

Antecedentes generales

Fecha de Inicio	11/07/2013
Nemotécnico Bolsa	CFIRESURA1
Duración	6 años
Valor Cuota contable	\$ 27.487,6
Valor Cuota bursátil	\$ 31.175,5
Presencia bursátil	0,00%
Cuotas Suscritas	1.000.000

Administradores principales

Rodrigo Mujica Ateaga
Juan Pablo Jiménez Manterola

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

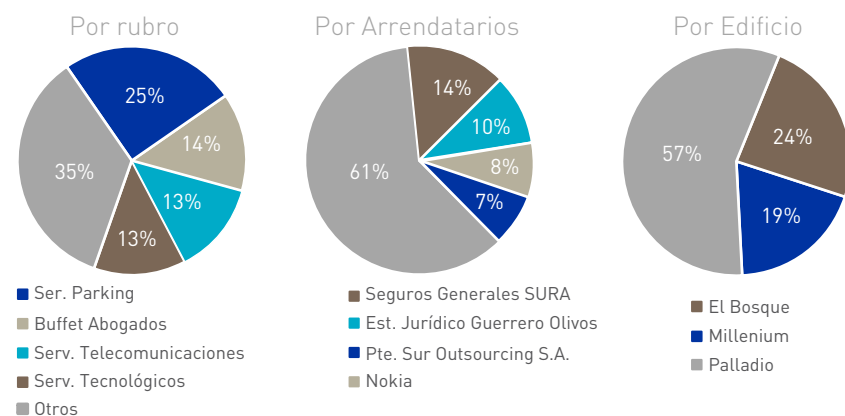
RES - CBRE
Personal independiente no relacionado

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN ⁽¹⁾

En este reporte, con cierre al tercer trimestre del 2018, se sigue teniendo una perspectiva positiva en el mercado inmobiliario de oficinas. JLL destaca, en su reporte del 3Q, un leve aumento en los niveles de vacancia agregada, situándose en un 5,5%, un 0,1% más que el 2Q, motivado por el ingreso de 7.600 m² en Providencia y liberación de 16.000 m² en Huechuraba. También menciona que las rentas pedidas se mantuvieron estables en relación al 2Q. Lo anterior, debido a factores de lenta reactivación de la producción y un menor dinamismo en la absorción de superficies de oficinas. Este análisis está acompañado de un ajuste en la proyección del crecimiento país 2018 (rango entre 3,3 y 4,0%, Banco Mundial), y pronóstico para el 2019 de 3,5% según expertos economistas.

En línea con lo expuesto en el reporte anterior, se observa un alza sostenida en el número de visitas, lo que se ve reflejado en el cierre de contratos para los pisos 13, 17 y 21 del Edificio Palladio y piso 13 del Edificio Millenium. Por su parte, en el edificio el Bosque 90 se continúan las obras de remodelación, las cuales están próximas a finalizar, con una estimación de recepción de obras aproximada para final del tercer trimestre de 2019, lo cual ha permitido mostrar y avanzar en la negociación del arriendo de las unidades que hay disponibles en el edificio. Con todo esto y en línea con lo planteado en informes anteriores, se puede destacar una disminución de la vacancia del Fondo para el cierre del 2018.

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS



BALANCE CONSOLIDADO DE GESTIÓN (UF)

Balance al 30 de septiembre 2018

Activo Financiero	122.952
Act. Operacional	2.035.397
Otros Activos	354.413
Total Activos	2.512.762
Pasivos Circulantes	18.892
Pasivos Largo Plazo	1.489.111
Patrimonio	1.004.759
Total Pasivos	2.512.762

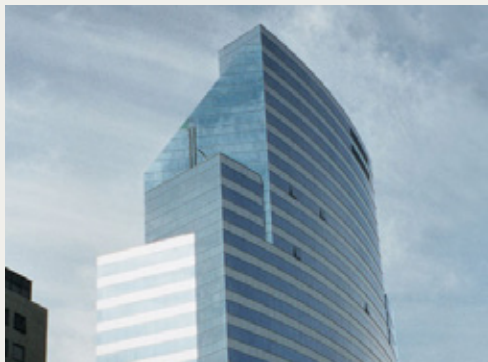
RESUMEN DEL FONDO

Arriendos facturados al mes	12.020 UF
Superficie de oficinas	23.717 m ²
Superficie de Otros ⁽²⁾	1.529 m ²
Cantidad arrendatarios	36 unid
Vacancia ⁽⁵⁾ of. (m ² disp./m ² totales)	5,0 %
Valor promedio Oficinas	0,53 UF/m ²
Plazo promedio de arriendos	38 meses

Dividendos últimos 12 meses (provisorios y definitivos)

06/12/2017	provisorio	UF 6.987
19/02/2018	provisorio	UF 10.416
31/05/2018	provisorio	UF 9.942
21/08/2018	provisorio	UF 9.895
Real últimos 12 meses		UF 37.240

