

Humphreys ratifica la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias en “Primera Clase Nivel 1”

Fondo administrado por Banchile AGF. Patrimonio a marzo de 2022 de \$ 129.749 millones.

Santiago, 10 de junio de 2022

Resumen Clasificación:

Cuotas: Primera Clase Nivel 1

Tendencia: Estable

Humphreys decidió mantener la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias (FI Rentas Inmobiliarias)** en “Primera Clase Nivel 1”. Su tendencia en tanto se mantiene en “Estable”.

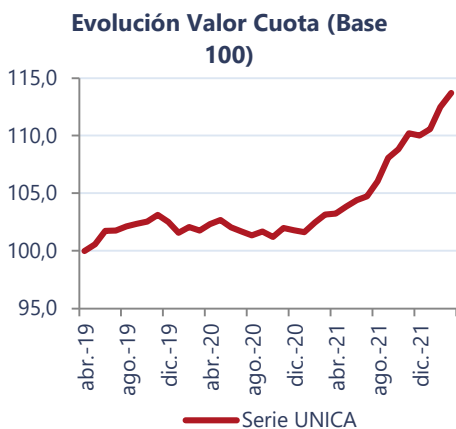
Entre las fortalezas, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas del **FI Rentas Inmobiliarias** en “Primera Clase Nivel 1”, se destaca el cumplimiento de los objetivos del fondo, invirtiendo en promedio por sobre el 95% en instrumentos relacionados con el negocio inmobiliario 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 de 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 de historial suficiente sobre el comportamiento del nuevo vehículo de inversión que se incorporó al fondo, Inmobiliaria Minibodegas, dado que a diciembre de 2021 sólo mantiene en activos, además de caja, una promesa de compra de un inmueble. Con todo, a juicio de la clasificadora, se trata de un riesgo de baja relevancia a corto o mediano plazo considerando la calidad de la gestión del fondo, su nivel de cumplimiento del reglamento interno y por el hecho que la referida inversión, de concretarse la promesa de compra, representaría menos del 1% del activo.

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.

FI Rentas Inmobiliarias es un fondo no rescatable que inició sus operaciones el 22 de enero de 2012 y es administrado por Banchile AGF, sociedad filial del Banco de Chile.

De acuerdo con lo establecido en su reglamento interno, el fondo tiene como objetivo invertir de manera 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 patrimonio del fondo a marzo de 2022 fue de \$ 129.749 millones. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFIBCHREN1.

Ximena Oyarce L.

Analista de Riesgo

ximena.oyarce@humphreys.cl

Hernán Jiménez A.

Gerente de Riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl