

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

Cuotas

Ene. 2017
1ª Clase Nivel 3 (N)

Ene. 2018
1ª Clase Nivel 3

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl - Ignacio Carrasco / ignacio.carrasco@feller-rate.cl

SANTIAGO, CHILE - 7 DE FEBRERO DE 2018. Feller Rate ratifica en "1ª Clase Nivel 3" 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" se sustenta en una cartera que cumple con su objetivo de inversión, con una alta capacidad de 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, la moderada diversificación de sus instrumentos y un alto nivel de vacancia.

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.

Al cierre de diciembre 2017, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 23 fondos mutuos por un patrimonio de US\$2.121 millones, lo que representaba un 3,9% de la industria. Por otro lado, al cierre de septiembre 2017, manejaba 7 fondos de inversión con activos por US\$58 millones, lo que representaba un 0,3% de esa industria.

Al cierre de septiembre 2017, el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria mantenía \$27.799 millones en activos y el 99,9% 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 16,9 % del activo, y pagarés de las mismas sociedades, que conformaban un 83,1% del activo. Estas sociedades correspondían a Renta Pall SpA (Edificio Palladio), Renta Daruno SpA (Edificio El Bosque 90) y Renta Inmobiliaria SURA SpA (Edificio Millenium). El 1,2% restante correspondía a caja y otras inversiones.

La diversificación exhibida por los tres inmuebles que mantenía la cartera fue moderada. Al cierre de septiembre 2017, contaban con 33 arrendatarios de distintos sectores económicos, destacando aseguradora, servicios de telecomunicaciones, servicios tecnológicos y buffet de abogados. Asimismo, los 4 mayores arrendatarios representaban un 39,9% del ingreso: SURA Seguros Generales (14,0%), Guerreros Olivos (10,6%), Puente Sur Outsourcing S.A. (7,8%) y Nokia (7,6%).

Durante todos los periodos analizados, el Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria exhibió un nulo endeudamiento financiero. Al 30 de septiembre de 2017, los pasivos alcanzaron un 0,1% del patrimonio y correspondían a remuneraciones por pagar a la administradora y a cuentas por pagar. Por otro lado, el fondo ha exhibido una alta capacidad de generación de flujos, lo que se ha traducido en reparto de dividendos trimestrales durante 2017.

El Reglamento Interno establece que el fondo tendrá una duración de 6 años, pudiendo prorrogarse dicho plazo, previo acuerdo de la asamblea de aportantes. Al cierre de septiembre 2017, el plazo promedio de los contratos fue de 37 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 se incrementó, alcanzando un 19,3% total. Al cierre del tercer trimestre, el fondo no mantenía mora.

Al cierre de septiembre 2017, el fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 33,3%.

www.feller-rate.com

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

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 Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.