

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II – FIRBI durante el año 2019.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con las normas del Código Civil¹.”

Rafael Buckley Privette
Gerente General

¹ De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado mediante Resolución SMV N° 029-2014-SMV-01

MEMORIA ANUAL 2019

I. Acerca de la Sociedad Administradora

Información General

Fondos SURA SAF S.A.C. (antes ING Fondos SAF S.A.C.) es una sociedad anónima cerrada constituida con el objeto de ser una sociedad administradora de uno o más Fondos de Inversión, así como de uno o más Fondos Mutuos de inversión en valores, pudiendo desempeñar todas las demás actividades conexas o relacionadas con la administración de Fondos, así como realizar todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos a las sociedades anónimas cerradas.

Fondos SURA SAF S.A.C. se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 7 de diciembre de 2004 otorgada ante el Notario de Lima Dr. Eduardo Laos de Lama como sociedad de duración indeterminada, el CIU de Fondos SURA SAF S.A.C. es el 7499, el cual corresponde a actividades empresariales NCP.

La sociedad quedó inscrita en la Partida N° 11717377 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao el 19 de enero de 2005; asimismo, la Superintendencia de Mercado de Valores – SMV (antes CONASEV), mediante Resolución CONASEV N° 007-2005-EF/94.10, autoriza su funcionamiento para administrar únicamente Fondos Mutuos de Inversión en Valores. Posteriormente mediante Resolución N° 018-2008-EF/94.01.1, se amplía la autorización para actuar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en Valores.

A finales del 2011, la empresa experimentó una operación financiera de gran envergadura, la cual determinó una nueva conformación de sus accionistas principales. En efecto, en operaciones simultáneas ING Group transfirió el 80% de las acciones de su propiedad en ING Wealth Management S.A., que fuera el accionista mayoritario de ING Fondos SAF S.A.C., a favor de Grupo de Inversiones Suramericana Holanda B.V., con lo cual Grupo de Inversiones Suramericana se convirtió en el accionista mayoritario de Fondos SURA SAF S.A.C. (antes ING Fondos SAF S.A.C.).

Ante esta nueva conformación de la empresa, en enero de 2012 se procedió a realizar formalmente el cambio de nuestra denominación social pasando a llamarse desde ese momento “Fondos SURA SAF S.A.C.”.

Asimismo, con fecha 01 de marzo de 2015, entró en vigencia el proceso de fusión y absorción entre Sura Asset Management Perú S.A. y de Wealth Management Perú S.A.; y con fecha 30 de marzo de 2015, Pensiones SURA Perú transfiere la propiedad de la totalidad de sus acciones a Activos Estratégicos SURA AM Colombia S.A.S.; por lo tanto, SURA Asset Management Perú S.A. y Activos Estratégicos SURA AM Colombia S.A.S. se convirtieron en nuevos accionistas de Fondos SURA SAF S.A.C.

Composición Accionaria

El capital social suscrito y pagado de Fondos SURA SAF S.A.C. al 31 de diciembre de 2019 es de S/ 51'873,949 (cincuenta y un millones ochocientos setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 Soles), representado por 51'873,949 acciones ordinarias de un valor nominal de S/ 1.00 (un sol) cada una.

Los accionistas de la sociedad son:

Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)	Nacionalidad
SURA Asset Management Perú S.A.	51'872,389	99.9%	Perú
Activos Estratégicos SURA A.M. Colombia S.A.S.	1,560	00.1%	Colombia
TOTAL	51'873,949	100%	

Fondos SURA SAF S.A.C. forma parte del grupo económico “Grupo Empresarial SURA”, grupo multilatinista listado en la Bolsa de Valores de Colombia, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

Integrante	Objeto Social	Dirección	Teléfono
AFP Integra	Planes de pensiones	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	411-9191
Sociedad Agente de Bolsa SURA S.A.	Actividades Bursátiles	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	440-0000
Activos Estratégicos SURA A.M. Colombia S.A.S.	Holding	Colombia	–
SURA Asset Management S.A.	Intermediación Financiera	Colombia	317-7800
SURA Asset Management Perú S.A.	Inversión en acciones, participaciones y valores mobiliarios de empresas en general	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	612-3202

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, todas las acciones tienen derecho a voto y confieren a sus titulares los

mismos derechos y obligaciones.

