

República Dominicana

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA



UNIBE
¡Forjando líderes!

Escuela de Negocios

Maestría en Finanzas - Concentración en Mercados de Capitales

Título:

CRCP - Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado I

Participantes:

22-1073 Candy Leydy Pichardo Aguasanta

22-0989 Cristal Melissa Reyes Cuello

Docente:

William Veloz

Santo Domingo, D.N.

Marzo 2024

Contenido

Resumen ejecutivo	3
República Dominicana - panorama macroeconómico	4
Sectores de inversión	5
Objetivos de retorno y riesgo.....	5
a) Objetivos de retorno	5
b) Objetivos de riesgo.....	5
Restricciones y necesidades	7
Perfil de riesgo.....	10
Asignación de activos	10
Estrategia de inversión.....	12
Implementación del plan	12
Monitoreo y evaluación	13
Plan de captación	15
Conclusión	16
Referencias bibliográficas	17
Anexos.....	18

Resumen ejecutivo

El fondo de inversión cerrado inmobiliario se establece con el objetivo de ofrecer a los inversores una oportunidad de participar en el mercado inmobiliario de manera diversificada y rentable. A través de un enfoque estratégico y una cuidadosa selección de activos, el fondo busca generar ingresos recurrentes y apreciación del capital a largo plazo.

Durante el proceso de construcción de la cartera del fondo, se llevó a cabo un análisis exhaustivo del mercado inmobiliario, considerando diferentes sectores como corporativo, comercial, residencial e industrial. Se utilizaron herramientas de análisis de rendimiento y optimización para identificar los activos más adecuados, teniendo en cuenta factores como la rentabilidad, la ubicación, la calidad de los activos y el perfil de riesgo.

La cartera del fondo está diseñada para ser diversificada y equilibrada, incluyendo una variedad de activos inmobiliarios con diferentes características. Se prioriza la calidad de los activos y la estabilidad de los ingresos, buscando oportunidades que puedan resistir las fluctuaciones del mercado y generar retornos consistentes para los inversores. Además de los activos inmobiliarios directos, el fondo también puede invertir en instrumentos financieros de oferta pública y reservas líquidas, proporcionando flexibilidad y liquidez adicional a la cartera.

El fondo de inversión cerrado inmobiliario ofrece a los inversores la oportunidad de acceder al mercado inmobiliario de manera eficiente y profesional. Con una estrategia bien definida y una gestión activa de la cartera, el fondo busca maximizar los rendimientos ajustados al riesgo y crear valor a largo plazo para sus inversionistas.

República Dominicana - panorama macroeconómico

Los factores de riesgo a nivel internacional debilitan el crecimiento de la nación de manera directa o indirecta, tal como la desaceleración de la economía en China o la guerra entre Rusia y Ucrania y la socioeconomía de Estados Unidos. Estos factores aumentan la inflación y dificultan más las condiciones financieras y económicas.

El Banco Central ha promovido el dinamismo en la economía para permitir la expansión del PIB real de 3.0% en 2023 a 4,75% para el 2024. La inflación se ha mantenido dentro del rango establecido de 1-4% debido a la ralentización del aumento en los precios a nivel nacional e internacional y se espera que continúe en este curso para el cierre de 2024.

En el contexto internacional, Estados Unidos ha tenido mayor dinamismo en su economía y se espera que el PIB aumente 1.9%, pero que posteriormente descienda 0.6% para el año 2024, producto de las duras condiciones financieras. La inflación promedio de EE. UU. se colocaría en 4.1% para el año 2023 y la inflación subyacente un 4.7% (la más baja de los últimos dos años).

El Comité Federal de Mercado Abierto incrementó 25 puntos básicos los tipos de interés y, por consiguiente, los fondos federales tuvieron un rango de 5.25%-5.5% en el año 2023, y se espera que incremente 25 p.bs. para el año 2024. Respecto a los commodities: el petróleo de WTI presentó una caída interanual de 25.1% y el oro creció 2.9% y el precio del níquel ha bajado constantemente 25.2%, respecto a cotizaciones anteriores.

En el contexto nacional, la actividad económica ha crecido 2.9% gracias a la mejoría en la manufactura local, la construcción, el comercio y el transporte, debido a las reducciones de tasas de interés y provisión de liquidez gestionadas por el Banco Central de la República Dominicana.

