

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Diciembre 2023

Tipo de Fondo	No Rescatable	
Fecha de Término¹	Julio 2025	
Moneda	Peso Chileno	
Nemotécnico	CFIRESURA1	
Ticker Bloomberg	CFRESUR:CI	
Clasificadora	Feller Rate	
Clasificación	Cuotas 1ra clase nivel 3	
Auditor	Grant Thornton	
Tasadores	Real Data	Transsa
Comité de Vigilancia	Marcelo Nacrur Awad Fernando Yáñez Gonzalez Virgilio Perretta Carvajal	

Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto principal la inversión a través de sociedades o fondos de inversión públicos o privados, en negocios inmobiliarios destinados a la renta comercial en Chile, cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo.

Acceso al Fondo

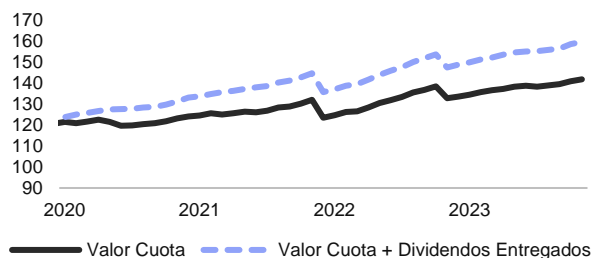
Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración	
Fija anual	1.19% IVA incluido sobre los aportes.
Variable anual	23.8% IVA incluido de los beneficios netos percibidos en exceso del 8% real anual sobre los aportes.

Distribución de Dividendos*

Año	Total anual	Div./cuota anual (aprox.)
2020	UF 67,883	\$ 1,948
2021	UF 30,941	\$ 920
2022	UF 16,718	\$ 560
2023	UF 12,799	\$ 460

(*) No incluye el dividendo pagado el 26 de enero de 2024 por \$160 por cuota.

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



Valores Cuota**

Serie	Única
Valor cierre trimestre	\$43,292.40
Último cierre bursátil⁴	\$33,450.00

Aspectos Destacados del trimestre

Colocación de nuevos espacios por una superficie total de 817 m2 en edificio Millenium y en edificio El Bosque.

Indicadores de Rentabilidad**

Año	90 días	1 año	SI ²
TIR UF	5.0%	3.1%	6.6%
DY UF	1.5%	1.4%	4.0%
DY UF + Amortización³	1.9%	1.8%	4.2%

Estados Financieros en \$M (al 30 de septiembre 2023)

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	470,761	Resultado Operación	2,469,961
Activo no corriente	42,902,301	Comité de Vigilancia	-8,068
Total Activos	43,373,062	Comisión Administración	-320,022
Pasivos	80,660	Otros gastos	-7,394
Patrimonio neto	43,292,402	Gastos Financieros	-
Total Pasivos y Patrimonio	43,373,062	Resultado del ejercicio	2,134,477

(**) Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de noviembre 2023.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Diciembre 2023

Comentario de la Administradora

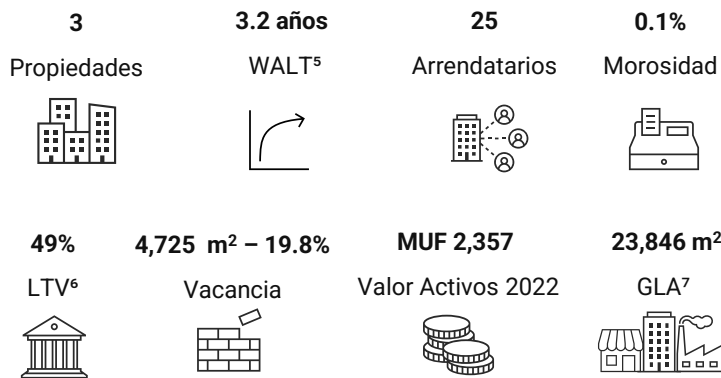
Al cierre del cuarto trimestre del 2023 el mercado de oficinas Clase B de Santiago presentó una vacancia de 13.7%, registrando un aumento de 0.32% con respecto al trimestre anterior. Por otro lado, los valores de renta registraron una leve disminución llegando a UF/m2 0.38, donde el submercado de Vitacura presenta la renta más alta de UF/m2 0.50. Durante el trimestre, no se registraron ingresos de proyectos Clase B. Actualmente la superficie en construcción asciende a 23,535 m2 aproximadamente, concentrado en las comunas de Las Condes y Lo Barnechea.

