

Invertir directa o indirectamente en bienes raíces situados principalmente en los Estados Unidos de América y Europa. El Fondo SREP IV invertirá directa o indirectamente a través de sociedades o fondos de inversión constituidos especialmente para tales efectos, en un fondo extranjero denominado "Stepstone Real Estate Partners IV L.P" (en adelante "Fondo SREP IV"), administrado por Stepstone REP IV (GP), LLC o sus continuadores legales o sociedades relacionadas (en adelante "General Partner"). Adicionalmente, el Fondo podrá también coinvertir en los proyectos con el fondo SREP IV, pudiendo para estos efectos constituir sociedades o invertir en sociedades u otros fondos de inversión extranjeros ya existentes.

### CARACTERISTICAS DEL FEEDER

Tipo de fondo	Fondo de Inversión no Rescatable
Capital Comprometido	USD 16.400.000
% de participación	1,17%
Vintage	2020
Duración	10 años (posibles extensiones de año)
Vencimiento	2030
Distribuciones	Trimestrales
Moneda	USD

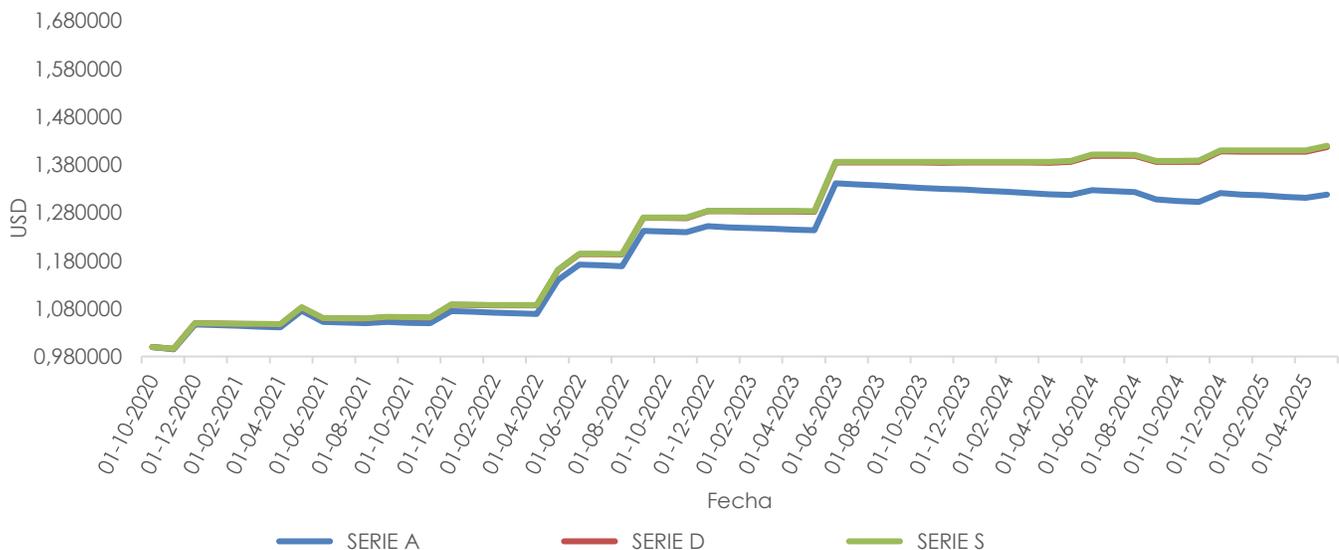
### SERIES, REMUERACIONES Y GASTOS

	Inversión	Nemotécnico	Remuneración
<b>Serie A</b>	USD 50.000 - USD 499.000	CFI-SESTAE	1.0% anual I.V.A incluido
<b>Serie D</b>	Inversiones > USD 500.000	CFI-SESTDE	0,03% anual I.V.A incluido
<b>Serie S</b>	Inversionistas calificados según la Ley 20.712	CFISESTS-E	N/A

### RENTABILIDAD

Serie	1M	3M	6M	1Y	YTD	Inception	Valor Cuota Cierre DIC 2024
<b>A</b>	0,458%	-0,23%	0,78%	0,09%	0,76%	31,81%	1,3180832
<b>D</b>	0,685%	0,66%	2,25%	2,25%	-2,30%	41,70%	1,4170477
<b>S</b>	0,692%	0,67%	2,27%	2,28%	-2,36%	41,98%	1,4198129

