



Santiago, 13 de octubre de 2016.-

Señor:

Carlos Pavez Tolosa

Superintendente de Valores y Seguros

Superintendencia de Valores y Seguros

PRESENTE

### HECHO ESENCIAL

AURUS CAPITAL S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS por  
AURUS RENTA INMOBILIARIA FONDO DE INVERSION


Inscripción Registro de Valores N° 324

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley 18.045 sobre Mercado de Valores, el artículo 18 de la Ley 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros; debidamente facultados al efecto, informamos a Ud. el siguiente Hecho Esencial que dice relación con Aurus Capital Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión (el "Fondo") y sus cuotas:

Para efecto de mantener informados a los aportantes del Fondo y al público en general, estamos enviando con esta misma fecha la comunicación que se adjunta.

Sin otro particular, saludan atentamente a Ud.

  
ANTONIO CRUZ Z.  
Presidente

  
JUAN CARLOS DELANO V.  
Gerente General

cc/ Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores  
Bolsa Electrónica de Chile, Bolsa de Valores  
Bolsa de Corredores de Valparaíso, Bolsa de Valores



Estimado Aportante:

Queremos despejar a través de esta carta las dudas más comunes que hemos recibido estos días respecto de nuestro fondo Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión ("ARI" o el "Fondo").

Lo central es reiterar, de forma categórica, que la Administradora no tiene ningún antecedente que permita sospechar algún problema en los activos o valorización de ARI. El Fondo continúa realizando su negocio de forma normal y no prevemos que se produzca deterioro en los dividendos mensuales que distribuye a sus aportantes.

Es común y razonable que valores de oferta pública que se enfrenten a anuncios sorpresivos, como la autodenuncia realizada por Aurus, puedan recibir transitoriamente una presión vendedora de los títulos en el mercado. Esta presión tiende a aminorarse una vez que la información se hace más clara y certera. En este sentido, la Administradora quiere reiterar su compromiso de trabajo diligente para producir y difundir esa información. De igual forma, la Administradora reitera que el valor de la cuota publicado es la mejor estimación del valor justo de cada cuota en la que se divide el patrimonio del Fondo.

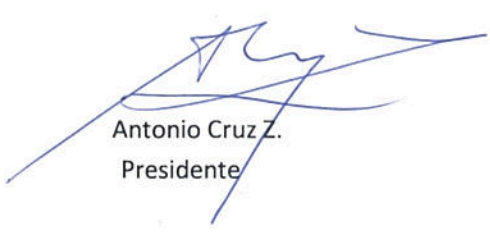
Adicionalmente queremos clarificar que ARI fue voluntariamente presentado por la Administradora a la Comisión Clasificadora de Riesgo ("CCR") para su aprobación como instrumento elegible por las AFPs. En virtud de este proceso, durante el 2014/2015, el Fondo debió someterse a dos clasificaciones de riesgo independientes, principal insumo para la decisión de la CCR de aprobar el fondo en Febrero de 2015. De igual forma, ARI se sometió a una nueva clasificación de riesgo durante el 2016, elaborada por la empresa Feller Rate y entregada con fecha 7 de Septiembre de 2016, ratificando su clasificación de "1ra. Clase, Nivel 2". Este informe se adjunta a la presente carta. En este sentido, no esperamos que la desaprobación por parte de la CCR genere nueva presión vendedora sobre las cuotas de ARI puesto que no hay AFPs entre los aportantes del Fondo.

De igual forma, queremos explicar la política de valorización de la cartera de propiedades del Fondo. Esta se realiza mediante tasaciones a los bienes raíces del portafolio una vez al año, ejecutadas por dos peritos externos independientes de alto prestigio y comunes a los fondos inmobiliarios regulados en la industria. De entre esas dos tasaciones, los bienes raíces se contabilizan en ARI al menor valor de ellas. Este proceso se efectúa dividiendo la cartera en cuatro cuartos lo más homogéneos posibles, de modo de ir llevando al valor cuota del Fondo el valor razonable de las propiedades al cierre de cada trimestre.



Por último, queremos informarle que la Administradora se reunió extraordinariamente con el Comité de Vigilancia de ARI el pasado viernes 7 de octubre de 2016, con el propósito de explicar la situación ocurrida en los fondos Insignia y Global. En dicha sesión el Comité de Vigilancia, y a solicitud de la Administradora, se acordó encargar nuevamente valorizaciones externas de la cartera de propiedades del Fondo y de los procesos internos para su adecuada Administración. Lo anterior con el propósito de entregar aun mayor certeza al mercado.