Fondos SURA SAF S.A.C. no registra acciones de inversión.

Organización

El Gerente General de Fondos SURA SAF S.A.C. es el señor Rafael Buckley Privette.

Evolución del Personal	Dic. 14	Dic. 15	Dic. 16	Dic. 17	Dic. 18	Dic. 19
Gerencia General	1	1	1	1	1	1
Gerencias	1			1	1	2
Sub Gerencias	1	2	2	2	2	1
Plana Administrativa	30	31	33	33	36	40
Administrativos / Otros de Ventas	7	7	11	16	14	15
Fuerza de Ventas	10	16	14	19	17	31
Total Personal	50	57	61	72	71	90
Fuerza de Ventas part time	155	94	90	41	89	78
Total Fuerza de Ventas	165	110	104	60	106	109

Oficina Principal

Al 31 de diciembre del 2019, la empresa cuenta con una Oficina Principal ubicada en Av. Canaval y Moreyra N° 532, San Isidro Lima, teléfono 440-0000 y página web <http://www.sura.pe/fondos>.

Plana Gerencial

Rafael Buckley Privette (Gerente General)

Bachiller en Ciencias Administrativas de la Universidad de Lima. Anteriormente se desempeñó como Vicepresidente de Numa Asset Management (2004-2008), Citigold Investment & Banking Head en Citibank N.A. (2002-2004) y Gerente de Banca Privada en Banco Santander Central Hispano (2000-2002).

Fondos Bajo su Administración

Tomando en cuenta lo mencionado, al cierre de diciembre del 2019, la Sociedad Administradora de Fondos, administró los siguientes Fondos Mutuos y Fondos de Inversión Públicos:

Nombre del Fondo	Patrimonio	Nº Participes
SURA Acciones de Mercados Emergentes FMIV	USD 2,283,258	181
SURA Acciones Europeas FMIV	USD 2,395,380	181
SURA Acciones Globales FMIV	USD 2,150,968	75
SURA Acciones Norteamericanas FMIV	USD 6,454,694	323
SURA Fondo de Fondos Bonos Globales FMIV	USD 12,459,721	190
Fondo de Fondos SURA Capital Estratégico I FMIV	S/ 26,693,613	506
Fondo de Fondos SURA Capital Estratégico II FMIV	S/ 30,370,185	723
Fondo de Fondos SURA Real Estate Global Income FMIV	USD 68,045,440	467
Fondo De Fondos SURA Selección Global I FMIV	USD 11,049,735	327
SURA Acciones FMIV	S/ 32,532,229	1,103
SURA Corto Plazo Dólares FMIV	USD 142,028,560	973
SURA Corto Plazo Soles FMIV	S/ 543,849,542	1,496
SURA Deuda Latam FMIV	USD 38,455,587	1
SURA Renta Dólares FMIV	USD 28,417,980	738
SURA Renta Periódica I Dólares FMIV	USD 12,419,865	190
SURA Renta Periódica I Soles FMIV	S/ 37,772,166	212
SURA Renta Soles FMIV	S/ 225,621,020	1,422
SURA Ultra Cash Dólares FMIV	USD 175,284,476	691
SURA Ultra Cash Soles FMIV	S/ 518,337,555	1,158
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management	USD 92,092,160	555
Fondo de Inversión SURA Préstamos Latinoamericanos	USD 38,712,790	160
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II	USD 30,822,655	214

II. Acerca del Fondo

1. Denominación

"Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II – FIRBI".

2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

El Fondo tiene por objeto principal invertir sus recursos en Inversiones Inmobiliarias. Estas inversiones consistirán principalmente en la adquisición directa de derechos sobre Bienes Raíces para destinarlos a su arrendamiento, usufructo o cualquier otra modalidad onerosa de cesión en uso. Las Inversiones Inmobiliarias serán mayoritariamente de largo plazo, y se encontrarán ubicadas exclusivamente en el Perú. Asimismo, se sujetarán a los límites establecidos en el Artículo 22 del presente Reglamento de Participación.

3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años, computados desde el Inicio de Actividades.

Datos relativos a su inscripción en Registro Público de Mercado de Valores.

