

BRC **Investor Services S.A.**

sociedad calificadora de valores

EFICACIA EN LA GESTIÓN DE PORTAFOLIOS

Crecimiento y desarrollo de nuevas alternativas de inversión

Mayor diversificación por tipo de activos y por nivel de riesgo.



En línea con los estándares internacionales en cuanto a metodologías de evaluación de riesgo, **BRC Investor Services** pone a disposición del mercado la calificación de **Eficacia en la Gestión de Portafolios**.



Definición

Es una opinión sobre la consistencia en las políticas de inversión del portafolio, en el nivel de retornos absolutos y en los retornos ajustados por riesgo.

- ***Políticas de inversión y de gestión definidas y consistentemente aplicadas***
—————> **retornos ajustados por riesgo por encima de la media del mercado.**

Qué se analiza?

La calificación está basada en la evaluación de los factores cualitativos y cuantitativos que contribuyen al desempeño de los retornos del portafolio.

A quién aplica?

- *En general a fondos de capital privado, portafolios y carteras colectivas invertidos en **títulos participativos, representativos de mercancías o de contenido crediticio.***
- *Esta calificación es susceptible de ser aplicada a fondos de renta fija, toda vez que **no reemplaza**, ni es comparable con la calificación de riesgo de crédito y mercado.*

Escala de calificación

| | |
|--------------|---|
| G aaa | La calidad de las políticas y procesos de inversión, y la consistencia de sus retornos en comparación con el índice de referencia y/o con portafolios de características de inversión similares son excelentes . |
| G aa | La calidad de las políticas y procesos de inversión, y la consistencia de sus retornos en comparación con el índice de referencia y/o con portafolios de características de inversión similares son muy altas . |
| G a | La calidad de las políticas y procesos de inversión, y la consistencia de sus retornos en comparación con el índice de referencia y/o con portafolios de características de inversión similares son altas . |
| G bbb | La calidad de las políticas y procesos de inversión, y la consistencia de sus retornos en comparación con el índice de referencia y/o con portafolios de características de inversión similares son aceptables . |
| G bb | La calidad de las políticas y procesos de inversión, y la consistencia de sus retornos en comparación con el índice de referencia y/o con portafolios de características de inversión similares son bajos . |
| G b | La calidad de las políticas y procesos de inversión, y la consistencia de sus retornos en comparación con el índice de referencia y/o con portafolios de características de inversión similares son muy bajos . |

Escala de calificación

“inicial”: la calificación esta basada en aspectos cualitativos, porque aún no se cuenta con información cuantitativa suficiente para ser analizada



Ejemplo: G-a “inicial”

Beneficios

- **Opinión de un tercero independiente.**
- **Informes estandarizados.**
- **Mayor información pública sobre estructura de propiedad, órganos de decisión, cumplimiento de objetivos, etc.**
- **Seguimiento y análisis de competencia.**
- **Se promueve la creación y aceptación de nuevas clases de emisores e instrumentos de inversión.**

Calificaciones vigentes

PEI: Portafolio de estrategias inmobiliarias.

Cartera Colectiva Multiplicar: Renta fija y descuento de facturas

CC Acciones, Serfinco S. A.

CC Acciones (privado)

En proceso:

CC descuento de cartera

Fondo de capital privado: leasing operativo

CC (comisionista y fiduciaria) bienes inmuebles

CC fondos internacionales

CC con descuento de facturas, letras de cambio

Caso práctico PEI



Patrimonio
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS

Aspectos cualitativos

- **Independencia y experiencia de los estructuradores, administradores y/o operadores**
- **Prácticas de gobierno corporativo y manejo de conflictos de interés: Junta directiva y accionistas**
- **Definición y manejo de comisiones y gastos.**
- **Políticas de compras, endeudamiento y mantenimiento de activos**
- **Posibles pasivos contingentes.**

- **Metodologías y políticas de diversificación y calidad:**
 - a. **Arrendatarios: calidad crediticia, sustitución, duración de contratos.**
 - b. **Activos por tipo y uso: años de construcción, avalúos, concentración de propiedad, ubicación geográfica, coberturas de seguros.**
- **Mecanismos de seguimiento desarrollados para asegurar el cumplimiento de las políticas de inversión**
- **Asesoría legal y calidad de los documentos**
- **Gestión de riesgo operacional, comercial, legal y regulatorio.**

