

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Diciembre 2023

Tipo de Fondo	No Rescatable
Fecha de Término¹	Diciembre 2025
Moneda	Peso Chileno
Nemotécnico	CFISURI2A; CFISURI2I
Ticker Bloomberg	SURI2A; SURI2I:CI
Auditor	Grant Thornton
Tasadores	Real Data GEA Tasaciones
Comité de Vigilancia	Germán Tagle O'Ryan Virgilio Perretta Carvajal Fernando Yañez González

Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto principal la inversión a través de sociedades o fondos de inversión públicos o privados, y títulos de deuda en negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile.

Acceso al Fondo

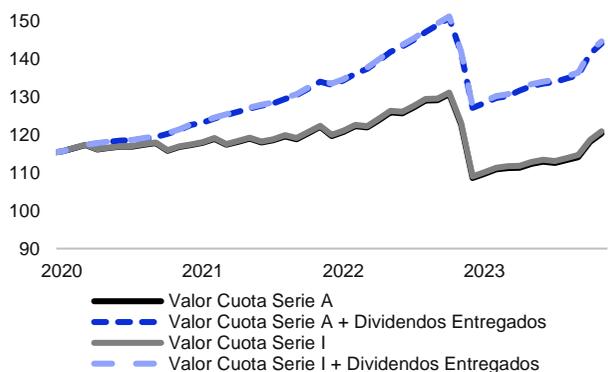
Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración	
Fija anual	Serie A Hasta un doceavo del 1.19% IVA incluido del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo.
Fija anual	Serie I Hasta un doceavo del 1.071% IVA incluido del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo
Variable anual	23.8% IVA incluido de los beneficios netos percibidos en exceso del 6% real anual sobre los aportes.

Distribución de Dividendos*

Año	Total anual	Div./cuota anual (aprox.)
2020	UF 62,551	\$ 1,521
2021	UF 89,487	\$ 2,181
2022	UF 65,128	\$ 1,776
2023	UF 25,718	\$ 1,151

(*) No incluye el dividendo pagado el 26 de enero de 2024 por \$220 por cuota aprox.

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)**



Valores Cuota**

Serie	Única
Valor cierre trimestre Serie A	\$35,142.42
Valor cierre trimestre Serie I	\$35,357.31
Último cierre bursátil⁴ Serie A	\$18,898.50
Último cierre bursátil⁴ Serie I	\$28,199.00

Indicadores de Rentabilidad**

Año	SERIE A		
	90 días	1 año	SI ²
TIR UF	24.4%	-3.4%	2.8%
DY UF	2.5%	3.3%	3.1%
DY + Amortización³	3.4%	4.0%	3.4%
Año	SERIE I		
	90 días	1 año	SI ²
TIR UF	24.3%	-3.3%	2.9%
DY UF	2.5%	3.3%	3.1%
DY + Amortización³	3.4%	4.0%	3.4%

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

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	2,343,289	Resultado Operación	3,020,983
Activo no corriente	40,008,714	Comité de Vigilancia	-8,068
Total Activos	42,352,003	Comisión Administración	-355,305
Pasivos	1,242,144	Otros gastos	-5,636
Patrimonio neto	40,981,390	Gastos Financieros	-
Total Pasivos y Patrimonio	42,352,003	Resultado del ejercicio	2,651,974

(**)Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de noviembre 2023.

Los datos presentados se encuentran ponderados por el 79% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Diciembre 2023

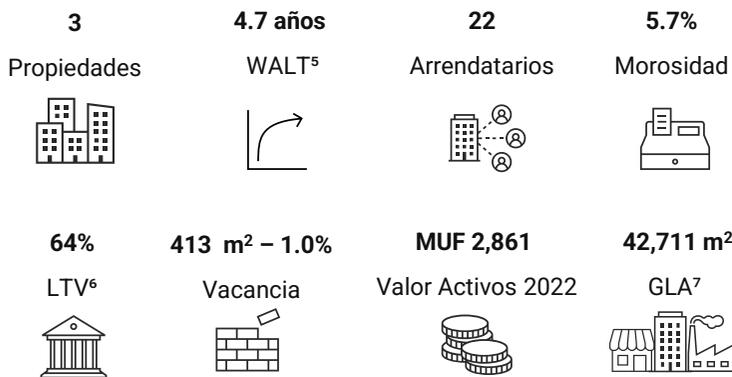
Comentarios de la Administradora

Al cierre del cuarto trimestre del 2023 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró una caída en la vacancia, situándose en 10%, producto de una absorción neta de 19,825 m² durante el trimestre, destacando el submercado de Las Condes como el con menor vacancia la cual asciende a 7.95%. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en torno a UF/m² 0.47, los cuales no registran variaciones respecto al trimestre anterior, con valores que van desde un promedio de UF/m² 0.55 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m² 0.35 en el submercado de Santiago Centro.

