



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Junio 2025

Características del Fondo

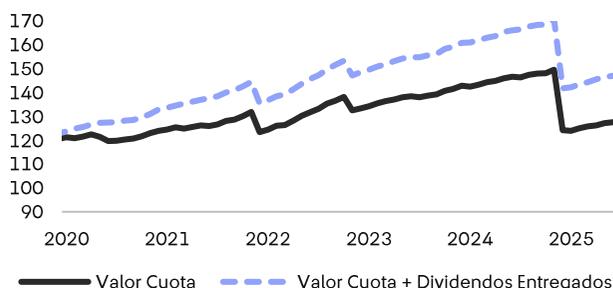
Tipo de Fondo	No Rescatable	
Fecha de Término¹	Julio 2028	
Moneda	Peso Chileno	
Nemotécnico	CFIRESURA1	
Ticker Bloomberg	CFRESUR:CI	
Auditor	BDO	
Tasadores	Real Source	C&W
	Marcelo Nacur Awad	
Comité de Vigilancia	Fernando Yáñez Gonzalez	
	Vicente Lazen Jofré	

Distribución de Dividendos

Año	Total anual	Div./cuota anual (aprox.)
2020	UF 67,876	\$ 1,948
2021	UF 30,957	\$ 920
2022	UF 16,733	\$ 560
2023	UF 12,785	\$ 460
2024	UF 17,116	\$ 640
2025	UF 10,333	\$ 400

(*) No incluye el dividendo pagado el 31 de julio 2025 de \$200 por cuota aprox.

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



Valores Cuota*

Serie	Única
Valor cierre trimestre	\$39,650.23
Último cierre bursátil[†]	\$33,450.00

Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto principal la inversión a través de sociedades o fondos de inversión públicos o privados, en negocios inmobiliarios destinados a la renta comercial en Chile, cuyas propiedades estén ligadas a contratos de arriendo.

Acceso al Fondo

Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración	
Fija anual	1.19% IVA incluido sobre los aportes.
Variable anual	23.8% IVA incluido de los beneficios netos percibidos en exceso del 8% real anual sobre los aportes.

Aspectos Destacados del trimestre

- Con fecha 30 de mayo de 2025 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se definieron las condiciones para el periodo de liquidación del fondo. El fondo entró en su periodo de liquidación en julio 2025.
- Se destaca la disminución de la vacancia del Edificio El Bosque, de un 16% a un 5%, producto de una absorción neta comprendida entre diciembre 2024 y junio 2025 de 771 m².
- En Edificio Palladio se logró recolocar el total de 557 m² liberados por arrendatario en junio 2025. Además, se renovó contrato de arrendatario que representa el 8% de los ingresos del fondo por un periodo de 5 años, tomando 224.56 m² adicionales.

Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Indicadores en UF	Serie Única
Retorno Total 90 días ²	0.9%
TIR 12 meses	-15.3%
TIR SI ³	4.5%
DY 12 meses	1.6%

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

	Balance	Estado de Resultados	
Activo corriente	32,810,215	Resultado Operación	818,911
Activo no corriente	6,410,034	Comité de Vigilancia	-2,898
Total Activos	39,220,249	Comisión Administración	-114,961
Pasivos	87,041	Otros gastos	-2,830
Patrimonio neto	39,133,208	Gastos Financieros	-
Total Pasivos y Patrimonio	39,220,249	Resultado del ejercicio	698,222

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

surainvestments.com



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Junio 2025

Comentario de la Administradora

Al 2Q de 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 Golf y en Providencia. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m² 0.481, aumentando en un 7% con respecto al trimestre anterior, producto de la incorporación de nuevos m² sin precolocar, con valores superiores al mercado. Estos valores van desde un promedio de UF/m² 0.561 en el submercado El Golf hasta un valor promedio de UF/m² 0.317 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 20,623 m², explicado por colocaciones en los submercados de Las Condes y Santiago Centro principalmente.

Durante el último trimestre, el submercado de oficinas de Providencia Clase A – donde se ubica el Edificio Palladio – registró una absorción neta positiva de 34 m², manteniéndose como el submercado con la mayor vacancia en los activos Clase A, alcanzando un nivel de 31.6%. Esta cifra refleja las persistentes dificultades del sector en recuperar sus niveles históricos de ocupación, los cuales se han mantenido deprimidos en los últimos años. Una de las principales razones de este fenómeno es la continua migración de arrendatarios hacia ubicaciones más premium y edificios con estándares superiores. A lo anterior se suma el ingreso de nueva superficie arrendable de 22,885 m² al mercado, lo que ha aumentado la competencia entre edificios. Providencia ha sido uno de los submercados más afectados por la sobreoferta y los cambios en la demanda tras la pandemia, lo que ha ralentizado su recuperación en términos de ocupación.

Con el objetivo de incentivar el cierre de nuevos contratos de arriendo en este edificio, se inició la habilitación de oficinas. Esta estrategia responde directamente a las preferencias del mercado, donde los espacios habilitados muestran mayor rotación y dinamismo en la colocación.

