



Fondo administrado por Banchile AGF posee una cartera directa de 149.987 m² arrendables

Santiago, 27 de diciembre de 2023

Resumen Clasificación

Línea de bonos: Categoría AA-

Tendencia: Estable

Humphreys mantiene la clasificación de la línea de bonos del Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias en “Categoría AA-”

Humphreys decidió ratificar la clasificación de la línea de bonos del **Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias (FI Rentas Inmobiliarias)** en “Categoría AA-” con tendencia “Estable”.

Dentro de los principales fundamentos, que sustentan la clasificación de la línea del **FI Rentas Inmobiliarias** en “Categoría AA-”, destaca la adecuada capacidad de generación de flujo que tienen los activos subyacentes frente al saldo insoluto de la deuda consolidada. Además, se considera que los inmuebles con rentas, dado la estabilidad de sus flujos, facilitan la obtención de financiamiento y, con ello, la posibilidad de administrar la duración efectiva de los pasivos (vía refinanciamiento), sin descartar que se trata de activos susceptibles de vender o de efectuar operaciones de *leaseback*, entre otras acciones.

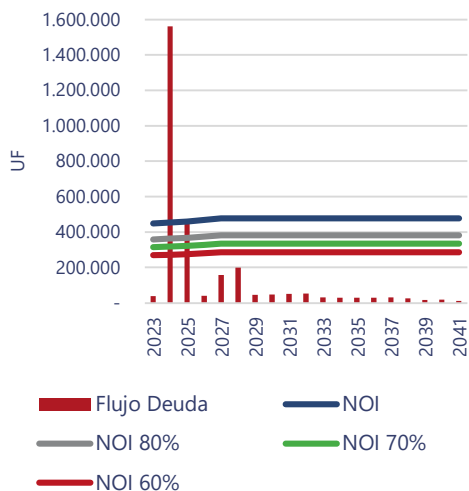
Otro factor que favorece la clasificación es la duración de los contratos, los cuales son de 13,11 años promedio ponderado¹, los cuales, en gran parte, poseen una renovación automática. Además, se considera la baja morosidad de los arrendatarios, llegando a niveles de recaudación en torno a un 99% al cierre de junio de 2023.

Dado lo anterior, uno de los principales riesgos del fondo —caída de ingresos por aumento de vacancia y/o baja en valor de los arriendos— se ve moderado por la política comercial que implica mantener contratos de arriendo de larga duración. Actualmente, el nivel de ocupación alcanza un 90,07% de la cartera directa.

Otro elemento de riesgo es la elevada concentración geográfica de los ingresos, esto se debe a que la mayoría de los inmuebles se ubican en la comuna de Santiago (61% en términos de m²). De manera adicional, se considera la baja atomización de los clientes, donde el principal, Cinépolis, representa el 11,6% y los diez principales un 45,2% de la cartera directa. Sin embargo, de los diez principales, solo dos poseen una clasificación de riesgo “Categoría A+” o superior y, además, se presume que un 20,15% de la cartera directa tiene buena capacidad de pago por su participación de mercado

¹ Promedio ponderado en base a m².

NOI y servicio de la deuda



dentro de la industria en la que participan o porque poseen grado de inversión.

En términos de ASG, la administradora ha seguido avanzando con el compromiso adquirido, incorporando los factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo, en las prácticas de inversión. En donde ya cuentan con un Consejo de Administración ASG y la emisión del segundo reporte de transparencia anual de *UN Principles for Responsible Investment* (UN PRI).

La tendencia se clasifica en “Estable” por cuanto en el mediano plazo no se visualizan cambios relevantes en los niveles de endeudamiento relativo que tengan las inversiones del fondo.

FI Rentas Inmobiliarias tiene como objetivo, según consta en su reglamento interno, la inversión indirecta en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile, pudiendo invertir en acciones o títulos de deuda de sociedades que inviertan y/o desarrollen negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile, además de cuotas y/o títulos de deuda de fondos de inversión que indirectamente inviertan o desarrollen este tipo de negocio. El reglamento interno establece un mínimo de un 70% de inversión en instrumentos ligados al objetivo.

Distribución m² por negocio (cartera directa)



Al cierre del primer semestre de 2023, el fondo mantenía activos financieros a valor razonable con efecto en resultados por \$ 29.113 millones, activos financieros a costo amortizado por \$ 67.761 millones e inversiones valorizadas por el método de la participación por \$ 50.418 millones y un patrimonio de \$ 145.015 millones. La deuda financiera consolidada del fondo, incluyendo aquella asociada a los vehículos de inversión, ascendía a cerca de UF 2,84 millones².

Antonio González Godoy

Analista de Riesgo

antonio.gonzalez@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl

² Además de UF 664.379 en líneas de créditos.