

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Jul-24	A	CW Neg
May-24	A	CW Neg
Línea Bonos 1077 - A, B, Línea		
Jul-24	A	CW Neg
May-24	A	CW Neg

FELLER RATE RATIFICA EN "A" LA CLASIFICACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS. A SU VEZ, MANTIENE EL CREDITWATCH NEGATIVO.

5 JULY 2024 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó la clasificación "A" de la solvencia y la línea de bonos del Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias. A su vez, mantuvo el Creditwatch Negativo.

El Fondo, administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A. (AGF), se dedica a invertir en activos inmobiliarios principalmente para la renta inmobiliaria no habitacional en Chile mediante sus distintas filiales, y a partir de 2023 invierte en renta inmobiliaria habitacional.

Actualmente, la duración de este Fondo es hasta el 22 de diciembre de 2024, cuyo plazo puede prorrogarse en los términos que acuerden los aportantes en la Asamblea Extraordinaria. Cabe mencionar que en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 29 de mayo de 2024 se decidió extender el plazo del fondo por 3 años (hasta el 22 diciembre de 2027), con carácter suspensivo en caso de que los aportantes disidentes que optaran por retirar sus fondos excedieran el 1% del total de cuotas emitidas con derecho a voto.

En caso de que aquellos disidentes que se opusieran a la extensión del plazo del Fondo en la Asamblea y quienes manifiesten su disidencia por escrito a la Administradora en un plazo 30 días contados (hasta el día 28 de junio de 2024) no excedan el 1% del total de cuotas con derecho a voto, se procederá a realizar una disminución de capital con el objetivo de pagar el total de las cuotas que el Aportante disidente tenía inscritas a su nombre, cuyo valor de las cuotas se pagarán dentro de los 60 días posteriores a la celebración de la Asamblea Extraordinaria.

Al respecto, según hecho esencial publicado por la AGF el 28 de junio del presente año, ya concluido el periodo establecido para que los aportantes manifestaran su derecho a retiro, se determinó que estos superaron el 1% del total de cuotas con derecho a voto.

Pese a lo anterior, existe la posibilidad de que una posterior Asamblea de Aportantes pueda pronunciarse acerca de una eventual prórroga del Fondo.

CREDITWATCH NEGATIVO

El "Creditwatch con implicancias negativas" refleja la probabilidad de que el término del Fondo ocurra en el corto plazo. No obstante, la administradora está analizando distintas estrategias para prorrogar el vencimiento del Fondo, que podrían mitigar este efecto en la medida que sean aprobada en una eventual asamblea extraordinaria de aportantes.

En caso de que el Fondo entre en proceso de liquidación -generando la obligatoriedad de vender los activos- el modelo de negocios de la entidad migrará hacia la industria de venta inmobiliaria clásica, la cual posee un riesgo mayor que el modelo de renta inmobiliaria.

Respecto de lo anterior, cabe destacar que, actualmente, ciertos segmentos de la industria inmobiliaria transitan por un escenario más presionado, con una mayor exposición relativa al ciclo económico y con importantes desafíos al momento de liquidar activos en el corto plazo.

Por lo anterior, para resolver la dirección definitiva del Creditwatch y la clasificación de riesgo del Fondo, Feller Rate mantendrá un monitoreo constante de la decisión final sobre el plazo o término del fondo. Además, en caso de que se materialice esto último, analizaremos la estrategia de la administradora y su impacto tanto en el perfil de

negocios como en la posición financiera del Fondo.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Thyare Garín – Analista Principal

Felipe Pantoja – Analista Secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Thyare Garín - Tel. 56 2 2757 0400