



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Junio 2025

Tipo de Fondo No Rescatable

Fecha de Término¹ Diciembre 2025

Moneda Pesos Chilenos

Nemotécnicos:

Serie A CFISURI3

Serie B Preferente CFISURI3B

Serie C Preferente CFISURI3C

Ticker Bloomberg SURI3:CI

Auditor EY

Tasadores Real Data CBRE

Felipe Eterovic Barreda

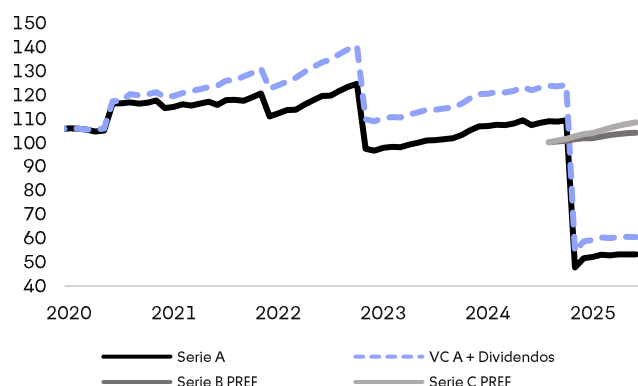
Comité de Vigilancia Guillermo Ugalde Carrasco

Juan Cooper Álvarez

Distribución de Dividendos

Año	Total anual	Div./cuota anual. (aprox.)
2020	UF 82,930	\$ 1,235.86
2021	UF 125,544	\$ 1,951.70
2022	UF 38,701	\$ 647.50
2024	UF 12,149	\$ 248.45

Rentabilidad del Fondo (Valor cuota base 100)*



Aspectos Destacados del trimestre

- En el edificio Las Artes, se renovó contrato de arrendamiento, por una superficie total de 1,409 m² por un nuevo periodo de 5 años. Originalmente el contrato tenía fecha de vencimiento en 12/25. En mayo se logró recolocar superficie de 483 m², que había sido liberada en abril, lo que permitió dar continuidad a la ocupación del espacio. (**)
- El aumento en la vacancia del Fondo se debe a la liberación de 7,893 m² en el Centro Industrial Chorrillos, equivalente a un 25% de la superficie total del centro. Actualmente, estamos en conversaciones con dos potenciales arrendatarios interesados en ocupar el espacio disponible. (***)

Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto principal la inversión directa o indirecta en sociedades chilenas que inviertan al menos un 90% de sus activos en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

Acceso al Fondo

Tipo Inversionista Público General

Horizonte Inversión Largo plazo

Valor Cuota Mensual

Remuneración Fija:

Serie A Hasta el mayor valor entre el 1.19% del Patrimonio y UF 5.950 IVA incluido.

Serie B y C Preferente Sin remuneración fija anual.

Remuneración Variable:

Serie A 11.9% IVA incluido del exceso de retorno del 5.5% real anual.

Serie B y C Preferente Sin remuneración variable.

Indicadores de Rentabilidad Anualizados*

Indicadores en UF	Serie A	Serie B Pref.	Serie C Pref.
Retorno Total 90 días ²	-0.4%	0.0%	1.2%
TIR 12 meses	-52.5%	0.0%	5.0%
TIR SI ³	-11.2%	0.0%	5.0%
DY 12 meses	0.0%	0.0%	0.0%

Valores Cuota*

Serie	A	B Pref.	C Pref.
Valor cierre trimestre	14,815.96	39,267.07	40,988.64
Último cierre bursátil ⁴	10,000.00	-	37,601.86

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

Balance		Estado de Resultados	
Activo corriente	36,345,934	Resultado Operación	853,284
Activo no corriente	10,601,566	Comité de Vigilancia	-2,898
Total Activos	46,947,500	Comisión Administración	-94,602
Pasivos	6,236,274	Otros gastos	-936
Patrimonio neto	40,711,226	Gastos Financieros	0
Total Pasivos y Patr.	46,947,500	Resultado del ejercicio	754,848

(*) Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de junio 2025. (**) m² correspondientes al total de superficie del edificio. (***) superficie proporcional a lo que le corresponde al Fondo por participación en el centro (50%). Los datos presentados se encuentran ponderados por el 21% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis.

