

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de Marzo 2023

Antecedentes generales

Fecha de Inicio	22/01/2019
Nemotécnico	CFIRESURI3
Duración	7 años
Valor Cuota Contable	\$ 27.324,2741
Cuotas Suscritas	1.930.701
Beneficios Tributarios	107 LIR

Rentabilidad del Fondo (1)

	TIR ¹	Dividend Yield ¹
Since Inception	-2,46%	2,97%
12M	-22,39%	0,78%
3M	0,78%	0,00%

Dividendos últimos 12 meses

25/03/2022	provisorio	UF 23.652
11/07/2022	provisorio	UF 15.049
		UF 38.701

Real últimos 12 meses

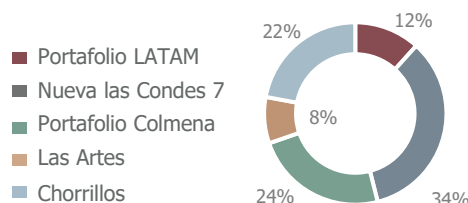
Objetivo del Fondo

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 2022:** HLS Surlatina Audit & Advisory

Composición del Fondo por Ingresos



Miembros del Comité de vigilancia

- Felipe Eterovic Barreda
- Marian Lingsch Wunsch
- Guillermo Ugalde Carrasco

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
Juan Felipe Perez Vasquez

Tasa Anual de Costos (TAC) (2)

Fondo 1,01%

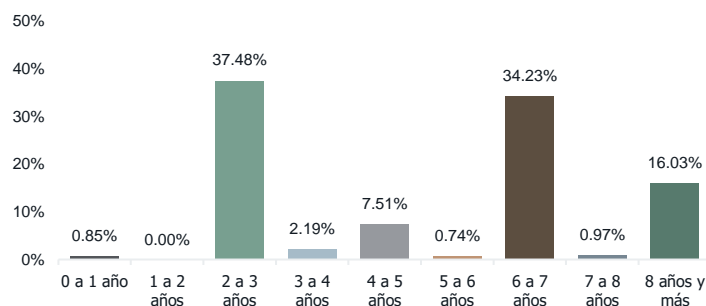
Administración de Comunidades

RES-CBRE – US Urban

RESUMEN DEL FONDO

Área arrendable oficinas + bodegas (GLA)	86.292 m ²
Área arrendable terreno (GLA)	10.600 m ²
Cantidad arrendatarios	12
Vacancia oficinas + bodegas (m ² disp. / m ² totales)	22,8%
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	63 meses

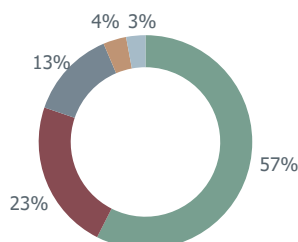
Perfil de Vencimiento de Contratos



Diversificación arrendatarios por rubro

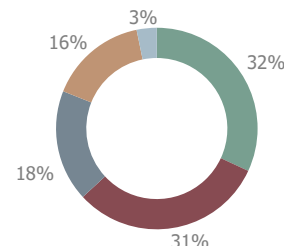
Por ingresos

- Actividades Financieras y de Seguros
- Transporte y Almacenamiento
- Industria Manufacturera
- Comercio al por mayor y menor
- Otros



Por GLA

- Actividades Financieras y de Seguros
- Transporte y Almacenamiento
- Industria Manufacturera
- Comercio al por mayor y menor
- Otros



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de Marzo 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	77 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 terreno	10,600 m ²
Cantidad arrendatarios	2
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	81,0%
Vacancia terreno (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	111 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	81 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de Marzo 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	28 meses

Chorrillos



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	2021; 2022
Segmento	Bodegas Clase A
Ubicación	Lampa
% Propiedad	50%
Superficie arrendable	34.363 m2
Cantidad arrendatarios	7
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	68 meses

Información Financiera del Fondo

Balance General del Fondo (al 31 de diciembre 2022 CLP M\$)

Activos corrientes	1.446.505	Pasivos corrientes	9.157.314
Activos no corrientes	60.981.001	Pasivos no corrientes	1.303.443
Otros activos	0	Patrimonio	58.429.698
Total activos	62.427.506	Resultado	(6.462.949)
		Total Pasivos y Patrimonio	62.427.506

Indicadores de Endeudamiento

Endeudamiento Consolidado (3)

Endeudamiento Consolidado	77,95%
---------------------------	--------

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Cierre de Marzo 2023

Comentario de la Administradora

El Fondo SURA Renta Inmobiliaria III es un fondo de inversión no rescatable administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. , cuya finalidad es ser partícipe de diferentes negocios inmobiliarios con el fin de esperar rentabilidades por medio de las rentas de estos mismos. El portafolio de este Fondo se compone por una gran variedad de activos, entre los cuales destacan el Edificio Nueva Las Condes 7, Edificio Huidobro, Edificio Las Artes en Las Condes y la Bodega Chorrillos en Lampa, entre otros.

Cerrando el primer trimestre 2023, el Fondo sigue enfrentando los desafíos que presenta actualmente el mercado y la situación macroeconómica del país. Esta situación se mitiga de cierta manera teniendo en cuenta que el Fondo tiene contratos de largo plazo con empresas de reconocido prestigio, la duración remanente de los contratos de arriendo es alrededor de 5 años desde finales de marzo.

Independiente de lo anterior, el Fondo presenta sus principales desafíos en lo que respecta a su vacancia.

Constantemente se está monitoreando el mercado en búsqueda de nuevos arrendatarios que su perfil sea compatible con las fortalezas de los activos, junto al desarrollo de estrategias operacionales, esto con el fin de disminuir la vacancia y aumentar los ingresos.

Sobre los principales hechos del Fondo, durante el mes de enero se arrendaron aproximadamente 360 m2 de oficinas en el Edificio Estado 10, edificio que se encuentra en el centro de Santiago. Paralelamente se renegotió un contrato de arrendamiento por 147 m2 aproximadamente.

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.