

Fondo administra activos inmobiliarios comerciales, con un patrimonio que asciende a \$ 355.182 millones a marzo de 2026

Santiago, 30 de septiembre de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Clasificación ¹
Cuotas	PCN1

Humphreys ratifica en “Primera Clase Nivel 1” la clasificación de las cuotas de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión

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

Entre las fortalezas del **BTG Pactual 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 sus *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 del 100% de sus activos invertidos en sociedades que participan en el negocio inmobiliario. El reglamento interno permite destinar hasta un 30% de los activos a instrumentos de liquidez — títulos de la Tesorería General de la República o el Banco Central de Chile, depósitos a plazo, letras de crédito y cuotas de fondos mutuos—, considerados complementarios al negocio inmobiliario y necesarios para reunir recursos ante oportunidades de inversión.

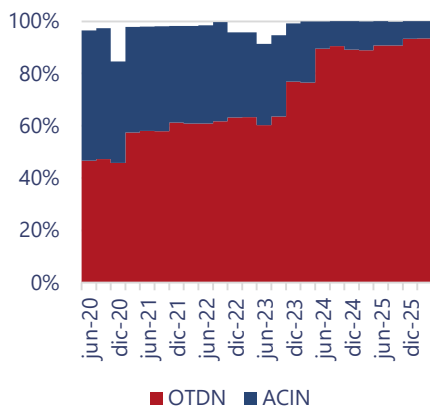
También resalta que los inmuebles que integran el fondo han mantenido un elevado nivel de ocupación y presentan arrendatarios con alta capacidad de pago, situación que debiera repercutir favorablemente en el flujo de caja de las sociedades vehículos y, a través de las utilidades, en el fondo de inversión. Además, la calidad crediticia de los arrendatarios y la diversificación de estos reducen el riesgo de pérdida por incumplimiento de contratos y, por ende, reducen la volatilidad de las cuotas del fondo por este concepto.

La administración cuenta con un equipo profesional dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios y con un gobierno corporativo que administra los eventuales conflictos de interés conforme a un manual interno de la AGF.

La clasificación también incorpora como factor positivo la administración de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos (BTG Pactual AGF), que presenta estándares muy sólidos para la gestión de fondos.

¹ Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Cuotas de Fondos (29-02-2024).

Cartera de Inversión



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 inmuebles², 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 observa la concentración en clase de activos (usos de estos), 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.

La clasificadora toma en consideración el reglamento interno que fue depositado en la Comisión para el Mercado Financiero el 4 de junio de 2025, incluye una prórroga de cinco años más a la duración del fondo, así como también la modificación del objeto del fondo que contempla un proceso de desinversión sin que se haya iniciado la liquidación de éste.

En términos de ESG³, trimestralmente —a través del reporte del Comité de Sostenibilidad— el equipo de ESG de BTG Pactual AGF actualiza al directorio sobre el plan de trabajo y se revisa la situación de todo el grupo.

A corto plazo, la tendencia de clasificación se mantiene “Estable”, ya que no se identifican factores capaces de modificar los elementos que respaldan la clasificación vigente de las cuotas del fondo.

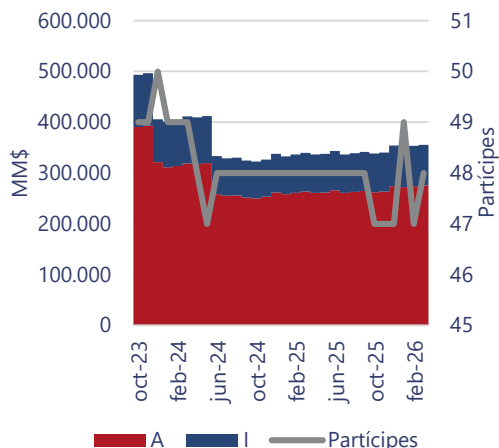
BTG Pactual Renta Comercial FI es un fondo de inversión no rescatable que inició operaciones en 2011 con duración hasta el 25 de julio de 2030. Es administrado por BTG Pactual AGF. Al cierre de marzo de 2026, el fondo mantenía un patrimonio de \$ 355.182 millones y no mantenía endeudamiento.

El fondo invierte en negocios inmobiliarios destinados a la renta no habitacional, principalmente en Chile —y, en menor medida, en Perú y Colombia—, a través de acciones y otros valores emitidos por sociedades por acciones o anónimas, abiertas o cerradas. Estas inversiones deben representar

² 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.

³ Gobierno ambiental, social y corporativo (por sus siglas en inglés *Environmental, Social, Governance*), es un enfoque para evaluar la sostenibilidad en estos tres ámbitos.

Patrimonio



a lo menos el 70% de los activos. El reglamento interno contempla, además, el inicio de un proceso de desinversión a partir de 2025.

Diego Tapia Zárate

Analista de riesgo

diego.tapia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo

Gerente de riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl