

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2023

Tipo de Fondo	No Rescatable	
Duración	7 años	
Nemotécnico	CFISURI3	
Ticker	SURI3:CI	
Clasificación	Cuotas	Solvencia
Feller Rate	1ra clase nivel 3	A negativa
Humphreys	1ra clase nivel 1	A+fi Estable
Auditor	Grant Thornton	
Tasadores	Real Data	GEA Tasaciones
Comité de Vigilancia	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

Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración	Serie Única
Fija anual (IVA incluido)	Hasta el mayor valor entre el 1,19% del Patrimonio y UF 5.950.
Variable anual (IVA incluido)	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)
TIR UF+	2.6%	-22.7%	-1.8%
DY UF	0%	0%	2.7%

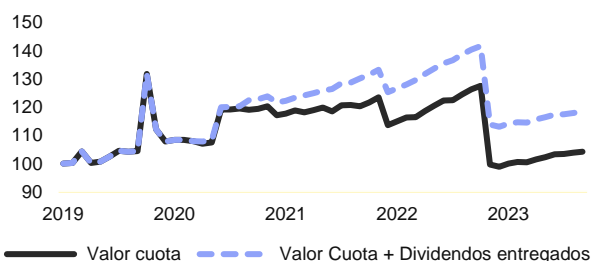
Estados Financieros en \$M (al 30 de septiembre 2023)

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

Distribución de Dividendos

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

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



Valores Cuota

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

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

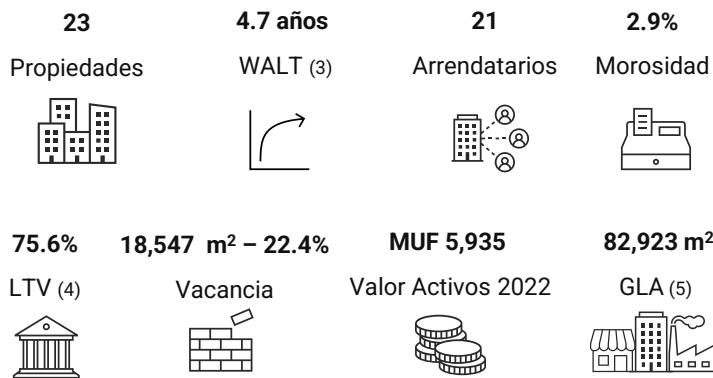
Septiembre 2023

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 m² durante el trimestre. Por otro lado, los precios de renta continúan a la baja con valores en torno a UF/m² 0,48 con valores que van desde un promedio de UF/m² 0,60 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m² 0,37 en el submercado de Santiago Centro. Actualmente se observa una superficie en construcción de 123.388 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 tres 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.

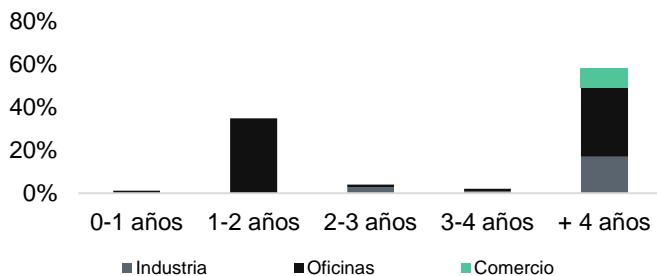
Fuente: CBRE Oficinas, 3T 2023; CBRE Industrial, 1S 2023.

PRINCIPALES ESTADÍSTICAS OPERACIONALES

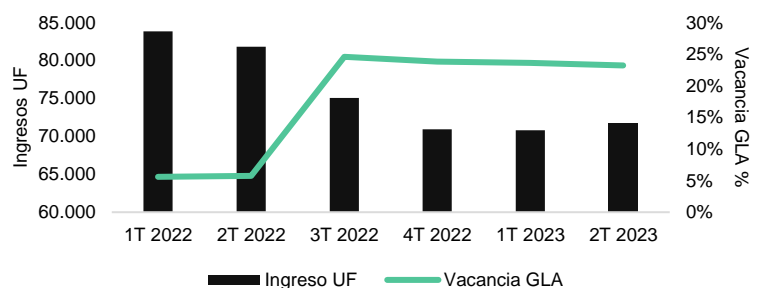


	Oficinas	Locales	Industrial
GLA	42,597 m ²	9,039 m ²	31,288 m ²
Porcentaje GLA	51.4%	10.9%	37.7%
Vacancia física	42.3%	5.9%	0%
Renta Promedio mensual	0.52 UF/m ²	0.36 UF/m ²	0.16 UF/m ²

