

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - Única		
Jun-23	1ª Clase Nivel 3	
Jul-22	1ª Clase Nivel 3	

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

10 JULY 2023 - 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 buena 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, un considerable nivel de vacancia, el alto nivel de endeudamiento consolidado y el escenario de desaceleración económica e inflación que podría afectar los flujos de renta.

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 mayo de 2023, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 33 fondos mutuos, por \$1.671.750 millones en activos bajo administración, alcanzando un 3,3% del mercado. Por otra parte, al cierre de marzo 2023, manejó 13 fondos de inversión por \$274.489 millones en activos, representando un 0,9% de esta industria.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es el segundo 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 2023, manejó un patrimonio de \$42.400 millones, representando un 15,5% 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 el periodo 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 2023, un 99,2% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones de tres sociedades inmobiliarias (30,1%) y pagarés emitidos por estas mismas sociedades (69,1%), 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 2023, los 3 edificios contaban en total con 24 arrendatarios. Los cuatro más grandes representaban un 43,0% del ingreso: SURA Seguros Generales (18,0%), Estudio Jurídico Guerrero Olivos (10,0%), Nueva más Vida (8,0%) y Multiassit S.A. (7,0%). La ocupación global al cierre de marzo 2023 fue de 79,8%, lo que se traduce en un considerable nivel de vacancia.

Al cierre de marzo 2023, se observa un alto endeudamiento consolidado, situándose en un 48,0% de sus activos y 0,92 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 buena 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 2023, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses incluyendo dividendos de 21,0%, inferior al grupo de fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 23,0% 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.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. En el presente año estamos experimentando una desaceleración de la economía mundial y local, además de una inflación que pareciera estar contenida, pero con una baja a rangos normales que pudiera demorar varios semestres. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400