

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Junio 2024

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 Estable
Auditor	Grant Thornton	
Tasadores	Real Data	Colliers
Comité de Vigilancia	Felipe Eterovic Barreda Guillermo Ugalde Carrasco Juan Cooper Álvarez	

Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto principal la inversión directa o indirecta en 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.

Aspectos Destacados del trimestre

- En junio 2024 se realizó pago de rescate por hasta el 5% del patrimonio del Fondo
- En julio 2024 se concretó refinanciamiento de deuda de Sociedad Artes Seis
- Colocación de una superficie total por 1,037.44 m² por un plazo de 10 años en Edificio Las Artes
- Aprobación de aumento de capital del Fondo y creación de nuevas series de cuotas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 2 de julio de 2024

Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Año	90 días	1 año	SI ²
TIR UF	-2.0%	2.9%	-1.2%
DY UF	3.3%	0.8%	2.5%

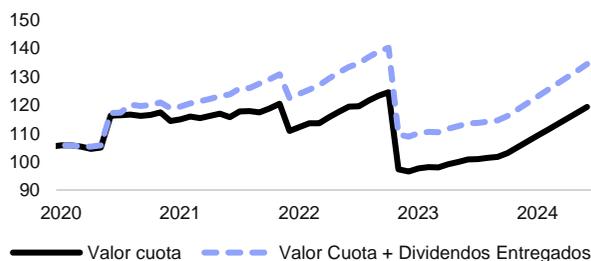
Estados Financieros en \$M (al 31 de marzo 2024)

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	1,392,677	Resultado Operación	565,814
Activo no corriente	64,189,401	Comité de Vigilancia	-2,767
Total Activos	65,582,078	Comisión Administración	-171,688
Pasivos	7,885,049	Otros gastos	-20,976
Patrimonio neto	57,697,029	Gastos Financieros	-55,425
Total Pasivos y Patr.	65,582,078	Resultado del ejercicio	314,958

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
2024	UF 12,149	\$ 248.45

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)*



Valores Cuota*

Serie	Única
Valor cierre trimestre	\$29.868,85
Último cierre bursátil³	\$32,416.70

