

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de junio 2023

Antecedentes generales

Fecha de Inicio	22/01/2019
Nemotécnico	CFIRESURI3
Duración	7 años
Valor Cuota Contable	\$ 28.099,5294
Cuotas Suscritas	1.930.701
Beneficios Tributarios	107 LIR

Rentabilidad del Fondo (1)

	TIR ¹	Dividend Yield ¹
Since Inception	-2,06%	2,80%
12M	-21,97%	0,77%
3M	5,62%	

Dividendos últimos 12 meses

11/07/2022	provisorio	UF 15.049
		UF 15.049

Real últimos 12 meses

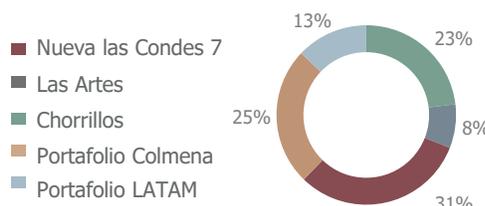
Objetivo del Fondo

El objetivo del Fondo es invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas (Aportantes) en los valores y bienes que señala la ley N° 20.712. Para esto el Fondo invertirá mayoritariamente en sociedades chilenas, que a su vez inviertan o tengan por objeto invertir, directa o indirectamente, principalmente en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

Supervisión Externa

- **Calificadora Riesgo:** Feller Rate / Humphreys
- **Audidores Externos 2023:** Grant Thornton

Composición del Fondo por Ingresos



Miembros del Comité de vigilancia

- Guillermo Ugalde Carrasco
- Joaquín del Real Larraín
- Juan Cooper Álvarez

Remuneraciones (IVA Incluido)

- **Fija Anual:** Hasta el mayor valor entre el 1,19% del Patrimonio y UF 5.950.
- **Variable Anual:** Artículo 27, numeral II del Reglamento Interno.

Administradores principales

Ruperto Lira Goldenberg

Tasa Anual de Costos (TAC) (2)

Fondo 1,58%

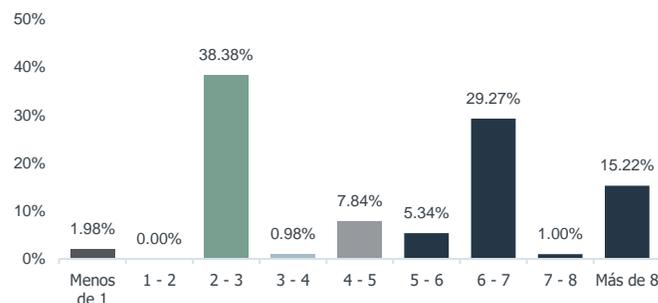
Administración de Comunidades

RES-CBRE - US Urban

RESUMEN DEL FONDO

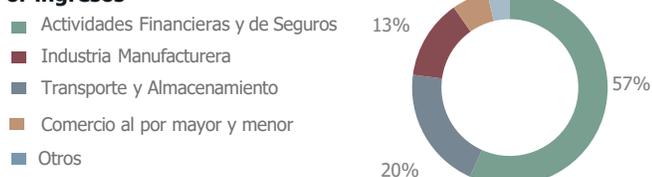
Área arrendable oficinas + locales + bodegas (GLA)	83.217 m ²
Área arrendable terreno (GLA)	10.600 m ²
Cantidad arrendatarios	20
Vacancia oficinas + locales + bodegas (m ² disp. / m ² totales)	23,2%
Vacancia terreno (m ² disp. / m ² totales)	0%
Valor promedio oficinas	0,52 UF/m ²
Valor promedio bodegas	0,16 UF/m ²
Plazo promedio de arriendos	59 meses

Perfil de Vencimiento de Contratos

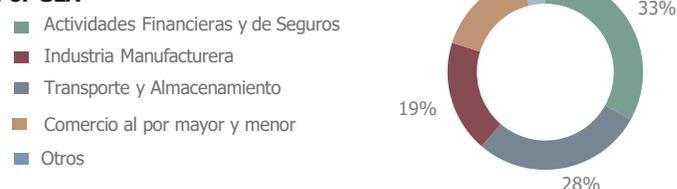


Diversificación arrendatarios por rubro

Por ingresos



Por GLA



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de junio 2023

Edificio Las Artes



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Enero 2019
Segmento	Oficinas Clase A
Ubicación	Las Condes
% Propiedad	9,79%
Superficie arrendable	3.409 m ²
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	3,2%
Plazo promedio de contratos	70 meses

Portafolio LATAM



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Las Condes / Providencia / Santiago / Pudahuel
Superficie arrendable oficinas	23.450 m ²
Superficie arrendable locales	533 m ²
Superficie arrendable terreno	10.600 m ²
Cantidad arrendatarios	2
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	79,5%
Vacancia terreno (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	103 meses

Portafolio Colmena



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Las Condes / Providencia / Santiago / Regiones
Superficie arrendable oficinas/locales	12.067 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	78 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de junio 2023

