

Fondo invierte en activos inmobiliarios ubicados en la Región Metropolitana

***Humphreys* mantiene la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente en “Primera Clase Nivel 3”**

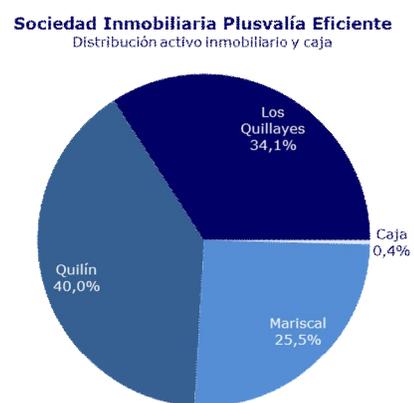
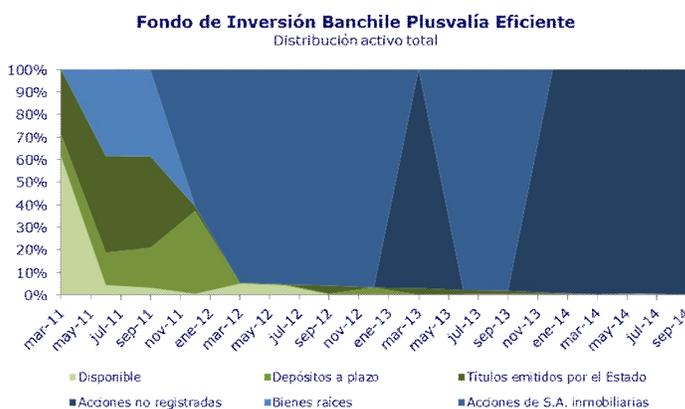
Santiago, 29 enero de 2015. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente (FI Banchile Plusvalía Eficiente)** en “Primera Clase Nivel 3”. La perspectiva de la clasificación se mantuvo “Estable”.

FI Banchile Plusvalía Eficiente es un fondo de inversión cuyo objetivo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, centrando sus inversiones en una cartera diversificada de suelos rurales, urbanos periféricos y de zonas industriales con alto potencial de reconversión, en áreas subcentrales de Santiago, implementando una gestión activa que busque generar plusvalía al aumentar el potencial de desarrollo inmobiliario de esos suelos.

La clasificación de sus cuotas en “Primera Clase Nivel 3” se basa principalmente en el cumplimiento de los requerimientos especificados en su reglamento interno, manteniendo su exposición a activos inmobiliarios con un endeudamiento inferior al 100% de su patrimonio. Sumado a lo anterior, destaca la alta capacidad de gestión que posee la administradora en cuanto a la habilidad para gestionar sus fondos, según la evaluación interna realizada por **Humphreys**.

También se destaca el hecho que la administración cuenta con 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 que se presenten, contando con un manual interno que rige el accionar y operatividad en caso de conflictos.

La cartera de inversiones del fondo está compuesta en un 99,84% en su participación en la Sociedad Inmobiliaria Banchile Plusvalía Eficiente S.A. (dueña de los terrenos Mariscal, Quilín y Los Quillayes, ubicados en las comunas de San Bernardo, Peñalolén y Lo Barnechea) y un 0,16% en efectivo.



La clasificación de riesgo tiene como limitante la baja liquidez bursátil de sus 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.

El reducido número de transacciones de las cuotas en el mercado no permiten establecer si efectivamente el valor de la cuota refleja adecuadamente el valor de mercado del fondo, dificultando estimar el valor de liquidación del mismo. No obstante, de acuerdo a lo informado por la administradora, se han realizado peritajes al valor económico de los activos, los cuales han sido aprobados sin reparos por la auditora.

La perspectiva asignada corresponde a "Estable" producto que en el mediano plazo no se vislumbra algún cambio importante en su cartera o en los niveles de cumplimiento de los objetivos planteados.

El **FI Banchile Plusvalía Eficiente** es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A. (Banchile AGF), sociedad filial del Banco de Chile e inició sus operaciones el 19 de enero de 2011, con un plazo de duración de siete años desde la aprobación del reglamento en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), más 18 meses para su liquidación. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBACHPLU.

Según datos a septiembre de 2014, el fondo administra un patrimonio ascendiente a US\$ 26,3 millones, orientados principalmente en Inmobiliaria Plusvalía Eficiente, con un 99,84% de su cartera y en caja, con un 0,16% de esta.

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

Contacto en **Humphreys**:

Eduardo Valdés S.

Teléfono: 56 - 22 433 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 (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".