

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management - FIRBI

FONDOS SURA SAF S.A.C.

Informe al 31 de marzo de 2020

1. Resumen del Fondo

Antecedentes Generales		Cuotas Clase A	
Fecha de Inicio de Operaciones	08/06/2016	Valor Cuota a marzo 2020	1,029.81
Duración	10 años	Cuotas Suscritas	60,370.94
Capital Autorizado del Fondo (US\$)	200,000,000.00	Número de Participes	518
Patrimonio Neto (US\$) - marzo 2020	92,272,813.65		
Número de Participes	554		
Comité de Vigilancia		Cuotas Clase B	
Davis Scott, Anthony		Valor Cuota a marzo 2020	1,030.02
Del Rio Perez, Miguel Enrique		Cuotas Suscritas	29,224.31
Padilla Freyre, Cesar Ricardo		Número de Participes	36
Guerra Chirinos, Roberto Arturo			
Comité de Inversiones			
Espinoza Dominguez, Daniel			
Jaimes Gil, Alonso			
Block Granda, José Antonio			
Vega Arce, Pamela			
Zárate Aima, Iván			

2. Principales Hitos

Comités de Vigilancia

- Con fecha 29 de enero de 2020 se realizó la primera sesión del Comité de Vigilancia del año 2020, donde se revisó y aprobó lo siguiente:
 - Revisión de los Resultados del Fondo al 31 de diciembre de 2019.
 - Revisión de la evolución del Valor Cuota del Fondo por cada serie.
 - Presentación de seguimiento del cronograma de distribución de resultados para el año 2019.
 - Estatus de gestión de propiedad.
- Con fecha 25 de febrero de 2020 se realizó una sesión extraordinaria de Comité de Vigilancia, donde se revisó la transacción de la compra de oficinas en el edificio en los pisos 2 y 3 de la Torre Navarrete.

Distribución de Resultados en el primer trimestre de 2020

- Durante el primer trimestre se realizó una distribución, tal como estaba programado el 16 de enero de 2020.
- El resultado distribuido en enero de 2020 ascendió a US\$ 1,282,597.77 (monto neto de comisiones antes de impuesto a la renta).

Inversiones

- Con fecha 02 de marzo de 2020 se firmó el contrato compra-venta correspondiente a los pisos 2 y 3 de la Torre Navarrete, los cuales se encuentran totalmente arrendados a la empresa HIT Coworking. Al respecto se precisa que la forma de pago será dentro de los siguientes 210 días, luego de la finalización de la implementación de dicho espacio. El precio de compra asciende a US\$ 6,110,000.00; monto sobre el cual se agregarán los costos de adquisición típicos de estas operaciones (alcabala entre otros).

La transacción totaliza la adquisición de 2,544.96 m² de oficinas, 20 estacionamientos y 97.84 m² de depósitos. La ampliación de capital correspondiente a dicha transacción será ejecutada entre el 2do y 3er trimestre del presente año.

3. Principales Indicadores

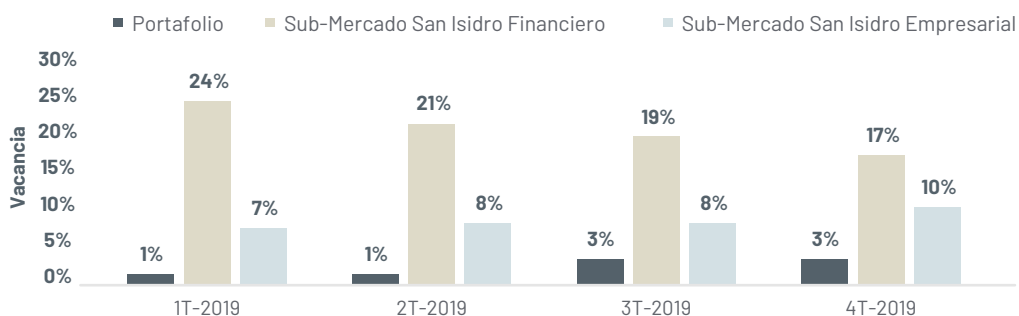
Vacancia Portafolio

Al cierre de marzo 2020, FIRBI SURA AM presentó una vacancia de 5% en su portafolio. Los submercados San Isidro Financiero (zona donde se ubican Torre Navarrete y Torre Platinum Plaza I) y San Isidro Empresarial (zona donde se ubica Torre Real Ocho) presentaron una vacancia de 16.1% y 9.6% respectivamente¹. San Isidro sigue siendo el distrito con mayor demanda efectiva. Durante el 2019 la demanda efectiva de la ciudad de Lima ascendió a 126,500 m², de los cuales el 54% (68,600 m²) correspondieron a San Isidro.

