

# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

## Cierre de Junio 2023

### Antecedentes generales

Fecha de Inicio	<b>14/12/2017</b>
Nemotécnico	CFISURI2
Duración	8 años
Valor Cuota Contable (A)	\$ 32.957,7874
Valor Cuota Contable (I)	\$ 33.157,2291
Cuotas Suscritas	1.229.443
Beneficios Tributarios	107 LIR

### Rentabilidad del Fondo (1)

	TIR <sup>1</sup>	Dividend Yield <sup>1</sup>
Since Inception	1,97%	3,17%
12M	-14,57%	3,33%
3M	0,10%	

### Dividendos últimos 12 meses

Fecha	Provisorio	UF
30/09/2022	Provisorio	UF 16.113
21/12/2022	Provisorio	UF 15.772
06/04/2023	Provisorio	UF 12.001
28/07/2023	Provisorio	UF 6.820
		<b>UF 50.706</b>

### Objetivo del Fondo

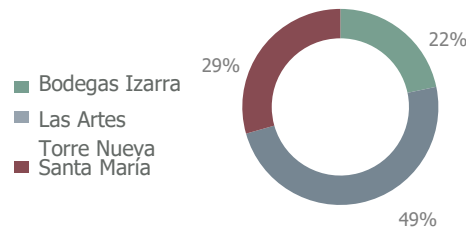
Generar retornos en forma periódica y estable por medio de la incorporación de un portafolio de superficies de a los menos un 70% de inmuebles Clase A ubicadas en Santiago arrendadas principalmente por compañías de diferentes rubros.

La rentabilidad de Fondo estará asociada a los dividendos que esta pueda entregar y por la plusvalía que experimentar la propiedad.

### Supervisión Externa

- **Audidores Externos 2023:** Grant Thornton

### Composición del Fondo por Ingresos



### Miembros del Comité de vigilancia

- Germán Tagle O'Ryan
- Virgilio Perretta Carvajal
- Fernando Yañez González

### Remuneraciones (IVA Incluido)

#### • Fija Anual:

**Serie A** Hasta un doceavo del 1,19% del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo.

**Serie I** Hasta un doceavo del 1,071% del monto aplicada sobre el patrimonio del Fondo.

• **Variable Anual:** 23,8% de los beneficios netos percibidos en exceso del 6% real anual sobre los aportes.

### Administradores principales

Ruperto Lira Goldenberg

### Tasa Anual de Costos (TAC) (2)

TAC Serie A	1,22%
TAC Serie I	1,21%

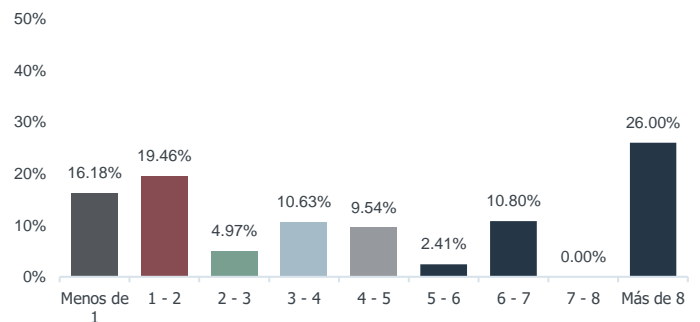
### Administración de Comunidades

RES - SADE

### RESUMEN DEL FONDO

Área arrendable oficina (GLA)	20.603 m <sup>2</sup>
Área arrendable bodega (GLA)	22.157 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	22
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> totales)	2%
Vacancia bodegas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> totales)	0%
Valor promedio oficinas	0,48 UF/m <sup>2</sup>
Valor promedio bodegas	0,13 UF/m <sup>2</sup>
Plazo promedio de arriendos	55 meses

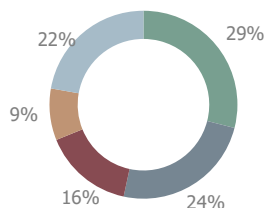
### Perfil de Vencimiento de Contratos



### Diversificación arrendatarios por rubro

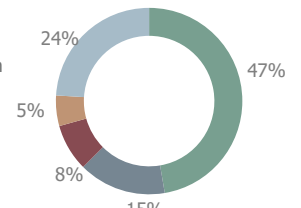
#### Por ingresos

- Actividades de Servicios de Administración
- Industria Manufacturera
- Comercio al por mayor y menor
- Actividades Financieras y de Seguros
- Otros



#### Por GLA

- Actividades de Servicios de Administración
- Industria Manufacturera
- Comercio al por mayor y menor
- Actividades Financieras y de Seguros
- Otros



## Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

### Cierre de Junio 2023

#### Edificio Nueva Santa María



##### Tabla Resumen

Fecha de adquisición	2017; 2018
Segmento	Oficinas Clase A
Ubicación	Providencia
% Propiedad	28,72%
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	48 meses

#### Bodegas Izarra



##### Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Septiembre 2018
Segmento	Bodegas Clase A
Ubicación	Pudahuel
% Propiedad	100%
Superficie arrendable bodegas	22.157 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia bodegas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	0%
Plazo promedio de contratos	26 meses

