

Antecedentes generales

Fecha de Inicio	11/07/2013
Nemotécnico Bolsa	CFIRESURA1
Duración	12 años
Valor Cuota contable	\$ 30.523,5
Valor Cuota bursátil	\$ 35.835,5
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

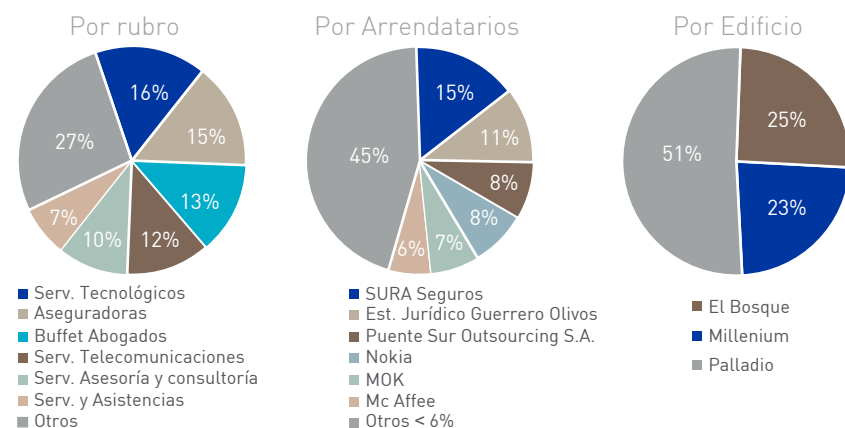
Administración de Comunidades

RES - CBRE
Personal independiente no relacionado

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN ⁽¹⁾

Para el año 2019 vemos que las perspectivas para el mercado de oficinas son positivas. JLL, en su reporte trimestral señala que varios proyectos de Oficinas ingresarán durante el año y de cumplirse las expectativas, superaría los 90.000 m², entregando mayor dinamismo a un mercado favorable a los propietarios. Sin embargo, tal cifra es menor a lo habitual en Santiago en un 10%. Según la misma consultora, la vacancia general a 1Q19 es de un 5,5%, levemente superior a la del cierre del año pasado motivado por el ingreso de un nuevo submercado en Estoril el cual presenta una alta vacancia. En términos de rentas de arrendamiento, los edificios Clase A experimentaron una leve baja, mientras que los de Clase B se mantuvieron sin variaciones. Este 1Q19 seguimos concluyendo las obras de El Bosque 90, de las cuales esperamos su recepción municipal. Esta última se encuentra atrasada versus lo presupuestado. Los plazos asociados a las últimas revisiones y aprobaciones por parte de la Dirección de Obras, son poco predecibles, y es por ello que no podemos entregar una fecha de recepción de obras en concreto. Sin embargo, recordamos que el atractivo comercial que ha tenido los nuevos locales ya se encuentra 100% arrendados y adicionamos el cierre de contrato del Piso 3 completo. Respecto a Millenium, gestionamos importantes renovaciones de contratos (PPD) y Ericsson, lo que implica que durante 2019 estaremos con vacancia del 0%. El desafío se encuentra en el Edificio Palladio a través de renovaciones importantes como Nokia, la colocación del Piso 18 y locales comerciales.

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS



BALANCE CONSOLIDADO DE GESTIÓN (UF)

Balance al 31 de diciembre 2018

Activo Financiero	134.632
Act. Operacional	2.186.739
Otros Activos	358.160
Total Activos	2.679.531
Pasivos Circulantes	411.406
Pasivos Largo Plazo	1.158.673
Patrimonio	1.109.452
Total Pasivos	2.679.531

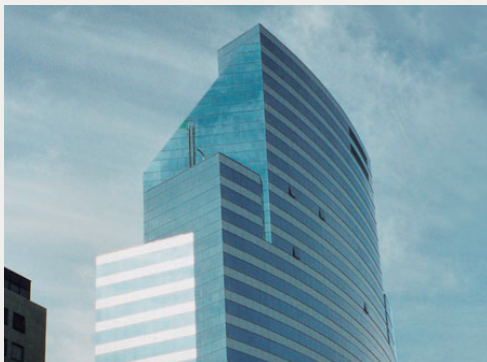
RESUMEN DEL FONDO

Arriendos facturados al mes	11.893 UF
Superficie de oficinas	24.696 m ²
Superficie de Otros ⁽²⁾	1.529 m ²
Cantidad arrendatarios	29 unid
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales) ⁽⁵⁾	12,6 %
Valor promedio Oficinas	0,48 UF/m ²
Plazo promedio de arriendos	44 meses

