	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-06-23	A	Negativas
30-11-22	A	Negativas
Cuotas - UNICA		
30-06-23	1ª Clase Nivel 3	
30-11-22	1ª Clase Nivel 3	

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

7 JULIO 2023 | 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 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 la baja diversificación de su cartera, su considerable nivel de vacancia, un alto nivel de endeudamiento consolidado, el riesgo inherente al negocio inmobiliario y el escenario de desaceleración económica e inflación que podría afectar los flujos de renta.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III 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 mayo de 2023, la administradora estaba posicionada como un actor mediano dentro de la industria de fondos, manejando 33 fondos mutuos, por $1.671.750 millones en activos bajo administración, alcanzando un 3,3% del mercado. Por otra parte, al cierre de marzo 2023, manejó 13 fondos de inversión por $274.489 millones en activos, representando un 0,9% de esta industria.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III es el fondo de inversión más grande de la administradora y considerado de tamaño mediano para el segmento de fondos de inversión inmobiliarios. Al cierre de marzo de 2023, manejó un patrimonio de $42.400 millones, representando un 23,1% del total administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. en fondos de inversión y cerca de un 1,8% del total gestionado en el segmento de fondos comparables.

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 2023, un 98,7% del activo correspondían a inversión inmobiliaria a través de acciones (12,1%) y pagarés de cinco sociedades inmobiliarias (86,6%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Al cierre del primer trimestre de 2023, los tres principales arrendatarios representaban cerca de un 69,0% de los ingresos del Fondo y correspondían a Banco Itaú Chile (35,0%), Colmena Golden Cross (24,0%) y LATAM Airlines Group (10,0%). La ocupación global al cierre de marzo 2023 fue de 77,2%, lo que se traduce en un considerable nivel de vacancia.

Durante el periodo analizado, el Fondo ha exhibido un alto nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de marzo 2023 el endeudamiento se situó en 0,78 veces los activos y 3,5 veces el patrimonio, el cual se compone principalmente de créditos bancarios. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 20,0% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario.

Feller Rate mantiene clasificada la solvencia del Fondo en "A" con perspectivas "Negativas", producto de los menores flujos y ratios de cobertura de deuda en el rango de clasificación asignada. Adicionalmente, considera un perfil de negocios clasificado en "Satisfactorio" y una posición financiera "Intermedia".

Al cierre de marzo 2023, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 4,8%, inferior 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 23,0% en el mismo período. Esto se explica por la baja en las tasaciones de activos, producto del alza de tasas de mercado, nivel de vacancia y la pérdida de un goodwill, afectando el valor de los activos en el último trimestre del año 2022.

Por su parte, la generación de flujos provenientes de activos en arriendo ha permitido entregar dividendos periódicos a sus aportantes.

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.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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 estamos experimentando 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 varios semestres. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – Analista principal
- Ignacio Carrasco – 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