

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Marzo 2024

|                                     |                                                                              |         |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Tipo de Fondo</b>                | No Rescatable                                                                |         |
| <b>Fecha de Término<sup>1</sup></b> | Julio 2025                                                                   |         |
| <b>Moneda</b>                       | Peso Chileno                                                                 |         |
| <b>Nemotécnico</b>                  | CFIRESURA1                                                                   |         |
| <b>Ticker Bloomberg</b>             | CFRESUR:CI                                                                   |         |
| <b>Clasificadora</b>                | Feller Rate                                                                  |         |
| <b>Clasificación</b>                | Cuotas 1ra clase nivel 3                                                     |         |
| <b>Auditor</b>                      | Grant Thornton                                                               |         |
| <b>Tasadores</b>                    | Real Data                                                                    | Transsa |
| <b>Comité de Vigilancia</b>         | Marcelo Nacrur Awad<br>Fernando Yáñez Gonzalez<br>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.

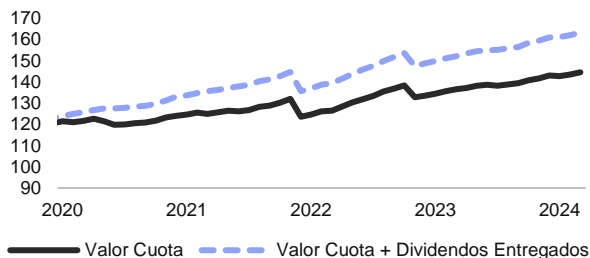
## Acceso al Fondo

|                            |                                                                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo Inversionista</b>  | Público General                                                                                      |
| <b>Horizonte Inversión</b> | Largo plazo                                                                                          |
| <b>Valor Cuota</b>         | Mensual                                                                                              |
| <b>Remuneración</b>        |                                                                                                      |
| <b>Fija anual</b>          | 1.19% IVA incluido sobre los aportes.                                                                |
| <b>Variable anual</b>      | 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 4,356    | \$ 160                    |

## Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



## Valores Cuota\*

| Serie                                     | Única       |
|-------------------------------------------|-------------|
| <b>Valor cierre trimestre</b>             | \$44,889.21 |
| <b>Último cierre bursátil<sup>4</sup></b> | \$33,450.00 |

## Aspectos Destacados del trimestre

- Renovación contrato por un plazo de 5 años en Edificio Palladio por una superficie total de 3,512 m<sup>2</sup>.
- Liberación de 1,581 m<sup>2</sup> por término de contrato con un arrendatario en Edificio Palladio.

## Indicadores de Rentabilidad\*

| Año                                     | 90 días | 1 año | SI <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------|---------|-------|-----------------|
| <b>TIR UF</b>                           | 2.26%   | 2.61% | 6.49%           |
| <b>DY UF</b>                            | 1.45%   | 1.06% | 3.82%           |
| <b>DY UF + Amortización<sup>3</sup></b> | 1.9%    | 1.5%  | 4.1%            |

## Estados Financieros en \$M (al 31 de diciembre 2023)

|                                   | Balance           |                                | Estado de Resultados |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------|
| Activo corriente                  | 534,184           | Resultado Operación            | 3,884,549            |
| Activo no corriente               | 43,953,022        | Comité de Vigilancia           | -10,811              |
| <b>Total Activos</b>              | <b>44,487,206</b> | Comisión Administración        | -428,849             |
| Pasivos                           | 53,119            | Otros gastos                   | -8,728               |
| Patrimonio neto                   | 44,434,087        | Gastos Financieros             | -                    |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b> | <b>44,487,206</b> | <b>Resultado del ejercicio</b> | <b>3,436,161</b>     |