Dividendos últimos 12 meses (provisorios y definitivos)

31/05/2018	provisorio	UF 9.942
21/08/2018	provisorio	UF 9.895
21/11/2018	provisorio	UF 14.546
21/02/2019	provisorio	UF 16.044
Real últimos 12 meses		UF 50.425

EDIFICIO MILLENIUM



Ubicación

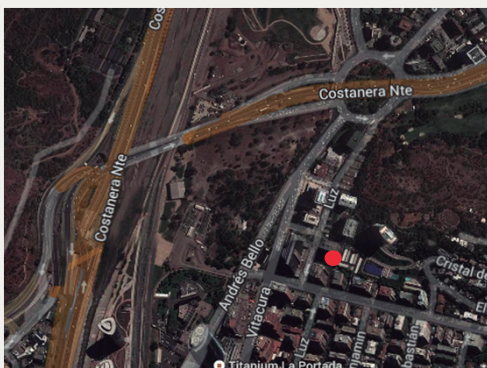
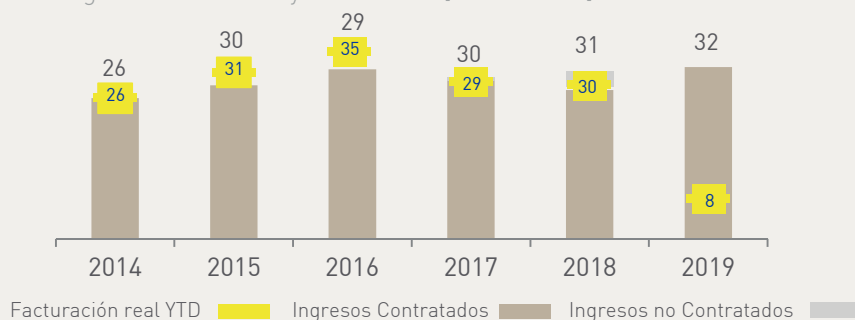


Tabla Resumen

Fecha de adquisición	30/01/2014
Arriendos percibidos al mes	2.782 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

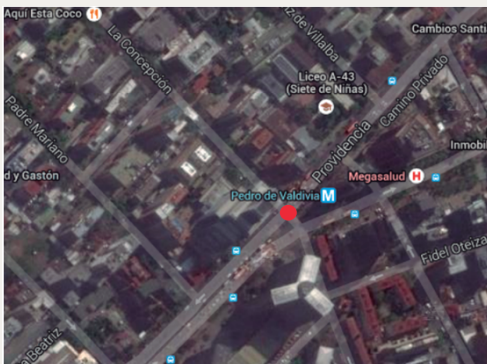
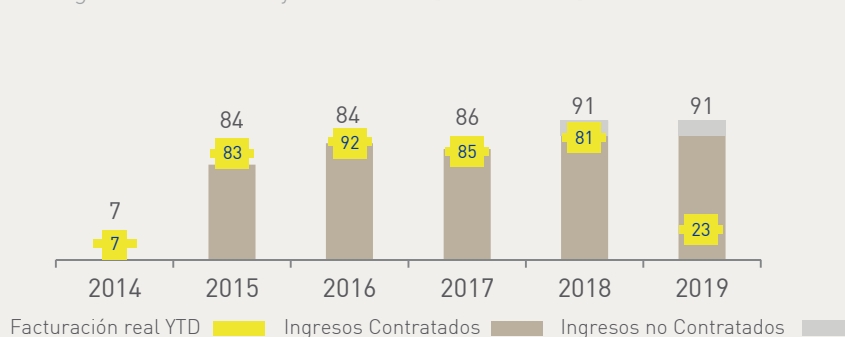


