

Fondo administra activos inmobiliarios comerciales, con un patrimonio que asciende a \$ 339.557 millones a marzo de 2025.

Santiago, 29 de septiembre de 2025

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**. Actualmente, cerca del 100% del patrimonio del fondo está invertido en sociedades del negocio inmobiliario, pese a que su reglamento permite destinar hasta un 30% a instrumentos líquidos —como depósitos a plazo, letras de crédito, cuotas de fondos mutuos y títulos emitidos por la Tesorería o el Banco Central— los que se consideran complementarios al negocio principal y útiles para acumular recursos ante futuras oportunidades de inversión (ya que estas no son de bajo monto).

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 reduce el riesgo de pérdida por incumplimiento de contratos y, por ende, reduce la volatilidad de las cuotas del fondo por este concepto.

Cabe destacar que la administración del fondo cuenta con un equipo profesional con experiencia y dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios, a lo cual se suma la mantención de un gobierno corporativo preocupado de administrar y resolver los eventuales conflictos de interés que se presenten, existiendo un manual interno que rige el accionar y la operatividad en caso de conflictos dentro de la AGF.

Adicionalmente, la clasificación de las cuotas incorpora como un factor positivo la administración de BTG Pactual AGF, que presenta estándares muy sólidos y elevados para administrar fondos.

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

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



Diego Segovia Cisternas
 Analista de riesgo
 diego.segovia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada
 Jefe de analistas
 ignacio.munoz@humphreys.cl

de mercado, 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 zonas en que se encuentran emplazados. Además, se recoge la concentración en clase de activos (usos de éstos), 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 depositado en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) 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 incluye un proceso de desinversión sin que se haya iniciado la liquidación de éste. El reglamento interno mantiene los límites de inversión, por lo que **Humphreys** seguirá el cumplimiento de los nuevos elementos para la mantención de la clasificación de riesgo asignada.

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 administrado por BTG Pactual AGF y constituido con el propósito, según señala su reglamento interno⁴, de invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta no habitacional, principalmente en Chile, a través de la inversión en acciones y otros valores emitidos por sociedades por acciones o sociedades anónimas, sean cerradas o abiertas. El reglamento interno señala —además— que, a partir de 2025, iniciará un proceso de desinversión. Sin perjuicio de lo anterior, y en menor medida, el fondo podrá invertir en los referidos negocios en Perú y Colombia. Estas inversiones deben representar a lo menos el 70% del valor de los activos del fondo. Al cierre de marzo de 2025 presenta un patrimonio de \$ 339.557 millones. Las cuotas del fondo se cotizan en la bolsa bajo el nemotécnico CFIBTGRCA y CFIBTGRCI para las series A e I respectivamente.

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.

⁴ Según lo establecido en el reglamento interno depositado en la Comisión para el Mercado Financiero el 4 de junio de 2025.