

Fondo administra activos por \$ 56.486 millones

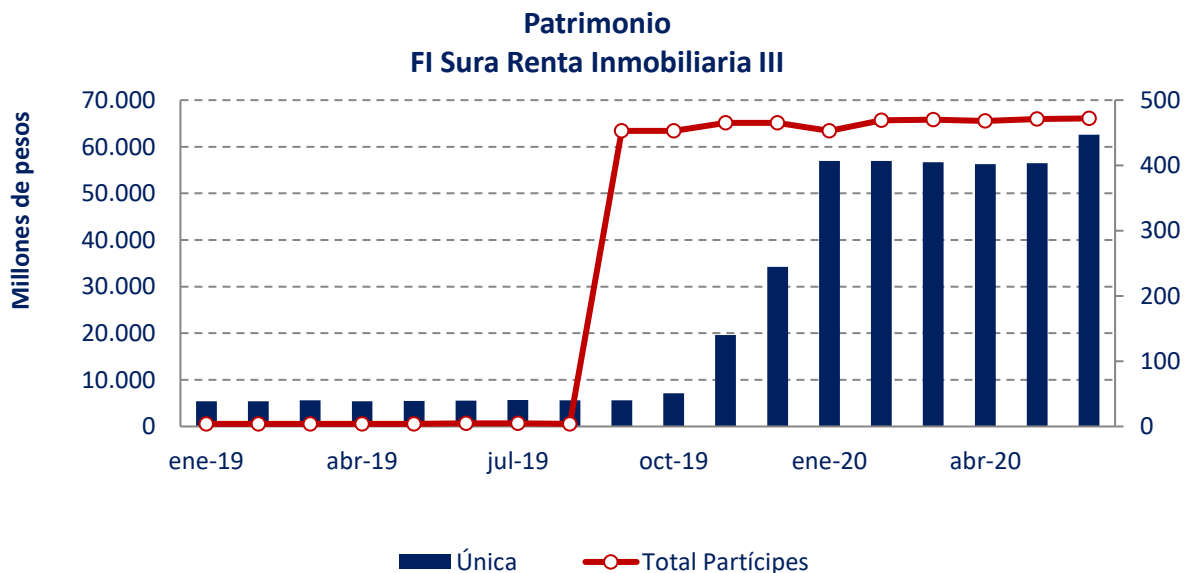
Humphreys clasifica las cuotas del Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III en "Primera Clase Nivel 2"

Santiago, 01 de octubre de 2020. **Humphreys** decidió clasificar las cuotas del **Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III (FI Sura Renta Inmobiliaria III)** en "Primera Clase Nivel 2" mientras que la perspectiva es "Estable".

Entre las fortalezas de **FI Sura Renta Inmobiliaria III**, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas en "Primera Clase Nivel 2", destaca la política de inversión cuyo límite lleva a invertir al menos un 95% de sus activos dentro del objetivo del fondo, dejando inequívocamente establecido el riesgo y exposición que asumen los aportantes. También se reconoce que, durante los 17 meses de operación del fondo, siempre se ha dado cumplimiento al límite antes mencionado. En la actualidad su patrimonio está expuesto a los riesgos propios del negocio de rentas inmobiliarias, con el 97% de sus activos, aproximadamente, invertidos en sociedades que participan en el negocio inmobiliario, principalmente inmuebles destinados a oficinas y locales comerciales.

También resalta que los inmuebles que integran el fondo mantienen un elevado nivel de ocupación (del orden del 100%) y presentan arrendatarios con alta capacidad de pago, situación que debiera repercutir favorablemente en la estabilidad del flujo de caja de las sociedades vehículos y, a través de las utilidades, en el fondo de inversión.

En paralelo, la clasificación de las cuotas incorpora como factor positivo los estándares más que adecuados que exhibe Administradora General de Fondos Sura S.A. para gestionar sus fondos; lo que, en conjunto con los procedimientos existentes para evitar y resolver eventuales conflictos de interés, permiten presumir una baja probabilidad de un deterioro significativo en el nivel de riesgo actual de las cuotas.



Dentro de los factores propios de la estructura financiera se considera la falta de mercados secundarios profundos y transparentes, que permitan valorizar las acciones en poder del fondo y sus activos subyacentes. Con todo, se reconoce que siempre se tiene la alternativa, como ocurre en los hechos, de recurrir a valorizaciones externas independientes, que, si bien no se igualan a

transacciones de mercado, en este caso se ven favorecidas por tratarse de inmuebles arrendados y con flujos relativamente conocidos (asimilables, en cierta medida, a la renta fija).

También cabe advertir sobre la concentración geográfica de los inmuebles¹, lo que podría repercutir en la caída de valor de estos frente a situaciones adversas que ocurran en las ubicaciones en que se encuentran emplazados. Además, se recoge la concentración en clase de activos (usos) que posee el fondo para su generación de flujos, así como también la concentración de sus ingresos por arrendatario. Con todo, a juicio de la clasificadora, se trata de riesgo de baja relevancia en el corto o mediano plazo dado.

En el corto plazo la tendencia de clasificación se califica "Estable", ya que no se vislumbran situaciones que hagan cambiar los actuales factores que definen la categoría asignada a las cuotas del fondo.

Para la mantención de la clasificación, es necesario que el fondo continúe desarrollándose enmarcado dentro de lo establecido en su propio reglamento interno.

Si bien la contingencia actual (covid-19) ha afectado la demanda por inmuebles, la administración ha velado por el valor presente de los contratos de arriendo, así como también la estabilidad de flujos para los aportantes. Si bien dichos efectos se ven acotados dado el tipo de activos en los que invierte el fondo, la clasificadora se encuentra revisando continuamente los posibles efectos de la crisis en contacto con la administradora del fondo.

FI Sura Renta Inmobiliaria III es un fondo de inversión no rescatable con el propósito, según señala su reglamento interno, de invertir al menos un 95% de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas, que inviertan al menos un 90% de sus activos en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

El fondo de inversión es administrado por Administradora General de Fondos Sura S.A., integrante del grupo Sura, que es una organización latinoamericana con más de 70 años de experiencia que cuenta a junio de 2020 con un patrimonio de US\$ 7.537 millones.

A junio de 2020, el patrimonio del fondo ascendía a \$ 62.602 millones, y contaba con 472 partícipes. Las cuotas del fondo cotizan en la bolsa bajo el nemotécnico CFISURI3 de la bolsa de comercio.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys**:

Eric Pérez F. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: eric.perez@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

Isidora Goyenechea 3621 - Piso 16º - Las Condes, Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".

¹ Se entiende que la concentración de los inmuebles se da en la Región Metropolitana, en barrios consolidados, con sólida demanda y que es transversal en la industria.