Edificio Nueva Las Condes 7



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Febrero 2020
Segmento	Oficinas Clase A
Ubicación	Las Condes
% Propiedad	49,26%
Superficie arrendable	12.470 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	25 meses

Chorrillos



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	2021; 2022
Segmento	Bodegas Clase A
Ubicación	Lampa
% Propiedad	50%
Superficie arrendable	31.288 m2
Cantidad arrendatarios	7
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	64 meses

Información Financiera del Fondo

Balance General del Fondo (al 31 de marzo 2023 CLP M\$)

Activos corrientes	1.838.785	Pasivos corrientes	9.370.240
Activos no corrientes	61.485.168	Pasivos no corrientes	1.198.710
Otros activos	0	Patrimonio neto	52.755.003
Total activos	63.323.953	Total Pasivos y Patrimonio	63.323.953

Indicadores de Endeudamiento

Endeudamiento Consolidado (3)

Endeudamiento Consolidado	76%
---------------------------	-----

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de junio 2023

Comentario de la Administradora

Al cierre del segundo trimestre del 2023 el mercado de oficinas Clase A de Santiago muestra signos de estabilización en sus niveles de vacancia en torno al 11%, mientras que los valores de renta se mantienen ajustándose a la baja en valores en torno a UF/m² 0,5, con valores que van desde un promedio de UF/m² 0,56 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m² 0,37 en el submercado de Santiago Centro. Actualmente se cuenta una superficie en construcción de 180.000 m² aproximadamente, los cuales debieran ingresar al stock en el período entre los años 2023 al 2026.

El mercado industrial mantiene sus principales indicadores en niveles históricos dada la alta demanda por arriendo de este tipo de espacios y el limitado nivel de producción que ha ingresado al mercado, gran parte del cual viene pre colocado. Por el lado de la vacancia se observa un quiebre en la tendencia que venía mostrando los últimos 3 años, aumentando levemente a niveles de un 1,3%. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m² 0,169, prácticamente sin variaciones respecto del periodo anterior.

El Fondo invierte indirectamente en activos inmobiliarios de diversas clases como oficinas, locales e industriales. Dentro de las principales inversiones del Fondo, se encuentran 12.470 m² de oficinas en Edificio Nueva Las Condes 7 ubicado en el submercado de Nueva Las Condes, el 21% de la sociedad dueña de la torre oriente del Edificio Las Artes ubicada en el submercado de Nueva Las Condes, Oficinas y locales comerciales en diversas ubicaciones del país arrendados con una superficie total de 12.067 m², edificios con una superficie total de 23.450 m² ubicados en las Comunas de Renca, Las Condes y Santiago Centro, y una participación del 50% en la propiedad de un Centro Industrial ubicado en la Comuna de Lampa.

Dentro de los principales hechos del segundo trimestre se destaca una colocación de 368 m² en uno de los edificios, con lo cual la vacancia total del Fondo asciende a un 23%.

Fuente: GPS, CBRE, JLL, BDO ; 2S 2023

Contacto



En caso de alguna duda contactar a su ejecutivo comercial

Notas

- (1) Rentabilidad y Dividend Yield calculado bajo flujos de caja y expresados en UF.
- (2) Tasa Anual de Costos con IVA incluido.
- (3) Suma de las deudas con terceros de las sociedades y del Fondo / Suma del valor de los inmuebles.

El presente informe ha sido realizado por Administradora General de Fondos Sura S.A., y tiene por exclusivo objeto brindar información sobre las inversiones del fondo al que hace referencia. Este informe refleja la visión personal de Administradora General de Fondos Sura S.A. al momento de la emisión de este. Los responsables de la emisión de este informe se encuentran sujetos a la Política De Conflictos De Interés que Administradora General de Fondos Sura S.A. ha implementado con objeto de dejar establecido y dar cumplimiento a la normativa vigente y a las buenas prácticas, a fin de prevenir un potencial conflicto de interés que pudiese surgir por las inversiones personales realizadas por las personas que en razón de su cargo, posición y/o actividad poseen información privilegiada, conflicto de interés en ciclo de inversiones para vehículos administrados. Adicionalmente, la política antes mencionada debe entenderse complementaria con el Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado de la Administradora, disponible en página web www.inversiones.sura.cl.

La información en base a la cual se elaboró el presente informe puede sufrir cambios, no teniendo Administradora General de Fondos Sura S.A. obligación de actualizar ni informar cambios que realice al presente informe. Cualquier opinión, expresión, estimación y/o recomendación contenida en este informe constituyen nuestro juicio o visión a la fecha de su publicación y pueden ser modificadas sin previo aviso.

Infórmese de las características esenciales de su inversión en estos fondos las que se encuentran contenidas en su reglamento interno. Las rentabilidades pasadas obtenidas por este fondo no garantizan que ellas se repitan en el futuro, los valores cuota de los fondos son variables.