

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Cierre de Septiembre de 2021

Antecedentes generales

| | |
|----------------------|--------------|
| Fecha de Inicio | 11/07/13 |
| Nemotécnico Bolsa | CFIRESURA1 |
| Duración | 12 años |
| Valor Cuota contable | \$ 40,008.28 |
| Cuotas suscritas | 1,000,000 |

Rentabilidad del fondo

| | TIR ¹ | Dividend Yield ¹ |
|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Since Inception | 12.74% | 6.33% |
| 12M | 8.19% | 2.89% |
| 3M | 9.73% | 3.01% |

Dividendos últimos 12 meses

| | | |
|------------------------------|------------|------------------|
| 18/12/20 | provisorio | UF 10,006 |
| 19/03/21 | provisorio | UF 14,299 |
| 10/06/21 | provisorio | UF 10,122 |
| 14/09/21 | provisorio | UF 3,331 |
| Real últimos 12 meses | | UF 37,758 |

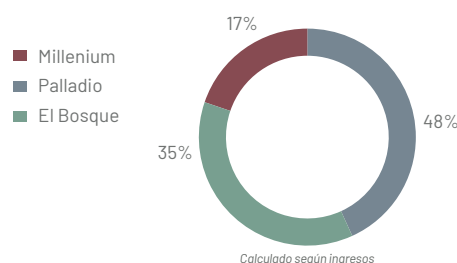
Objetivos del Fondo

El Fondo tendrá como objeto invertir al menos un 95% (noventa y cinco por ciento) de su activo total, directa o indirectamente, en sociedades chilenas que inviertan al menos un 90% (noventa por ciento) de sus activos, en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

Supervisión externa

- Clasificadora de Riesgo: Feller-Rate
- Auditores Externos: BDO Auditores & Consultores Ltda.

Composición del Fondo por Activo



Miembros del Comité de Vigilancia

Marcelo Nacur
Marian-Robert Linsch Wunsch
Roger Magrovejo

Comisiones

- **Fija Anual:** 1% + IVA sobre aportes
- **Variable Anual:** 20%+IVA de los beneficios netos percibidos en exceso del 8% real anual sobre los aportes

Administradores principales

Hector Urrutia Gajardo
Víctor Guevara Cáceres

Tasa Anual de Costos (TAC)²

Fondo 0.93%

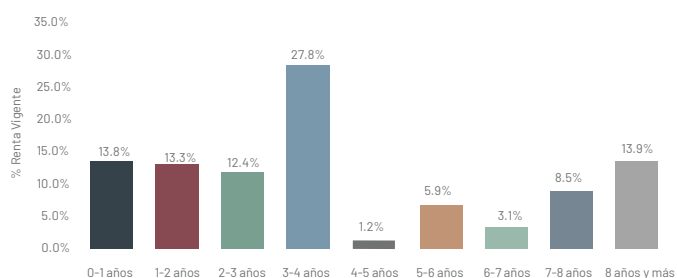
Administración de Comunidades

RES - CBRE

Resumen de Fondo

| | |
|---|------------------------|
| Arriendos facturados al mes | 10,818 UF |
| Área arrendable (GLA) | 23,833 m ² |
| Cantidad arrendatarios | 31 |
| Vacancia oficinas (m ² disp./m ² totales) | 25.25 % |
| Valor promedio Oficinas | 0.53 UF/m ² |
| Plazo promedio de arriendos | 48 meses |

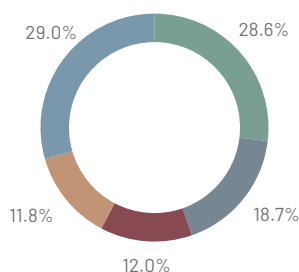
Perfil de Vencimiento de Contratos



Diversificación de Ingresos

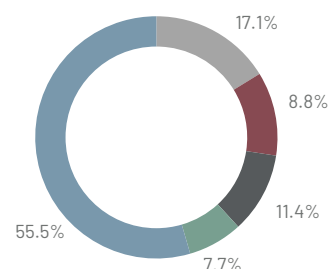
Por Rubro

- Actividades Financieras y de Seguros
- Información y Comunicaciones
- Actividades de Servicios Administrativos y de Apoyo
- Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas
- Otros



