

Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

Septiembre 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 instrumentos con subyacente inmobiliario. Lo anterior con la finalidad de invertir en activos inmobiliarios estabilizados, con ubicaciones estratégicas en diferentes sectores como el residencial, comercio, oficinas, industrial, hoteles, entre otros. Su enfoque geográfico de inversión está en Estados Unidos y Europa.

VISIÓN DEL FONDO

Administradora	Administradora General de Fondos SURA S.A	Valor Cuota (cierre de mes)	101,2251
Tipo de Fondo de Inversión	No Rescatable	Patrimonio del fondo (USD) (cierre de mes)	23.480.174
Moneda	Dólar estadounidense (USD)	Cuotas emitidas y pagadas (cierre de mes)	231.960
Público Objetivo	Público general	Plazo mínimo de inversión ⁽¹⁾	2 años
Política de Inversiones	El Fondo invierte mínimo el 75% del patrimonio en cuotas de participación de fondos, ETF's del exterior de índices de <i>commodities</i> o divisas y acciones o títulos participativos con la finalidad de invertir en activos subyacentes admisibles.	Distribución de flujos	Trimestral
		Remuneración	1,4875% fija anual
		Tasa Anual de Costos (TAC) ⁽²⁾	1,56%
		Nivel de Riesgo	<input type="button" value="Bajo"/> <input checked="" type="button" value="Moderado"/> <input type="button" value="Alto"/>

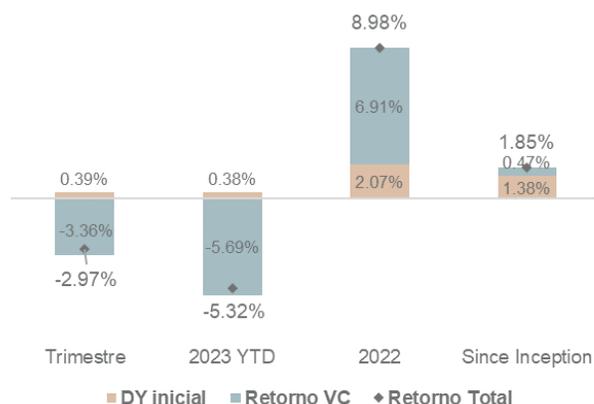
EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD

Evolución Valor Cuota – serie única

(para una inversión inicial de 100)



Performance por periodos⁽³⁾



Comentario del gestor

El Fondo presentó un retorno de -2.97% en 3Q2023 y desde el inicio del año ha acumulado una caída de 5.32%. En comparación al índice de real estate privado NCREIF -ODCE, el Fondo ha caído ligeramente más durante el tercer trimestre, pero en lo que va del año ha superado al índice en 287 puntos básicos.

La caída del valor del Fondo se debe principalmente al incremento en las tasas de capitalización y de descuento⁽⁴⁾. Estas tasas fueron presionadas al alza por la tasa de los bonos del tesoro de Estados Unidos a 10 años, la cual subió en 73 puntos básicos durante el trimestre. Si bien los fundamentales continúan sólidos, el crecimiento de las rentas de los inmuebles del portafolio no pudo compensar el incremento significativo en las tasas utilizadas en las valorizaciones. Esto ha sucedido principalmente en el sector multifamiliar, en el cual el crecimiento de las rentas se está ajustando a su promedio histórico, después de experimentar un crecimiento históricamente alto en los últimos dos años.

En adelante, se espera que conforme las tasas de interés del mercado se estabilicen, también las valorizaciones de los inmuebles. Lo primero dependerá de la evolución de la economía de EE. UU., sin embargo, según el consenso del mercado, la tasa de la FED ya estaría cerca de su tasa terminal. La rentabilidad esperada de mediano y largo plazo del Fondo continúa siendo favorable, pues los fundamentales de los sectores multifamiliar e industrial son sólidos. Además, la valorización del Fondo se beneficiaría de los futuros recortes en las tasas de interés.

Distribuciones

Fecha pago	Flujos del trimestre	Monto (USD)	Monto/Cuota (USD)
04/04/2022	1T 2022	20.483,3	0,15
27/07/2022	2T 2022	116.193,2	0,50
14/10/2022	3T 2022	201.574,2	0,86
04/01/2023	4T 2022	120.000,0	0,52
06/10/2023	3T 2023	94.112,0	0,40

1) 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.

2) El valor de la tabla corresponde a la tasa anual de costos con corte a septiembre 2023.

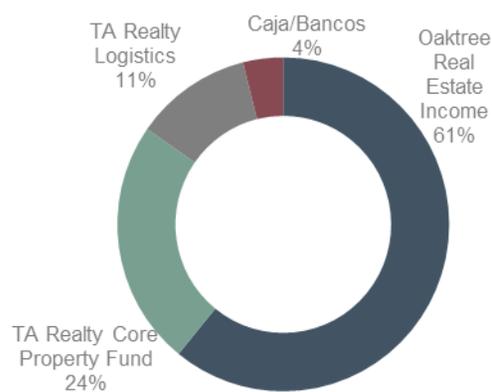
3) La información de performance del trimestre y 2022 corresponde al periodo (datos corrientes), mientras que el performance Since Inception se encuentra anualizado. Retorno total corresponde a la suma de resultado obtenido por variación del Valor Cuota más el flujo distribuido. El inicio del Fondo fue el 05/01/2022, fecha que se usa para el cálculo de las rentabilidades 2022 y Since Inception.

Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

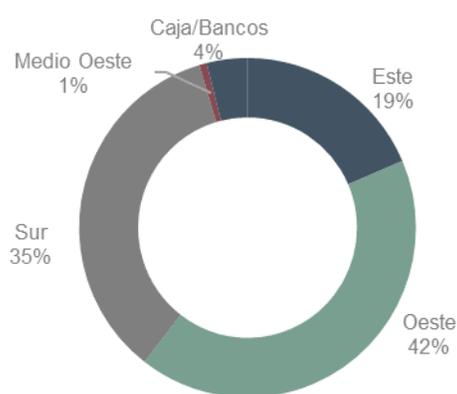
Septiembre 2023

POSICIONAMIENTO DEL FONDO

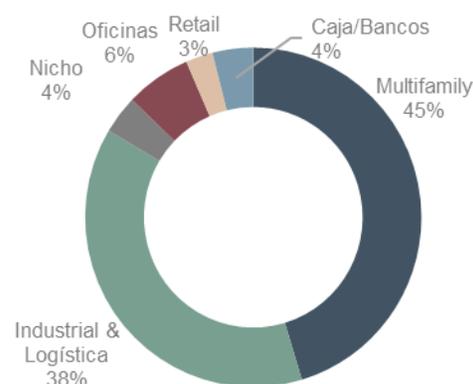
Composición por gestores externos



Composición por zona geográfica de EEUU

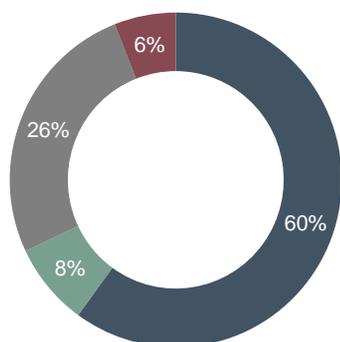


Composición por segmento



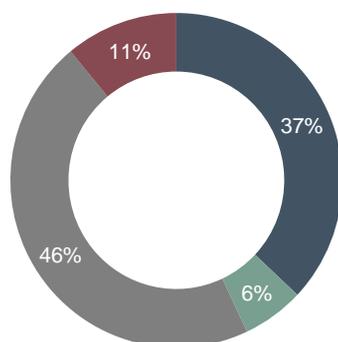
SUBYACENTES DEL PORTAFOLIO POR GESTOR⁽⁵⁾

Oaktree Real Estate Global Income



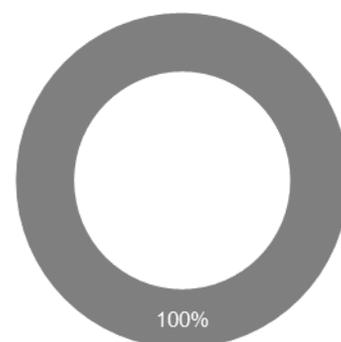
■ Multifamily ■ Oficinas ■ Industrial ■ Strategic Alt.

TA Realty Core Property Fund



■ Multifamily ■ Oficinas ■ Industrial ■ Retail

TA Realty Logistics



■ Multifamily ■ Oficinas ■ Industrial ■ Retail

Estrategia del Fondo	Core +
Ventanas de liquidez	Trimestral, lock up de 2 años
Inicio de operaciones	18-12-2017
Tamaño del Fondo	USD 2,300 MM
Tasa de ocupación	86%
Costo promedio deuda	4.9%
Número de inversiones	55
TIR desde el inicio	13.4%
TIR 1 año	-10.4%
Dividend yield histórico	4.5%

Estrategia del Fondo	Core y Core +
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	27-03-2018
Tamaño del Fondo	USD 5,976.4 MM
Tasa de ocupación	96%
Costo promedio deuda	4.9%
Número de inversiones	90
TIR desde el inicio	9.65%
TIR 1 año	-8.88%
Dividend yield histórico	4.0%

Estrategia del Fondo	Core
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	30-07-2021
Tamaño del Fondo	USD 775.8 MM
Tasa de ocupación	90%
Costo promedio deuda	5.4%
Número de inversiones	17
TIR desde el inicio	8.65%
TIR 1 año	-8.88%
Dividend yield histórico	NA

CONTACTO



En caso de alguna duda contactar a su ejecutivo comercial

4) Las tasas de capitalización y de descuento se utilizan para valorizar las propiedades inmobiliarias. La relación entre ambas variables es negativa: a mayor tasa de capitalización o de descuento, menor valor de la propiedad. Esto debido a que el valor de los inmuebles equivale al valor presente de sus flujos netos futuros, los cuales se estarían castigando a una tasa mayor.
5) Información de los gestores externos a cierre de septiembre de 2023.

Disclaimer

El contenido del presente documento proviene de fuentes consideradas como fidedignas; sin embargo, no se ofrece garantía alguna, ni representa una sugerencia para la toma de decisiones en materia de inversión. Administradora General de Fondos SURA S.A. (en adelante "AGF SURA") no asume ninguna responsabilidad en caso de que el presente documento sea interpretado como recomendación de compra o venta de cualquier inversión que en el mismo se mencionan. El inversionista interesado en invertir en los fondos de inversión administrados por AGF SURA, deberá consultar el Reglamento de Inversión correspondiente para conocer todas las características de operación, administración y liquidación de este fondo. Este documento no podrá ser reproducido parcial o totalmente por ningún medio, ni ser distribuido, citado o divulgado sin el permiso previo por escrito otorgado por AGF SURA. Las opiniones publicadas en este documento son de exclusiva responsabilidad del autor. AGF SURA no asume responsabilidad alguna respecto de la inexactitud, errores o imprecisiones de la información contenida en el mismo. 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. Los valores de las cuotas de los Fondos son variables. 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.