

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2024

Tipo de Fondo	No Rescatable
Fecha de Término ¹	Diciembre 2025
Moneda	Pesos Chilenos

Nemotécnicos:

Serie A	CFISURI3
Serie B Preferente	CFISURI3B
Serie C Preferente	CFISURI3C
Ticker Bloomberg	SURI3:CI

Clasificación **Solvencia**

Feller Rate A- Estable

Humphreys A-fi Estable

Auditor Grant Thornton

Tasadores Real Data Colliers

Felipe Eterovic Barreda

Comité de Vigilancia 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 Fija

Serie A Hasta el mayor valor entre el 1.19% del Patrimonio y UF 5.950 IVA incluido.

Serie B y C Preferente Sin remuneración fija anual.

Remuneración Variable

Serie A 11.9% IVA incluido del exceso de retorno del 5.5% real anual.

Serie B y C Preferente Sin remuneración variable anual.

Aspectos Destacados del trimestre

- Refinanciamiento crédito Sociedad Rentas Artes Seis
- En agosto se pagó crédito del Fondo por UF 130,000
- Cierre contrato de local comercial

Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Año	90 días			1 año			SI ²		
	A	B Pref.	C Pref.	A	B Pref.	C Pref.	A	B Pref.	C Pref.
TIR UF	1.9%	0.0%	5.0%	2.8%	0.0%	5.0%	-1.1%	0.0%	5.0%
DY UF	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%

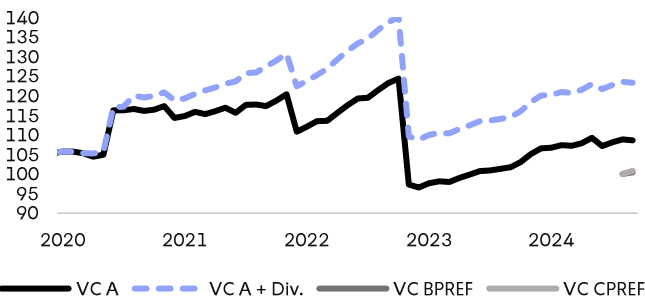
Estados Financieros en \$M (al 30 de junio 2024)

	Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	1,303,784		Resultado Operación	1,128,946
Activo no corriente	60,802,894		Comité de Vigilancia	-5,574
Total Activos	62,106,678		Comisión Administración	-342,082
Pasivos	7,322,255		Otros gastos	-37,523
Patrimonio neto	54,784,423		Gastos Financieros	-112,116
Total Pasivos y Patr.	62,106,678		Resultado del ejercicio	631,651

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	A	B	C
Valor cierre trimestre	30,278.64	37,910.42	38,154.44
Último cierre bursátil ³	32,416.70	-	37,601.86

