



Fondo de Inversión SURA Real Estate Global en Liquidación

Diciembre 2025

El Fondo de Inversión SURA Real Estate Global es un vehículo de inversión no rescatable denominado en dólares que tiene como objetivo principal la obtención de ganancias de capital y/o flujos mediante la inversión en Fondos y/o ETF's inmobiliarios. Esto con la finalidad de invertir en activos inmobiliarios estabilizados, con ubicaciones estratégicas en diferentes sectores como: residencial, comercio, oficinas, industrial, hoteles, entre otros. Su enfoque geográfico de inversión está en Estados Unidos y Europa.

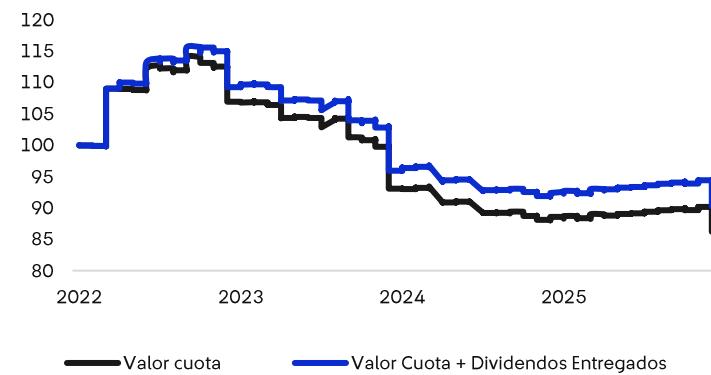
CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Administradora	Administradora General de Fondos SURA S.A	Valor Cuota (USD) (31/12/2025)	86.1966
Tipo de Fondo de Inversión	No Rescatable	Patrimonio del fondo (USD) (31/12/2025)	2,641,322
Fecha de Término¹	En Liquidación	Cuotas emitidas y pagadas (31/12/2025)	30,643
Moneda	Dólar estadounidense (USD)	Plazo mínimo de inversión³	2 años
Público Objetivo	Público general	Ventanas de Rescate	Trimestrales, sujetas a las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
Política de Inversiones	El Fondo invierte como mínimo el 75% del patrimonio en cuotas de participación de fondos, ETF's ² o títulos participativos con la finalidad de invertir en activos subyacentes admisibles.	Remuneración (IVA Incluido)	1.4875% fija anual
		Nivel de Riesgo	Bajo Moderado Alto

EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD

Evolución Valor Cuota – Serie única

(Para una inversión inicial de \$100 dólares)

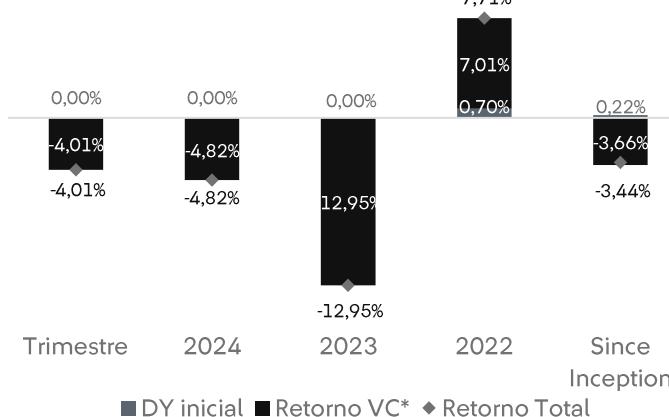


Indicadores de Rentabilidad⁴

Año	90 días	1 año	SI ⁵
Retorno VC	-4.01%	-2.68%	-3.66%
DY	0.00%	0.20%	0.22%

Retorno VC no considera dividendos. – Indicadores al 31-12-2025

Performance por periodo⁶



■ DY inicial ■ Retorno VC* ♦ Retorno Total

Comentario del gestor

Durante el trimestre, el fondo registró una rentabilidad de -4.01%, situando el retorno acumulado desde inicio en -3.44%, compuesto por -3.66% por apreciación de capital y +0.22% por dividendos.

