

Fondo administrado por BTG Pactual S.A. AGF

***Humphreys* clasifica en “Primera Clase Nivel 1” a BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión**

Santiago, 27 de julio de 2018. **Humphreys** acordó clasificar las cuotas de **BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (Rentas Inmobiliarias II FI)** en “Primera Clase Nivel 1”, con tendencia “Estable”.

Entre las fortalezas de **Rentas Inmobiliarias II FI**, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas en “Primera Clase Nivel 1”, destaca la trayectoria y experiencia de la AGF para gestionar sus activos. Según la evaluación interna realizada por **Humphreys**, en la actualidad su patrimonio está expuesto a los riesgos propios del negocio de rentas inmobiliarias, con una inversión equivalente a prácticamente la totalidad de sus activos invertidos en negocios inmobiliarios. Si bien el reglamento interno del fondo indica que el 70% de los activos debe invertirse en instrumentos relacionados con negocios de rentas inmobiliarias, el 30% restante se puede invertir en instrumentos que proveen 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, lo que se entiende como una clase de activo complementario al negocio inmobiliario y necesario 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 los mismos 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.

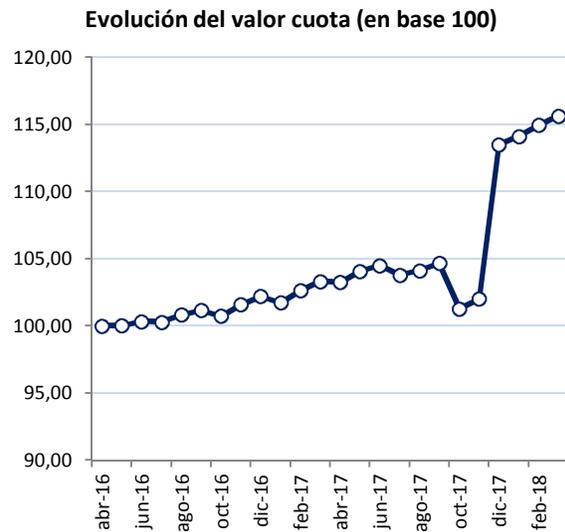
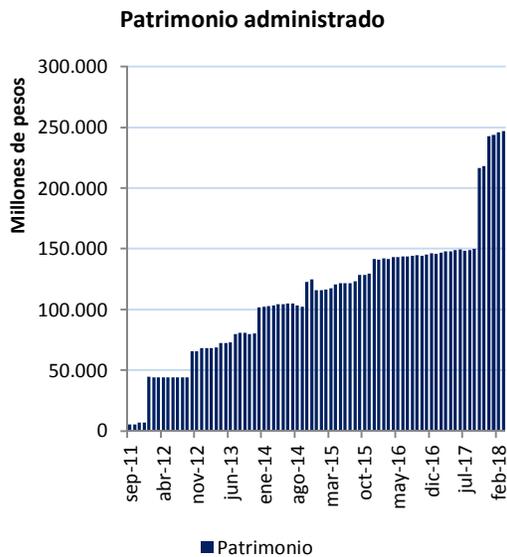
Dentro de los factores deficientes de la estructura financiera se considera la falta de mercados secundarios profundos y transparentes, que permitan valorizar las acciones en poder del fondo y sus activos subyacentes. Con todo, se reconoce que siempre se tiene la alternativa, como ocurre en los hechos, 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 comunas 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.

El fondo tiene como objetivo invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile, Perú y Colombia, a través de la inversión en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que inviertan en dichos negocios. En la práctica ha desarrollado su objetivo mediante la inversión en seis sociedades inmobiliarias (53,9% del total de los activos

¹ Si bien entendemos que la concentración responde a que la mayoría de este fondo están en Las Condes, comuna donde se ubica el 80% de los edificios Clase A de Santiago a la fecha, esto no inhibe el riesgo al que se exponen estos activos a las situaciones adversas que se pudieran producir.

del fondo) y a través de otros documentos y cuentas por cobrar, emitidos a estas mismas sociedades inmobiliarias (46,1% del total de los activos del fondo). En la actualidad, todos los activos subyacentes están domiciliados en Chile.



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 y sus cuotas cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFICELRI2.

Al 31 de marzo de 2018, el patrimonio del fondo ascendía a US\$ 410,0 millones e inició sus operaciones el 8 de septiembre de 2011.

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

Contacto en **Humphreys**:

Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 -22433 5200

E-mail: hernan.jimenez@humphreys.cl

 <http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys
 Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile
 Fono (56) 22433 5200- Fax (56) 22433 5201
 E-mail: ratings@humphreys.cl
<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".