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

Septiembre 2024

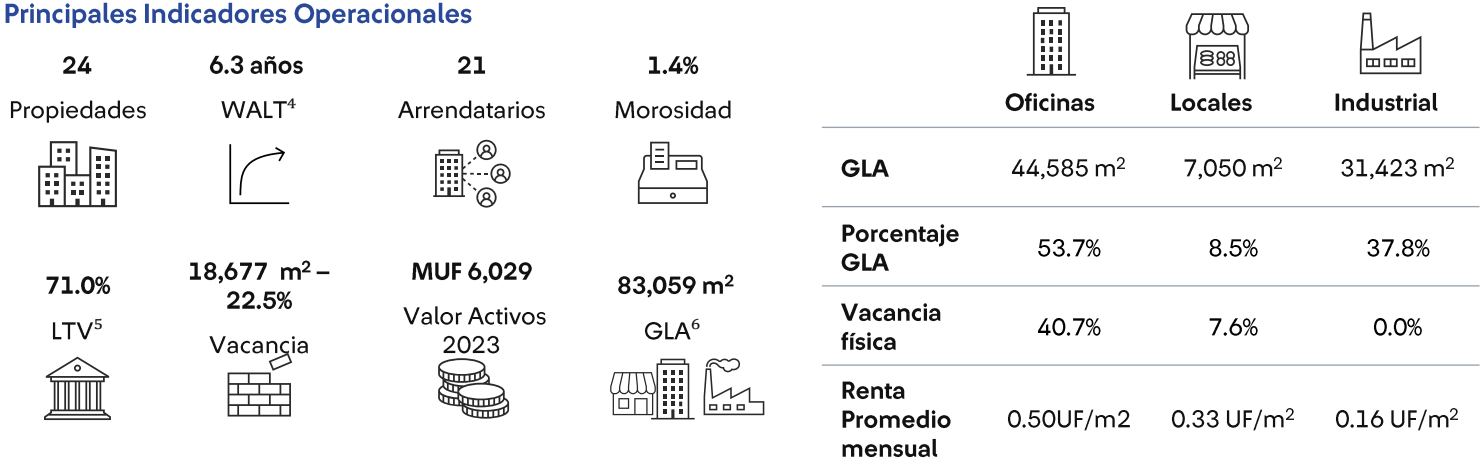
Comentarios de la Administradora

Al cierre del tercer trimestre del 2024 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró un leve aumento en la vacancia con respecto al trimestre anterior, situándose en 10.42%, impulsado principalmente por la mayor vacancia en Santiago Centro y Providencia. Cabe señalar que el submercado de Las Condes destaca como el con menor vacancia, la cual asciende a 7.84%. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m² 0.475, sin registrar variaciones relevantes 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 0.35 en el submercado de Santiago Centro.

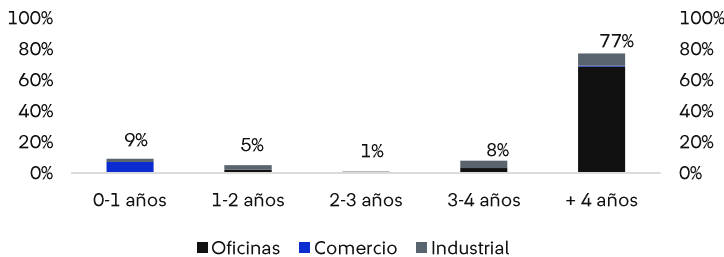
El mercado industrial muestra signos de normalización en sus principales indicadores, registrando una absorción neta trimestral de 180,446 m², la cual iguala el volumen registrado durante el año 2023, y representando un aumento de 68% con respecto al 2S 2023. Respecto a la vacancia, se observa un quiebre 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, 3T 2024; CBRE Industrial, 1S 2024.

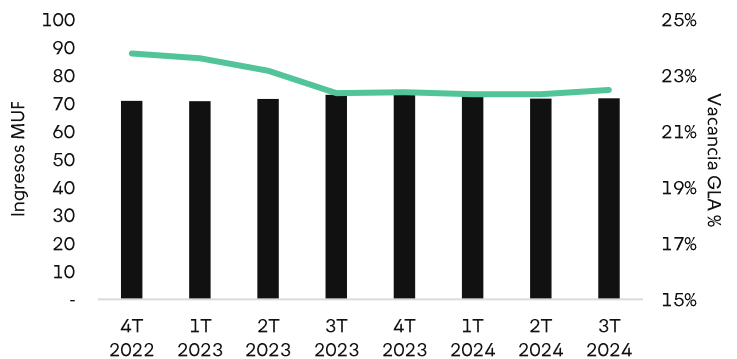
Principales Indicadores Operacionales



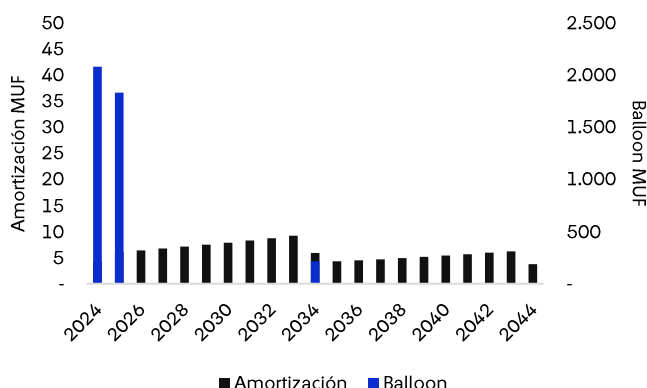
Perfil de Vencimiento de Contratos en Base a Ingresos