El mercado industrial muestra signos de normalización en sus principales indicadores, sin embargo, estos continúan manteniéndose en niveles históricos. Por el lado de la vacancia, se observa un quiebre en la tendencia que venía mostrando los últimos tres años, aumentando a 3.7%, lo que representa un aumento de 240 bps respecto al semestre anterior. Sin embargo, la absorción neta fue un 28% mayor a la del semestre anterior. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m² 0.157, un 0.012 UF/m² menor con respecto al periodo anterior, siendo arrastrado a la baja por la mayor vacancia.

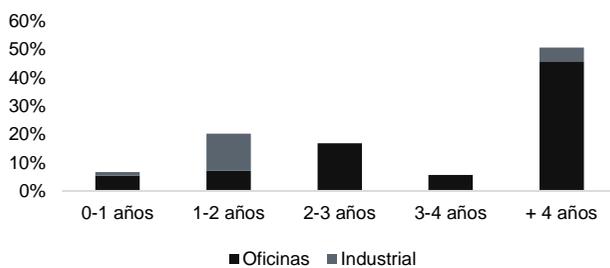
Fuente: CBRE Oficinas, 4T 2023; CBRE Industrial, 2S 2023.

PRINCIPALES INDICADORES OPERACIONALES

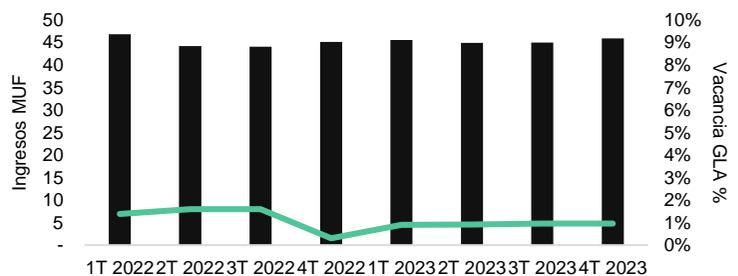


	Oficinas	Bodegas
GLA	20,603 m ²	22,108 m ²
Porcentaje GLA	48%	52%
Vacancia física	2.0%	0%
Renta Promedio mensual	0.51 UF/m ²	0.13 UF/m ²

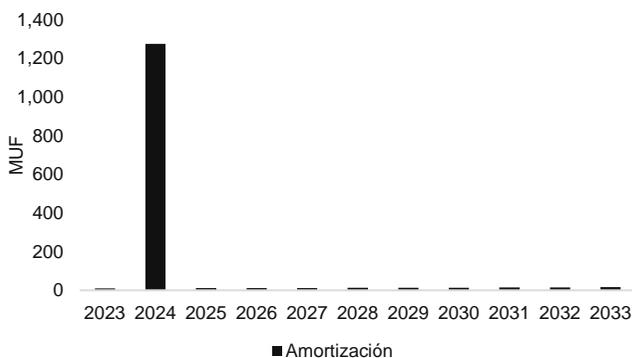
Perfil de Vencimiento de Contratos



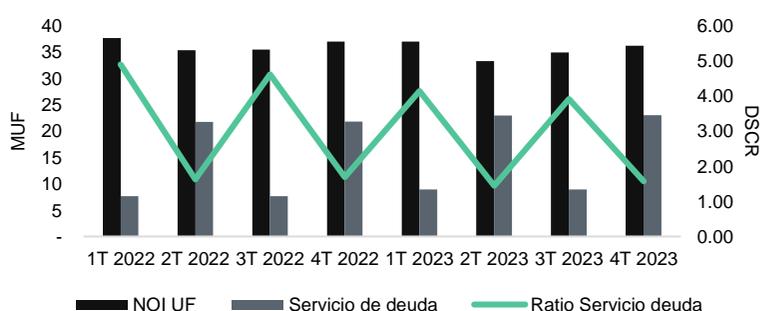
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda



