



# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Diciembre 2025

<b>Tipo de Fondo</b>	No Rescatable	
<b>Fecha de Término<sup>1</sup></b>	Octubre 2027	
<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	

## 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

## Remuneración<sup>2</sup>

<b>Serie A</b>	
<b>Fija anual</b>	Hasta un doceavo del 1.1% 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

- Una vez cumplida la fecha de vencimiento del fondo el 11 de octubre de 2025, esta se prorrogó por 2 años de acuerdo con lo aprobado en la AEA del 5 de septiembre de 2025, teniendo como nueva fecha de vencimiento el 11 de octubre de 2027.

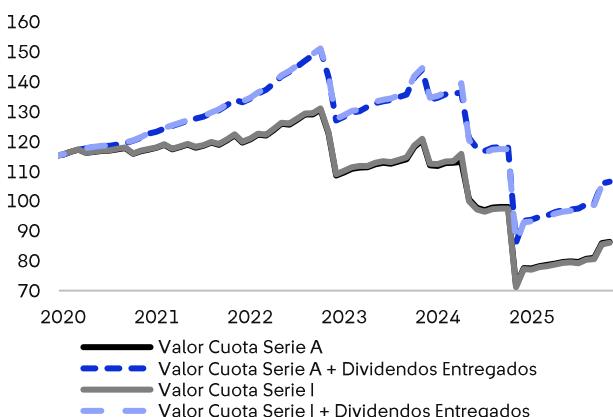
## Indicadores de Rentabilidad Anualizados\*

Indicadores en UF	Serie A	Serie I
Retorno Total 90 días <sup>3</sup>	7.0%	7.0%
TIR 12 meses	19.3%	19.5%
TIR SI <sup>4</sup>	-2.1%	-2.1%
DY 12 meses	2.6%	2.6%

## Estados Financieros en \$M (al 30 de septiembre 2025)

	Balance	Estado de Resultados
Activo corriente	26,882,521	Resultado Operación 2,752,170
Activo no corriente	21,504,213	Comité de Vigilancia -8,788
<b>Total Activos</b>	<b>48,386,734</b>	Remuneración -287,703
Pasivos	6,461,338	Otros gastos -6,661
Patrimonio neto	41,925,396	Gastos Financieros -
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>48,386,734</b>	<b>Resultado del ejercicio 2,449,018</b>

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



## Valores Cuota\*

	Serie A	Serie I
<b>Valor libro</b>	\$25,220.41	\$25,156.92
<b>Último valor bursátil<sup>5</sup></b>	\$14,990,00	\$28,199.00

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

## Comentarios de la Administradora

Al 4T de 2025 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró una disminución de 1.2% en la vacancia con respecto al trimestre anterior, situándose en 9.54%, producto de la disminución de la tasa de vacancia en Eje Apoquindo. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m<sup>2</sup> 0.479 promedio, disminuyendo en un 1.3% con respecto al trimestre anterior, producto de la toma de nueva superficie de los nuevos proyectos que se han incorporado al mercado, mientras que los proyectos más antiguos compiten en el mercado a través de sus precios. Estos valores van desde un promedio de UF/m<sup>2</sup> 0.594 en el submercado Eje Apoquindo hasta un valor promedio de UF/m<sup>2</sup> 0.315 en el submercado de Santiago Centro. Con respecto a la actividad de arrendamiento, es importante indicar que las oficinas Clase A presentaron una absorción positiva total en el trimestre de 25,252 m<sup>2</sup>, explicado principalmente por colocaciones en los submercados de Eje Apoquindo y El Golf.

En cuanto al mercado de renta industrial, sus principales indicadores muestran signos de mayor retorno a niveles de equilibrio, registrando una absorción neta semestral de 155,306 m<sup>2</sup>. Esto representa un aumento del 125% con respecto al semestre anterior, explicado por la estacionalidad del fin de año, periodo en el que se observa una mayor absorción de espacios y por movimientos estratégicos del e-commerce. Con esto, la vacancia disminuyó a 5.15% (-1.47% vs semestre anterior), y la renta aumentó en 1.45%, ubicándose en un promedio de 0.167 UF/m<sup>2</sup>. Este sector está experimentando una demanda sostenida frente a una oferta limitada. Sin embargo, es importante señalar que dicha demanda está inclinada mayoritariamente a la nueva oferta, agotando dichos espacios, dejando la vacancia mayormente concentrada en proyectos más antiguos.

