INVESTMENTS

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Marzo 2025

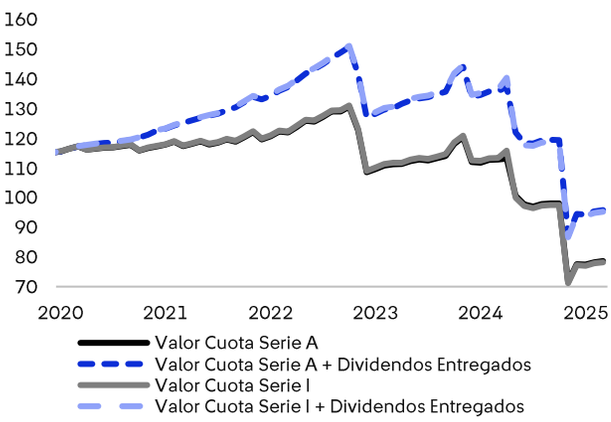
Tipo de Fondo	No Rescatable	
Fecha de Término[1]	Octubre 2025	
Moneda	Peso Chileno	
Nemotécnico	CFISURI2A; CFISURI2I	
Ticker Bloomberg	SURI2A; SURI2I:CI	
Auditor	Grant Thornton	
Tasadores	CBRE	Colliers
Comité de Vigilancia	Germán Tagle O'Ryan Virgilio Perretta Carvajal Fernando Yañez González	

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 5,601	$ 121

(*) No incluye el dividendo pagado el 25 de abril 2025 de $129 por cuota aprox.
(**) Dividendos reclasificados como disminución de capital.

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)*



Valores Cuota*

	Serie A	Serie I
Valor cierre trimestre	$22,946.92	$22,872.71
Último cierre bursátil[5]	$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

Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración[2]	
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.

Aspectos Destacados del trimestre

- Colocación de una superficie total de 522.19 m2 en el Edificio Las Artes (412.53 m2 correspondientes al Fondo), por un periodo de 5 años.
- Renovación de contrato del principal arrendatario de Centro Industrial Bodegas Izarra por un plazo de 10 años.

Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Indicadores en UF	Serie A	Serie I
Retorno Total 90 días[3]	0.6%	0.7%
TIR 12 meses	-33.2%	-33.9%
TIR SI[4]	-3.3%	-3.4%
DY 12 meses**	0.4%	0.4%

Estados Financieros en $M (al 31 de diciembre 2024)

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	12,247,645	Resultado Operación	-8,876,282
Activo no corriente	33,783,564	Comité de Vigilancia	-11,271
Total Activos	**46,031,209**	Remuneración	-460,681
Pasivos	5,859,831	Otros gastos	-9,575
Patrimonio neto	40,171,378	Gastos Financieros	-
Total Pasivos y Patrimonio	**46,031,209**	**Resultado del ejercicio**	**-9,357,809**

(*)Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de marzo 2025.
(**) Disminución DY 12 meses producto de reclasificación de dividendos como disminución de capital.

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

INVESTMENTS

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Marzo 2025

Comentarios de la Administradora

Al 1Q 2025 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró una disminución de 6 pbs en la vacancia con respecto al cierre del 2024, situándose en 9.91%, donde todos los submercados disminuyeron su vacancia, salvo Nueva Las Condes, Providencia y Santiago Centro, que se mantuvieron al alza. Cabe señalar que el submercado de Las Condes destaca como el con menor vacancia, la cual asciende a 6.91%. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m² 0.448, disminuyendo levemente con respecto al cierre de 2024. Estos valores van desde un promedio de UF/m² 0.54 en el submercado Nueva Las Condes, hasta un valor promedio de UF/m² 0.33 en el submercado de Santiago Centro.

En cuanto al mercado de renta industrial, sus principales indicadores muestran signos de retorno a niveles de equilibrio, registrando una absorción neta trimestral de 148,440 m², registrando una disminución de un 18% con respecto al semestre anterior. Respecto a la vacancia, se observa un quiebre en la tendencia que se venía mostrando en los últimos semestres, registrando una baja de 75 pbs respecto al semestre anterior, a 4.51%. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m² 0.169, un 4.75% 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, 1T 2025; CBRE Industrial, 2S 2024

Principales Indicadores Operacionales

3 Propiedades

5.4 años WALT[6]

22 Arrendatarios

0% Morosidad

60% LTV[7]

