

Feller baja clasificación a fondo de renta comercial de Banchile y asigna "creditwatch negativo"

■ Ante la condición suspensiva de la renovación, "existe la posibilidad de que en diciembre de 2024 el fondo entre en proceso de liquidación", alertó la clasificadora.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

El mercado se encuentra atento a la evolución del fondo "Rentas Inmobiliarias" de la administradora general de fondos (AGF) Banchile inversiones que recientemente prorrogó su extensión.

Este martes, Feller Rate bajó la clasificación al vehículo. La decisión se dio a días de conocerse la aprobación de la renovación por tres años hasta 2027, pero con la condición de que los rescates de los aportantes disidentes no superen el 1% de las cuotas.

Feller Rate rebajó desde "A+" -otorgada hace un año- a "A" la clasificación del fondo y le asignó un "creditwatch negativo". Esto último, según la firma, señalaría una potencial baja en la nota por eventos y tendencias de corto plazo.

La nueva clasificación reflejaría el cambio en la posición financiera de la empresa desde "satisfactoria" hasta "intermedia", asociado entre otros factores, a una posición líquidez del fondo más presionada que en periodos anteriores, sostuvo la clasificadora.

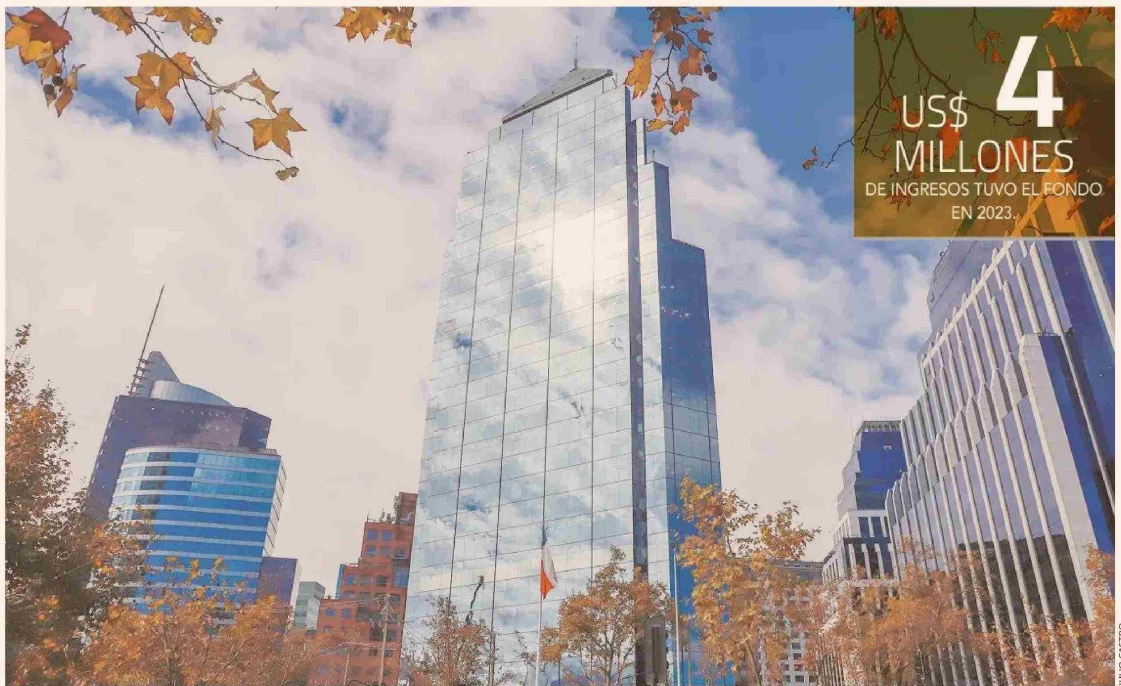
"Esto considera una mayor carga financiera con costos financieros más altos, concentrada en el corto plazo y con riesgos de refinanciamiento que se han vuelto más relevantes, dado el escenario económico actual", añadió Feller Rate.

