FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA III

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
30-11-22	A	Negativas
16-12-21	A	Estables
CUOTAS - UNICA		
30-11-22	1ª Clase Nivel 3	
29-07-22	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE CONFIRMA LA CLASIFICACIóN “A” DE LA SOLVENCIA DEL FONDO DE INVERSIóN SURA RENTA INMOBILIARIA III Y MODIFICA SUS PERSPECTIVAS A "NEGATIVAS".

16 ENERO 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "A" la clasificación asignada a la solvencia del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III. A su vez, modificó las perspectivas a “Negativas” desde “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 2022, el Fondo gestionaba un patrimonio de $ 66.335 millones, ubicándose como el mayor fondo para su administradora y mediano para el segmento. 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.

Adicionalmente, evidencia adecuados indicadores de morosidad, no obstante, con niveles de ocupación deteriorados en los últimos periodos evaluados, en particular en el segmento de oficinas, el que se ha visto afectado de forma más profunda a raíz del avance de la pandemia.

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 mayo de 2021.

De esta forma, a septiembre de 2022, el Ebitda ajustado alcanzó los $ 5.441 millones ($ 4.082 millones a septiembre de 2021), con un margen Ebitda ajustado del 77,8% (63,5% a igual periodo del año anterior)

Al tercer trimestre de 2022, el *stock* de deuda financiera ajustada alcanzaba los $ 127.822 millones, un 8,7% superior a lo registrado a diciembre de 2021, lo que se explica principalmente por las presiones inflacionarias del periodo.

Así, el endeudamiento financiero ajustado del Fondo alcanzó las 1,9 veces, valor considerado alto respecto de otros comparables.

Por su 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 2022, las 18,2 veces, mientras que la cobertura de gastos financieros ajustada llegó a 1,9 veces.

PERSPECTIVAS: NEGATIVAS

El cambio de perspectivas desde “Estables” a “Negativas” responde al incremento en los niveles de vacancia, los cuales, considerando la remodelación del activo ubicado en Américo Vespucio y las dificultades del segmento de oficinas en la zona en la que se encuentra emplazado el Edificio Estado 10, se mantendrían por sobre los rangos presentados en los últimos años. A su vez, incorporan que este último se recolocaría a un canon de arriendo menor al histórico, considerando los precios de mercado actuales para Santiago Centro.

Lo anterior, resultará en que los indicadores de cobertura se mantengan en rangos fuera del estructural por un periodo de tiempo mayor al esperado.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar en el caso de que el activo que entrará en proceso de remodelación presente un periodo de paralización mayor al esperado o en el caso de que presente una velocidad de colocación menor a la proyectada.

Adicionalmente, se podría gatillar como resultado de condiciones de mercado menos favorables, que resulten en un deterioro de los indicadores de cobertura mayor al proyectado.

ESCENARIO DE ESTABILIZACIÓN: Se produciría en el caso de que se evidencie un adecuado nivel de ocupación a nivel consolidado. Ello, incorpora que la actual estrategia de la administración considera un relevante nivel de colocación antes que el activo ubicado en Américo Vespucio entre nuevamente en operación.

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