Por Arrendatario

- Estudio Jurídico Guerrero Olivos Novoa y Errázuriz Ltda.
- Seguros Generales Suramericana S.A.
- Puente Sur Outsourcing S.A.
- Nueva Más Vida
- Otros



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Cierre de Septiembre de 2021

Edificio Millenium

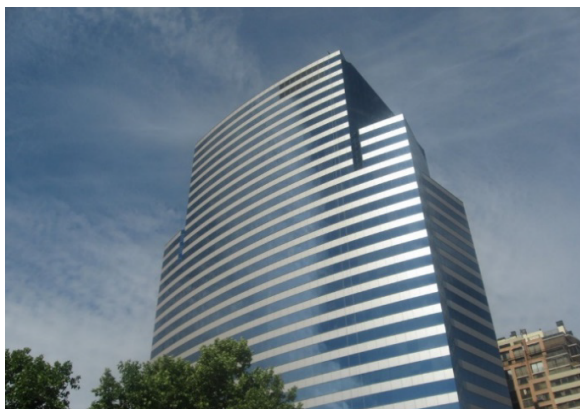


Tabla Resumen

| | |
|---|------------------|
| Porcentaje de participación en el Fondo | 21.2 % |
| Fecha de adquisición | 30/01/14 |
| Segmento | Oficinas Clase A |
| Ubicación | Las Condes |
| % Propiedad | 13.97 % |
| Arriendos percibidos al mes | 1,851 UF |
| Superficie Arrendable | 3,980 m2 |
| Cantidad de Arrendatarios | 4 |
| Vacancia oficinas (m2 disp./m2 total) | 25.25 % |
| Plazo promedio de contratos | 80 meses |

Edificio Palladio

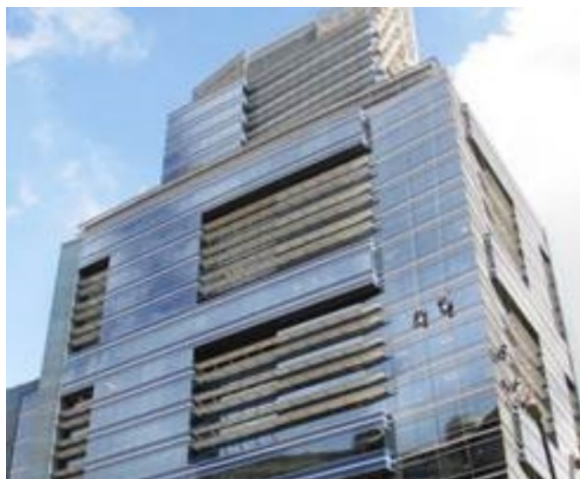


Tabla Resumen

| | |
|---|------------------|
| Porcentaje de participación en el Fondo | 55.2 % |
| Fecha de adquisición | 14/11/14 |
| Segmento | Oficinas Clase A |
| Ubicación | Providencia |
| % Propiedad | 46.73 % |
| Arriendos percibidos al mes | 5,160 UF |
| Superficie Arrendable | 13,226 m2 |
| Cantidad de Arrendatarios | 15 |
| Vacancia oficinas (m2 disp./m2 totales) | 31.70 % |
| Plazo promedio de arriendos | 38 meses |

Edificio El Bosque 90

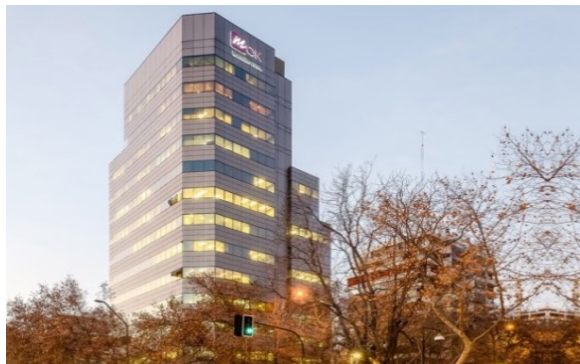


Tabla Resumen

| | |
|---|-------------------|
| Porcentaje de participación en el Fondo | 23.7 % |
| Fecha de adquisición | 30/01/15 |
| Segmento | Oficinas Clase AB |
| Ubicación | Providencia |
| % Propiedad | 100.00 % |
| Arriendos percibidos al mes | 3,807 UF |
| Superficie Arrendable | 6,627 m2 |
| Cantidad de Arrendatarios | 12 |
| Vacancia oficinas (m2 disp./m2 totales) | 8.70 % |
| Plazo promedio de arriendos | 46 meses |

