	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
16-12-21	A	Estables
30-11-20	A	Estables
CUOTAS - UNICA		
16-12-21	1ª Clase Nivel 3 (N)	
30-07-21	1ª Clase Nivel 3 (N)	

FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIóN “A” A LA SOLVENCIA DEL FONDO DE INVERSIóN SURA RENTA INMOBILIARIA III.

28 DICIEMBRE 2021 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó la clasificación asignada a la solvencia del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación “A” asignada a la solvencia del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III (SURA Renta Inmobiliaria III, el Fondo) refleja un perfil de negocios “Satisfactorio” y una posición financiera “Intermedia”.

A septiembre de 2021, el Fondo gestionaba un patrimonio de $ 63.211 millones, ubicándose como el mayor fondo para su administradora y mediano para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 24,8% y un 2,6% del patrimonio total, respectivamente. La cartera de activos asociada al Fondo se encuentra concentrada en el segmento de oficinas y de bodegas industriales, evidenciado una alta concentración geográfica y por clientes.

A su vez, el portfolio de activos evidencia altos niveles de ocupación y adecuados indicadores de morosidad, los que se han visto impactados de forma transitoria a raíz de los efectos de la pandemia Covid-19.

Los resultados de la entidad, bajo proforma realizado por Feller Rate, dan cuenta de la reciente constitución del Fondo (enero de 2019), con adquisiciones de activos por parte de sus filiales y asociadas entre octubre de 2019 y febrero de 2020, así como durante julio del año en curso.

De esta forma, a septiembre de 2021, el Ebitda ajustado alcanzó los $ 3.996 millones, con un margen Ebitda ajustado del 62,2%.

Al tercer trimestre de 2021, el *stock* de deuda financiera ajustada alcanzaba los $ 114.121 millones, un 13,3% superior a lo registrado a diciembre de 2020, lo que se explica por el financiamiento por parte del Fondo de la adquisición del 50% de las acciones de Prologistika SpA., capitalizado en Rentas Sura 5 SpA.

Así, el endeudamiento financiero ajustado del Fondo alcanzó las 1,8 veces, valor considerado alto respecto de otros comparables.

Por otra parte, la evolución de los indicadores financieros ajustados se encuentra influenciada por la entrada en operación de nuevos activos y por los efectos del avance de la crisis sanitaria sobre los niveles de vacancia del segmento de oficinas. De esta forma, el indicador de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado alcanzó, a septiembre de 2021 las 20,7 veces, mientras que la cobertura de gastos financieros ajustada llegó a 1,1 veces.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate estima que el Fondo evidenciará una relativa estabilización de sus flujos en el corto y mediano plazo, lo que permitiría mantener, de forma estructural, indicadores de cobertura en rangos acorde con la clasificación de riesgo actual. En particular, se espera que el Fondo evidencie un ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado en torno a las 15 veces.

Lo anterior considera, además, que SURA Renta Inmobiliaria III mantendrá adecuados niveles de ocupación y de morosidad, más allá de los efectos del avance de la pandemia.

Feller Rate continuará monitoreando los efectos del virus sobre sus principales indicadores operacionales y sobre la calidad crediticia de sus arrendatarios, en particular

sobre LATAM Airlines Group S.A., cuya solvencia está clasificada en "C" con "Creditwatch en Desarrollo" por Feller Rate.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro en la calidad crediticia de sus arrendatarios por sobre nuestras expectativas, lo que se traduciría en presiones sobre el perfil de negocios y sobre la posición financiera del Fondo. Adicionalmente, se podría dar ante una mayor agresividad en sus políticas financieras, lo que no permitiría una estabilización de los indicadores de cobertura en los rangos esperados en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Sánchez – Analista principal
- Felipe Pantoja – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad