

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

## Septiembre 2024

Tipo de Fondo	No Rescatable	
Fecha de Término <sup>1</sup>	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 Source	CBRE
Comité de Vigilancia	Marcelo Nacrur Awad Fernando Yáñez Gonzalez Vicente Lazen Jofré	

### 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

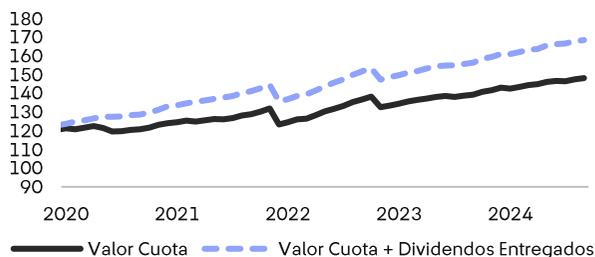
Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración	
Fija anual	1.19% IVA incluido sobre los aportes.
Variable anual	23.8% IVA incluido de los beneficios netos percibidos en exceso del 8% real anual sobre los aportes.

### Distribución de Dividendos

Año	Total anual	Div./cuota anual (aprox.)
2020	UF 67,876	\$ 1,948
2021	UF 30,957	\$ 920
2022	UF 16,733	\$ 560
2023	UF 12,785	\$ 460
2024	UF 12,902	\$ 480

(\*) No incluye el dividendo pagado el 30 de octubre 2024 de \$160 por cuota aprox.

### Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



### Valores Cuota\*

Serie	Única
Valor cierre trimestre	\$46,025.54
Último cierre bursátil <sup>4</sup>	\$33,450.00

### Aspectos Destacados del trimestre

- Colocación de una superficie total de 303.14 m<sup>2</sup> por un plazo de 3 años en Edificio Palladio.

### Indicadores de Rentabilidad Anualizados\*

Año	90 días	1 año	SI <sup>2</sup>
TIR UF	1.8%	3.0%	6.2%
DY UF	1.4%	1.4%	4.3%
DY UF + Amortización <sup>3</sup>	1.8%	1.9%	4.7%

### Estados Financieros en \$M (al 30 de junio 2024)

	Balance	Estado de Resultados	
Activo corriente	632,327	Resultado Operación	1,687,644
Activo no corriente	44,983,116	Comité de Vigilancia	-5,574
<b>Total Activos</b>	<b>45,615,443</b>	Comisión Administración	-221,099
Pasivos	45,188	Otros gastos	-4,803
Patrimonio neto	45,570,255	Gastos Financieros	-
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>45,615,443</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1,456,168</b>

(\*) Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de septiembre 2024.

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

## Septiembre 2024

### Comentario de la Administradora

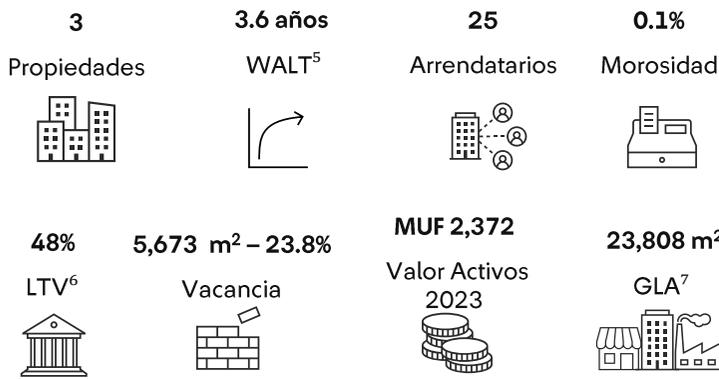
Al cierre del segundo trimestre del 2024 el mercado de oficinas Clase B de Santiago presentó un leve aumento en la vacancia, alcanzando un nivel de 12.46%, siendo Vitacura y Las Condes, los submercados que disminuyeron su vacancia. Por otro lado, el valor de renta promedio registró una disminución respecto al trimestre anterior, situándose en UF/m<sup>2</sup> 0.375, mostrando cierta estabilidad.

Por último, es importante indicar que oficinas Clase B presentaron una absorción negativa de 8.279 m<sup>2</sup>, explicada principalmente por liberación de espacios en Providencia y Santiago, sin embargo, la absorción acumulada en el año continúa siendo positiva, alcanzando un nivel de 52,748 m<sup>2</sup>.

El Fondo invierte indirectamente en tres activos inmobiliarios de oficinas, los cuales consisten en un edificio de 6,640 m<sup>2</sup> ubicado en el submercado de El Golf en la comuna de Las Condes, 13,226 m<sup>2</sup> de oficinas en edificio ubicado en la comuna de Providencia y 3,980 m<sup>2</sup> en el edificio ubicado en el submercado de El Golf en la comuna de Las Condes.