### EVOLUCIÓN VALOR CUOTA AJUSTADO CLP



### LLAMADOS DE CAPITAL

Evento	Fecha Master	Fecha Feeder Fund	Monto (USD)	Series			% Capital Comprometido
				A	D	S	
Llamado de Capital	07-10-2020	05-10-2020-	1.445.782,00	48.488,00	1.273.870,00	123.424,00	8,82%
Llamado de Capital	05-03-2021	02-03-2021-	415.292,05	13.940,07	365.891,71	35.460,27	2,53%
Llamado de Capital	13-09-2021	09-09-2021-	200.121,49	6.714,88	176.303,76	17.102,85	1,22%
Llamado de Capital	23-11-2021	19-11-2021-	1.191.985,02	39.997,38	1.050.276,78	101.710,86	7,27%
Llamado de Capital	01-03-2022	25-02-2022-	1.605.229,95	53.809,38	1.414.382,97	137.037,60	9,79%
Llamado de Capital	18-04-2022	14-04-2022-	839.760,42	28.173,42	739.838,40	71.748,60	5,12%
Llamado de Capital	29-11-2022	25-11-2022-	1.549.222,36	51.985,50	1.365.021,45	132.215,41	9,45%
Llamado de Capital	30-01-2023	27-01-2023-	963.190,25	32.311,18	848.660,56	82.218,51	5,87%
Llamado de Capital	06-06-2023	02-06-2023-	1.270.958,94	42.612,57	1.119.848,47	108.497,90	7,75%
Llamado de Capital	14-09-2023	12-09-2023-	480.890,63	16.116,23	423.789,50	40.984,90	2,93%
Llamado de Capital	20-12-2023	19-12-2023-	1.121.324,73	37.584,18	988.079,13	95.661,42	6,84%
Llamado de Capital	27-03-2024	26-03-2024-	320.626,47	10.770,18	282.549,02	27.307,27	1,96%
Llamado de Capital	27-06-2024	26-06-2024-	217.208,12	7.265,11	191.416,94	18.526,07	1,32%
Llamado de Capital	17-09-2024	26-09-2024-	276.191,60	9.259,00	243.370,00	23.563,00	1,68%
Llamado de Capital	03-12-2024	12-12-2024-	603.345,32	20.220,00	531.664,00	51.481,00	3,68%
<b>Monto Total</b>			<b>- 11.205.726,47</b>				<b>76,2%</b>

### DISMINUCIONES DE CAPITAL

Stepstone Real Estate Partners V			Fondo de Inversión Security Stepstone REP IV				
Evento	Fecha	Monto (USD)	Fecha	Monto (USD)	Series		
					A	D	S
Disminución de Capital	16-08-2022	1.370.273,00	22-02-2024	1.295.402,88	42.981,42	1.141.760,50	110.660,96
<b>Monto Total</b>		<b>1.370.273,00</b>		<b>1.295.402,88</b>	<b>42.981,42</b>	<b>1.141.760,50</b>	<b>110.660,96</b>

Evento	Fecha Master	Fecha Feeder Fund	Monto Master (USD)	Monto (USD)	Series		
					A	D	S
NAV	31-12-2024	20-05-2025	<b>13.436.421,00</b>	<b>13.385.953,18</b>	428.033,66	11.812.383,01	1.145.536,70
TIR	Feeder			<b>6,83%</b>			
	Stepstone			<b>9,30%</b>			

### INFORMACIÓN DEL MASTER

Committed Capital (USD) <sup>2/</sup>	Percentage Called	Percentage Distributed	Gross TVM	NET TVM	Gross IRR	NET IRR
1.396	85%	20%	1,32X	1,18X	14,60%	9,30%

<sup>2/</sup> Los montos están expresados en millones de USD

## COMENTARIOS

Durante el 4° trimestre 2024 SREP IV **recibió distribuciones por USD 4,5 millones** provenientes principalmente de sus inversiones en *Proyectos Crunch, Express, Copper, Blackjack, Wizard*. En este sentido, los ingresos de Crunch, Express, Blackjack y Copper corresponden a ingresos operacionales de los activos subyacentes e intereses provenientes de préstamos. La distribución de Project Wizard corresponde al pago final y realización del préstamo completo subyacente.

**El monto total de los llamados de capital del trimestre fue por USD 64,8 millones**, fueron usados para financiar las inversiones en los *Proyectos Lightning (USD 1,1 millones), Blackjack (USD 35,7 millones), Sparrow (USD 1,9 millones), Ignite (USD 2,7 millones), Express (USD 1,0 millones), Crunch (USD 16,8 millones), Duo (USD 0,1 millones), Bond (4,9 millones), Copper (0,1 millones), Atlas (0,2 millones), y Cinco (USD 0,1 millones)*. **El LTV (Loan to Value) promedio ponderado de las inversiones restantes es de 57,0 %.**

Así, al término del período la actividad del nivel de inversión ha **comprometido de USD 1.396,0 millones** en **19 inversiones**, de los cuales 4 han sido total o parcialmente realizadas; **se han llamado a los inversionistas USD 1.191,50 millones** y el fondo continúa activo, con una **base diversificada de activos en EE.UU., Europa y Asia.**

