

Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

Marzo 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

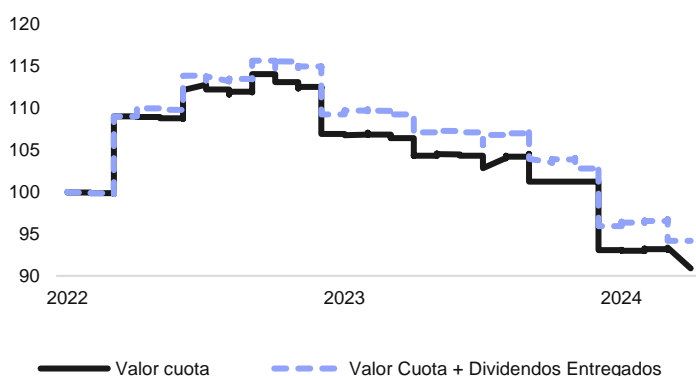
Administradora	Administradora General de Fondos SURA S.A
Tipo de Fondo de Inversión	No Rescatable
Fecha de Término¹	Octubre 2031
Moneda	Dólar estadounidense (USD)
Público Objetivo	Público general
Política de Inversiones	El Fondo invierte como mínimo el 75% del patrimonio en cuotas de participación de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

Valor Cuota (31/03/2024)	93,3710
Patrimonio del fondo (USD) (31/03/2024)	21,658,337
Cuotas emitidas y pagadas (31/03/2024)	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	1.59%
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

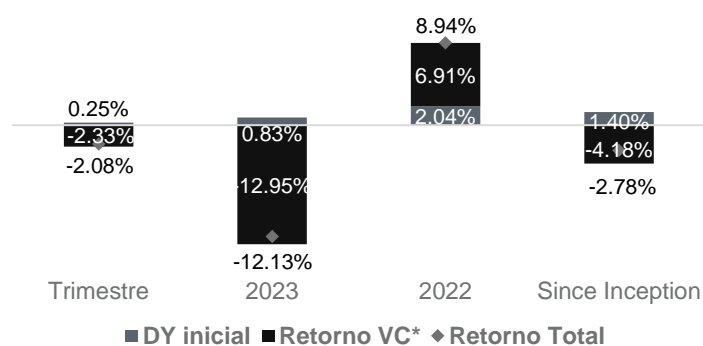
(Para una inversión inicial de \$100 dólares)



Indicadores de Rentabilidad⁵

Año	90 días	1 año	SI ⁶
Retorno VC*	-2.33%	-12.95%	-4.18%
DY	0.25%	0.83%	1.40%

Performance por periodo⁷



Comentario del gestor

En el primer trimestre de 2024, el Fondo tuvo un retorno de -2.08%, mientras que el índice de real estate privado NFI-ODCE de -2.58%. El retorno negativo del Fondo se debió a una caída en la valorización de los fondos subyacentes, como resultado de un incremento en las tasas de capitalización¹¹ y descuento¹² que se utilizan para valorizar inmuebles.

El incremento en las tasas de capitalización y descuento se debió principalmente a dos factores: (i) La incertidumbre respecto al futuro de las tasas mantuvo a los mercados de capitales con alta volatilidad durante el 1Q, incluyendo a tasas referenciales como la del bono soberano de EE. UU. a 10 años, que durante el trimestre se incrementó en 0.32 puntos porcentuales; (ii) El bajo nivel de transacciones de compra y venta de inmuebles en 1Q ocasionó que las empresas de valorización posean pocas referencias de precios de inmuebles del mercado. Además, las transacciones realizadas fueron mayoritariamente presionadas por necesidades de liquidez y, por ende, los precios acordados no reflejan necesariamente los fundamentales del sector.

En el corto plazo, la valorización de los inmuebles dependerá de la evolución de: (i) las tasas de interés del mercado, y (ii) las transacciones en el mercado inmobiliario. Aún existe incertidumbre respecto a la evolución de ambas variables; sin embargo, el consenso del mercado no espera subidas adicionales de la tasa de la FED, lo cual ayudaría a la estabilización de tasas y normalización del nivel de transacciones. Además, los inmuebles se beneficiarían de los futuros recortes de tasas esperados para este año, y de un potencial incremento sostenido de rentas como resultado de una menor nueva oferta a fines de 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
04/01/2024	4T 2023	110,695	0.48

(*) 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 05/04/2024 de USD 0.24 por cuota.

