	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
24-11-23	A-	Estables
30-06-23	A	Negativas
Cuotas - UNICA		
29-12-23	1ª Clase Nivel 4	
24-11-23	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE BAJA A "1ª CLASE NIVEL 4" LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN SURA RENTA INMOBILIARIA III.

3 ENERO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate bajó de "1ª Clase Nivel 3" a "1ª Clase Nivel 4" 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.

El cambio de clasificación de "1ª Clase Nivel 3" a "1ª Clase Nivel 4" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en un mayor nivel de vacancia, con una coyuntura de mercado más compleja para retomar los niveles de ocupación históricos, la menor rentabilidad con relación a fondos comparables y su menor nivel de solvencia financiera. Adicionalmente, considera una cartera que cumple con su objetivo de inversión y que posee una buena capacidad de generación de flujos. Además, 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 endeudamiento consolidado, el riesgo inherente al negocio inmobiliario 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 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 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, alcanzando un 3,4% del mercado. Por otra parte, al cierre de septiembre 2023, gestionaba 11 fondos de inversión por $317.790 millones en activos, representando un 1,0% de esta industria.

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III es el fondo de inversión más grande de la administradora, considerado de tamaño mediano para el segmento de fondos de inversión inmobiliario. Al cierre de septiembre 2023, el Fondo gestionaba activos por $61.888 millones, representando un 19,5% del total administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. en fondos de inversión y un 8,1% 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 septiembre de 2023, un 99,5% del activo correspondía a inversión inmobiliaria a través de acciones de 5 sociedades inmobiliarias (10,0%) y pagarés emitidos por estas mismas sociedades (89,5%), las cuales corresponden a Renta Artes Seis SpA, Rentas Sura 3 SpA, Rentas Sura 4 SpA, Rentas Sura 5 SpA y Rentas Sura 7 SpA. El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos. A través de estas sociedades inmobiliarias el Fondo participa en cerca de una decena de inmuebles.

Al cierre del tercer trimestre de 2023, el Fondo mostraba una baja diversificación. Los tres principales sectores económicos representaban cerca de un 77,0% de los ingresos del Fondo y correspondían a sector financiero (32,0%), salud (25,0%) y transporte y almacenamiento (9,0%).

Durante el periodo analizado, el Fondo ha exhibido un alto nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de septiembre 2023, el endeudamiento se situó en 0,76 veces los

activos y 3,1 veces el patrimonio, el cual se compone principalmente de créditos bancarios. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 13,0% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario. En diciembre de 2023, Feller Rate modificó la clasificación de la solvencia del Fondo de "A/ Negativas" a "A-" con perspectivas "Estables".

Por otra parte, se observó una buena capacidad de generación de flujos, proveniente de los activos mantenidos para arriendo.

Al cierre de septiembre 2023, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de -4,2%, 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 23,6% en el mismo período. Esta diferencia se explica por la baja en sus 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.

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 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: 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