El Fondo fue inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 041-2019-SMV/10.2, de fecha 3 de mayo de 2019, administrado por Fondos Sura SAF S.A.C.

4. Clases de cuotas

a) Cuotas Clase "A": Las Cuotas Clase "A" podrán ser suscritas por cualquier persona natural o jurídica o patrimonio autónomo y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del Partícipe. La suscripción mínima de este tipo de cuotas será definida por la Sociedad Administradora al momento de la colocación y podrá ser de entre 150 cuotas como mínimo y 1499 Cuotas como máximo por Partícipe Clase "A".

b) Cuotas Clase "B": Las Cuotas Clase "B" podrán ser suscritas por cualquier persona natural o jurídica o patrimonio autónomo y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del Partícipe. La suscripción mínima de este número de cuotas por Partícipe es igual o mayor a 1,500 Cuotas.

5. Número de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2019:

	Nº de cuotas	%	Nº de partícipes	Valor Cuota
CLASE A	21,069.68	69.58%	210	1,017.78
CLASE B	9,212.66	30.42%	4	1,017.99
	30,282.34	100%	214	

Todas las cuotas han sido pagadas al contado.

6. Miembros del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia del Fondo

a) Comité de Inversiones del Fondo: Compuesto por cuatro (4) miembros:

- **David Aguirre:** Gerente de Inversiones (Chief Investment Officer) del área de Mercados Privados de Sura Asset Management S.A.S. para Latino América (México, Colombia, Perú, Chile y Uruguay). Desde inicios de 2014 hasta abril de 2018 se desempeñó como Gerente (Head) de Activos Alternativos de la Unidad de Investment Management de Sura Asset Management. Anteriormente se desempeñó como Vicepresidente de Mercados de Capitales en Banca de Inversión Bancolombia, donde realizó transacciones por un valor agregado de aproximadamente USD 500 millones. Adicionalmente, fue Director de Portafolios de Terceros en Bolsa y Renta S.A. (hoy BTG Pactual Colombia). El señor Aguirre es Ingeniero de Producción y Especialista en Finanzas por la Universidad EAFIT. Adicionalmente, es Especialista en Economía por la Universidad de Los Andes y Master of Science (MSc) in Investment Management por Cass Business School.
- **Carlos Andres Jaramillo:** Gerente de Riesgos de Inversiones (Chief Risk Officer) de la Unidad de Investment Management de Sura Asset Management S.A.S., cargo que ha ocupado durante los último cuatro años. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la gestión de inversiones actuando como Gerente de Portafolios Privados en Valores Bancolombia, Gerente de Fondos de Valores en Serfinco S.A., Jefe de Posición Propia en Corfinsura y Portfolio Manager en Protección S.A. Carlos es Ingeniero Civil por la Escuela de Ingeniería de Antioquia y cuenta con una Maestría en Negocios Internacionales por el Instituto Tecnológico de Monterrey y un Master of Business Administration (MBA) con énfasis en inversiones por la Ohio State University.
- **Rodrigo Mujica:** Director del departamento de Real Estate de Administradora General de Fondos SURA S.A. en Chile, donde la compañía administra un portafolio inmobiliario de USD 268 millones. Previamente trabajó en Aetna (luego ING), realizando evaluaciones de proyectos y proyecciones de demanda para su REIT. Anteriormente fue profesor e investigador del Departamento de Economía de la Universidad Católica de Chile. Rodrigo tiene un Ph.D. en Economía Agrícola por la Universidad de California, Berkeley y tiene maestrías en Estadística y en Economía Agrícola por la misma universidad. Estudió Ingeniería Agrícola en la Universidad Católica de Chile. El señor Mujica hizo parte del Comité de Inversiones hasta el 23 de diciembre de 2019.