En agosto, se aprobó la liquidación del fondo, iniciándose el proceso ordenado de desinversión de los activos. En ese contexto, la participación en TA Realty Core fue desinvertida mediante el pago de rescates, mientras que la totalidad de la participación en TA Realty Logistics fue desinvertida mediante su venta a un tercero, completando así el proceso de salida de los activos inmobiliarios del portafolio.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, la posición de caja y bancos representa el 100% de los activos del fondo. La disminución observada en el valor cuota refleja el reconocimiento final del valor de los activos producto de estas desinversiones, en línea con el proceso de liquidación.

Eventos de Capital

Evento	Tipo	Fecha pago	Flujos del trimestre	Monto (USD)	Monto/Cuota (USD)
Dividendo	Dividendo	04/04/2022	1T 2022	20,483	0.15
Dividendo	Dividendo	27/07/2022	2T 2022	116,193	0.50
Disminución	Dividendo y Disminución	14/10/2022*	3T 2022	201,574	0.86
Disminución	Disminución	4/01/2023**	4T 2022	120,000	0.52
Disminución	Disminución	6/10/2023**	3T 2023	94,112	0.40
Disminución	Disminución	04/01/2024**	4T 2023	110,695	0.48
Disminución	Disminución	05/04/2024**	1T 2024	55,000	0.24
Disminución	Disminución	05/07/2024**	2T 2024	40,000	0.17
Disminución	Disminución	30/10/2024**	3T 2024	40,000	0.19
Disminución	Disminución	13/01/2025**	4T 2024	35,000	0.17
Dividendo	Dividendo	11/04/2025	1T 2025	34,900	0.18
Disminución	Disminución	25/11/2025	4T 2025	10,003,943	111.001

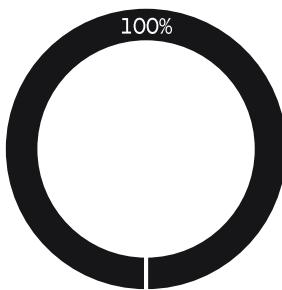


Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

Diciembre 2025 NERALES

POSICIONAMIENTO DEL FONDO al 31-12-2025

Composición por tipo de Activo

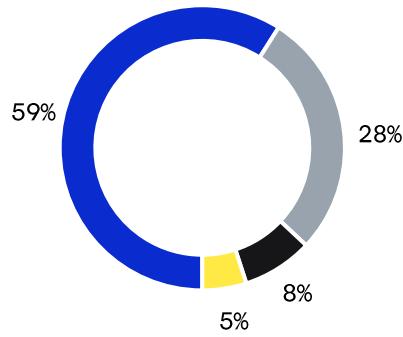


■ Caja/Bancos

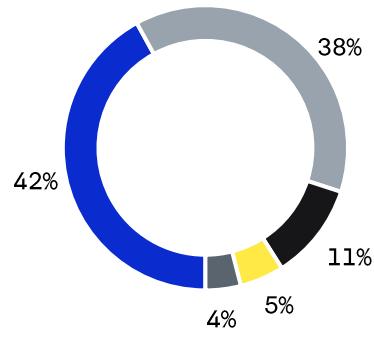
FONDOS EN LOS QUE HA INVERTIDO EL PORTAFOLIO¹⁴

	Oaktree Real Estate Income Fund	TA Realty Core Property Fund	TA Realty Logistics Fund
Tamaño Fondo (USD MM)	2,100	6,160	742
Estrategia	Core +	Core / Core +	Core / Core +
Sectores Principales	Industrial y Multifamily	Industrial y Multifamily	Industrial
Número Propiedades	46	97	20
Ventanas de Liquidez	Trimestral	Trimestral	Trimestral
TIR Neta desde Inicio	8.4%	6.57%	4.18%
TIR 1 año	3.2%	3.69%	4.98%
TIR 3 años	-6.4%	-1.64%	-1.05%
DY desde Inicio	4.8%	2.91%	1.07%

