

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

FONDOS SURA SAF S.A.C.

Informe al 31 de marzo del 2020

### 1. Resumen del Fondo

Antecedentes Generales		Cuotas Clase A	
Fecha de Inicio de Operaciones	10/07/2019	Valor Cuota a Marzo 2020	1,030.36
Duración	10 años	Cuotas Suscritas	20,567.40
Capital Autorizado del Fondo (US\$)	1,000,000,000.00	Número de Partícipes	210
Patrimonio Neto (US\$) - Marzo 2020	31,203,729.09		
Número de Partícipes	215		
Comité de Vigilancia		Cuotas Clase B	
De Rivero Salazar, José Antonio		Valor Cuota a Marzo 2020	1,030.57
Santanera Bacchas, Ricardo Jorge		Cuotas Suscritas	9,714.93
Zegarra Nieto, Jorge Armando		Número de Partícipes	5
Comité de Inversiones			
Aguirre Guarín, David			
Jaramillo Posada, Carlos Andrés			
Londoño Posada, Juan Guillermo			

### 2. Principales Hitos

#### Comités de Vigilancia

- Con fecha 5 de febrero de 2020 se realizó la segunda sesión del Comité de Vigilancia, donde se revisó y aprobó lo siguiente:
  - Revisión de los Resultados del Fondo al 31 de diciembre de 2020.
  - Revisión de la evolución del Valor Cuota del Fondo por cada serie.
  - Cronograma de distribuciones y montos distribuidos en los meses octubre y diciembre de 2019.
  - Estatus de gestión de propiedades, incluyendo la nueva transacción cerrada del Fondo.

#### Distribución de Resultados en el primer trimestre de 2020

- Durante el primer trimestre se realizó una distribución, tal como estaba programado el 22 de enero de 2020.
- El resultado distribuido en enero de 2020 ascendió a US\$ 183,241.00 (monto neto de comisiones antes de impuesto a la renta), y corresponde al resultado del ejercicio diciembre 2019. El resultado correspondiente al ejercicio octubre - noviembre 2019 fue distribuido en diciembre 2019.

#### Inversiones

- No se realizaron nuevas inversiones durante el trimestre.

### 3. Principales Indicadores

#### Renta | Industrial

La renta unitaria mensual percibida por el Fondo en activos Industriales ascendió a US\$ 6.23 /m<sup>2</sup>. En este sentido, se logró cumplir al 100% con la renta que se propuso para el arrendatario SAVAR. La renta por activos industriales del fondo se mantuvo dentro del rango de mercado.

#### Renta | Oficinas B

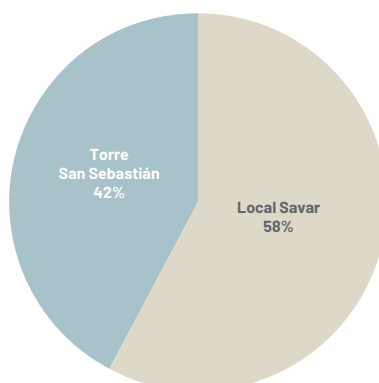
La renta unitaria mensual percibida por el Fondo en activos de Oficinas B ascendió a US\$ 13.63 /m<sup>2</sup>. Con respecto al mercado, la renta promedio de las Oficinas B ubicadas en San Borja llegó a US\$ 12.74 / m<sup>2</sup><sup>1</sup>. La vacancia del fondo fue de 0%, mientras que la vacancia de mercado ascendió a 14.70%.

<sup>1</sup> Fuente: Informe de mercado de oficinas B encargado a Binswanger.

