

Feller Rate clasifica en "1ª Clase Nivel 3 (N)" las cuotas del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria.

Cuotas

Dic. 2015

-

Abr. 2016

1ª Clase Nivel 3 (N)

<http://twitter.com/fellerrate>


Contacto: Antonia Lauterbach / antonia.lauterbach@feller-rate.cl - María Soledad Rivera / msoledad.rivera@feller-rate.cl

SANTIAGO, CHILE - 11 DE ABRIL DE 2016. Feller Rate clasificó en "1ª Clase Nivel 3 (N)" las cuotas del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es un fondo de inversión no rescatable, orientado a la inversión, a través de sociedades, en activos relacionados al negocio inmobiliario destinados a renta.

La clasificación "1ª Clase Nivel 3 (N)" se sustenta en una cartera madura, que cumple con su objetivo de inversión, con una alta generación de flujos y un nulo endeudamiento financiero. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con completas estructuras y políticas para el manejo de fondos, inserta en un relevante grupo financiero a nivel regional. En contrapartida, considera el riesgo inherente al negocio inmobiliario y la moderada diversificación de sus instrumentos.

El sufijo (N) indica que el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria posee menos de 36 meses para su análisis.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., perteneciente a SURA Chile, filial de SUAM. Este último, a su vez, es propiedad de Grupo de Inversiones Suramericana S.A., conglomerado financiero colombiano, relevante a nivel latinoamericano, clasificado "BBB" en escala global.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es el único fondo de inversión gestionado por la administradora, sociedad que, a febrero de 2016, manejaba 20 fondos mutuos por un patrimonio de US\$1.331 millones, lo que representaba un 3,4% de la industria.

Al cierre de diciembre de 2015, el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria mantenía US\$37 millones en activos y el 100% de su cartera estaba invertida en su objetivo. Sus operaciones comenzaron en enero de 2014 y ya completó su proceso de inversión.

A la misma fecha, la cartera estaba formada por tres sociedades por acción con giro inmobiliario, que representaban un 15,1% del activo, y pagarés de las mismas sociedades, que conformaban un 82,7% del activo. Estas sociedades corresponden a Renta Pall SpA (Edificio Palladio), Renta Daruno SpA (Edificio El Bosque 90) y Renta Inmobiliaria SURA SpA (Edificio Millenium), representando un 61,7%, 20,0% y 16,1% del activo respectivamente, considerando acciones y pagarés.

La diversificación exhibida por los tres inmuebles que mantenía la cartera fue moderada. Al cierre del año 2015, contaban con 23 arrendatarios de distintos sectores económicos, destacando servicios y asistencias, servicios de telecomunicaciones, servicios tecnológicos y aseguradoras, equivaliendo a más de un 50% de los ingresos. Asimismo, los 4 mayores arrendatarios representaban un 48% del ingreso, y correspondían a Multiservicio OK (20%), RSA (12%), Guerrero Olivos (9%) y Nokia (7%)

Durante todos los periodos analizados, el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria exhibió un nulo endeudamiento financiero. Al 31 de diciembre de 2015, los pasivos alcanzaron un 0,2% del patrimonio y correspondían a remuneraciones por pagar a la administradora y a provisiones por pagar. Por otro lado, el fondo ha exhibido una alta capacidad de generación de flujos, lo que se ha traducido en cuatro oportunidades de reparto de dividendos durante el año 2015.

El término establecido para el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es en enero de 2020, siendo posible su renovación por periodos de 6 años, con acuerdo en asamblea de aportantes. Al 31 de diciembre de 2015, el plazo promedio de los contratos fue de 3 años, adecuado con su duración y la estrategia de los plazos de arriendo definida por la administradora. Por otro lado, a la misma fecha, la vacancia de los inmuebles fue baja, de un 4,9% total y la mora fue de un 0%.

Según la metodología de Feller Rate, no es posible medir el desempeño de la cuota de manera concluyente, ya que el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria no cuenta con 36 meses de operación. Sin embargo, al cierre de 2015, con 23 meses de operación, obtuvo una rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, de 23,7%.

www.feller-rate.com

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.cl en la sección **Nomenclatura**

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, por favor, envíe un e-mail a ratings@feller-rate.cl y escriba en el Asunto: **Remover**

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, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.