



Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

Diciembre 2023

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's¹ 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

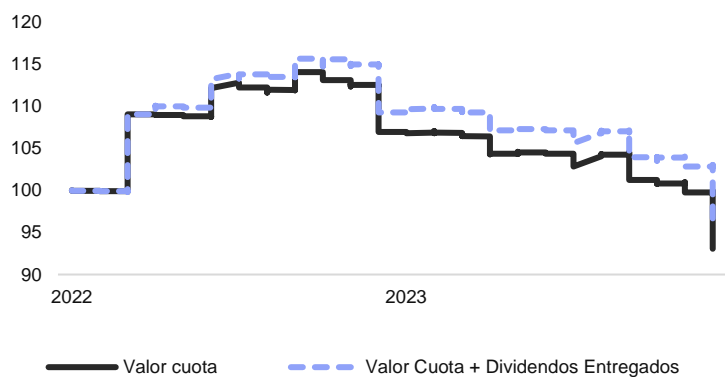
Administradora	Administradora General de Fondos SURA S.A
Tipo de Fondo de Inversión	No Rescatable
Fecha de Término¹	Octubre 2031
Moneda	Dólar estadounidense (USD)
Público Objetivo	Público general
Política de Inversiones	El Fondo invierte como mínimo el 75% del patrimonio en cuotas de participación de fondos, ETF's ² o títulos participativos con la finalidad de invertir en activos subyacentes admisibles.

Valor Cuota (31/12/2023)	93,0598
Patrimonio del fondo (USD) (31/12/2023)	21.586.151
Cuotas emitidas y pagadas (31/12/2023)	231.960
Plazo mínimo de inversión³	2 años
Ventanas de liquidez	Trimestrales, sujeto al plazo mínimo de inversión
Remuneración (IVA Incluido)	1,4875% fija anual
Tasa Anual de Costos (TAC)⁴	1,61%
Nivel de Riesgo	<input type="button" value="Bajo"/> <input checked="" type="button" value="Moderado"/> <input type="button" value="Alto"/>

EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD

Evolución Valor Cuota – Serie única

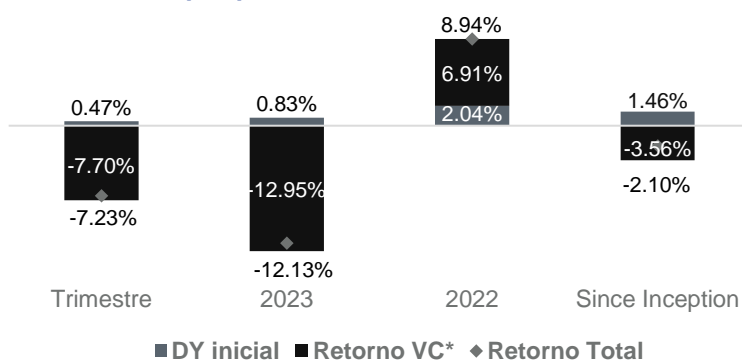
(Para una inversión inicial de \$100 dólares)



Indicadores de Rentabilidad⁵

Año	90 días	1 año	SI ⁶
Retorno VC*	-7.70%	-12.95%	-3.56%
DY	0.47%	0.83%	1.46%

Performance por periodo⁷



Comentario del gestor

En 2023 el Fondo cayó un 12.13%, la principal causa de la caída fue la subida de las tasas de descuento con las que se valorizan los inmuebles, las cuales subieron debido al incremento de las tasas de referencia del mercado.

El cuarto trimestre fue el más afectado del año, pues la tasa de los bonos soberanos de Estados Unidos a 10 años alcanzó en octubre un máximo de 4.99%, el nivel más alto en 16 años. Esto ocasionó que las tasas del mercado, incluidas las transacciones inmobiliarias, se negociaran a niveles más altos. Luego, desde mediados de noviembre, la tasa de los bonos soberanos ha ido disminuyendo. Sin embargo, la alta volatilidad de las tasas, las pocas transacciones en el mercado inmobiliario y la metodología de las firmas independientes de valorización han ocasionado que se utilicen condiciones conservadoras para valorizar los inmuebles en el cuarto trimestre, viéndose afectada negativamente la valorización de los inmuebles.