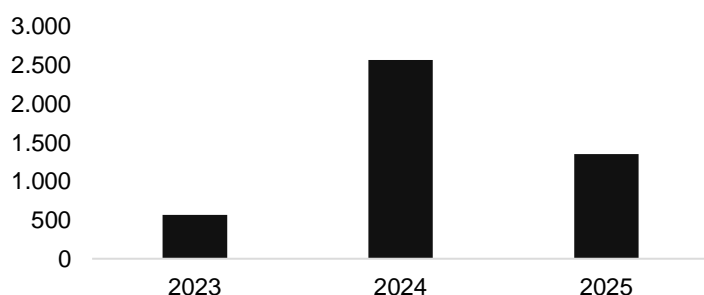
Perfil de Vencimiento de Contratos



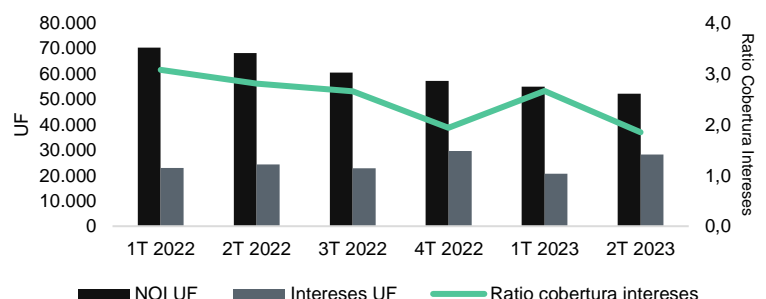
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda (Miles de UF)



Evolución NOI (6) y Ratio Cobertura Intereses

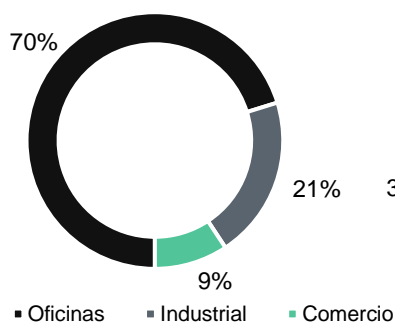


Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

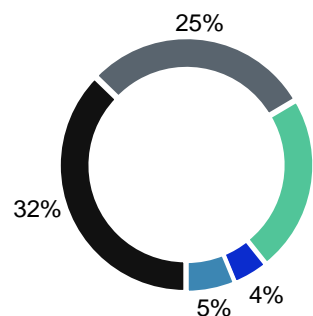
Septiembre 2023

DIVERSIFICACIÓN PORTAFOLIO – En base a Ingresos

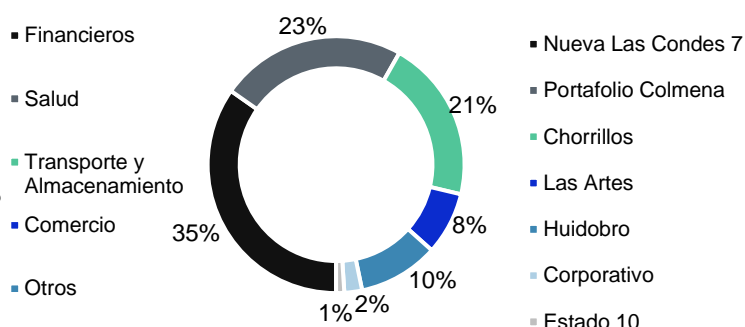
Tipo de activo



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 m ²
Cantidad arrendatarios	2
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	75%
Plazo promedio de contratos	15 meses

Edificio Los Militares



Fecha de adquisición	Diciembre 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	75 meses

Edificio Forum



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	2,273 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² 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 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	75 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 2023

Centro Industrial Chorrillos



Fecha de adquisición	2021 ; 2022
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable	31,288 m2
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	61 meses

Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	Enero 2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	3,409 m2
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	3.2%
Plazo promedio de contratos	74 meses

Edificio Nueva Las Condes 7



Fecha de adquisición	Febrero 2020
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	12,470 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	22 meses

Renca



Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Ubicación	Renca
Superficie arrendable oficinas	15,088 m2
Superficie arrendable estacionamientos	10.600 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	100%
Vacancia estacionamientos (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	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.