



# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Diciembre 2025

## Características del Fondo

<b>Tipo de Fondo</b>	No Rescatable	
<b>Fecha de Término Periodo de Liquidación<sup>1</sup></b>	Julio 2028	
<b>Moneda</b>	Peso Chileno	
<b>Nemotécnico</b>	CFIRESURAL	
<b>Ticker Bloomberg</b>	CFRESUR:CI	
<b>Auditor</b>	BDO	
<b>Tasadores</b>	Real Source	C&W
	Marcelo Nacrur Awad	
<b>Comité de Vigilancia</b>	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

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

## Aspectos Destacados del trimestre

- Se destaca disminución de la vacancia en el Edificio El Bosque, de un 16% a un 0%, producto de una absorción neta del año 2025 de 1,075 m<sup>2</sup>.
- En noviembre 2025, en Edificio Millenium, se colocó una superficie total de 372 m<sup>2</sup> por un periodo de 3 años.

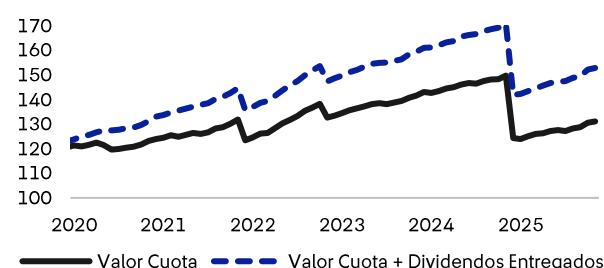
## Indicadores de Rentabilidad Anualizados\*

Indicadores en UF	Serie Única
Retorno Total 90 días <sup>2</sup>	2.1%
TIR 12 meses	-13.9%
TIR SI <sup>3</sup>	4.6%
DY 12 meses	1.7%

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

	Balance	Estado de Resultados	
Activo corriente	436,302	Resultado Operación	2,350,528
Activo no corriente	39,628,821	Comité de Vigilancia	-8,788
<b>Total Activos</b>	<b>40,065,123</b>	Comisión Administración	-348,578
Pasivos	47,186	Otros gastos	-10,211
Patrimonio neto	40,017,937	Gastos Financieros	-
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>40,065,123</b>	Resultado del ejercicio	<b>1,982,951</b>

## Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)



## Valores Cuota\*

Serie	Única
Valor libro	\$40,728.26
Último valor bursátil <sup>4</sup>	\$33,450.00



# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Diciembre 2025

## Comentario 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.

Durante el 4T de 2025 el submercado Providencia Clase A – donde se ubica el Edificio Palladio – registró una absorción neta negativa de 1,546 m<sup>2</sup>, manteniéndose como el submercado con la mayor vacancia en los activos Clase A, alcanzando un nivel de 29.86%. 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 m<sup>2</sup> 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, las oficinas vacantes se habilitaron en línea con las preferencias de demanda observadas en el mercado, donde los espacios habilitados muestran mayor rotación y dinamismo en la colocación.

Elaboración propia, fuente: CBRE oficinas 4T 2025

## Principales Indicadores Operacionales

3	3.4 años	29	0.6%	Oficinas	Locales
Propiedades	WALT <sup>5</sup>	Arrendatarios	Morosidad		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7</sup>		
54%	3,398 m <sup>2</sup> - 14.0%	MUF 2,105	24,206 m <sup>2</sup>		
LTV <sup>6</sup>	Vacancia	Valor Activos 2025	GLA <sup>7&lt;/sup</sup>		

## Diversificación Portafolio – En base a Ingresos



## Detalle por Inmueble

### Edificio Millenium



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	3,980 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	5
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	8%
Plazo remanente de contratos	52 meses

### Edificio Palladio



Fecha de adquisición	2014
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	13,587 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	23%
Plazo remanente de contratos	41 meses

### Edificio El Bosque 90



Fecha de adquisición	2015
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	6,640 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	15
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	0%
Plazo remanente de contratos	35 meses



# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria en Liquidación

Diciembre 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 período 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 período, 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 m<sup>2</sup>.
- (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 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..