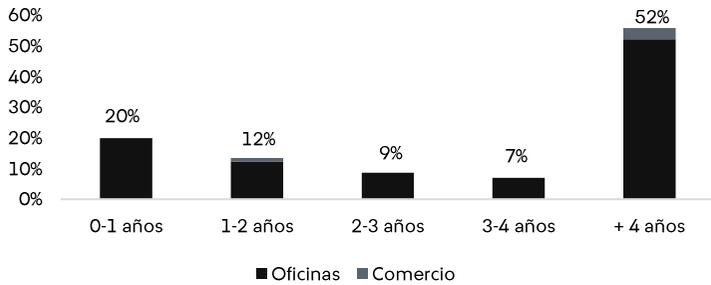
Fuente: CBRE oficinas; 3T 2024

### Principales Indicadores Operacionales

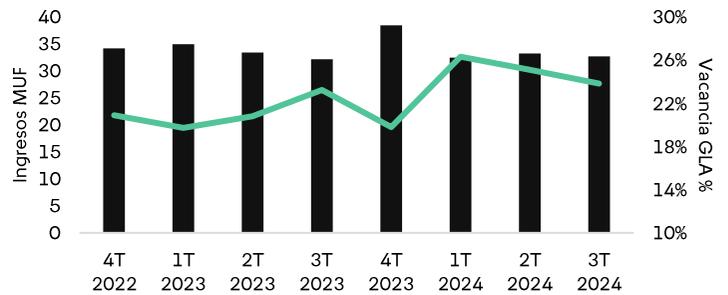


	Oficinas	Locales
<b>GLA</b>	23,256 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>
<b>Porcentaje GLA</b>	98%	2%
<b>Vacancia física</b>	24.4%	0%
<b>Renta Promedio mensual</b>	0.48 UF/m <sup>2</sup>	0.91 UF/m <sup>2</sup>

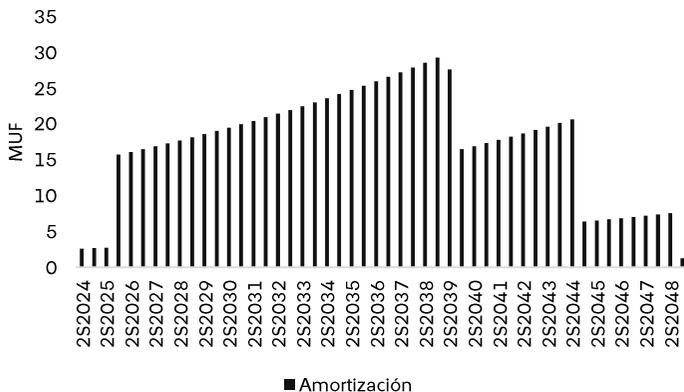
### Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



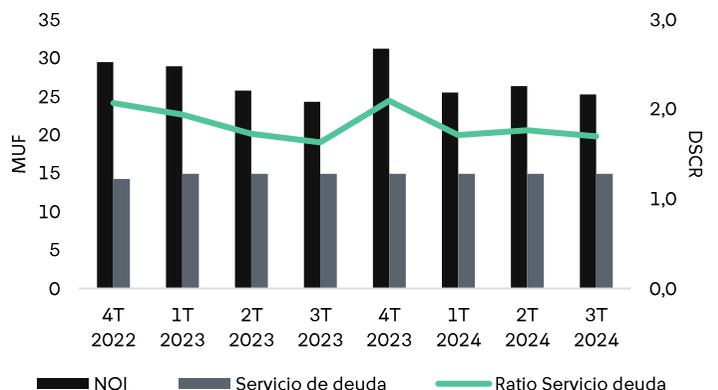
### Evolución Ingresos y Vacancia



### Perfil de Amortización (\*)



### Evolución NOI<sup>8</sup> y Ratio Servicio de Deuda



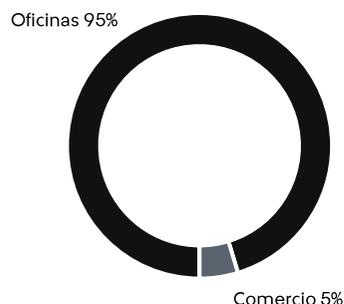
(\*) Se muestra la amortización de los contratos de créditos de las sociedades hasta el vencimiento, anteriormente se mostraba la amortización de los próximos 10 años.

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

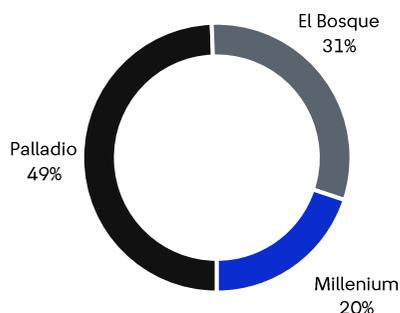
Septiembre 2024

## Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

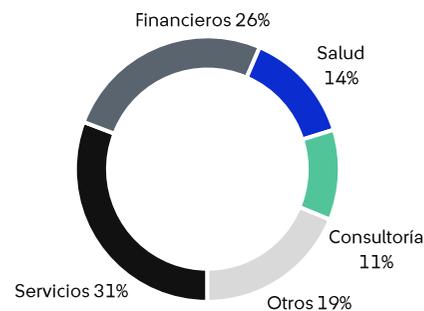
Tipo de activo



Inmueble



Sector Económico Arrendatarios



## Detalle por Inmueble

### Edificio Millenium



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	3,980 m2
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	16%
Plazo remanente de contratos	64 meses

### Edificio Palladio



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	13,226 m2
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	25%
Plazo remanente de contratos	37 meses

### Edificio El Bosque 90



Fecha de adquisición	2015
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	6,602 m2
Cantidad arrendatarios	11
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	26%
Plazo remanente de contratos	37 meses

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Septiembre 2024

- (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.

## DISCLAIMER

Este informe se ha elaborado con el fin de proporcionar datos con fines informativos sobre un Fondo administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. ("AGF SURA"). El contenido de este documento es de carácter informativo y no constituye una solicitud ni una oferta o recomendación de AGF SURA para comprar, vender o suscribir cuotas de Fondos administrados por AGF SURA.

Este informe tiene un objeto de educación financiera y no tiene por objeto promover o incentivar la compraventa de cuotas de Fondos gestionados por AGF SURA.

Se reconoce que la perspectiva presentada aquí no debe ser el único criterio para tomar decisiones de inversión apropiadas. Cada inversionista debe realizar su propia evaluación teniendo en cuenta su tolerancia al riesgo, estrategia de inversión, situación impositiva y otras consideraciones. AGF SURA, 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.

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..