



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Septiembre 2025

Características del Fondo

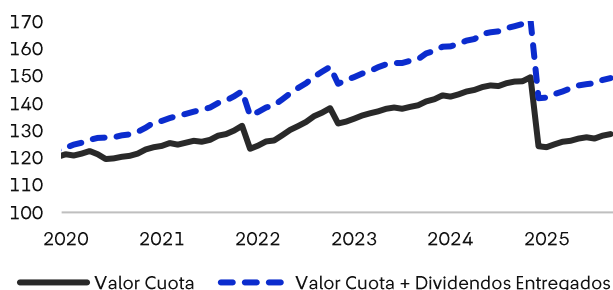
Tipo de Fondo	No Rescatable	
Fecha de Término ¹	Julio 2028	
Moneda	Peso Chileno	
Nemotécnico	CFIRESURA1	
Ticker Bloomberg	CFRESUR:CI	
Auditor	BDO	
Tasadores	Real Source	C&W
	Marcelo Nacur Awad	
Comité de Vigilancia	Fernando Yáñez Gonzalez	
	Vicente Lazen Jofré	

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 15,438	\$ 600

(*) No incluye el dividendo pagado el 30 de octubre 2025 de \$220 por cuota aprox.

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



Valores Cuota*

Serie	Única
Valor cierre trimestre	\$40,017.94
Último cierre bursátil ⁴	\$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

- Fondo entró en proceso de liquidación una vez cumplida su fecha de vencimiento en julio 2025.
- En Edificio Palladio se colocó una superficie total de 1,581 m² por un periodo de 5 años, implicando una reducción de la vacancia del Edificio en un 12%, y la del fondo en un 6.4%.
- Habilitación de oficinas en obra gruesa.

Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Indicadores en UF	Serie Única
Retorno Total 90 días ²	0.9%
TIR 12 meses	-15.1%
TIR SI ³	4.5%
DY 12 meses	1.6%

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

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	597,808	Resultado Operación	1,659,011
Activo no corriente	39,100,001	Comité de Vigilancia	-5,836
Total Activos	39,697,809	Comisión Administración	-231,514
Pasivos	47,575	Otros gastos	-6,413
Patrimonio neto	39,650,234	Gastos Financieros	-
Total Pasivos y Patrimonio	39,697,809	Resultado del ejercicio	1,415,248

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

surainvestments.com

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Septiembre 2025

Comentario de la Administradora

Al 3T de 2025 el mercado de oficinas Clase A de Santiago registró una disminución de 0.26% en la vacancia con respecto al trimestre anterior, situándose en 10.74%, como resultado neto de un aumento en la tasa de vacancia en Eje Apoquindo y una reducción de esta en el submercado El Golf y Providencia. Por otro lado, los precios de renta se encuentran en niveles de UF/m² 0.485, aumentando en un 1% 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 0.594 en el submercado Eje Apoquindo hasta un valor promedio de UF/m² 0.319 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 33,626 m², explicado por colocaciones en los submercados de El Golf y Providencia principalmente.

Durante el 3T de 2025 el submercado Providencia Clase A – donde se ubica el Edificio Palladio – registró una absorción neta positiva de 4,736 m², sin embargo, se mantiene como el submercado con la mayor vacancia en los activos Clase A, alcanzando un nivel de 29.01%. 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 en el 2T de 2025, 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.

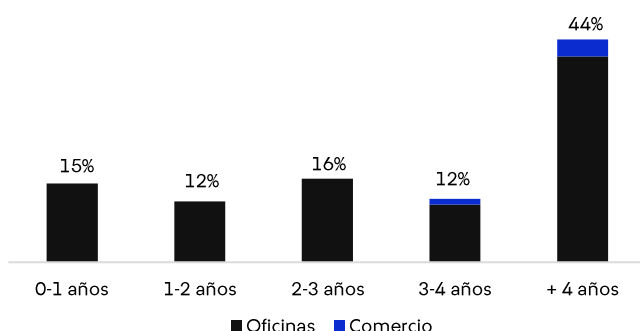
Elaboración propia, fuente: CBRE oficinas 3T 2025

Principales Indicadores Operacionales

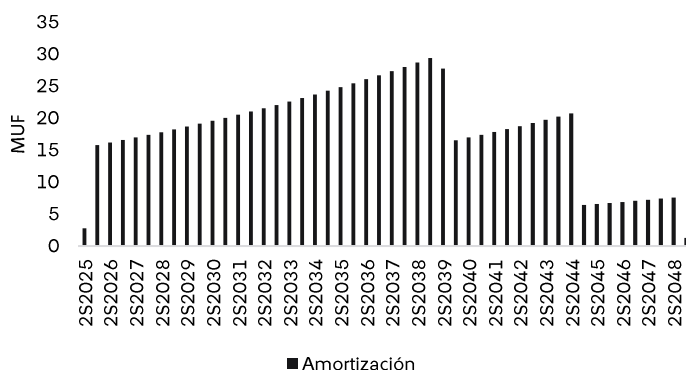


	Oficinas	Locales
GLA*	23,655 m ²	551 m ²
Porcentaje GLA	98%	2%
Vacancia física	12.3%	0%
Renta Promedio mensual	0.44 UF/m ²	0.95 UF/m ²

