

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
Aug-24	1ª Clase Nivel 2	
Aug-23	1ª Clase Nivel 2	

FELLER RATE MANTIENE EN "1ª CLASE NIVEL 2" LA CLASIFICACIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAÍCES.

4 SEPTEMBER 2024 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 2" la clasificación de las cuotas del Fondo de inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces es un fondo no rescatable orientado a la inversión indirecta en proyectos inmobiliarios de desarrollo nacional, a través de instrumentos de sociedades vinculadas a este negocio.

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" asignada a las cuotas del Fondo está basada en una cartera que cumple con su objetivo, que presenta una buena diversificación de sus inversiones, una adecuada capacidad de generación de flujos y un acotado nivel de endeudamiento consolidado. Además, la evaluación considera la gestión de una administradora con respaldo de un grupo financiero regional, con adecuados procesos de inversión y completos equipos con experiencia en inversión inmobiliaria. En contrapartida, incorpora un considerable nivel de vacancia de la cartera de renta, el riesgo inherente al negocio inmobiliario y el escenario de desaceleración económica y coyuntura del mercado inmobiliario que podría afectar los flujos del Fondo.

El Fondo es manejado por Credicorp Capital Asset Management S.A. Administradora General de Fondos, filial de Credicorp Capital. Esta última es una corporación financiera regional que provee servicios de finanzas corporativas, mercado de capitales, administración de activos y asesoría financiera a inversionistas institucionales, gobiernos y personas de alto patrimonio en los principales mercados latinoamericanos.

A marzo de 2024, la administradora gestionó un patrimonio de \$1.123.246 millones, con 35 fondos de inversión públicos, lo que representó un 3,3% del total del sistema. A igual fecha, el Fondo manejaba un patrimonio de \$60.542 millones, representando un 5,4% del total gestionado por su administradora en fondos de inversión y un 9,2% del segmento "inversión directa nacional inmobiliaria mixto".

En todo el periodo analizado, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión, estando compuesta por instrumentos de sociedades relacionadas al negocio inmobiliario nacional. Al cierre de marzo 2024, un 99,4% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones (94,8%) y préstamos otorgados a sociedades relacionadas a este negocio (4,6%).

El Fondo ha exhibido un buen nivel de diversificación en sus inversiones. Al cierre de junio 2024, la cartera se componía de 16 activos, distribuidos entre renta, desarrollo y plusvalía, los cuales operan a través de 10 sociedades inmobiliarias, siendo las más representativas Inmobiliaria Rentas Raíces S.A. e Inmobiliaria Punta Teatinos S.A. Las inversiones incluyen proyectos habitacionales, oficinas para renta, locales comerciales y terrenos, operando en 3 regiones del país.

Al cierre de junio de 2024 un 12,5% de los activos en renta estaban vacantes, valor más bajo registrado en los últimos 7 años. Si bien, estos niveles aún son considerables. Los inmuebles con desocupación correspondían a 2 edificios de oficinas, 1 en la comuna de Santiago con 59% de vacancia y otro en Huechuraba con un 43%.

Durante el período analizado, el Fondo exhibió un acotado nivel de pasivos. Al cierre del primer trimestre de 2024, éstos representaban un 16,0% del patrimonio a nivel consolidado y estaban compuestos principalmente por leasing, préstamos bancarios y remuneración de la administradora. Por otro lado, se observa una adecuada capacidad en la generación de flujos, proveniente de los activos destinados para arriendo, lo que sumado al porcentaje del activo mantenido en caja, entregan una adecuada liquidez

para responder a las obligaciones del Fondo.

La cuota del Fondo de Inversión Inmobiliaria Credicorp Capital Raíces alcanzó una rentabilidad acumulada en 36 meses de 22,0%, incluyendo dividendos. Con fecha 8 de julio de 2021, la Administradora procedió a repartir dividendos por primera vez a sus aportantes, correspondiente a \$1.163,5 por cuota. En tanto, en junio de 2023, se acordó el segundo pago de un dividendo definitivo por un monto de \$284,84 por cuota.

En un inicio, el Fondo tenía fecha de término establecida en su Reglamento Interno para el 7 de septiembre de 2020, el cual fue prorrogado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. En agosto de 2021 se realizó una modificación al reglamento, en donde se aprobó que el plazo del Fondo podrá ser prorrogado según se acuerde en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Así, el 4 agosto de 2022, se aprobó la tercera extensión del plazo del Fondo, esta vez, por un periodo de 5 años, hasta el 7 de septiembre de 2027. La Administradora mantiene un plan de desinversión de la cartera para los siguientes años, acorde con el nuevo plazo de vencimiento del Fondo.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante el último año a nivel local, con una inflación cerca de alcanzar el rango meta, el Banco Central comenzó una etapa de desescalada de tasas de interés, aunque con magnitudes variables dependiendo de los datos económicos que se han ido conociendo. Con todo, la volatilidad de activos se ha mantenido, dadas las diferencias entre las tasas efectivas de mercado y las expectativas de éstas.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Andrea Huerta – Analista principal

Esteban Peñailillo – Director Senior

Ignacio Carrasco – Analista secundario

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400