

Fondo es administrado por Banchile AGF

Por cumplimiento en los requerimientos especificados en su reglamento interno, *Humphreys* mantiene la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente

Santiago, 22 de enero de 2014. ***Humphreys*** mantiene la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente** en "*Primera Clase Nivel 3*". La tendencia, en tanto, se califica "*Estable*".

La clasificación del fondo se mantiene principalmente porque ha cumplido los requerimientos especificados en su reglamento interno, en el que mantiene una cartera de inversiones conformada principalmente por activos inmobiliarios; con un endeudamiento inferior al 100% de su patrimonio y, adicionalmente, la evolución del patrimonio se ha mantenido estable. Cabe destacar también que una de sus fortalezas importantes es la buena capacidad que exhibe la administradora para gestionar sus fondos, según la evaluación interna realizada por la clasificadora. Con todo, se reconoce que la diversificación de la cartera es limitada en comparación con otros fondos con similar objetivo, situación que restringe la categoría de riesgo otorgada, aun cuando no presenta un incumplimiento del reglamento interno.

La administración tiene un equipo profesional con experiencia y dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios, así como un gobierno corporativo preocupado de administrar y resolver los eventuales conflictos de interés, contando con un manual interno que rige el accionar y operatividad en caso de que este tipo de situaciones se presenten.

La cartera del fondo está conformada en un 98,11% en inversiones inmobiliarias (correspondientes a la Sociedad Inmobiliaria Banchile Plusvalía Eficiente, dueña de los terrenos Mariscal, Quilín y Los Quillayes¹, ubicados en San Bernardo Peñalolén y la Dehesa) y un 1,89% entre títulos de deuda y efectivo en bancos.

La clasificación de riesgo tiene como limitante la baja liquidez bursátil de las cuotas, no obstante, se reconoce que es una característica transversal a la industria de fondos de inversión. Sin perjuicio de lo anterior, los procesos de desinversión, ligados al término de los proyectos inmobiliarios, entregan liquidez a los aportantes. Asimismo, las características de los activos del fondo, sin mercado secundario formal, dificultan la valorización de las cuotas. Sin embargo, se reconoce que como alternativa los inmuebles son susceptibles de ser sometidos a tasaciones independientes.

La tendencia de clasificación en el corto plazo 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 aumentar la diversificación de la cartera de inversión y/o se incrementará la liquidez bursátil de las cuotas.

El **Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente** inició sus operaciones en enero de 2011. Su objetivo principal es la inversión en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, centrandó sus inversiones en una cartera diversificada de suelos rurales, urbanos periféricos y de zonas industriales que posean un alto potencial de reconversión, en áreas subcentrales de Santiago, donde se implementará una gestión activa que busque generar plusvalía al aumentar el potencial de desarrollo inmobiliario

¹ En esta última, se tienen participación en una sociedad que es dueña del terreno.

de esos suelos. En septiembre de 2013, el total de patrimonio administrado en fondos de inversión ascendió a US\$ 349,7 millones, cifra que le otorga una participación de mercado en torno al 3,6%.

A la fecha de la clasificación, el fondo evaluado presenta activos por US\$ 32,32 millones, orientados principalmente en Inmobiliaria Plusvalía Eficiente, con un 98,11% de su cartera, un 1,47% en títulos emitidos por el Estado, un 0,03% en depósitos a plazo y un 0,42% disponible en bancos.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys**:

Eduardo Valdés S.

Teléfono: 562 - 2433 52 00

E-mail: eduardo.valdes@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

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

Fono (562) 2433 5200– Fax (562) 2433 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".