

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Junio 2024

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

Objeto del Fondo

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

Acceso al Fondo

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

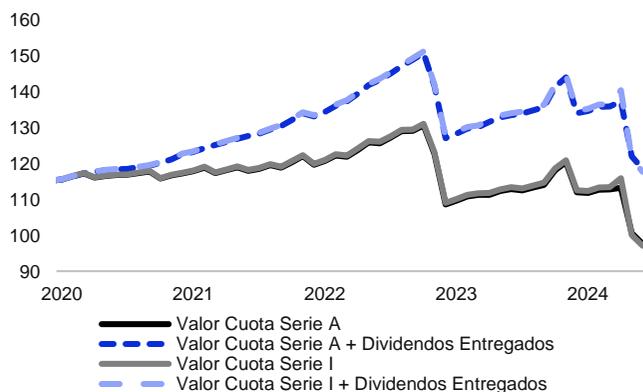
Distribución de Dividendos

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	\$ 750
2024	UF 14,616	\$ 439

Aspectos Destacados del trimestre

- Colocación de una superficie total de 2,696.25 m² por un plazo de 10 años en Centro Industrial Bodegas Izarra
- Colocación de una superficie total por 1,037.44 m² por un plazo de 10 años en Edificio Las Artes
- Aprobación de aumento de capital en el Fondo
- Refinanciamiento de deuda de Sociedad Artes Seis

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)*



Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Periodo	90 días		1 año		SI ²	
	A	I	A	I	A	I
TIR UF	-46.7%	-49.0%	-15.1%	-15.9%	-0.4%	-0.5%
DY UF	2.7%	2.7%	1.9%	1.9%	3.2%	3.2%
DY + Amortización ³	3.7%	3.7%	2.8%	2.8%	3.6%	3.6%

Valores Cuota*

Serie	Única
Valor cierre trimestre Serie A	\$28,520.87
Valor cierre trimestre Serie I	\$28,401.82
Último cierre bursátil⁴ Serie A	\$16,000.00
Último cierre bursátil⁴ Serie I	\$28,199.00

Estados Financieros en \$M (al 31 de marzo 2024)

	Balance	Estado de Resultados	
Activo corriente	2,395,424	Resultado Operación	962,723
Activo no corriente	41,711,471	Comité de Vigilancia	-2,767
Total Activos	44,106,895	Comisión Administración	-118,884
Pasivos	3,578,968	Otros gastos	-1,007
Patrimonio neto	40,527,927	Gastos Financieros	-
Total Pasivos y Patrimonio	44,106,895	Resultado del ejercicio	840,065

(*)Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de junio 2024.

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

Junio 2024

Comentarios de la Administradora

Al cierre del segundo trimestre del 2024 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró un aumento en la vacancia con respecto al trimestre anterior, situándose en 10.18%, impulsado principalmente por la mayor vacancia en Santiago Centro. Cabe señalar que el submercado de Las Condes destaca como el con menor vacancia, la cual asciende a 7.94%. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m² 0.47, sin registrar variaciones respecto al trimestre anterior. Estos valores van desde un promedio de UF/m² 0.56 en el submercado El Golf, hasta un valor promedio de UF/m² 0.34 en el submercado de Santiago Centro.

El mercado industrial muestra signos de normalización en sus principales indicadores, registrando una absorción neta trimestral de 180,446 m², la cual prácticamente iguala el volumen registrado durante el año 2023, y representando un aumento de 68% con respecto al 2S 2023. Respecto a la vacancia, se observa un quiebre en la tendencia que se venía mostrando en los últimos tres años, aumentando en 112 pb respecto al semestre anterior, a 4.78%. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m² 0.162, un 3.2% mayor al semestre anterior, debido principalmente a la oferta de valor del nuevo inventario que se incorpora al mercado. Adicionalmente, se identifica una mayor disponibilidad de espacios en el nuevo inventario que ingresa al mercado, lo cual representa un cambio en la tendencia que se venía observando, en donde nuevos centros que ingresaban al mercado prácticamente sin espacios disponibles.

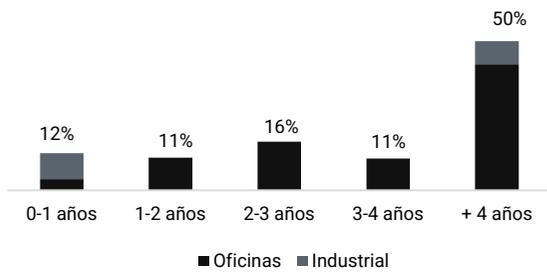
Fuente: CBRE Mercado Oficinas Clase A, 2T 2024; CBRE Industrial, 1S 2024

