

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Diciembre 2023

Tipo de Fondo	No Rescatable	
Fecha de Término¹	Diciembre 2025	
Moneda	Pesos Chilenos	
Nemotécnico	CFISURI3	
Ticker Bloomberg	SURI3:CI	
Clasificación	Cuotas	Solvencia
Feller Rate	1ra clase nivel 4	A- Estable
Humphreys	1ra clase nivel 1	A+fi En Observación
Auditor	Grant Thornton	
Tasadores	Real Data	GEA Tasaciones
Comité de Vigilancia	Guillermo Ugalde Carrasco José Joaquín Del Real Larraín Juan Cooper Álvarez	

Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto principal la inversión directa o indirectamente las sociedades chilenas que inviertan al menos un 90% de sus activos en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

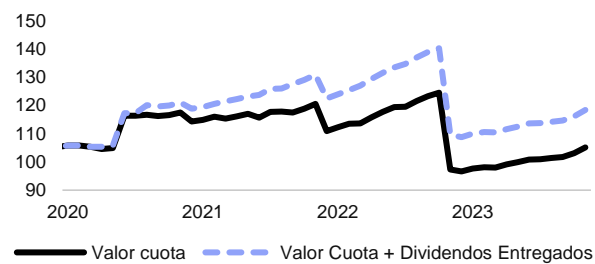
Acceso al Fondo

Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración	Serie Única
Fija anual	Hasta el mayor valor entre el 1.19% del Patrimonio y UF 5.950 IVA incluido.
Variable anual	11.9% IVA incluido del exceso de retorno del 5.5% real anual.

Distribución de Dividendos

Año	Total anual	Div./cuota anual. (aprox.)
2020	UF 82,930	\$ 1,235.86
2021	UF 125,544	\$ 1,951.70
2022	UF 38,701	\$ 647.50

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)*



Valores Cuota*

Serie	Única
Valor cierre trimestre	\$29,296.21
Último cierre bursátil³	\$32,416.70

Aspectos Destacados del trimestre

Colocación de 1,638 m2 en el Centro Industrial Chorrillos, manteniendo la vacancia del activo en cero.

Indicadores de Rentabilidad*

Año	90 días	1 año	SI ²
TIR UF	10.4%	2.8%	-1.4%
DY UF	0%	0%	2.5%

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

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	910,974	Resultado Operación	3,432,053
Activo no corriente	60,976,781	Comité de Vigilancia	-8,068
Total Activos	61,887,755	Comisión Administración	-348,402
Pasivos	7,138,758	Otros gastos	-60,938
Patrimonio neto	54,748,997	Gastos Financieros	-232,397
Total Pasivos y Patr.	61,887,755	Resultado del ejercicio	2,782,248

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

Los datos presentados se encuentran ponderados por el 21% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Diciembre 2023

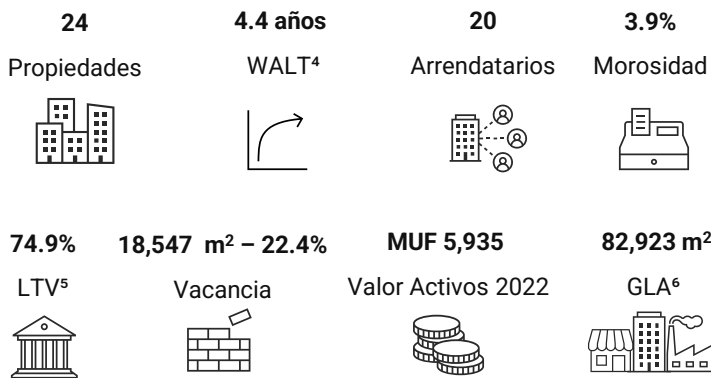
Comentarios de la Administradora

Al cierre del cuarto trimestre del 2023 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró una caída en la vacancia, situándose en 10%, producto de una absorción neta de 19,825 m² durante el trimestre, destacando el submercado de Las Condes como el con menor vacancia la cual asciende a 7.95%. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en torno a UF/m² 0.47, los cuales no registran variaciones respecto al trimestre anterior, con valores que van desde un promedio de UF/m² 0.55 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m² 0.35 en el submercado de Santiago Centro.

