



# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Diciembre 2025

<b>Tipo de Fondo</b>	No Rescatable
<b>Fecha de Término<sup>1</sup></b>	Diciembre 2027
<b>Moneda</b>	Pesos Chilenos
<b>Nemotécnicos:</b>	
<b>Serie A</b>	CFISURI3
<b>Serie B Preferente</b>	CFISURI3B
<b>Serie C Preferente</b>	CFISURI3C
<b>Ticker Bloomberg</b>	SURI3:CI
<b>Auditor</b>	EY
<b>Tasadores</b>	Real Data CBRE
<b>Comité de Vigilancia</b>	
Felipe Eterovic Barreda	
Guillermo Ugalde Carrasco	
Juan Cooper Álvarez	

## 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

<b>Tipo Inversionista</b>	Público General
<b>Horizonte Inversión</b>	Largo plazo
<b>Valor Cuota</b>	Mensual
<b>Remuneración Fija:</b>	
<b>Serie A</b>	Hasta el mayor valor entre el 1.1% del Patrimonio y UF 5.950 IVA incluido.
<b>Serie B y C Preferente</b>	Sin remuneración fija anual.
<b>Remuneración Variable:</b>	
<b>Serie A</b>	11.9% IVA incluido del exceso de retorno del 5.5% real anual.
<b>Serie B y C Preferente</b>	Sin remuneración variable.

## Indicadores de Rentabilidad Anualizados\*

Indicadores en UF	Serie A	Serie B Pref.	Serie C Pref.
Retorno Total 90 días <sup>2</sup>	-1.0%	0.0%	1.2%
TIR 12 meses	8.1%	0.0%	5.0%
TIR SI <sup>3</sup>	-10.6%	0.0%	5.0%
DY 12 meses	0.0%	0.0%	0.0%

## Valores Cuota\*

Serie	A	B Pref.	C Pref.
<b>Valor libro</b>	14,915.93	39,643.59	42,236.71
<b>Último valor bursátil<sup>4</sup></b>	10,000.00	-	37,601.86

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

	Balance	Estado de Resultados	
Activo corriente	61,658,655	Resultado Operación	1,666,462
Activo no corriente	740,755	Comité de Vigilancia	-8,788
<b>Total Activos</b>	<b>62,399,410</b>	Comisión Administración	-242,946
Pasivos	65,992	Otros gastos	-19,139
Patrimonio neto	40,738,015	Gastos Financieros	0
<b>Total Pasivos y Patr.</b>	<b>62,399,410</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1,395,589</b>

## Aspectos Destacados del trimestre

- Se firma contrato entre Centro Industrial Chorrillos y arrendatario por una superficie de 4,500 m<sup>2</sup> aproximadamente, cumpliendo así el acuerdo de contrato informado en el trimestre anterior.
- Una vez cumplida la fecha de vencimiento del fondo el 6 de diciembre de 2025, esta se prorrogó por 2 años de acuerdo con lo aprobado en la AEA del 5 de noviembre de 2025, teniendo como nueva fecha de vencimiento el 6 de diciembre de 2027.

(\*) Valores Cuota e Indicadores de Rentabilidad del Fondo al cierre de noviembre 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

Diciembre 2025

## Comentarios 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.

En cuanto al mercado de renta industrial, sus principales indicadores muestran signos de mayor retorno a niveles de equilibrio, registrando una absorción neta semestral de 155,306 m<sup>2</sup>. Esto representa un aumento del 125% con respecto al semestre anterior, explicado por la estacionalidad del fin de año, periodo en el que se observa una mayor absorción de espacios y por movimientos estratégicos del e-commerce. Con esto, la vacancia disminuyó a 5.15% (-1.47% vs semestre anterior), y la renta aumentó en 1.45%, ubicándose en un promedio de 0.167 UF/m<sup>2</sup>. Este sector está experimentando una demanda sostenida frente a una oferta limitada. Sin embargo, es importante señalar que dicha demanda está inclinada mayoritariamente a la nueva oferta, agotando dichos espacios, dejando la vacancia mayormente concentrada en proyectos más antiguos.

Fuente: CBRE Mercado Oficinas Clase A, 4T 2025; CBRE Industrial, 2S 2025

## Principales Indicadores Operacionales

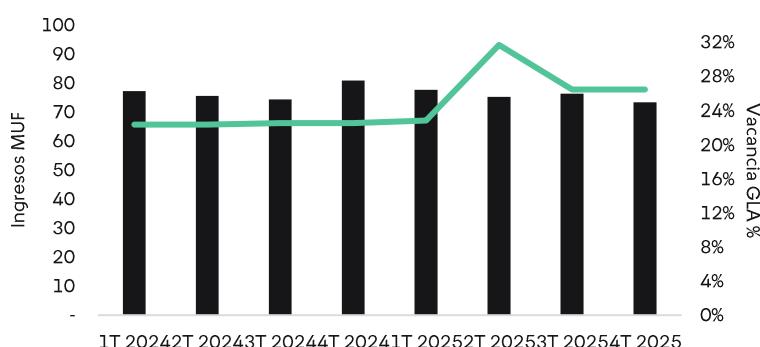
23	6.1 años	25	0.9%
Propiedades	WALT <sup>5</sup>	Arrendatarios	Morosidad
23	6.1 años	25	0.9%
LTV <sup>6</sup>	21,650 m <sup>2</sup> – 26.0%	Vacancia	GLA <sup>7</sup>
78.4%	21,650 m <sup>2</sup> – 26.0%	MUF 5,173 Valor Activos 2025(*)	83,159 m <sup>2</sup>