Durante el segundo semestre del año se generó un incremento de 2% en la vacancia total del portafolio, asociado a la salida de la empresa ENAGAS de la Torre Real Ocho.

Vacancia Sub-mercados vs. Vacancia Portafolio²

Vacancia Histórica

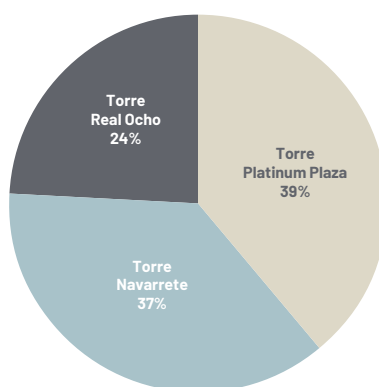


En el gráfico anterior se puede apreciar como la vacancia del portafolio del fondo se ha mantenido en niveles saludables durante los últimos 4 trimestres. En contraste, la vacancia de los sub-mercados San Isidro Financiero y San Isidro empresarial se ha encontrado consistentemente por encima del 7%.

4. Activos del Fondo

4.1 Detalle de cartera de inversiones

Inversiones Inmobiliarias



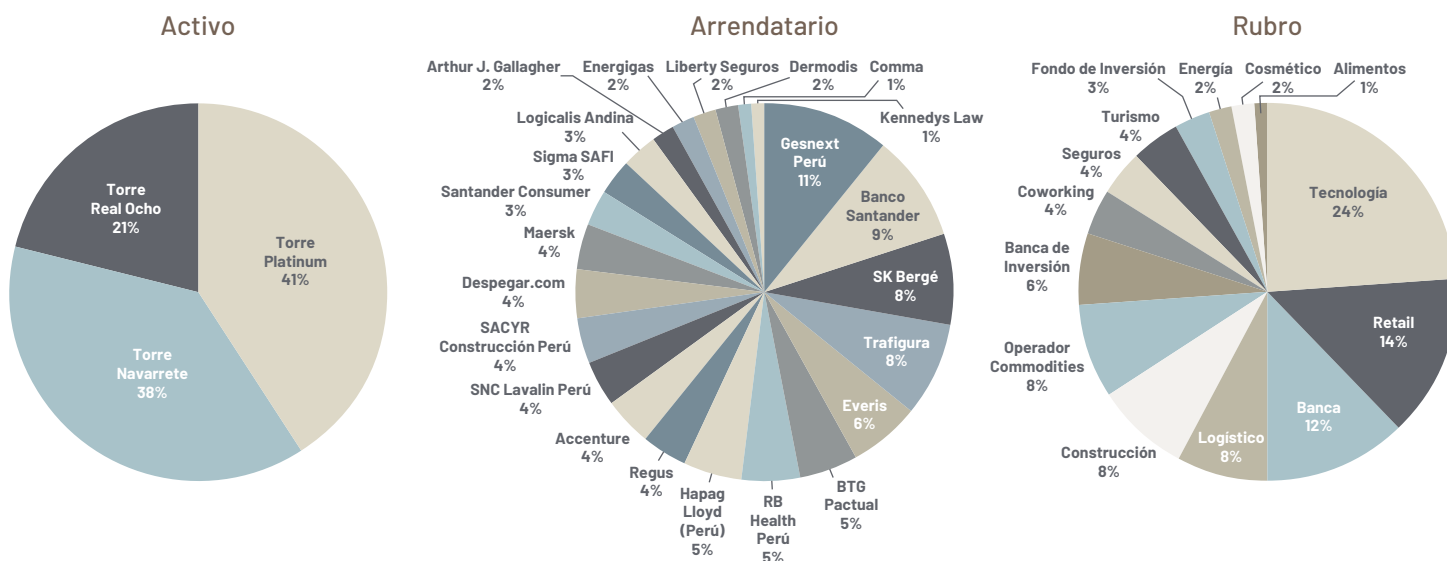
Al cierre de marzo 2020, las inversiones inmobiliarias del portafolio se encontraron enfocadas en tres activos: Torre Navarrete, Torre Platinum Plaza y Torre Real Ocho. Durante el 2019 se realizaron inversiones tanto en Torre Navarrete como en Torre Platinum Plaza, logrando una mayor diversificación del portafolio en cuanto a arrendatarios.