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Junio 2025

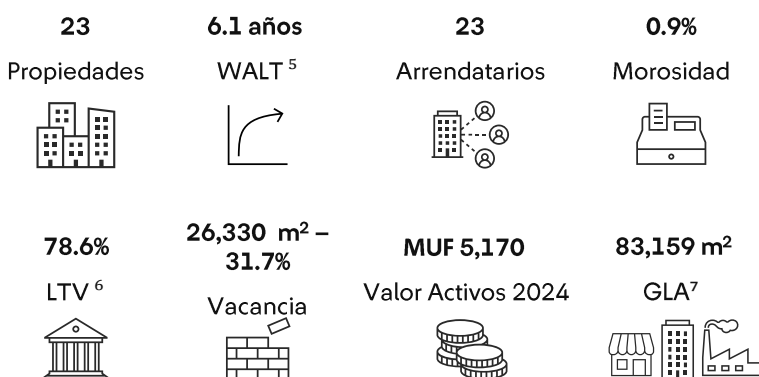
Comentarios de la Administradora

Al 2Q 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 submercado El Golf, correspondiente a una parte de un edificio, y en Providencia, correspondiente a un edificio. Cabe señalar que el submercado de Las Condes destaca como el con menor vacancia, la cual asciende a 8.11%. 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, alcanzando mínimos históricos.

En cuanto al mercado de renta industrial, sus principales indicadores muestran signos de mayor retorno a niveles de equilibrio, registrando una absorción neta trimestral de 69,167 m², registrando una disminución de un 53% con respecto al semestre anterior, explicado por el término de algunos contratos de arriendo y por ende la liberación de superficie permitiendo rotación de arrendatarios. Esto se atribuye a una estabilización de la demanda post boom del e-commerce. Con esto, la vacancia aumentó a 6.89% (+2.44% vs semestre anterior), y la renta disminuyó en 3.04%, ubicándose en un promedio de 0.164 UF/m². Adicionalmente, se identifica una menor precolocación de espacios en el nuevo inventario que ingresa al mercado, lo cual representa un cambio en la tendencia que se venía observando, en donde nuevos centros ingresaban al mercado prácticamente sin espacios disponibles.

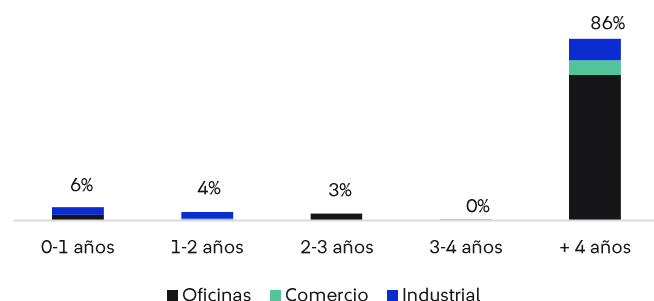
Fuente: CBRE Mercado Oficinas Clase A, 2Q 2025; CBRE Industrial, 1S 2025

Principales Indicadores Operacionales

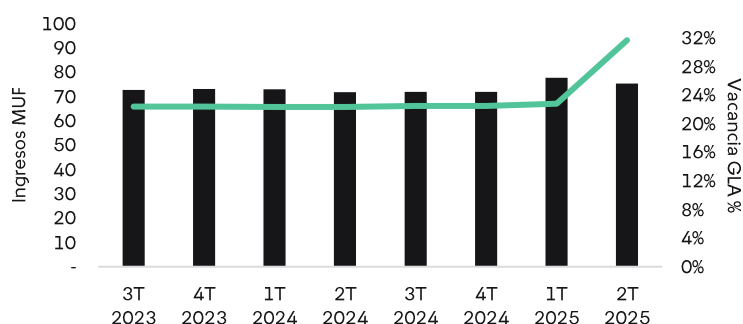


	Oficinas	Locales	Industrial
GLA	44,585 m ²	7,050 m ²	31,524 m ²
Porcentaje GLA	53.6%	8.5%	37.9%
Vacancia física	41.3%	7.6%	25.0%
Renta Promedio mensual	0.50 UF/m ²	0.38 UF/m ²	0.17 UF/m ²

