

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - UNICA		
Aug-21	1ª Clase Nivel 2	
Aug-20	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.

6 SEPTEMBER 2021 - 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, una alta concentración de aportantes, su vencimiento regulatorio en el corto plazo 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 2021, la administradora gestionó un patrimonio de \$1.036.984 millones, con 32 fondos de inversión públicos, lo que representó un 4,1% del total del sistema.

El Fondo manejaba a marzo de 2021 un patrimonio de \$57.195 millones, representando un 5,8% del total gestionado por su administradora en fondos de inversión, un 56,2% del segmento "inversión directa nacional inmobiliaria mixto" y un 2,1% del segmento "inversión directa nacional inmobiliaria".

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 de 2021, un 99,3% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones (85,0%) y préstamos otorgados a sociedades relacionadas a este negocio (14,3%).

El Fondo ha exhibido un buen nivel de diversificación en sus inversiones. Al cierre de marzo de 2021, la cartera se componía de 15 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 primer trimestre de 2021, éstos representaban un 5,7% 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 3,8%.

El Fondo tenía fecha de término establecida en su reglamento interno para el 7 de septiembre de 2020, renovable por dos plazos de un año. En asamblea extraordinaria de los aportantes del Fondo, realizadas en agosto de 2020 y agosto de 2021, se han aprobado la primera y segunda prórroga del plazo del Fondo por el periodo de 1 año cada una. De esta forma, el vencimiento reglamentario del Fondo quedó establecido para el 7 de septiembre de 2022.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400