## 4. Activos del Fondo

### 4.1 Detalle de inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias



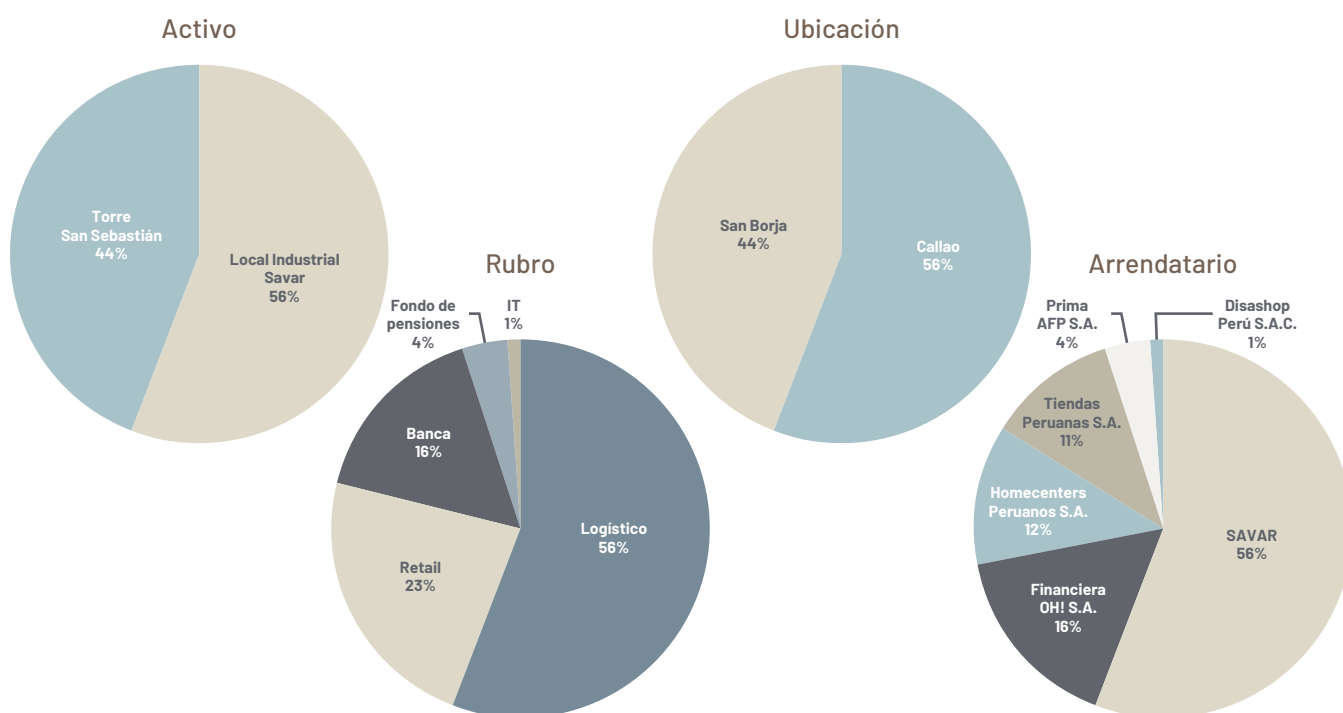
Al cierre de marzo 2020, las inversiones inmobiliarias del portafolio se encontraron enfocadas en dos activos: Torre San Sebastián (oficinas) y Savar (industrial). Cabe señalar que el fondo aún no cumple un año de operación y que uno de los objetivos para el 2020 es incorporar nuevos activos que generen una mayor diversificación.

### 4.2 Porcentaje de propiedad por edificio<sup>2</sup>

Inmueble	Participación del Fondo en la co-propiedad
Local Industrial Savar	100%
Torre San Sebastián	72%

## 5. Segmentación de Ingresos del Portafolio

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



Al cierre de marzo 2020, los ingresos del portafolio se encuentran concentrados principalmente en el sector logístico y en un arrendatario: SAVAR AGENTE DE ADUANAS. Sin embargo, se espera poder diversificar el portafolio de arrendatarios durante el 2020, de forma que se reduzca el nivel de exposición a SAVAR.

<sup>2</sup> Participación (%) en m2 sobre el GLA total de la propiedad

## 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	\$9,223
Cuentas por cobrar comerciales	\$195,633
Otras cuentas por cobrar	\$107,937
Inversiones mobiliarias	\$2,500,813
Otros activos	\$0
<b>Total activo corriente</b>	<b>\$2,813,606</b>
Activo no corriente	
Inversiones inmobiliarias	\$30,581,194
<b>Total activo no corriente</b>	<b>\$30,581,194</b>
<b>Total Activo</b>	<b>\$33,394,800</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>	
Pasivo corriente	
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	\$43,616
Otras cuentas por pagar	\$2,147,455
<b>Total Pasivo</b>	<b>\$2,191,071</b>
Patrimonio	
Capital emitido	\$30,282,335
Capital adicional	\$54,444
Resultados acumulados	\$866,951
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$31,203,729</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>\$33,394,800</b>

### 6.2 Resultados del Fondo al 31 de marzo de 2020

	US\$
<b>Ingresos y costos de actividades ordinarias</b>	
Alquileres de inversiones inmobiliarias	\$655,607
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	-\$6,064
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	\$50,003
Remuneración a la Sociedad Administradora	-\$110,156
Otros gastos operacionales	-\$12,167
Diferencia en cambio, neta	-\$17,738
Gastos financieros, neto	-\$112
Ingresos financieros, neto	\$4,941
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$564,316</b>

## 7. Costos y gastos del Fondo

Gastos	Proveedor*	Ene. - Mar. 2020 (US\$)
Comisión unificada SAF	Fondos SURA SAF S.A.C	\$110,156
Impuesto a las transacciones Financieros	Banco Scotiabank Perú S.A.A.	\$23
Otros gastos diversos M.E.	Corporación Hodelpe	\$434
Gastos por tasación	Logan Valuation Perú	\$5,500
Servicios legal y estudios	Estudio de la Flor, Garcia Montafur	\$6,209
Comisiones Bancarias	Scotiabank	\$112
<b>Total</b>		<b>\$122,434</b>

\* 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 83 del Reglamento de Participación, al ser menores al 1% del capital comprometido en el periodo.