• **Juan Guillermo Londoño:** El señor Londoño es miembro independiente del Comité Inmobiliario Regional de Sura Asset Management. Hasta el 2015, se desempeñó como Gerente General (Chief Executive Officer) de Celsia, la compañía del sector energético de Grupo Argos de Colombia. Actualmente se desempeña como Presidente de Trilium y participa en diversas juntas directivas, comités de inversiones y consejos directivos; entre los que se destacan Smurfit Kappa-Cartón de Colombia, URBANSA, Corporación Ruta N, FCP 4G|Credicorp Capital – Sura Asset Management, Universidad de Antioquia. Asimismo, ha participado en juntas directivas de Almacenes Éxito, Coltabaco, Colpapel, EPSA, Grupo SURA, Consorcio CCC de la Central Hidroeléctrica Porce III, ANDI, FIABCI, ANDESCO, Coninsa Ramón. El señor Londoño es Administrador de Negocios por la Universidad EAFIT. Ha recibido diversas condecoraciones, entre las que se destacan la Gran Cruz de Antioquia en Categoría Oro 2015, Inmobiliario Distinguido Lonja de Propiedad Raíz de Medellín – Antioquia 1996, Orden al Mérito Inmobiliario Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios FIABCI (Colombia) 1995.

b) Comité de Vigilancia del Fondo: Compuesto por tres (3) miembros titulares:

- **José Antonio De Rivero Salazar:** Miembro titular y Presidente del Comité de Vigilancia. Ejecutivo Senior con experiencia en Dirección General y Dirección de Auditoría, Finanzas, Riesgos y Procesos, en empresas del sistema financiero, del cuidado de la salud y de retail. Consultor Internacional en Supervisión Bancaria. Economista, MBA, Coach certificado.
- **Ricardo Jorge Santanera Bacchas:** Miembro titular del Comité de Vigilancia. Economista, CFA (Chartered Financial Analyst), FRM (Financial Risk Manager), CAIA (Chartered Alternative Investment Analyst), ARM (Associate in Risk Management). Doce años de experiencia en mercados financieros, análisis de riesgos, elaboración de propuestas y alternativas de inversión, además cuenta con experiencia en evaluación de proyectos e investigación. Se desempeña como Head de Asset Management – Gerente de Área de Gestión de Portafolios en el Grupo Pacífico.
- **Jorge Armando Zegarra Nieto:** Miembro titular y Vice-Presidente del Comité de Vigilancia. Ejecutivo de Finanzas especializado en Planificación Financiera y Finanzas Corporativas. Doce años de experiencia en subgerencias corporativas con experiencia en Planeamiento Financiero, Valorización de Empresas y Proyectos de Inversión, Gestión de Inversiones, Gestión de Tesorería, Riesgos, Planeamiento Estratégico y Control de Gestión. Ingeniero Industrial por la PUCP, Master en Finanzas y MBA del CENTRUM-EADA (España).

7. Asesores de inversión

El Fondo no cuenta con asesores de inversión.

8. Custodio

El Fondo no cuenta con Custodio.

9. Gestor externo

El Fondo no cuenta con Gestor externo.

10. Política de distribución de dividendos del Fondo

El Fondo distribuirá y pagará anualmente las utilidades netas distribuibles y líquidas de cada ejercicio por un equivalente, como mínimo, del noventa y cinco por ciento (95%), descontado la Retribución Variable. A su sola discreción, la Sociedad Administradora podrá decidir distribuir un porcentaje mayor de las utilidades distribuibles y líquidas generadas.

Para efectos de determinar la utilidad neta distribuible del ejercicio, se deberá tomar en cuenta los criterios establecidos en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus demás normas complementarias o modificatorias.

La distribución y pago de utilidades deberá hacerse dentro de los treinta (30) días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria Anual de Partícipes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la SAFI pueda efectuar pagos a cuenta con cargo a la utilidad neta distribuible de forma trimestral. Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Partícipes, dentro del plazo antes indicado, generarán intereses compensatorios y moratorios a cargo de la Sociedad Administradora por la tasa más alta que corresponda según el Banco Central de Reserva del Perú.

La Sociedad Administradora podrá en todo caso, de manera previa a la distribución y pago de la utilidad neta distribuible del Fondo, autorizar el pago de los costos y gastos a cargo del Fondo con los recursos disponibles.

Con la finalidad de asegurar el apropiado e ininterrumpido funcionamiento del Fondo, la Sociedad Administradora podrá provisionar los montos necesarios para cubrir íntegramente los gastos a cargo del Fondo de acuerdo con los topes máximos establecidos en el Reglamento de Participación.