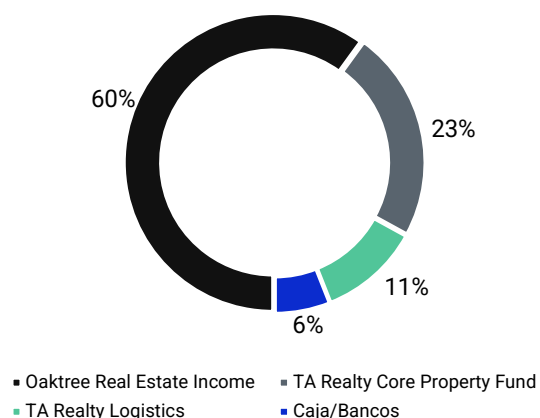


Fondo de Inversión SURA Real Estate Global

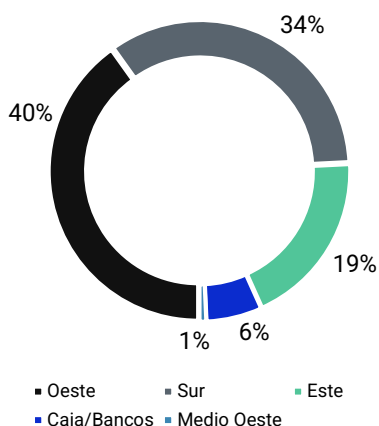
Marzo 2024 RES GENERALES

POSICIONAMIENTO DEL FONDO

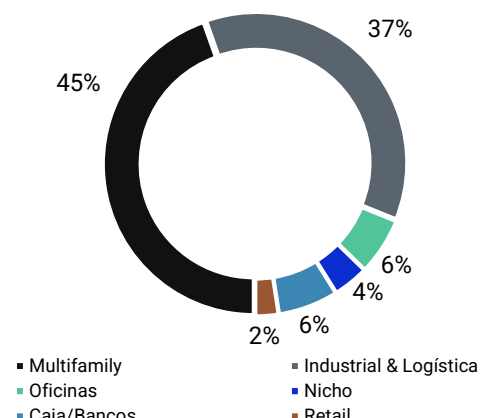
Composición por gestores externos



Composición por zona geográfica de EE.UU.

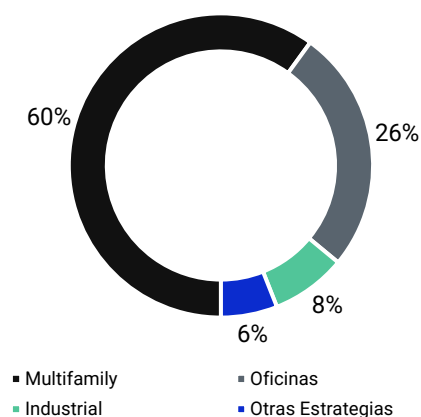


Composición por segmento

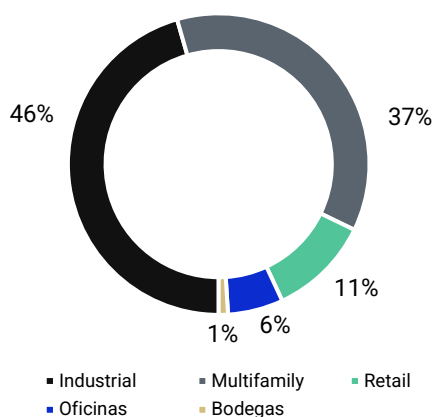


SUBYACENTES DEL PORTAFOLIO POR GESTOR

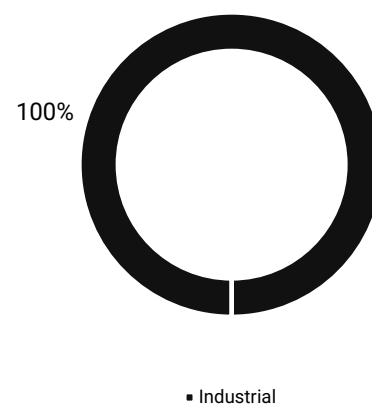
Oaktree Real Estate Global Income al 31-12-2023



TA Realty Core Property Fund al 31-03-2024



TA Realty Logistics al 31-03-2024



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%

Estrategia del Fondo	Core ⁸ y Core + ⁹
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	27-03-2018
Tamaño del Fondo	USD 5,448.6 MM
Tasa de ocupación	93%
Costo promedio deuda	5.2%
Número de inversiones	95
TIR desde el inicio	7.61%
TIR 1 año	-9.17%

Estrategia del Fondo	Core ⁸
Ventanas de liquidez	Trimestral
Inicio de operaciones	30-07-2021
Tamaño del Fondo	USD 726.8 MM
Tasa de ocupación	93%
Costo promedio deuda	5.5%
Número de inversiones	17
TIR desde el inicio	4.81%
TIR 1 año	-6.48%

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

Marzo 2024

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 rescate se hará en los 95 días siguientes a la solicitud, al valor cuota vigente en la fecha de pago.
- (4) TAC: El valor de la tabla corresponde a la tasa anual de costos con corte a diciembre 2023.
- (5) Rentabilidad y Dividend Yield expresados en dólares. Datos al cierre de 01 de abril 2024.
- (6) SI: Since Inception. Indicadores considerando datos del inicio del Fondo.
- (7) 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.
- (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.
- (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.