

Reseña Anual de Clasificación (Estados Financieros Marzo 2016)

Fondo de Inversión Bice Inmobiliario II

Ratings

Gastón Gajardo
Analista
ggajardo@icrchile.cl

Fernando Villa
Gerente Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Francisco Loyola
Gerente Clasificación
floyola@icrchile.cl

Instrumentos	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Metodología
Cuotas de Fondos de Inversión	Primera Clase Nivel 4	Confirmación	Estable	Metodología de fondos de inversión

Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo ratifica en **Categoría Primera Clase Nivel 4**, con **Tendencia "Estable"**, la clasificación asignada a las cuotas del Fondo de Inversión BICE Inmobiliario II.

La ratificación de la clasificación considera que el Fondo mantiene una cartera de inversiones inmobiliarias que tienen un adecuado grado de madurez, ya que en promedio los proyectos inmobiliarios en los que participa, exhiben un grado de avance de un 63,5% en la escrituración a marzo de 2016. No obstante, las ventas alcanzaron un 75%, por tanto, la clasificación refleja que el Fondo aún no ha completado su proceso de inversión.

Asimismo, el Fondo presentaba una moderada diversificación en cuanto a ubicación geográfica (4 regiones) y socios gestores (6 gestores), en relación al desarrollo de los 12 proyectos inmobiliarios, en los que participaba el Fondo a través de un Fondo de Inversión Privado y 8 sociedades inmobiliarias al 31 de marzo de 2016.

Al 31 de marzo de 2016, el Fondo mantenía un 99,72% del total de activos invertidos en los instrumentos objetivos, de los cuales un 53% son cuotas de fondos de inversión privados, seguido de cuentas corrientes mercantiles, las corresponden a inversiones que poseía el Fondo en sociedades inmobiliarias, siendo equivalente a un 26% del total de activos.

Asimismo, el 25% de las inversiones inmobiliarias corresponde al FIP armas, seguido de Instrumentos financieros como depósitos a plazo (22,1%), e Inmobiliaria el Remanso (20,91%).

Al 31 de junio de 2016, el valor de la cuota ascendió a \$ 23.937, obteniendo una rentabilidad real de un -6,57% desde que inició operaciones el Fondo.

A su vez, al cierre del segundo trimestre de 2016 el valor cuota del Fondo exhibió una rentabilidad de 0,03% siguiendo con la tendencia

presentada en el segundo trimestre del presente año, en donde la rentabilidad trimestral totalizó 6,28%.

Finalmente, la volatilidad de los retornos reales del valor de la cuota (medido como la desviación estándar de sus retornos nominales mensuales obtenidos durante los últimos 12 meses) totalizó 2,06%

El Fondo tiene por objetivo, participar en proyectos de desarrollo inmobiliario destinados a la venta de viviendas, oficinas, inmuebles comerciales o terrenos, tanto en la Región Metropolitana como en otras regiones del país, para lo cual procurará invertir sus recursos principalmente en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión privados y/o públicos que participen o desarrollen de alguna forma dichos Proyectos Inmobiliarios.

Al 31 de marzo de 2016, el Fondo administraba un patrimonio de M\$ 8.688.074, exhibiendo una disminución de un 22,5% respecto al patrimonio registrado en marzo del año anterior. Esta baja se debe principalmente al retiro de aportes del Fondo por un monto de M\$ 2.745.582.

Durante el primer trimestre de 2016 el Fondo obtuvo utilidades por M\$ 23.742, situación opuesta a la acontecida en el mismo período del año 2014, período en el que el Fondo también obtuvo pérdidas por un monto de M\$ - M\$ -27.883. Estos hechos se explican porque el Fondo, a pesar de que se encuentre en etapa de desarrollo, presenta mayores porcentajes de unidades construidas, escrituradas y vendidas.

A marzo de 2016, la Administradora contaba con 7 fondos de inversión operativos (Siglo XXI, Linzor BICE Private Equity II, BICE Inmobiliario II, BICE Inmobiliario III, BICE Energías Renovables, BICE Latam HY) y AINA fondo de inversión), con un patrimonio conjunto de US\$ 351 Millones, cifra equivalente al 2,62% del patrimonio de la industria de fondos de inversión (según información obtenida en la ACAFI).

Definición de Categorías

CATEGORÍA PRIMERA CLASE NIVEL 4

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

Historial de Clasificación			
Fecha	Rating	Tendencia	Motivo
Ago-12	Primera clase nivel 4 (n)	Estable	1° Clasificación
Ago-13	Primera clase nivel 4	Estable	Cambio de clasificación
Ago-14	Primera clase nivel 4	Estable	Reseña Anual
Ago-15	Primera clase nivel 4	Estable	Reseña Anual
Ago-16	Primera clase nivel 4	Estable	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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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.