



ACCIÓN DE RATING

7 de agosto, 2019

Comunicado de Clasificación

RATINGS

Bice Inmobiliario II Fondo de Inversiones

Cuotas 1° Clase Nivel 3

Estados financieros 1Q-2019

Para mayor información, ir a sección [Evolución de ratings](#)

METODOLOGÍAS

[Metodología de clasificación de fondos de inversión](#)

CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Gerente de Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Makarena Gálvez +56 2 2896 8210
Subgerente de Clasificación
mgalvez@icrchile.cl

Hernán Valenzuela +56 2 2896 8216
Analista
hvalenzuela@icrchile.cl

Bice Inmobiliario II Fondo de Inversión

Comunicado de clasificación de riesgo anual

ICR Clasificadora de Riesgo ratifica en categoría **Primera Clase Nivel 3**, la clasificación asignada a las cuotas del [Fondo de Inversión Bice Inmobiliario II \(serie Única\)](#). Los fundamentos que sustentan el rating asignado son los siguientes:

- Avanzado grado de madurez de la cartera de inversiones inmobiliarias, destacando el término de la fase de construcción de cuatro proyectos, alcanzando a marzo de 2019 un total de 66,7% de proyectos en estado de finalizados. A igual fecha, el fondo mostró un mayor promedio de ventas, de 80,7% y un 92% de avance en la cartera de proyectos en construcción.
- Crecimiento de los niveles de escrituración promedio ponderados de la cartera respecto a marzo de 2018, desde 61,4% al 67,6% al cierre del primer trimestre de 2019.
- Composición de la cartera del fondo, consistente con su objeto de inversión. A marzo de 2019, el fondo mantenía un portafolio de inversiones distribuidas en dos proyectos (Alto Dominicos y Aguas Claras) a través de participación accionaria y títulos de deuda emitidos por las empresas que desarrollan dichos proyectos.
- Alto grado de concentración de la cartera, pero en línea con la etapa de maduración del fondo, dado que el 58,27% estaba asociada a la sociedad Inmobiliaria El Remanso SpA., 25,05% en Inmobiliaria Aguas Claras SpA y el restante en depósitos a plazos emitidos por el Banco BCI y Scotiabank, donde los últimos presentan una clasificación de riesgo N1+ para instrumentos de corto plazo.
- Fondo en línea con su política de liquidez y endeudamiento. La razón de endeudamiento total del fondo alcanzo 0,065 veces y la liquidez del fondo de mantuvo sobre el 0,01%.
- El respaldo de BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A., sociedad controlada por Banco BICE. Esta cuenta con ejecutivos de alta experiencia, lo que le permite contar con una preparación adecuada para administrar sus fondos inmobiliarios.

El fondo tenía una duración hasta enero de 2017, la cual ha sido prorrogada dos veces quedando fijada su liquidación para enero de 2021.

ICR destaca que el fondo no ha registrado incumplimientos de su política de inversión, liquidez y endeudamiento. Asimismo, el fondo cuenta con procedimientos definidos para el tratamiento de eventuales excesos de inversión.

Evolución Rating

PRIMERA CLASE NIVEL 3

Cuotas con buena protección ante pérdidas asociadas y/o buena probabilidad de cumplir con los objetivos planteados en su definición.

Fecha	Jul-17	Jul-18	Jul-19
Rating	1° Clase Nivel 3	1° Clase Nivel 3	1° Clase Nivel 3
Tendencia	Estable	No Aplica	No Aplica
Acción de rating	Cambio de clasificación	Confirmación	Confirmación
Motivo	Reseña Anual	Reseña Anual	Reseña anual

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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 Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.