El Fondo invierte indirectamente en tres activos inmobiliarios de oficinas, los cuales consisten en un edificio de 6,640 m2 ubicado en el submercado de El Golf en la comuna de Las Condes, 13,226 m2 de oficinas en edificio ubicado en la comuna de Providencia y 3,980 m2 en el edificio ubicado en el submercado de El Golf en la comuna de Las Condes.

Durante el cuarto trimestre del año se destaca la colocación de nuevos espacios por una superficie total de 817 m2, disminuyendo la vacancia de los activos del Fondo de un 23.2% a un 19.8%.

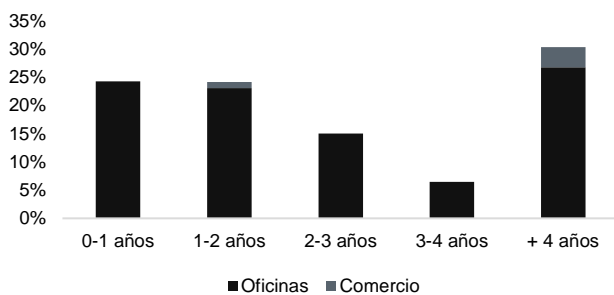
Fuente: CBRE oficinas; 4T 2023

PRINCIPALES INDICADORES OPERACIONALES

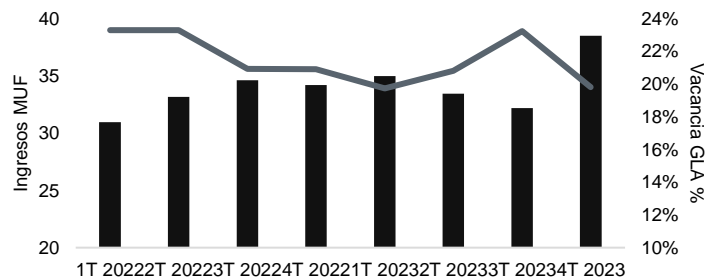


	Oficinas	Locales
GLA	23,295 m ²	551 m ²
Porcentaje GLA	98%	2%
Vacancia física	20.3%	0%
Renta Promedio mensual	0.46 UF/m ²	0.9 UF/m ²

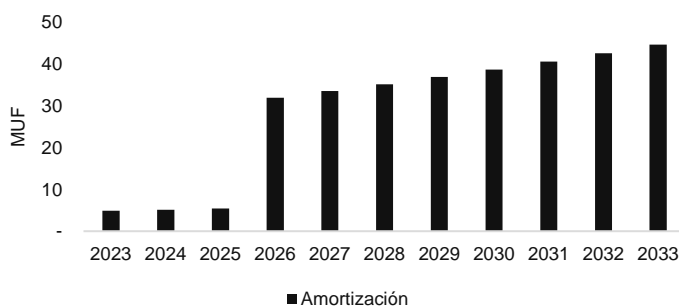
Perfil de Vencimiento de Contratos



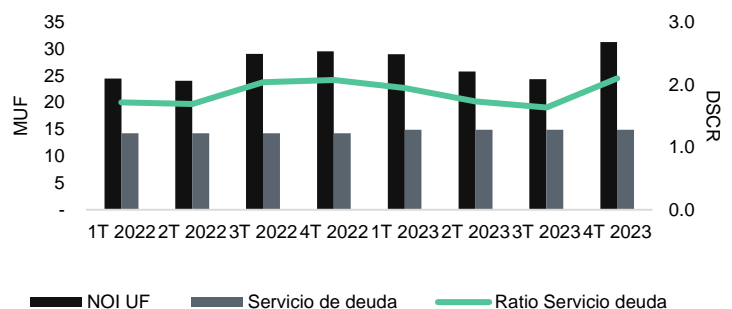
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Amortización