Quedando a su disposición para resolver cualquier inquietud que tenga al respecto, lo saludan atentamente,



Antonio Cruz Z.  
Presidente



Juan Carlos Délano V.  
Gerente General





### Feller Rate ratifica en "1ª Clase Nivel 2" la clasificación de las cuotas de Aurus Capital Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión.

Cuotas

Ago. 2015  
1ª Clase Nivel 2

Ago. 2016  
1ª Clase Nivel 2

<http://twitter.com/fellerrate>



Contacto: María Soledad Rivera / [msoledad.rivera@feller-rate.cl](mailto:msoledad.rivera@feller-rate.cl)

**SANTIAGO, CHILE - 7 DE SEPTIEMBRE DE 2016.** Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 2" la clasificación de las cuotas de Aurus Capital Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión.

Aurus Capital Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión es un fondo de inversión no rescatable orientado a la inversión indirecta en activos vinculados al negocio inmobiliario destinados a renta.

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" asignada al fondo está basada en una cartera que cumple con su objetivo de inversión, que presenta una buena diversificación del activo subyacente, una buena capacidad de generación de flujos y una rentabilidad superior al *benchmark* elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos de inversión inmobiliarios. Asimismo, incorpora positivamente la gestión de su administradora, que cuenta con buenas estructuras y políticas para la gestión del fondo y equipos especializados y de amplia experiencia. Como contrapartida, considera el mayor nivel de endeudamiento exhibido en relación a fondos de similar orientación y el riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a ciclos económicos.

La gestión del fondo es realizada por Aurus Capital S.A. Administradora General de Fondos, empresa formada en el año 2008 posicionada, actualmente, como una administradora pequeña en el mercado. Al cierre de junio de 2016, manejaba 3 fondos de inversión públicos, por un patrimonio de US\$219 millones. La administradora es propiedad, en un 99,99%, de Aurus Gestión de Inversiones SpA, empresa formada por los socios fundadores y los principales ejecutivos de la administradora.

Aurus Capital Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión es el fondo más grande de su administradora. Al cierre de junio de 2016, manejaba un patrimonio promedio de US\$118 millones, representando un 54,0% del total manejado en fondos públicos por Aurus Capital S.A. Administradora General de Fondos y cerca de un 10% del total gestionado en el segmento de fondos de renta inmobiliaria.

Durante el periodo revisado, la cartera del fondo ha cumplido con su objetivo de inversión, estando formada por inversiones relacionadas al negocio inmobiliario. Al cierre de junio de 2016, un 95,1% del activo correspondía a inversión inmobiliaria, mediante acciones inmobiliarias y cuentas por cobrar de sociedades vinculadas a dicho negocio.

La diversificación del fondo fue buena, la cartera, al 30 de junio de 2016, se componía de 30 inmuebles, destinados a la renta de oficinas, comercial y de bodegaje, los que operaban a través de 6 sociedades y estaban ubicados en siete regiones del país. Los activos se encontraban arrendados por entidades con buen perfil crediticio y de diferentes sectores económicos.

En los periodos analizados, el fondo ha presentado un mayor endeudamiento que fondos comparables, no obstante, se ha mantenido bajo el límite reglamentario de 50%. Al 30 de junio de 2016, los pasivos alcanzaron un 27,8% del patrimonio, los que correspondían, principalmente, a préstamos bancarios de corto y largo plazo. Consistentemente en el tiempo, el fondo ha presentado una buena capacidad de generación de flujos, dada por los contratos de arriendo, los cuales alcanzaron cerca de un 90% de la cartera, al cierre de junio de 2016, permitiendo pagar dividendos de manera mensual a los aportantes.

La cuota del fondo exhibió una rentabilidad acumulada en 36 meses de 29,2%, incluyendo dividendos, superior al *benchmark* construido por Feller Rate para caracterizar el segmento inmobiliario, que alcanzó 27,1%.

El plazo de operación del fondo fue prorrogado por 8 años, quedando su fecha de vencimiento para el 16 de diciembre de 2027. A juicio de Feller Rate, el plazo es adecuado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera.

[www.feller-rate.com](http://www.feller-rate.com)

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.