La inflación ha tenido una tendencia descendente desde el primer semestre del 2023, llegando a una variación interanual de 3.95% (la más baja desde el año 2020).

Sectores de inversión

Los sectores económicos que se quieren impactar de manera puntual en este fondo son los relacionados con los sectores comerciales, residenciales, industriales y turísticos a nivel nacional e internacional, para diversificar el riesgo y aprovechar las oportunidades de inversión en diferentes industrias y geografías.

Objetivos de retorno y riesgo

a) Objetivos de retorno

El fondo tiene como objetivo recibir ingresos recurrentes de efectivo para los inversores a través de la inversión en activos inmobiliarios, especialmente aquellos que se realizan por ventas y por medio de contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo. Estos contratos de arrendamiento ofrecen estabilidad y previsibilidad en los ingresos, ya que proporcionan una fuente regular de ingresos en forma de pagos de alquiler. Además, las ventas de propiedades inmobiliarias pueden generar ingresos adicionales para el fondo, ya sea a través de la apreciación del valor de la propiedad o de la obtención de ganancias en la venta.

b) Objetivos de riesgo

Nivel de riesgo del fondo: Riesgo alto

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe

tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

Algunos de los principales riesgos en los que puede incurrir el inversionista al invertir en este fondo son:

- 1. Riesgo Legal:** las leyes y regulaciones en torno a las inversiones en el país, pudiendo afectar el desempeño del fondo y el valor de sus activos o de sus cuotas en el mercado.
- 2. Riesgo Tributario:** modificación de las leyes fiscales o tributarias que rigen a los Fondos de Inversión y sus aportantes.
- 3. Riesgo de Mercado:** volatilidad en el precio de los activos financieros que afecten la rentabilidad del fondo.
- 4. Riesgo de Tasa de Interés:** el aumento o disminución de las tasas de interés puede disminuir o aumentar el rendimiento de nuevas inversiones y del fondo.
- 5. Riesgo de Precio:** las variaciones en las tasas de interés influyen en los precios de compra de los instrumentos y, por consiguiente, puede afectar el retorno de los inversionistas.
- 6. Riesgo de Tipo de Cambio:** la variación de la relación de intercambio entre el dólar y el peso puede afectar el valor de las cuotas de inversión para los activos que estén constituidos en dólares.
- 7. Riesgo por limitación en la disponibilidad de activos:** la sociedad administradora del fondo busca distribuir los recursos eficientemente entre los activos de interés, pero no existe garantía de que siempre se encontrarán oportunidades para seguir invirtiendo.

- 8. Riesgo de Liquidez:** cuando hacen falta los recursos inmediatos (efectivo) para cumplir con las obligaciones de pago contraídas por el fondo. Cuando se presenta esta situación, la rentabilidad baja.
- 9. Riesgo Crediticio:** probabilidad de no pago por parte del deudor. Requiere asumir el riesgo de crédito de los intereses generados o del valor de capital que representa el instrumento. Este riesgo implica pérdida de capital.
- 10. Riesgo de Contraparte:** posibilidad de que una contraparte no cumpla sus obligaciones con el fondo y le cause pérdidas.
- 11. Riesgo Operacional:** los riesgos que surgen desde la administración del fondo debido al procesamiento, publicación o transformación de las instrucciones impartidas por clientes, áreas financieras, áreas comerciales, entre otras.

Restricciones y necesidades

a) Requerimiento de liquidez

El fondo tiene una estructura de inversión a largo plazo, lo que significa que los inversionistas pueden tener dificultades para retirar su dinero antes del vencimiento del fondo. Esto limita la liquidez del fondo y puede requerir que los inversores mantengan su inversión durante un período prolongado.

Con la intención de gestionar la liquidez, el límite mínimo de liquidez es de 5% y el máximo es de 20% respecto al patrimonio neto del fondo, para garantizar que el fondo mantenga un nivel adecuado de liquidez para hacer frente a posibles retiros de los inversionistas.

b) Horizonte de tiempo de inversión

El fondo de inversión cerrado tendrá una duración de 10 años, con la posibilidad de extenderse según las condiciones del mercado y los intereses de los inversores, por lo cual será considerado un fondo de inversión cerrado a largo plazo.

c) Exposición impositiva

La exposición impositiva de un fondo inmobiliario en Rep. Dom. puede variar dependiendo de varios factores, incluyendo la estructura legal del fondo, su operación y las leyes fiscales vigentes, algunas leyes o reglamentos son:

Impuesto sobre la Renta (ISR): impuestos sobre las ganancias de capital obtenidas por la venta de propiedades, así como sobre los ingresos de alquiler generados por las propiedades dentro del fondo.

Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS): impuesto al valor agregado que se aplica a las transacciones de bienes y servicios.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): impuesto por ser propietario de bienes inmuebles.

Otros Impuestos y Tasas: otros impuestos y tasas aplicables a las transacciones inmobiliarias, como impuestos de timbre, impuestos municipales y otros gravámenes.

d) Factores legales y regulatorios

El fondo de Inversión cerrado se encuentra sujeto al cumplimiento de la ley núm. 249-17 sobre Mercado de Valores y a la Superintendencia del Mercado de Valores, en función al ejercicio de sus actividades. Asimismo, según de aplicación supletoria en los asuntos

no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria financiera, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

e) Marco legal

- Ley del Mercado de Valores, los reglamentos emitidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV);
- Ley núm. 163-21, sobre el Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública de la República Dominicana;
- Ley núm. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- Norma General núm. 05-2013 emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII);
- Norma General núm. 01-15 sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso;
- Ley núm. 338-21 que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana;
- Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

f) Específicas y de preferencia

Las entidades que forman parte de este fondo deben ser afines con los sectores de inversión seleccionados y que aporten el mayor rendimiento frente a las fluctuaciones del mercado.

Perfil de riesgo

El fondo está dirigido a inversionistas con tolerancia alta al riesgo, esta categorización implica que el inversionista debe estar dispuesto a asumir cierto nivel de riesgo en busca de rendimientos potencialmente más altos, pero manteniendo un cierto grado de seguridad en su inversión, en función a la ocurrencia de un evento o riesgo que pueda afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, alterar el valor del portafolio de inversión y generar un rendimiento menor al esperado o , inclusive, causar pérdidas a los aportantes.

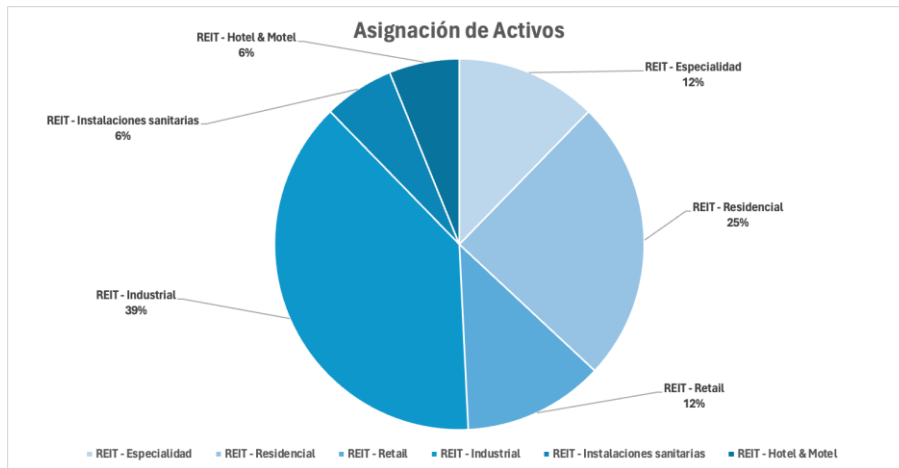
Asignación de activos

Los activos seleccionados para construir la cartera del fondo cerrado se realizaron a través de análisis de exhaustivo del histórico de diversas empresas del sector bienes raíces, tomando los parámetros de empresas que tengan mediano capital y con mayor rendimiento, los activos con mayor rendimiento que componen el fondo cerrado son los siguientes (*ver Anexo 1 para descripciones*):

- **CUBE (CubeSmart)**
- **O (Realty Income Corporation)**
- **REG (Regency Centers Corporation)**
- **ELS (Equity Lifestyle Properties, Inc.)**
- **EGP (EastGroup Properties, Inc.)**
- **RHP (Ryman Hospitality Properties, Inc.)**
- **PLD (Prologis, Inc.)**
- **PSA (Public Storage)**
- **WELL (Welltower Inc.)**
- **AVN (AvalonBay Communities Inc.)**
- **AMT (American Tower Corporation)**

