

Integrado por inversiones de las AFP, compañías de seguros y *family offices*: Segundo mayor fondo inmobiliario de Chile consigue extender su duración por otros cinco años

“El mercado inmobiliario está recuperando dinamismo y profundidad”, dice Pedro Ariztía, *portfolio manager* del fondo de inversión BTG Pactual Renta Comercial. El vehículo consiguió cinco años más de vida en asamblea de aportantes.

CAMILO SOLÍS

Sus inversionistas son las AFP, compañías de seguro, *family offices*, relevantes sociedades de inversión locales, además de pequeños inversionistas. El fondo de inversión BTG Pactual Renta Comercial es el segundo más grande de Chile en activos inmobiliarios, y es uno de los dos con gran presencia bursátil. El miércoles 30 de abril enfrentó una jornada clave, ya que los aportantes del fondo tuvieron que decidir si extender la vigencia del fondo por otros cinco años o iniciar su liquidación.

El complejo escenario que enfrenta el sector inmobiliario desde hace algunos años, dadas las altas tasas pospandemia y la caída del mercado de oficinas, ha

hecho tambalear a estos vehículos, por lo que distintos fondos inmobiliarios han bajado la cortina en los últimos meses. Aun así, la administradora logró el objetivo: el 97% de los aportantes aprobó extender la duración del vehículo por cinco años más. La administradora ofreció un estricto plan de venta de activos que mantenga la política de dividendos y el pago de sus pasivos. Esto, además de rebajas en su remuneración, en caso de que no se concrete el plan de venta.

Las claves de la renovación

Los fondos inmobiliarios brillaban antes del estallido social y la pandemia con grandes premios en bolsa. Sin embargo, lue-

go de estas crisis, sus valores fueron severamente castigados en el mercado.

“Muchos fondos enfrentan una brecha entre el valor real de sus activos y lo que refleja la Bolsa. Nosotros abordamos esa distorsión con una propuesta concreta que corrige ese arbitraje”, menciona Pedro Ariztía, *portfolio manager* del fondo Renta Comercial y gerente de activos alternativos de BTG Pactual AGF. Esto, en referencia a varias modificaciones en el fondo de inversión que apuntaron a pagar el derecho de retiro de aportantes disidentes según el valor de mercado del fondo y no según su valor contable.

“El plan que se aprobó con amplia mayoría lleva más de dos años de trabajo: ventas de activos a valores consistentes con

los estados financieros del Fondo, reducción del endeudamiento financiero y una comunicación constante y transparente con los aportantes. De cara a la renovación, fue clave mostrar con transacciones concretas el valor de las inversiones del Fondo”, explica Ariztía. En efecto, hace algunas semanas el fondo concretó la venta del edificio Plaza Manquehue, inmueble de 15.002 metros cuadrados ubicado en la intersección de Manquehue Norte con Alonso de Córdova. El edificio fue vendido completo a la aseguradora Confuturo en un valor cercano a los US\$ 51 millones.

EL MERCURIO
Inversiones
www.elmercurio.com/inversiones



En el complejo escenario que enfrenta el sector inmobiliario distintos fondos dedicados a ese rubro han bajado la cortina en los últimos meses.

“Esa transacción es una señal potente de que el mercado está retomando dinamismo y profundidad”, dice Ariztía. Y explica que la estrategia utilizada por la administradora podría ser un buen ejemplo para otros vehículos inmobiliarios. “El trabajo realizado con el mercado en los últimos meses marca un hito relevante para la industria (...), la propuesta de valor que presentamos fue bien recibida, y creo que algunos elementos de esta experiencia podrían ser útiles para otros fondos que estén evaluando caminos similares”, señala.

Con todo, el valor del fondo experimentó una caída grande en

2024, lo cual se debió sobre todo a la pérdida de valor en los activos que el vehículo tiene en Santiago Centro, como el Mall Imperio y el Mall El Centro. Por este motivo, la administradora participa en TUCHS, asociación gremial que busca la recuperación del centro histórico de Santiago. “Creemos que es clave para la recuperación del valor en esa zona”.

“Dada la recuperación que estamos viendo en la demanda del sector inmobiliario, estamos evaluando nuevas oportunidades, aunque estas serían canalizadas a través de un vehículo distinto. El foco de este fondo sigue siendo la implementación de su estrategia, ajustándola a las condiciones que enfrenta el mercado inmobiliario”, cerró Ariztía.