

Patrimonio administrado por el fondo ascendía a US\$ 1.878 millones

Humphreys aumenta la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I (Banchile) a "Primera Clase Nivel 1"

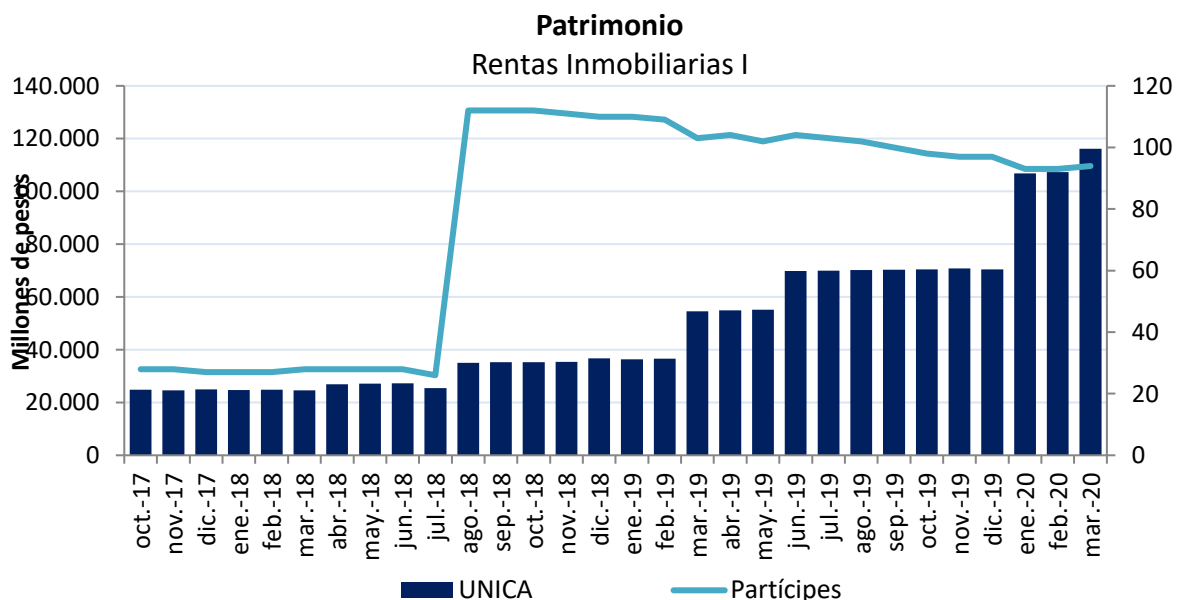
Santiago, 29 de mayo de 2020. **Humphreys** decidió aumentar la clasificación de riesgo de las cuotas del **Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I (FI Rentas Inmobiliarias I)** desde "Primera Clase Nivel 2" a "Primera Clase Nivel 1", mientras que la perspectiva se mantiene en "Estable".

El cambio de clasificación de riesgo de las cuotas del **FI Banchile Rentas Inmobiliarias I** de "Primera Clase Nivel 2" a "Primera Clase Nivel 1" responde a la mayor diversificación geográfica en las inversiones del fondo, reflejado en la adquisición de nuevos vehículos inmobiliarios en 2019 donde destaca "Renta Inmobiliaria Beta SpA" y Constructora SJ S.A.

Entre las fortalezas que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas del **FI Banchile Rentas Inmobiliarias I** 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.

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo tuvo activos por \$ 116.103 millones, que se componían en un 77,63% por activos inmobiliarios invertidos en la Sociedad Inmobiliaria Rentas Inmobiliarias I S.A., un 22% en un pagare suscrito con dicha sociedad y un 0,37% en efectivo.

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.



Los mecanismos establecidos para evitar conflictos de interés responden a los estándares del mercado local y han sido perfeccionados en línea con las exigencias establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) sobre dicha materia.

Sin perjuicio de las fortalezas aludidas, la clasificación de riesgo se encuentra acotada por 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).

En el corto plazo, la tendencia de clasificación se califica "Estable", producto que se cuenta con una alta probabilidad que no presenten variaciones a futuro.

Para la mantención de la clasificación, es necesario que la calidad de la administración no se vea debilitada y que el desarrollo del fondo se enmarque en lo establecido en su propio reglamento interno.

FI Rentas Inmobiliarias I es un fondo de inversión no rescatable cuyo objetivo del fondo 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 Administradora General de Fondos S.A (Banchile AGF), sociedad filial del Banco de Chile. **FI Rentas Inmobiliarias I** inició sus operaciones el 27 de enero de 2012 y su duración, dado las prórrogas efectuadas, es hasta el 22 de Diciembre de 2024. En caso de que 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

Contacto en **Humphreys**:

Sebastián Arriagada / Hernán Jiménez

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 - 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".