- **EXR (Extra Space Storage Inc.)**
- **CPT (Camden Property Trust)**
- **CCI (Crown Castle International Corp.)**
- **ESS (Essex Property Trust Inc.)**

El fondo está diversificado en las siguientes industrias:



Estos activos componen el fondo en función a su rendimiento e industrias de la siguiente manera:

Sector	Industria	Empresa	Retorno anual
Bienes Raíces	REIT - Residencial	Equity Lifestyle Properties	14.63%
Bienes Raíces	REIT - Residencial	AvalonBay Communities	6.30%
Bienes Raíces	REIT - Residencial	Camden Property Trust	6.87%
Bienes Raíces	REIT - Residencial	Essex Property Trust Inc	6.72%
Bienes Raíces	REIT - Retail	Realty Income Corporation	6.49%
Bienes Raíces	REIT - Retail	Regency Centers Corporation	6.45%
Bienes Raíces	REIT - Hotel & Motel	Ryman Hospitality Properties	16.27%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	CubeSmart	12.93%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	Public Storage	8.62%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	Extra Space Storage Inc	15.85%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	EastGroup Properties	13.57%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	Prologis	15.19%
Bienes Raíces	REIT - Instalaciones sanitarias	Welltower Inc	8.01%
Bienes Raíces	REIT - Especialidad	American Tower Corporation	12.12%
Bienes Raíces	REIT - Especialidad	Crown Castle International Corp	7.15%

	Rendimiento esperado	Rend M
Varianza	0.03052	0.00254
Std Dev	17.47%	5.04%
Rend. Prom	12.15%	1.01%
Sharpe Ratio	1.40	4.94

Estrategia de inversión

La estrategia consiste en la implementación y colocación de una amplia clase de activos para lograr mayor diversificación. Se utilizó la estrategia de inversión activa para obtener rendimientos superiores a los de un portafolio diversificado pasivamente.

Basados en la selección de los activos que constituyen el portafolio, se realizó un análisis del histórico de 42 empresas del sector bienes raíces por los últimos 10 años. Los resultados y cálculos de indicadores arrojaron información relevante para la toma de decisiones, quedando finalmente las 15 empresas indicadas anteriormente en Selección de Activos. Distribuir el fondo entre diferentes clases de activos ayuda a mitigar el impacto negativo sobre una sola inversión.

Con la estrategia llamada "*all-weather*" o para todas las estaciones se busca mantener una estructura de cartera relativamente fija, independientemente del escenario económico o del ciclo en el que se encuentre el mercado, reduciendo el riesgo y aumentando la estabilidad de la cartera, incluso en entornos de alta volatilidad.

Implementación del plan

El fondo debe contar con un patrimonio neto mínimo de cien millones de pesos dominicanos (RD\$100,000,000.00). El patrimonio neto representa la diferencia entre los activos y pasivos del fondo. Este requisito mínimo garantiza que el fondo tenga una base financiera sólida para operar.

Se requiere que se suscriban y emitan al menos cincuenta mil (50,000) cuotas del fondo para la participación de los inversores en el fondo, que garantice el respaldo de las operaciones del fondo.

Número Mínimo de Aportantes: Se requiere al menos veinte (20) aportantes o inversores que participen en el fondo.

La fase pre-operativa del fondo de inversión tendrá una duración inicial de seis (6) meses. Durante este período se llevarán a cabo todas las actividades preparatorias necesarias para poner en marcha los procesos de manera efectiva, tales como la elaboración de documentos legales y regulatorios, captación de inversores y obtención de autorizaciones regulatorias.

Al finalizar la fase pre-operativa, se espera que el fondo haya superado los requisitos mínimos establecidos, incluyendo el patrimonio mínimo, el monto mínimo de cuotas y el número mínimo de aportantes. Esto preparará al fondo para entrar en su fase operativa con una base sólida y operando eficientemente.

Monitoreo y evaluación

Para garantizar el buen manejo del fondo y cumplir con las expectativas de los inversionistas, se procuró mitigar el riesgo y se realizó un análisis a cada tipo de activo, para tener una correcta distribución e invertir en diferentes valores durante diez (10) años. La diversificación entre clases de activos ayuda a reducir la exposición al riesgo específico de cada activo y a mejorar la estabilidad del portafolio en general.

