

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2023

<b>Tipo de Fondo</b>	No Rescatable	
<b>Duración</b>	7 años	
<b>Nemotécnico</b>	CFISURI3	
<b>Ticker</b>	SURI3:CI	
<b>Clasificación</b>	<b>Cuotas</b>	<b>Solvencia</b>
<b>Feller Rate</b>	1ra clase nivel 3	A negativa
<b>Humphreys</b>	1ra clase nivel 1	A+fi Estable
<b>Auditor</b>	Grant Thornton	
<b>Tasadores</b>	Real Data	GEA Tasaciones
<b>Comité de Vigilancia</b>	Guillermo Ugalde Carrasco José Joaquín Del Real Larraín Juan Cooper Álvarez	

## Objeto del Fondo

El objetivo del Fondo es invertir el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas 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 principalmente, en forma directa o indirecta, en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

## Acceso al Fondo

<b>Tipo Inversionista</b>	Público General
<b>Horizonte Inversión</b>	Largo plazo
<b>Valor Cuota</b>	Mensual
<b>Remuneración</b>	<b>Serie Única</b>
<b>Fija anual (IVA incluido)</b>	Hasta el mayor valor entre el 1,19% del Patrimonio y UF 5.950.
<b>Variable anual (IVA incluido)</b>	Artículo 27, numeral II del Reglamento Interno.

## Descripción del Fondo

El Fondo tiene como objetivo invertir en activos inmobiliarios destinados para renta en Chile de manera directa o indirecta y a través de diferentes instrumentos.

## Aspectos Destacados del trimestre

- Colocación de 2 oficinas en edificio Estado 10 por una superficie total de 735 m2 .
- Venta local en Rancagua y amortización de deuda asociada a este.

## Indicadores de Rentabilidad (1)

Año	90 días	1 año	SI (2)
<b>TIR UF+</b>	2.6%	-22.7%	-1.8%
<b>DY UF</b>	0%	0%	2.7%

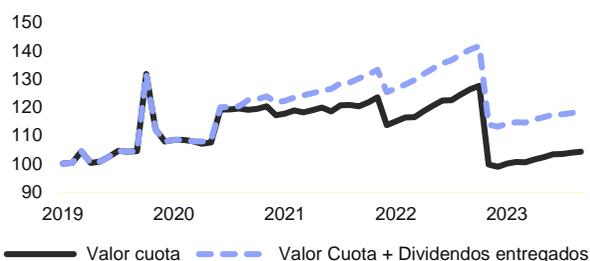
## Estados Financieros en \$M (al 30 de septiembre 2023)

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

## Distribución de Dividendos

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

## Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



## Valores Cuota

Serie	Única
<b>Valor Inicial trimestre</b>	\$28,099.5294
<b>Valor cierre trimestre</b>	\$28,357.0558
<b>Último valor bursátil (03/02/2023)</b>	\$22,898.0000

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

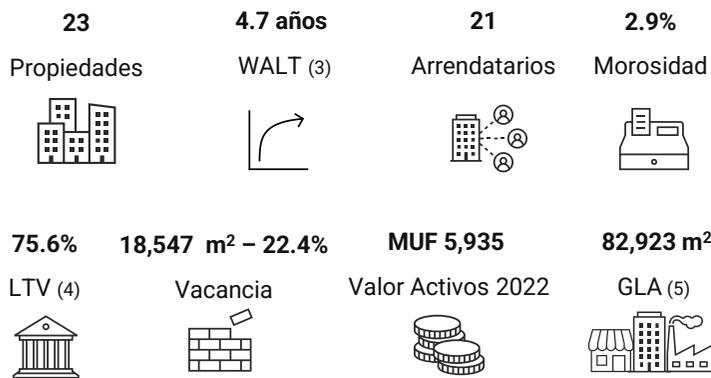
Septiembre 2023

Al cierre del tercer trimestre del 2023 el mercado de oficinas Clase A de Santiago muestra signos de estabilización en sus niveles de vacancia en torno al 11%, lo que refleja una absorción bruta de nuevos arriendos de 35.000 m<sup>2</sup> durante el trimestre. Por otro lado, los precios de renta continúan a la baja con valores en torno a UF/m<sup>2</sup> 0,48 con valores que van desde un promedio de UF/m<sup>2</sup> 0,60 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m<sup>2</sup> 0,37 en el submercado de Santiago Centro. Actualmente se observa una superficie en construcción de 123.388 m<sup>2</sup> 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 tres años, aumentando levemente a niveles de un 1,3%. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m<sup>2</sup> 0,169, prácticamente sin variaciones respecto del periodo anterior.

