

Términos del fondo

Objetivo : Invertir en el fondo de inversión "Oaktree Real Estate Income Fund L.P.", tanto directa como indirectamente, a través de sociedades o fondos de inversión constituidos para tales efectos. Adicionalmente, el fondo podrá coinvertir en proyectos en conjunto con el Fondo "Oaktree Real Estate Income Fund L.P." mediante la constitución de sociedades o la inversión en sociedades ya existentes.

Tipo de Fondo : Fondo de inversión no rescatable

Vintage : 18/01/2018

Duración : 5 años, prorrogable en períodos de dos años.

Vencimiento : 18/01/2025

Distribuciones : Trimestrales

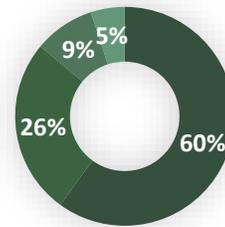
Moneda : Dólar

Series Feeder

Serie	Inversión	Nemotécnico	Remuneración Anual
C	Aportes realizados por un monto igual o superior a USD 200,000	CFISECOC-E	1,19% IVA incluido
E	Aportes realizados por personas naturales o jurídicas que no tengan domicilio ni residencia en Chile	CFISECOR-E	0,05% exenta de IVA

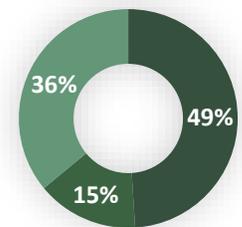
Composición actualizada de la cartera

Property Type



- Multifamily
- Industrial
- Office
- Strategic Alternatives

Geography (US)

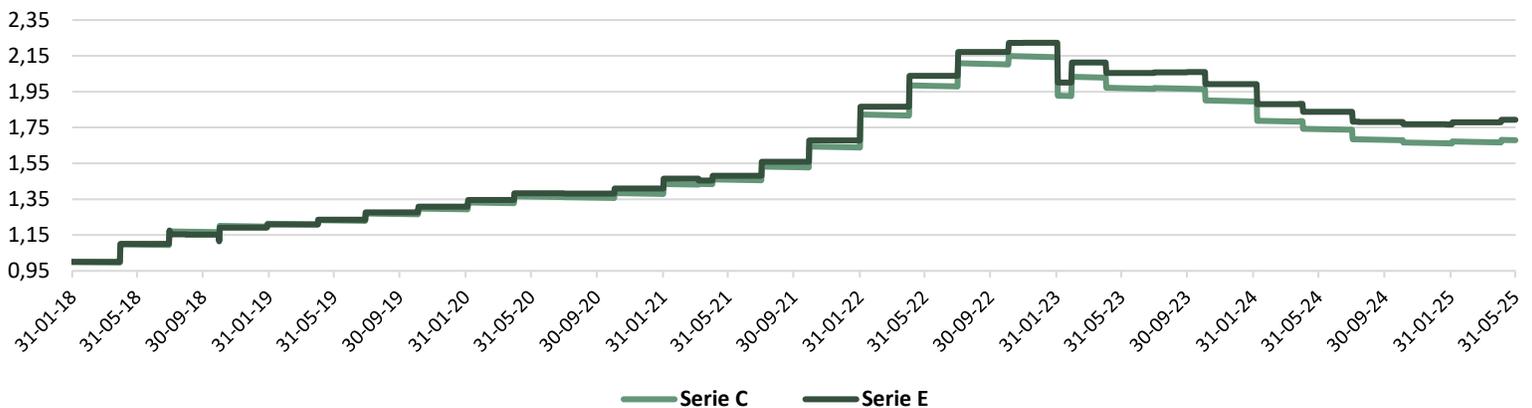


- West
- East
- South

Rentabilidad Histórica¹

Serie	1M	3M	6M	YTD	1Y	Inception	CAGR	Valor Cuota Cierre MAR 25
C	0,73%	0,52%	0,86%	1,06%	-3,56%	68,09%	7,48%	1,6809
E	0,84%	0,82%	1,45%	1,45%	-2,42%	79,37%	8,48%	1,7937

Evolución Valor Cuota



¹Al 31 de marzo de 2025, la rentabilidad del fondo se determinó considerando el factor de ajuste por los repartos de dividendos efectuados y la valorización de la inversión informada por "Oaktree Real Estate Income Fund L.P." a través del "Account Statement". Este informe no auditado se emite regularmente 30 días después de concluido cada trimestre, por lo que la valorización reportada en los Estados Financieros del Fondo tiene un desfase de 3 meses respecto de "Oaktree Real Estate Income Fund L.P."

Portafolio

Property Type	N° of properties	Invested Capital (USD)	Total FMV (USD)	Realized Proceeds (USD)	Average MOIC
Unrealized Investments¹	48	2.212.248.627	2.601.722.294	385.055.904	1,3
Multifamily	30	1.210.707.272	1.517.896.914	225.464.849	1,5
Industrial	11	621.429.595	680.614.154	48.079.829	1,1
Office	4	269.591.832	287.896.064	96.096.064	1,3
Single Family Rental	2	83.344.087	85.735.866	9.835.866	1,0
Life Science	1	27.024.125	29.579.296	5.579.296	1,1
Realized Investments²	13	225.503.356	421.321.328	421.321.328	1,9
Multifamily	11	172.307.274	361.779.894	361.779.894	1,1
Industrial	2	53.196.082	59.541.434	59.541.434	2,3
Total	49	2.437.751.983	3.023.043.622	806.377.232	1,2

Nota: Información al cierre de diciembre de 2024.

Los rendimientos de las inversiones no realizadas que se mantienen menos de un año se consideran no significativos, por lo que se excluyen del análisis.

¹Activos del portafolio que aún no han vendido ni convertido en efectivo, por lo que no han generado ganancias o pérdidas reales porque no se han liquidado. Esto significa que el valor de estas inversiones puede fluctuar con el tiempo.

²Activos del portafolio ya liquidados.

Llamados y Disminuciones de Capital

Serie C						Serie E						
Llamados	USD	%	Disminuciones	USD	%	Llamados	USD	%	Disminuciones	USD	%	
18-01-18	24.300.000	84,8%	05-05-20	-12.600.003	-44,0%	26-01-18	3.845.000	13,4%	21-11-23	-952.088	-3,32%	
23-05-23	2.811	0,0%	07-08-20	-109.994	-0,4%	31-01-18	520.000	1,8%	24-11-23	-229.348	-0,80%	
			05-11-20	-89.994	-0,3%	29-06-18	98.392	0,3%	28-04-24	-487.649	-1,70%	
			04-08-21	-671.921	-2,3%	28-09-18	79.765	0,3%	30-05-24	-488.807	-1,71%	
			03-02-22	-369.162	-1,3%	28-12-18	76.762	0,3%	13-08-24	-1.465.910	-5,11%	
			08-02-23	-52.500	-0,2%	29-03-19	61.173	0,2%	14-11-24	-804.261	-2,81%	
			22-05-23	-50.600	-0,2%	28-06-19	64.204	0,2%	25-11-24	-110.771	-0,39%	
			21-08-23	-50.334	-0,2%	30-09-19	62.089	0,2%	25-02-25	-113.634	-0,40%	
			21-11-23	-45.663	-0,2%	31-12-19	65.354	0,2%				
			22-11-23	-234.810	-0,8%	31-03-20	71.531	0,2%				
			23-11-23	-234.809	-0,8%	30-06-20	75.654	0,3%				
			06-03-24	-202.782	-0,7%	30-09-20	76.890	0,3%				
			30-05-24	-82.228	-0,3%	31-12-20	80.442	0,3%				
			04-06-24	-41.105	-0,1%	31-03-21	83.834	0,3%				
			13-08-24	-88.994	-0,3%	30-06-21	82.412	0,3%				
			15-08-24	-44.494	-0,2%	30-09-21	85.414	0,3%				
			13-11-24	-189.166	-0,7%	31-12-21	92.542	0,3%				
			25-11-24	-199.011	-0,7%	31-03-22	103.818	0,4%				
			27-11-24	-66.332	-0,2%	30-06-22	104.834	0,4%				
			18-02-25	-279.825	-1,0%	30-09-22	99.700	0,3%				
			01-04-25	-30.498	-0,1%	30-12-22	91.870	0,3%				
						31-03-23	77.321	0,3%				
						30-06-23	65.623	0,2%				
						29-09-23	65.764	0,2%				
						29-12-23	39.192	0,1%				
						28-03-24	34.269	0,1%				
						28-06-24	30.469	0,1%				
						30-09-24	22.218	0,1%				
						31-12-24	17.292	0,1%				
						04-04-25	16.818	0,1%				
24.302.811	84,78%		-15.734.225	-54,89%		6.290.646	21,95%		-4.652.469	-16,23%		

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE INCOME FUND

Contribuciones	30.593.457	106,7%
Disminuciones	-20.386.694	-71,1%

Nota: Los aportes de la serie E comprenden todos los dividendos distribuidos desde el comienzo del fondo, además de las contribuciones de capital.

Dividendos

OAKTREE REAL ESTATE INCOME FUND L.P.			SECURITY OAKTREE REAL ESTATE INCOME FUND					
Dividendos Master Fund			Serie C			Serie E		
Oaktree	USD	%	Security	US \$	%	Security	USD	%
29-06-18	646.139	2,1%	20-07-18	426.210	1,4%	20-07-18	98.392	0,3%
28-09-18	515.442	1,7%	12-10-18	341.634	1,1%	12-10-18	79.765	0,3%
28-12-18	484.269	1,6%	09-01-19	317.723	1,0%	09-01-19	75.892	0,2%
29-03-19	385.775	1,3%	10-04-19	239.531	0,8%	10-04-19	61.173	0,2%
28-06-19	401.149	1,3%	08-07-19	244.208	0,8%	08-07-19	64.204	0,2%
30-09-19	384.312	1,3%	17-10-19	232.393	0,8%	17-10-19	62.089	0,2%
31-12-19	400.970	1,3%	17-01-20	244.326	0,8%	17-01-20	65.354	0,2%
31-03-20	434.947	1,4%	14-04-20	272.626	0,9%	14-04-20	71.531	0,2%
30-06-20	299.034	1,0%	17-07-20	155.798	0,5%	17-07-20	75.654	0,2%
30-09-20	299.808	1,0%	14-10-20	166.629	0,5%	14-10-20	76.890	0,3%
31-12-20	309.705	1,0%	08-01-21	173.392	0,6%	08-01-21	80.442	0,3%
31-03-21	319.897	1,0%	12-04-21	180.158	0,6%	12-04-21	83.834	0,3%
30-06-21	310.740	1,0%	12-07-21	171.683	0,6%	12-07-21	82.412	0,3%
30-09-21	310.984	1,0%	08-10-21	169.543	0,6%	08-10-21	85.414	0,3%
31-12-21	334.171	1,1%	10-01-22	182.205	0,6%	10-01-22	92.542	0,3%
31-03-22	367.305	1,2%	08-04-22	199.826	0,7%	08-04-22	103.818	0,3%
30-06-22	367.934	1,2%	11-07-22	195.395	0,6%	11-07-22	104.834	0,3%
30-09-22	347.286	1,1%	11-10-22	175.614	0,6%	11-10-22	99.700	0,3%
30-12-22	317.783	1,0%	10-01-23	149.524	0,5%	10-01-23	91.870	0,3%
31-03-23	265.215	0,9%	11-04-23	119.362	0,4%	11-04-23	77.321	0,3%
30-06-23	223.410	0,7%	10-07-23	87.249	0,3%	10-07-23	65.623	0,2%
29-09-23	222.420	0,7%	10-10-23	86.684	0,3%	10-10-23	65.764	0,2%
29-12-23	144.658	0,5%	08-01-24	38.775	0,1%	08-01-24	39.192	0,1%
28-03-24	132.028	0,4%	10-04-24	34.783	0,1%	01-04-24	34.269	0,1%
28-06-24	91.709	0,3%	09-07-24	36.386	0,1%	01-07-24	30.469	0,1%
30-09-24	110.029	0,4%	04-10-24	32.417	0,1%	04-10-24	22.218	0,1%
31-12-24	101.823	0,3%	10-01-25	28.874	0,1%	10-01-25	17.292	0,1%
04-04-25	99.922	0,3%	14-04-25	24.416	0,1%	14-04-25	16.818	0,1%
Oaktree	8.628.864	28,3%	Total C	4.727.363	15,5%	Total E	1.924.776	6,3%