¹ Reporte Inmobiliario de Oficinas Prime Lima 4T 2019 elaborado por Binswanger.

² Reporte Inmobiliario de Oficinas Prime Lima 1T al 4T 2019 elaborado por Binswanger.

5. Segmentación de Ingresos del Portafolio

A continuación, se presenta la distribución de ingresos del portafolio del Fondo por activo, rubro y arrendatario:



Al cierre de marzo 2020, el portafolio se encuentra bastante diversificado por rubros y arrendatarios. Sin embargo, un incremento en el tamaño del portafolio permitiría reducir la participación de los 6 arrendatarios que aún representan más del 5% de los ingresos del fondo.

6. Resultados del Periodo

6.1 Balance General del Fondo al 31 de marzo de 2020

Activo	US\$
Activo corriente	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$547,069
Cuentas por cobrar comerciales, neto	\$352,516
Otras cuentas por cobrar, neto	\$581,304
Inversiones mobiliarias	\$2,591,744
Total activo corriente	\$4,072,633
Activo no corriente	
Inversiones inmobiliarias	\$89,140,000
Total activo no corriente	\$89,140,000
Total Activo	\$93,212,633
Pasivo y patrimonio	
Pasivo corriente	
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	\$128,856
Otras cuentas por pagar	\$810,964
Total Pasivo	\$939,820
Patrimonio	
Capital emitido	\$89,871,171
Resultados acumulados	\$2,401,643
Total patrimonio	\$92,272,814
Total pasivo y patrimonio	\$93,212,633

6.2 Resultados del Fondo al 31 de marzo de 2020

	US\$
Ingresos y costos de actividades ordinarias	
Alquileres de inversiones inmobiliarias	\$1,645,664
Costos y gastos (operativos y otros)	-\$63,246
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	\$120,000
Remuneración a la Sociedad Administradora	-\$325,653
Otros ingresos	\$114,804
Otros gastos	-\$27,655
Ingresos financieros	\$7,478
Diferencia en cambio, neta	-\$7,627
Gastos financieros, neto	-\$514
Utilidad neta	\$1,463,251

7. Costos y gastos del Fondo

ITEM	Proveedor*	Ene. - Mar. 2020 (US\$)
Comisión unificada SAF	Fondos SURA SAF S.A.C	\$325,653
Comisiones Bancarias	Scotiabank	\$514
Energía eléctrica	Luz del Sur	\$1,867
Gastos diversos de ejercicios anteriores ME	Estudio De la Flor, Garcia Montufar, Arata & Asociados, abogados, S.Civil de R.L.	\$1,290
Gastos diversos de ejercicios anteriores MN	Corporación MG SAC	\$2,918
Gastos por mantenimiento del inmueble	Corporación MG SAC	\$1,250
Honorarios Comité de Vigilancia ME	Comité de Vigilancia	\$1,800
Impuesto a las transacciones Financieras	Banco Scotiabank Peru SAA	\$26
Impuesto predial y licencias municipales	Municipalidad de San Isidro	\$39,807
Otros gastos de ajuste por redondeo	Varios	\$1
Otros gastos diversos	Provisión CAPEX	\$11,183
Seguros ME	Chubb Perú SA	\$22,189
Servicios legal y estudios	Estudio De la Flor, Garcia Montufar, Arata & Asociados, abogados, S.Civil de R.L.	\$1,070
Tasación ME	Logan Valuation Perú S.A.C.	\$7,500
Total		\$417,068

* Principal proveedor en cada uno de los gastos.

Al 31 de marzo del 2020, sin perjuicio de la retribución fija que cobrará la Sociedad Administradora, los gastos relacionados al Fondo se encontraron dentro del límite definido en el artículo 71 del Reglamento de Participación, al ser menores al 1% del capital comprometido en este periodo.