#### Edificio Las Artes



##### Tabla Resumen

Fecha de adquisición	Enero 2019
Segmento	Oficinas Clase A
Ubicación	Las Condes
% Propiedad	36,85%
Superficie arrendable oficinas	12.826 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	8
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	3,2%
Plazo promedio de contratos	70 meses

## Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria II

### Cierre de Junio 2023

#### Información Financiera del Fondo

##### Balance General del Fondo

(al 31 de marzo 2023 CLP M\$)

Activos corrientes	2.183.142
Activos no corrientes	39.270.006
Total activos	41.453.148
Pasivos corrientes	87.468
Pasivo no corriente	1.405.430
Patrimonio neto	39.960.250
Total Pasivos y Patrimonio	41.453.148

##### Indicadores de Endeudamiento

Endeudamiento Consolidado (3)

Endeudamiento Consolidado 64%

#### Comentario de la Administradora

Al cierre del segundo trimestre del 2023 el mercado de oficinas Clase A de Santiago muestra signos de estabilización en sus niveles de vacancia en torno al 10%, mientras que los valores de renta se mantienen ajustándose levemente a la baja en valores en torno a UF/m<sup>2</sup> 0,5, con valores que van desde un promedio de UF/m<sup>2</sup> 0,56 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m<sup>2</sup> 0,37 en el submercado de Santiago Centro. Actualmente se cuenta una superficie en construcción de 180.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, los cuales debieran ingresar al stock en el período entre los años 2023 al 2026.

El mercado industrial mantiene sus principales indicadores en niveles históricos dada la alta demanda por arriendo de este tipo de espacios y el limitado nivel de producción que ha ingresado al mercado, gran parte del cual viene pre colocado. Por el lado de la vacancia se observa un quiebre en la tendencia que venía mostrando los últimos 3 años, aumentando levemente a niveles de un 1,3%. Por su parte, el valor de arriendo promedio se sitúa en UF/m<sup>2</sup> 0,169, prácticamente sin variaciones respecto del periodo anterior.

El Fondo invierte indirectamente en tres activos inmobiliarios, los cuales consisten en un centro industrial de 22.157 m<sup>2</sup> ubicado en la Comuna de Pudahuel, 7.777 m<sup>2</sup> de oficinas en la Torre Nueva Santa María ubicada en la Comuna de Providencia y el 79% de la sociedad dueña de la torre oriente del Edificio Las Artes, el cual tiene una superficie de 16.236 m<sup>2</sup>, y está ubicado en la Comuna de Las Condes.

Durante el segundo trimestre del año no se registran hechos relevantes en las inversiones del Fondo. Desde el punto de vista operacional, la vacancia de los activos del Fondo asciende a un 0,9%, la cual corresponde a una superficie de 522 m<sup>2</sup> en el Edificio Las Artes en Nueva Las Condes, mientras que el resto de los inmuebles en donde invierte el Fondo se encuentran 100% ocupados.

Fuente: GPS, CBRE, JLL, BDO ; 2S 2023

#### Contacto



En caso de alguna duda contactar a su ejecutivo comercial

#### Notas

(1) Rentabilidad y Dividend Yield calculado bajo flujos de caja y expresados en UF.

(2) Tasa Anual de Costos con IVA incluido.

(3) Suma de las deudas con terceros de las sociedades y del Fondo / Suma del valor de los inmuebles.

El presente informe ha sido realizado por Administradora General de Fondos Sura S.A., y tiene por exclusivo objeto brindar información sobre las inversiones del fondo al que hace referencia. Este informe refleja la visión personal de Administradora General de Fondos Sura S.A. al momento de la emisión de este. Los responsables de la emisión de este informe se encuentran sujetos a la Política De Conflictos De Interés que Administradora General de Fondos Sura S.A. ha implementado con objeto de dejar establecido y dar cumplimiento a la normativa vigente y a las buenas prácticas, a fin de prevenir un potencial conflicto de interés que pudiese surgir por las inversiones personales realizadas por las personas que en razón de su cargo, posición y/o actividad poseen información privilegiada, conflicto de interés en ciclo de inversiones para vehículos administrados. Adicionalmente, la política antes mencionada debe entenderse complementaria con el Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado de la Administradora, disponible en página web [www.inversiones.sura.cl](http://www.inversiones.sura.cl).

La información en base a la cual se elaboró el presente informe puede sufrir cambios, no teniendo Administradora General de Fondos Sura S.A. obligación de actualizar ni informar cambios que realice al presente informe. Cualquier opinión, expresión, estimación y/o recomendación contenida en este informe constituyen nuestro juicio o visión a la fecha de su publicación y pueden ser modificadas sin previo aviso.

Infórmese de las características esenciales de su inversión en estos fondos las que se encuentran contenidas en su reglamento interno. Las rentabilidades pasadas obtenidas por este fondo no garantizan que ellas se repitan en el futuro, los valores cuota de los fondos son variables.