

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - Única		
Jul-22	1ª Clase Nivel 3	
Sep-21	1ª Clase Nivel 3	

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

5 AUGUST 2022 - 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", en escala global.

Al cierre de junio de 2022, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 21 fondos mutuos, por \$1.366.111 millones en activos bajo administración, alcanzando un 2,8% del mercado. Por otra parte, al cierre de marzo 2022, manejó 15 fondos de inversión por \$293.170 millones en activos, representando un 1,0% de esta industria.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es el tercer fondo de inversión más grande de la administradora y considerado de tamaño mediano para el segmento de fondos de inversión inmobiliarios. Al cierre de marzo de 2022, manejó un patrimonio de \$39.277 millones, representando un 13,4% del total administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. en fondos de inversión y cerca de un 1,2% 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 marzo de 2022, un 99,5% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones de tres sociedades inmobiliarias (32,3%) y pagarés emitidos por estas mismas sociedades (67,2%), las cuales corresponden a Renta Pall SpA, Renta Daruno SpA y Renta Inmobiliaria SURA SpA. EL porcentaje restante se mantenía en cajas y otros activos.

Al cierre de marzo de 2022, los 3 edificios contaban en total con 25 arrendatarios. Los cuatro más grandes representaban un 46,3% del ingreso: SURA Seguros Generales (18,9%), Estudio Jurídico Guerrero Olivos (11,6%), Nueva más Vida (8,3%) y Multiassit S.A. (7,5%).

Al cierre de marzo 2022, se observa un alto endeudamiento consolidado, situándose en un 50,0% de sus activos y 1,0 veces el patrimonio, nivel similar al segmento. Sus pasivos se componen principalmente de *leasings* 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 marzo de 2022, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses incluyendo dividendos de 45,4%, 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 24,6% 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:

- ◉ Camila Uribe– Analista principal
- ◉ Ignacio Carrasco – Analista secundario
- ◉ Esteban Peñailillo – Director Senior

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400