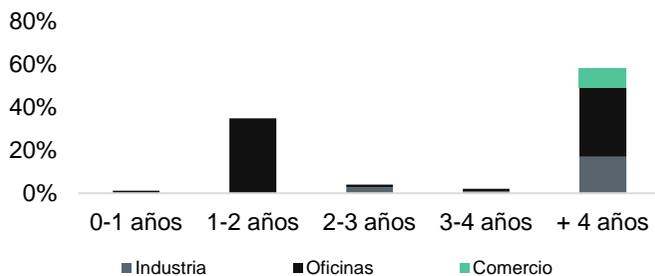
Fuente: CBRE Oficinas, 3T 2023; CBRE Industrial, 1S 2023.

## PRINCIPALES ESTADÍSTICAS OPERACIONALES

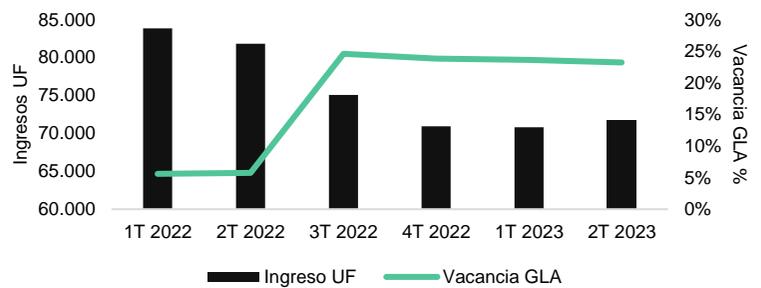


	Oficinas	Locales	Industrial
<b>GLA</b>	42,597 m <sup>2</sup>	9,039 m <sup>2</sup>	31,288 m <sup>2</sup>
<b>Porcentaje GLA</b>	51.4%	10.9%	37.7%
<b>Vacancia física</b>	42.3%	5.9%	0%
<b>Renta Promedio mensual</b>	0.52 UF/m <sup>2</sup>	0.36 UF/m <sup>2</sup>	0.16 UF/m <sup>2</sup>

