



Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

Septiembre 2024

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

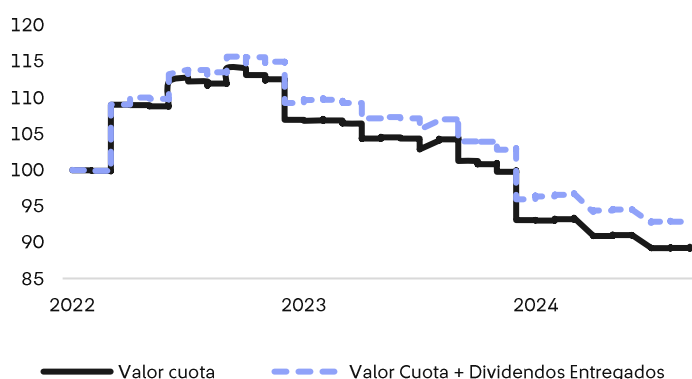
Administradora	Administradora General de Fondos SURA S.A
Tipo de Fondo de Inversión	No Rescatable
Fecha de Término¹	Octubre 2031
Moneda	Dólar estadounidense (USD)
Público Objetivo	Público general
Política de Inversiones	El Fondo invierte como mínimo el 75% del patrimonio en cuotas de participación de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

Valor Cuota (30/09/2024)	89.3922
Patrimonio del fondo (USD) (30/09/2024)	18,661,873
Cuotas emitidas y pagadas (30/09/2024)	208,764
Plazo mínimo de inversión³	2 años
Ventanas de Rescate	Trimestrales, sujetas a las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
Remuneración (IVA Incluido)	1.4875% fija anual
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)

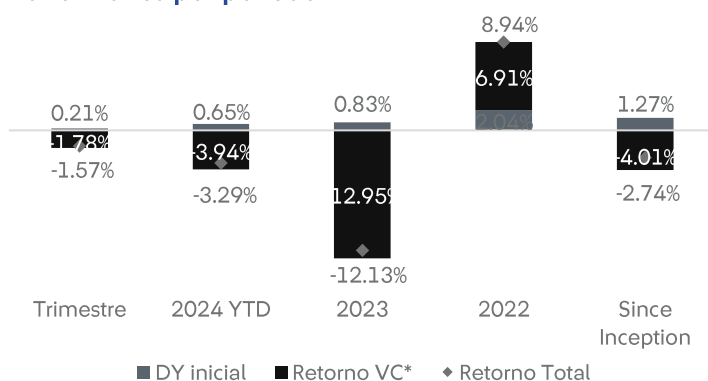


Indicadores de Rentabilidad⁴

Año	90 días	1 año	SI ⁵
Retorno VC*	-1.78%	-11.31%	-4.01%
DY	0.21%	1.06%	1.27%

(*) Retorno VC no considera dividendos.

Performance por periodo⁶



Comentario del gestor

En el tercer trimestre de 2024, el Fondo tuvo un retorno de -1.57%. De los tres fondos subyacentes en los que invierte el Fondo, tres tuvieron retornos totales negativos en el 3Q. Estos resultados reflejan que, aunque recientemente ha habido una disminución en las tasas de interés, lo que debería favorecer la compresión de las tasas de capitalización¹¹, este ajuste puede tarde en reflejarse completamente en las tasaciones. Esto se debe a que el mercado de tasaciones depende de transacciones recientes para ajustar sus métricas de valuación.

El Fondo "Oaktree Real Estate Income", registró un retorno negativo, influenciado por el rendimiento de sus diferentes clases de activos. Los activos industriales fueron los mayores contribuyentes positivos, gracias a una fuerte demanda y actividad de arrendamiento. En contraste, los activos multifamiliares¹³ afectaron negativamente los retornos debido a la disminución de rentas en mercados con alta oferta nueva, como Denver y Las Vegas.

La caída del Fondo en el 3Q 2024 fue una de las más leves de los últimos cuatro trimestres, lo cual refleja un escenario más positivo para la estrategia. Por un lado, se espera que la caída en tasas de interés y una oferta moderada impulsen el crecimiento de las rentas en los próximos años, apoyando una posible recuperación de los activos core-plus⁹. Además, la reciente actividad de transacciones y las mejores condiciones de arrendamiento sugieren una mejora potencial en los ingresos netos operativos en el corto plazo.

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
04/01/2024	4T 2023	110,695	0.48
05/04/2024	1T 2024	55,000	0.24
05/07/2024	2T 2024	40,000	0.17

(*) No incluye dividendo pagado el 30/10/2024 de USD 0.19 por cuota.