Tabla Resumen

Fecha de adquisición	14/11/2014
Arriendos percibidos al mes	6.119 UF
Superficie de oficinas	13.552 m ²
Estacionamientos	319 unid
Bodegas	10 unid
Cantidad arrendatarios	14
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales)	12,7 %
Plazo promedio de arriendos	28 meses

Ingresos Evaluados y Facturados [Miles de UF]



EDIFICIO EL BOSQUE 90

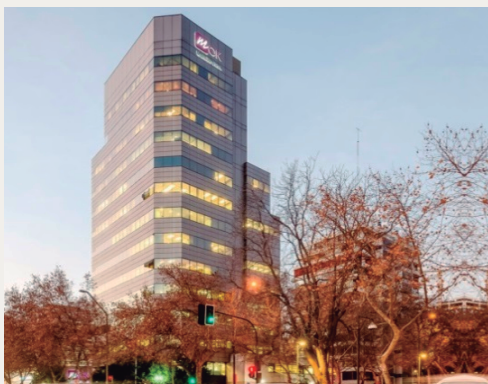


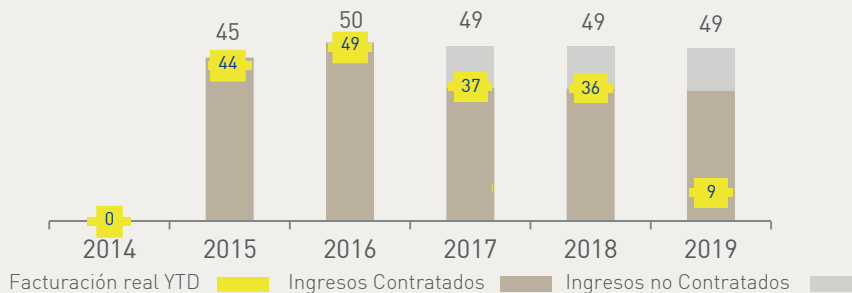
Tabla Resumen

Fecha de adquisición	30/01/2015
Arriendos percibidos al mes	2.928 UF
Superficie de oficinas	7.164 m ²
Estacionamientos	73 unid
Bodegas	14 unid
Cantidad arrendatarios	10
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales) ⁽³⁾	19,6 %
Plazo promedio de arriendos	47 meses

Ubicación

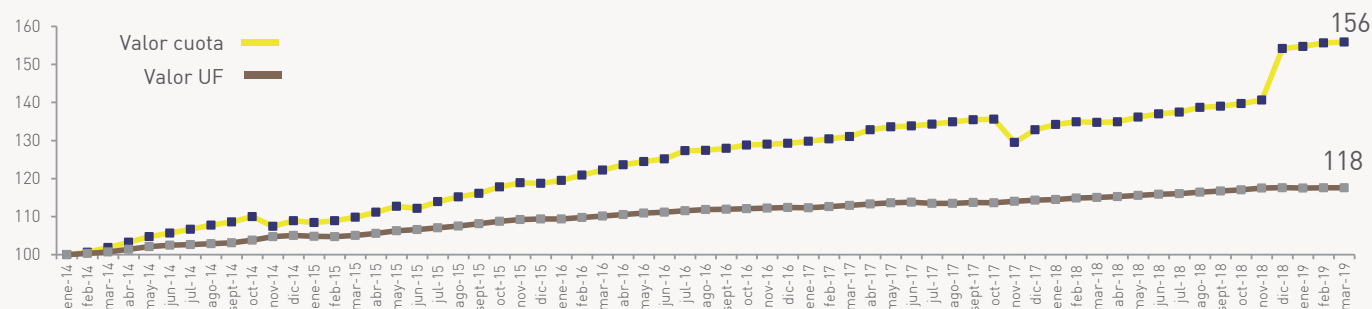


Ingresos Evaluados y Facturados [Miles de UF]



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.

(6) En la ficha de Diciembre 2018 se mostró vacancia del edificio El Bosque, sin tomar en consideración los nuevos Locales Comerciales de los cuales estamos en fase final de Recepción Municipal.