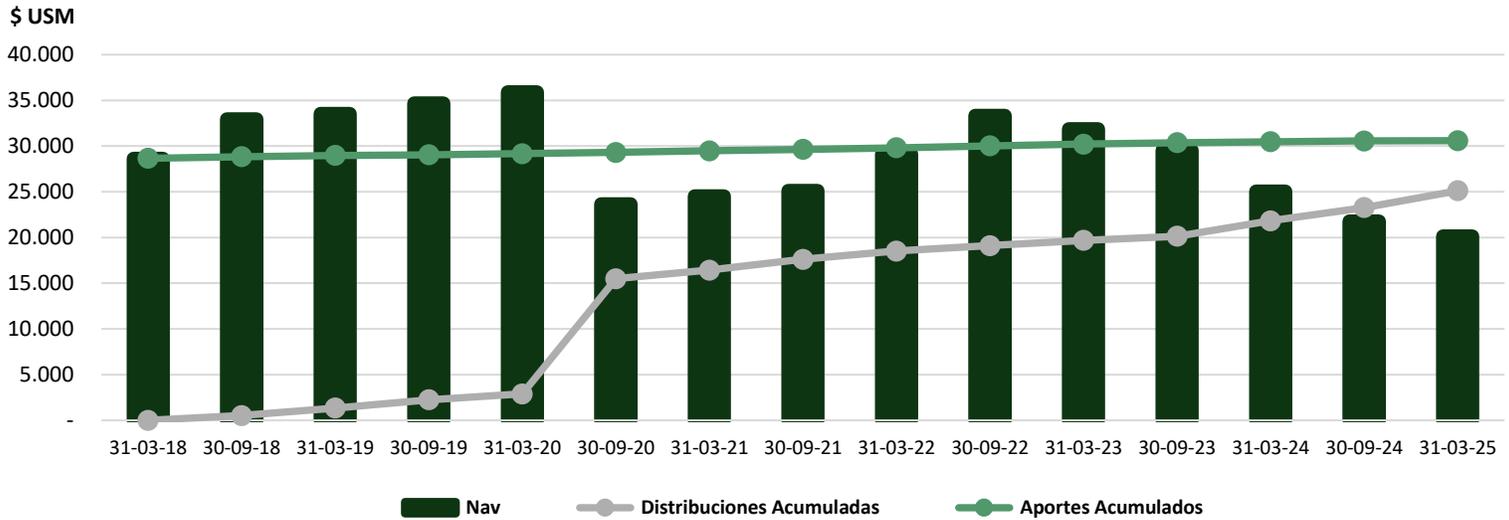
Nota: Todos los dividendos de la Serie E fueron reinvertidos en el fondo. Los dividendos pagados por el fondo de inversión "Security Oaktree Real Estate Income Fund" (Feeder Fund) consideran todos los gastos pertinentes y remuneraciones asociadas a cada serie, por lo tanto, se presentan los montos pagados netos.

TIR

	Oaktree	Security	C	E	TOTAL	
	NAV	NAV			Feeder	Oaktree
	31-03-2025	05-05-2025			20.124.617	20.052.630
TIR		Security			9,2%	
		Oaktree				8,8%

Nota: Es importante tener en cuenta que el rendimiento inicial en las inversiones puede estar influenciado de manera significativa (al alza o a la baja) por factores de corto plazo, como la prima sobre el valor neto de los activos, las tasas de descuento y los plazos de tenencia de las propiedades. El impacto de los factores disminuirá a medida que el rendimiento subyacente real se vuelva más evidente con el tiempo, generándose el valor a medida que se ejecutan las inversiones.

Evolución del Programa – Eventos de capital



Comentarios del Fondo

La estrategia de inversión consiste en construir una cartera diversificada de propiedades comerciales con perfiles de ingresos sólidos y con potencial de crecimiento, predominantemente en los mercados de alto crecimiento de Estados Unidos. El fondo centra sus inversiones principalmente en propiedades multifamiliares e industriales priorizando tanto la rentabilidad como la distribución de ingresos. La Plataforma Inmobiliaria de Oaktree ha generado retornos consistentes durante más de 29 años a través de tres estrategias sinérgicas: Ingresos, Oportunidades y Deuda Activa, compartiendo una filosofía de inversión de riesgo controlado además del capital intelectual presente en sus diversos productos y regiones.

