

Principal fondo inmobiliario de BTG busca cambio en política de retiros y afina propuesta de prórroga

■ El objetivo sería extender por cinco años el vehículo, para implementar un plan de desinversión. El desafío se mantiene en el estado de sus inversiones en Santiago Centro.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

Durante la semana pasada, los aportantes del fondo de inversión inmobiliario "Renta Comercial" de la BTG Pactual Asset Management, uno de los más grandes del segmento, fueron informados de que se someterá a votación una importante modificación a su estructura.

El 3 de abril, la AGF propondrá a los inversionistas modificar la regulación del derecho a retiro.

"Los principales cambios serán establecer que el valor a pagar por las cuotas objeto de derecho a retiro será su valor bursátil determinado de la forma que establece la normativa aplicable a las sociedades anónimas abiertas y establecer el plazo de pago" de este, anunció en

una comunicación a sus aportantes.

Además, reveló que buscará ampliar el plazo del fondo -que vence en julio de 2025- en otra asamblea futura, con el fin de realizar un plan de desinversión de sus activos.

Derecho a retiro

En conversación con DF, el gerente de activos inmobiliarios de BTG y gestor de cartera de "Renta Comercial", Pedro Ariztía, explicó que el cambio a la política de retiros busca dar liquidez a los aportantes, pero con una viabilidad de pago.

"En algunos casos, el derecho a retiro ha mostrado ser una herramienta de negociación que ha generado ciertas distorsiones en el mercado", apuntó el ejecutivo.

De esta manera, "los fondos que el último año han dado la oportunidad



de derecho a retiro, simplemente han entrado en liquidación y nadie ha podido ejercerlo".

"Estamos proponiendo homologarlo a la Ley de Sociedades Anónimas, para que, si una parte de los aportantes deciden acogerse al retiro, podamos darlo", añadió.

Así, el cálculo del valor cuota a pagar pasaría de uno de tasación de los activos a considerar su precio bursátil. Este último "termina siendo más representativo de un valor que el fondo podría pagar versus un valor contable, que a veces contiene valorizaciones que

no necesariamente son representativas", señaló Ariztía.

A febrero, el valor contable del fondo se ubicó en \$ 31.184 por cuota, mientras que su última transacción en bolsa del periodo se realizó a \$ 17.201.

Prórroga y desinversión

Ariztía precisó que en una futura asamblea se propondrá una prórroga de cinco años.

"Es de nuestro entendimiento que una mayoría relevante de los aportantes quisiera empezar a percibir flujos, y lo que estamos proponiendo para estos cinco años es desinvertir una parte de la cartera del fondo que nos permita ir capturando valores atractivos", señaló.

El fondo ya ha vendido una veintena de activos en los últimos dos años, recaudando UF 2,5 millones, de los cuales UF 1,15 millones se destinaron a caja.

Sin embargo, el mayor desafío se advierte en Santiago Centro, "un submercado donde ha habido un deterioro relevante", afirmó. En detalle, las inversiones en el sector significaron un 32% del valor de la cartera de "Renta Comercial" -con activos como Mall Vivo Imperio (en la foto) o la Torre Amunátegui, entre otros- y acumularon una vacancia de 49% al tercer trimestre de 2024.

"Esperamos que las cosas cambien positivamente (en Santiago Centro), pero estos procesos toman tiempo y probablemente mucho más que cinco años", sostuvo.

Tras la eventual prórroga del vehículo, "tendremos que juntarnos y acordar nuevas condiciones para el fondo, acorde a dónde estemos parados", afirmó.

"El escenario base es que el fondo todavía va a tener activos relevantes en cinco años más, pero nos parece difícil trazar un plan más allá de ese plazo", añadió el ejecutivo.

"Es de nuestro entendimiento que una mayoría relevante de los aportantes quisiera empezar a percibir flujos", afirmó el gerente de activos inmobiliarios de BTG, Pedro Ariztía.