



Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Septiembre 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

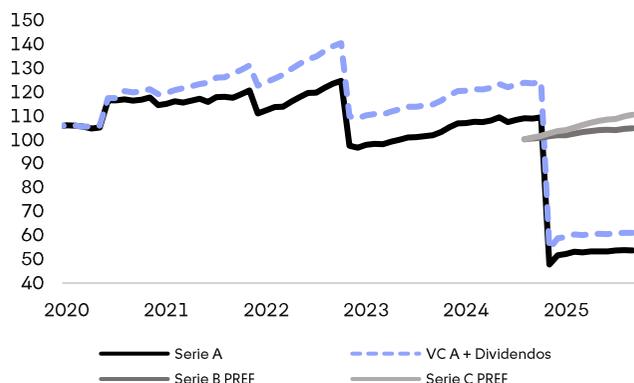
Comité de Vigilancia Guillermo Ugalde Carrasco

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 Edificio Estado 10 se colocó una superficie total por 498 m² por un periodo de 1 año, implicando una disminución de la vacancia del Edificio en un 11% y la del Fondo en un 1%.
- Liberación de una superficie total de 171 m² de un local comercial propiedad de Rentas SURA 4, que corresponde al 34% de la superficie total del local, aumentando la vacancia del Portafolio en un 1% y la del Fondo en un 0.2%.
- En la Asamblea Extraordinaria celebrada el 25 de septiembre, se acordó que el derecho a retiro será aplicable a partir de la segunda prórroga de la vigencia del Fondo así como en cualquier prórroga posterior.

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	-52.6%	0.0%	5.0%
TIR SI ³	-10.7%	0.0%	5.0%
DY 12 meses	0.0%	0.0%	0.0%

Valores Cuota*

Serie	A	B Pref.	C Pref.
Valor cierre trimestre	14,953.69	39,485.65	41,726.80
Último cierre bursátil⁴	10,000.00	-	37,601.86

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

	Balance	Estado de Resultados	
Activo corriente	60,878,960	Resultado Operación	1,247,800
Activo no corriente	915,539	Comité de Vigilancia	-5,836
Total Activos	61,794,499	Comisión Administración	-161,257
Pasivos	21,386,251	Otros gastos	-14,885
Patrimonio neto	40,408,248	Gastos Financieros	0
Total Pasivos y Patr.	61,794,499	Resultado del ejercicio	1,065,822

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

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

Septiembre 2025

Comentarios 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 la vacancia en Eje Apoquindo y una reducción de esta en el submercado El Golf y Providencia. Cabe señalar que el submercado de Las Condes destaca como el con menor vacancia, la cual asciende a 8.02%. 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. Es importante mencionar la incorporación de un edificio de oficinas en el submercado Eje Apoquindo (24,601 m²), sin superficie precolocada, y El Golf (6,941 m²), con cerca del 70% de su superficie precolocada.

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.

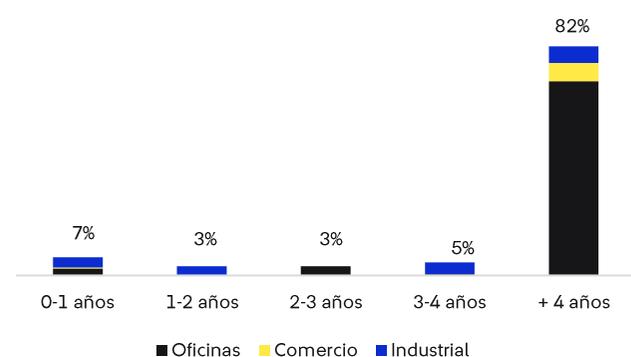
Fuente: CBRE Mercado Oficinas Clase A, 3T 2025; CBRE Industrial, 1S 2025

Principales Indicadores Operacionales

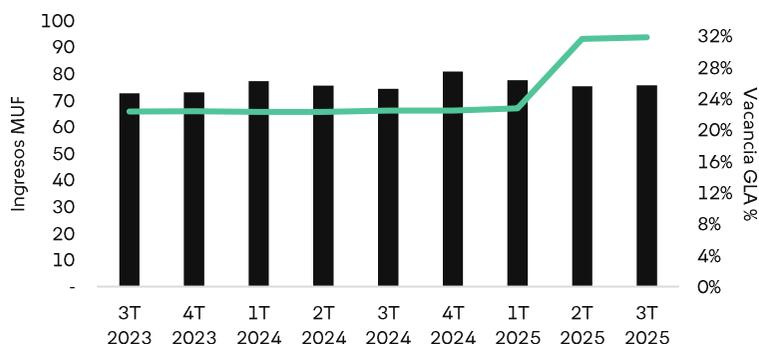


	Oficinas	Locales	Industrial
GLA	44,585 m ²	7,050 m ²	31,524 m ²
Porcentaje GLA	53.6%	8.5%	37.9%
Vacancia física	40.2%	10%	10.8% (*)
Renta Promedio mensual	0.49 UF/m ²	0.38 UF/m ²	0.17 UF/m ²

