	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
Aug-26	1ª Clase Nivel 2	
Aug-25	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 2026 - 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 de activos consistente con el objetivo de inversión del Fondo y con una adecuada capacidad de generación de flujos. 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 los elevados niveles de vacancia que exhibe la cartera de renta, el riesgo inherente al negocio inmobiliario y el escenario de mercado que mantiene volatilidad de los activos.

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 2026, la administradora gestionaba un patrimonio de $1.033.882 millones, con 37 fondos de inversión públicos, lo que representó un 2,6% del total del sistema. A igual fecha, el Fondo manejaba un patrimonio de $63.576 millones, representando un 6,1% del total gestionado por su administradora en fondos de inversión y un 7,7% 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 2026, un 99,4% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones (94,3%) y préstamos otorgados a sociedades relacionadas a este negocio (5,2%).

El Fondo ha exhibido un moderado nivel de diversificación en sus inversiones. Al cierre de marzo 2026, la cartera se componía de 10 activos, distribuidos entre renta, desarrollo y plusvalía, los cuales operan a través de 6 sociedades inmobiliarias, siendo las más representativas Inmobiliaria Rentas Raíces S.A. e Inmobiliaria Punta Teatinos S.A., que concentraban el 57,9% y 42,0% de la cartera de inversiones, respectivamente. Las inversiones incluyen proyectos habitacionales, oficinas para renta y terrenos, operando en 3 regiones del país.

Al cierre de julio de 2026 los niveles de vacancia eran considerables, con un 14,7% de los activos de renta vacantes. Los inmuebles con desocupación correspondían a 3 edificios de oficinas, uno en la comuna de Santiago con 80% de vacancia, otro en Huechuraba con un 39%, y el último en Viña del Mar con un nivel en rango normal cercano al 1,6%.

Durante el período analizado, el Fondo exhibió un acotado nivel de pasivos. Al cierre de marzo de 2026, éstos representaban un 5,7% del patrimonio a nivel consolidado y estaban compuestos principalmente por leasing, préstamos bancarios y remuneración de la administradora. Por otro lado, los activos destinados a arriendo presentan una adecuada capacidad de generación de flujos que, sumada a la proporción del activo mantenida en caja, otorga 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 12,1%, incluyendo dividendos. En 2024 a marzo de 2026 el fondo no ha hecho reparto de dividendos.

El Fondo tendrá un plazo de duración hasta el 7 de septiembre de 2027, conforme a lo acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 4 de agosto de 2022. La Administradora mantiene un plan de desinversión de la cartera para los siguientes años, acorde con el nuevo plazo de vencimiento del Fondo.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. Para los próximos meses, la evolución de tasas estará marcada por la conducción de la política monetaria a nivel global, según la trayectoria de la inflación y del mercado laboral, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Benjamín Vásquez – Analista principal

Esteban Peñaillillo – Director Senior / Analista secundario

Contacto: Benjamín Vásquez - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.