

Antecedentes generales

Fecha de Inicio	11/07/2013
Nemotécnico Bolsa	CFIRESURA1
Duración	6 años
Valor Cuota contable	\$ 30.633,1
Valor Cuota bursátil	\$ 34.457,2
Presencia bursátil	0,00%
Cuotas Suscritas	1.000.000

Administradores principales

Juan Pablo Jiménez Manterola
Victor Guevara Cáceres

Objetivo del Fondo

Generar retornos en forma periódica y estable por medio de la incorporación de un portafolio de superficies de edificios de oficinas Clase A en Santiago de Chile, que se encuentren arrendadas a lo menos en un 80% principalmente por compañías de diferentes rubros. La rentabilidad del Fondo estará asociada a los dividendos que este pueda entregar y secundariamente a la plusvalía de la propiedad.

Supervisión externa

Clasificadora de Riesgo: Feller-Rate
Auditores Externos: PKF Chile

Miembros Comité de Vigilancia

Sebastián Burr Cerda
Sergio Mujica Charme
Ignacio Rodríguez Llona

Comisiones

- Fija Anual: 1% + IVA sobre aportes
- Variable Anual: 20% + IVA de los beneficios netos percibidos en exceso del 8% real anual sobre los aportes

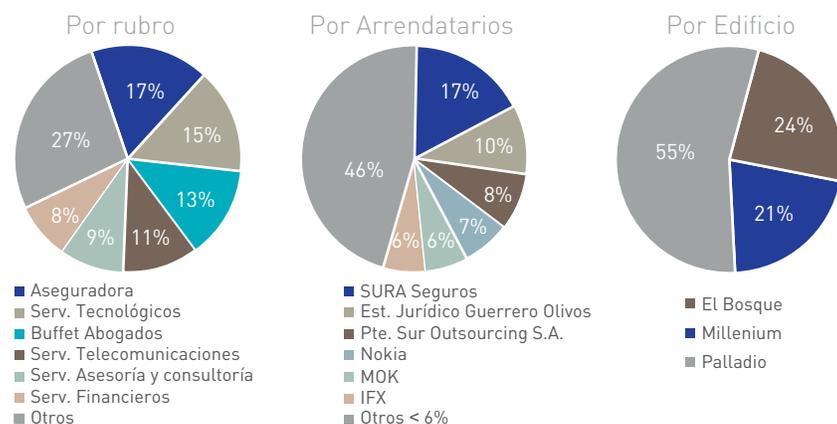
Administración de Comunidades

RES - CBRE
Personal independiente no relacionado

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN ⁽¹⁾

Al cuarto trimestre del 2018, el Fondo tiene una vacancia de un 5,0%. A su vez, el proyecto de remodelación del hall en el edificio El Bosque 90 se encuentra finalizado en sus obras civiles y se gestiona la recepción final de obras, las cuales tienen observaciones habituales por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes. Cabe mencionar que la placa comercial, producto de la inversión, ya se encuentra con contratos en el 100%. Tales arriendos tienen inicio una vez podamos hacer entrega de los locales. En términos generales, el año 2018 fue de estabilización, de los edificios. El ingreso de Nueva Más Vida, absorbió toda la vacancia de Palladio (1,736 m²), sumado al arriendo de CPT Empresas Marítimas, quienes tomaron toda la vacancia que se arrastraba en Millenium, más la incorporación de AIM SpA y Manpower en el Edificio El Bosque, lo que también redujo 827 m² de este edificio. De esta forma, se puede presumir un 2019 aún mejor, dado que la vacancia de mercado está a niveles pro arrendador. Cabe mencionar, la experimentación de alza en el valor cuota contable del Fondo (ver gráfico), lo que se atribuye a que el mercado inmobiliario, sobre todo en oficinas, se vió fuertemente valorizado. Lo anterior, quedó refundido en la operación de caracter público de Capital Advisors, sumado a una serie de otras transacciones. Las motivaciones detrás de esto, las fundamos en una tasa de interés en sus mínimos, a lo que sumado por el apetito institucional y la volatilidad de instrumentos financieros, terminaron por valorizar el sector real.

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS



BALANCE CONSOLIDADO DE GESTIÓN (UF)

Balance al 31 de diciembre 2018

Activo Financiero	125.442
Act. Operacional	2.186.741
Otros Activos	360.306
Total Activos	2.672.489
Pasivos Circulantes	401.797
Pasivos Largo Plazo	1.159.420
Patrimonio	1.111.272
Total Pasivos	2.672.489

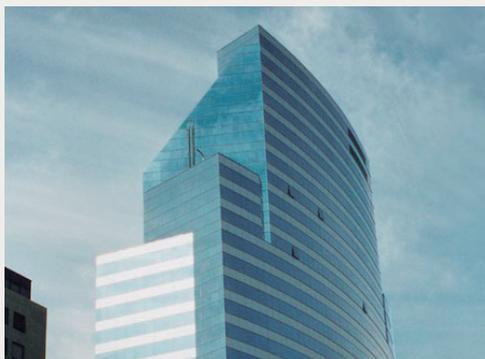
RESUMEN DEL FONDO

Arriendos facturados al mes	13.001 UF
Superficie de oficinas	23.717 m ²
Superficie de Otros ⁽²⁾	1.529 m ²
Cantidad arrendatarios	30 unid
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales) ⁽⁵⁾	5,1 %
Valor promedio Oficinas	0,53 UF/m ²
Plazo promedio de arriendos	41 meses

Dividendos últimos 12 meses (provisorios y definitivos)

19/02/2018	provisorio	UF 10.416
31/05/2018	provisorio	UF 9.942
21/08/2018	provisorio	UF 9.895
21/11/2018	provisorio	UF 14.546
Real últimos 12 meses		UF 44.798