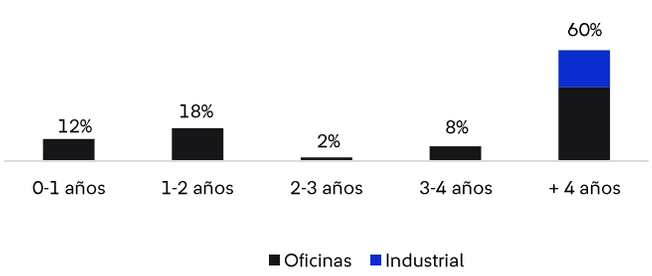
490 m² – 1.1% Vacancia

MUF 2,538 Valor Activos 2024

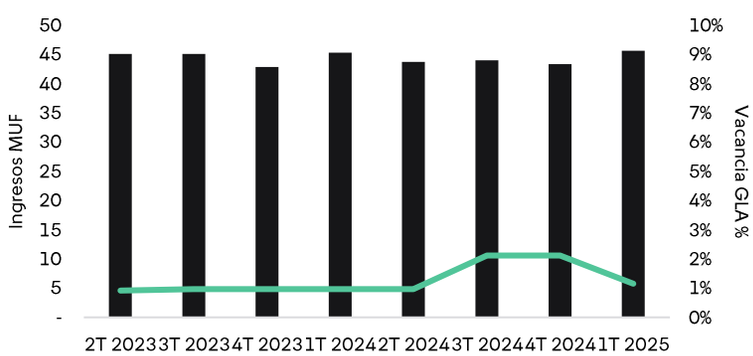
42,711 m² GLA[8]

	Oficinas	Bodegas
GLA	20,603 m²	22,108 m²
Porcentaje GLA	48%	52%
Vacancia física	2.4%	0%
Renta Promedio mensual	0.48 UF/m2	0.13 UF/m²

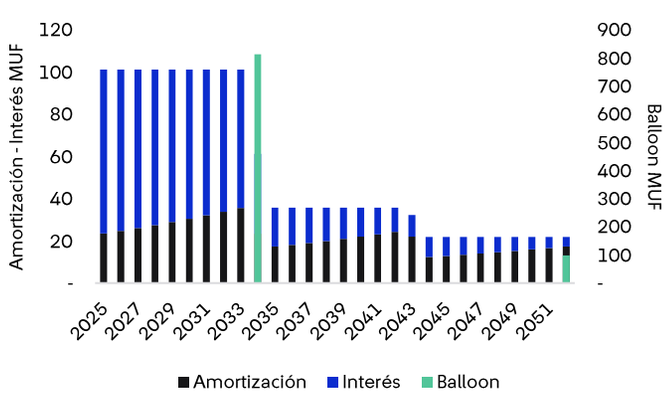
Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



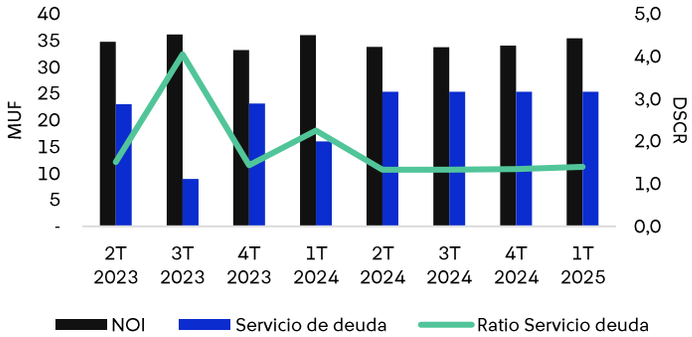
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda



Evolución NOI[9] 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.

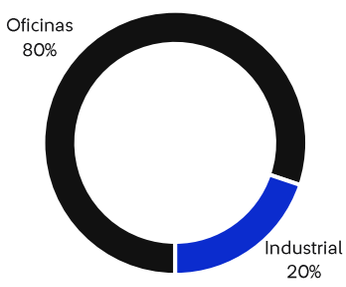
INVESTMENTS

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

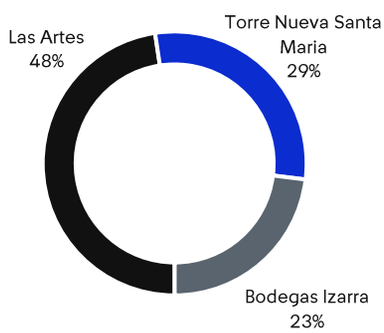
Marzo 2025

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

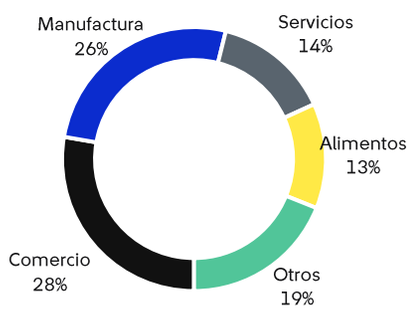
Tipo de activo



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	33 meses

Bodegas Izarra

Fecha de adquisición	2018
Ubicación	Pudahuel
Superficie arrendable oficinas	22,108 m2
Cantidad arrendatarios	3
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	117 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)	3.8%
Plazo promedio de contratos	64 meses
% Propiedad	79%

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

(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 m2.
(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 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..