En adelante, con una inflación cediendo, el consenso del mercado indica que no se esperan subidas en la tasa de la Reserva Federal de Estados Unidos. Por lo tanto, se esperaría una estabilización en las tasas de interés del mercado y, por ende, una estabilización en el valor de los inmuebles de los sectores sólidos como multifamiliar e industrial en 2024.

Distribuciones*

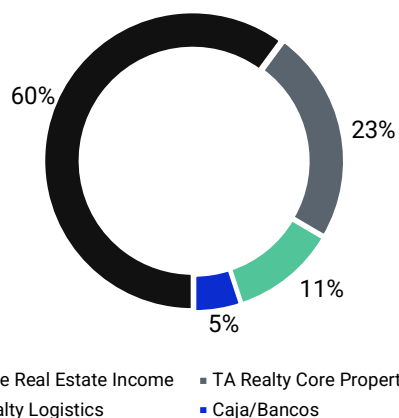
Fecha pago	Flujos del trimestre	Monto (USD)	Monto/Cuota (USD)
4/04/2022	1T 2022	20,483	0.15
27/07/2022	2T 2022	116,193	0.50
14/10/2022*	3T 2022	201,574	0.86
4/01/2023**	4T 2022	120,000	0.52
6/10/2023**	3T 2023	94,112	0.40

(*) Repartos de Dividendos reclasificados y distribuidos parcialmente como Disminución de Capital por 192,611 dólares.

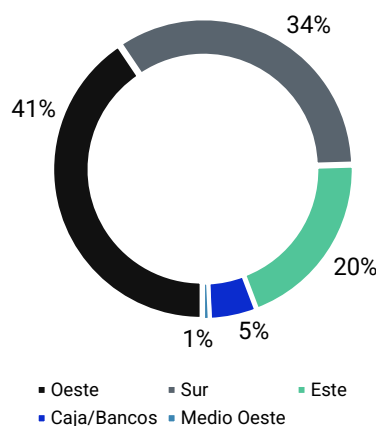
(**) Repartos de Dividendos reclasificados y distribuidos en su totalidad como Disminución de Capital. No incluye dividendo pagado el 04/01/2024 de USD 0.48 por cuota.

POSICIONAMIENTO DEL FONDO

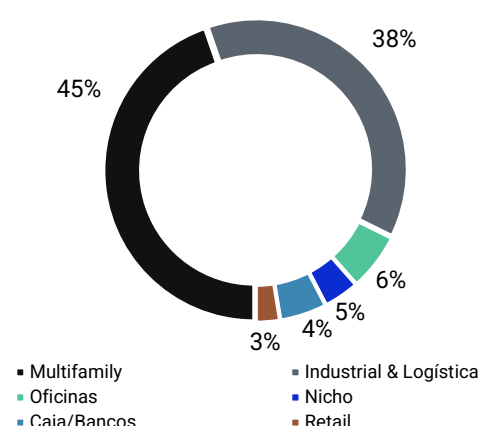
Composición por gestores externos



Composición por zona geográfica de EE.UU.