El mercado industrial muestra signos de normalización en sus principales indicadores, sin embargo, estos continúan manteniéndose en niveles históricos. Por el lado de la vacancia, se observa un quiebre en la tendencia que venía mostrando los últimos tres años, aumentando a 3.7%, lo que representa un aumento de 240 bps respecto al semestre anterior. Sin embargo, la absorción neta fue un 28% mayor a la del semestre anterior. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m² 0.157, un 0.012 UF/m² menor con respecto al periodo anterior, siendo arrastrado a la baja por la mayor vacancia.

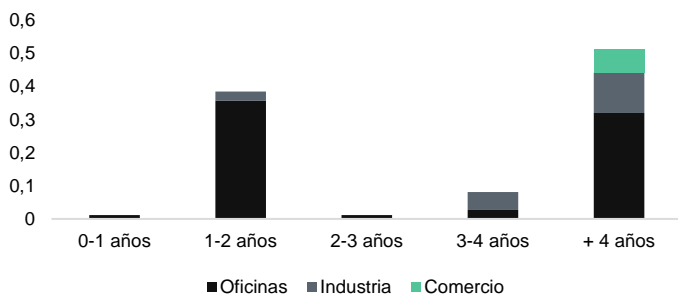
Fuente: CBRE Oficinas, 4T 2023; CBRE Industrial, 2S 2023.

PRINCIPALES INDICADORES OPERACIONALES

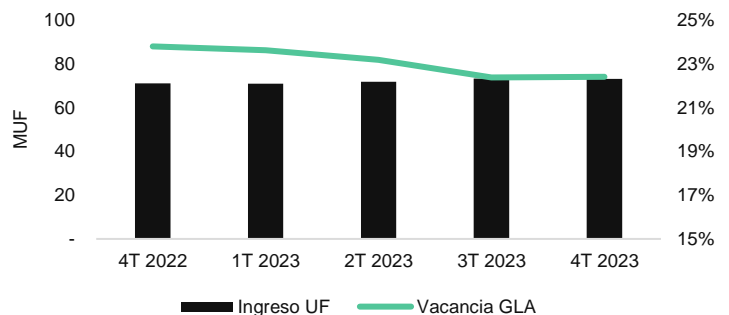


	Oficinas	Locales	Industrial
GLA	42,597 m ²	9,039 m ²	31,288 m ²
Porcentaje GLA	51.4%	10.9%	37.7%
Vacancia física	42.3%	5.9%	0%
Renta Promedio mensual	0.51 UF/m ²	0.36 UF/m ²	0.16 UF/m ²

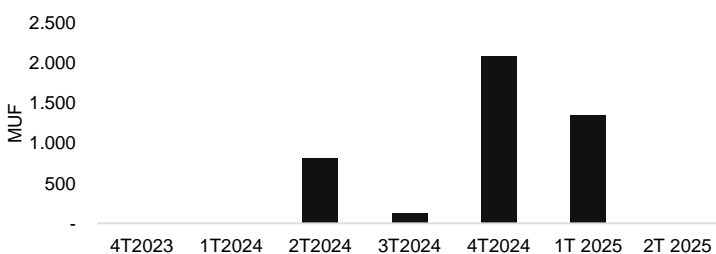
Perfil de Vencimiento de Contratos



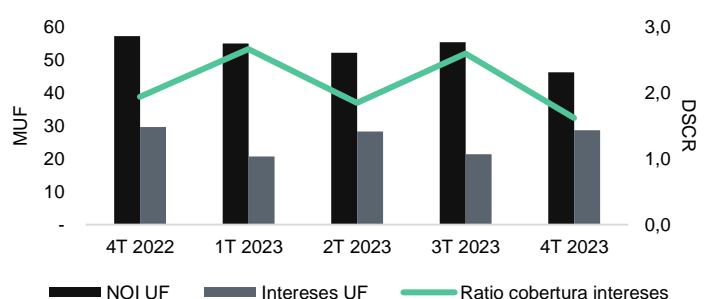
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda



