

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Junio 2025

<b>Tipo de Fondo</b>	No Rescatable	
<b>Fecha de Término<sup>1</sup></b>	Octubre 2025	
<b>Moneda</b>	Peso Chileno	
<b>Nemotécnico</b>	CFISURI2A ; CFISURI2I	
<b>Ticker Bloomberg</b>	SURI2A ; SURI2I:CI	
<b>Auditor</b>	BDO	
<b>Tasadores</b>	CBRE	Real Source
	Germán Tagle O’Ryan	
<b>Comité de Vigilancia</b>	Virgilio Perretta Carvajal	Fernando Yáñez González

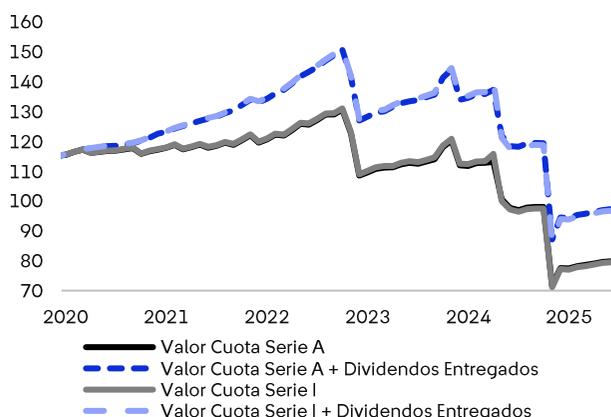
## Distribución de Dividendos

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 26,931	\$ 702
2025**	UF 11,487	\$ 250

(\*) 19.587 aprox. UF fueron reclasificadas como disminución de capital.

(\*\*) No incluye el dividendo pagado el 25 de julio 2025 de \$140 por cuota aprox.

## Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)\*



## Valores Cuota\*

	Serie A	Serie I
<b>Valor cierre trimestre</b>	\$23,301.30	\$23,232.22
<b>Último cierre bursátil<sup>5</sup></b>	\$15,000.00	\$28,199.00

## 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

<b>Tipo Inversionista</b>	Público General
<b>Horizonte Inversión</b>	Largo plazo
<b>Valor Cuota</b>	Mensual
<b>Remuneración<sup>2</sup></b>	
	<b>Serie A</b>
<b>Fija anual</b>	Hasta un doceavo del 1.19% IVA incluido del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo.
	<b>Serie I</b>
<b>Fija anual</b>	Hasta un doceavo del 1.071% IVA incluido del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo
<b>Variable anual</b>	23.8% IVA incluido de los beneficios netos percibidos en exceso del 6% real anual sobre los aportes.

## Aspectos Destacados del trimestre

- En el edificio Las Artes, se renovó contrato de arrendamiento por una superficie total de 1,113 m<sup>2</sup> por un nuevo periodo de 5 años. Originalmente el contrato tenía fecha de vencimiento en 12/25.
- En mayo se logró recolocar superficie de 483 m<sup>2</sup>, que había sido liberada en abril, lo que permitió dar continuidad a la ocupación del espacio. (\*\*\*)

## Indicadores de Rentabilidad Anualizados\*

Indicadores en UF	Serie A	Serie I
Retorno Total 90 días <sup>3</sup>	1.1%	1.2%
TIR 12 meses	-21.0%	-20.9%
TIR SI <sup>4</sup>	-3.1%	-3.2%
DY 12 meses**	0.9%	0.9%

## Estados Financieros en \$M (al 31 de marzo 2025)

	Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	36,345,934	Resultado Operación	853,284	
Activo no corriente	10,601,566	Comité de Vigilancia	-2,828	
<b>Total Activos</b>	<b>46,947,500</b>	Remuneración	-94,602	
Pasivos	6,236,264	Otros gastos	-936	
Patrimonio neto	40,711,226	Gastos Financieros	-	
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>46,947,500</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>754,848</b>	

(\*)Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de junio 2025.

(\*\*) Disminución DY 12 meses producto de reclasificación de dividendos como disminución de capital.

(\*\*\*) m<sup>2</sup> correspondientes al total de superficie del edificio.

