

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Marzo 2025

Tipo de Fondo	No Rescatable	
Fecha de Término¹	Julio 2025	
Moneda	Peso Chileno	
Nemotécnico	CFIRESURA1	
Ticker Bloomberg	CFRESUR:CI	
Clasificadora	Feller Rate	
Clasificación	Cuotas 1ra clase nivel 3	
Auditor	Grant Thornton	
Tasadores	Real Source	CBRE
	Marcelo Nacrur Awad	
Comité de Vigilancia	Fernando Yáñez Gonzalez	
	Vicente Lazen Jofré	

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

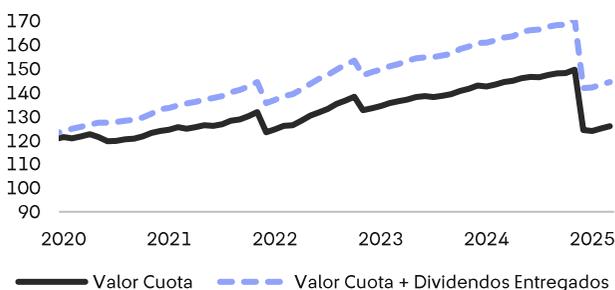
Tipo Inversionista	Público General
Horizonte Inversión	Largo plazo
Valor Cuota	Mensual
Remuneración	
Fija anual	1.19% IVA incluido sobre los aportes.
Variable anual	23.8% IVA incluido de los beneficios netos percibidos en exceso del 8% real anual sobre los aportes.

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 5,210	\$ 200

(*) No incluye el dividendo pagado el 25 de abril 2025 de \$200 por cuota aprox.

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



Valores Cuota*

Serie	Única
Valor cierre trimestre	\$39,133.21
Último cierre bursátil⁴	\$33,450.00

Aspectos Destacados del trimestre

- Con fecha 10 de enero de 2025 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se adoptó el acuerdo de que el Fondo inicie su periodo de liquidación a partir del término del plazo de duración establecido en el Reglamento Interno vigente.
- Renovación de contratos por una superficie total de 1,854 m² distribuidos en el Edificio Palladio y en el Edificio El Bosque por periodos de 2 y 3 años.

Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Indicadores en UF	Serie Única
Retorno Total 90 días ²	0.6%
TIR 12 meses	-15.5%
TIR SI ³	4.6%
DY 12 meses	1.5%

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

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	32,124,086	Resultado Operación	-4,689,877
Activo no corriente	6,559,496	Comité de Vigilancia	-11,271
Total Activos	38,683,582	Comisión Administración	-447,080
Pasivos	48,596	Otros gastos	-10,873
Patrimonio neto	38,634,986	Gastos Financieros	-
Total Pasivos y Patrimonio	38,683,582	Resultado del ejercicio	-5,159,101

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

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Marzo 2025

Comentario de la Administradora

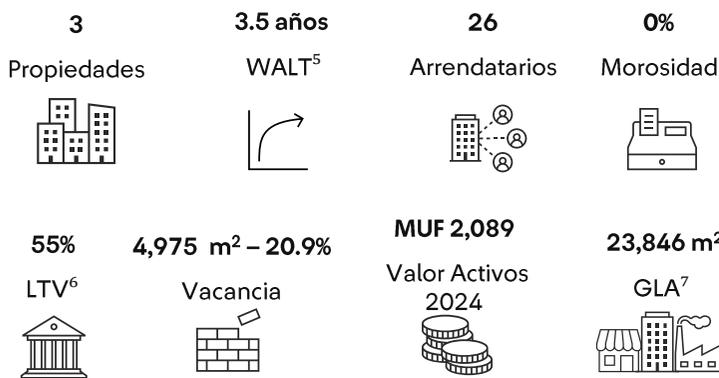
Al 1Q de 2025 el mercado de oficinas Clase B de Santiago presentó una disminución de 45 pbs en la vacancia con respecto al cierre del año 2024, alcanzando un nivel de 11.51%, destacando el submercado de Providencia, registrando el nivel más bajo de vacancia de los últimos 3 años. Por otro lado, el valor de renta promedio se mantuvo sin variaciones con respecto al trimestre anterior, situándose en UF/m² 0.377, mostrando estabilidad.

Por último, es importante indicar que las oficinas Clase B presentaron una absorción positiva total en el trimestre de 24,746 m², explicado principalmente por la incorporación al mercado de un edificio previamente colocado.

El Fondo invierte indirectamente en tres activos inmobiliarios de oficinas, los cuales consisten en un edificio de 6,640 m² ubicado en el submercado de El Golf en la comuna de Las Condes, 13,226 m² de oficinas en edificio ubicado en la comuna de Providencia y 3,980 m² en el edificio ubicado en el submercado de El Golf en la comuna de Las Condes.