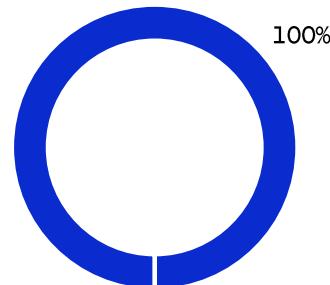
Composición por Sectores



- Multifamily
- Industrial
- Oficinas
- Otras Estrategias



- Industrial
- Multifamily
- Retail
- Oficinas
- Self Storage



■ Industrial

CONTACTO



En caso de alguna duda contactar
a su ejecutivo comercial

Infórmese de las características de la inversión de este fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno. La rentabilidad o ganancias obtenidas en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables.



Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

Diciembre 2025

- (1) Fecha de Término: En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 5 de agosto de 2025 se acordó la disolución anticipada del Fondo.
 - (2) ETF's: Fondos que cotizan en bolsas, generalmente siguiendo un índice específico.
 - (3) Plazo mínimo de inversión: El Fondo no contempla rescate total y permanente de las cuotas sin perjuicio de lo indicado en el Numeral 10.7 del Reglamento Interno del Fondo en donde explica que se tendrán ventanas trimestrales para aquellos aportes que cumplan dos años de inversión en el Fondo. El rescate se hará en los 95 días siguientes a la solicitud, al valor cuota vigente en la fecha de pago.
 - (4) Rentabilidad y Dividend Yield anualizados y expresados en dólares.
 - (5) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
 - (6) Performance por Periodos: La información de performance del trimestre, 2024, 2023 y 2022 corresponden al periodo (datos corrientes), mientras que el performance Since Inception se encuentra anualizado. Retorno total corresponde a la suma de resultado obtenido por variación del Valor Cuota más el flujo distribuido. El inicio del Fondo fue el 05/01/2022, fecha que se usa para el cálculo de las rentabilidades 2022 y Since Inception.
 - (7) Estrategia Core: Estrategia de bajo riesgo que busca invertir en activos consolidados con un flujo de caja estable.
 - (8) Estrategia Core+: Estrategia de riesgo medio que busca incrementar los flujos del inmueble a través de pequeñas mejoras en los activos.
 - (9) Lock up: Plazo mínimo de inversión.
 - (10) NFI-ODCE: El Índice NFI-ODCE es un índice de los retornos de inversión de los mayores fondos inmobiliarios privados que persiguen una estrategia de inversión básica, típicamente caracterizada por bajo riesgo, bajo apalancamiento y propiedades estables diversificadas a lo largo de Estados Unidos. Este índice se suele utilizar como referencia de rendimiento inmobiliario institucional.
 - (11) Tasa de capitalización: Tasa de interés que refleja el retorno esperado de una inversión en un inmueble. Esta tasa equivale al ingreso operativo neto que genera un inmueble dividido entre el valor de dicho inmueble. Por ende, para valorizar un inmueble, se puede dividir su ingreso operativo neto entre la tasa de capitalización asociada.
 - (12) Tasa de descuento: Tasa de interés que refleja el costo de oportunidad del dinero y que es utilizada para calcular el valor actual de flujos de efectivo futuros. Esta tasa se utiliza para calcular el valor actual de inmuebles, considerando los flujos futuros que se obtendrán por su alquiler y netos de costos asociados a los inmuebles.
 - (13) Multifamiliares: Hace referencia al concepto "Multifamily", es un término utilizado en el sector inmobiliario para referirse a edificios residenciales con múltiples unidades destinadas al alquiler. Estos edificios pueden variar en tamaño, desde pequeños complejos de apartamentos hasta grandes torres de departamentos.
 - (14) La información presentada en las gráficas contiene los reportes de Oaktree Real Estate Global Income al 3Q 2025 y reportes de TA Realty Core Property Fund y TA TA Realty Logistics al 4Q 2025.
- (*) Repartos de Dividendos reclasificados y distribuidos parcialmente como Disminución de Capital por 192,611 dólares.
 (***) Repartos de Dividendos reclasificados y distribuidos en su totalidad como Disminución de Capital.

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.