Norte. Rodeado de diversos servicios, el proyecto consta de una espectacular exposición y se compone de 199 unidades de 1 y 2 dormitorios.

### Avances del Proyecto

Sala de ventas construida con inicio de ventas en el mes de marzo. Se esta a la espera para iniciar la excavación del terreno.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Agosto 2019
Inicio de Construcción	Mayo 2020*
Término de Construcción	Marzo 2022*
Inicio de Ventas	Febrero 2020

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	15,4%	15,4%
Ventas Totales (Neto)	UF 878.103	UF 953.626
UF/m2 (IVA inc.)	UF 100,0	UF 106,9
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 4.786	UF 4.749
Construcción (Neto)	UF 358.920	UF 378.921
Utilidad Neta	UF 76.560	UF 81.092

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	6	5
Escrituras	0	0
% Ventas	3,0%	2,5%
% Escrituras	0%	0%

## Candelaria II, Vitacura



Candelaria Goyenechea II se ubica en una privilegiada zona de Vitacura, cercano a supermercados, colegios, y al parque bicentenario. El proyecto consta de 42 unidades de 2, 3 y 4 dormitorios.

### Avances del Proyecto

A la espera de la decisión de iniciar el proyecto, se cerró el sitio con cerco verde y publicidad del proyecto.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Julio 2019
Inicio de Construcción	Julio 2020*
Término de Construcción	Febrero 2022*
Inicio de Ventas	Abril 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	5,8%	5,8%
Ventas Totales (Neto)	UF 587.485	UF 592.345
UF/m2 (IVA inc.)	UF 119,0	UF 119,0
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 14.418	UF 14.556
Construcción (Neto)	UF 193.560	UF 185.632
Utilidad Neta	UF 54.995	UF 54.880

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	0	0
Escrituras	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%



Marzo de 2020

## Francia, Independencia



En Francia con Independencia y a 5 minutos en auto de la ruta 5, se ubica el proyecto Francia, caracterizado por su ubicación dada su cercanía a la estación de metro Plaza Chacabuco de la nueva Línea 3, y la diversidad de servicios que rodean a Av. Independencia. Consta de 109 departamentos de 1 y 2 dormitorios.

### Avances del Proyecto

Sala de ventas móvil lista para operar en las cercanías del proyecto, el cual está a la espera de iniciar su construcción cuando se decida por situación país y preventas.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Noviembre 2019
Inicio de Construcción	Agosto 2020*
Término de Construcción	Diciembre 2021*
Inicio de Ventas	Abril 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	3,3%	3,3%
Ventas Totales (Neto)	UF 300.033	UF 346.118
UF/m2 (IVA inc.)	UF 51,5	UF 61,0
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 2.884	UF 3.355
Construcción (Neto)	UF 195.700	UF 241.709
Utilidad Neta	UF 23.373	UF 22.074

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	0	0
Escrituras	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%

## Galvarino Gallardo, Providencia



Ubicado en Galvarino Gallardo llegando a Marchant Pereira se encuentra este proyecto de 66 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios distribuidas en 12 pisos

### Avances del Proyecto

Se iniciaran las preventas en el mes de junio, con la decisión de esperar a tener cierto porcentaje de preventas para iniciar la construcción.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Agosto 2019
Inicio de Construcción	Julio 2020*
Término de Construcción	Noviembre 2021*
Inicio de Ventas	Junio 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	10,4%	10,4%
Ventas Totales (Neto)	UF 659.608	UF 652.272
UF/m2 (IVA inc.)	UF 102,0	UF 102,4
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 9.623	UF 10.657
Construcción (Neto)	UF 243.631	UF 243.631
Utilidad Neta	UF 70.265	UF 56.193

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	0	0
Escrituras	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%

Marzo de 2020

## El Parrón, La Cisterna



El proyecto El Parrón se ubica en la calle homónima a pasos de Gran Avenida y de la estación de metro El Parrón. Es un proyecto de 178 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con cercanía a diversos servicios.