Las distribuciones que se hagan a los Partícipes del Fondo serán hechas en efectivo o a través de los Activos, durante el Plazo de Duración del Fondo o al momento de su liquidación. Las distribuciones hechas a Partícipes que sean Fondos Pensiones o Compañías de Seguros deberán hacerse siempre en efectivo o, en su defecto, instrumentos de inversión elegibles de acuerdo a la normativa aplicable.

El pago y reconocimiento de la Retribución Variable se hará a favor de la Sociedad Administradora con una periodicidad anual a partir del tercer (3er) año

del Inicio de Actividades del Fondo.

III. Descripción de las operaciones de Fondo

1. Excesos de participación presentados en el Fondo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 32 del Reglamento

El Fondo no ha incurrido en excesos de participación.

2. Excesos de inversión y las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo

El Fondo no ha incurrido en excesos de inversión o inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo.

3. Hechos de importancia ocurridos en el Fondo

El Fondo ha informado oportunamente de los siguientes hechos de importancia:

Fecha	Hecho de importancia
17/06/2019	Se informa la renuncia del señor Andrés Zárrate como miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
28/06/2019	Se informa que se procedió a adjudicar las cuotas de participación del fondo de inversión hasta por un valor total de USD 17'580,000.00 dólares americanos. Asimismo, se anunció a los inversionistas la adjudicación de las cuotas de participación, indicando la cantidad de cuotas asignadas y el monto a pagar para hacer efectiva la suscripción de las cuotas de participación en el Fondo.
12/07/2019	Se informa el inicio de actividades del Fondo, cumpliendo los hitos para su funcionamiento. Patrimonio neto alcanzado: USD 17'580,274.00 Total de Cuotas suscritas: 17,580.274 Porcentaje pagado: 100%
14/11/2019	Se informa que mediante sesión del Comité de Inversiones de fecha 14 de noviembre de 2019, se aprobó el aumento de capital hasta el monto máximo de USD 12'760,000.00 (doce millones setecientos sesenta mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
16/12/2019	Se informa que se ha concluido el proceso de aumento de capital del Fondo de Inversión, por un valor total de USD 12'759,504.45 dólares americanos.
19/12/2019	Se informa que mediante sesión del Comité de Vigilancia realizada el día 19 de diciembre de 2019, se aprobó por unanimidad la contratación de Ernest & Young Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada (E&Y), para la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2019.
23/12/2019	Se informa la renuncia del señor Rodrigo Mujica Ateaga como miembro del Comité de Inversiones.

4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

a) Ingresos, inversiones y gastos del Fondo

• Activos del Fondo

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes inmuebles Sura Asset Management a diciembre del 2019 administra inversiones inmobiliarias por un monto de USD 30.581 millones, los mismos que corresponde a 25,849 m² de área arrendable, percibiendo por esto una renta mensual de USD 220.532².

Inmueble	Ubicación	Inicio de Operaciones	GLA
Torre San Sebastián	San Borja	2019	6,322
Savar	Callao	1989	19,526
			25,849

• Evolución de Ingresos

A continuación, se muestra la evolución de ingresos mensualizados del Fondo en el 2019, los cuales provienen exclusivamente del arrendamiento de los activos inmobiliarios:



² Ingreso por renta mensual en diciembre de 2019.