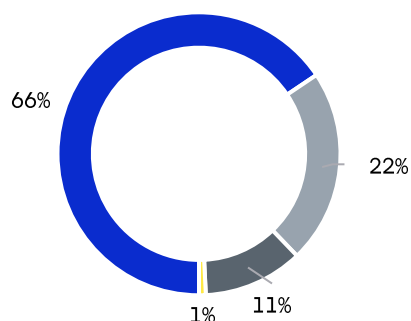


Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

Septiembre 2024 REALES

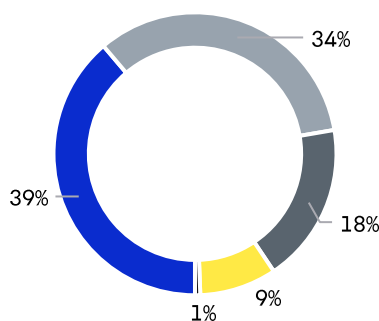
POSICIONAMIENTO DEL FONDO al 30-09-2024

Composición por gestores externos



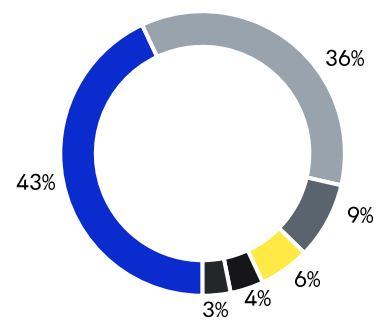
- Oaktree Real Estate Income
- TA Realty Core Property Fund
- TA Realty Logistics
- Caja/Bancos

Composición por zona geográfica de EE.UU.



- Oeste
- Sur
- Este
- Caja/Bancos
- Medio Oeste

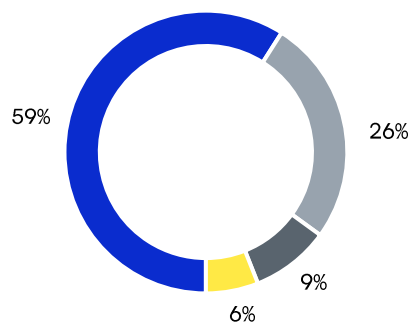
Composición por segmento



- Multifamily
- Industrial & Logística
- Oficina
- Retail
- Nicho
- Caja/Bancos

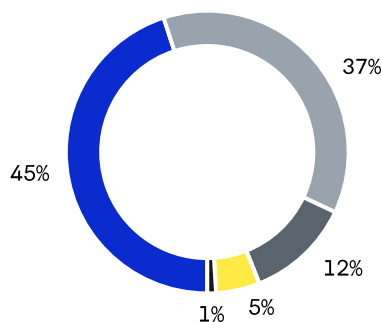
SUBYACENTES DEL PORTAFOLIO POR GESTOR al 30-09-2024

Oaktree Real Estate Global Income



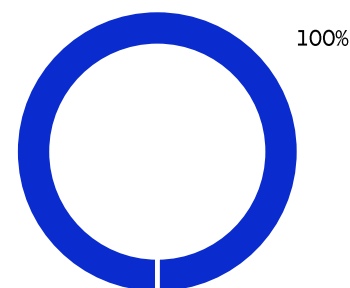
- Multifamily
- Industrial
- Oficinas
- Otras Estrategias

TA Realty Core Property Fund



- Industrial
- Multifamily
- Retail
- Oficinas
- Self Storage

TA Realty Logistics



- Industrial
- Multifamily
- Oficinas
- Retail

Estrategia del Fondo	Core + ⁸
Ventanas de liquidez	Trimestral, lock up ⁹ de 2 años
Inicio de operaciones	18-12-2017
Tamaño del Fondo	USD 2,000 MM
Tasa de ocupación	91%
Costo promedio deuda	4,8%
Número de inversiones	50
TIR desde el inicio	9,20%
TIR 1 año	-11,40%

Estrategia del Fondo	Core ⁷ y Core + ⁸
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	27-03-2018
Tamaño del Fondo	USD 5,503.7 MM
Tasa de ocupación	93%
Costo promedio deuda	5,2%
Número de inversiones	95
TIR desde el inicio	7,04%
TIR 1 año	-6,21%

Estrategia del Fondo	Core ⁷
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	30-07-2021
Tamaño del Fondo	USD 714.6 MM
Tasa de ocupación	94%
Costo promedio deuda	5,8%
Número de inversiones	18
TIR desde el inicio	3,78%
TIR 1 año	-5,31%

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

Septiembre 2024

- (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 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 expresados en dólares. Datos al cierre de septiembre de 2024.
- (5) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (6) Performance por Periodos: La información de performance del trimestre, 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.
- (**) 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 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.