

BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión es un fondo destinado a invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta

Santiago, 20 de septiembre de 2021

**RESUMEN CLASIFICACIÓN:**

**Cuotas: Primera Clase Nivel 1**

**Tendencia: Estable**

## **Humphreys decidió mantener la clasificación de las cuotas del fondo de Inversión Renta Comercial (BTG Pactual) en “Primera Clase Nivel 1”**

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

Entre las fortalezas de **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 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 inmuebles<sup>1</sup>, 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 constituido con el propósito, según señala su reglamento interno, de invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta, principalmente 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. Si bien el reglamento permite invertir en Chile, Colombia o Perú, en la práctica sólo mantiene exposición en el mercado nacional. Estas inversiones deben representar al menos el 70% del valor de los activos.

El fondo de inversión es administrado por BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos (BTG Pactual AGF), 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 marzo de 2021, el patrimonio administrado por el fondo ascendía a los \$ 436,6 millones y contaba en dicha fecha con 39 partícipes. Las cuotas del fondo cotizan en la bolsa bajo el nemotécnico CFIBTGRCA de la bolsa de comercio.

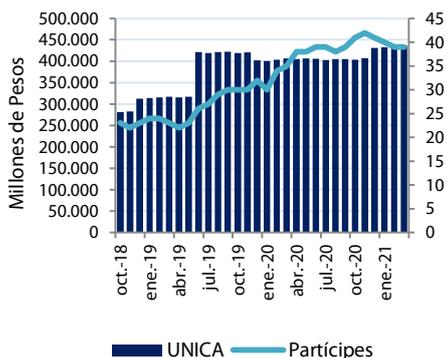
Respecto a la contingencia actual, si bien una "tercera ola" de contagios podría afectar la demanda por inmuebles, ésta podría verse acotada considerando los tipos de activos en los que invierte el fondo. Frente a esto, la clasificadora se

---

<sup>1</sup> 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.

encuentra revisando los posibles efectos de la crisis y en contacto continuo con la administradora del fondo.

**Patrimonio y partícipes**



**Camila Alvarado**  
 Analista de riesgo  
 camila.alvarado@humphreys.cl

**Hernán Jiménez A.**  
 Subgerente de riesgo  
 hernan.jimenez@humphreys.cl