EDIFICIO MILLENIUM



Ubicación

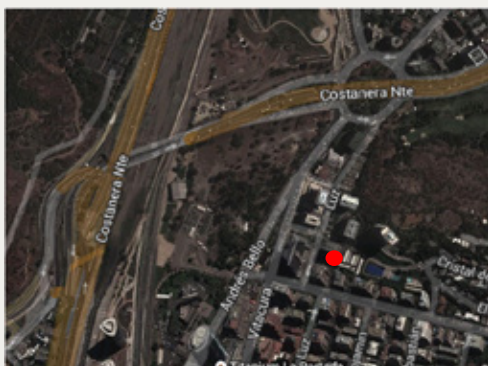
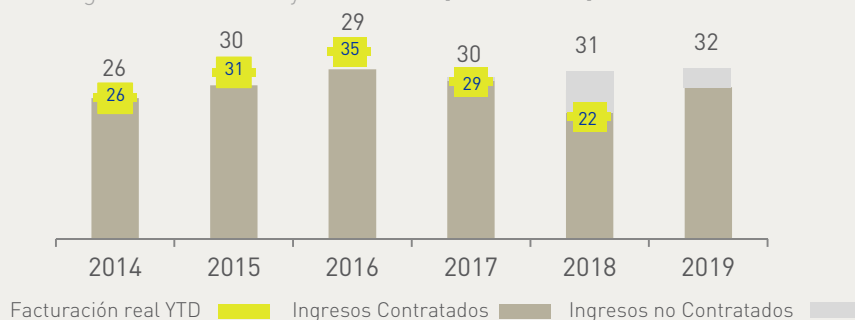


Tabla Resumen

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	46 meses

Ingresos Evaluados y Facturados [Miles de UF]



EDIFICIO PALLADIO



Ubicación

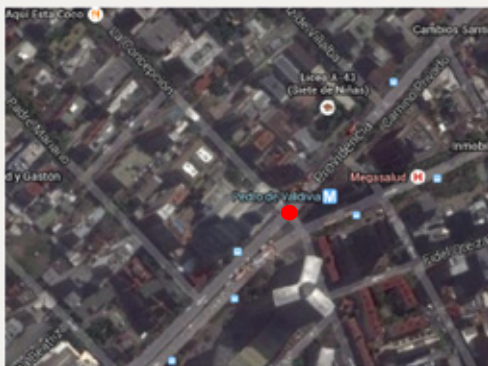
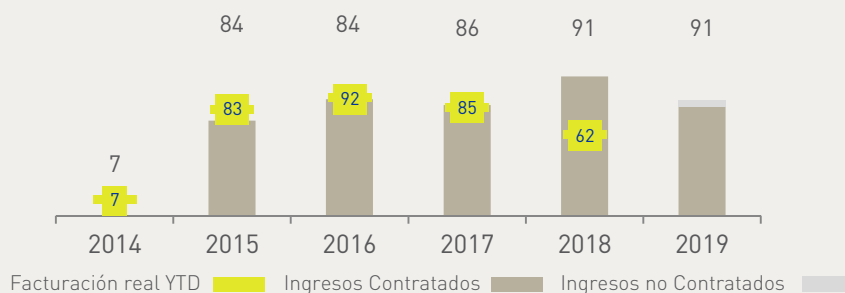


Tabla Resumen

Fecha de adquisición	14/11/2014
Arriendos percibidos al mes	6.688 UF
Superficie de oficinas	13.552 m ²
Estacionamientos	319 unid
Bodegas	10 unid
Cantidad arrendatarios	25
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales)	0,0 %
Plazo promedio de arriendos	19 meses

Ingresos Evaluados y Facturados [Miles de UF]



EDIFICIO EL BOSQUE 90



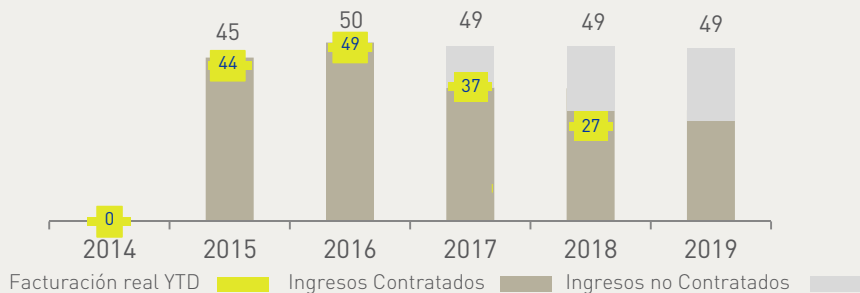
Ubicación



Tabla Resumen

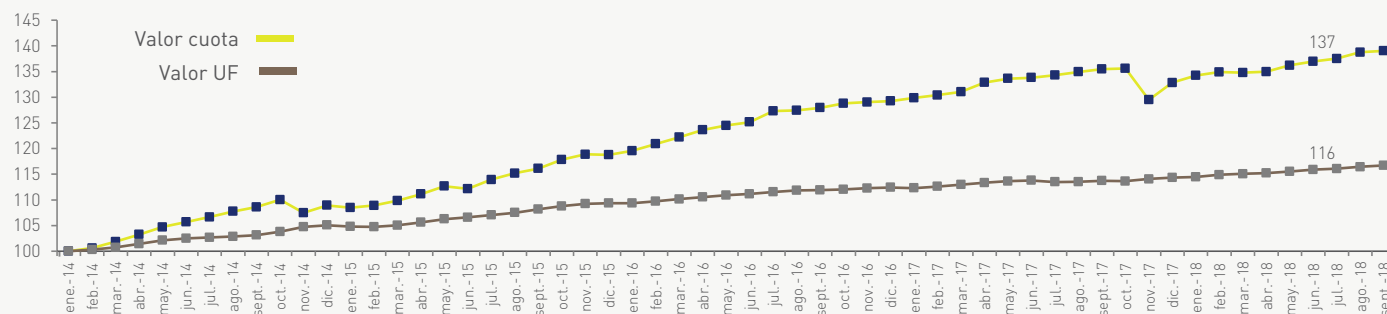
Fecha de adquisición	30/01/2015
Arriendos percibidos al mes	2.818 UF
Superficie de oficinas	6.185 m ²
Estacionamientos	73 unid
Bodegas	14 unid
Cantidad arrendatarios	6
Vacancia of. (m ² disp./m ² totales) ⁽³⁾	19,2 %
Plazo promedio de arriendos	48 meses

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 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.