Para determinar el riesgo del portafolio se realizó el cálculo de la varianza y desviación estándar de cada activo para que los inversores puedan tener una mejor comprensión de la volatilidad y el riesgo asociado con cada activo individualmente.

Para evaluar la rentabilidad y el riesgo, se utilizó la tabla de optimización para obtener como resultado HPR y el índice Sharpe Ratio, con el fin de evaluar el desempeño de la inversión y así poder comparar los diferentes activos, los inversores pueden comparar

diferentes inversiones y tomar decisiones para asignar el peso a la cartera y maximizar el rendimiento ajustado al riesgo.

Se implementarán las siguientes acciones para el monitoreo y la evaluación del fondo:

Comparación con benchmark: proporciona a los inversionistas una medida objetiva para evaluar el desempeño del fondo en relación con las condiciones del mercado y una tasa de referencia reconocida internacionalmente.

Los rendimientos del Fondo serán comparados con la tasa Mensual Prime de Estados Unidos “Prime Rate History - Monthly”. La comparación de los rendimientos del Fondo con la tasa Prime de los Estados Unidos de América se realizará de manera mensual dentro de los primeros quince (15) días posteriores al cierre de cada mes.

Revisión periódica de la cartera: evaluar el desempeño de cada activo inmobiliario y su contribución al rendimiento general del fondo.

Análisis de riesgos: proteger el capital de los inversores.

Evaluación de la gestión del fondo: procurar el buen desempeño del equipo de gestión, implementación de la estrategia de inversión, la transparencia en la divulgación de información, entre otros.

Comunicación con los inversores: mantener una comunicación clara y transparente con los inversores, proporcionando informes periódicos sobre el desempeño del fondo, actualizaciones sobre la cartera de activos, cambios en la estrategia de inversión, entre otros.

Plan de captación

Los inversionistas pueden presentar sus órdenes de inversión a los Agentes Colocadores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) e inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV). Estos agentes están autorizados para realizar actividades de colocación de valores y representan una vía oficial para la inversión en el fondo, quienes la recibirán a partir de la fecha inicio del período de colocación, las cuales serán introducidas directamente en el sistema de negociación de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana, en la fecha de la orden del horario establecido por la BVRD para tales fines.

Los inversionistas pueden presentar sus órdenes de inversión a los Agentes Colocadores durante el período de colocación. Estas órdenes serán introducidas directamente en el sistema de negociación de la BVRD en la fecha y hora establecidas por la bolsa para tales fines.

Conclusión

El fondo de inversión cerrado inmobiliario se establece con el objetivo de ofrecer a los inversores una oportunidad de participar en el mercado inmobiliario de manera diversificada y rentable. A través de un enfoque estratégico y una cuidadosa selección de activos, el fondo busca generar ingresos recurrentes y apreciación del capital a largo plazo.

En el contexto nacional, la actividad económica ha crecido 2.9% gracias a la mejoría en la manufactura local, la construcción, el comercio y el transporte. Este crecimiento fue posible por las reducciones de tasas de interés y provisión de liquidez gestionadas por el Banco Central de la República Dominicana.

El enfoque en contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo proporciona seguridad a los inversores al garantizar un flujo constante de ingresos durante períodos prolongados. Además, la estrategia de inversión del fondo puede incluir la adquisición de propiedades con un historial comprobado de ingresos estables o la implementación de medidas para asegurar la ocupación y la renovación de los contratos de arrendamiento existentes.

Se requiere que se suscriban y emitan al menos cincuenta mil (50,000) cuotas del fondo. Este requisito mínimo de cuotas asegura que haya una cantidad significativa de participación de inversores para respaldar las operaciones del fondo.

Los inversionistas pueden presentar sus órdenes de inversión a los Agentes Colocadores durante el período de colocación. La sociedad administradora del fondo se encargará de todo el proceso de monitoreo y evaluación y de implementar los mejores esfuerzos para obtener los mayores rendimientos para el fondo.

