

El mal momento de los fondos de renta golpea a vehículo de Principal

Durante esta semana, la AGF citó a junta extraordinaria de aportantes para aprobar la liquidación del fondo Renta Comercial Principal Bicentenario, el que había sido lanzado en enero de este año.

MAXIMILIANO VILLENA

El panorama para los fondos de renta no muestra señales de mejoras. Son varios los vehículos que han enfrentado problemas en los últimos años, y algunos incluso su liquidación.

En ese contexto, en enero de este año Principal AGF lanzó el fondo Renta Comercial Principal Bicentenario, el cual tenía por objeto "la inversión directa o indirecta de sus recursos en títulos o instrumentos representativos de capital o de deuda, emitidos por sociedades o entidades chilenas, cuya actividad, giro y/o objeto principal sea invertir directa o indirectamente en bienes raíces no habitacionales comercial en Chile", señalaba en sus reglamento interno.

Su estrategia, según su folleto informativo, apuntaba a invertir en "activos estabulizados", los que "tendrán contratos de arriendo a largo plazo". Además, detallaban que la inversión sería 100% en renta comercial, como strip centers, stand alone (tiendas unitarias fuera de centros comerciales), y que se "excluía oficinas".

El fondo estaba dirigido a "inversionistas que buscan diversificar en el largo plazo su portafolio, sin estar expuestos a las fluctuaciones de los activos tradicionales". El foco de las inversiones estaría en "locales como supermercados, farmacias y otras tiendas".

La página de Principal, detalla que el ve-

hículo apostaría por la diversificación, por lo que planeaba invertir en una cartera que incluiría entre 15 y 25 activos comerciales.

Sin embargo, la propuesta no sedujo a los inversionistas. Esta semana, la AGF citó a los aportantes del fondo a una junta extraordinaria, para el próximo 8 de julio, con el fin de cerrar el vehículo.

Así, la asamblea deberá votar "una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas", a la vez que deberá "aprobar la liquidación del fondo designando al liquidador fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración".

Los inversionistas cambiaron el foco, apuntan en el mercado a la hora de explicar el llamado a la liquidación, pues lo ocurrido con otros fondos de rentas - centrados en el mercado inmobiliario, principalmente en oficinas -, los ha hecho girar hacia otro tipo de inversiones.

Uno de los focos de las inversionistas es la deuda privada, comentan en la industria. Según datos de Acafi, al cierre de 2024, los activos administrados por los fondos de deuda privada crecieron un 6,7% con respecto a 2023, llegando a administrar \$ 6.332 mil millones a través de 212 fondos de inversión.

En este escenario, el fondo Renta Comercial Principal Bicentenario no había logrado levantar los suficientes recursos entre los inversionistas para poner el fondo a operar,



por lo que decidió convocar para votar su liquidación. El fondo, en concreto, no logró adquirir activos, por lo que "no hay nada que liquidar", dicen en la industria.

EL MAL MOMENTO DE LA RENTA

El llamado a liquidación del vehículo de Principal, se producen en un contexto donde los fondos de renta han enfrentado una serie de problemas.

En mayo de este año, BTG Pactual logró que la asamblea de aportantes aprobara una prórroga de cinco años de su fondo Renta Comercial, el más grande del mercado, con activos por US\$806 millones. La aprobación era clave pues establecía un plan de desinversión de cinco años, que permitirá liquidar los activos de forma ordenada.

En febrero de este año, el fondo Compass

Desarrollo y Rentas II aprobó aumento de capital ante las pérdidas del ejercicio pasado. El vehículo tiene por activo un edificio en Providencia compuesto por 134 departamentos, 7 locales comerciales y un parking público.

En tanto, en octubre del año pasado, los aportantes del fondo de Banchile Rentas Inmobiliarias, que cuenta con activos por UF4,7 millones, equivalente a US\$174 millones, acordó su liquidación.

A este se suma el proceso de liquidación del fondo de Toesca, Rentas Inmobiliarias- con activos por más de US\$200 millones-, mientras que en julio del año pasado, la asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo de Inversión JDA700 Perú, de Banchile, decidió no realizar un aumento de capital para enfrentar su compleja situación financiera. ●