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

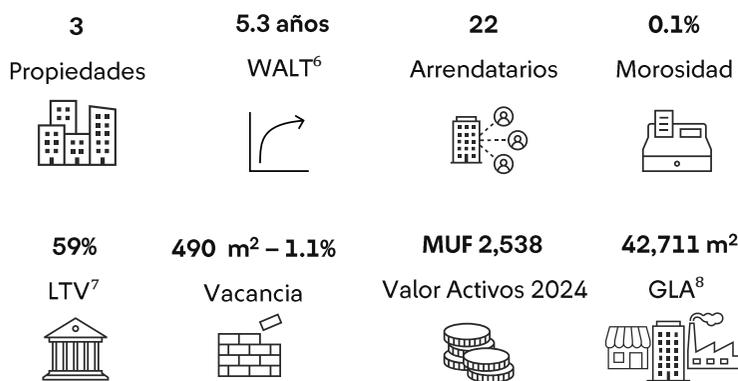
## Comentarios de la Administradora

Al 2T 2025 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró un aumento de 1.1% en la vacancia con respecto al trimestre anterior, situándose en 11%, producto de la incorporación de nueva oferta en el submercado El Golf, correspondiente a una parte de un edificio, y en Providencia, correspondiente a un edificio. Cabe señalar que el submercado de Las Condes destaca como el con menor vacancia, la cual asciende a 8.11%. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m<sup>2</sup> 0.481, aumentando en un 7% con respecto al trimestre anterior, producto de la incorporación de nuevos m<sup>2</sup> sin precolocar, con valores superiores al mercado. Estos valores van desde un promedio de UF/m<sup>2</sup> 0.561 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m<sup>2</sup> 0.317 en el submercado de Santiago Centro.

En cuanto al mercado de renta industrial, sus principales indicadores muestran signos de mayor retorno a niveles de equilibrio, registrando una absorción neta trimestral de 69,167 m<sup>2</sup>, registrando una disminución de un 53% con respecto al semestre anterior, explicado por el término de algunos contratos de arriendo y por ende la liberación de superficie permitiendo rotación de arrendatarios. Esto se atribuye a una estabilización de la demanda post boom del e-commerce. Con esto, la vacancia aumentó a 6.89% (+2.44% vs semestre anterior), y la renta disminuyó en 3.04%, ubicándose en un promedio de 0.164 UF/m<sup>2</sup>. Adicionalmente, se identifica una menor precolocación 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 ingresaban al mercado prácticamente sin espacios disponibles.

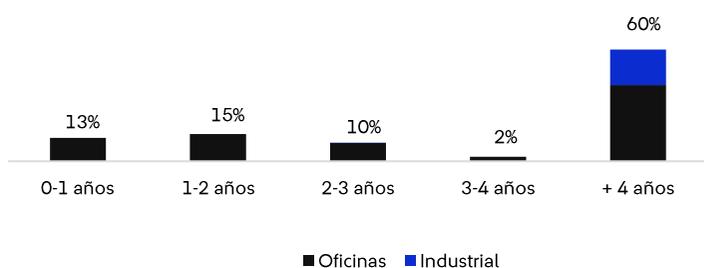
Fuente: CBRE Mercado Oficinas Clase A, 2T 2025; CBRE Industrial, 1S 2025

## Principales Indicadores Operacionales

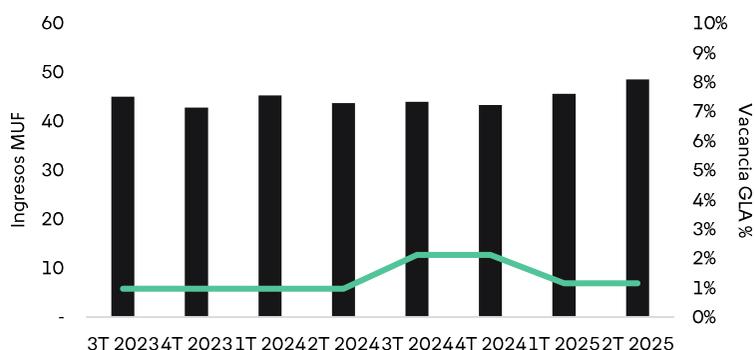


	Oficinas	Bodegas
<b>GLA</b>	20,603 m <sup>2</sup>	22,108 m <sup>2</sup>
<b>Porcentaje GLA</b>	48%	52%
<b>Vacancia física</b>	2.4%	0%
<b>Renta Promedio mensual</b>	0.51 UF/m <sup>2</sup>	0.13 UF/m <sup>2</sup>