Referencias bibliográficas

Yahoo Finance - stock market live, quotes, business & finance news. (n.d.). Yahoo.com. Retrieved February 18, 2024, from <https://finance.yahoo.com/>

Universal, A. F. I. (7 de enero del 2022). *Reglamento Interno Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez.* AFI Universal. https://www.afiuniversal.com.do/media/ko0puwfi/reglamento_del_fondo_2022.pdf

JMMB Fondo de inversión Cerrado Inmobiliario II. (n.d.). Jmmb.com. Retrieved February 18, 2024, from <https://do.jmmb.com/funds/jmmb-fondo-de-inversion-cerrado-inmobiliario-II>

Reglamento Interno Fondo de Inversión Santander Rentas Residenciales (n.d.). Cmfchile.Cl. Retrieved February 18, 2024, from https://www.cmfchile.cl/documentos/rfm/rfm_2021020052190.pdf

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I. (2020, November 4). <https://bhdfondos.com.do/productos/fondo-de-inversion-cerrado-inmobiliario-bhd-fondos-i/>

Ariza, F. G. (2016, May 5). *La Inversión Extranjera en la República Dominicana.* <https://drlawyer.com/espanol/la-inversion-extranjera-en-la-republica-dominicana/>

Fondos, B. H. D. (14 de septiembre del 2023). *Reglamento Interno Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.* Fondos BHD. [https://seri.simv.gob.do/docs/Prospectos/SIVFIC-046-RI-0923\(1\).pdf](https://seri.simv.gob.do/docs/Prospectos/SIVFIC-046-RI-0923(1).pdf)

JMMB Funds (20 de mayo del 2022). *JMMB Fondo de inversión Cerrado Inmobiliario II (Folleto Informativo).* <https://www.jmmb.com/sites/default/files/JMMB%20Funds/FICI%20II/Folleto%20Inf.%20Res.%20SIVFIC-048%20%2808062022%29.pdf>