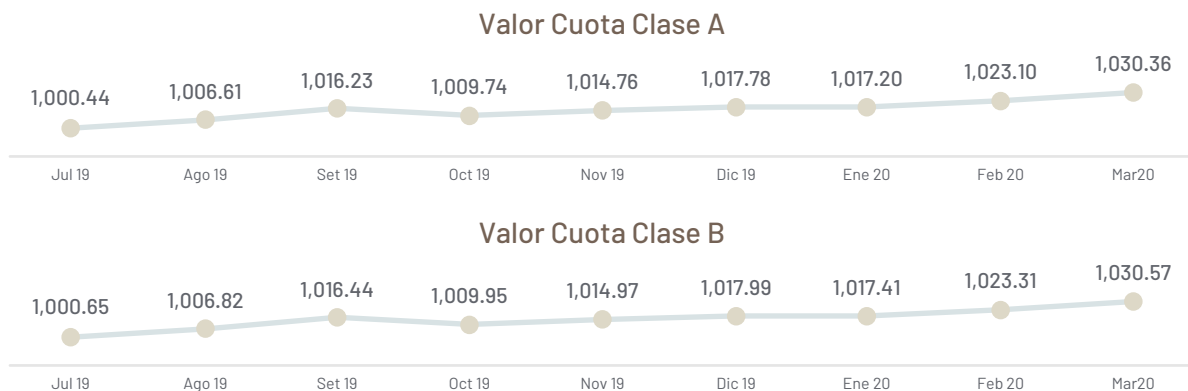
## 8. Valor Cuota

### 8.1 Cálculo del Valor Cuota al 31 de marzo de 2020

ITEM	Total	Clase A	Clase B
Cuotas	30,282.33	20,567.40	9,714.93
Participación (%)	100%	67.92%	32.08%
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$9,223	\$6,264	\$2,959
Cuentas por cobrar comerciales, neto	\$195,633	\$132,872	\$62,761
Otras cuentas por cobrar, neto	\$107,937	\$73,310	\$34,627
Inversiones Mobiliarias	\$2,500,813	\$1,698,523	\$802,290
Otros Activos	\$0	\$0	\$0
Total activo corriente	\$2,813,606	\$1,910,968	\$902,638
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	\$30,581,194	\$20,770,388	\$9,810,806
Otros Activos	\$0	\$0	\$0
Total activo	\$33,394,800	\$22,681,356	\$10,713,444
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Remuneraciones por pagar	\$43,616	\$31,042	\$12,574
Otras cuentas por pagar	\$2,147,455	\$1,458,526	\$688,929
Total pasivo	\$2,191,071	\$1,489,568	\$701,503
<b>Valor Cuota = (Activos - Pasivos - Fee Admisitradora) / # Cuotas</b>		<b>\$1,030.36</b>	<b>\$1,030.57</b>

- Efectivo y equivalente de efectivo. - Corresponde al importe que se mantiene en cuentas corrientes.
- Otros activos. - Corresponde al crédito fiscal obtenido por los gastos detallados.
- Inversiones inmobiliarias. - Corresponde al valor de las inversiones inmobiliarias realizadas por el FIRBI II en la compra del Local Comercial Savar y Torre de Oficinas San Sebastián.
- Pasivo corriente. - Corresponde a la remuneración por pagar a la SAF (Administradora del fondo), al tercer pago por el Local Comercial Savar y provisiones (Gastos legales, registrales, notariales y CAPEX) correspondientes al año pasado.

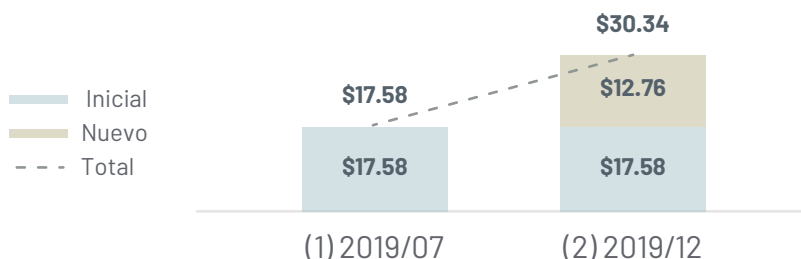
## 8.2. Evolutivo del Valor Cuota por Serie



## 8.3 Evolución del Capital Comprometido del Fondo

Al 31 de marzo del 2020, el capital comprometido del Fondo ascendió a US\$ 30,336,779. El último aumento de capital realizado fue en diciembre de 2019.

### Capital del FIRBI II (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 artículo 32 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)

$RN = \text{Ingreso por Arrendamientos} - \text{Costos y Gastos Operativos} \pm \text{Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias} \pm \text{Otros Ingresos / Gastos}$

### 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** =  $(\text{Valor Cuota por serie} - \text{Valor Cuota Base}_{\text{Post-Distribución}}) \times \text{Cantidad de Cuotas por Serie}$

Donde:

$$\text{Valor Cuota Base}_{\text{Post-Distribución}}^3 = \frac{\text{Capital Comprometido} + \text{Valor Razonable}}{\text{Cuotas Totales}}$$

### 9.5 Cálculo de Dividend Yield por partícipe

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

<sup>3</sup> 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.