

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

Cuotas

Ene. 2019
1ª Clase Nivel 3

Sep. 2019
1ª Clase Nivel 3

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.com

SANTIAGO, CHILE - 8 DE OCTUBRE DE 2019. Feller Rate ratificó 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, cuyo subyacente es un activo inmobiliario destinado a la renta.

La clasificación "1ª Clase Nivel 3" se sustenta en una cartera que cumple con su objetivo de inversión y que posee una alta capacidad de generación de flujos. 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 su cartera y un alto nivel de endeudamiento consolidado.

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-/Estables" en escala global.

Al cierre de agosto de 2019, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 24 fondos mutuos por un patrimonio cercano a los US\$2.420 millones, lo que representaba un 3,8% de la industria. Por otro lado, a junio 2019 manejaba 10 fondos de inversión con activos por US\$244 millones, lo que representaba un 0,8% del mercado.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es un fondo relevante para su administradora y mediano para el segmento de fondos de inversión inmobiliarios. Al cierre de junio de 2019, manejó un patrimonio de \$30.849 millones, representando aproximadamente un 18,6% del total administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. en fondos de inversión y cerca de un 0,6% del total gestionado en el segmento de fondos comparables.

Durante todos los periodos revisados, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión, estando formada por instrumentos de sociedades relacionadas al negocio inmobiliario nacional. Al cierre de junio de 2019, un 99,9% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones de tres sociedades inmobiliarias (20,9%) y pagarés emitidos por estas mismas sociedades (79,0%), las cuales corresponden a Renta Pall SpA, Renta Daruno SpA y Renta Inmobiliaria SURA SpA.

Al cierre de junio de 2019, los 3 edificios contaban en total con 30 arrendatarios. Los cuatro más grandes representaban un 38% del ingreso: SURA Seguros Generales (13%), Estudio Jurídico Guerrero Olivos (10%), Puente Sur Outsourcing S.A. (8%) y Nokia (7%).

Al cierre del segundo trimestre 2019, se observa un alto endeudamiento consolidado, el cual se compone principalmente de leasings inmobiliarios de sus filiales y en menor medida, en remuneraciones por pagar a la sociedad administradora y otros documentos y cuentas por pagar. Por otro lado, el Fondo tuvo una alta generación de flujos, dada sus inversiones inmobiliarias con contratos de arriendo, lo que se tradujo en pagos de dividendos provisorios en febrero, mayo y agosto de 2019.

Durante los últimos trimestres se observó una mejora en el desempeño del Fondo. Al cierre de junio de 2019, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 32,6%. No obstante, esta fue menor a la observada en el grupo de fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 39,8% en el mismo período.

El Reglamento Interno establece que el Fondo tendrá una duración hasta julio de 2025, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que determinen los aportantes. Al cierre de junio de 2019 los contratos tuvieron un plazo promedio de 40 meses (3,3 años), lo cual es adecuado con la duración del Fondo y la estrategia definida por la administradora.

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.