

Fondo administra activos por US\$ 2.881 millones

Humphreys decidió mantener la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Renta Comercial (BTG Pactual) en "Primera Clase Nivel 1"

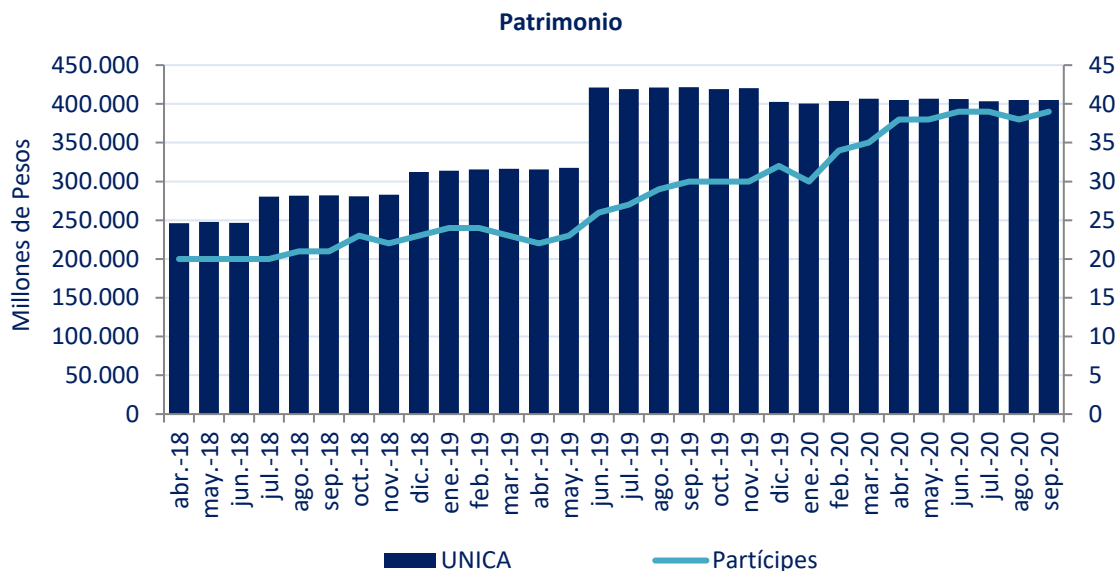
Santiago, 20 de abril de 2021. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de riesgo de las cuotas de **BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (FI Renta Comercial)** en "Primera Clase Nivel 1", mientras que la perspectiva se mantiene en "Estable".

Respecto a la contingencia actual, si bien una "tercera ola" de contagios podría afectar la demanda por inmuebles, ésta podría verse acotada considerando los tipos de activos en los que invierte el fondo y porque se estima que el impacto económico sería menor al de 2020, dadas las perspectivas de crecimiento de la economía y del proceso de vacunación de la población. Frente a esto, la clasificadora se encuentra revisando los posibles efectos de la crisis y en contacto continuo con la administradora del fondo.

Entre las fortalezas de **FI Renta Comercial**, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas en "Primera Clase Nivel 1", destaca la trayectoria y experiencia que ha presentado el fondo y su *portfolio managers*, según la evaluación interna realizada por **Humphreys**. En la actualidad su patrimonio está expuesto a los riesgos propios del negocio de rentas inmobiliarias, con cerca de 97% de sus activos, aproximadamente, invertidos en sociedades que participan en el negocio inmobiliario. Si bien el reglamento interno del fondo indica que el 70% de los activos debe invertirse en instrumentos relacionados con negocios de rentas inmobiliarias y el 30% restante se puede destinar a instrumentos que provean de liquidez al fondo, como títulos emitidos por la Tesorería General de la República o el Banco Central de Chile, depósitos a plazo, letras de créditos de bancos e instituciones financieras y cuotas de fondos mutuos, ello se entiende como una clase de activos complementarios al negocio inmobiliario y necesarios para acumular recursos en casos de presentarse oportunidades de inversión (ya que estas no son de bajo monto).

También resalta que los inmuebles que integran el 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 las sociedades vehículos y, a través de las utilidades, en el fondo de inversión. Además, la calidad crediticia de los arrendatarios y la diversificación de estos reduce el riesgo de pérdida por incumplimiento de contratos y, por ende, reduce la volatilidad de las cuotas del fondo por este concepto.

Cabe destacar que la administración del fondo cuenta con un equipo profesional con experiencia y dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios, a lo cual se suma la mantención de 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 dentro de la AGF.



Adicionalmente, la clasificación de las cuotas incorpora como un factor positivo la administración de BTG Pactual 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 sobre la concentración por región de la localización de los inmuebles¹, lo que podría repercutir en la caída de valor de estos frente a situaciones adversas que ocurran en las ubicaciones en que se encuentran emplazados. Además, se recoge la concentración en clase de activos (usos), que posee el fondo para su generación de flujos. Con todo, a juicio de la clasificadora, se trata de riesgo de baja relevancia en el corto o mediano plazo.

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 Renta Comercial es un fondo de inversión no rescatable cuyo invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta—principalmente en Chile, Perú y Colombia—a través de inversión en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que inviertan en dichos negocios. Para lograr lo anterior, el fondo deberá mantener al menos un 70% de sus activos en los instrumentos antes referidos.

El fondo de inversión es administrado por BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, integrante del grupo brasileño BTG Pactual, una de las principales instituciones financieras de América Latina, que fue fundada en 1983 y que cuenta con una amplia gama de negocios en Asia, Medio Oriente, América del Sur y América del Norte.

A septiembre de 2020, el patrimonio del fondo ascendía a \$405.222 millones, y contaba con 39 participes. Las cuotas del fondo cotizan en la bolsa bajo el nemotécnico CFIBTGRCA de la bolsa de comercio.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys:**

¹ Se entiende que la concentración de los inmuebles se da en la Región Metropolitana, en barrios consolidados, con sólida demanda y que es transversal en la industria.

Eric Pérez F. / Hernán Jiménez A.
Teléfono: 56 22433 5200
E-mail: eric.perez@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys
Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile
Fono (56) 22433 5200
<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".