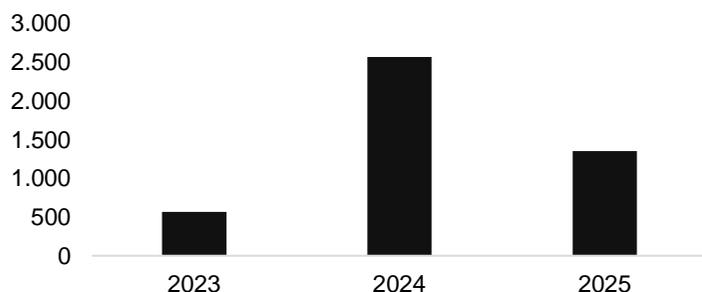
### Perfil de Vencimiento de Contratos



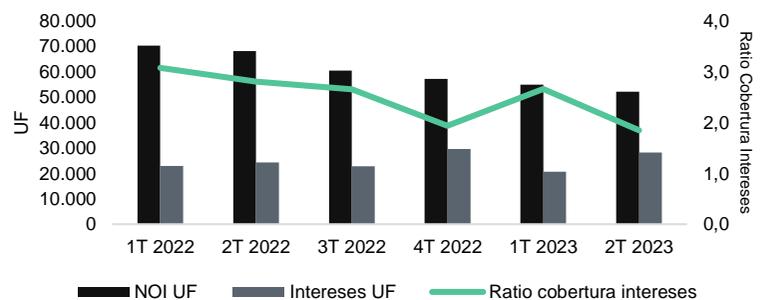
### Evolución Ingresos y Vacancia



### Perfil de Vencimiento de Deuda (Miles de UF)



### Evolución NOI (6) y Ratio Cobertura Intereses

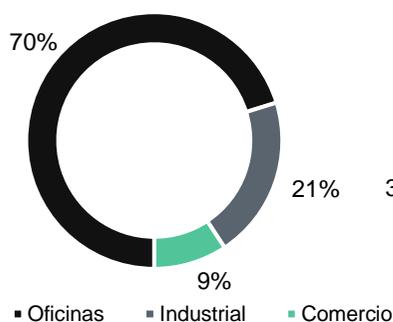


# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

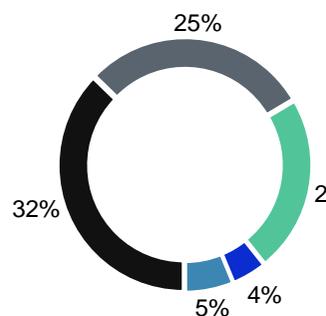
Septiembre 2023

## DIVERSIFICACIÓN PORTAFOLIO – En base a Ingresos

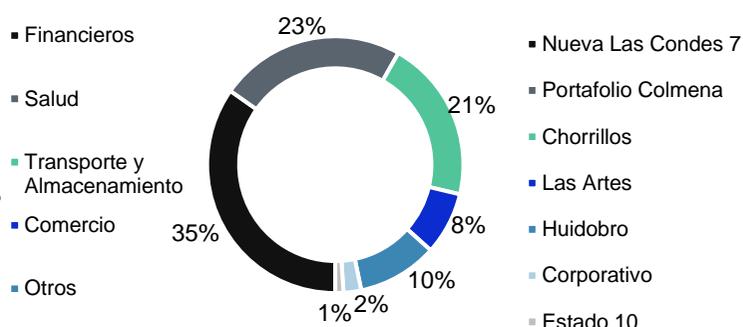
### Tipo de activo



### Inmueble



### Rubro



## DETALLE POR INMUEBLE

### Detalle del Portafolio

	Tipo	Ubicación	GLA	Vacancia
Edificio Huidobro	Oficina	Las Condes	4,443	0%
Edificio Estado 10	Oficina	Santiago	4,452	75%
Los Militares 4777	Oficina	Las Condes	4,305	0%
Edificio Forum	Oficina	Providencia	2,273	0%
Locales Comerciales	Local	A lo largo de Chile	5,194	0%
Chorrillos	Industrial	Lampa	31,288	0%
Edificio Las Artes 6	Oficina	Las Condes	3,409	3,2%
Nueva Las Condes 7	Oficina	Las Condes	12,470	0%
Edificio Renca	Oficina	Renca	15,088	100%

### 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	114 meses

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2023

## 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	75 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	75 meses

## Locales Comerciales



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	A lo largo de Chile
Superficie arrendable oficinas	5,194 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	75 meses

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2023

## Centro Industrial Chorrillos



<b>Fecha de adquisición</b>	2021 ; 2022
<b>Ubicación</b>	Las Condes
<b>Superficie arrendable</b>	31,288 m <sup>2</sup>
<b>Cantidad arrendatarios</b>	8
<b>Vacancia bodegas (m<sup>2</sup> disp. / m<sup>2</sup> total)</b>	0%
<b>Plazo promedio de contratos</b>	61 meses

## Edificio Las Artes



<b>Fecha de adquisición</b>	Enero 2019
<b>Ubicación</b>	Las Condes
<b>Superficie arrendable oficinas</b>	3,409 m <sup>2</sup>
<b>Cantidad arrendatarios</b>	8
<b>Vacancia oficinas (m<sup>2</sup> disp. / m<sup>2</sup> total)</b>	3.2%
<b>Plazo promedio de contratos</b>	74 meses

## Edificio Nueva Las Condes 7



<b>Fecha de adquisición</b>	Febrero 2020
<b>Ubicación</b>	Las Condes
<b>Superficie arrendable oficinas</b>	12,470 m <sup>2</sup>
<b>Cantidad arrendatarios</b>	1
<b>Vacancia oficinas (m<sup>2</sup> disp. / m<sup>2</sup> total)</b>	0%
<b>Plazo promedio de contratos</b>	22 meses

## Renca



<b>Fecha de adquisición</b>	Diciembre 2019
<b>Ubicación</b>	Renca
<b>Superficie arrendable oficinas</b>	15,088 m <sup>2</sup>
<b>Superficie arrendable estacionamientos</b>	10.600 m <sup>2</sup>
<b>Cantidad arrendatarios</b>	1
<b>Vacancia oficinas (m<sup>2</sup> disp. / m<sup>2</sup> total)</b>	100%
<b>Vacancia estacionamientos (m<sup>2</sup> disp. / m<sup>2</sup> total)</b>	0%
<b>Plazo promedio de contratos</b>	51 meses

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2023

El contenido del presente documento proviene de fuentes consideradas como fidedignas; sin embargo, no se ofrece garantía alguna, ni representa una sugerencia para la toma de decisiones en materia de inversión. Administradora General de Fondos SURA S.A. (en adelante "AGF SURA") no asume ninguna responsabilidad en caso de que el presente documento sea interpretado como recomendación de compra o venta de cualquier inversión que en el mismo se mencionan. El inversionista interesado en invertir en los fondos de inversión administrados por AGF SURA, deberá consultar el Reglamento de Inversión correspondiente para conocer todas las características de operación, administración y liquidación de este fondo. Este documento no podrá ser reproducido parcial o totalmente por ningún medio, ni ser distribuido, citado o divulgado sin el permiso previo por escrito otorgado por AGF SURA. Las opiniones publicadas en este documento son de exclusiva responsabilidad del autor. AGF SURA no asume responsabilidad alguna respecto de la inexactitud, errores o imprecisiones de la información contenida en el mismo. 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. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables. 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.

- (1) Rentabilidad y Dividend Yield expresados en UF. Datos al cierre de septiembre 2023.
- (2) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (3) WALT: Weighted Average Lease Term. Duración promedio de los contratos de arriendo.
- (4) LTV (Loan To Value): Monto total deuda de sociedades y Fondo con terceros sobre monto total valor de los inmuebles. Expresado en %.
- (5) GLA (Gross Leasable Area): superficie arrendable en m2.
- (6) NOI (Net Operating Income): Ingresos operacionales – Costos operacionales. Expresado en UF.