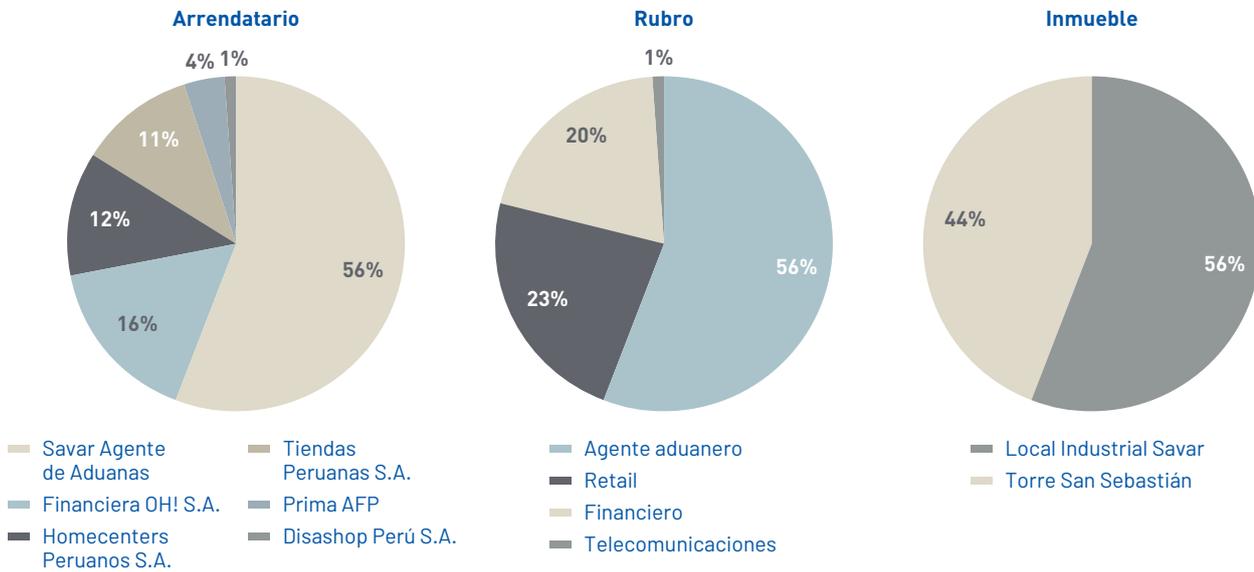
• Evolución de Gastos

A continuación, se muestra la evolución de gastos mensualizados del Fondo en el 2019. Los principales gastos del Fondo son los correspondientes a impuestos y tasas municipales, costos legales y mantenimiento de edificios.



• Ingresos del Fondo por Arrendatario, Rubro y por Inmueble

Los ingresos del Fondo son presentados por arrendatario, rubro e inmueble:

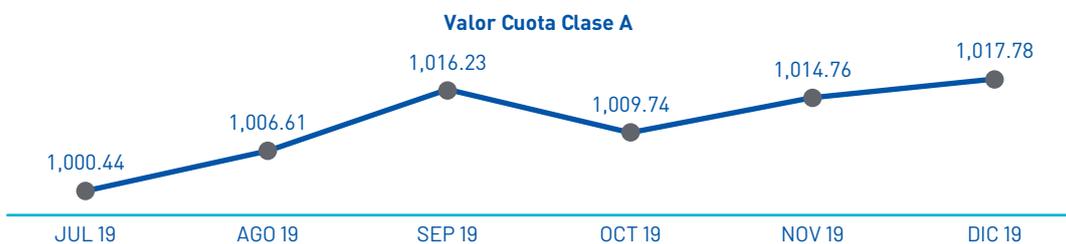


• Evolución del Patrimonio Neto y Valor Cuota por Clase

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II, al 31 de diciembre de 2019, administra un Patrimonio Neto de USD 30'822,655.



A continuación, se muestra la evolución del valor cuota por clase del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II: Clase A



Clase de Cuota	Jul 19	Ago 19	Sep 19	Oct 19	Nov 19	Dic 19
AUM Clase A	11'532,386	11'603,477	11'714,324	11'639,564	11'697,423	21'444,260
Valor Cuota	1,000.44	1,006.61	1,016.23	1,009.74	1,014.76	1,017.78
# de Cuotas	11,527.27	11,527.27	11,527.27	11,527.27	11,527.27	21,069.68

Clase B



Clase de Cuota	Jul 19	Ago 19	Sep 19	Oct 19	Nov 19	Dic 19
AUM Clase B	6'053,946	6'091,265	6'149,454	6'110,209	6'140,582	9'378,395
Valor Cuota	1,000.65	1,006.82	1,016.44	1,009.95	1,014.97	1,017.99
# de Cuotas	6,050.00	6,050.00	6,050.00	6,050.00	6,050.00	9,212.66

b) Operaciones del Fondo con personas relacionadas

En el 2019 no se realizaron operaciones con personas relacionadas al Fondo.

c) Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros y los plazos de vencimiento

El Fondo no ha asumido compromisos u obligaciones frente a terceros.

d) Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo**i. Riesgo macroeconómico**

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte el Fondo, debido al comportamiento de la economía peruana, regional y/o mundial. Por ejemplo, el desempeño negativo de algunas variables, tales como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, las demás variables económicas sobre las cuales el Sociedad Administradora no tiene control.

