	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
16-12-21	A	Estables
CUOTAS - UNICA		
29-07-22	1ª Clase Nivel 3	
16-12-21	1ª Clase Nivel 3 (N)	

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

5 AGOSTO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 3" la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en sociedades chilenas que inviertan, directa o indirectamente, en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

La clasificación "1ª Clase Nivel 3" asignada a las cuotas del Fondo 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 la baja diversificación de su cartera, un alto nivel de endeudamiento consolidado, el riesgo inherente al negocio inmobiliario y el escenario de incertidumbre económica que podría afectar los flujos de renta.

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos Sura S.A. Al cierre de junio 2022, gestionaba un total de 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 se colocó en enero de 2019. Al cierre de marzo 2022, el Fondo gestionó activos por $71.630 millones, siendo el mayor fondo de inversión para su administradora y mediano para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 24,4% y un 2,3%, respectivamente.

Durante el período revisado, 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 96,3% del activo correspondían a inversión inmobiliaria a través de acciones y pagarés de cinco sociedades inmobiliarias, mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Al cierre del primer trimestre de 2022, los tres principales arrendatarios representaban cerca de un 75,8% de los ingresos del Fondo y correspondían a Itaú Corpbanca (29,6%), LATAM Airlines Group (25,8%) y Colmena Golden Cross (20,4%).

Durante el periodo analizado, el Fondo ha exhibido un alto nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de marzo 2022 el endeudamiento se situó en 1,6 veces el patrimonio y 0,61 veces los activos, el cual se compone principalmente de créditos bancarios. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 17,1% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario. Feller Rate clasificó en "A/Estables" la solvencia del Fondo, basándose en un perfil de negocios clasificado en "Satisfactorio" y una posición financiera "Intermedia".

Por otro lado, se observó una alta capacidad de generación de flujos, proveniente de los activos mantenidos para arriendo. Lo anterior, le ha permitido entregar dividendos periódicamente a sus aportantes.

Al cierre de marzo 2022, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 24,7%, similar a la observada en el 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 establece que el Fondo tendrá una duración hasta diciembre de 2025, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que determine la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal
- Camila Uribe – Analista secundario
- Esteban Peñailillo – 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