

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Cierre septiembre 2023

Antecedentes generales

Fecha de Inicio	14/12/2017
Nemotécnico	CFISURI2
Duración	8 años
Valor Cuota Contable (A)	\$ 33.309,1399
Valor Cuota Contable (I)	\$ 33.517,1748
Cuotas Suscritas	1.229.442
Beneficios Tributarios	107 LIR

Rentabilidad del Fondo (1)

	TIR ¹	Dividend Yield ¹
Since Inception	2,2%	3,2%
12M	-14,4%	3,0%
3M	5,7%	

Dividendos últimos 12 meses

21/12/2022	Provisorio	UF 15.772
06/04/2023	Provisorio	UF 12.001
28/07/2023	Provisorio	UF 6.820
26/10/2023	Provisorio	UF 6.878
		UF41.471

Objetivo 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.

Tipo de Fondo

Fondo de Inversión no Rescatable

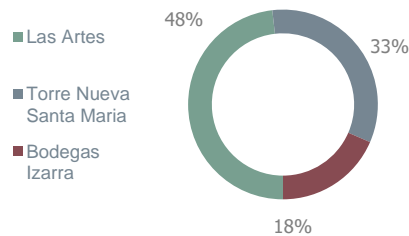
Administradores principales

Ruperto Lira Goldenberg

Supervisión Externa

- **Audidores Externos 2023:** Grant Thornton

Composición del Fondo por Ingresos



Miembros del Comité de Vigilancia

- Germán Tagle O'Ryan
- Virgilio Perretta Carvajal
- Fernando Yañez González

Remuneraciones (IVA Incluido)

• Fija Anual:

Serie A Hasta un doceavo del 1,19% del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo.

Serie I Hasta un doceavo del 1,071% del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo.

- **Variable Anual:** 23,8% de los beneficios netos percibidos en exceso del 6% real anual sobre los aportes.

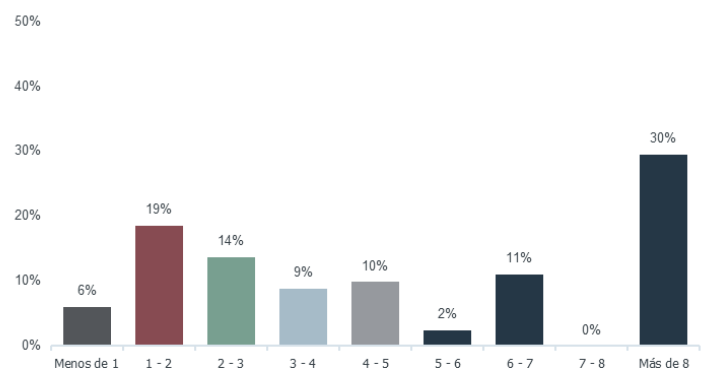
Administración de Comunidades

RES-SADE

RESUMEN DEL FONDO

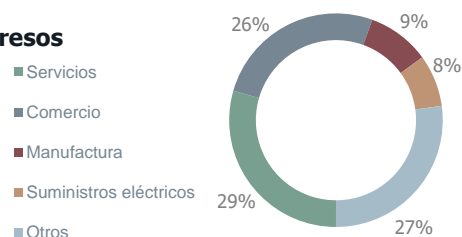
Área arrendable oficina (GLA)	20.603 m ²
Área arrendable bodega (GLA)	22.157 m ²
Cantidad arrendatarios	22
Vacancia física oficinas	2%
Vacancia física bodegas	0%
Valor promedio oficinas	0,48 UF/m ²
Valor promedio bodegas	0,13 UF/m ²
Plazo promedio de arriendos	4,9 años

Perfil de Vencimiento de Contratos – en base a ingresos

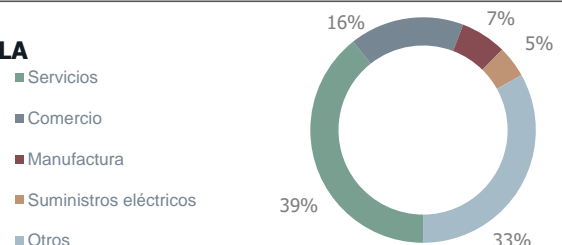


Diversificación arrendatarios por rubro

Por ingresos



Por GLA



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Cierre septiembre 2023

Edificio Nueva Santa María



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	2017; 2018
Segmento	Oficinas Clase A
Ubicación	Providencia
% Copropiedad	28,72%
Superficie arrendable oficinas	7.777 m ²
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia física oficinas	0%
Plazo promedio de contratos	46 meses

Bodegas Izarra



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Septiembre 2018
Segmento	Bodegas Clase A
Ubicación	Pudahuel
% Propiedad	100%
Superficie arrendable bodegas	22.157 m ²
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia física bodegas	0%
Plazo promedio de contratos	44 meses

Edificio Las Artes



Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Enero 2019
Segmento	Oficinas Clase A
Ubicación	Las Condes
% Propiedad	36,85%
Superficie arrendable oficinas	12.826 m ²
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia física oficinas	3,2%
Plazo promedio de contratos	74 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Cierre septiembre 2023

Información Financiera del Fondo

Balance General del Fondo (al 30 de septiembre 2023 CLP M\$)

Activos corrientes	2.592.258
Activos no corrientes	39.759.745
Total activos	42.352.003
Pasivos corrientes	1.370.612
Pasivo no corriente	-
Patrimonio neto	40.981.391
Total Pasivos y Patrimonio	42.352.003

Indicadores de Endeudamiento

Endeudamiento Consolidado (2)

Endeudamiento Consolidado	64%
---------------------------	-----

Comentario de la Administradora

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 anterior refleja una absorción bruta de nuevos arriendos por 35.000 m² durante este período. Por otro lado, los valores de renta se mantienen ajustándose levemente a la baja en 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 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 período anterior.

El Fondo invierte indirectamente en tres activos inmobiliarios, los cuales consisten en un centro industrial de 22.157 m² ubicado en la Comuna de Pudahuel, 7.777 m² de oficinas en la Torre Nueva Santa María ubicada en la Comuna de Providencia y el 79% de la sociedad dueña de la torre oriente del Edificio Las Artes, el cual tiene una superficie de 16.236 m², y está ubicado en la Comuna de Las Condes.

Durante el tercer trimestre del año no se registran hechos relevantes en las inversiones del Fondo. Desde el punto de vista operacional, la vacancia de los activos del Fondo asciende a un 1,0%, la cual corresponde a una superficie de 413 m² en el Edificio Las Artes en Nueva Las Condes, mientras que el resto de los inmuebles en donde invierte el Fondo se encuentran 100% ocupados.

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

Contacto



En caso de alguna duda contactar a su ejecutivo comercial

Notas

- (1) Rentabilidad y Dividend Yield expresados en UF. Datos al cierre de septiembre 2023, incluye el reparto de dividendos octubre 2023.
- (2) Suma de las deudas con terceros de las sociedades y del Fondo / Suma del valor de los inmuebles.

Disclaimer

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.