

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

Cuotas

Abr. 2016
1ª Cl. Nivel 3 (N)

Ene. 2017
1ª Cl. Nivel 3 (N)

<http://twitter.com/fellerrate>



Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl - María Soledad Rivera / msoledad.rivera@feller-rate.cl

SANTIAGO, CHILE - 10 DE FEBRERO DE 2017. Feller Rate ratifica 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 diciembre de 2016, manejaba 21 fondos mutuos por un patrimonio de US\$1.790 millones, lo que representaba un 4,1% de la industria.

Al cierre de septiembre de 2016, el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria mantenía US\$41 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 15,6% del activo, y pagarés de las mismas sociedades, que conformaban un 82,6% 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 60,8%, 18,7% y 17,9% del activo respectivamente, considerando acciones y pagarés.

La diversificación exhibida por los tres inmuebles que mantenía la cartera fue moderada. A septiembre de 2016, contaban con 22 arrendatarios de distintos sectores económicos, destacando servicios y asistencias, servicios de telecomunicaciones, servicios tecnológicos y aseguradoras, que equivale a más de un 55% de los ingresos. Asimismo, los 4 mayores arrendatarios representaban un 42% del ingreso, y correspondían a Multiservicio OK (13%), RSA (13%), Guerrero Olivos (9%) y Nokia (7%).

Durante todos los periodos analizados, el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria exhibió un nulo endeudamiento financiero. Al 30 de septiembre de 2016, los pasivos alcanzaron un 0,3% 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 2016.

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 cierre de septiembre de 2016, el plazo promedio de los contratos fue de 33 meses, 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 moderada, de un 10% total, y la mora fue 0%.

Según la metodología de Feller Rate, no es posible medir el desempeño de la cuota de manera concluyente, ya que el fondo no cuenta con 36 meses de operación. Sin embargo, a septiembre de 2016, con 32 meses de operación, obtuvo una rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, de 33,8%.

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.