EDIFICIO MILLENIUM



Ubicación

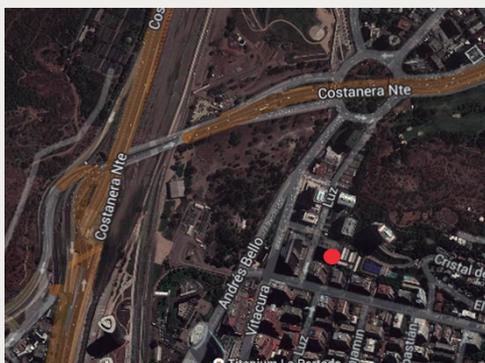


Tabla Resumen

Fecha de adquisición	30/01/2014
Arriendos percibidos al mes	2.514 UF
Superficie de oficinas	3.980 m ²
Estacionamientos	94 unid
Bodegas	3 unid
Cantidad arrendatarios	5
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales)	0,0 %
Plazo promedio de arriendos	58 meses

Ingresos Evaluados y Facturados [Miles de UF]



EDIFICIO PALLADIO



Ubicación

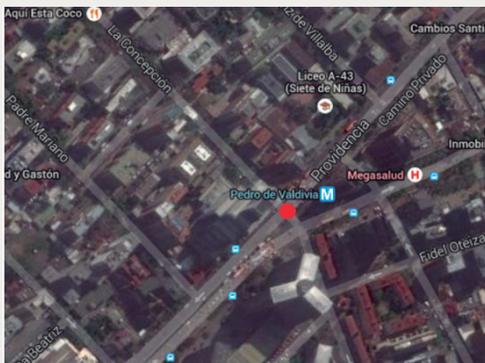


Tabla Resumen

Fecha de adquisición	14/11/2014
Arriendos percibidos al mes	6.791 UF
Superficie de oficinas	13.552 m ²
Estacionamientos	319 unid
Bodegas	10 unid
Cantidad arrendatarios	15
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales)	0,0 %
Plazo promedio de arriendos	24 meses

Ingresos Evaluados y Facturados [Miles de UF]



EDIFICIO EL BOSQUE 90



Ubicación

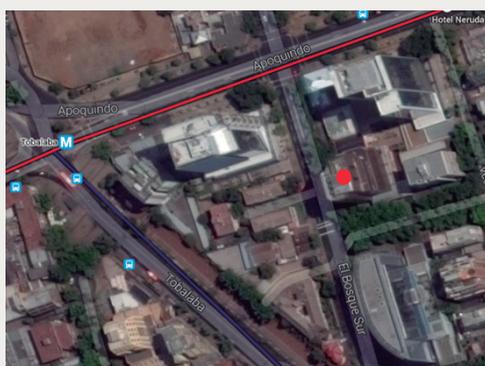


Tabla Resumen

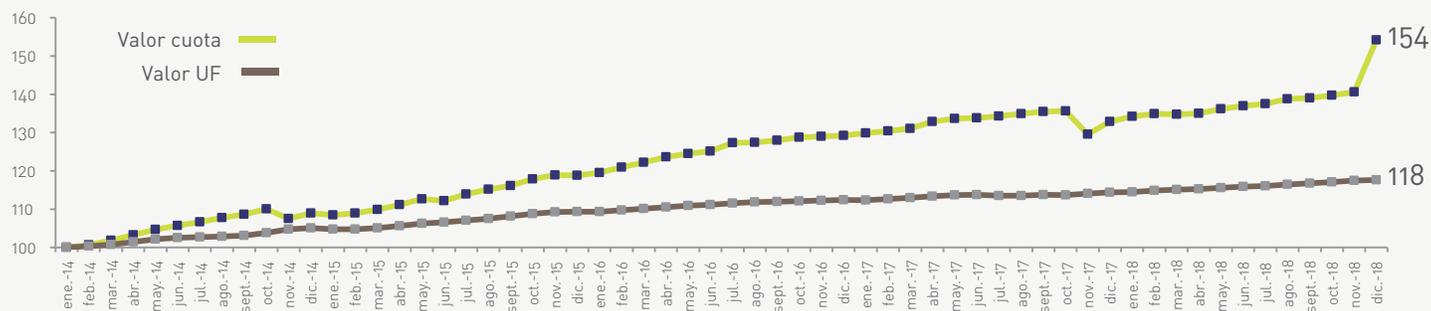
Fecha de adquisición	30/01/2015
Arriendos percibidos al mes	2.928 UF
Superficie de oficinas	6.185 m ²
Estacionamientos	73 unid
Bodegas	14 unid
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales) ⁽³⁾	5,1 %
Plazo promedio de arriendos	41 meses

Ingresos Evaluados y Facturados [Miles de UF]



VALOR CUOTA CONTABLE MÁS DIVIDENDOS Y UF

Desde enero 2014



(1) Las cifras de este informe son en base a la FECU del mes del cierre del "Balance Consolidado de Gestión". Las opiniones vertidas son a hasta 7 días antes a la fecha de la emisión de este informe.

(2) Superficie otros considera estacionamientos, bodegas, auditorios, terrazas y datacenter.

(3) El 31/12/2016 venció garantía por parte del vendedor de pagar el equivalente a que el edificio se encuentra 100% arrendado. Actualmente, las oficinas disponibles se ofrecen al mercado.

(4) Valor cuota en base 100 considerando su valor al 27 de enero de 2014. Valor cuota incluye dividendos entregados, ya sean provisorios o definitivos.

(5) Vacancia considera superficie original (oficinas) de los Activos. 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.