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

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Marzo 2024

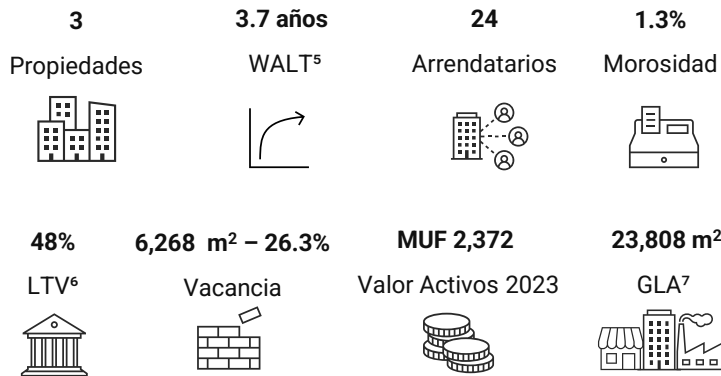
## Comentario de la Administradora

Al cierre del primer trimestre del 2024 el mercado de oficinas Clase B de Santiago presentó una vacancia de 12.51%, registrando una disminución de 118 puntos básicos con respecto al trimestre anterior, explicado principalmente por la salida de stock disponible para la renta en los submercados de Providencia y Huechuraba. Por otro lado, los valores de renta registraron un leve aumento llegando a UF/m2 0.39, donde el submercado de Vitacura presenta la renta más alta de UF/m2 0.51. Durante el trimestre, se registraron dos ingresos de edificios de Clase B en las comunas de Las Condes y Vitacura. Actualmente la superficie en construcción asciende a 61,355 m2 aproximadamente, concentrada en las comunas de Las Condes, Providencia, Vitacura 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.

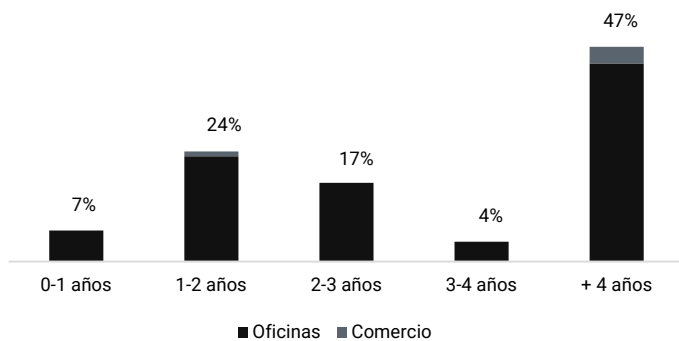
Fuente: CBRE oficinas; 1T 2024

## Principales Indicadores Operacionales

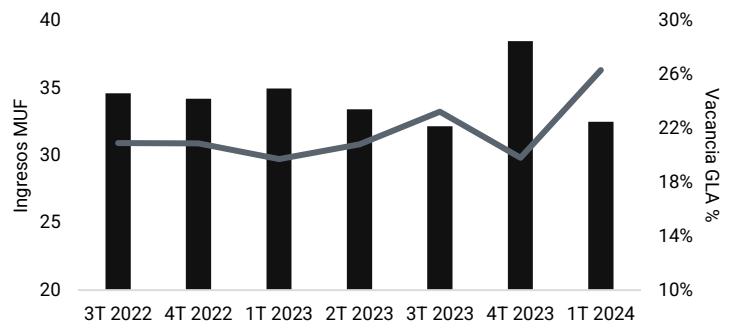


|                               | Oficinas               | Locales               |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>GLA</b>                    | 23,256 m <sup>2</sup>  | 551 m <sup>2</sup>    |
| <b>Porcentaje GLA</b>         | 98%                    | 2%                    |
| <b>Vacancia física</b>        | 27.0%                  | 0%                    |
| <b>Renta Promedio mensual</b> | 0.48 UF/m <sup>2</sup> | 0.9 UF/m <sup>2</sup> |