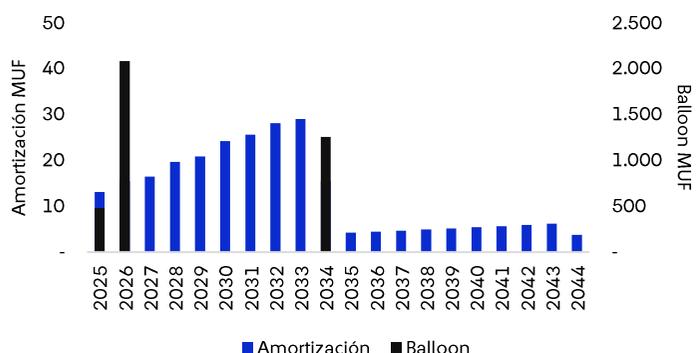
Perfil de Vencimiento de Contratos en Base a Ingresos



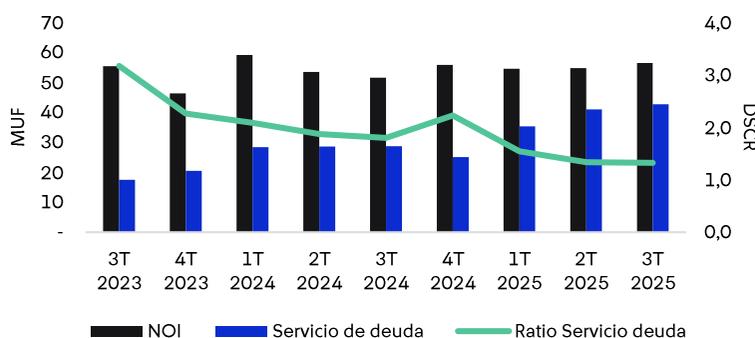
Evolución Ingresos y Vacancia



Perfil de Vencimiento de Deuda



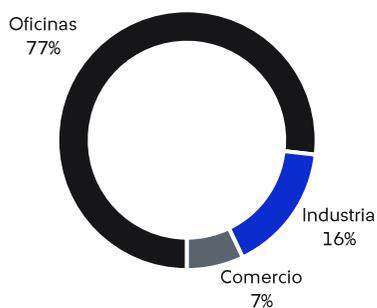
Evolución NOI⁸ y Ratio Cobertura Intereses



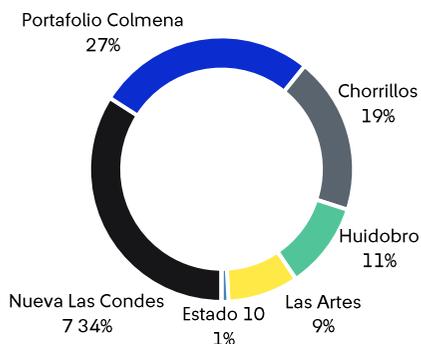
Los datos presentados se encuentran ponderados por el 21% de propiedad que tiene el Fondo sobre la sociedad Artes Seis (*) Vacancia considera acuerdo de contrato entre Centro Industrial Chorrillos y arrendatario por una superficie de 4,500 m² aproximadamente

Diversificación Portafolio – En base a Ingresos

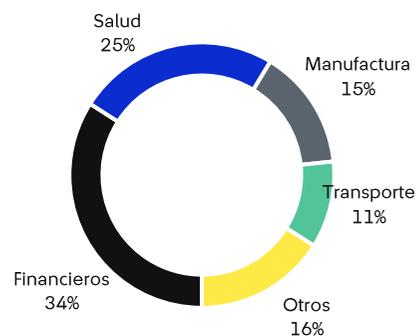
Tipo de activo



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	90 meses

Edificio Estado 10



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Santiago Centro
Superficie arrendable oficinas	4,452 m2
Cantidad arrendatarios	3
Vacancia oficinas (m2 disp. / m2 total)	72%
Plazo promedio de contratos	9 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	51 meses

Edificio Nueva Las Condes 7



Fecha de adquisición	2020
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	12,470 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	99 meses

Renca



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Renca
Superficie arrendable oficinas	15,088 m ²
Cantidad arrendatarios	1 (10.600 m ² estacionamientos + 1,120 m ² estacionamientos)
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	100%
Plazo promedio de contratos	27 meses

Edificio Forum



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Providencia
Superficie arrendable oficinas	2,273 m ²
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	51 meses

Locales Comerciales



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Varias
Superficie arrendable oficinas	5,194 m ²
Cantidad arrendatarios	4
Vacancia oficinas (m ² disp. / m ² total)	0%
Plazo promedio de contratos	49 meses

Centro Industrial Chorrillos



Fecha de adquisición	2021 ; 2022
Ubicación	Lampa
Superficie arrendable	31,423 m2
Cantidad arrendatarios	7
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	11%(*)
Plazo promedio de contratos	36 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	65 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..