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

Junio 2024

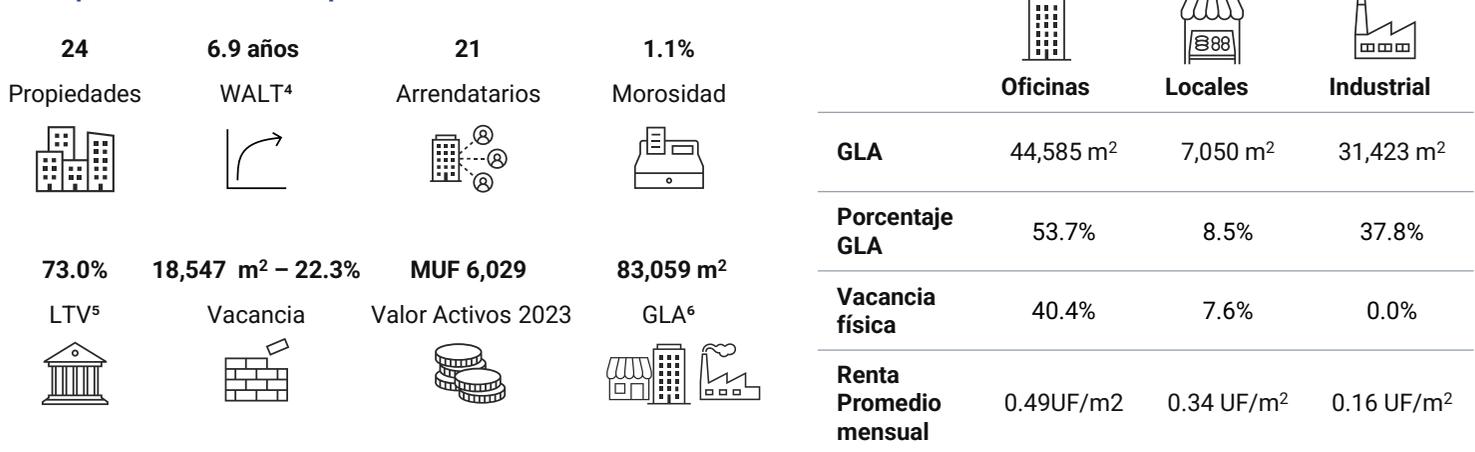
Comentarios de la Administradora

Al cierre del segundo trimestre del 2024 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró un aumento en la vacancia con respecto al trimestre anterior, situándose en 10.18%, impulsado principalmente por la mayor vacancia en Santiago Centro. Cabe señalar que el submercado de Las Condes destaca como el con menor vacancia, la cual asciende a 7.94%. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m² 0.47, sin registrar variaciones respecto al trimestre anterior. Estos valores van desde un promedio de UF/m² 0.56 en el submercado El Golf, hasta un valor promedio de UF/m² 0.34 en el submercado de Santiago Centro.

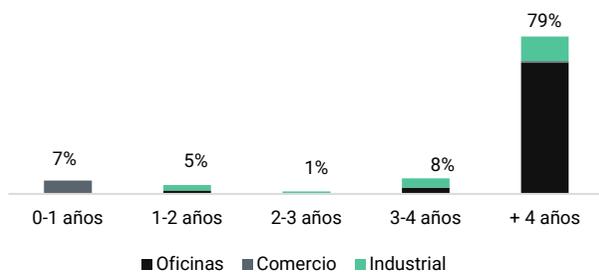
El mercado industrial muestra signos de normalización en sus principales indicadores, registrando una absorción neta trimestral de 180,446 m², la cual prácticamente iguala el volumen registrado durante el año 2023, y representando un aumento de 68% con respecto al 2S 2023. Respecto a la vacancia, se observa un quiebre en la tendencia que se venía mostrando en los últimos tres años, aumentando en 112 pb respecto al semestre anterior, a 4.78%. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m² 0.162, un 3.2% mayor al semestre anterior, debido principalmente a la oferta de valor del nuevo inventario que se incorpora al mercado. Adicionalmente, se identifica una mayor disponibilidad de espacios en el nuevo inventario que ingresa al mercado, lo cual representa un cambio en la tendencia que se venía observando, en donde nuevos centros que ingresaban al mercado prácticamente sin espacios disponibles.

Fuente: CBRE Mercado Oficinas Clase A, 2T 2024; CBRE Industrial, 1S 2024.

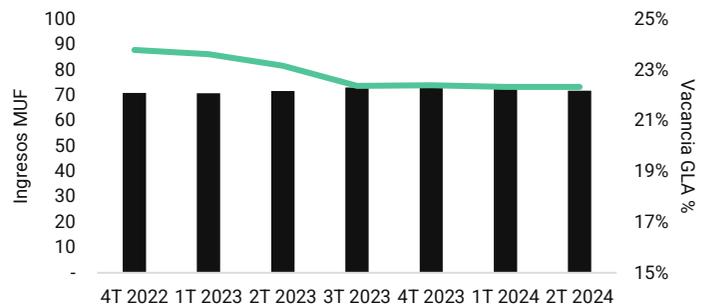
Principales Indicadores Operacionales



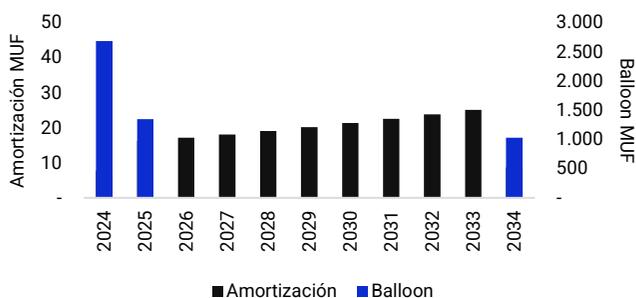
Perfil de Vencimiento de Contratos en Base a Ingresos



