

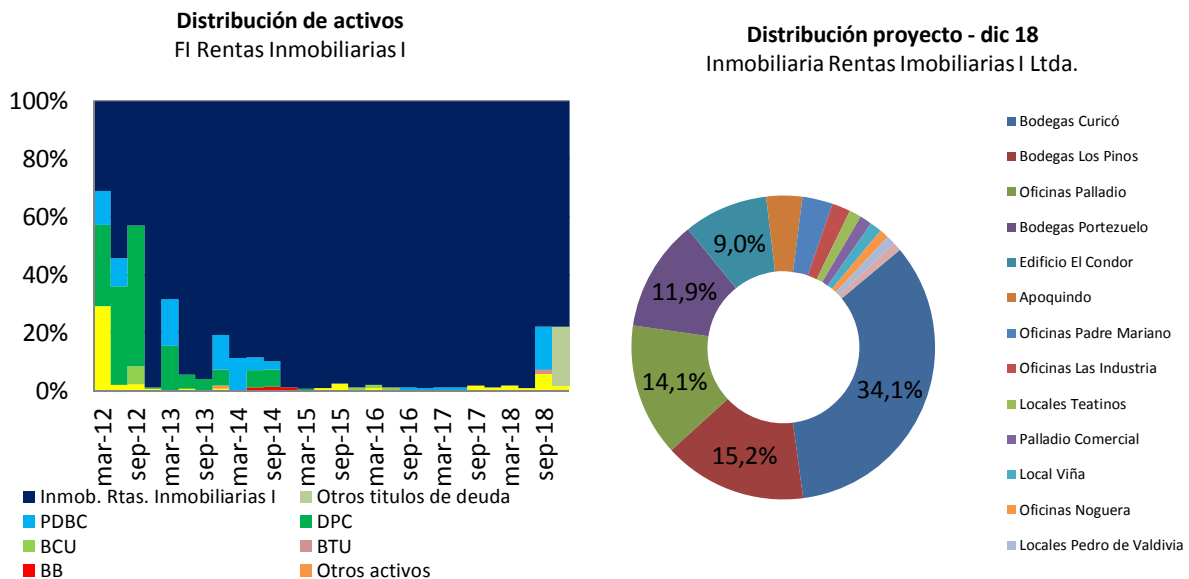
Fondo administrado por Banchile AGF

Humphreys mantiene clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I en "Primera Clase Nivel 2"

Santiago, 25 de junio de 2019. **Humphreys** mantuvo la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I (FI Rentas Inmobiliarias I)** en "Primera Clase Nivel 2"¹, con tendencia "Estable"².

Entre las fortalezas que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas del fondo destaca el cumplimiento histórico de los objetivos del fondo, especificados en su reglamento interno, por lo cual mantiene una exposición a los riesgos propios del negocio de rentas inmobiliarias y una inversión que, en promedio, en los tres últimos años, considera un 95% de sus activos en negocios inmobiliarios. La clasificación de riesgo también reconoce la alta capacidad de Banchile AGF como administrador por cuenta de terceros, con más de diez años de experiencia en la gestión de negocios inmobiliarios.

En la práctica, el fondo ha desarrollado su objetivo mediante la inversión en el 99,99% de las acciones de Sociedad Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A. (sociedad vehículo de inversión), entidad que ha invertido en catorce proyectos inmobiliarios que incluyen oficinas, locales comerciales y bodegas, todos para arriendo y ubicados en la ciudad de Santiago (comunas de Santiago, Providencia, Las Condes, Quilicura, San Bernardo, Huechuraba), Coquimbo, Curicó y Viña del Mar.



También destaca el hecho que los nuevos inmuebles que ingresan al fondo mantienen un elevado nivel de ocupación y presentan arrendatarios con alta capacidad de pago, situación que debiera repercutir favorablemente en el flujo de caja de la sociedad vehículo y, de haber utilidades, en el fondo de inversión. Asimismo, la calidad de los arrendatarios reduce el riesgo de pérdida por

¹ Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos.
² Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

incumplimiento de contratos y, por ende, reduce la volatilidad de las cuotas del fondo por este concepto.

La administración del fondo cuenta tanto con un equipo profesional con experiencia y dedicado a fondos inmobiliarios como con un gobierno corporativo preocupado de administrar y resolver los eventuales conflictos de interés que se presenten, existiendo un manual interno que rige el accionar y la operatividad en caso de conflictos.

Dentro de los factores que limitan la clasificación se considera la falta de mercados secundarios profundos y transparentes, que permita valorizar las acciones en poder del fondo y sus activos subyacentes. Con todo, se reconoce que siempre se tiene la alternativa de recurrir a valorizaciones externas independientes, que si bien no se igualan a transacciones de mercado, en este caso se ven favorecidas por tratarse de inmuebles arrendados y con flujos relativamente conocidos (asimilables, en cierta medida, a la renta fija).

La clasificación considera también como factor limitante la baja liquidez de las cuotas del fondo y la presencia bursátil de éste, que en promedio fue disminuyendo el año 2018 respecto al año 2017.

Respecto a los riesgos considerados, la clasificación incorpora el riesgo del plazo de ejecución de los activos inmobiliarios, aunque atenuado en la medida que se mantenga la calidad de los arriendos. Asimismo, se incorpora el riesgo de caída en el valor de los inmuebles, en especial por su concentración comunal o frente a una desaceleración de la economía que impacte en los valores de estos.

En el corto plazo la tendencia de clasificación se califica "Estable", ya que no se vislumbran situaciones que hagan cambiar los actuales factores, que definen la categoría asignada a las cuotas del fondo.

En el mediano plazo, la clasificación podría verse favorecida si se logra conformar una cartera de inversiones más diversificada y/o se atenúan los riesgos asociados a la valorización de los activos.

El objetivo de inversión del **FI Rentas Inmobiliarias I** es invertir en todo tipo de propiedades inmobiliarias destinadas a la renta en Chile. Para lo anterior, el fondo puede participar en sociedades anónimas cerradas o fondos de inversión privados que inviertan o desarrollen dichos proyectos. La inversión está destinada a propiedades ligadas a contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo, en los cuales la mayor parte de la rentabilidad esté asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

El fondo es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A., sociedad filial del Banco de Chile, inició sus operaciones el 27 de enero de 2012. Su plazo de duración es de seis años y seis meses desde la aprobación del reglamento en la entonces SVS, hoy CMF, prorrogable en los términos que acuerden sus aportantes. En caso de no prorrogarse, el fondo cuenta con un período de liquidación de 18 meses. La duración del fondo fue extendida hasta el día 22 de julio de 2026. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBCHREN1.

Al 31 de diciembre de 2018 el fondo tuvo activos por \$ 36.793 millones, de los cuales un 77,73% se encontraba compuesto por activos inmobiliarios invertidos en la Sociedad Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A., un 20,66% estaba compuesto por un pagare suscrito con la misma sociedad y un 1,61% como disponible.

Contacto en **Humphreys**:

Eric Pérez F. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: eric.perez@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

Isidora Goyenechea #3621 - Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200- Fax (56) 22433 5201

E-mail: ratings@humphreys.cl

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".