Asimismo, indicó que las presiones de financiamiento estarían asociadas a su plan de inversiones, con dos activos promesados que "incrementan el riesgo relativo, tomando en cuenta que el término del fondo se encuentra en el corto-mediano plazo", detalló.

En tanto, el perfil de negocios lo mantuvo en "satisfactorio".

Posible liquidación

Dentro de los activos en cartera del fondo se encuentran el edificio La Industria (en la foto) y el complejo de salas de cine Cinépolis de La Reina, entre otros. El portafolio está valorado en UF 8 millones (US\$ 329 millones) por la AGF.



Según Feller Rate, la asignación del "creditwatch negativo" al fondo responde a la reciente aprobación de los aportantes de extender "Rentas Inmobiliarias" por tres años, pero que está sujeta a suspensión en caso de que los disidentes que opten por retirar sus fondos superen el 1% del total de cuotas.

Con esta condición, "existe la posibilidad de que en diciembre de 2024 el fondo entre en proceso de liquidación", alertó la clasificadora.

"Ello generaría que la mayor fuente de fondos operacionales esperada para el pago de servicio de deuda en el corto plazo se obtenga a través de la venta de los activos", añadió la firma.

A juicio de Feller Rate, "el modelo de negocios de la entidad migrará hacia la industria de venta inmobiliaria clásica, la cual posee un riesgo mayor que el modelo de renta inmobiliaria".

Además, apuntó que la industria inmobiliaria presenta "desafíos al momento de liquidar activos en el corto plazo".

Una eventual liquidación, "puede generar descálces con los compromisos financieros de la entidad, por lo cual será relevante ver el plan de acción que mantendrá la administradora para poder cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma", sostuvo.

Ante tal escenario, para resolver el "creditwatch" definitivo, mantendrá "un monitoreo constante de la decisión final sobre el plazo o término del fondo".

Aumento en ingresos

Eso sí, desde la clasificadora destacaron los incrementos en los ingresos del fondo. "Ascendieron a \$ 4.811 millones, incrementándose

en un 7,3% respecto al mismo período de 2023, debido a la colocación de la superficie total de la bodega Las Palmas y el edificio Palladio", valoró Feller Rate.

Toesca, BTG y SURA: los otros fondos inmobiliarios que observan con atención el mercado y aportantes

■ Algunos de estos fondos tienen vencimiento en 2025 y cuentan con clasificaciones de riesgo estables.

Desde que a inicios de mayo la AGF Toesca informó la liquidación de su fondo de renta inmobiliaria porque el 5% de los aportantes rechazó extender el período del vehículo, las miradas del mercado y los aportantes han estado puestas en este negocio.

En el caso de Toesca, la asamblea extraordinaria en que se definirían los mecanismos para la liquidación del fondo estaba agendada para el 31 de mayo, pero se postergó para el 28 de junio. La decisión "se tomó con miras a facilitar una alta convocatoria y participación de los aportantes en la asamblea", apuntaron.

Otro de los fondos de tamaño relevante del mercado es el "Renta Comercial" de BTG Pac-tual, y los tres vehículos de "Renta Inmobilia-

ria" de SURA. De no aprobarse sus respectivas prórrogas, deberían terminar sus operaciones durante 2025 e iniciar la venta de sus activos.

En marzo, Feller ratificó en "AA-" la solvencia y los bonos de "Renta Comercial" de BTG con perspectivas "estables". Según su reglamento interno, debería terminar sus operaciones el 25 de julio de 2025.

"Al tercer trimestre de 2023, los ingresos proforma del fondo Renta Comercial alcanzaron los \$ 62.662 millones, mostrando un aumento del 10,4% por sobre lo registrado a septiembre de 2022", destacó Feller.

En tanto, dentro de la familia de fondos de SURA, "Rentas Inmobiliarias III" vence en diciembre de 2025 y presenta un 42,3% de sus activos de oficinas. A comienzos de mayo, la AGF pidió a Feller Rate y Humphreys terminar con la clasificación de riesgo a sus cuotas.

La última nota fue de "Primera Clase Nivel 4", en diciembre de 2023, por Feller Rate.

10%
 AUMENTARON LOS INGRESOS DE "RENDA COMERCIAL" DE BTG.