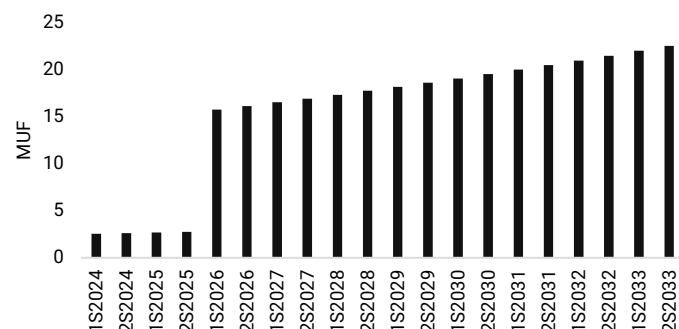
## Perfil de Vencimiento de Contratos



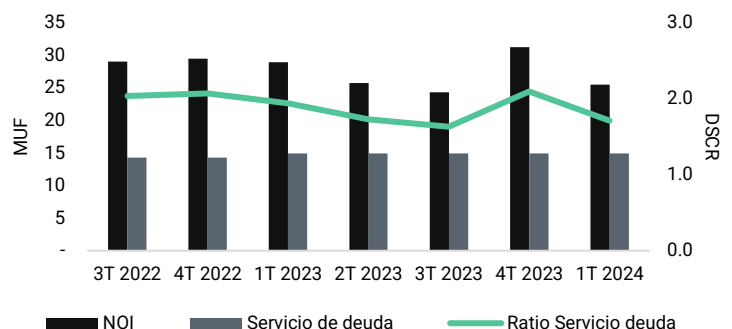
## Evolución Ingresos y Vacancia



## Perfil de Amortización



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

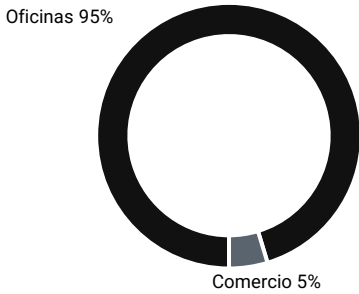


# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

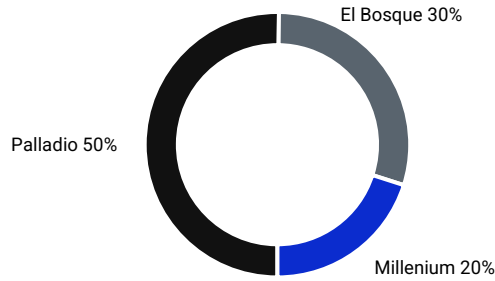
Marzo 2024

## Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

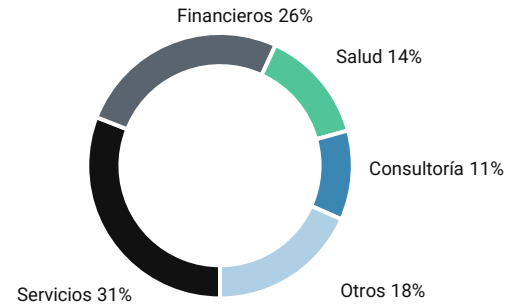
Tipo de activo



Inmueble



Sector Económico Arrendatarios



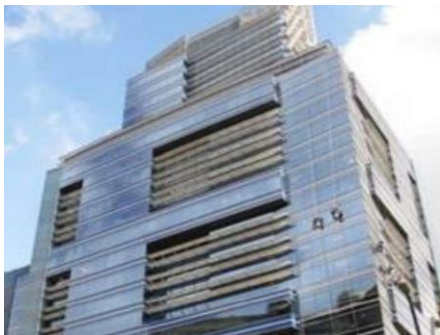
## Detalle por Inmueble

### Edificio Millenium



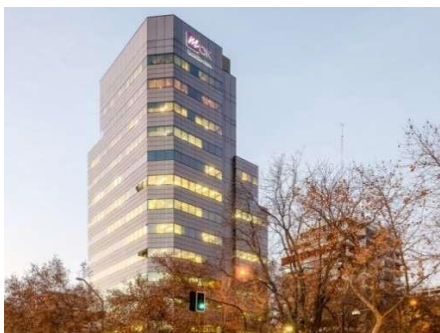
|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Fecha de adquisición                    | Enero 2014 |
| Ubicación                               | Las Condes |
| Superficie arrendable oficinas          | 3,980 m2   |
| Cantidad arrendatarios                  | 4          |
| Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total) | 16%        |
| Plazo remanente de contratos            | 68 meses   |

### Edificio Palladio



|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Fecha de adquisición                    | Noviembre 2014 |
| Ubicación                               | Providencia    |
| Superficie arrendable oficinas          | 13,226 m2      |
| Cantidad arrendatarios                  | 9              |
| Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total) | 29%            |
| Plazo remanente de contratos            | 38 meses       |

### Edificio El Bosque 90



|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Fecha de adquisición                    | Enero 2015  |
| Ubicación                               | Providencia |
| Superficie arrendable oficinas          | 6,602 m2    |
| Cantidad arrendatarios                  | 11          |
| Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total) | 26%         |
| Plazo remanente de contratos            | 39 meses    |

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Marzo 2024

## 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.