Este riesgo incluye también los factores políticos que pueden afectar al país tales como (i) políticas sociales, (ii) políticas fiscales, (iii) políticas monetarias, (iv) inestabilidad política, (v) ataques terroristas, (vi) guerras civiles, (vii) revueltas populares, (viii) políticas para prevención del lavado de activos, entre otras.

ii. Riesgo de desvalorización de las Inversiones Inmobiliarias

Es el riesgo relacionado con la disminución en el valor de las Inversiones Inmobiliarias, disminución que puede ser causada por percepciones de desvalorización por parte del mercado, como resultado de la comparación con edificios de diseño y/o tecnología más reciente y novedosa, o por la disminución temporal en la demanda generada por expectativas negativas sobre el futuro, en cuyo caso la realización de los Bienes Raíces se podría ver afectada, impactando directamente en el retorno que le corresponde a las Cuotas del Fondo.

iii. Riesgo en la valoración de las Inversiones Inmobiliarias del Fondo

Las Inversiones Inmobiliarias del Fondo serán valoradas de acuerdo con lo dispuesto para tal efecto en el presente Reglamento de Participación. No obstante lo anterior, por la naturaleza de las Inversiones Inmobiliarias, así como por su duración, los resultados de las valoraciones podrían diferir del valor real de dichas Inversiones Inmobiliarias. Ciertas decisiones del Fondo incluida la decisión de realizar distribuciones anticipadas de recursos podría realizarse en función de estos resultados, eventualmente afectando los intereses de los Participes.

En particular, debe anticiparse que durante el Plazo de Duración del Fondo el valor de las Cuotas pueda estar incluso por debajo de su costo de inversión, como consecuencia del efecto contable de registrar los egresos de operaciones y gastos del Fondo durante un periodo en el cual éste aún no genera ingresos.

iv. Riesgo de terminación anticipada de contratos de arrendamiento, usufructo u otras modalidades de cesión en uso y de recolocación de Bienes Raíces

Los contratos de arrendamiento, usufructo u otras modalidades de cesión en uso onerosa que el Fondo celebre con terceros pueden ser resueltos o terminados con anterioridad a la fecha de vencimiento originalmente pactada. De producirse estos supuestos, el Fondo deberá buscar la recolocación de los Bienes Raíces en el mercado en el menor tiempo posible para no perder rentabilidad y mantener los flujos esperados provenientes de las Inversiones Inmobiliarias estables. Sin embargo, esta tarea podría ser difícil si es que en dicho momento las condiciones del

mercado inmobiliario no fuesen favorables, existiese un alto nivel de vacancia de Bienes Raíces o no existiese la suficiente demanda de alquiler de los Bienes Raíces, los precios por arrendamiento o usufructo por m² hubiesen disminuido, las condiciones de la economía se hubiesen deteriorado u otros que impidan la pronta recolocación o el mantenimiento de los mismos flujos percibidos con anterioridad.

v. Riesgo de mercado

Es el riesgo que se origina en las variaciones de los precios de los arriendos o cualquier otra clase de renta derivada de la explotación de los Bienes Raíces por el Fondo.

Por otro lado, la Sociedad Administradora podrá acordar con los operadores de los Bienes Raíces unas políticas acordes con la naturaleza del Fondo para lograr una adecuada gestión.

En consecuencia, los Partícipes aceptan que la ocurrencia inclusive de uno o más eventos asociados al riesgo de mercado, puede dar lugar a pérdidas de sus aportes.

vi. Riesgo de desinversión

Es el riesgo asociado a la posibilidad que el período de desinversión se extienda más allá de lo esperado, o no se puedan liquidar las Inversiones Inmobiliarias por situaciones de mercado.

La evolución de los ciclos inmobiliarios en la economía peruana muestra que el riesgo de realización de un inmueble puede ser, en determinados periodos, elevado, y que se podría requerir un alto grado de tolerancia de plazo o de reducción del valor esperado para, efectivamente, realizar un Bien Raíz. Tomando esto en consideración, el inversionista deberá evaluar el impacto que podría tener en la rentabilidad del Fondo, y como consecuencia en el valor de sus Cuotas, una posible demora en la realización de los Bienes Raíces que integran el Fondo.