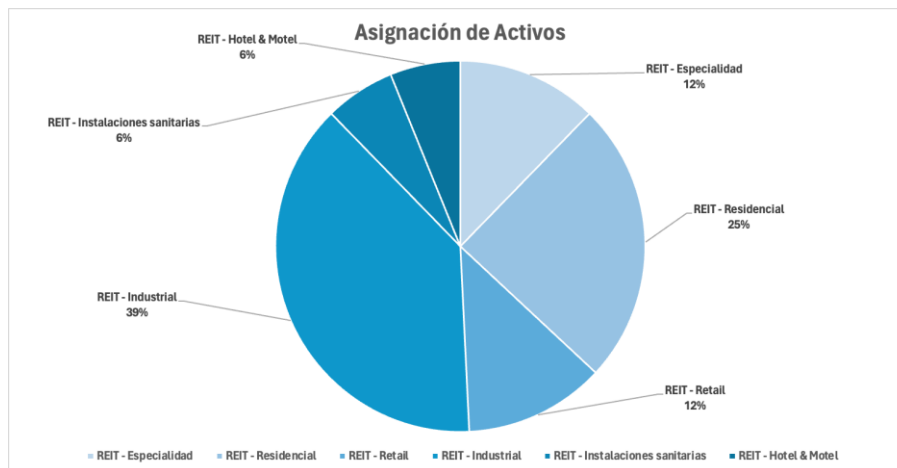
Anexos

Empresas seleccionadas	Descripción
CUBE (CubeSmart):	Es una empresa de bienes raíces de inversión (REIT) que se especializa en la adquisición, propiedad, administración y operación de instalaciones de almacenamiento autoservicio en los Estados Unidos. Cuenta con una amplia red de instalaciones de almacenamiento en todo el país.
O (Realty Income Corporation)	Es una empresa estadounidense de bienes raíces con sede en San Diego, California. Es una de las principales empresas de inversión inmobiliaria (REIT) en los Estados Unidos y se especializa en la propiedad y gestión de propiedades comerciales de alquiler de ingresos.
REG (Regency Centers Corporation)	Es una empresa estadounidense de bienes raíces con sede en Jacksonville, Florida. Se especializa en la propiedad, gestión y desarrollo de centros comerciales y centros de estilo de vida en los Estados Unidos.
ELS (Equity Lifestyle Properties, Inc.):	Se enfoca en la adquisición, desarrollo y gestión de comunidades de estilo de vida, como comunidades de casas móviles y complejos turísticos de estilo de vida en los Estados Unidos.
EGP (EastGroup Properties, Inc.):	Es una empresa de bienes raíces de inversión (REIT) centrada en el desarrollo, adquisición y operación de propiedades industriales y de distribución en mercados del sur y suroeste de Estados Unidos.
RHP (Ryman Hospitality Properties, Inc.)	Se enfoca en la propiedad, gestión y operación de complejos de entretenimiento y hoteles de lujo en Estados Unidos, con marcas icónicas como Gaylord Hotels.
PLD (Prologis, Inc.):	Es una de las mayores empresas de bienes raíces industriales del mundo. Se dedica a la adquisición, desarrollo y gestión de almacenes y centros de distribución en mercados logísticos clave a nivel global.
PSA (Public Storage):	Es una de las mayores empresas de almacenamiento autoservicio del mundo. Opera una amplia red de instalaciones de almacenamiento en Estados Unidos y Europa.
WELL (Welltower Inc.)	Se centra en la inversión en bienes raíces de atención médica, incluidas instalaciones de atención a largo plazo, centros de vida asistida y proyectos de vida independiente para personas mayores.
AVN (AvalonBay Communities Inc.)	Es una empresa estadounidense de bienes raíces con sede en Arlington, Virginia. Se especializa en el desarrollo, adquisición y gestión de comunidades de apartamentos multifamiliares en los Estados Unidos.
AMT (American Tower Corporation)	Se especializa en la adquisición, desarrollo y operación de torres de comunicación y sitios de telecomunicaciones en todo el mundo, proporcionando infraestructura esencial para servicios de comunicación inalámbrica.
EXR (Extra Space Storage Inc.)	Es una empresa de bienes raíces de inversión (REIT) que se enfoca en la adquisición, desarrollo y operación de instalaciones de almacenamiento autoservicio en los Estados Unidos.
CPT (Camden Property Trust)}	Se dedica a la adquisición, desarrollo, propiedad y gestión de apartamentos multifamiliares en los Estados Unidos, con un enfoque en propiedades ubicadas en mercados metropolitanos de alto crecimiento.
CCI (Crown Castle International Corp.)	Se enfoca en la infraestructura de comunicaciones inalámbricas, incluyendo torres de comunicación, antenas y redes de fibra óptica, que brindan servicios a proveedores de telecomunicaciones en todo Estados Unidos.

Anexo 1 - Descripción empresas

Tabla de Optimización				
	Rend M	Rend Annual	Std Dev. M	Std. Dev. Annual
CUBE	1.08%	12.93%	6.48%	22.45%
REG	0.54%	6.45%	7.13%	24.71%
O	0.54%	6.49%	6.59%	22.84%
ELS	1.22%	14.63%	5.30%	18.35%
EGP	1.13%	13.57%	5.99%	20.74%
RHP	1.36%	16.27%	10.31%	35.72%
PLD	1.27%	15.19%	6.70%	23.22%
PSA	0.72%	8.62%	5.76%	19.94%
WELL	0.67%	8.01%	7.44%	25.79%
AVB	0.52%	6.30%	5.86%	20.30%
AMT	1.01%	12.12%	6.05%	20.96%
EXR	1.32%	15.85%	7.33%	25.41%
CPT	0.57%	6.87%	5.83%	20.21%
CCI	0.60%	7.15%	6.21%	21.50%
ESS	0.56%	6.72%	6.05%	20.94%

Anexo 2 - Tabla de optimización de empresas



Anexo 3 - Composición del fondo según sectores de inversión

Sector	Industria	Empresa	Retorno anual
Bienes Raíces	REIT - Residencial	Equity Lifestyle Properties	14.63%
Bienes Raíces	REIT - Residencial	AvalonBay Communities	6.30%
Bienes Raíces	REIT - Residencial	Camden Property Trust	6.87%
Bienes Raíces	REIT - Residencial	Essex Property Trust Inc	6.72%
Bienes Raíces	REIT - Retail	Realty Income Corporation	6.49%
Bienes Raíces	REIT - Retail	Regency Centers Corporation	6.45%
Bienes Raíces	REIT - Hotel & Motel	Ryman Hospitality Properties	16.27%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	CubeSmart	12.93%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	Public Storage	8.62%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	Extra Space Storage Inc	15.85%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	EastGroup Properties	13.57%
Bienes Raíces	REIT - Industrial	Prologis	15.19%
Bienes Raíces	REIT - Instalaciones sanitarias	Welltower Inc	8.01%
Bienes Raíces	REIT - Especialidad	American Tower Corporation	12.12%
Bienes Raíces	REIT - Especialidad	Crown Castle International Corp	7.15%

Anexo 4 - Detalle de retorno anual por cada activo