

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

FELLER RATE ASIGNA UNA CLASIFICACIÓN "A" A LA SOLVENCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA III.

30 NOVEMBER 2020 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate asignó clasificación "A" a la solvencia de Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "A" asignada a la solvencia del Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Intermedia".

SURA Renta Inmobiliaria III es el octavo mayor fondo de inversión inmobiliaria del sistema (inversión directa), con un 3,0% de participación. La cartera de activos asociada al Fondo se encuentra concentrada en el segmento de oficinas, evidenciado una alta concentración geográfica y por clientes.

A su vez, el portafolio de activos evidencia altos niveles de ocupación y adecuados indicadores de morosidad, los que se han visto impactados durante el año en curso a raíz de los efectos de la pandemia Covid-19.

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 febrero de 2020.

De esta forma, a septiembre de 2020, el Ebitda ajustado alcanzó los \$ 4.369 millones, con un margen Ebitda ajustado del 62,6%.

El Fondo no cuenta con deuda financiera a nivel individual. Sin embargo, al tercer trimestre de 2020, sus filiales totalizan un *stock* de deuda financiera de \$ 99.456 millones. El reglamento interno de SURA Renta Inmobiliaria III establece un límite de endeudamiento para sus filiales y asociadas del 70% del valor de los activos a adquirir.

El endeudamiento financiero ajustado del Fondo alcanzó las 1,6 veces, valor considerado alto respecto de otros comparables.

El impacto en la generación de Ebitda mencionada anteriormente ha resultado, de forma transitoria, en indicadores de cobertura en rangos no acordes con la clasificación de riesgo actual. En efecto, a septiembre de 2020, la razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado alcanzaba 23,1 veces, y la cobertura sobre gastos financieros, 3,0 veces.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate estima que el Fondo evidenciará una relativa estabilización de sus flujos en el corto y mediano plazo, lo que permitiría mantener, de forma estructural, indicadores de cobertura en rangos acorde con la clasificación de riesgo actual. En particular, se espera que el Fondo evidencie un ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado en torno a las 14,5 veces.

Lo anterior considera, además, que SURA Renta Inmobiliaria III mantendrá adecuados niveles de ocupación y de morosidad, más allá de los efectos del avance de la pandemia.

Feller Rate continuará monitoreando los efectos del virus sobre sus principales indicadores operacionales y sobre la calidad crediticia de sus arrendatarios, en particular sobre LATAM Airlines Group S.A., cuya solvencia está clasificada en "C" con "Creditwatch en Desarrollo" por Feller Rate.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro en la calidad crediticia de sus arrendatarios por sobre nuestras expectativas, lo que se traduciría en presiones sobre el perfil de negocios y sobre la posición financiera del Fondo. Adicionalmente, se podría dar ante una mayor agresividad en sus políticas financieras, lo que no permitiría una estabilización de los indicadores de cobertura en los rangos esperados en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400