### Avances del Proyecto

A la espera de que la municipalidad apruebe el permiso de edificación, para luego planear el inicio de la construcción cuando las condiciones sean más favorables.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Mayo 2020*
Inicio de Construcción	Julio 2020*
Término de Construcción	Diciembre 2021*
Inicio de Ventas	Junio 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	4,2%	4,2%
Ventas Totales (Neto)	UF 405.761	UF 437.193
UF/m2 (IVA inc.)	UF 48,5	UF 52,0
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 2.933	UF 2.554
Construcción (Neto)	UF 287.691	UF 320.795
Utilidad Neta	UF 25.566	UF 29.358

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	0	0
Escrituras	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%

## Los Pozos, Las Condes



Situado en Los Pozos llegando a IV Centenario, a pasos de la Rotonda Atenas, se encuentra el proyecto Los Pozos. Privilegiado por la diversidad de servicios cercanos, este proyecto se compone de 66 unidades de 3 dormitorios.

### Avances del Proyecto

Permiso de edificación aprobado. Permiso de demolición ingresado a la espera para firmar.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Diciembre 2019
Inicio de Construcción	Julio 2020*
Término de Construcción	Diciembre 2021*
Inicio de Ventas	Julio 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	13,3%	13,3%
Ventas Totales (Neto)	UF 846.962	UF 860.033
UF/m2 (IVA inc.)	UF 95,0	UF 92,0
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 13.545	UF 13.701
Construcción (Neto)	UF 330.495	UF 339.757
Utilidad Neta	UF 83.023	UF 73.558

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	0	0
Escrituras	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%

Marzo de 2020

## Eluchans, Viña del Mar



El proyecto Eluchans se ubica en la V región en la ciudad de Viña del Mar, específicamente en Avenida Edmundo Eluchans con Francisco Sosa Cousiño. Caracterizado por su buena conectividad y cercanía a servicios, se compone de 1 torre de 140 departamentos y 1 torre de 3.190 m2 de oficinas.

### Avances del Proyecto

Permiso de edificación aprobado. Sala de ventas en construcción.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Marzo 2020
Inicio de Construcción	Agosto 2020*
Término de Construcción	Marzo 2022*
Inicio de Ventas	Julio 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	6,75%	6,75%
Ventas Totales (Neto)	UF 764.519	UF 756.162
UF/m2 (IVA inc.)	UF 73,9	UF 73,9
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 3.460	UF 3.509
Construcción (Neto)	UF 482.629	UF 474.134
Utilidad Neta	UF 75.632	UF 80.553

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas Dptos.	0	0
Escrituras Dptos.	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%

## Manuel Rodríguez, Concepción



A 10 minutos del centro de Concepción, en Av. Manuel Rodríguez y próximo a Av. Paicaví. Privilegiado por la zona en que se ubica, cerca del principal Mall y la plaza ícono de la ciudad, este proyecto consta de 243 unidades de 1 y 2 dormitorios distribuidas en 23 pisos.

### Avances del Proyecto

Permiso de edificación reingresado tomando en cuenta las observaciones hechas por la municipalidad. A la espera de su aprobación, la cual se estima para mediados de mayo.

#### Plazos Estimados del Proyecto

Permiso de edificación	Mayo 2020 *
Inicio de Construcción	Junio 2020*
Término de Construcción	Marzo 2022*
Inicio de Ventas	Junio 2020*

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Evaluado Inicial</u>	<u>Estimado Actual</u>
% en el Fondo	3,3%	3,3%
Ventas Totales (Neto)	UF 551.823	UF 594.983
UF/m2 (IVA inc.)	UF 51,0	UF 53,7
Ticket Prom. (IVA inc.)	UF 2.688	UF 2.675
Construcción (Neto)	UF 387.212	UF 415.823
Utilidad Neta	UF 48.292	UF 58.022

#### Resumen Cuantitativo

	<u>Estimado</u>	<u>Real</u>
Promesas	0	0
Escrituras	0	0
% Ventas	0%	0%
% Escrituras	0%	0%

*Información relevante:* La información y el material publicado tienen un fin exclusivamente informativo, no siendo ni pudiendo entenderse por tanto como una propuesta, oferta, solicitud, recomendación o sugerencia de inversión, así como tampoco podrá entenderse como una asesoría de inversiones, tributaria u otro tipo de asesoría similar, siendo cada cliente responsable de la toma de decisiones relacionada a esta información. En ningún caso esta información representa ni da origen a obligaciones contractuales.