### RESUMEN DE ACTIVIDAD DEL SREP IV

Companies	Inception to 30-12-2024	Quarterly Δ	Annual Δ
<b>SREP IV Activity</b>			
Total Committed Capital	\$ 1.396,00	\$ -	\$ -
Called Capital	1.191,50	50,500	131,00
Total Callable Commitments	467,80	(50,5)	(131)
Unfunded Commitments	204,50	(50,5)	(131)
Recallable Distributions	263,30	-	-
Cumulative Distributions to Limited Partners	294,40	-	20,30
Net Realized Multiple (DPI) to Limited Partners	0,24X	(0,01X)	(0,01X)
Net Asset Value to Limited Partners	1.099,00	53,60	130,10
Net Realized/Unrealized Multiple (TVM) to Limited Partners	1,18X	(0,00X)	(0,00X)
<b>Net IRR to Limited Partners</b>	<b>9,30%</b>	<b>(77)pbs</b>	<b>(451)pbs</b>
<b>Investment Level Activity</b>			
N° of Investments / No. of Predominately Realized Investments	19/4	0/0	0/0
Committed Capital	\$ 1.374,20	\$ 36,60	\$ 67,10
Invested Capital	1.150,40	64,80	134,20
Uncalled Commitments	237,70	(28,9)	(66)
Cumulative Distributions	349,10	4,50	37,00
Net Realized Multiple (DPI)	0,30X	0,01X	0,00X
Net Asset Value	1.173,20	69,3	135,30
Net Realized/Unrealized Multiple (TVM)	1,32X	(0,01X)	(0,01X)
<b>Net IRR</b>	<b>14,6%</b>	<b>(107 pbs)</b>	<b>(543 pbs)</b>

Los montos de la tabla están expresados en millones de USD.

Al cierre del cuarto trimestre 2024, el valor del Fondo aumentó en USD 9,0 millones, equivalente a un 0,8%. El múltiplo sobre el capital invertido (TVM) a nivel de inversión disminuyó de 1.33X en el IIIQ 24 a 1.32X en el IVQ 24. Lo que respecta a la TIR a nivel de inversión disminuyó 107 pbs pasando de 15,7% a 14,6% y la TIR neta disminuyó 77 pbs de 10,1% a 9,3%.

Al detallar los hitos más significativos del Fondo encontramos:

- El aumento en la valorización del portafolio de viviendas manufacturadas en EE.UU, Project Reach, reflejó un desempeño operativo superior y una menor duración proyectada de la inversión incorporada en la valorización por flujo de caja descontado (DCF). Esto resulta en una tasa de capitalización implícita de 5,3%.
- La inversión de capital preferente en una cartera de 35 propiedades logísticas de Clase A recién construidas del Project Sparrow reflejó una acumulación contractual en un retorno del 16,5%.
- La disminución en la valorización de Project Anser, una operación secundaria liderada por el gestor en un portafolio originalmente compuesto por más de 800 hoteles principalmente en Europa, se debe a costos no recurrentes relacionados con disposiciones y refinanciamiento.
- Un alza en la valorización de una inversión en Reino Unido del sector ocio, Project Atlas, refleja un desempeño operativo superior capturado en una mayor valorización DCF, con un aumento del EBITDA del 2% respecto al trimestre anterior.
- La ganancia en Project Expo, una inversión en deuda en EE. UU., corresponde a los intereses devengados durante el trimestre.
- El aumento en la valorización de la operación secundaria liderada por el gestor en un portafolio de almacenamiento en frío, Project Crunch, se debió a mayores arriendos asumidos en el activo más importante del portafolio, ubicado en Birmingham, Alabama.
- La caída en la valorización de Project Cinco, una adquisición secundaria de un portafolio de activos hoteleros en Portugal, fue impulsada por efectos cambiarios durante el trimestre. El desempeño operativo estuvo en línea con el presupuesto.
- La baja en la valorización de Project Express, una inversión secundaria liderada por el gestor en un portafolio diversificado de deuda y capital preferente, refleja una pérdida por deterioro en un préstamo completo respaldado por el hotel The LINE, ubicado en el centro de Los Ángeles, tras el incumplimiento del prestatario.
- Project Health, una recapitalización de un importante operador de residencias de cuidado en el Reino Unido, experimentó una disminución en su valorización impulsada por efectos cambiarios durante el trimestre. La valorización en moneda local se mantuvo estable, y el portafolio fue valorizado externamente al IIIQ24.
- El aumento en la valorización de Project Bond, una operación secundaria liderada por el gestor en un portafolio diversificado con activos en EE. UU., Europa y Japón, está impulsado por incrementos marginales en los activos de centros de datos en Japón. Las tasas de salida (cap rate) y de descuento se mantienen constantes en todo el portafolio.
- Project Ignite, una inversión en un operador de centros de datos enfocado en Suiza, registró un aumento en la valorización en moneda local debido a contribuciones de capital durante el trimestre, el cual fue compensado por movimientos en el tipo de cambio.