Aspectos Cuantitativos

- **Desempeño de los retornos en términos absolutos y relativos: comparación de los retornos actuales y el retorno objetivo definido por el administrador, volatilidad: valoración.**
- **Information ratio: exceso de retornos del portafolio con relación a la volatilidad de los mismos.**
- **Otros activos: beta, Sharpe, etc.**
- **Composición del portafolio/riesgo del originador**
- **Flujo de caja, término de contrato anticipado, retorno de inversiones.**

Aspectos Cuantitativos

- **Liquidez secundaria de los títulos del PEI: seguimiento al volumen de negociación y demanda del producto en la colocación.**
- **Diferencial entre el precio de compra y el avalúo comercial.**
- **Tasas de vacancia históricas y estimadas**

Rentabilidad esperada 15,5%

Rentabilidad al 30 de septiembre: 16,5%

Limitantes: Bases de datos e información histórica estandarizada

Gaa PEI



Patrimonio
 ESTRATEGIAS
 INMOBILIARIAS

| Fortalezas | Retos |
|--|---|
| La alta calidad del Comité Asesor y la experiencia y reconocimiento de los principales estructuradores del PEI | Mayor diversificación del portafolio en términos de tipo de activo y ubicación geográfica |
| La presencia de un operador inmobiliario especializado | Profundidad del mercado secundario para la negociación del título |
| La existencia de una política de inversión clara y previamente definida | Aumentar la dispersión de valor del PEI en los inversionistas |
| La definición de buenas prácticas de gobierno corporativo | |
| Desempeño de los retornos con relación a la rentabilidad objetivo | |

Experiencia internacional

En Europa y Estados Unidos: calidad de la gerencia de las carteras administradas como herramienta ampliamente utilizada en la toma de decisiones de inversión.

Latinoamérica: fondos inmobiliarios y fondos que invierten en acciones por Standard and Poor's y Moody's.

STANDARD & POOR'S

| Fondos de Inversión de Renta Variable o Mixtos | | |
|---|--------------------------|---------------------|
| | Sector | Calificación |
| Cardinal Renta Variable | Acciones Brasil | raAc (Nuevo) |
| Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria y Mobiliaria | Inmobiliario | raBBBc (Nuevo) |
| CMA América | Global | raAc |
| CMA Argentina | Acciones Argentinas | raAc |
| Consultatio Brazil Fund | Acciones Brasil | raAAc |
| Consultatio Growth Fund | Acciones Latinoamericano | raAc |
| Lombard Acciones | Acciones Argentina | raAc |
| Lombard Europa | Acciones Europeas | raAAc (Nuevo) |
| Rembrandt Europa | Acciones Europeas | raAc |
| Tavelli Plus | Acciones Argentinas | raAc |
| Toronto Trust | Global | raAAc |

Standard & Poor's

Círculo Fondo Común Cerrado de inversión Inmobiliaria y Mobiliaria

raBBBc: esta calificación será otorgada a aquellos fondos que demuestren buenos estándares en calidad de administración dentro de su sector, basados en procesos de inversión y consistencia en el desempeño histórico del equipo de gestión en comparación con Fondos con similares objetivos de inversión.

Standard & Poor's

Fundamentos:

La composición de la cartera inmobiliaria cuenta con una correcta diversificación geográfica y atomización del tipo de inversión acorde con la categoría de calificación. El administrador cuenta con una estrategia oportunista basada en la experiencia del Directorio en el sector inmobiliario, tiene adecuados controles de riesgo y procesos de toma de decisiones estandarizados y formales.

Moody's

Fondo Común de Inversión Optimun Renta Variable II

Aa3.ar: Los fondos calificados por Moody's en Aa.ar exhiben una muy buena administración y control del entorno operativo y/o muestran una muy buena calidad en sus inversiones. El modificador 3 indica que se ubica en el rango inferior de la categoría.

Moody's

Fundamentos:

“El fondo ha superado el performance del índice en los últimos 5 años. Adicionalmente se ha ubicado entre los 3 mejores en los años 2003, 2005 y 2006. Los bajos costos, junto con la experiencia del staff es una buena vía para proyectar un compromiso con el cumplimiento de las regulaciones y un comportamiento ético. Esta expuesta la riesgo de concentración de tareas en pocas personas claves”

GRACIAS

www.brc.com.co