

Humphreys ratifica la clasificación de las cuotas de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión en “Primera Clase Nivel 1”

Fondo administra activos inmobiliarias comerciales para la renta

Santiago, 06 de septiembre de 2024

Resumen de Clasificación:

Cuotas: Primera Clase Nivel 1

Tendencia: Estable

Humphreys decidió ratificar la clasificación de riesgo de las cuotas **BTG Pactual Renta Comercial Fondo Inversión (BTG Pactual Renta Comercial FI)** en “Primera Clase Nivel 1” con tendencia “Estable”.

Entre las fortalezas del **BTG Pactual Renta Comercial FI**, 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 sus 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 del 100% de sus activos invertidos en sociedades que participan en el negocio inmobiliario. Si bien el reglamento interno del fondo indica que el 70% de los activos deben 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 inmobiliarias, 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 Chile S.A. Administradora General de Fondos (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 inmuebles, 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 de éstos), 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 términos de ESG, trimestralmente —a través del reporte del Comité de Sostenibilidad— el equipo de ESG de BTG Pactual AGF actualiza al directorio sobre el plan de trabajo y se revisa la situación de todo el grupo.

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.

BTG Pactual Renta Comercial FI es un fondo administrado por BTG Pactual AGF y constituido con el propósito, según señala su reglamento interno, de invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta no habitacional, principalmente en Chile, a través de la inversión en acciones y otros valores emitidos por sociedades por acciones o sociedades anónimas, sean cerradas o abiertas. Sin perjuicio de lo anterior, y en menor medida, el fondo podrá invertir en los referidos negocios en Perú y Colombia. Estas inversiones deben representar a lo menos el 70% del valor de los activos del fondo. Al cierre de marzo de 2024 presenta un patrimonio de \$411.296 millones. Las cuotas del fondo se cotizan en la bolsa bajo el nemotécnico CFIBTGRCA y CFIBTGRCI para las series A e I respectivamente.

Ignacio Muñoz Quezada
Jefe de Analistas
ignacio.munoz@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo
Gerente de Riesgo
hernan.jimenez@humphreys.cl