Principales Indicadores Operacionales

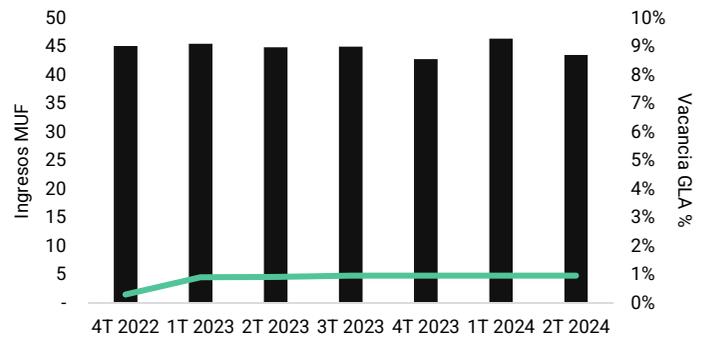


	Oficinas	Bodegas
GLA	20,603 m ²	22,108 m ²
Porcentaje GLA	48%	52%
Vacancia física	2.0%	0%
Renta Promedio mensual	0.46 UF/m ²	0.13 UF/m ²

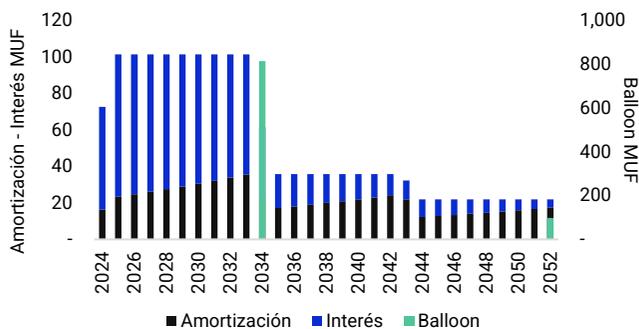
Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



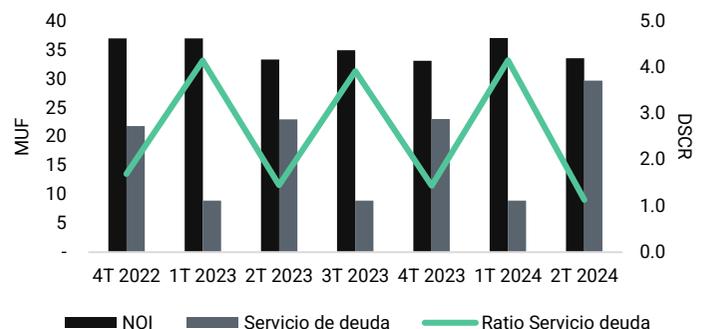
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda



Evolución NOI⁸ y Ratio Servicio de Deuda



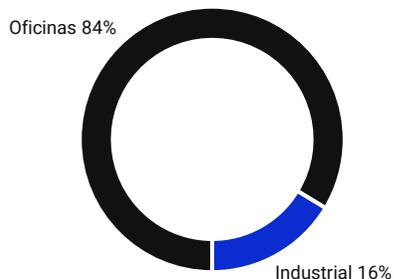
Los datos presentados se encuentran ponderados por el 79% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

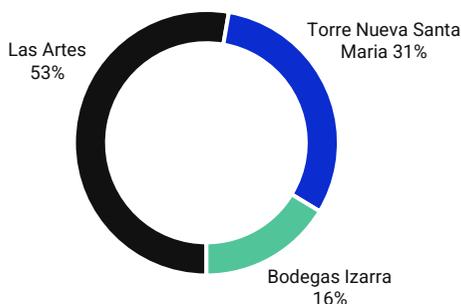
Junio 2024

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

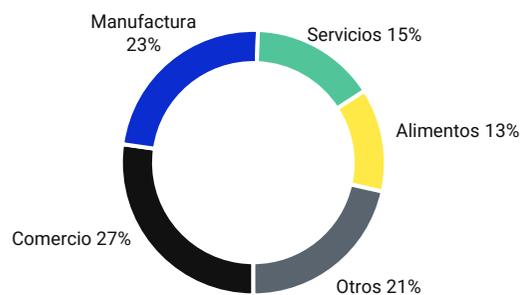
Tipo de activo



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	38 meses

Bodegas Izarra



Fecha de adquisición	2018
Ubicación	Pudahuel
Superficie arrendable oficinas	22,157 m2
Cantidad arrendatarios	3
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	63 meses

Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	16,236 m2
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	3.2%
Plazo promedio de contratos	70 meses
% Propiedad	79%

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Junio 2024

- (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.

DISCLAIMER

Este informe se ha elaborado con el fin de proporcionar datos con fines informativos sobre un Fondo administrado por Administradora General de Fondos SURA S.A. ("AGF SURA"). El contenido de este documento es de carácter informativo y no constituye una solicitud ni una oferta o recomendación de AGF SURA para comprar, vender o suscribir cuotas de Fondos administrados por AGF SURA.

Este informe tiene un objeto de educación financiera y no tiene por objeto promover o incentivar la compraventa de cuotas de Fondos gestionados por AGF SURA.

Se reconoce que la perspectiva presentada aquí no debe ser el único criterio para tomar decisiones de inversión apropiadas. Cada inversionista debe realizar su propia evaluación teniendo en cuenta su tolerancia al riesgo, estrategia de inversión, situación impositiva y otras consideraciones. AGF SURA, 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.

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..