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Cierre de Septiembre de 2021

Información Financiera del Fondo

Balance General del Fondo

(al 30 de septiembre de 2021 CLP M\$)

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Activos corrientes | 475,881 |
| Activos no corrientes | 39,566,276 |
| Otros Activos | 0 |
| Total Activos | 40,042,157 |

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Pasivos corrientes | 33,875 |
| Patrimonio | 37,697,773 |
| Resultado | 2,310,509 |
| Total Pasivos y Patrimonio | 40,042,157 |

Indicadores de Endeudamiento

Endeudamiento Consolidado² de las sociedades del fondo

| | |
|---------------------------|-------|
| Endeudamiento Consolidado | 48.3% |
|---------------------------|-------|

Cobertura del Servicio de la Deuda⁴ de los próximos doce meses

| | |
|------------------------------------|-------|
| Cobertura del Servicio de la Deuda | 34.9% |
|------------------------------------|-------|

Comentario de la Administradora

Durante el tercer trimestre del año se ve un incremento en el nivel de ocupación/carga de los edificios y oficinas motivado por un aumento en los niveles de vacunación y la eliminación del estado de excepción. En relación con la gestión de los activos, solo se termina un contrato en el trimestre en edificio Millenium, reflejándose en un aumento de vacancia del activo. Sin embargo, se han renovado 4 contratos que vencían a cierre de septiembre y 3 contratos que vencían en los próximos 12 meses, correspondientes al 75% de los ingresos por vencer, lo cual nos deja en un escenario positivo con respecto a la mantención de los flujos durante lo que queda del 2021 y para el 2022. Adicionalmente, se vuelve a observar un impacto inferior del confinamiento en relación con el impacto de 2020, lo que se ve reflejado en una recaudación de 99% durante los últimos 3 meses de gestión.

Para el trimestre entrante se visualiza un escenario positivo impulsado por mejoras en las cifras de contagiados, aumento en la población vacunada y la relajación de medidas de control y movilidad, lo que producirá incentivos para que aumente el flujo y la circulación de personas en las oficinas, lo que permite entregar mayores certezas a las empresas que han postergado su decisión de tomar oficinas o espacios adicionales producto de la pandemia. A su vez, la administración sigue trabajando en un proceso de reconversión de oficinas, con el objeto de captar nuevos arrendatarios y adaptarse a las nuevas tendencias de los usos de oficinas a través de alianzas con importantes operadores de espacios flexibles en el país. Esto es consistente con el objetivo de ofrecer un producto que resuelva el problema de incertidumbre que tienen los tomadores de oficinas y cualquier requerimiento de mayor superficie.

Contacto



Sebastián Angulo Chomalí
Asociado de Distribución
sebastian.angulo@sura-im.com
Tel (56) 9 8136 6036



Victor Guevara Cáceres
Director de Adquisiciones
Victor.Guevara@sura-im.com
Tel. (+56) 2 2915 2010



Héctor Urrutia Gajardo
Asociado Asset Management
hector.urrutia@sura-im.com
Tel (+56) 2 2915 3701

*Notas

(1) Rentabilidad y Dividend Yield calculado bajo flujos de caja y expresados en tasas Efectivo Anual (E.A.)

(2) Tasa Anual de Costos con IVA incluido

(3) Suma de las deudas con terceros de las sociedades del Fondo (SpA)/Suma de los Activos de las sociedades del Fondo (SpA)

(4) Suma del servicio de la deuda con terceros de las sociedades del Fondo (SpA) para los próximos 12 meses/Suma del EBITDA de las sociedades del Fondo (SpA)

Infórmese de las características de la inversión de este fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno. La rentabilidad o ganancias obtenidas en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables.

(5) Contiene el segmento "Otros", correspondiente a terrazas, data center, sala de equipo, entre otros."