

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Nov-20	A	Estables
CUOTAS - UNICA		
Jul-21	1ª Clase Nivel 3 (N)	
Jul-20	1ª Clase Nivel 3 (N)	

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

5 AUGUST 2021 - SANTIAGO, CHILE

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

El Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III es un fondo de inversión 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 (N)" 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.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos Sura S.A. Al cierre de junio 2021, gestionaba un total de 24 fondos mutuos, por \$1.221.143 millones en activos bajo administración, alcanzando un 2,3% del mercado, posicionándose como una administradora mediana. Por otra parte, al cierre de marzo 2021, manejó 12 fondos de inversión por \$229.068 millones en activos, representando un 0,9% de esta industria.

El Fondo se colocó en enero de 2019. Al cierre de marzo 2021, gestionó un patrimonio de \$62.094 millones, siendo el mayor fondo para su administradora en fondos de inversión y mediano para el segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 27,2% y un 2,8%, 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 2021, un 98,0% del activo correspondían a inversión inmobiliaria a través de acciones y pagarés de cuatro sociedades inmobiliarias, mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Al cierre del primer semestre de 2021, los tres principales arrendatarios representaban cerca de un 90,5% de los ingresos del Fondo y correspondían a Itaú Corpbanca (34,3%), LATAM Airlines Group (33,3%) y Colmena Golden Cross (22,9%).

Durante el periodo revisado, el Fondo no mantuvo endeudamiento financiero en forma directa, sólo a través de sus filiales. Así, al cierre de marzo 2021, se observa un alto endeudamiento consolidado, alcanzando cerca de 1,6 veces el patrimonio y 0,62 veces los activos, el cual se compone principalmente de créditos bancarios y en menor medida en remuneraciones por pagar a la sociedad administradora y otros documentos y cuentas por pagar. 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.

De acuerdo con la metodología de Feller Rate, para medir de manera concluyente la rentabilidad del Fondo, éste debe tener al menos 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, desde inicio de operaciones

hasta el cierre de marzo 2021 alcanzó un 22,8%.

El Reglamento Interno 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
- ◉ Esteban Peñailillo – Analista secundario / Director Senior
- ◉ Andrea Huerta – Analista secundario / Directora Asociada

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400