

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - Única		
Nov-24	1ª Clase Nivel 3	
Dec-23	1ª Clase Nivel 3	

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

6 DECEMBER 2024 - 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 baja diversificación de su cartera, el alto nivel de vacancia y endeudamiento consolidado y el escenario de mercado mantiene volatilidad de activos.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A., perteneciente a SURA Asset Management Chile S.A., filial de SURA Asset Management. 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 por las principales agencias de clasificación internacional.

Al cierre de octubre 2024, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 22 fondos mutuos, por \$2.599.926 millones en activos bajo administración, alcanzando un 3,4% del mercado. Por otra parte, al cierre de junio 2024, manejaba 10 fondos de inversión por \$339.025 millones en activos, representando un 1,0% de esta industria.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria es un fondo grande para la administradora y mediano para el segmento de fondos de inversión inmobiliarios. Al cierre de junio 2024, gestionaba activos por \$45.615 millones, representando un 13,5% 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 2024, un 99,2% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones de tres sociedades inmobiliarias (31,1%) y pagarés emitidos por el fondo (acreedor) con las sociedades (deudor) (68,1%), 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. A través de estas sociedades inmobiliarias el Fondo participa en tres inmuebles.

Al cierre de junio 2024, los 3 edificios contaban en total con 24 arrendatarios. Los tres más grandes representaban un 39,4% de sus ingresos y correspondían a SURA Seguros Generales (16,7%), Estudio Jurídico Guerrero Olivos (14,2%) y Nueva más Vida (8,5%).

Al cierre del tercer trimestre, se observó un alto endeudamiento consolidado, situándose en un 48,0% de sus activos y 0,92 veces el patrimonio, el cual se componía por *leasings* inmobiliarios de sus filiales. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 0,1% del patrimonio, los cuales se componían, principalmente, por remuneraciones por pagar a la sociedad administradora y otros

documentos y cuentas por pagar. 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 periódicos.

Al cierre de junio de 2024, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses incluyendo dividendos de 20,7%, superior al grupo de fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 14,0% 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 años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue 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. Durante el último año a nivel local, con una inflación cerca de alcanzar el rango meta, el Banco Central comenzó una etapa de desescalada de tasas de interés, aunque con magnitudes variables dependiendo de los datos económicos que se han ido conociendo. Con todo, la volatilidad de activos se ha mantenido, dadas las diferencias entre las tasas efectivas de mercado y las expectativas de estas.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Camila Uribe – Analista principal

Ignacio Carrasco – Analista secundario

Esteban Peñailillo – Director Senior

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400