Evolución NOI⁸ y Ratio Servicio de Deuda



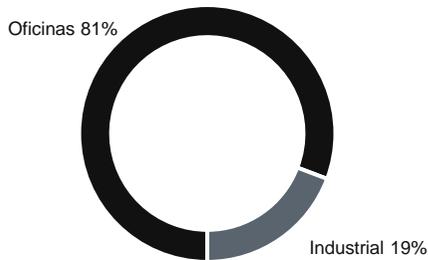
Los datos presentados se encuentran ponderados por el 79% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

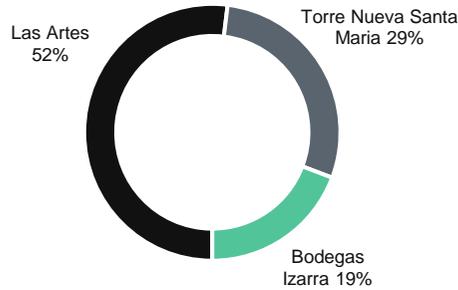
Diciembre 2023

DIVERSIFICACIÓN PORTAFOLIO – En base a Ingresos

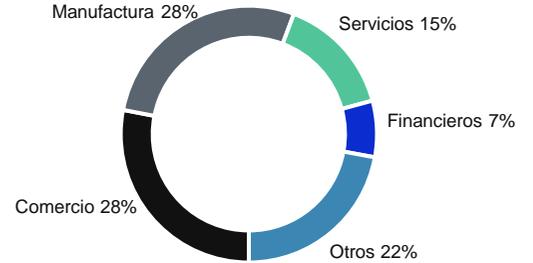
Tipo de activo



Inmueble



Sector económico arrendatarios



DETALLE POR INMUEBLE

Edificio Nueva Santa María



Fecha de adquisición	2017
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	7,777 m2
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	45 meses

Bodegas Izarra



Fecha de adquisición	Septiembre 2018
Ubicación	Pudahuel
Superficie arrendable oficinas	22,157 m2
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	42 meses

Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	Enero 2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	16,236 m2
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	3.2%
Plazo promedio de contratos	68 meses
% Propiedad	79%

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Diciembre 2023

DISCLAIMER

Este informe se ha elaborado con el fin de proporcionar datos para evaluar opciones de inversión. Se reconoce que la perspectiva presentada aquí no debe ser el único criterio para tomar decisiones financieras apropiadas. Cada inversionista debe realizar su propia evaluación teniendo en cuenta su tolerancia al riesgo, estrategia de inversión, situación impositiva y otras consideraciones. Este informe no es una solicitud ni una oferta para comprar o vender aquellos instrumentos financieros a los que hace referencia. Conforme a lo anterior, Administradora General de Fondos SURA S.A., no será responsable de cualquier decisión financiera, de compra o venta, que pueda realizarse por parte de un inversionista que tenga como único fundamento el contenido de este informe.

Si bien, el contenido del presente documento proviene de fuentes consideradas como confiables; no es posible garantizar que estos sean exactos o completos.

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. La rentabilidad es fluctuante por lo que nada garantiza que las rentabilidades pasadas se mantengan en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables. La diferencia en rentabilidad entre alternativas de ahorro previsional voluntario no necesariamente refleja la diferencia en el riesgo de las inversiones. 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.

Se prohíbe la reproducción total o parcial de este documento sin la autorización expresa previa por parte de Administradora General de Fondos SURA S.A.

- (1) Fecha de Término: Se refiere a la fecha de término de la duración del Fondo que establece el Reglamento Interno, donde se inicia el Periodo de Liquidación establecido en caso de no prorrogarse el plazo de vigencia.
- (2) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (3) DY UF+ Amortización: Indica la rentabilidad de los dividendos que paga el fondo incluyendo amortización de capital en las cuotas de financiamiento sobre el valor contable, en los periodos respectivos.
- (4) Último cierre bursátil: Se refiere al precio de la última transacción, que registró precio, efectuada en la Bolsa de Comercio de Santiago. Este no necesariamente refleja el valor de los activos subyacentes del Fondo.
- (5) WALT: Weighted Average Lease Term. Duración promedio de los contratos de arriendo.
- (6) LTV (Loan To Value): Monto total de la deuda financiera de sociedades y Fondos sobre monto total valor de los inmuebles.
- (7) GLA (Gross Leasable Area): Superficie arrendable en m².
- (8) NOI (Net Operating Income): Ingresos operacionales – Costos operacionales.