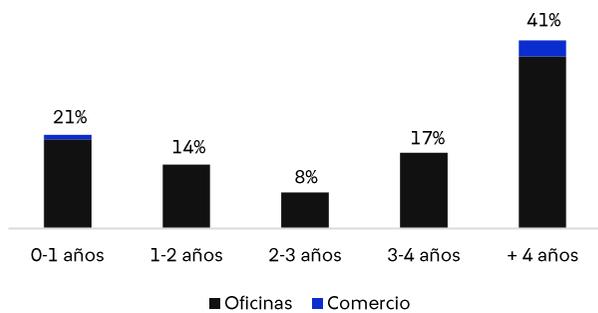
Fuente: CBRE oficinas; 1T 2025

Principales Indicadores Operacionales

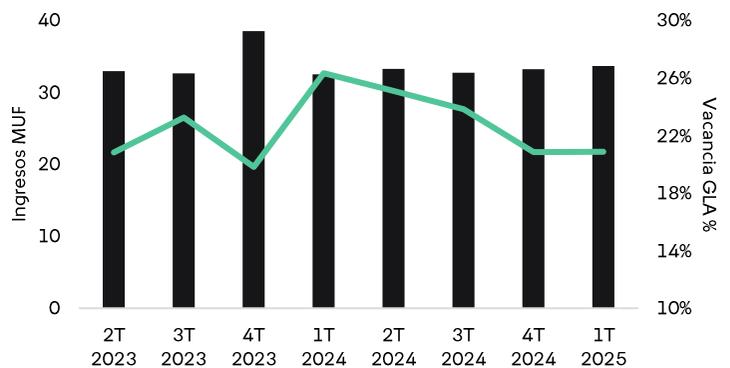


	Oficinas	Locales
GLA	23,295 m ²	551 m ²
Porcentaje GLA	98%	2%
Vacancia física	21.4%	0%
Renta Promedio mensual	0.47 UF/m ²	0.91 UF/m ²

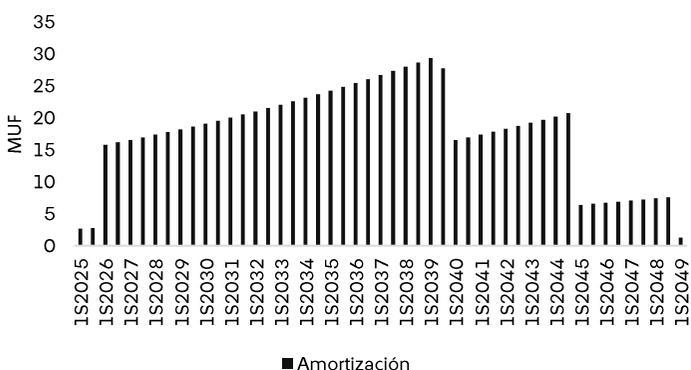
Perfil de Vencimiento de Contratos en base a ingresos



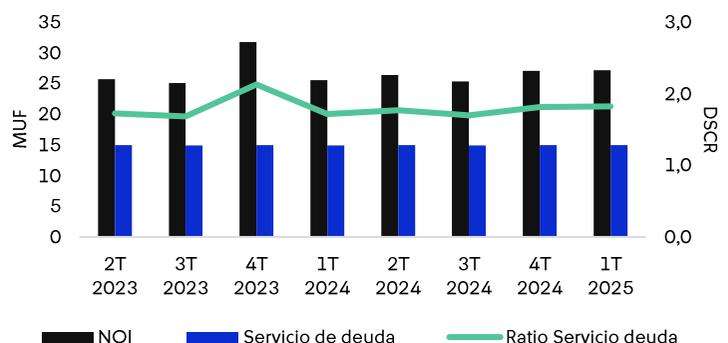
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Amortización



Evolución NOI⁸ y Ratio Servicio de Deuda

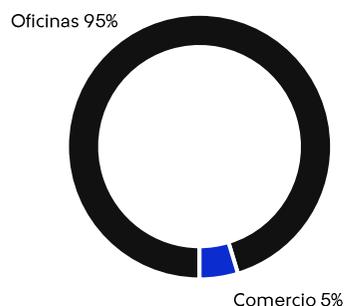


Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

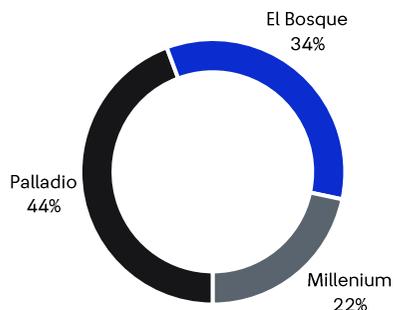
Marzo 2025

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

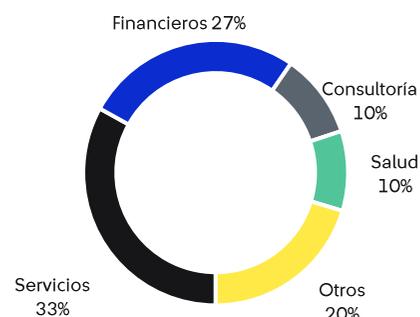
Tipo de activo



Inmueble



Sector Económico Arrendatarios



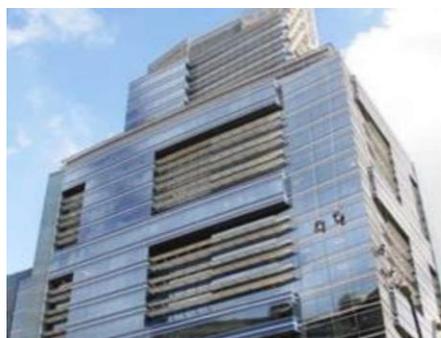
Detalle por Inmueble

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	60 meses

Edificio Palladio



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	13,226 m2
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	27%
Plazo remanente de contratos	37 meses

Edificio El Bosque 90



Fecha de adquisición	2015
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	6,602 m2
Cantidad arrendatarios	13
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	12%
Plazo remanente de contratos	38 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria

Marzo 2025

- (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) 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..