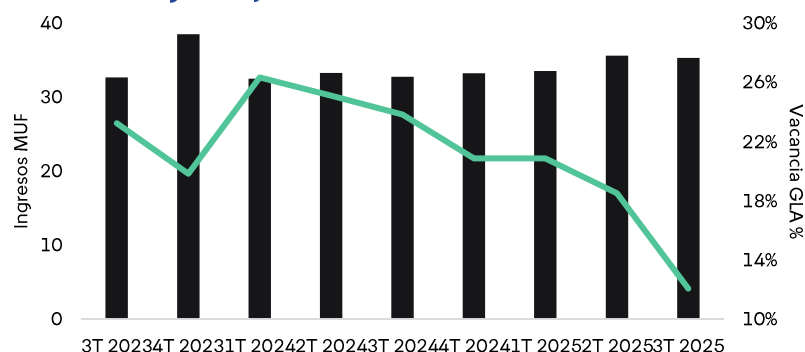
Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



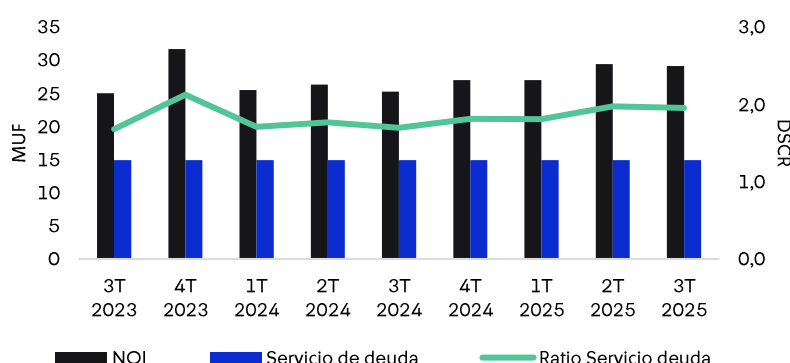
Perfil de Amortización



Evolución Ingresos y Vacancia



Evolución NOI⁸ y Ratio Servicio de Deuda



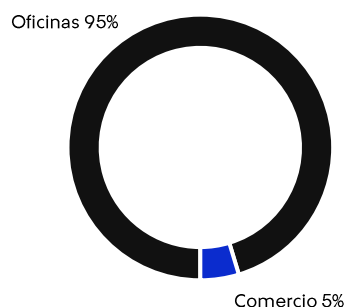
(*) Cambio en GLA por inclusión de área por la que se cobra renta en Edificio Palladio.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

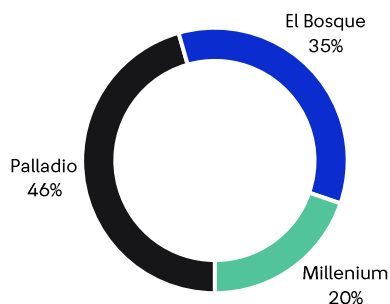
Septiembre 2025

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

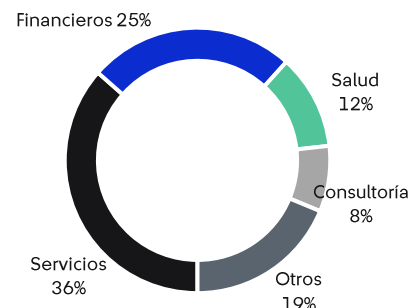
Tipo de activo



Inmueble



Sector Económico Arrendatarios



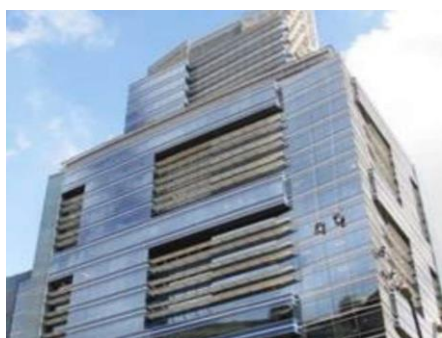
Detalle por Inmueble

Edificio Millenium



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	3,980 m2
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	16%
Plazo remanente de contratos	54 meses

Edificio Palladio



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	13,587 m2
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	14%
Plazo remanente de contratos	42 meses

Edificio El Bosque 90



Fecha de adquisición	2015
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	6,640 m2
Cantidad arrendatarios	14
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	5%
Plazo remanente de contratos	36 meses



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Septiembre 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..