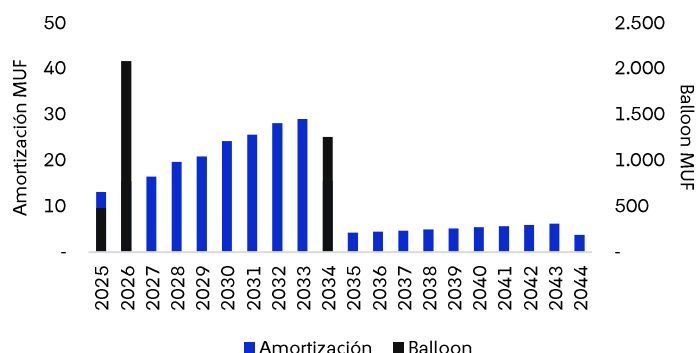
Perfil de Vencimiento de Contratos en Base a Ingresos



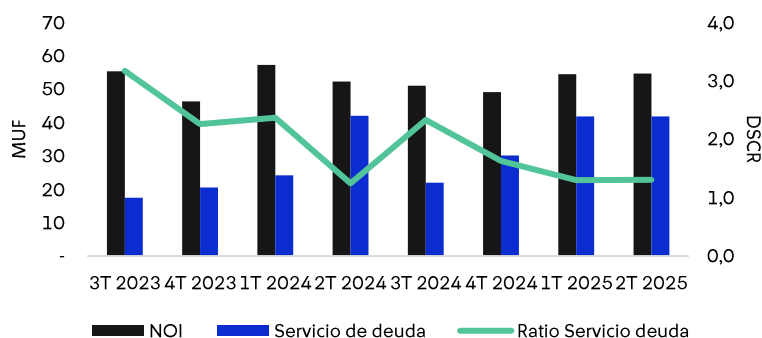
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda

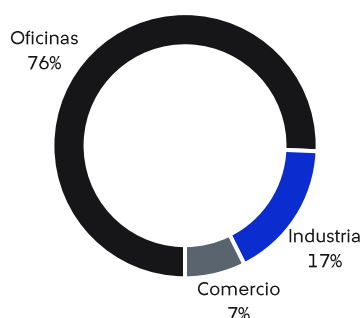


Evolución NOI⁸ y Ratio Cobertura Intereses

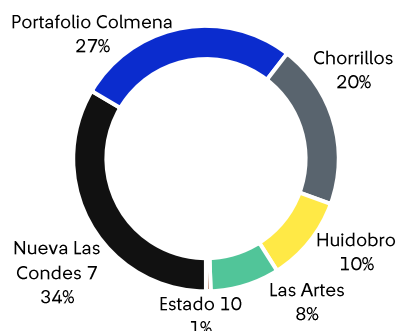


Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

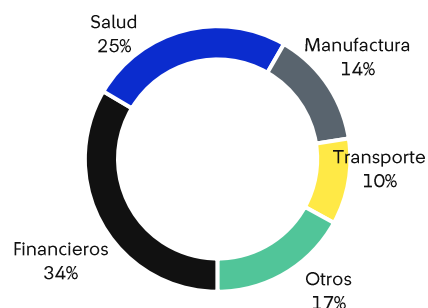
Tipo de activo



Inmueble



Sector económico arrendatarios



Detalle por Inmueble

Edificio Huidobro



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,443 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	93 meses

Edificio Estado 10



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Santiago Centro
Superficie arrendable oficinas	4,452 m2
Cantidad arrendatarios	2
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	83%
Plazo promedio de contratos	11 meses

Edificio Los Militares



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,305 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	54 meses

Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Junio 2025

Edificio Nueva Las Condes 7



Fecha de adquisición	2020
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	12,470 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	102 meses

Renca



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Renca
Superficie arrendable oficinas	15,088 m2
Cantidad arrendatarios	1 (10.600 m2 estacionamientos + 1,120 m2 estacionamientos)
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	100%
Plazo promedio de contratos	330meses

Edificio Forum



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	2,273 m2
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	54 meses

Locales Comerciales



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Varias
Superficie arrendable oficinas	5,194 m2
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	0%
Plazo promedio de contratos	48 meses

Centro Industrial Chorrillos



Fecha de adquisición	2021 ; 2022
Ubicación	Lampa
Superficie arrendable	31,423 m2
Cantidad arrendatarios	6
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	25%
Plazo promedio de contratos	38 meses
% Propiedad	50%

Edificio Las Artes



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	16,236 m2
Cantidad arrendatarios	9
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	3.8%
Plazo promedio de contratos	64 meses
% Propiedad	21%

- (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..