

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

5 JANUARY 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 desaceleración económica y coyuntura de mercado de oficinas que afecta 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 noviembre de 2023, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 30 fondos mutuos, por \$1.892.297 millones en activos bajo administración, alcanzando un 3,4% del mercado. Por otra parte, al cierre de septiembre 2023, manejó 11 fondos de inversión por \$317.790 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 septiembre de 2023, gestionó activos por \$43.373 millones, representando un 13,6% del total administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. en fondos de inversión y cerca de un 5,7% del total gestionado en el segmento de fondos comparables.

La cartera del Fondo, durante todos los periodos revisados, ha cumplido con su objetivo de inversión, estando formada por instrumentos de sociedades relacionadas al negocio inmobiliario nacional. Al cierre de septiembre de 2023, un 99,7% del total de activos correspondían a inversión inmobiliaria, a través de acciones de tres sociedades inmobiliarias (30,7%) y pagarés emitidos por estas mismas sociedades (69,0%), 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. La ocupación global al cierre de septiembre 2023 fue de 76,8%, lo que se traduce en un alto nivel de vacancia.

Al cierre de septiembre de 2023, los 3 edificios contaban en total con 24 arrendatarios. Los tres más grandes representaban un 47,3% del ingreso, presentando una baja diversificación. Por otro lado, en términos del sector económico en el cual se desempeñan los arrendatarios, los tres principales representaban un 75,0% de los ingresos y correspondían a sector financiero (35,0%), servicios (27,0%) y salud (13,0%).

Al cierre del tercer trimestre, se observa un alto endeudamiento consolidado, situándose en un 49,0% de sus activos y 0,96 veces el patrimonio, el cual se compone

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

principalmente por *leasings* inmobiliarios de sus filiales. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 0,2% del patrimonio, los cuales se componen principalmente de 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 provisorios periódicos.

Al cierre de septiembre de 2023, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses incluyendo dividendos de 21,5%, inferior al grupo de fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 23,6% 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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos se tradujo en 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. En el presente año experimentamos 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 algunos trimestres. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la reactivación económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio. En particular para fondos dedicados a la renta inmobiliaria, la tendencia de teletrabajo en la economía local tuvo un impacto relevante en el mercado de arriendo de oficinas, haciendo más difícil colocar espacios y afectando los niveles de renta de los inmuebles.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

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

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400