Evolución NOI⁷ y Ratio Cobertura Intereses



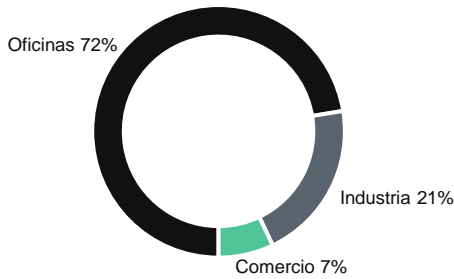
Los datos presentados se encuentran ponderados por el 21% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

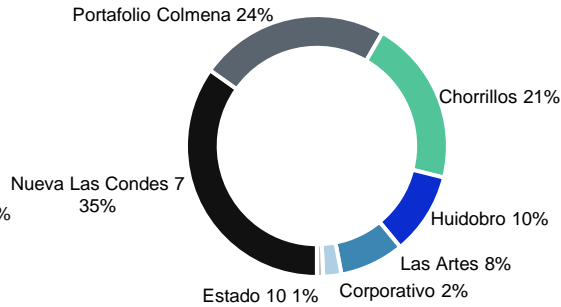
Diciembre 2023

DIVERSIFICACIÓN PORTAFOLIO – En base a Ingresos

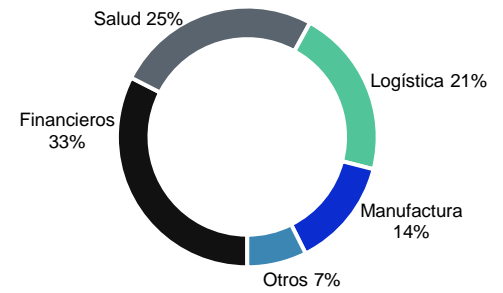
Tipo de activo



Inmueble



Sector económico arrendatarios



DETALLE POR INMUEBLE

Edificio Huidobro



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,443 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	111 meses

Edificio Estado 10



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Santiago Centro
Superficie arrendable oficinas	4,452 m2
Cantidad arrendatarios	2
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	75%
Plazo promedio de contratos	15 meses

Edificio Los Militares



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,305 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	72 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Diciembre 2023

Edificio Nueva Las Condes 7



Fecha de adquisición	Febrero 2020
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	12,470 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	19 meses

Renca



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Renca
Superficie arrendable oficinas	15,088 m2
Cantidad arrendatarios	1 (10.600 m2 estacionamientos)
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	100%
Plazo promedio de contratos	48 meses

Edificio Forum



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	2,273 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	72 meses

Locales Comerciales



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Varias
Superficie arrendable oficinas	5,194 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	72 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Diciembre 2023

Centro Industrial Chorrillos



Fecha de adquisición	2021 ; 2022
Ubicación	Lampa
Superficie arrendable	31,288 m2
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	57 meses
% Propiedad	50%

Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	Enero 2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	16,236 m2
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	3.2%
Plazo promedio de contratos	68 meses
% Propiedad	21%

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) 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.
- (4) WALT: Weighted Average Lease Term. Duración promedio de los contratos de arriendo.
- (5) LTV (Loan To Value): Monto total de la deuda financiera de sociedades y Fondo sobre monto total valor de los inmuebles.
- (6) GLA (Gross Leasable Area): Superficie arrendable en m2.
- (7) NOI (Net Operating Income): Ingresos operacionales – Costos operacionales.