

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
Aug-23	1ª Clase Nivel 2	
Aug-22	1ª Clase Nivel 2	

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

8 SEPTEMBER 2023 - SANTIAGO, CHILE

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

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 el moderado nivel de vacancia de la cartera de renta, el riesgo inherente al negocio inmobiliario sensible a ciclos económicos y el escenario de desaceleración económica e inflación que podría afectar los flujos de renta 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 Chile, Perú y Colombia.

A marzo de 2023, la administradora gestionó un patrimonio de \$999.159 millones, con 32 fondos de inversión públicos, lo que representó un 3,3% del total del sistema. A igual fecha, el Fondo manejaba un patrimonio de \$57.522 millones, representando un 5,9% del total gestionado por su administradora en fondos de inversión, un 9,5% del segmento "inversión directa nacional inmobiliaria mixto". En tanto a junio de 2023, el patrimonio del Fondo era de \$57.373 millones.

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 junio 2023, un 99,1% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones (94,3%) y préstamos otorgados a sociedades relacionadas a este negocio (4,8%).

El Fondo ha exhibido un buen nivel de diversificación en sus inversiones. Al cierre de junio 2023, 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.

Durante el período analizado, el Fondo exhibió un acotado nivel de pasivos. Al cierre del primer semestre de 2023, éstos representaban un 17,2% a nivel consolidado en con el patrimonio y estaban compuestos por préstamos bancarios, leasing, remuneración de la administradora, cuentas por pagar a relacionados e inversiones valorizadas por el método de la participación que exhibieron valores negativos. 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 11,1%, incluyendo dividendos. Con fecha 8 de julio de 2021, la Administradora procedió a repartir dividendos por primera vez a sus aportantes, correspondiente a \$1.1163,5 por cuota. En tanto, el pasado 25 de mayo, se

acordó el segundo pago de un dividendo definitivo por un monto de \$284,84 por cuota, el cual fue pagado durante junio.

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 tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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. En el presente año estamos experimentando una desaceleración de la economía mundial y local, además de una inflación que pareciera estar contenida, pero con una baja a rangos normales que pudiera demorar varios semestres. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Andrea Huerta – Analista principal
- ⦿ Esteban Peñailillo – Director Senior
- ⦿ Ignacio Carrasco – Analista secundario

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400