

Ratings

Diego Arana
Analista
darana@icrchile.cl

Fernando Villa
Gerente Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Francisco Loyola
Gerente Clasificación
floyola@icrchile.cl

Instrumentos	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Metodología
Cuotas de Fondos de Inversión; Serie única	Primera Clase Nivel 3	Primera Clasificación	N/A	Metodología de Fondos de Inversión

Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo clasifica en categoría Primera Clase Nivel 3, las cuotas del fondo de inversión Banchile Rentas Inmobiliarias I. El objetivo del fondo está orientado a obtener rentas periódicas a través de inversiones en todo tipo de propiedades inmobiliarias en Chile.

Para lo anterior, el fondo participará en sociedades anónimas cerradas o fondos de inversión privados que inviertan o desarrollen dichos proyectos. Los fondos de inversión y las sociedades en las que invierta el fondo deberán tener la política de comprar y/o financiar prioritariamente propiedades que estén ligadas a contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo, en los cuales la mayor parte de la rentabilidad esté asociada a las rentas contratadas y no a la plusvalía de la propiedad.

La clasificación asignada a las cuotas del fondo se sustenta en la calidad de la cartera de activos invertidos a través de su filial inmobiliaria, factores cualitativos atribuibles a la administración y gestión del fondo y la cartera, al cumplimiento de las políticas de inversión en términos de tipo de instrumento, liquidez y endeudamiento, además del buen nivel de rentabilidad acumulada y bajos niveles de volatilidad.

• **Administración y gestión de la cartera:** El fondo es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A. De acuerdo a información publicada por ACAFI, a marzo de 2018 poseía \$1.168.103 millones en activos bajo administración, representando un 7,3% de la industria de fondos de inversión (AUM), situándose como la quinta administradora más grande del mercado. Asimismo, el fondo cuenta con un comité asesor de inversiones y una gerencia de fondos de inversión inmobiliarios.

• **Calidad de la cartera de activos:** El portafolio de activos inmobiliarios mantiene una vacancia relativamente alta en comparación a los principales operadores de renta inmobiliaria y fondos de inversión inmobiliarios de renta, que a marzo de 2018 alcanzó un 18,8%.

Asimismo, el vencimiento de los contratos en términos de ingresos, se encuentra concentrado en el corto y mediano plazo. Pese a que el

portafolio mantiene cierto grado de concentración geográfica y por ingresos a través de sus locatarios, éste participa tanto en oficinas, bodegas y locales comerciales. Asimismo, ICR estima que el nuevo plan de inversiones, el cual sería financiado a través de aumentos de capital, implicaría contar con activos maduros que le permitan incrementar la duración promedio de los contratos, fortaleciendo la estabilidad de los flujos para futuros financiamientos de proyectos.

• **Tipo de instrumentos:** Al 31 de marzo de 2018, el activo del fondo se encontraba invertido en un 98,2% en su filial inmobiliaria, de acuerdo a su valor patrimonial, seguido de 1,8% en caja, cumpliendo con el requerimiento de mantener al menos un 70% del activo en los instrumentos objeto de inversión, y liquidez suficiente de acuerdo a su política establecida en el reglamento interno.

• **Patrimonio y deuda financiera:** A marzo de 2018, el fondo administraba un patrimonio de \$24.516 millones, exhibiendo una disminución de 1,3% respecto a diciembre de 2017, producto principalmente del periodo de medición que contempla menores resultados del ejercicio y una mayor provisión de dividendos. Por otro lado, el fondo no cuenta con deuda financiera, y los aportes de capital en 2013 y 2014 fueron destinados a inyectar capital a la sociedad inmobiliaria, para financiar finalmente los proyectos inmobiliarios. Finalmente, el fondo mantenía una caja de \$458 millones.

• **Valor cuota y rentabilidad:** Al 30 de junio de 2018, el valor libro de la cuota (serie única) alcanzó una rentabilidad (entre junio 2017 y junio 2018) de 13,19%, alcanzando un valor libro de \$30.456, debido principalmente al cambio de metodología en la valorización de los activos. La rentabilidad en el año 2017 fue de 3,56%. Cabe señalar que el fondo reparte dividendos trimestralmente.

• **Reglamento interno:** En opinión de ICR, el fondo no ha registrado incumplimientos de su política de inversión, liquidez y endeudamiento. Asimismo, el fondo cuenta con procedimientos definidos para el tratamiento de eventuales excesos de inversión.

Definición de Categoría

PRIMERA CLASE NIVEL 3

Cuotas con buena protección ante pérdidas asociadas y/o buena probabilidad de cumplir con los objetivos planteados en su definición.

Historial de Clasificación de Cuotas de Fondo de Inversión			
Fecha	Rating	Tendencia	Motivo
19-jul-18	Primera Clase Nivel 3	N/A	Primera Clasificación

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.