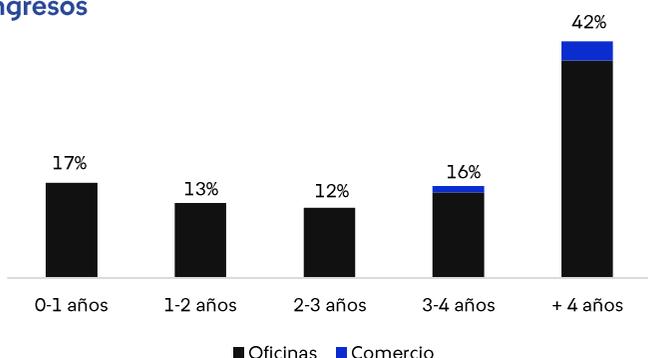
Elaboración propia, fuente: CBRE oficinas 2Q 2025

Principales Indicadores Operacionales

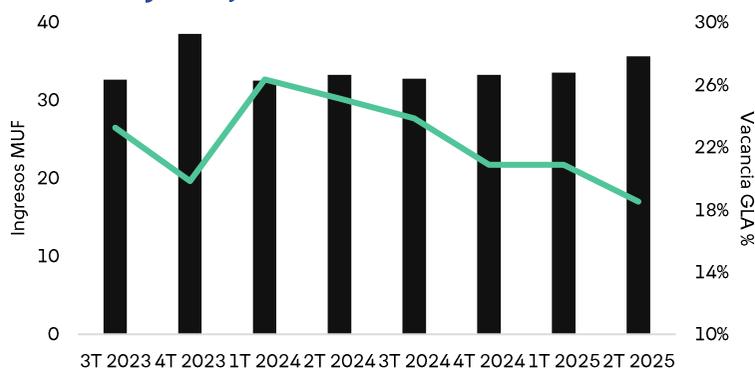


	Oficinas	Locales
GLA*	23,650 m ²	551 m ²
Porcentaje GLA	98%	2%
Vacancia física	18.9%	0%
Renta Promedio mensual	0.47 UF/m ²	0.95 UF/m ²

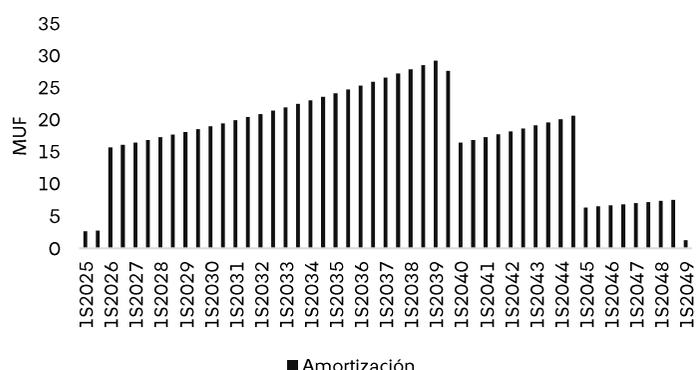
Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



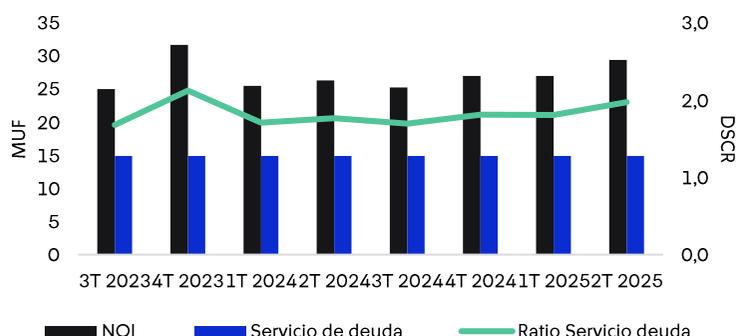
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Amortización



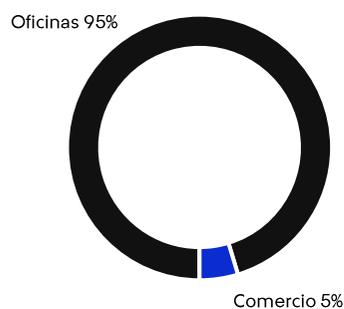
Evolución NOI^B y Ratio Servicio de Deuda



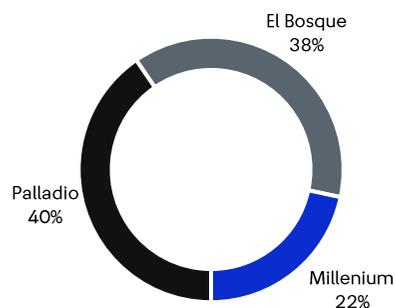
(*) Cambio en GLA por inclusión de área por la que se cobra renta en Edificio Palladio.

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

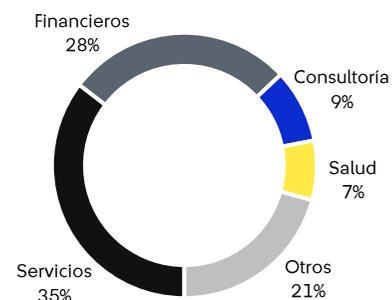
Tipo de activo



Inmueble



Sector Económico Arrendatarios



Detalle por Inmueble

Edificio Millenium



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	3,980 m ²
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	16%
Plazo remanente de contratos	57 meses

Edificio Palladio



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	13,582 m ²
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	26%
Plazo remanente de contratos	37 meses

Edificio El Bosque 90



Fecha de adquisición	2015
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	6,640 m ²
Cantidad arrendatarios	14
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	5%
Plazo remanente de contratos	39 meses



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Junio 2025

- (1) Fecha de Término: De acuerdo con las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de aportantes de fecha 30 de mayo de 2025, el plazo del período de liquidación del Fondo será de 36 meses, contados desde la fecha de término del Fondo. Este plazo se prorrogará automáticamente por un nuevo período de 12 meses si a su término aún mantuviere directa o indirectamente activos pendientes de liquidación. Si al concluir la prórroga el Fondo aún mantuviere activos, el plazo del procedimiento de liquidación se ampliará automáticamente por un nuevo periodo de 12 meses. Las señaladas prórrogas no requerirán acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, y serán informadas a los aportantes por los medios indicados en el presente Reglamento Interno.
- (2) 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
- (3) SI: Since Inception: Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (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 Fondo 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..