

## **Fondo inmobiliario con inmuebles para oficina, comercio y bodegas**

### **Humphreys mantiene la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias I en "Primera Clase Nivel 3"**

Santiago, 26 de junio de 2014. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias I** en "*Primera Clase Nivel 3*" con tendencia "*Estable*".

La clasificación de riesgo se sustenta en el hecho que el fondo ha continuado materializando sus inversiones en concordancia con su reglamento interno, traspasando a los aportantes, tal como se tenía previsto, los riesgos propios del negocio de renta inmobiliaria. A diciembre de 2013 el fondo tenía invertido el 81,6% de sus activos dentro de sus objetivos centrales.

También, dentro del proceso de evaluación, se enfatiza que los inmuebles adquiridos presentan elevados niveles de ocupación y arrendatarios con una alta capacidad de pago, situación que debiera repercutir favorablemente en el flujo de caja de la sociedad vehículo de las inversiones y, de haber reparto de utilidades, en la liquidez del fondo. Asimismo, la elevada calidad crediticia de los arrendatarios reduce el riesgo de pérdida por incumplimiento de contratos y, por ende, disminuye la volatilidad de las cuotas del fondo por este concepto.

Del mismo modo se reconoce la alta capacidad de Banchile Administradora General de Fondos S.A. como administrador por cuenta de terceros, con nueve años de experiencia en la gestión de negocios inmobiliarios. En este sentido se destaca que la administración cuenta con un equipo profesional con experiencia y dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios; así como la mantención de 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 operatividad en caso de conflictos.

Dentro de los elementos que limitan la categoría de riesgo asignada, se incluye la falta de mercados secundarios profundos y transparentes para valorizar las acciones en poder del fondo y de 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).

También la clasificación incorpora el riesgo del plazo de enajenación de los activos inmobiliarios, aunque este aspecto se estará atenuado en la medida que el fondo mantenga la calidad de los arriendos en cuanto a la elevada solvencia de los arrendatarios. Asimismo la evaluación incorpora el riesgo de caída en el valor de los inmuebles, en especial por su concentración comunal.

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 **Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias I** inició sus operaciones el 27 de enero del 2012 y tendrá una duración de seis años y seis meses desde la aprobación del reglamento en la Superintendencia de Valores y Seguros. Su objetivo es invertir en propiedades inmobiliarias destinadas a la renta en Chile. En la práctica, ha desarrollado su objetivo mediante la inversión en el 99,9% de las acciones de Sociedad Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A. (sociedad vehículo de inversión), entidad que ha invertido en ocho proyectos inmobiliarios, que incluyen oficinas, locales comerciales, estacionamiento y bodegas, todos para arriendo y ubicado en las comunas de Santiago, Providencia, Las Condes, Quilicura y Curicó. Es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A., que durante marzo de 2014 administraba 87 fondos mutuos y diez fondos de inversión, patrimonio administrado que totalizaba alrededor de US\$ 483 millones.

Al 31 de marzo de 2014, el fondo presentaba activos por \$ 23.100 millones, que se componían en un 88,6% por activos inmobiliarios invertidos en la Sociedad Inmobiliarias Rentas Inmobiliarias I S.A., un 11,0% en papeles del Banco Central y un 0,4% en dinero disponible.

Para mayores antecedentes, ver el informe de clasificación respectivo en [www.humphreys.cl](http://www.humphreys.cl).

Contacto en **Humphreys**:

Hernán Jiménez Aguayo

Teléfono: 562 - 2433 5200

E-mail: [hernan.jimenez@humphreys.cl](mailto:hernan.jimenez@humphreys.cl)



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile

Fono (562) 2433 52 00 / Fax (562) 2433 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".