Los fondos mutuos extranjeros cuya información se entrega en esta presentación (los "Fondos Mutuos Extranjeros"), son fondos de la sociedad de inversiones de capital variable constituida en Luxemburgo denominada LarrainVial Asset Management SICAV, la cual es administrada por Lemanik Asset Management S.A., una sociedad administradora constituida en Luxemburgo. Esta última delegó la administración de dichos fondos a LarrainVial Asset Management Administradora General de Fondos S.A.

Lemanik Asset Management S.A. y los Fondos Mutuos Extranjeros se encuentran registrados en Luxemburgo y están sujetos a la fiscalización de la entidad fiscalizadora del mercado financiero de dicho país (Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF).

Los principios contables y normas de auditoría aplicables a estos fondos difieren de los principios y normas aplicables en Chile.

La distribución de la información contenida en esta presentación y la oferta de valores de los Fondos Mutuos Extranjeros, está restringida a ciertas jurisdicciones.

La información contenida en esta presentación no constituye una oferta o solicitud de compra o suscripción de valores, en todas aquellas jurisdicciones en que dicha oferta o solicitud no se encuentra permitida, autorizada o sea ilegal.

Las personas que reciban esta información en cualquier jurisdicción no podrán considerarla como una oferta o solicitud de compra o suscripción de valores de los Fondos Mutuos Extranjeros, sin perjuicio que en las jurisdicciones que corresponda, dicha oferta o solicitud pueda ser legalmente constituida, cumpliendo con las obligaciones de registro u otras obligaciones legales.

Es responsabilidad de la persona que lea la información contenida en esta presentación y de cualquier persona que desee invertir en los Fondos Mutuos Extranjeros, informarse y dar cumplimiento a las leyes y normativas aplicables en

las jurisdicciones pertinentes. La persona que quiera invertir en estos valores, deberá informarse de los requerimientos legales de la inversión.

El resultado de cualquier operación financiera, realizada teniendo en consideración la información que aquí se presenta, es de exclusiva responsabilidad de la persona que la realiza. Le corresponde al potencial inversionista evaluar minuciosamente la información legal y comercial provista y analizar los riesgos de cada inversión, así como asesorarse y obtener consejo profesional de ser necesario, con el objeto de determinar la factibilidad de que las inversiones alcancen los objetivos previstos para ellas. LarrainVial Asset Management no se responsabiliza por cualquier daño o pérdida causados por el uso de la presente información.

Toda la información y el material presentado ha sido preparada por el equipo de LarrainVial Asset Management Administradora General de Fondos S.A. ("LarrainVial Asset Management") conforme a la condiciones económicas y financieras existentes a la fecha de su preparación, por lo que pueden variar ante cambios en dichas condiciones.

El material presentado está basado en información pública de fuentes que hasta donde se puede estimar parecen confiables. Sin embargo, esto no garantiza que ella sea exacta, precisa ni completa. Las proyecciones y estimaciones que aquí se presentan han sido elaboradas internamente por el equipo de LarrainVial Asset Management, apoyado en las mejores herramientas disponibles, no obstante ello no se garantiza su cumplimiento. El comportamiento presente de las inversiones y mercados puede ser distinto al comportamiento de éstos en el futuro. Atendidos los riesgos financieros y económicos, LarrainVial Asset Management no garantiza que las inversiones alcancen los objetivos previstos.

Todas las opiniones y expresiones contenidas en esta presentación pueden ser modificadas sin previo aviso por LarrainVial Asset Management.

La presente información pertenece a LarrainVial Asset Management y está estrictamente prohibida su citación, reproducción o distribución, total o parcial, sin expresa autorización de LarrainVial Asset Management.

Toda la información y el material presente son estrictamente confidenciales. El material provisto es para fines informativos y está dirigido sólo a la persona a quien le fue enviada o presentada por LarrainVial Asset Management.