Asimismo, no obstante, la Sociedad Administradora tenga a su disposición diferentes opciones de salida o venta de las Inversiones Inmobiliarias, resulta imposible predecir el resultado de las mismas y/o el desempeño del mercado en el momento en que se pretenda realizar una desinversión. Si el Fondo no logra ejecutar una estrategia de salida exitosa en caso se haya decidido su disolución y liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar algunas Inversiones en términos menos favorables que los planeados, afectando la rentabilidad de los Partícipes.

Finalmente, en lo concerniente a los Procedimientos de Liquidez, es posible que para poder otorgar liquidez a los Partícipes, la Sociedad Administradora, residualmente, ante la falta de caja se vea obligada a desinvertir en ciertos activos para generar caja suficiente para redimir las Cuotas correspondientes. Esta desinversión está sujeta a los riesgos antes descritos, y de realizarse puede afectar el valor de las cuotas de los Partícipes del Fondo.

vii. Riesgo de tasa de interés e inflación

Es el riesgo asociado a las variaciones que presenta la tasa de interés. El incremento en las tasas de interés y la inflación podrían afectar las Inversiones Inmobiliarias del Fondo, aumentando el costo financiero de los proyectos y, en consecuencia, disminuyendo la tasa de rendimiento real de las Inversiones o reduciendo los recursos disponibles para la distribución de utilidades para los Partícipes.

La Sociedad Administradora estableció un límite de endeudamiento del Fondo, señalado en el Artículo 26(a) del Reglamento de Participación y procurará definir los niveles adecuados de exposición al riesgo de tasa de interés.

viii. Riesgos regulatorios

Son los posibles riesgos por cambios en las normas o interpretación de las mismas que afecten de manera adversa la rentabilidad asociada con uno, algunos o la totalidad de las Inversiones Inmobiliarias.

ix. Riesgo comercial/Lucro cesante

Es el riesgo relacionado con periodos de ingresos reducidos o bajos que pueden llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Partícipes del Fondo, con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de las Inversiones Inmobiliarias que forman parte del portafolio del Fondo.

x. Fuerza mayor

Representa el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de los Bienes Raíces, a causa de eventos de fuerza mayor y caso fortuito.

xi. Riesgo de terrorismo

Riesgo que un Bien Raíz se vea, directa o indirectamente, afectado por un ataque terrorista. Dicho ataque podría tener una variedad de consecuencias negativas, incluyendo los riesgos y costos relacionados con la posible destrucción total o parcial del Bien Raíz.

xii. Riesgo Tributario y pérdida de beneficios tributarios

De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al Fondo o a los Partícipes son susceptibles de ser

modificadas, ampliadas o derogadas en el tiempo y pueden influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.

Los inversionistas interesados en adquirir las Cuotas del Fondo, deberán consultar con sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de los impuestos antes indicados u otros que pudieran resultar aplicables a su inversión, y sobre las exoneraciones o inafectaciones que pudieran aplicar. Asimismo, se recomienda al Participe que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria. Sin perjuicio de ello, el Capítulo VIII del Reglamento de Participación contiene un resumen de las principales normas tributarias aplicables a Fondo y a las Cuotas.

El Fondo califica, de acuerdo a la Cuarta Disposición Complementaria del Reglamento de Fondos de Inversión, como FIRBI. Esta clase de fondos gozan de una serie de beneficios tributarios explicados en el Capítulo VIII del Reglamento de Participación. Su aplicación depende de que, durante su existencia, el Fondo mantenga las condiciones legales para poder ser calificado como FIRBI, las mismas que se detallan en el Artículo 4 del Reglamento de Participación.

Se debe tener en cuenta, por lo tanto, que existe el riesgo que no sea posible para el Fondo cumplir con todas las condiciones detalladas en el Artículo 4 de este Reglamento de Participación, por lo que, de producirse dicho supuesto el Fondo podría perder, temporal o permanentemente, la naturaleza de FIRBI y, en consecuencia, dejar de gozar de los beneficios tributarios explicados en el Capítulo VIII del Reglamento de Participación.

5. Contingencias

Al cierre del ejercicio, el Fondo no registra procesos judiciales, administrativos o arbitrales iniciados o que sea previsible se inicien a favor o en contra, que tengan un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera del Fondo.