

Tendencia se mantiene “*Estable*”

## **Humphreys mantiene la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente en “Primera Clase Nivel 2”**

Santiago, 20 de enero de 2017. **Humphreys** mantuvo la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente (FI Banchile Plusvalía Eficiente)** en “*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 la clasificación de riesgo de las cuotas del fondo en “*Primera Clase Nivel 2*”, destaca el cumplimiento histórico de los requerimientos especificados en su reglamento interno, con una inversión equivalente al 99,6% de sus activos en el negocio inmobiliario. 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 los hechos, el fondo canaliza sus inversiones a través del control de Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A. (99,9%), sociedad dueña, directa o indirectamente, parcial o completamente de los terrenos Mariscal, Quilín y Los Quillayes, ubicados en San Bernardo, Peñalolén y la Dehesa, respectivamente.



La administración tiene 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, contando con un manual interno que rige el accionar y operatividad, en caso de que este tipo de situaciones se presenten.

La clasificación de riesgo tiene como limitante la baja liquidez bursátil de las cuotas, no obstante, se reconoce que es una característica transversal a la industria de fondos de inversión. Sin perjuicio de lo anterior, los procesos de desinversión, ligados al término de los proyectos inmobiliarios, entregan liquidez a los aportantes. Asimismo, las características de los activos del fondo, sin mercado secundario formal, dificultan la valorización de las cuotas. Sin embargo, cabe señalar que la administradora realiza una tasación de los inmuebles en forma interna y de manera extra-contable.

<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.

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 aumentar la diversificación de la cartera de inversión y/o se incrementará la liquidez bursátil de las cuotas).

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 dentro de lo establecido en su propio reglamento.

**FI Banchile Plusvalía Eficiente** tiene como objetivo principal la inversión en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario. Específicamente, en sociedades que invierten en carteras diversificadas de suelos rurales, urbanos periféricos y de zonas industriales con alto potencial de reconversión, en áreas subcentrales de Santiago, a las que se les implementa una gestión activa que genere plusvalía al aumentar el potencial de desarrollo inmobiliario.

El fondo es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A (Banchile AGF), sociedad filial del Banco de Chile. Inició sus operaciones el 19 de enero de 2011, con un plazo de duración de siete años desde la aprobación del reglamento en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), más 18 meses para su liquidación. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBACHPLU.

Según datos a septiembre de 2016, el fondo administra activos por US\$ 24,9 millones, de los cuales un 99,57% estaba invertido en la Sociedad Inmobiliaria Plusvalía Eficiente, un 0,43% en efectivo, y un 0,01% en otros activos.

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

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) 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](mailto:ratings@humphreys.cl) con el asunto “eliminar de la lista”.