

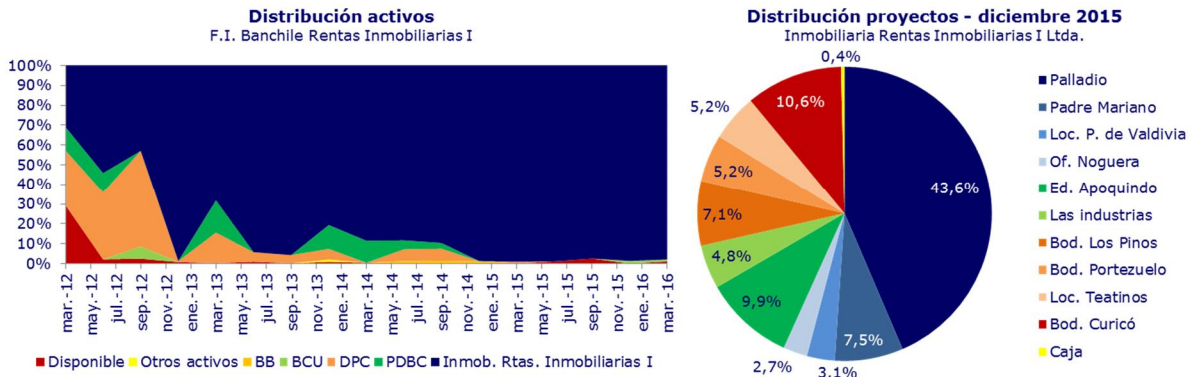
## Tendencia se mantiene Estable

### **Humphreys aumenta la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias I a "Primera Clase Nivel 2"**

Santiago, 01 de junio de 2016. **Humphreys** aumentó la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias I (FI Banchile Rentas Inmobiliarias)** desde "Primera Clase Nivel 3" a "Primera Clase Nivel 2"<sup>1</sup>. En tanto, la tendencia se mantuvo "Estable"<sup>2</sup>.

Entre las fortalezas que sirven de fundamento para el cambio de clasificación de riesgo de las cuotas del fondo destaca el persistente cumplimiento de sus objetivos, especificados en su reglamento interno, estando expuesto a los riesgos propios del negocio de rentas inmobiliarias, con una inversión que ha promediado un 95,3% de sus activos en negocios inmobiliarios. La clasificación de riesgo 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 once proyectos inmobiliarios que incluyen oficinas, locales comerciales y bodegas, todos para arriendo y ubicado en las comunas de Santiago, Providencia, Las Condes, Quilicura, Curicó y San Bernardo.



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

Cabe destacar que la administración del fondo cuenta con un equipo profesional con experiencia y dedicado a fondos inmobiliarios; así como 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.

Por otro lado, dentro de los factores que limitan la clasificación se considera la falta de mercados secundarios profundos y transparentes para 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

<sup>1</sup> Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos.

<sup>2</sup> Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

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).

También, 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 arriendo. 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 éstos.

En el corto plazo la tendencia de clasificación se califica "*Estable*", ya que no se vislumbran en el corto plazo 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 Banchile 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 que están 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 e 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 Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), prorrogable en los términos que acuerden sus aportantes. En caso de no prorrogarse, el fondo cuenta con un período de liquidación de 18 meses. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBCHREN1.

Al 31 de marzo de 2016 el fondo tuvo activos por \$ 24.118 millones, que se componían en un 97,9% por activos inmobiliarios invertidos en la Sociedad Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A., un 1,0% se encontraban bonos estatales y un 1,1% disponible.

Contacto en **Humphreys**:  
Eduardo Valdés S.  
Teléfono: 56 - 22433 5200  
E-mail: [eduardo.valdes@humphreys.cl](mailto:eduardo.valdes@humphreys.cl)

 <http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile  
Fono (56) 22 433 52 00 / Fax (56) 22 433 52 01  
<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a [ratings@humphreys.cl](mailto:ratings@humphreys.cl) con el asunto "eliminar de la lista".