	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - UNICA		
Aug-22	1ª Clase Nivel 2	
Aug-21	1ª Clase Nivel 2	

FELLER RATE RATIFICA EN "1ª CLASE NIVEL 2" LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAíCES.

6 SEPTEMBER 2022 - 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 bajo nivel de endeudamiento. 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 riesgo inherente al negocio inmobiliario sensible a ciclos económicos y un escenario de incertidumbre económica.

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 2022, la administradora gestionó un patrimonio de $1.102.892 millones, con 34 fondos de inversión públicos, lo que representó un 3,8% del total del sistema. A igual fecha, el Fondo manejaba un patrimonio de $56.825 millones, representando un 5,5% del total gestionado por su administradora en fondos de inversión, un 27,3% del segmento "inversión directa nacional inmobiliaria mixto" y un 1,7% del segmento "inversión directa nacional inmobiliaria". En tanto a junio de 2022, el patrimonio del Fondo era de $56.950 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 de 2022, un 99,3% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones (90,4%) y préstamos otorgados a sociedades relacionadas a este negocio (8,8%).

El Fondo ha exhibido un buen nivel de diversificación en sus inversiones. Al cierre de junio de 2022, 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 bajo nivel de pasivos. Al cierre del segundo trimestre de 2022, éstos representaban un 5,3% en relación con el patrimonio y estaban compuestos por préstamos bancarios, cuentas y documentos por pagar por operaciones, 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 4,9%, 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 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.

Conforme a los estipulado en el reglamento interno, la prórroga del plazo de vigencia del Fondo otorga a los aportantes disidentes del acuerdo de extensión del plazo, el derecho a retiro. Los aportantes tienen un plazo de 30 días desde la fecha de celebración de la Asamblea, para avisar de su decisión.

En caso de ejercerse el derecho a retiro, la Administradora efectuará una disminución de capital para los efectos de restituirles a los aportantes que ejerzan su derecho a retiro el valor de sus cuotas.

Sin embargo, conforme a lo convenido en dicha Asamblea, el acuerdo de prórroga del plazo de duración del Fondo, y por ende el derecho a retiro y el acuerdo de disminución de capital del Fondo, quedarán sin efecto en caso de que el número de aportantes que ejerza el citado derecho a retiro represente el 7% o más del total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, en cuyo caso, se iniciará el procedimiento de liquidación del Fondo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Andrea Huerta - 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.