Contexto macroeconómico

La economía de EE. UU. continúa creciendo a un ritmo saludable. El crecimiento salarial ha superado la inflación durante más de un año, lo que ha aumentado el poder adquisitivo de los consumidores y ha impulsado el gasto de los hogares. Aunque estas tendencias positivas han reforzado la demanda de bienes raíces y el potencial de crecimiento de los alquileres, también han contribuido a una inflación más persistente de lo anticipado, resultando en elevadas tasas de interés que siguen siendo un obstáculo para la liquidez inmobiliaria y la valoración de activos. Sin embargo, el 18 de diciembre, la Reserva Federal redujo nuevamente su tasa de interés de referencia en 25 puntos básicos, situándola entre 4,25% y 4,50%. Esto ha reducido las tasas de endeudamiento y se espera que impulse la liquidez en los mercados de deuda y capital, la potencial reducción en las tasas de capitalización y un incremento en el volumen de transacciones en el mercado inmobiliario, factores que beneficiarán el rendimiento del fondo y desempeño de los activos del portafolio.

Sobre el Fondo

Al cierre del primer trimestre de 2025, el fondo generó un rendimiento neto del 0,9%, llevando el retorno neto desde la creación del fondo a 8,8%. Sin embargo, el nivel observado del rendimiento del Fondo sigue manteniéndose por sobre los índices *NFI-OCDE* y *FTSE NAREIT Equity REITS* con un diferencial de 3,1% y 5,7%, respectivamente.

Durante el período, todos los principales tipos de propiedades contribuyeron al desempeño positivo del Fondo. El valor total de los activos aumentó en USD 22,5 millones (0,5%), siendo los activos multifamiliares el mayor contribuyente con un aumento de USD 28,7 millones (1%), impulsado en mayor medida por el crecimiento de la renta de mercado.

Al cierre de marzo, el Fondo registró USD 250,1 millones en nuevos compromisos. Las solicitudes de redención totalizaron USD 95,3 millones v/s los USD 30 millones registrados al cierre del trimestre anterior. En abril de 2025, se realizó un pago significativo de capital por USD 186,5 millones. Incluyendo los rescates recibidos y pagados durante el trimestre, el total de rescates pendientes es de USD 239,5 millones, lo que equivale al 11,9% de los activos netos del Fondo.

Actividades del período

No se concretaron nuevas adquisiciones ni ventas en el primer trimestre. El año 2024 fue un año activo para REIF. Se vendieron cinco propiedades: una unifamiliar, dos industriales y dos multifamily. El equipo de Oaktree continúa evaluando el portafolio para futuras ventas e inversiones, monitoreando oportunidades con valorizaciones atractivas y potencial de crecimiento significativo del NOI. Los proyectos recientemente completados o en construcción se han visto especialmente afectados por tasas más altas, creando oportunidades para adquirir activos de alta calidad por debajo de su valor de mercado.

Composición del portafolio

El portafolio actual se encuentra conformado por 49 propiedades, donde la mayor inversión en los sectores multifamiliar e industrial no ha disminuido, representando un 86% de los activos de REIF al cierre de marzo, donde los fundamentos siguen siendo sólidos y el potencial de crecimiento del NOI es alto. El Fondo actualmente no tiene exposición a los sectores de hospitalidad y desarrollo, lo que ha ayudado a preservar el flujo de efectivo en un entorno de mercado desafiante.

Las últimas proyecciones indican que el Fondo podría aumentar el NOI entre un 19-24% para finales de 2026, impulsado principalmente por la estrategia de arrendamiento industrial y la recuperación esperada de las rentas multifamiliares.

La Fed ha indicado que es probable que continúe reduciendo tasas en 2025, aunque el ritmo dependerá de varios factores, incluidos la inflación, el desempleo y el impacto en el crecimiento económico tras la nueva administración presidencial en EE.UU. Para el sector inmobiliario, una mayor reducción en las tasas de interés en 2025 debería disminuir el costo de capital, aumentar la competencia y respaldar una mayor actividad de transacciones.

Disclaimer:

AGF Security no asume obligación de actualizar información sobre la cartera y rentabilidades. AGF Security y Fondo de Inversión Security Real Estate Income Fund son entidades autorizadas y reguladas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Este material no puede considerarse como una oferta ni recomendación de inversión. Infórmese de las características esenciales de la inversión en el reglamento interno disponible en el sitio web de la CMF. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos de inversión son variables.