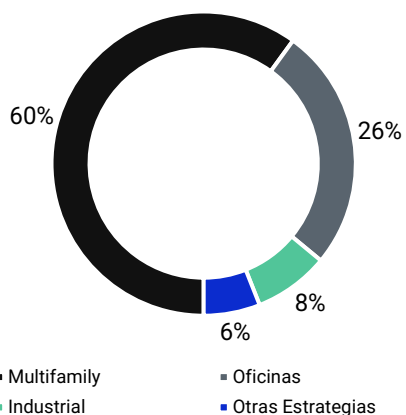


Composición por segmento

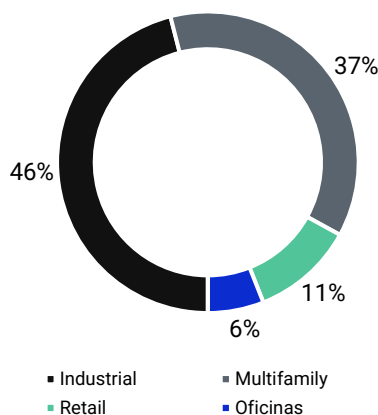


SUBYACENTES DEL PORTAFOLIO POR GESTOR

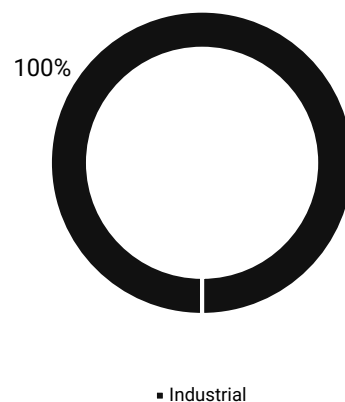
Oaktree Real Estate Global Income



TA Realty Core Property Fund



TA Realty Logistics



Estrategia del Fondo	Core + ⁹
Ventanas de liquidez	Trimestral, lock up ¹⁰ de 2 años
Inicio de operaciones	18-12-2017
Tamaño del Fondo	USD 2,200 MM
Tasa de ocupación	85%
Costo promedio deuda	4.9%
Número de inversiones	54
TIR desde el inicio	11.60%
TIR 1 año	-11.30%
Dividend yield histórico	4.5%

Estrategia del Fondo	Core ⁸ y Core + ⁹
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	27-03-2018
Tamaño del Fondo	USD 5,583.1 MM
Tasa de ocupación	94%
Costo promedio deuda	5.2%
Número de inversiones	95
TIR desde el inicio	8.17%
TIR 1 año	-8.75%
Dividend yield histórico	4.0%

Estrategia del Fondo	Core ⁸
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	30-07-2021
Tamaño del Fondo	USD 722.1 MM
Tasa de ocupación	91%
Costo promedio deuda	5.5%
Número de inversiones	17
TIR desde el inicio	4.64%
TIR 1 año	-9.85%
Dividend yield histórico	NA

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 2023

DISCLAIMER

Este informe se ha elaborado con el fin de proporcionar datos para evaluar opciones de inversión. Se reconoce que la perspectiva presentada aquí no debe ser el único criterio para tomar decisiones financieras apropiadas. Cada inversionista debe realizar su propia evaluación teniendo en cuenta su tolerancia al riesgo, estrategia de inversión, situación impositiva y otras consideraciones. Este informe no es una solicitud ni una oferta para comprar o vender aquellos instrumentos financieros a los que hace referencia.

Conforme a lo anterior, Administradora General de Fondos SURA S.A., 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. Si bien, el contenido del presente documento proviene de fuentes consideradas como confiables; no es posible garantizar que estos sean exactos o completos. 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.

- (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) 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 pago se hará en los 95 días siguientes a la fecha de curse respectiva ("Fecha de Pago").
- (4) TAC: El valor de la tabla corresponde a la tasa anual de costos con corte a septiembre 2023.
- (5) Rentabilidad y Dividend Yield expresados en UF. Datos al cierre de diciembre 2023.
- (6) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (7) Performance por Periodos: La información de performance del trimestre y 2022 corresponde 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.
- (8) Estrategia Core: Estrategia de bajo riesgo que busca invertir en activos consolidados con un flujo de caja estable.
- (9) Estrategia Core+: Estrategia de riesgo medio que busca incrementar los flujos del inmueble a través de pequeñas mejoras en los activos.
- (10) Lock up: Plazo mínimo de inversión.