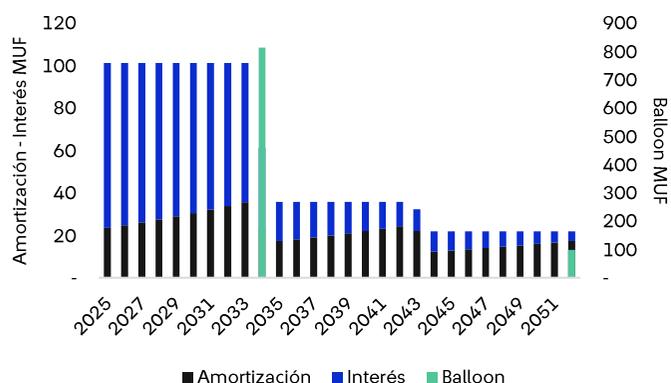
## Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



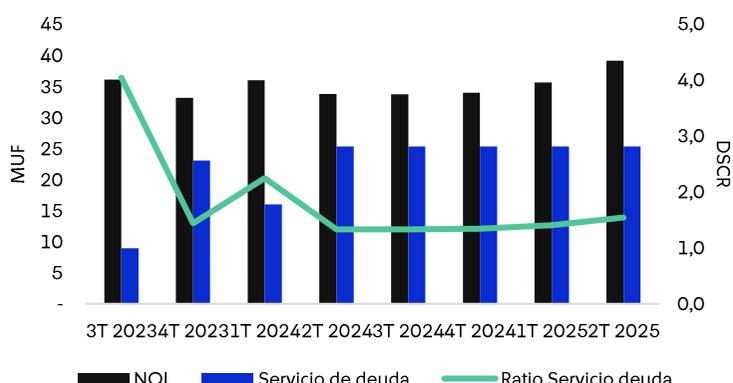
## Evolución Ingresos y Vacancia



## Perfil de Vencimiento de Deuda



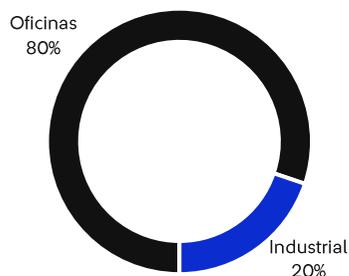
## Evolución NOI<sup>9</sup> y Ratio Servicio de Deuda



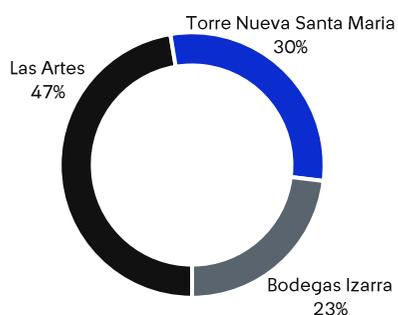
Los datos presentados se encuentran ponderados por el 79% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis.

## Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

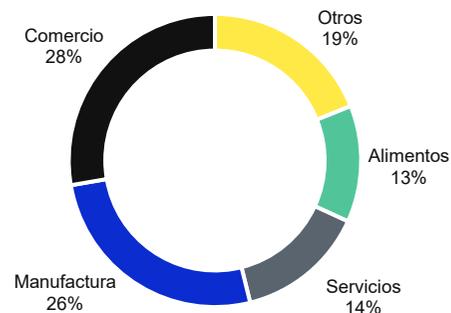
## Tipo de activo



## Inmueble



## Sector económico arrendatarios



## Detalle por Inmueble

## Edificio Nueva Santa María



Fecha de adquisición	2017
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	7,777 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	0%
Plazo promedio de contratos	29 meses

## Bodegas Izarra



Fecha de adquisición	2018
Ubicación	Pudahuel
Superficie arrendable oficinas	22,108 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	3
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	0%
Plazo promedio de contratos	114 meses

## Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	16,236 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	3.8%
Plazo promedio de contratos	64 meses
% Propiedad	79%



## Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Junio 2025

- (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) La Administradora no cobrará comisiones de ningún tipo sobre el aumento de capital acordado en la Asamblea Extraordinaria celebrada el 21 de marzo de 2024.
- (3) Retorno Total 90 días: Rentabilidad a 90 días medida con el retorno total sin anualizar durante dicho periodo, dado por la variación del valor cuota incluyendo dividendos
- (4) SI: Since Inception: Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (5) 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.
- (6) WALT: Weighted Average Lease Term. Duración promedio de los contratos de arriendo.
- (7) LTV (Loan To Value): Monto total de la deuda financiera de sociedades y Fondos sobre monto total valor de los inmuebles.
- (8) GLA (Gross Leasable Area): Superficie arrendable en m<sup>2</sup>.
- (9) 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..