

Antecedentes Generales:

Fecha Inicio Fondo	23-nov-21
Moneda del Fondo	CLP
Duración	5 años
Fecha de Renovación	23-nov-26
Dividendo	Trimestral
Tipo de Fondo	No rescatable
Dirigido a	Inversionistas Calificados
Nivel de Riesgo	Medio
Auditor del Fondo	Surlatina Consultores

Serie Única:

Nemotécnico Bolsa	CFIRAMII-E
N° Cuotas suscritas	375.000
Valor Cuota Inicio	\$30.002,79
Valor Cuota 31-12-2024	\$37.640,45
Patrimonio	\$14.115 MM

Objetivo:

El Fondo tiene como objeto la inversión o participar indirectamente, en el negocio inmobiliario de adquisición y renta de bienes raíces situados en Chile, que estén destinados y/o se destinen al funcionamiento de residencias de adulto mayor.

Remuneración - Fija:

Serie Única: 1,2% (IVA incluido) anual sobre patrimonio.

Remuneración - variable:

Serie Única: 23,8% (IVA incluido) del exceso sobre TIR de UF + 8% al momento de liquidación del fondo

Miembros del Comité de Vigilancia:

José Izquierdo Walker

José Miguel Ronco

Francisco Foster

Contacto:

Williams Hernández
williams.hernandez@avantefg.com
Felipe Derado
felipe.derado@avantefg.com

Descripción del Fondo:

El fondo invierte en el sector de residencias para personas mayores, a través de dos residencias ubicadas en la comuna de las Condes y administradas por Acalis, el mayor operador de Residencias para personas mayores en Chile.

El objetivo del fondo es generar flujos de caja estables, provenientes de un contrato de arriendo a largo plazo. Estos flujos, netos de gastos, son distribuidos trimestralmente a los inversionistas durante la vida del fondo.

Rentabilidad en Pesos Serie Única*:

Año	Q1	Q2	Q3	Q4	Total**
2021	-	-	-	3,37%	3,37%
2022	2,97%	7,64%	5,07%	-4,77%	10,89%
2023	2,17%	4,30%	1,85%	4,69%	13,62%
2024	2,52%	5,11%	3,70%	5,26%	17,62%

Rentabilidad Real Serie Única*:

Año	Q1	Q2	Q3	Q4	Total**	Div Yield
2021	-	-	-	2,21%	2,2%	2,11%
2022	0,58%	3,22%	1,47%	-7,08%	-2,12%	7,09%
2023	0,84%	2,81%	1,55%	3,00%	8,43%	3,30%
2024	1,68%	3,77%	2,77%	3,87%	12,6%	7,70%

(*): Rentabilidades corregidas por dividendos y después de remuneración desde el 23 - 11 - 2023. La Rentabilidad Real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF), los dividendos y reducciones de capital convertidos en UF según corresponda.

(**) Retorno Compuesto Anual

Resumen Cartera Vigente:

Cap Rate 2024	5,59%
EBITDA 2024	56.696 UF
LTV	66%
Arrendatario	Operador Acalis
N° de edificios	2
Superficie Arrendable	16.312 m2
Duración de Contratos	Enero 2041
Salida Anticipada	No contempla
Tipo de Contrato	En UF y Triple Net (100% gastos cubiertos por el operador)
Garantía	6 Rentas
Financiamiento	Leasing de Largo Plazo, deuda / garantía aprox de 65%
Tasa de Ocupación Residencias	85%
Vencimiento Deuda	Año 2049

Gráfico 1: Evolución Valor Cuota