	Oficinas	Locales	Industrial
GLA	44,585 m <sup>2</sup>	7,050 m <sup>2</sup>	31,524 m <sup>2</sup>
Porcentaje GLA	53.6%	8.5%	37.9%
Vacancia física	40.2%	10.0%	9.6%
Renta Promedio mensual	0.49 UF/m <sup>2</sup>	0.38 UF/m <sup>2</sup>	0.14 UF/m <sup>2</sup>

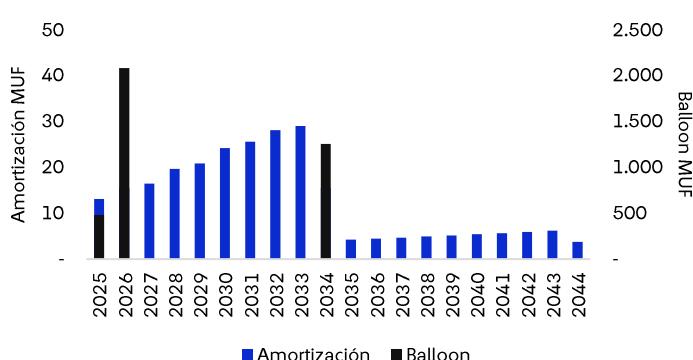
## Perfil de Vencimiento de Contratos en Base a Ingresos



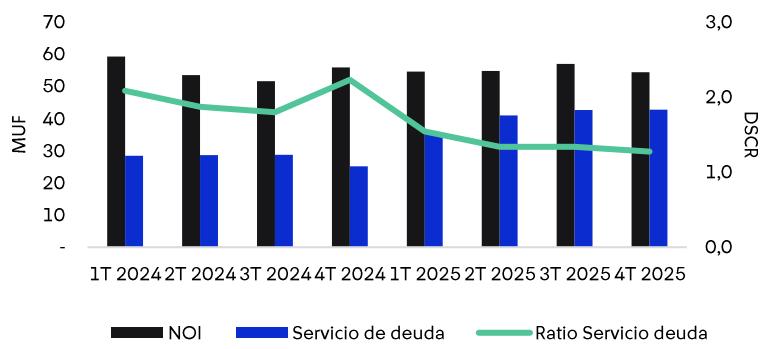
## Evolución Ingresos y Vacancia (\*\*)



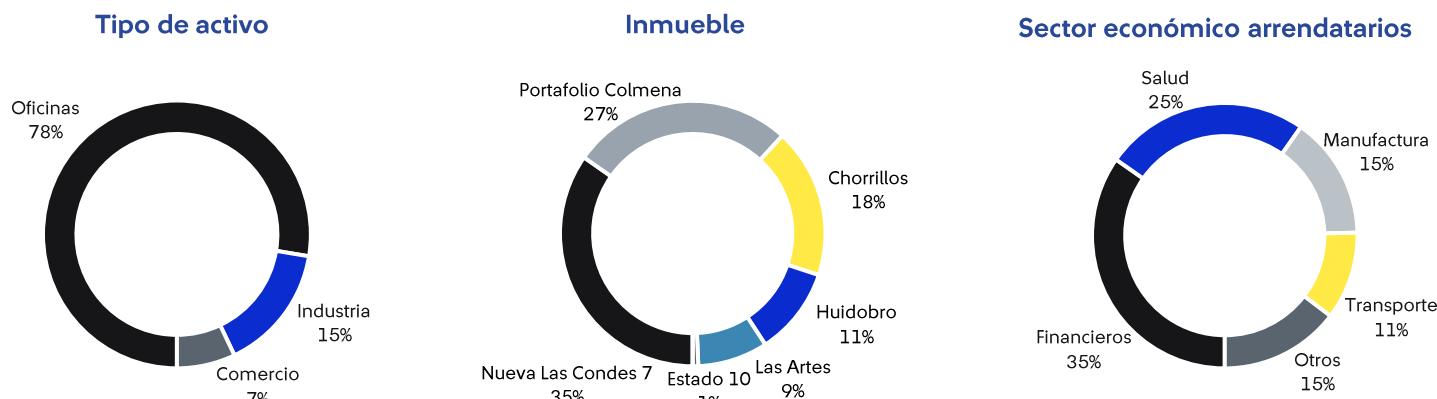
## Perfil de Vencimiento de Deuda



## Evolución NOI<sup>8</sup> y Ratio Cobertura Intereses



## Diversificación Portafolio – En base a Ingresos



## Detalle por Inmueble

### Edificio Huidobro



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,443 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	0%
Plazo promedio de contratos	87 meses

### Edificio Estado 10



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Santiago Centro
Superficie arrendable oficinas	4,452 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	3
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	72%
Plazo promedio de contratos	6 meses

### Edificio Los Militares



Fecha de adquisición	2019
Ubicación	Las Condes
Superficie arrendable oficinas	4,305 m <sup>2</sup>
Cantidad arrendatarios	1
Vacancia oficinas (m <sup>2</sup> disp. / m <sup>2</sup> total)	0%
Plazo promedio de contratos	48 meses



# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Diciembre 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	96 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	23 meses

## 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	48 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	46 meses



# Fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria III

Diciembre 2025

## Centro Industrial Chorrillos



Fecha de adquisición	2021 ; 2022
Ubicación	Lampa
Superficie arrendable	31,524 m2
Cantidad arrendatarios	7
Vacancia bodegas (m2 disp. / m2 total)	10%
Plazo promedio de contratos	70 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 nueva 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 por parte de Administradora General de Fondos SURA S.A..