8. Valor Cuota

8.1 Cálculo del Valor Cuota al 31 de marzo de 2020

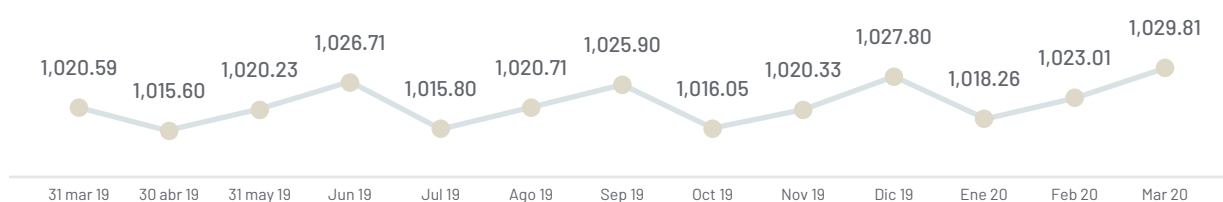
ITEM	Total	Clase A	Clase B
Cuotas	89,595.26	60,370.95	29,224.31
Participación (%)	100%	67.38%	32.62%
Activo			
Activo corriente			

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$547,069	\$368,625	\$178,444
Cuentas por cobrar comerciales, neto	\$352,516	\$237,532	\$114,984
Otras cuentas por cobrar, neto	\$581,304	\$391,694	\$189,611
Inversiones Mobiliarias	\$2,591,744	\$1,746,365	\$845,379
Otros Activos	\$0	\$0	\$0
Total activo corriente	\$4,072,633	\$2,744,216	\$1,328,417
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	\$89,140,000	\$60,064,186	\$29,075,814
Otros Activos	\$0	\$0	\$0
Total activo	\$93,212,633	\$62,808,401	\$30,404,232
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Remuneraciones por pagar	\$128,856	\$91,055	\$37,800
Otras cuentas por pagar	\$810,964	\$546,443	\$264,521
Ventas diferidas	\$0	\$0	\$0
Total pasivo	\$939,820	\$637,498	\$302,322
Valor Cuota=(Activos - Pasivos - Fee Administradora) / #Cuotas		\$1,029.81	\$1,030.03

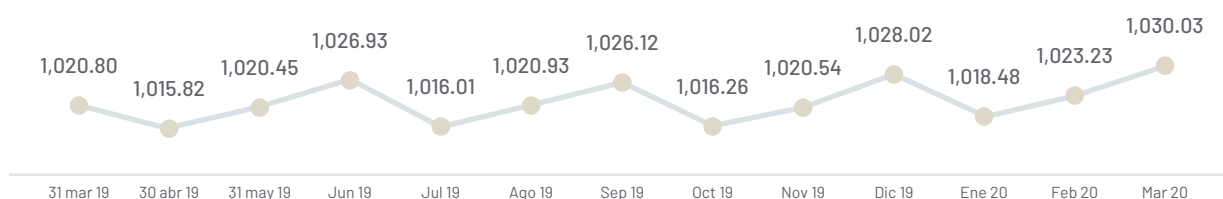
- Efectivo y equivalente de efectivo. - Corresponde al importe que se mantiene en cuentas corrientes locales.
- Cuentas por cobrar comerciales. - Corresponde a las facturas que se encuentran pendientes de cobro al cierre de mes.
- Otras cuentas por cobrar, neto. - Corresponde al fondo de detracciones (fondo en el Banco de la Nación, donde los clientes abonan un porcentaje de las facturas, el cual se mantiene para el pago de impuestos), fondo de reserva (fondo colocado por edificio, el cual se recupera en el momento de la venta de los activos), seguros pagados por anticipado, impuestos prediales pagados por anticipado, entre otros.
- Inversiones inmobiliarias. - Corresponde al valor razonable de las inversiones inmobiliarias del fondo FIRBI en las torres Real Ocho, Navarrete, y Platinum Plaza I.
- Pasivo corriente. - Corresponde a las remuneraciones por pagar a la SAF por la administración del fondo, a los depósitos en garantía (garantía por contrato de arrendamiento en cumplimiento a obligaciones específicas al vencimiento de los contratos), IGV por pagar, entre otros.

