

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
Aug-25	1ª Clase Nivel 2	
Aug-24	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.

4 SEPTEMBER 2025 - 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 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 un considerable nivel de vacancia de 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 2025, la administradora gestionó un patrimonio de \$1.105.451 millones, con 35 fondos de inversión públicos, lo que representó un 3,1% del total del sistema. A igual fecha, el Fondo manejaba un patrimonio de \$62.440 millones, representando un 5,8% del total gestionado por su administradora en fondos de inversión y un 8,5% 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 2025, un 99,5% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones (94,8%) y préstamos otorgados a sociedades relacionadas a este negocio (4,7%).

El Fondo ha exhibido un moderado nivel de diversificación en sus inversiones. Al cierre de marzo 2025, 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. Las inversiones incluyen proyectos habitacionales, oficinas para renta y terrenos, operando en 3 regiones del país.

Al cierre de marzo de 2025 los niveles de vacancia eran considerables, con un 15,5% de los activos de renta vacantes. Los inmuebles con desocupación correspondían a 2 edificios de oficinas, uno en la comuna de Santiago con 79,7% de vacancia y otro en Huechuraba con un 51,1%.

Durante el período analizado, el Fondo exhibió un acotado nivel de pasivos. Al cierre del primer trimestre de 2025, éstos representaban un 14,5% 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 18,6%, 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 un segundo pago de un dividendo definitivo por un monto de \$284,84 por cuota. En adelante no ha habido nuevos repartos.

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.

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 menor inflación, 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 estas. La evolución futura de la rentabilidad este tipo de fondos también estará impactada por las políticas arancelarias impulsadas por EE.UU. y cómo responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Andrea Huerta – Analista principal

Esteban Peñailillo – Director Senior

Ignacio Carrasco – Analista secundario

Contacto: Benjamín Vásquez - Tel. 56 2 2757 0400