

Fondo por US\$ 163,36 millones

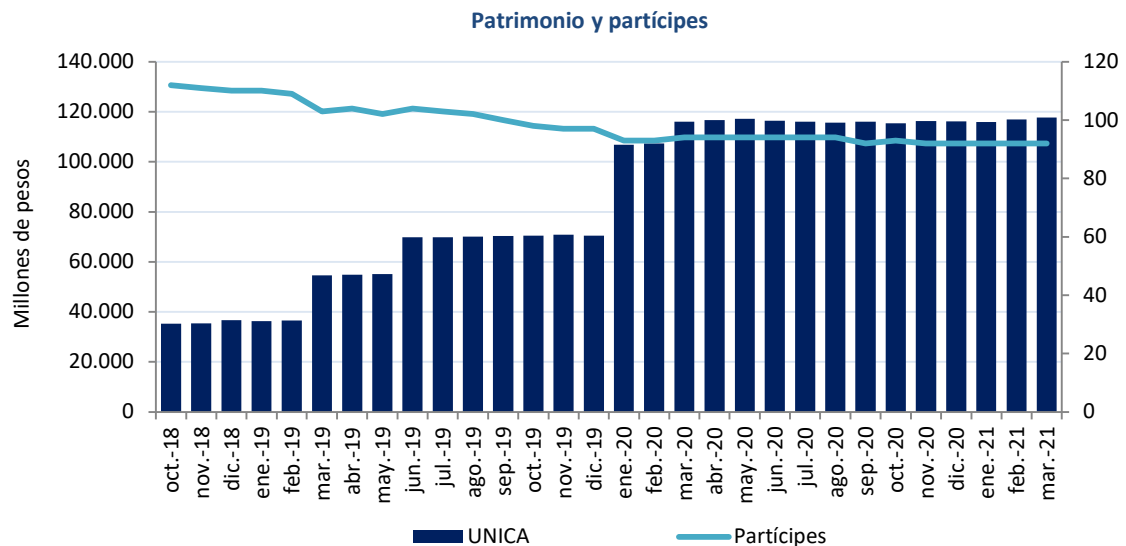
Humphreys mantiene la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias en "Primera Clase Nivel 1"

Santiago, 17 de junio de 2021. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias (FI Banchile Rentas Inmobiliarias)** en "Primera Clase Nivel 1" con tendencia *Estable*.

Si bien la pandemia afectó la tasa de ocupación de los inmuebles, este riesgo podría acotarse gracias al plan "paso a paso" impuesto por el gobierno, el cual busca normalizar, dentro de lo posible, la actividad económica del país y que a la fecha sigue efectuándose. Frente a esto, la clasificadora se encuentra revisando dicho escenario en contacto continuo con la Administradora del fondo.

Entre las fortalezas, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas del **FI Banchile Rentas Inmobiliarias** en "Primera Clase Nivel 1", se destaca el cumplimiento de los objetivos del fondo, invirtiendo sobre el 95% en instrumentos relacionados con el negocio inmobiliario destinado a la renta.

Además, como elemento positivo se incorpora el hecho que los inmuebles asociados 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.



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. Adicionalmente, la clasificación de las cuotas incorpora como un factor positivo la administración Banchile Administradora General de Fondos S.A. (Banchile AGF), que presenta estándares muy sólidos para administrar fondos.

Dentro de los factores propios de la estructura financiera se considera la falta de mercados secundarios profundos y transparentes, que permitan valorizar las acciones en poder del fondo y sus activos subyacentes. Con todo, se reconoce que siempre se tiene la alternativa, como ocurre en los hechos, 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 cabe advertir que no se dispone historial sobre el comportamiento del nuevo vehículo de inversión que se incorporó al fondo, Inmobiliaria Minibodegas, que a diciembre de 2020 mantiene netamente efectivo y equivalente a efectivo en sus activos. Con todo, a juicio de la clasificadora, se trata de un riesgo de baja relevancia a corto plazo o mediano plazo considerando la calidad de la gestión del fondo y su nivel de cumplimiento del reglamento interno.

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

Según su reglamento interno, el objetivo de **FI Banchile Rentas Inmobiliarias** es la inversión indirecta en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile, para lo anterior, puede invertir en acciones o títulos de deuda de sociedades que inviertan y/o desarrollen negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile. Estas inversiones deben representar al menos un 70% del valor de los activos del fondo.

El fondo es administrado por Banchile AGF, sociedad filial del Banco de Chile (99,98% es propiedad de la entidad y 0,02% de Banchile Asesoría Financiera S.A.). El banco, a su vez, a través de sociedades de inversión, es controlado por el grupo Luksic, uno de los principales conglomerados económicos del país.

El fondo inició sus operaciones el 22 de enero de 2012 y su duración, dado las prórrogas efectuadas, es hasta el 22 de Diciembre de 2024. En caso que a su vencimiento no fuese prorrogado, se el período de liquidación es de 18 meses. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBCHREN1. Al 31 de marzo de 2020 el fondo tuvo activos por \$ 117.700 millones, que se componen principalmente por títulos de deuda y acciones en sociedades cuyo objetivo es la renta inmobiliaria en el país.

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

Contacto en **Humphreys**:

Sebastián Arriagada T. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: sebastian.arriagada@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

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

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

<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".