8.2. Evolutivo del Valor Cuota por Serie³

Valor Cuota Clase A



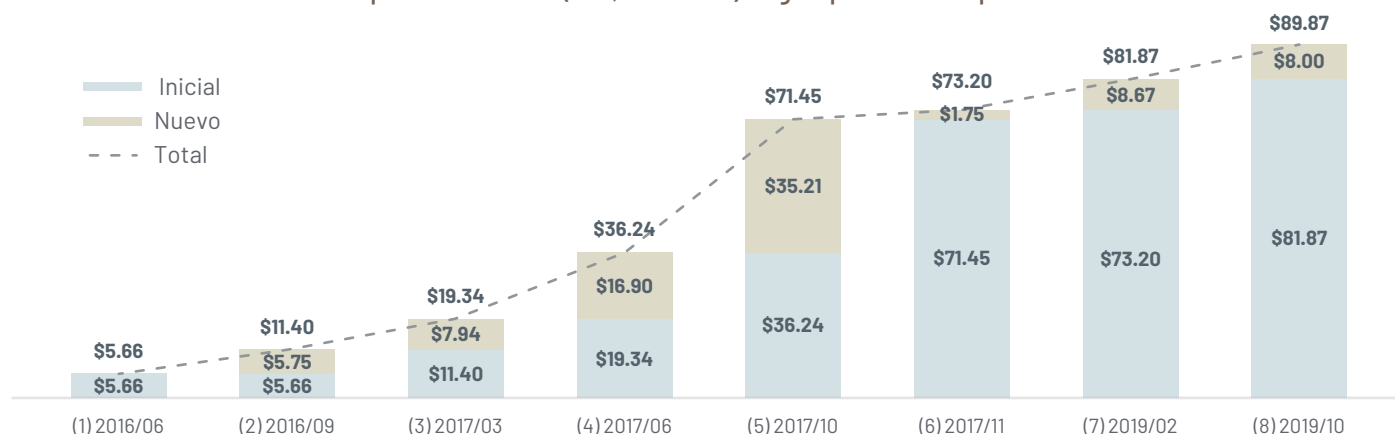
Valor Cuota Clase B



³ Las reducciones del valor cuota obedecen a las distribuciones de resultados.

8.3 Evolución del Capital Comprometido del Fondo⁴

Capital del FIRBI I (US\$ Millones) según proceso ampliación



9. Otros Temas de Interés

9.1 Límites de participación

No existe excesos de límites de participación, según lo indicado por el artículo 28 del Reglamento de Participación.

9.2 Análisis de aplicación de política de inversiones establecida en el Reglamento de Participación del Fondo

No existen excesos de inversión y no se han ejecutado inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo, definida en su Reglamento de Participación.

9.3 Resultado Neto del Fondo (RN)

RN = Ingreso por Arrendamientos - Costos y Gastos Operativos ± Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias ± Otros Ingresos / Gastos

9.4. Mecanismo para la Determinación de Dividendos

9.4.1 Determinación del Valor Cuota por serie

$$\text{Valor Cuota por Serie} = \frac{(\text{Activo} - \text{Pasivo}) - \text{Comisión por Serie}}{\text{Cantidad de Cuotas por Serie}}$$

9.4.2 Determinación de los Dividendos por serie

Dividendos Distribuidos = (Valor Cuota por serie - Valor Cuota Base_{Post-Distribución}) x Cantidad de Cuotas por Serie

Donde:

$$\text{Valor Cuota Base}_{\text{Post-Distribución}}^5 = \frac{\text{Capital Comprometido} + \text{Valor Razonable} - \text{Valor Razonable Distribuido}}{\text{Cuotas Totales}}$$

9.5 Cálculo de Dividend Yield por partícipe⁶

$$\text{Dividend Yield por partícipe} = \frac{\sum \text{Dividendos Distribuidos-IR por partícipe}}{\text{Valor Cuota de Entrada por partícipe}}$$

⁴ La última ampliación de capital del Fondo se dio en el mes de octubre de 2019.

⁵ Es el valor cuota que resulta de sumar el capital comprometido más el valor razonable (no distribuido) de las inversiones inmobiliarias entre el total de cuotas del Fondo. El Valor Razonable Distribuido es aquel Valor Razonable que distribuyó posterior a la aprobación de los estados financieros auditados 2019.

⁶ Durante el ejercicio 2020 se estiman tres distribuciones parciales en los meses abril, julio y octubre. La distribución que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre será realizada con fecha posterior a la aprobación de los Estados Financieros auditados del ejercicio 2020. El Valor Cuota de Entrada por partícipe es el valor cuota de compra para cada partícipe en los distintos aumentos de capital que ha habido en el Fondo.