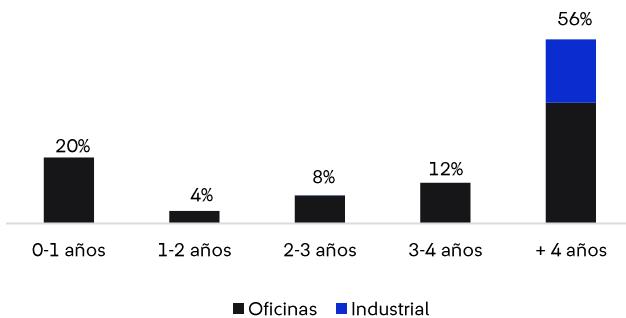
Fuente: CBRE Mercado Oficinas Clase A, 4T 2025; CBRE Industrial, 2S 2025

## Principales Indicadores Operacionales

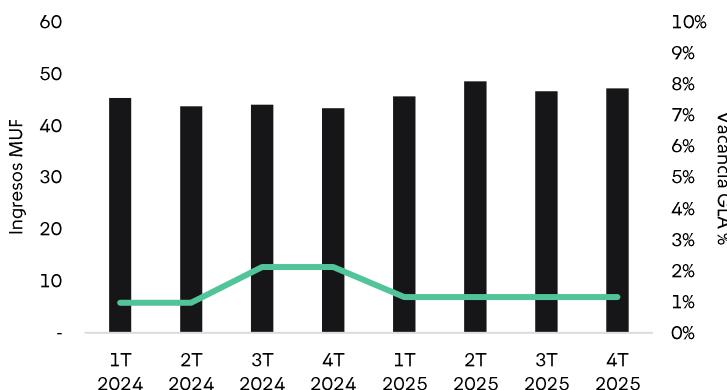
3	5.2 años	22	0%
Propiedades	WALT <sup>6</sup>	Arrendatarios	Morosidad
57%	490 m <sup>2</sup> - 1.1%	MUF 2,634	42,711 m <sup>2</sup>
LTV <sup>7</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>8</sup>

	Oficinas	Bodegas
GLA	20,603 m <sup>2</sup>	22,108 m <sup>2</sup>
Porcentaje GLA	48%	52%
Vacancia física	2.4%	0%
Renta Promedio mensual	0.51 UF/m <sup>2</sup>	0.14 UF/m <sup>2</sup>

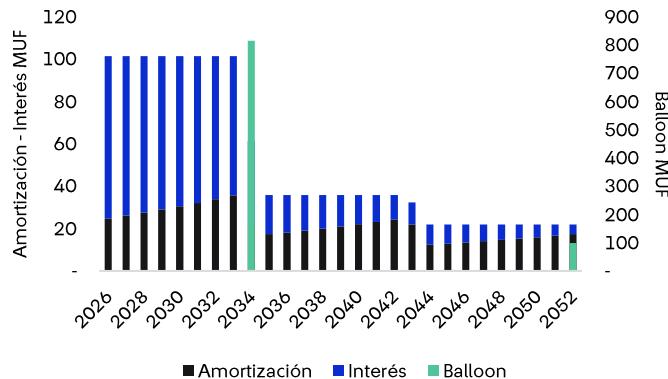
## Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



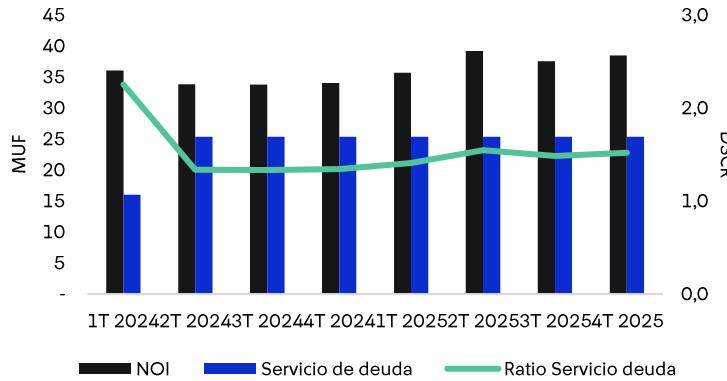
## Evolución Ingresos y Vacancia



## Perfil de Vencimiento de Deuda



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





# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

Diciembre 2025

## Diversificación Portafolio – En base a Ingresos



## 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	25 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	108 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

Diciembre 2025

- (1) Fecha de Término: Se refiere a la nueva 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..