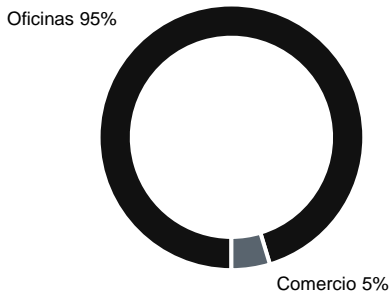


Evolución NOI⁸ y Ratio Servicio de Deuda

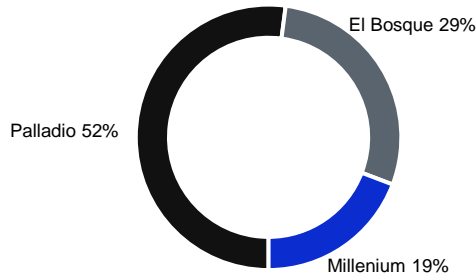


DIVERSIFICACIÓN PORTAFOLIO – En base a Ingresos

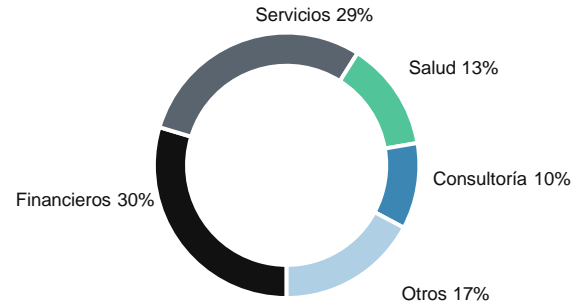
Tipo de activo



Inmueble



Sector Económico Arrendatarios



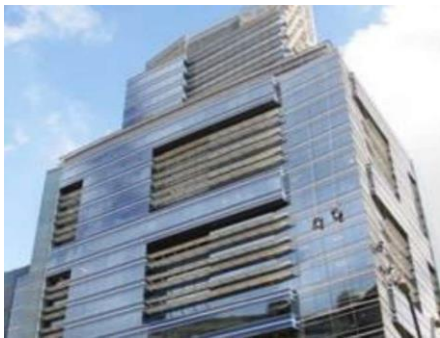
DETALLE POR INMUEBLE

Edificio Millenium



Fecha de adquisición	Enero 2014
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	3,980 m2
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	16%
Plazo remanente de contratos	73 meses

Edificio Paladio



Fecha de adquisición	Noviembre 2014
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	13,226 m2
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	17%
Plazo remanente de contratos	21 meses

Edificio El Bosque 90



Fecha de adquisición	Enero 2015
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	6,640 m2
Cantidad arrendatarios	11
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	27%
Plazo remanente de contratos	44 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Diciembre 2023

DISCLAIMER

Este informe se ha elaborado con el fin de proporcionar datos para evaluar opciones de inversión. Se reconoce que la perspectiva presentada aquí no debe ser el único criterio para tomar decisiones financieras apropiadas. Cada inversionista debe realizar su propia evaluación teniendo en cuenta su tolerancia al riesgo, estrategia de inversión, situación impositiva y otras consideraciones. Este informe no es una solicitud ni una oferta para comprar o vender aquellos instrumentos financieros a los que hace referencia.

Conforme a lo anterior, Administradora General de Fondos SURA S.A., no será responsable de cualquier decisión financiera, de compra o venta, que pueda realizarse por parte de un inversionista que tenga como único fundamento el contenido de este informe. Si bien, el contenido del presente documento proviene de fuentes consideradas como confiables; no es posible garantizar que estos sean exactos o completos. El riesgo y retorno de las inversiones del Fondo, así como su estructura de costos, no necesariamente se corresponden con aquellos de los referentes utilizados en la comparación o con las mismas variables de los otros Fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el Fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. La rentabilidad es fluctuante por lo que nada garantiza que las rentabilidades pasadas se mantengan en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables. La diferencia en rentabilidad entre alternativas de ahorro previsional voluntario no necesariamente refleja la diferencia en el riesgo de las inversiones. Infórmese de las características esenciales de la inversión en el Fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno. AGF SURA no garantiza retornos. Se prohíbe la reproducción total o parcial de este documento sin la autorización expresa previa por parte de Administradora General de Fondos SURA S.A.

- (1) Fecha de Término: Se refiere a la fecha de término de la duración del Fondo que establece el Reglamento Interno, donde se inicia el Periodo de Liquidación establecido en caso de no prorrogarse el plazo de vigencia.
- (2) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (3) DY UF+ Amortización: Indica la rentabilidad de los dividendos que paga el fondo incluyendo amortización de capital en las cuotas de financiamiento sobre el valor contable, en los periodos respectivos.
- (4) Último cierre bursátil: Se refiere al precio de la última transacción, que registró precio, efectuada en la Bolsa de Comercio de Santiago. Este no necesariamente refleja el valor de los activos subyacentes del Fondo.
- (5) WALT: Weighted Average Lease Term. Duración promedio de los contratos de arriendo.
- (6) LTV (Loan To Value): Monto total de la deuda financiera de sociedades y Fondo sobre monto total valor de los inmuebles.
- (7) GLA (Gross Leasable Area): Superficie arrendable en m2.
- (8) NOI (Net Operating Income): Ingresos operacionales – Costos operacionales.