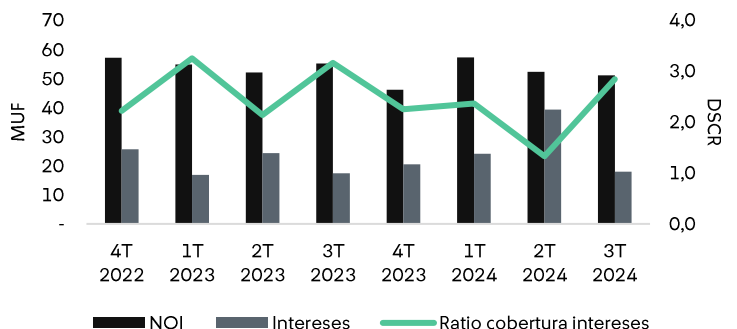
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda



Evolución NOI⁷ y Ratio Cobertura Intereses



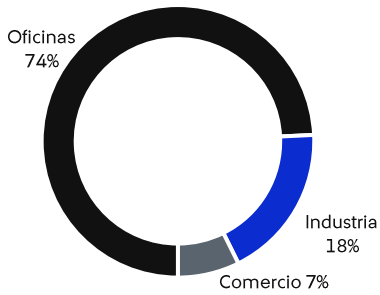
Los datos presentados se encuentran ponderados por el 21% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

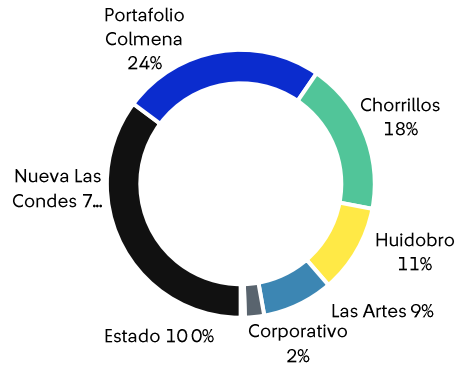
Septiembre 2024

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

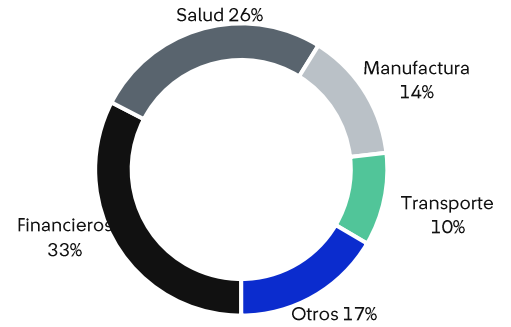
Tipo de activo



Inmueble



Sector económico arrendatarios



Detalle por Inmueble

Edificio Huidobro



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,443 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	102 meses

Edificio Estado 10



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Santiago Centro
Superficie arrendable oficinas	4,452 m2
Cantidad arrendatarios	2
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	75%
Plazo promedio de contratos	16 meses

Edificio Los Militares



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,305 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	63 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2024

Edificio Nueva Las Condes 7



Fecha de adquisición	2020
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	12,470 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	111 meses

Renca



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Renca
Superficie arrendable oficinas	15,088 m ²
Cantidad arrendatarios	1 (10.600 m ² estacionamientos)
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	100%
Plazo promedio de contratos	39 meses

Edificio Forum



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	2,273 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	63 meses

Locales Comerciales



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Varias
Superficie arrendable oficinas	5,194 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	63 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 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	40 meses
% Propiedad	50%

Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	16,236 m2
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	7%
Plazo promedio de contratos	69 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..