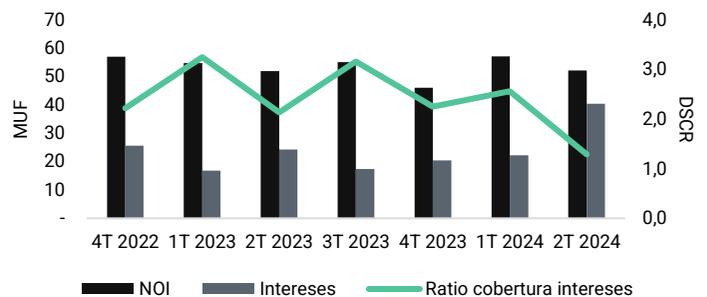
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda



Evolución NOI⁷ y Ratio Cobertura Intereses



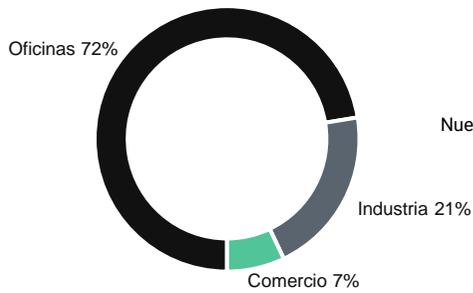
Los datos presentados se encuentran ponderados por el 21% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

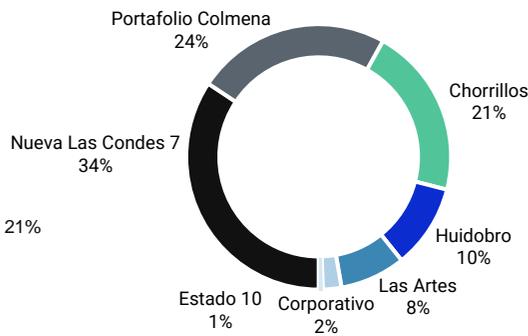
Junio 2024

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

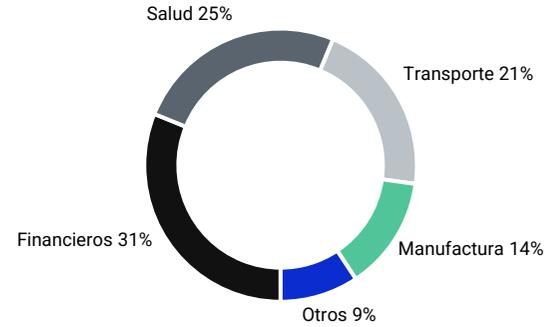
Tipo de activo



Inmueble



Sector económico arrendatarios



Detalle por Inmueble

Edificio Huidobro



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,443 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	105 meses

Edificio Estado 10



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Santiago Centro
Superficie arrendable oficinas	4,452 m ²
Cantidad arrendatarios	2
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	75%
Plazo promedio de contratos	19 meses

Edificio Los Militares



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,305 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	66 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Junio 2024

Edificio Nueva Las Condes 7



Fecha de adquisición	2020
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	12,470 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	114 meses

Renca



Fecha de adquisición	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	43 meses

Edificio Forum



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	2,273 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	66 meses

Locales Comerciales



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Varias
Superficie arrendable oficinas	5,194 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	66 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Junio 2024

Centro Industrial Chorrillos



Fecha de adquisición	2021 ; 2022
Ubicación	Lampa
Superficie arrendable	31,423 m2
Cantidad arrendatarios	7
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	51 meses
% Propiedad	50%

Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	16,236 m2
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	3.2%
Plazo promedio de contratos	70 meses
% Propiedad	21%

- (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.

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 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..