

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - Única		
Sep-21	1ª Clase Nivel 3	
Sep-20	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE RATIFICA EN "1ª CLASE NIVEL 3" LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA.

12 OCTOBER 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 3" la clasificación de 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 sea 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, el alto nivel de endeudamiento consolidado y el escenario de incertidumbre económico.

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 en "BB+/Estable", escala global.

Al cierre de agosto de 2021, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 24 fondos mutuos con activos cercanos a los \$1.249.865 millones, lo que representaba un 2,3% de la industria. Por otro lado, a junio 2021 manejaba 13 fondos de inversión con activos por \$245.598 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 2021, manejó un patrimonio de \$39.191 millones, representando un 16% del total administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. en fondos de inversión y cerca de un 1,5% 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 2021, un 100% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones de tres sociedades inmobiliarias (36,8%) y pagarés emitidos por estas mismas sociedades (63,2%), las cuales corresponden a Renta Pall SpA, Renta Daruno SpA y Renta Inmobiliaria SURA SpA.

Al cierre de junio de 2021, los 3 edificios contaban en total con 31 arrendatarios. Los cuatro más grandes representaban un 45,5% del ingreso: SURA Seguros Generales (16,2%), Puente Sur Outsourcing (11,2%), Estudio Jurídico Guerrero Olivos (10,8%), y Nueva más Vida (7,3%).

Al cierre del segundo trimestre 2021, se observa un alto endeudamiento consolidado, el cual se compone principalmente de leaseings inmobiliarios de sus filiales. Por otro lado, el Fondo tuvo una alta generación de flujos, dada sus inversiones inmobiliarias con contratos de arriendo, lo que se ha traducido en dividendos provisorios periódicos.

Al cierre de junio de 2021, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses incluyendo dividendos de 67,5%, nivel superior al grupo de fondos

comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 38,1% 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.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ◉ Andrea Huerta – Analista principal / Directora Asociada
- ◉ Esteban Peñailillo – Analista secundario / Director Senior
- ◉ Ignacio Carrasco – Analista secundario / Analista Senior

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400